



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 auditados a corte 31 de diciembre de 2023

Información presentada a los Inversionistas en reunión efectuada el día 08 febrero de 2024, los cuales serán aprobados en la próxima Asamblea de Inversionistas del Emisor.

Bogotá D.C., 08 de febrero de 2024.

JAIME ALBERTO SIERRA GIRALDO
Representante Legal

ESTADOS FINANCIEROS

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

Al 31 de diciembre de 2023
con informe del Revisor Fiscal

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

Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023

Índice

Informe del Revisor Fiscal	1
Estados Financieros	
Estados de Situación Financiera.....	5
Estados de Resultados Integrales.....	6
Estados de Cambios en el Patrimonio Especial	7
Estados de Flujos de Efectivo.....	8
Notas a los Estados Financieros.....	9
Certificación a los Estados Financieros.....	94



Informe del Revisor Fiscal

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

Opinión

He auditado los estados financieros adjuntos de Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241) administrado por la Sociedad Fiduciaria Corficolombiana S.A. (en adelante la “Sociedad Fiduciaria”), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio especial y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y el resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

En mi opinión, los estados financieros adjuntos, tomados de los libros de contabilidad, presentan razonablemente, en todos sus aspectos de importancia, la situación financiera del Patrimonio Autónomo al 31 de diciembre de 2023, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia.

Bases de la Opinión

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

Asuntos Clave de Auditoría

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

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



**Building a better
working world**

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

Asunto clave de auditoría	Respuesta de auditoría
----------------------------------	-------------------------------

Valoración de propiedades de inversión

Al 31 de diciembre de 2023, las propiedades de inversión ascienden a \$9,153,480,996, de los cuales \$ 9,114,189,065 corresponden a propiedades de inversión en operación.

Como se indica en la nota 2.6 a los estados financieros, el Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (PEI) mide sus propiedades de inversión inicialmente al costo hasta que se termina su construcción y posteriormente, al valor razonable con cambios en resultados, actualizando dicho valor diariamente tomando como referencia el IPC y anualmente con base en avalúo comercial realizado por peritos especializados.

Este es un asunto clave de auditoría debido a la importancia del rubro pues representa el 98% del total del activo. Adicionalmente, la actualización anual de los avalúos implica juicios en la determinación de los supuestos utilizados tales como: tasas de capitalización, vacancia, Ingresos Netos Operativos (INO), valor terminal y tasas de descuento.

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

Responsabilidades de la Administración y de los responsables del Gobierno de la Sociedad Fiduciaria como Administradora del Patrimonio Autónomo en Relación con los Estados Financieros

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



**Building a better
working world**

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

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

Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de los Estados Financieros

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

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

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

Evaluar la presentación general, la estructura, el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de manera que se logre una presentación razonable.

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



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

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

Otros Asuntos

Los estados financieros bajo normas de contabilidad y de información financiera aceptadas en Colombia del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241) al 31 de diciembre de 2022, que hacen parte de la información comparativa de los estados financieros adjuntos, fueron auditados por mí, de acuerdo con normas internacionales de auditoría aceptadas en Colombia, sobre los cuales expresé mi opinión sin salvedades el 10 de febrero de 2023.

Otros Requerimientos Legales y Reglamentarios

Fundamentada en el alcance de mi auditoría, no estoy enterada de situaciones indicativas de inobservancia en el cumplimiento de las siguientes obligaciones del Patrimonio: 1) Llevar los libros de actas, registro de accionistas y de contabilidad, según las normas legales y la técnica contable; 2) Desarrollar las operaciones conforme a los estatutos y decisiones de la Asamblea de Inversionistas y del Comité Asesor; 3) Conservar la correspondencia y los comprobantes de las cuentas. Adicionalmente, existe concordancia entre los estados financieros adjuntos y la información contable incluida en el informe de gestión preparