

Pei reporta ingresos por COP169,097 millones para el primer trimestre de 2023, un crecimiento de 16.2%

Bogotá, mayo 09 de 2023. Pei Asset Management, administrador del vehículo de titularización inmobiliaria Pei, realizó la segunda conferencia del año para compartir al mercado los resultados de la gestión del primer trimestre de 2023. El negocio reportó ingresos por COP169,097 millones, lo que se tradujo en un crecimiento de 16.2% comparado con el mismo trimestre del año anterior.

El desempeño del negocio evidencia buenos resultados, pues obtuvo una retención de contratos de 99.6% y la vacancia física cerró en 5.67%, una disminución de 1pbs (un punto básico) con respecto al último trimestre de 2022, a raíz de la demanda de metros cuadrados en todas las categorías. Así mismo, durante el periodo se evidenció el incremento de los cánones de arrendamiento de los contratos del portafolio de Pei indexados al IPC.

En cuanto a los ingresos, la utilidad operacional (NOI) registró un margen de 83.5% y una variación positiva de 17% si se compara con los primeros tres meses de 2022. En paralelo, el EBITDA totalizó un aumento de 26% frente al primer trimestre de 2022, con un margen de 72.4% para 2023.

Flujo de Caja Distribuible

Durante el primer trimestre de 2023, pese a las altas tasas de interés, el comportamiento de los indicadores de negocio permitió generar un Flujo de Caja Distribuible para los inversionistas de COP15,027 millones, lo equivalente a COP351 por título, para solo este periodo. Lo anterior se traduce en un aumento de 37% respecto al periodo anterior. Se prevé que al final del año, los inversionistas recibirán COP1,470 por título.

En cuanto al desempeño del título en el mercado secundario, como se ha observado en las últimas semanas, se evidenció una reacción positiva del mercado que ha incrementado las operaciones, registrando una mayor liquidez (alrededor de 830 millones de pesos diarios en el último mes), con un incremento del precio que aún no se lee como una tendencia de recuperación pero que se espera sea el inicio de una corrección del precio acorde con el buen desempeño que continúan reflejando los indicadores del negocio como ocupación, retención de arrendatarios y niveles de cartera, entre otros.

Perspectivas

Frente a las perspectivas para los periodos venideros, los ingresos operacionales recogerán los reajustes de inflación de 2022 y 2023, con lo cual se prevén ingresos mayores a COP695,000 millones al término de los 12 meses del año en curso, así

como un mantenimiento de los márgenes de rentabilidad operacional. En línea con estas expectativas, para el 2024 se estima una reducción de 50 puntos básicos en la vacancia física.

Estrategias priorizadas

Pei continuará ejecutando su estrategia de optimización del portafolio a través de la desinversión, reconversión y redesarrollo de activos que permitan generar eficiencias en los resultados operativos. De igual forma, en la optimización de la estructura de capital por medio de la sustitución de pasivos y la reducción del endeudamiento, así como en la puesta en marcha de la ampliación y diversificación de la base de inversionistas.

Por último, Pei Asset Management seguirá alineando intereses en los costos de la estructura del vehículo a través de la actualización de su estructura de comisión, tema que será objeto de una próxima asamblea extraordinaria de inversionistas.

Sobre Pei (PEI CB Equity)

Pei es el vehículo de inversión inmobiliaria líder en Colombia, estructurado y administrado por Pei Asset Management, que cuenta con más de 5,500 inversionistas. Ha consolidado un portafolio en inversiones de más de 1.14 millones de m² de área arrendable en 32 ciudades, y municipios del país, valuados en más de 8.8 billones de pesos, en cuatro categorías de activos: corporativos, comerciales, logísticos y de uso especializado. Pei renta sus activos a una base diversificada de más de 2,900 arrendatarios.



Asset
Management

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 condados con Informe de Revisor Fiscal a corte 31 de marzo de 2023.

Bogotá D.C., 9 de mayo de 2023.

JAIME ALBERTO SIERRA GIRALDO
Representante Legal

ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS

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

Al 31 de marzo de 2023 y por el período
de tres meses terminado a esa fecha
con Informe de Revisión del Revisor Fiscal

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

Estados Financieros Condensados

Por el período comprendido entre el 1 de enero al 31 de marzo de 2023

Índice

Informe de Revisión de Información Financiera Intermedia	1
Estados Financieros	
Estados Condensados de Situación Financiera	2
Estados Condensados de Resultados Integrales	3
Estado Condensado de Cambios en el Patrimonio Especial	4
Estado Condensado de Flujos de Efectivo	5
Notas a los Estados Financieros Condensados	6
Certificación de los Estados Financieros Condensados Intermedios	45



Informe de Revisión de Información Financiera Intermedia

Señores
Fiduciaria Corficolombiana S.A.
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 31 de marzo 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 tres 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 31 de marzo del 2023 y de los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el período de tres 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: 2023.05.08
14:53:05 -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 mayo de 2023

Ernst & Young Audit S.A.S.
Bogotá D.C.
Carrera 11 No 98 - 07
Edificio Pijao Green Office
Tercer Piso
Tel. +57 (601) 484 7000

Ernst & Young Audit S.A.S.
Medellín – Antioquia
Carrera 43A No. 3 Sur-130
Edificio Milla de Oro
Torre 1 – Piso 14
Tel: +57 (604) 369 8400

Ernst & Young Audit S.A.S.
Cali – Valle del Cauca
Avenida 4 Norte No. 6N – 61
Edificio Siglo XXI
Oficina 502
Tel: +57 (602) 485 6280


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


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

Estado Condensado de Situación Financiera

		Al 31 de marzo de 2023	Al 31 de diciembre de 2022
	Notas	(No auditado)	
<i>(Expresado en miles de pesos)</i>			
Activos			
Efectivo		\$ 15,337,390	\$ 17,888,523
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados	6	38,652,427	46,498,890
Inventarios	7	3,064,446	2,866,384
Cuentas por cobrar, neto	8	34,441,105	33,149,559
Otros activos	9	15,505,566	4,850,389
Total Activos Corrientes		107,000,934	105,253,745
Cuentas por cobrar largo plazo, neto	8	2,544,269	1,549,404
Otros activos largo plazo	9	29,846,440	30,101,129
Propiedades de inversión	10	8,686,549,447	8,414,311,929
Propiedad y equipo		554,792	415,153
Total Activos no Corrientes		8,719,494,948	8,446,377,615
Total Activos		\$ 8,826,495,882	\$ 8,551,631,360
Pasivo y Patrimonio Especial			
Pasivos			
Bonos ordinarios	11	\$ 12,441,115	\$ 12,524,828
Obligaciones financieras corto plazo	12	719,924,261	633,463,303
Cuentas por pagar	13	66,008,779	90,625,539
Ingresos anticipados	14	19,590,297	16,894,000
Total Pasivos Corrientes		817,964,452	753,507,670
Bonos ordinarios largo plazo	11	882,749,409	882,708,093
Obligaciones financieras largo plazo	12	1,534,635,327	1,585,539,785
Cuentas por pagar largo plazo	13	14,972,780	14,968,593
Ingresos anticipados largo plazo	14	-	750,000
Total Pasivos no Corrientes		2,432,357,516	2,483,966,471
Total Pasivos		3,250,321,968	3,237,474,141
Patrimonio especial			
Aportes	15	2,842,165,351	2,842,165,351
Ajustes en la aplicación por primera vez de las NCIF	15	280,641,067	280,641,067
Prima por readquisición de títulos	15	29,375,474	29,375,474
Resultados acumulados	15	2,423,992,022	2,161,975,327
Total Patrimonio Especial		5,576,173,914	5,314,157,219
Total Pasivos y Patrimonio Especial		\$ 8,826,495,882	\$ 8,551,631,360

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 Firmado digitalmente por MARLLY SARELA GALLEGRO MORALES
GALLEGO
MORALES Fecha: 2023.05.08 14:53:29 -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 de revisión del 8 de mayo de 2023)

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

Estados Condensados de Resultados Integrales

	Notas	Por los tres meses terminados al 31 de marzo de	
		2023	2022
		(No auditados) (Expresado en miles de pesos)	
Ingresos por arrendamientos e incentivos	16	\$ 149,183,129	\$ 127,503,024
Ingresos arrendamientos variables	17	16,435,155	13,764,345
Otros ingresos operacionales	18	15,809,403	13,047,428
Ingresos operacionales		181,427,687	154,314,797
Prediales e impuesto de valorización	19	10,996,903	10,300,911
Parqueaderos, avalúos y otros gastos	20	10,686,038	8,352,263
Honorarios operadores	21	5,545,444	3,293,831
Cuota de administración	22	2,465,964	2,243,906
Seguros		1,402,882	1,160,537
Reparaciones y mantenimiento		938,729	996,277
(Recuperación) Deterioro y condonaciones de cartera, neto	23	(181,918)	1,099,313
Gastos operativos		31,854,042	27,447,038
Gastos operativos reembolsables, netos	24	8,060,857	6,437,087
Total gastos operativos		39,914,899	33,884,125
Utilidad bruta de las Rentas		141,512,788	120,430,672
Gasto de administración	25	17,909,648	23,636,167
Tis – Comisión arrendamiento	26	1,042,109	844,980
Gasto administrativo del portafolio		18,951,757	24,481,147
Valoración propiedad de inversión, neta	27	250,474,671	141,466,310
Utilidad Generada por la Operación		373,035,702	237,415,835
Otros Ingresos	28	725,502	189,630
Otros Gastos	29	29,634	260,325
Gasto financiero, neto	30	100,712,513	45,031,887
Utilidad del ejercicio		273,019,057	192,313,253
Total resultado integral		\$ 273,019,057	\$ 192,313,253

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

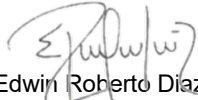
MARLLY SARELA  Firmado digitalmente
 por MARLLY SARELA
 GALLEGO GALLEGO MORALES
 MORALES Fecha: 2023.05.08
 14:53:52 -05'00'
 Marilly Sarela Gallego Morales
 Revisor Fiscal
 Tarjeta Profesional 92344–T
 Designada por Ernst & Young Audit S.A.S. TR–530
 (Véase mi informe de revisión del 8 de mayo de 2023)


**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 Ejercicio	Total Patrimonio Especial
	<i>(Expresados en miles de pesos)</i>							
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)	-	-	-	-	-	(61,652,413)	-	(61,652,413)
Restitución de aportes	-	(301,357)	(1,797,891)	-	-	-	-	(2,099,248)
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-	192,313,253	192,313,253
Saldos al 31 de marzo de 2022 (No auditados)	\$ 1,000	\$ 408,691,863	\$ 2,455,477,227	\$ -	\$ 282,813,857	\$ 1,529,395,304	\$ 192,313,253	\$ 4,868,692,504
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)	-	-	-	-	-	(11,002,362)	-	(11,002,362)
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-	273,019,057	273,019,057
Saldos al 31 de marzo de 2023 (No auditados)	\$ 1,000	\$ 405,629,579	\$ 2,436,534,772	\$ 29,375,474	\$ 280,641,067	\$ 2,150,972,965	\$ 273,019,057	\$ 5,576,173,914

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

MARLLY SARELA GALLEGO MORALES
Firmado digitalmente
por MARLLY SARELA
GALLEGO MORALES
Fecha: 2023.05.08
14:54:15 -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 de revisión del 8 de mayo de 2023)

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

Estado Condensado de Flujos de Efectivo

Notas	Por los tres meses terminados al 31 de marzo de	
	2023	2022
	(No auditados) (En miles de pesos)	
Actividades de Operaciones		
Resultado del ejercicio	\$ 273,019,057	\$ 192,313,253
Ajustes para Conciliar la Utilidad del Ejercicio con los Flujos Netos de Efectivo:		
Valorización propiedades de inversión, neto	10 y 27 (250,474,671)	(141,466,310)
Depreciación operaciones conjuntas	29 28,882	16,904
Deterioro para cuentas por cobrar operaciones conjuntas	8 y 23 117,121	244,356
Deterioro de cuentas por cobrar	8 y 23 58,353	901,322
Recuperación de cuentas por cobrar operaciones conjuntas	8 y 23 (194,620)	(198,226)
Recuperación de cuentas por cobrar	8 y 23 (174,193)	-
Ajustes al Capital de Trabajo:		
Aumento cuentas por cobrar	8 (2,093,072)	(1,600,467)
Aumento otros activos	9 (10,400,488)	(8,793,434)
Aumento inventario	7 (198,062)	(419,906)
Disminución (aumento) de ingresos recibidos por anticipado	14 1,946,297	(388,859)
Disminución cuentas por pagar	13 (24,612,573)	(6,275,110)
Flujo Neto de Efectivo Neto (Usado en) Provisto por las Actividades de Operación	(12,977,969)	34,333,523
Actividades de Inversión		
Adquisición propiedad planta y equipo	(168,521)	(5,003)
Disminución (aumento) en inversiones	6 7,846,463	(9,190,295)
Adquisición y mejoras de propiedad de inversión	10 (21,762,847)	(21,789,579)
Flujo Neto de Efectivo Usado en Actividades de Inversión	(14,084,905)	(30,984,877)
Actividades de Financiación		
Capital en titularización (restitución de aportes)	15 -	(2,099,248)
Variación bonos ordinarios	11 (42,397)	900,042
Aumento de obligaciones financieras, neto	12 35,556,500	43,169,802
Distribución de utilidades	(11,002,362)	(61,652,413)
Flujo Neto de Efectivo Provisto por (Usado en) las Actividades de Financiación	24,511,741	(19,681,817)
Disminución neta de efectivo	(2,551,133)	(16,333,171)
Efectivo al inicio del período	17,888,523	34,537,839
Efectivo al Final del Período	\$ 15,337,390	\$ 18,204,668

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
Marlly Sarela Gallego Morales
Revisor Fiscal
Tarjeta Profesional 92344-T
Designada por Ernst & Young Audit S.A.S. TR-530
(Véase mi informe de revisión del 8 de mayo de 2023)

Firmado digitalmente
por MARLLY SARELA
GALLEGO MORALES
Fecha: 2023.05.08
14:54:36 -05'00'

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 31 de marzo 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 Fideicomitados para:

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

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

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

La rendición de cuentas se remite al Fideicomitente en forma mensual, último informe de rendición de cuentas se presentó con corte a marzo de 2023. El Patrimonio Autónomo se encuentra activo al 31 de marzo de 2023. El patrimonio Autónomo tiene cierre anual de acuerdo con la aprobación del comité asesor del 15 de marzo 2021.

Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)

Administrado Por Fiduciaria Corficolombiana S.A.

Notas a los Estados Financieros Condensados Intermedios

1. Entidad Reportante (continuación)

Otrosí 16

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

- Elimina en su integridad la sección 20.05 de la cláusula 20 y se reemplaza en su integridad por el siguiente texto: “los títulos serán denominados en moneda legal colombiana y su valor nominal será aquel establecido en el prospecto de emisión y colocación del respectivo tramo, según el mismo sea modificado en las distribuciones de flujo de caja distribuible en las que se hagan restituciones parciales de la inversión inicial de los inversionistas, divulgadas por el agente de manejo en cumplimiento de la normatividad aplicable de información relevante. La inversión mínima de mercado primario y la negociación mínima en el mercado secundario serán de un (1) título. Sin perjuicio de lo anterior, a la fecha de la presente modificación del contrato de fiducia y producto de la división de los títulos (Split), el número de títulos en circulación es de 43,142,200.
- Elimina definiciones de “Mercado Principal” y “Títulos” en la sección de definiciones y se reemplaza por el siguiente texto: “Mercado Principal: significa el mercado en el cual se dan las negociaciones de títulos, cuya inscripción en el Registro Nacional de Valores y Emisores se efectúa conforme a la parte 5 del Decreto 2555, en el cual los títulos son ofrecidos al público en general a través del sistema de renta variable. Títulos: significa los títulos participativos denominados “Títulos PEI” emitidos por el patrimonio autónomo”.
- Adiciono las siguientes definiciones, factor ajuste, máximo de títulos de la readquisición a opción del Patrimonio Autónomo, precio de la readquisición a opción del Patrimonio Autónomo, precio de valoración, precio máximo de la readquisición a opción del Patrimonio Autónomo, readquisición a opción del Patrimonio Autónomo, valor patrimonial por títulos.
- Modifico el título del literal (a) de la sección 20.11 del contrato de fiducia y se incluye literal (b), literal (a) readquisición de títulos a opción del inversionista y literal (b) readquisición a opción del Patrimonio Autónomo.
- Elimina en su integridad el segundo párrafo del literal (c) (iii) de la sección 20.12 y se reemplaza en su integridad por el siguiente texto: “Los recursos derivados de la venta de Activos Inmobiliarios de propiedad del Patrimonio Autónomo Inversionistas, salvo en las siguiente eventos: (i) si cumplidos los doce (12) meses siguientes a la fecha de venta estos recursos no se han reinvertido en nuevos activos inmobiliarios que cumplan con los lineamientos de la política de inversión o no se han utilizado para el pago del precio de readquisición a opción del Patrimonio Autónomo, (ii) la liquidación del Patrimonio Autónomo, o (iii) cuando el comité asesor lo considere adecuado teniendo en cuenta criterios de rentabilidad, condiciones de mercado y convivencia”
- Se adiciona el numeral (iv) a la sección 7.1 endeudamiento financiero.
- Elimina en su integridad la sección 13.6 y se reemplaza en su integridad por el siguiente texto: “convocatorias a reuniones extraordinarias: las reuniones extraordinarias de la Asamblea General de Inversionistas serán convocadas con cinco (5) días comunes de anticipación a través de cualquiera medio”.
- Se adiciona el literal (k) a la sección 11.3 atribuciones del comité asesor.

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

Notas a los Estados Financieros Condensados Intermedios

2. Políticas Contables Significativas

Bases de Preparación

Los estados financieros condensados intermedios por los tres meses terminados el 31 de marzo 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 Aún 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”.

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

Notas a los Estados Financieros Condensados Intermedios

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

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

4. Resumen de las Principales Políticas Contables Significativas

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

4.1. Estimaciones de Valor Razonable

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

Un mercado activo es un mercado en el cual las transacciones para activos o pasivos se llevan a cabo con la frecuencia y el volumen suficientes con el fin de proporcionar información de precios de manera continua. El proveedor de precios oficial para el portafolio propio de Fiduciaria Corficolombiana es Precia y de acuerdo con lo establecido en la metodología de Precia (información confidencial propiedad de Precia). Los precios promedio y estimado se calculan así:

Precio Promedio

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

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

Notas a los Estados Financieros Condensados Intermedios

4.1. Estimaciones de Valor Razonable (continuación)

Precio Promedio (Continuación)

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

Precio Estimado

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

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

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).

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

Notas a los Estados Financieros Condensados Intermedios

4.1. Estimaciones de Valor Razonable (continuación)

Precio Estimado (continuación)

Al 31 de marzo 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. Se revelarán:
Nivel 2	Son distintos de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente.	<ul style="list-style-type: none"> • Los activos y pasivos que no tengan un mercado activo y que hayan sido valorado con el precio promedio o precio de mercado reportado por Precia. • Los activos son valorados basados en el enfoque de ingresos, este se considera como la medida más exacta para la medida del valor de los activos que producen ingresos.
Nivel 3	Son datos de entrada no observables para el activo.	No se revelará ningún título en esta categoría. Se utilizarán variables no observables para determinar el valor razonable de los activos o pasivos que no tengan un mercado activo. Esta medición no incluye ajustes por riesgo y se determinará con base en aquello que los participantes del mercado incluirían para fijar el precio de un activo o un pasivo.

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:

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

Notas a los Estados Financieros Condensados Intermedios

4.1. Estimaciones de Valor Razonable (continuación)

Precio Estimado (continuación)

	<u>Al 31 de</u> <u>Marzo de 2023</u>	<u>Al 31 de</u> <u>Diciembre de 2022</u>
Activos		
Instrumentos de patrimonio		
Fondos de inversión colectiva (nota 6)	\$ 38,652,427	\$ 46,498,890
Activos no financieros		
Propiedades de inversión (nota 10, literal 1)	<u>8,510,273,052</u>	<u>8,252,089,483</u>
	<u>\$ 8,548,925,479</u>	<u>\$ 8,298,588,373</u>

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

5. Administración y Gestión del Riesgo

Riesgos Estratégicos

En 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.

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.

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

Notas a los Estados Financieros Condensados Intermedios

5. Administración y Gestión del Riesgo (continuación)

Riesgos Estratégicos (continuación)

En el primer 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. Inversiones a Valor Razonable con Cambios en Resultados

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

	Al 31 de Marzo de 2023	Al 31 de Diciembre de 2022
Inversiones en Fondos de Inversión Colectiva		
FIC Abierta Valor Plus	\$ 22,274,499	\$ 11,908,985
FIC Skandia Multiplazo	265,545	19,877,621
FIC Fiducuenta	8,315	7,904
FIC Sumar	8,240	7,795
FIC Corredores Davivienda	2,116	2,029
FIC Occirenta	1,645	1,565
	22,560,360	31,805,899
Inversiones en Fondos de Inversión Colectiva Operación Conjunta (a)	16,092,067	13,687,651
CDT Operación Conjunta	-	1,005,340
	16,092,067	14,692,991
	\$ 38,652,427	\$ 46,498,890

La disminución corresponde principalmente al pago del flujo de caja distribuible. Al 31 de marzo de 2023 no existen restricciones sobre las inversiones.

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros Condensados Intermedios

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

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

	Al 31 de Marzo de 2023	Al 31 de Diciembre de 2022
FIC Valor Plus – Único	\$ 4,161,487	\$ 1,461,067
FIC Confianza Plus – Nuestro Bogotá	2,629,683	2,366,171
FIC Alianza – Jardín Plaza Cúcuta	2,007,997	1,124,695
FIC Valor Plus – City U	1,625,775	1,036,006
FIC Valor Plus – Rivana	1,337,771	1,267,887
FIC Confianza Plus – Nuestro Montería	972,549	1,169,194
FIC Alianza – El Tesoro Etapa 4	750,473	532,475
FIC Valor Plus – Ideo Itagüí	662,123	708,079
FIC Confianza Plus – Nuestro Cartago	536,661	382,301
FIC Valor Plus – Jardín Plaza Cali	432,437	2,590,638
FIC Alianza – Studen Living Cañasgordas (Boho)	351,841	182,239
FIC Valor Plus – Hotel Calablanca Barú	253,596	172,539
FIC Confianza Plus – Ideo Cali	216,355	410,458
FIC Valor Plus – Atrio Torre Norte	152,037	282,687
Credicorp Capital Fiduciaria S.A	1,150	1,089
FIC Valor Plus – C-26	122	116
Fideicomiso Aktivos II	10	10
	\$ 16,092,067	\$ 13,687,651

7. Inventarios

El siguiente es el detalle de los inventarios:

	Al 31 de Marzo de 2023	Al 31 de Diciembre de 2022
Bien mantenido para la venta (a)	\$ 1,902,198	\$ 1,902,198
Operación Conjunta (b)		
Alimentos	420,582	372,386
Bebidas	410,353	326,700
Suministros	331,313	265,100
	1,162,248	964,186
	\$ 3,064,446	\$ 2,866,384

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

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

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

Notas a los Estados Financieros Condensados Intermedios

8. Cuentas por Cobrar, Neto

El siguiente es el detalle de las cuentas por cobrar:

	Al 31 de Marzo de 2023	Al 31 de Diciembre de 2022
Diversas (a)	\$ 9,384,250	\$ 8,140,387
Arrendamientos (b)	7,280,135	5,990,222
Impuestos	1,407,965	1,291,814
Anticipos de contratos y proveedores	896,032	664,359
Deterioro cuentas por cobrar (c)	<u>(5,530,760)</u>	<u>(5,646,600)</u>
	13,437,622	10,440,182
Operación conjunta		
Otros Servicios (d)	5,758,228	4,283,338
Anticipos de contratos y proveedores	5,276,319	1,687,099
Diversas (e)	4,293,570	4,617,571
Concesión mensual	3,397,505	2,727,921
Estimación renta variable	1,720,713	9,077,934
Giro de excedentes	1,289,566	1,050,106
Administración y fondo común de gastos	383,739	271,510
Contraprestación mínima	264,667	-
Otras cuentas por cobrar	228,605	673,397
Estimación otros conceptos	171,850	180,159
Comercial	120,862	119,982
Deterioro cuentas por cobrar (f)	<u>(1,902,141)</u>	<u>(1,979,640)</u>
	21,003,483	22,709,377
	\$ 34,441,105	\$ 33,149,559

El siguiente es el detalle de las cuentas por cobrar a largo plazo el cual corresponde a arrendamientos y capex recobrable:

	Al 31 de Marzo de 2023	Al 31 de Diciembre de 2022
Arrendamientos (b)	\$ 799,965	\$ 899,307
Grupo Seratta S.A.S.	1,744,304	650,097
	<u>\$ 2,544,269</u>	<u>\$ 1,549,404</u>

	Al 31 de Marzo de 2023	Al 31 de Diciembre de 2022
Cuentas por cobrar a corto plazo	\$ 34,441,105	\$ 33,149,559
Cuentas por cobrar a largo plazo	2,544,269	1,549,404
	<u>\$ 36,985,374</u>	<u>\$ 34,698,963</u>

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

Notas a los Estados Financieros Condensados Intermedios

8. Cuentas por Cobrar, Neto (continuación)

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

	Al 31 de Marzo de 2023	Al 31 de Diciembre de 2022
Cobertura de riesgo de no ocupación (i)	\$ 3,110,981	\$ 1,452,960
Otros servicios (ii)	1,810,782	2,763,235
Otras (iii)	1,454,266	1,518,697
Cuenta por cobrar adecuación espacios	787,403	392,716
Administración y cuota fondo común de gastos	546,778	540,133
Intereses moratorios	524,637	544,073
Otras por cobrar a Fideicomitentes	507,212	523,806
Servicios públicos	489,991	267,003
Cuenta por cobrar contratos de mandatos	152,200	137,764
	\$ 9,384,250	\$ 8,140,387

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

	Al 31 de Marzo de 2023	Al 31 de Diciembre de 2022
Alianza Fiduciaria S.A. – Nuestro Bogotá	\$ 2,572,112	\$ 1,452,960
Credicorp Capital Fiduciaria S.A. – Megaport	538,869	–
	\$ 3,110,981	\$ 1,452,960

(ii) Corresponde principalmente al capex recobrable corto plazo que se otorgó a Grupo Seratta S.A.S. por \$650,096, servicios de limpieza M4 por \$497,877, administración al mandatario de MTS Administración Total S.A. por \$ 305,865 y otros por \$356,944.

(iii) Corresponde principalmente a los intereses operación Jardín Plaza Expansión Zona Norte por \$521,805, excedentes del Tesoro Etapa 4 \$399,109, proceso de reclamación ante la secretaria de hacienda de Medellín por concepto de impuesto predial por \$342,546, cobro de servicios públicos al mandatario de MTS Administración Total S.A. por \$188,259 y otros conceptos por \$2,547.

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

Notas a los Estados Financieros Condensados Intermedios

8. Cuentas por Cobrar, Neto (continuación)

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

	Al 31 de Marzo de 2023	Al 31 de Diciembre de 2022
Logística de Distribución Sanchez Polo S.A. (1)	\$ 3,172,535	\$ 3,058,255
Johnson y Johnson de Colombia S.A. (2)	1,067,181	-
Multiplika Plaza Central	820,008	864,213
Inversiones Toronto S.A.S.	745,369	790,650
Red Especializada en Transporte Redetrans Ltda.	699,273	699,273
Otros terceros	521,406	545,839
Golfmaster S.A.S.	270,423	264,055
Inversiones en Recreación Deporte y Salud S.A.	215,471	-
Estudio de Moda S.A.S.	165,829	187,356
Grupo Ikigai S.A.S	142,379	139,397
Multiplika S.A.S. – Atlantis	115,893	116,254
Andirent S.A.S.	85,069	152,565
Metlife Colombia Seguros de Vida S.A.	59,264	71,672
	\$ 8,080,100	\$ 6,889,529

(1) Corresponde a la facturación comprendida entre enero 2022 y marzo de 2023 menos los abonos en dicho período. 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 principalmente a la facturación del mes siguiente, la cual es pagada desde el principio de mes en vigencia.

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

	Al 31 de Marzo de 2023	Al 31 de Diciembre de 2022
Saldo inicial	\$ 5,646,600	\$ 14,776,894
Deterioro de cartera	58,353	-
Recuperación de cartera	(174,193)	7,822,106
Dación Alfacer lotes A, B y D	-	(17,914,270)
Saldos Plaza Central (1)	-	961,870
Saldo final	\$ 5,530,760	\$ 5,646,600

(d) Corresponde principalmente a la entrada de la operación conjunta de Hotel Calablanca Barú por \$2,843,483 por concepto de reservas hoteleras, Jardín Plaza Cali por anticipos girados para el pago a proveedores de Zona Norte Etapa 2 por \$2,610,832 y las demás coinversiones incrementaron en \$303,913.

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

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

Notas a los Estados Financieros Condensados Intermedios

8. Cuentas por Cobrar, Neto (continuación)

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

	Al 31 de Marzo de 2023	Al 31 de Diciembre de 2022
Impuesto a las ventas a favor (i)	\$ 3,484,800	\$ 3,195,743
Cuentas por pagar de mandato (ii)	476,206	1,033,771
Cuentas por distribuir	245,091	326,815
Servicios públicos	55,846	31,199
Intereses moratorios	31,627	30,043
	\$ 4,293,570	\$ 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

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

	Al 31 de Marzo de 2023	Al 31 de Diciembre de 2022
Saldo inicial	\$ 1,979,640	\$ 3,844,745
Deterioro	117,121	115,628
Recuperación de cartera	(194,620)	(1,079,293)
Saldos Plaza Central	-	(961,870)
Integración	-	60,430
Saldo final	\$ 1,902,141	\$ 1,979,640

9. Otros Activos

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

	Al 31 de Marzo de 2023	Al 31 de Diciembre de 2022
Impuesto predial	\$ 6,089,364	\$ -
Incentivos por aportes de obra	1,346,276	1,346,276
Incentivos por periodos de gracia	583,525	546,687
Alivios financieros (a)	401,325	436,015
Otros (b)	332,664	500,870
Pagos en especie	10,214	14,420
Póliza responsabilidad civil	-	52,288
Póliza multirriesgo	-	680,889
	\$ 8,763,368	\$ 3,577,445

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

Notas a los Estados Financieros Condensados Intermedios

9. Otros Activos (continuación)

	Al 31 de Marzo de 2023	Al 31 de Diciembre de 2022
Operación conjunta		
Impuesto predial	\$ 5,123,735	\$ –
Incentivos por periodos de gracia	592,827	335,566
Seguros	410,836	437,164
Otros Activos	360,003	228,850
Incentivos por aportes de obra	254,797	271,364
	6,742,198	1,272,944
	\$ 15,505,566	\$ 4,850,389

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

	Al 31 de Marzo de 2023	Al 31 de Diciembre de 2022
Encargos en garantía (c)	\$ 13,246,298	\$ 13,294,111
Incentivos por aportes de obra	9,483,667	9,820,236
Incentivos por periodos de gracia	1,763,626	1,575,538
Alivios financieros (a)	1,359,299	1,440,099
Gastos pagados por anticipado (d)	1,270,000	1,270,000
	\$ 27,122,890	\$ 27,399,984
Operación conjunta		
Incentivos por aportes de obra	\$ 1,763,290	\$ 1,813,886
Incentivos por periodos de gracia	960,260	887,259
	2,723,550	2,701,145
	\$ 29,846,440	\$ 30,101,129
	Al 31 de Marzo de 2023	Al 31 de Diciembre de 2022
Otros activos corto plazo	\$ 15,505,566	\$ 4,850,389
Otros activos largo plazo	29,846,440	30,101,129
	\$ 45,352,006	\$ 34,951,518

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

(b) Corresponde principalmente a las pólizas adquiridas para los inmuebles Alfacer, Plaza Central, Redetrans, Rivana y Megaport por \$318,247 y otros por \$14,417.

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

Notas a los Estados Financieros Condensados Intermedios

9. Otros Activos (continuación)

- (c) 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.
- (d) Corresponde a los gastos pagados por anticipado a PEI Asset Management S.A.S. por la comisión de estructuración para la adquisición de los inmuebles los cuales se legalizan a medida que se titularicen los inmuebles, estos anticipos son no corrientes.

Fecha de Desembolso	Gastos Anticipados Comisión Estructuración	Al 31 de Marzo 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

10. Propiedad de Inversión

El siguiente es el detalle de las propiedades de inversión:

	Al 31 de Marzo de 2023	Al 31 de Diciembre de 2022
Terrenos y edificios (1)	\$ 7,978,078,974	\$ 7,741,913,565
Construcciones en curso (2)	25,070,200	26,612,706
Anticipos (3)	121,442,387	106,503,275
	8,124,591,561	7,875,029,546
Operación conjunta		
Terrenos y edificios – Jardín Plaza (1)	319,716,050	310,079,151
Terrenos y Edificios – Jardín Plaza Cúcuta (1)	109,082,842	97,706,403
Terrenos y Edificios – Student Living Cañasgordas (Boho 1)	27,803,455	26,965,401
Edificios – P.A C.C. Outlets Consolidadora (1)	50,804,181	50,637,412
Edificios – City U (1)	24,253,527	24,253,527
Edificios – Ideo Cali (1)	299,175	299,175
Edificios – Ideo Itagüí (1)	234,848	234,849
Construcciones en curso – Jardín Plaza Cali (2)	10,172,465	8,369,782
Construcciones en curso – El tesoro Etapa 4 (2)	9,895,542	11,718,315
Construcciones en curso – P.A. C.C Outlets Consolidadora (2)	7,178,727	6,854,388
Construcciones en curso – City U (2)	957,157	638,898
Construcciones en curso – Ideo Itagüí (2)	628,132	533,084
Construcciones en curso – Atrio (2)	156,599	–
Construcciones en curso – Ideo Cali (2)	99,427	99,427
Construcciones en curso – Calablanca (2)	62,160	62,160
Construcciones en curso – Jardín Plaza Cúcuta (2)	52,239	162,828
Construcciones en curso – Student Living Cañasgordas (Boho) (2)	14,720	–
Anticipos – P.A. C.C Outlets Consolidadora (3)	369,043	292,495
Anticipos – Ideo Itagüí (3)	112,898	–
Anticipos – Jardín Plaza (3)	39,200	337,330
Anticipos – City U (3)	25,499	37,758
	561,957,886	539,282,383
	\$ 8,686,549,447	\$ 8,414,311,929

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

Notas a los Estados Financieros Condensados Intermedios

10. Propiedad de Inversión (continuación)

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

	Al 31 de Marzo de 2023	Al 31 de Diciembre de 2022
Saldo inicial	\$ 7,741,913,565	\$ 7,021,436,102
Traslado Plaza Central	-	12,318,901
Mejoras/Adquisiciones del año (a)	7,493,997	135,457,787
Ventas del año	-	(765,974)
Bajas del año	-	(5,370,701)
Traslado a inventario	-	(1,902,198)
Valorización, neta (b)	228,671,412	580,739,648
Saldo Final	\$ 7,978,078,974	\$ 7,741,913,565

	Al 31 de Marzo 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
Mejoras Jardín Plaza Cúcuta (a)	214,901	3,026,805
Mejoras Jardín Plaza (a)	-	1,311,686
Mejoras Ideo Itagúí (a)	-	234,849
Mejoras Ideo Cali (a)	-	299,175
Valorización – Jardín Plaza Cúcuta (b)	11,161,539	8,590,787
Valorización – Jardín Plaza Cali (b)	9,636,897	25,278,735
Valorización – Student Living Cañasgordas (Boho) (b)	838,054	(47,059)
Valorización – P.A. C.C Outlets Consolidadora (b)	166,769	371,949
Saldo Final	532,194,078	510,175,918
Total Terrenos y Edificios	\$ 8,510,273,052	\$ 8,252,089,483

(a) Durante el primer trimestre del 2023, el Patrimonio no realizó adquisiciones, ventas, bajas, traslados a inventarios y únicamente se realizaron mejoras a inmuebles:

Inmueble (i)	Fecha de Activación	Capitalización	Total
Activación construcciones en curso	28/02/2023	\$ 6,393,441	\$ 6,393,441
Activación construcciones en curso	31/03/2023	1,315,457	1,315,457
		\$ 7,708,898	\$ 7,708,898

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

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

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

Notas a los Estados Financieros Condensados Intermedios

10. Propiedad de Inversión (continuación)

	Al 31 de Marzo de 2023	Al 31 de Diciembre de 2022
Valorización neta	\$ 228,671,412	\$ 580,739,648
Valorización – Jardín Plaza Cúcuta	11,161,539	8,590,787
Valorización – Jardín Plaza Cali	9,636,897	25,278,735
Valorización – Student Living Cañasgordas (Boho)	838,054	(47,059)
Valorización – P.A. C.C Outlets Consolidadora	166,769	371,949
	\$ 250,474,671	\$ 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.

Capitalización de Ingresos

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

Flujo de Caja Descontado

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

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

	Al 31 de Marzo de 2023	Al 31 de Diciembre de 2022
Saldo inicial construcciones en curso	\$ 55,051,588	\$ 38,049,523
Adiciones (*)	6,944,678	48,681,835
Capitalizaciones (*)	(7,708,898)	(31,679,770)
Saldo final	\$ 54,287,368	\$ 55,051,588

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

Notas a los Estados Financieros Condensados Intermedios

10. Propiedad de Inversión (continuación)

Flujo de Caja Descontado (continuación)

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

Inmueble	Saldo Final al 31 de diciembre de 2022	Adiciones y reclasificaciones	Capitalizaciones	Saldo Final al 31 de marzo de 2023
Alfacer – Barranquilla	\$ 856,112	\$ –	\$ (856,112)	\$ –
Atlantis – Bogotá	219,864	723,728	–	943,592
Barú Hotel Calablanca – Cartagena	12,383	–	–	12,383
Bodega la estrella	–	240,081	–	240,081
Cesde – Medellín	45,939	(379)	(45,560)	–
Cittium – Tenjo	201,733	–	(91,320)	110,413
Davivienda Edificio Calle 18	21,529	–	(12,454)	9,075
Davivienda Neiva	260,845	–	(258,695)	2,150
Davivienda edificio el café Medellín	154,366	–	–	154,366
Davivienda Torre CCI – Bogotá	637,925	–	–	637,925
Deloitte – Bogotá	304,032	38,776	–	342,808
Emergia – Manizales	221,027	–	–	221,027
Fijar 93B – Bogotá	2,620,643	–	(785,608)	1,835,035
Ideo – Itagüí	281,123	–	–	281,123
Isagen – Medellín	382,640	(24,028)	(358,612)	–
Itaú – Bogotá	–	92,911	–	92,911
Jardín Plaza Cali	173,249	–	–	173,249
Jardín Plaza Cúcuta	317,876	–	(317,876)	–
Nuestro Bogotá	62,352	–	–	62,352
Nuevos tramos	34,533	–	–	34,533
Pasaje 1060	–	17,336	–	17,336
Quadratto – Tenjo	–	8,782	(8,782)	–
Redetrans – Bucaramanga	9,366	75,278	(9,366)	75,278
Redetrans – Mosquera	22,610	–	(22,610)	–
Rivana Etapa 1	847	34,683	–	35,530
Suppla – Cali	60,256	(60,256)	–	–
Sanitas Popayán	719,338	462,035	–	1,181,373
Torre Corpbanca Calle 100	23,630	–	(23,630)	–
Zona Franca del Pacifico	127,019	13,108	(87,489)	52,638
Redetrans La Estrella – Medellín	740,662	1,400,589	–	2,141,251
Éxito Itagüí	2,704,692	(8,404)	(2,696,288)	–
Jardín Plaza Cali Zona Norte Etapa 2	5,606,446	2,118,609	–	7,725,055
Seguros del Estado – Bogotá	4,701	(4,701)	–	–
Plaza Central – Bogotá	878,376	501,438	–	1,379,814
Diversity CC Santa Fe	309,419	59,897	(277,564)	91,752
Mapfre – Bogotá	15,112	–	(15,112)	–
C.C Nuestro Cartago	2,161,536	53,532	–	2,215,068
Bogotá Locales 8013	80,619	–	–	80,619
C.C Milenio Plaza –Bogotá	5,201	–	(5,201)	–
Itaú – Medellín	44,446	(40,096)	–	4,350
Elemento – Bogotá	109,894	–	(109,894)	–
Atrio – Bogotá	4,604,063	–	–	4,604,063
Bodega la Cayena – Hada Etapa 4 M	493,613	227,561	(429,135)	292,039
Torre Alianza – Bogotá	759,027	–	(759,027)	–
Redetrans – Medellín	323,662	21,011	(323,662)	21,011
	\$ 26,612,706	\$ 5,951,491	\$ (7,493,997)	\$ 25,070,200

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

Notas a los Estados Financieros Condensados Intermedios

10. Propiedad de Inversión (continuación)

Flujo de Caja Descontado (continuación)

Inmueble	Saldo Final al 31 de diciembre de 2022	Adiciones y reclasificaciones	Capitalizaciones	Saldo Final al 31 de marzo de 2023
Operación conjunta				
City U – Bogotá	\$ 638,898	\$ 318,259	\$ –	\$ 957,157
Student Living Cañasgordas (Boho)	–	14,720	–	14,720
El Tesoro 4 – Medellín	11,718,315	(1,822,773)	–	9,895,542
Ideo – Cali	99,427	–	–	99,427
Ideo – Itagüí	533,084	95,047	–	628,131
Jardín Plaza Cali	8,369,782	1,802,684	–	10,172,466
Jardín Plaza Cúcuta	162,828	104,312	(214,901)	52,239
Barú Hotel Calablanca – Cartagena	62,160	–	–	62,160
Atrio – Bogotá	–	156,599	–	156,599
P.A C.C Único Barranquilla	6,854,388	324,339	–	7,178,727
	<u>28,438,882</u>	<u>993,187</u>	<u>(214,901)</u>	<u>29,217,168</u>
Total construcciones en curso	\$ 55,051,588	\$ 6,944,678	\$ (7,708,898)	\$ 54,287,368

(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 31 de Marzo de 2023	Al 31 de Diciembre de 2022
Saldo inicial anticipos	\$ 107,170,858	\$ 36,518,942
Adiciones anticipos	15,082,388	123,946,905
Legalizaciones	(264,219)	(53,294,989)
Saldo final	\$ 121,989,027	\$ 107,170,858

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

Notas a los Estados Financieros Condensados Intermedios

10. Propiedad de Inversión (continuación)

Flujo de Caja Descontado (continuación)

Propiedad Inversión Anticipos	Saldo al 31 de diciembre de 2022	Adiciones y reclasificaciones	Legalizaciones	Saldo al 31 de Marzo de 2023
Alfacer – Barranquilla	\$ 2,367	\$ –	\$ –	\$ 2,367
Barú Hotel Calablanca – Cartagena	286,769	–	–	286,769
Cesde – Medellín	938	–	–	938
Diversity Medellín	–	90,065	–	90,065
Éxito Belén – Medellín	10,010	–	–	10,010
Éxito Itagüí	6,635	–	–	6,635
Nuestro Cartago	207,672	–	(53,531)	154,141
Sanitas Popayán	12,526,496	2,208,431	–	14,734,927
Zona Franca del Pacifico	678	–	–	678
Davivienda Provenza	17	–	–	17
Plaza Central – Bogotá	210,688	252,504	(210,688)	252,504
Jardín Plaza Cali Zona Norte Etapa 2	83,236,717	7,531,116	–	90,767,833
Hada etapa 4 – Barranquilla	10,014,288	5,121,215	–	15,135,503
	106,503,275	15,203,331	(264,219)	121,442,387
Operación conjunta				
P.A Centro Comercial Único				
Barranquilla	292,495	76,548	–	369,043
Jardín Plaza Cali	337,330	(298,130)	–	39,200
Ideo – Itagüí	–	112,898	–	112,898
City U – Bogotá	37,758	(12,259)	–	25,499
	667,583	(120,943)	–	546,640
Total Anticipos	\$ 107,170,858	\$ 15,082,388	\$ (264,219)	\$ 121,989,027

Las propiedades de inversión se encuentran arrendadas a clientes bajo contratos de arrendamiento que califican como leasing operativo. Dichos contratos generalmente se firman por periodos que van entre 1 y 50 años con opción de renovación por el mismo período que se firma inicialmente en cánones de arrendamiento fijados mensualmente que se ajustan por IPC anualmente contado desde la fecha de la firma del contrato de arrendamiento.

	Al 31 de Marzo de 2023	Al 31 de Diciembre de 2022
Adquisiciones construcciones en curso	\$ 6,944,678	\$ 48,681,835
Capitalizaciones construcciones en curso	(7,708,898)	(31,679,770)
Adiciones de anticipos	15,082,388	123,946,905
Legalizaciones de anticipos	(264,219)	(53,294,989)
Adquisiciones/Mejoras terreno edificio	7,708,898	239,279,648
Bajas propiedad de inversión	–	(6,136,675)
Venta de propiedad de inversión	–	(7,874,730)
	\$ 21,762,847	\$ 312,922,224

Al 31 de marzo 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:

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

Notas a los Estados Financieros Condensados Intermedios

10. Propiedad de Inversión (continuación)

Flujo de Caja Descotado (continuación)

Desembolsos para realizar según documentos vinculantes vigentes a la fecha:

Inmueble	Participación Categoría	Valor	Anticipos	Total
Hada Barranquilla Lote 4 (GLA 7,946 m ²)	100% Logístico	\$ 25,391,561	\$ 15,135,503	\$ 10,256,058
Sanitas Popayán (GLA 3,595 m ²)	100% Especializado	15,357,818	14,734,927	622,891
Saldo Pendiente por pagar		\$ 40,749,379	\$ 29,870,430	\$ 10,878,949

11. Bonos Ordinarios

El siguiente es el detalle de los bonos ordinarios:

	Al 31 de Marzo de 2023	Al 31 de Diciembre de 2022
Intereses bonos (a)	\$ 12,441,115	\$ 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 31 de Marzo de 2023	Al 31 de Diciembre de 2022
Capital emisión de bonos	\$ 883,995,000	\$ 883,995,000
Costos de emisión (a)	(1,245,591)	(1,286,907)
	\$ 882,749,409	\$ 882,708,093

(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

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

Notas a los Estados Financieros Condensados Intermedios

11. Bonos Ordinarios (continuación)

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros Condensados Intermedios

12. Obligaciones Financieras

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

	Al 31 de Marzo de 2023	Al 31 de Diciembre de 2022
Obligaciones financieras a corto plazo		
Bancolombia S.A. (a)	\$ 258,433,596	\$ 195,526,904
Banco Colpatría Scotiabank (b)	213,653,839	216,085,383
Banco de Bogotá S.A. (c)	149,124,154	118,808,308
Banco Davivienda S.A. (d)	71,326,323	71,155,252
Banco de Occidente S.A.	19,359,126	19,341,362
Banco Itaú S.A. (e)	4,214,292	-
	716,111,330	620,917,209
Obligaciones financieras a corto plazo en Operación Conjunta		
Bancolombia S.A. – Jardín Plaza	2,482,981	2,480,485
Banco Occidente S.A.– Jardín Plaza	1,329,950	10,065,609
	3,812,931	12,546,094
Total obligaciones financieras a corto plazo	\$ 719,924,261	\$ 633,463,303

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

	Al 31 de Marzo de 2023	Al 31 de Diciembre de 2022
Obligaciones financieras a largo plazo		
Bancolombia S.A. (a)	\$ 875,360,493	\$ 936,374,556
Banco Itaú S.A.	216,521,492	216,436,219
Banco de Bogotá S.A. (c)	152,219,394	152,217,170
Banco Colpatría Scotiabank (b)	90,508,670	90,343,719
Banco Davivienda S.A. (d)	67,561,086	67,487,121
Banco Occidente S.A.	28,115,886	28,123,655
	\$ 1,430,287,021	\$ 1,490,982,440

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

Notas a los Estados Financieros Condensados Intermedios

12. Obligaciones Financieras (continuación)

	Al 31 de Marzo de 2023	Al 31 de Diciembre de 2022
Obligaciones financieras a largo plazo en Operación Conjunta		
Bancolombia Leasing C-26 (f)	\$ 37,918,071	\$ 37,884,492
Banco Davivienda – Jardín Plaza Cúcuta	26,192,537	26,384,525
Bancolombia S.A. – Jardín Plaza Cali	14,426,850	14,762,599
Banco Occidente – Jardín Plaza Cali	13,424,346	2,810,961
Bancolombia –Outlets	9,078,796	9,298,307
Banco Davivienda – Jardín Plaza Cali	3,307,706	3,416,461
	<u>104,348,306</u>	<u>94,557,345</u>
Total obligaciones financieras a largo plazo	\$ 1,534,635,327	\$ 1,585,539,785

Al 31 de marzo de 2023 se adquirieron las siguientes obligaciones:

- (a) Se adquirió 1 novación con el fin de mejorar el perfil de vencimientos y el costo de la deuda bancaria.
- (b) Corresponde a la adquisición de 1 crédito y 3 novaciones, donde los inmuebles con mayor participación son Torre alianza, Rivana y Nuestro Bogotá.
- (c) Se adquirió 2 créditos y 1 novación nueva, donde los inmuebles con mayor participación son Sanitas Popayán y Jardín plaza zona norte.
- (d) Corresponde a 1 novación que inicialmente fue destinada a la adquisición de Nuestro Bogotá, Sanitas Versalles y el Tesoro etapa 4.
- (e) Corresponde a 1 novación destinada mayormente a los inmuebles Hada etapa 4, Jardín Plaza zona norte y Sanitas Popayán.
- (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 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022, las obligaciones financieras están garantizadas con pagarés.

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

	31 de marzo 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	15.47%	\$ 710,758,400	\$ 710,758,400	\$ 9,165,861	\$ 719,924,261
Obligaciones financieras a largo plazo	2033	16.45%	1,507,852,348	1,507,852,348	26,782,979	1,534,635,327
Total			<u>\$ 2,218,610,748</u>	<u>\$ 2,218,610,748</u>	<u>\$ 35,948,840</u>	<u>\$ 2,254,559,588</u>

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

Notas a los Estados Financieros Condensados Intermedios

12. Obligaciones Financieras (continuación)

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			<u>\$ 2,189,231,570</u>	<u>\$ 2,189,231,570</u>	<u>\$ 29,771,518</u>	<u>\$ 2,219,003,088</u>

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

	Al 31 de Marzo de 2023	Al 31 de Diciembre de 2022
<1 año	\$ 719,924,261	\$ 633,463,303
1<años<5	1,387,281,386	1,414,386,324
> 5 años	147,353,941	171,153,461
	<u>\$ 2,254,559,588</u>	<u>\$ 2,219,003,088</u>

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

Notas a los Estados Financieros Condensados Intermedios

13. Cuentas por Pagar

	Al 31 de Marzo de 2023	Al 31 de Diciembre de 2022
Impuestos (a)	\$ 13,847,507	\$ 12,786,876
Diversas (b)	6,813,416	6,099,400
Comisiones y honorarios (c)	5,999,679	20,813,496
Adquisición de bienes y servicios nacionales (d)	4,725,000	8,349,258
Anticipos recibidos para aplicar a cartera	4,624,087	3,548,224
Proveedores	2,404,012	4,212,614
Adecuación e instalación de oficinas	796,461	7,252,255
Retenciones en la fuente	436,919	1,445,226
	\$ 39,647,081	\$ 64,507,349
Operación conjunta		
Anticipos recibidos para aplicar a cartera (e)	\$ 7,039,097	\$ 3,798,460
Diversas (f)	6,282,568	7,859,311
Proveedores	3,604,570	3,521,518
Prediales por pagar	2,654,774	26,869
Honorarios	2,513,009	2,180,744
Impuesto al valor agregado	2,179,555	6,549,426
Facturas por pagar	866,095	539,059
Retenciones en la fuente	464,380	965,463
Recaudos de cartera pendiente por legalizar	287,312	115,541
Cartera recaudo cuenta por distribuir operación conjunta	245,091	326,815
Impuesto al consumo	107,993	153,087
Comisiones	117,254	81,897
	26,361,698	26,118,190
	\$ 66,008,779	\$ 90,625,539

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

	Al 31 de Marzo de 2023	Al 31 de Diciembre de 2022
Impuesto a las ventas por pagar	\$ 6,513,051	\$ 11,741,037
Impuesto predial (i)	6,274,003	126,810
Impuesto de industria y comercio	1,060,453	919,029
	\$ 13,847,507	\$ 12,786,876

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

Notas a los Estados Financieros Condensados Intermedios

13. Cuentas por Pagar (continuación)

(i) Corresponde a la provisión del impuesto predial de los siguientes municipios:

	Al 31 de Marzo de 2023	Al 31 de Diciembre de 2022
Dirección Distrital De Tesorería	\$ 5,878,492	\$ 126,810
Alcaldía Municipio De Tenjo	165,451	-
Municipio de Cali	136,151	-
Municipio de Palmira	51,116	-
Municipio de Popayán	36,698	-
Municipio de Pasto	4,200	-
Municipio de Neiva	1,794	-
Alcaldía Municipal de Palermo	76	-
Municipio de Montería	25	-
	\$ 6,274,003	\$ 126,810

(b) Corresponde principalmente a:

	Al 31 de Marzo de 2023	Al 31 de Diciembre de 2022
Cobertura de Rivana	\$ 3,637,856	\$ 3,568,332
Depósitos de Inversiones MCN S.A.S (i)	1,022,630	-
Provisiones de gastos con terceros	797,229	1,019,844
Otros	494,416	468,487
Cuentas por pagar de mandatos	438,972	650,013
Provisiones de gastos de Multiplika Atlantis y Plaza Central	422,313	392,724
	\$ 6,813,416	\$ 6,099,400

(i) Corresponde al reintegro del depósito en garantía por terminación de contrato de arrendamiento.

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

	Al 31 de Marzo de 2023	Al 31 de Diciembre de 2022
Comisión administradora inmobiliario (i)	\$ 4,274,656	\$ 18,268,960
Comisión fiduciaria	1,216,074	1,064,371
Otros honorarios	494,717	1,111,960
Otras comisiones fiduciarias (ii)	14,232	340,825
Logan Valuation S.A.S.	-	27,380
	\$ 5,999,679	\$ 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.

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

Notas a los Estados Financieros Condensados Intermedios

13. Cuentas por Pagar (continuación)

- (ii) Corresponden a las comisiones fiduciarias facturadas por Alianza Fiduciaria S.A., Itaú Asset Management Colombia S.A y Acción Sociedad Fiduciaria S.A.
- (d) Al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022 corresponde al saldo por pagar del inmueble Nuestro Bogotá por \$4,725,000 y \$8,349,258, respectivamente.
- (e) El siguiente es el detalle de los anticipos recibidos para aplicar a cartera:

	Al 31 de Marzo de 2023	Al 31 de Diciembre de 2022
Fideicomiso de Operación Hotel Calablanca Barú	\$ 5,657,709	\$ 2,482,227
Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza	567,444	626,532
Otras(i)	359,120	209,536
Fideicomiso City U	270,575	361,303
P.A. C.C Outlets Consolidadora	184,249	118,862
	<u>\$ 7,039,097</u>	<u>\$ 3,798,460</u>

- (i) Corresponde a los anticipos recibidos para aplicar a cartera de seis coinversiones con saldo inferior a \$100,000.
- (f) Corresponde al saldo por pagar de las operaciones conjuntas por los pasivos generados por la operación:

	Al 31 de Marzo de 2023	Al 31 de Diciembre de 2022
Hotel Calablanca Barú	\$ 5,155,590	\$ 5,857,555
Jardín Plaza Cúcuta	545,350	938,768
Ideo Itagüí	183,442	31,512
Único	140,555	300,635
Tesoro Etapa 4	137,274	492,178
Boho	62,608	105,967
Ideo Cali	57,497	33,466
Jardín Plaza Cali	252	252
City U	-	98,978
	<u>\$ 6,282,568</u>	<u>\$ 7,859,311</u>

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

	Al 31 de Marzo de 2023	Al 31 de Diciembre de 2022
Retenciones en garantía (i)	\$ 13,484,382	\$ 13,547,371
Retenciones en garantía en operación conjunta (i)	488,398	421,222
Adquisición de bienes y servicios nacionales (ii)	1,000,000	1,000,000
	<u>\$ 14,972,780</u>	<u>\$ 14,968,593</u>

- (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 cumplimiento total de las cláusulas correspondientes.

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

Notas a los Estados Financieros Condensados Intermedios

14. Ingresos Anticipados

El siguiente es el detalle de los ingresos anticipados:

	Al 31 de Marzo de 2023	Al 31 de Diciembre de 2022
Siemens S.A.	\$ 3,000,000	\$ 3,000,000
Johnson y Johnson de Colombia S.A.	896,791	-
Otros	577,656	3,232
Industria Gráfica Latinoamérica S.A.	385,836	-
Metlife Colombia Seguros de vida S.A.	49,802	60,229
Blankfactor S.A.S	49,340	-
American Airlines Sucursal Colombiana	26,599	26,599
Exxonmobil South America (Pacific Coast) Limited	15,952	-
Exxonmobil Exploration Colombia Limited	13,051	-
Gtd Colombia S.A.S.	22,208	-
	5,037,235	3,090,060
En operación conjunta (1)	14,553,062	13,803,940
	\$ 19,590,297	\$ 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 realice la entrega de los locales a los beneficiarios de obra.

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

	Al 31 de Marzo de 2023	Al 31 de Diciembre de 2022
Siemens S.A. (i)	\$ -	\$ 750,000

(i) 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.

15. Patrimonio Especial

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

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

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

Notas a los Estados Financieros Condensados Intermedios

15. Patrimonio Especial (continuación)

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

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

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

	Al 31 de Marzo de 2023	Al 31 de Diciembre de 2022
No. Unidades (a)	42,810,749	42,810,749
Valor Unidad	\$ 130	\$ 124

(a) Mediante el Otrosí 16 del contrato de fiducia se realiza el cambio de renta fija a renta variable. Al 31 de marzo de 2023 el número de unidades contiene el mecanismo de división de títulos (Split) con una relación de 1:100.

A continuación, detallamos los componentes del patrimonio:

	Al 31 de Marzo 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)	2,150,972,965	1,398,007,173
Utilidad del ejercicio	273,019,057	763,968,154
	\$ 5,576,173,914	\$ 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. Su variación corresponde a restitución de capital por \$301,357 según aprobaciones realizadas en las actas de comité asesor No.263 del 11 de febrero de 2022 y \$3,062,284 por la adquisición de títulos propios realizados durante el cuarto trimestre (Número de títulos readquiridos 331.451).

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

Notas a los Estados Financieros Condensados Intermedios

15. Patrimonio Especial (continuación)

- (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 de 2022 y a la distribución de utilidades realizada el 14 de febrero 2022 por valor de \$11,002,362 correspondiente a los resultados obtenidos entre el 1 de octubre al 31 de diciembre 2022, de acuerdo con el Acta No. 285

16. Ingresos por Arrendamientos e Incentivos

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

	Por los tres meses terminados al 31 de marzo de	
	2023	2022
Canon de arrendamiento (1)	\$ 121,464,383	\$ 107,318,079
Otros ingresos por arrendamientos (2)	17,793,793	13,476,145
Servicios hoteleros (3)	9,924,953	6,708,800
	\$ 149,183,129	\$ 127,503,024

- 1) La variación obedece 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 del C.C. Outlets.
- 2) Se presenta un incremento de otros ingresos derivados de los arrendamientos en: residencias universitarias y las concesiones en centros comerciales.
- 3) Corresponde a la operación conjunta del Hotel Calablanca en Barú brindando servicios hoteleros y turismo.

17. Ingresos Arrendamientos Variables

El siguiente es el detalle de los ingresos por arrendamientos variables

	Por los tres meses terminados al 31 de marzo de	
	2023	2022
Canon de arrendamiento (1)	\$ 16,345,974	\$ 13,678,275
Concesión mensual	89,181	86,070
	\$ 16,435,155	\$ 13,764,345

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

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

Notas a los Estados Financieros Condensados Intermedios

18. Otros Ingresos Operacionales

El siguiente es el detalle de otros ingresos operacionales:

	Por los tres meses terminados al 31 de marzo de	
	2023	2022
Servicios hoteleros (a)	\$ 5,548,908	\$ 2,328,495
Parqueadero (b)	2,825,992	2,219,309
Cobertura por riesgo por no ocupación (c)	2,172,403	2,374,502
Alquiler de espacios (d)	1,862,139	237,837
Alquiler zonas comunes	1,425,055	1,004,213
Mercadeo	904,722	752,272
Otros ingresos	647,059	1,455,199
Multas (e)	423,125	2,675,601
	\$ 15,809,403	\$ 13,047,428

- (a) Corresponde a los servicios prestados por el Hotel Calablanca Barú relacionados con bar, restaurante y alojamiento.
- (b) Corresponde principalmente a los parqueaderos de visitantes y por mensualidades del Centro Comercial Plaza Central. Por otro lado, los parqueaderos de 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 Fiduciaria S.A., Carvajal y Credicorp.
- (d) Corresponde principalmente a los ingresos por las adecuaciones de los puestos de trabajo de Rivana etapa 1 y del edificio Atrio.
- (e) Para el año 2023 corresponde a las multas cobradas por terminación anticipada de los contratos de arrendamientos suscritos por el vehículo:

	Por los tres meses terminados al 31 de marzo de	
	2023	2022
Directv Colombia	\$ 317,437	\$ -
Fideicomiso City U	44,376	2,033
Multiplika Plaza Central	23,025	24,900
Patrimonio Autónomo de Operación Nuestro Bogotá	19,140	-
Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza	14,693	-
PAO Ideo Itagüí	4,154	-
P.A. Operación Ideo Cali	300	-
Almacenes Éxito S.A.	-	1,985,684
Stanley Black & Decker Colombia Services S.A.S	-	274,445
Banco Corpbanca Colombia S.A.	-	197,975
ATC Sitios de Colombia S.A.S.	-	190,564
	\$ 423,125	\$ 2,675,601

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

Notas a los Estados Financieros Condensados Intermedios

19. Prediales e Impuesto de Valorización

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

	Por los tres meses terminados al 31 de marzo de	
	2023	2022
Predial (*)	\$ 10,987,711	\$ 10,300,911
Valorización	9,192	-
	\$ 10,996,903	\$ 10,300,911

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

20. Parqueaderos, Avalúos y Otros Gastos

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

	Por los tres meses terminados al 31 de marzo de	
	2023	2022
Servicios hoteleros (1)	\$ 7,683,567	\$ 6,816,878
Adecuación de espacios (2)	1,582,166	-
Parqueaderos (3)	646,563	457,656
Servicios públicos	323,989	574,300
Avalúos	347,701	366,854
Otros gastos	102,052	136,575
	\$ 10,686,038	\$ 8,352,263

1) Corresponde a todos los gastos asociados al manejo de la operación conjunta de Hotel Calablanca Barú como: nomina, 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 de One Plaza, Oficina Port-Fijar 93B y Rivana Etapa 1.

3) Corresponde principalmente al gasto de parqueadero de la operación de Plaza Central.

21. Honorarios Operadores

El siguiente es un detalle gastos de honorarios de operadores:

	Por los tres meses terminados al 31 de marzo de	
	2023	2022
Honorarios especializados (1)	\$ 5,545,444	\$ 3,293,831

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

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

Notas a los Estados Financieros Condensados Intermedios

22. Cuota de Administración

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

	Por los tres meses terminados al 31 de marzo de	
	2023	2022
Cuota de administración (1)	\$ 2,465,964	\$ 2,243,906

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

23. Deterioro de Cartera

El siguiente es un detalle gastos por deterioro de cartera:

	Por los tres meses terminados al 31 de marzo de	
	2023	2022
Deterioro de cartera	\$ 58,353	\$ 901,322
Recuperación de cartera	(174,193)	–
Condonaciones y castigos de cartera	–	151,861
Operación conjunta		
Deterioro de cartera	117,121	244,356
Condonaciones y castigos de cartera	11,421	–
Recuperación de cartera	(194,620)	(198,226)
\$ (181,918)	\$ 1,099,313	

24. Gastos Operativos Reembolsables, Netos

El siguiente es un detalle gastos operativos reembolsables, netos:

	Por los tres meses terminados al 31 de marzo de	
	2023	2022
Honorarios (1)	\$ 6,086,636	\$ 4,919,158
Servicios de mandato (2)	2,606,643	2,359,699
Aseo y vigilancia (3)	2,407,341	1,949,965
Nómina (4)	1,616,023	1,038,864
Otros (5)	1,273,060	727,832
Mantenimiento	1,131,408	955,561
Mercadeo	1,073,454	1,122,758
Servicios públicos	946,308	809,577
Administración	(3,657,869)	(3,114,187)
Fondo común de gastos	(5,422,147)	(4,332,140)
\$ 8,060,857	\$ 6,437,087	

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

Notas a los Estados Financieros Condensados Intermedios

24. Gastos Operativos Reembolsables, Netos (continuación)

- 1) El incremento corresponde principalmente a los honorarios reembolsables de la operación de los inmuebles como; Centro Comercial Outlets, City U, Ideo Cali, Ideo Itagüí y Jardín Plaza Cúcuta.
- 2) El gasto corresponde principalmente al servicio de mandato de Multiplika con el inmueble Plaza Central.
- 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 City U. El aumento se debe al incremento salarial y a la adquisición del 10% de los derechos de City U.
- 5) Corresponde a los gastos diversos de las operaciones conjuntas del Centro Comercial Outlets y City U.

25. Gastos de Administración

El siguiente es el detalle de los gastos por administración:

	Por los tres meses terminados al 31 de marzo de	
	2023	2022
Comisión (a)	\$ 16,056,230	\$ 21,038,362
Honorarios (b)	1,241,740	1,350,513
Impuestos	369,284	305,029
Otros	226,328	187,923
Servicios hoteleros	16,066	435,911
Custodia de valores o títulos	-	318,429
	\$ 17,909,648	\$ 23,636,167

- (a) 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 tres meses terminados al 31 de marzo de	
	2023	2022
Pei Asset Management S.A.S. (i)	\$ 12,561,951	\$ 17,984,150
Comisión fiduciaria	3,448,421	3,010,349
Comisión fiduciaria externa	43,358	38,111
Comisión representación inversionistas	2,500	5,752
	\$ 16,056,230	\$ 21,038,362

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

Notas a los Estados Financieros Condensados Intermedios

25. Gastos de Administración (continuación)

- (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 público de valores.

- (b) Corresponde a los honorarios del comité asesor, honorarios reembolsables y a los honorarios cobrados por el uso de la marca principalmente al Centro Comercial Outlets y otros terceros como; Green Loop Sustainable Architecture And Engineering Ltda., Value Investment Colombia S.A.S, Fiduciaria Colombiana De Comercio Exterior S.A. y Fab Ingenieria S.A.S.

26. Tis – Comisión Arrendamiento

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

	Por los tres meses terminados al 31 de marzo de	
	2023	2022
Comisión por arrendamiento (1)	\$ 800,472	\$ 415,076
Adecuaciones	240,846	252,112
Servicios hoteleros	791	177,522
Otros	-	270
	\$ 1,042,109	\$ 844,980

- 1) Corresponde a facturación de comisión pagada a terceros por la intermediación en contratos de arrendamiento, principalmente en la operación de City U.

27. Valoración Propiedad de Inversión, Neta

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

	Por los tres meses terminados al 31 de marzo de	
	2023	2022
Valoración neta propiedad de inversión	\$ 250,474,671	\$ 141,466,310

La variación correspondió principalmente a el incremento de la inflación en el país, la cual afecto el valor razonable de los inmuebles. Para el primer trimestre de 2023 dada la reactivación económica se presenta un aumento en el IPC pasando 8.53% en el 1Q del 2022 a 13.34% en el 1Q del 2023, incremento que tiene un impacto positivo en la valoración de los inmuebles por IPC.

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

Notas a los Estados Financieros Condensados Intermedios

28. Otros Ingresos

El siguiente es el detalle de otros ingresos:

	Por los tres meses terminados al 31 de marzo de	
	2023	2022
Otros conceptos (1)	\$ 836,873	\$ 506,977
Alivios financieros (2)	(33,738)	(317,347)
Valoración derechos en PA (3)	(77,633)	-
	\$ 725,502	\$ 189,630

- 1) Corresponde a los ingresos generados por la coinversión El Tesoro, por concepto de entrega de oficinas.
- 2) 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.
- 3) Corresponde a la actualización de los derechos patrimoniales del PAO Boho.

29. Otros Gastos

El siguiente es el detalle de otros gastos:

	Por los tres meses terminados al 31 de marzo de	
	2023	2022
Depreciación Operaciones Conjuntas	\$ 28,882	\$ 16,904
Otros gastos	752	45,710
Equipo de Oficina	-	197,711
	\$ 29,634	\$ 260,325

30. Gasto Financiero, Neto

El siguiente es el detalle de gasto financiero, neto:

	Por los tres meses terminados al 31 de marzo de	
	2023	2022
Intereses bancarios (a)	\$ 71,530,588	\$ 24,433,046
Intereses de bonos (a)	27,230,021	18,400,183
Intereses bancarios en Operaciones Conjuntas(a)	3,241,451	1,435,220
Servicios hoteleros	12,290	-
Otros (b)	(1,301,837)	763,438
	\$ 100,712,513	\$ 45,031,887

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

Notas a los Estados Financieros Condensados Intermedios

30. Gasto Financiero, Neto (continuación)

- (a) La variación se debe principalmente al incremento en el IPC de las obligaciones financieras y los bonos emitidos indexadas a esta tasa.
- (b) Corresponde principalmente a los rendimientos generados de los fondos de inversión colectiva debido al crecimiento de las tasas durante el primer trimestre 2023 los cuales generaron un ingreso.

31. Partes Relacionadas

Los saldos de las partes relacionadas a 31 de marzo de 2023 y de 2022, están incluidos en las siguientes cuentas:

Fideicomitente

El fideicomitente del Patrimonio Autónomo es la sociedad PEI Asset Management S.A.S. quien aportó un millón de pesos moneda legal colombiana al Patrimonio Autónomo. De acuerdo con los reglamentos que rigen al Patrimonio Autónomo, 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:

	<u>Al 31 de Marzo de 2023</u>	<u>Al 31 de Diciembre de 2022</u>
Aportes del fideicomitente	<u>\$ 1,000</u>	<u>\$ 1,000</u>

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

PEI Asset Management S.A.S. – Administrador Inmobiliario

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

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

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

	<u>Al 31 de Marzo de 2023</u>	<u>Al 31 de Diciembre de 2022</u>
Pei Asset Management S.A.S.		
Cuentas por pagar – comisiones (<i>Nota 13, literal c, numera (i)</i>)	<u>\$ 4,274,656</u>	<u>\$ 18,268,960</u>
Gastos anticipados (<i>Nota 9, literal d</i>)	<u>1,270,000</u>	<u>1,270,000</u>

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

Notas a los Estados Financieros Condensados Intermedios

31. Partes Relacionadas (continuación)

PEI Asset Management S.A.S. – Administrador Inmobiliario (continuación)

	Por los tres meses terminados al 31 de marzo de	
	2023	2022
Pei Asset Management S.A.S.		
Gastos de administración – comisiones (<i>Nota 25, numeral a</i>)	\$ 12,561,951	\$ 17,984,150

Comité Asesor

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

Al cierre del 31 de marzo de 2023 y de 2022, los valores cancelados por concepto de honorarios a los miembros del comité asesor se detallan a continuación:

	Por los tres meses terminados al 31 de marzo de	
	2023	2022
Honorarios Comité asesor	\$ 34,067	\$ 50,192

32. Compromisos

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

Ingresos	Al 31 de Marzo de 2023	Al 31 de Diciembre de 2022
< 1 año	\$ 508,754,857	\$ 457,792,760
1<años<5	1,265,670,540	1,257,348,634
> 5 años	862,233,218	971,505,860
	<u>\$ 2,636,658,615</u>	<u>\$ 2,686,647,254</u>

33. Aprobación de Estados Financieros

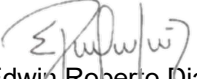
Los estados financieros del patrimonio autónomo correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de marzo de 2023 fueron aprobados por el Agente de Manejo el 26 de abril de 2023.


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

Certificacion de los Estados Financieros Condensados Intermedios

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

Que para la emisión del estado de situación financiera condensado al 31 de marzo 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 Rativa Avila
Contador Publico
Tarjeta Profesional T.P. 141989- T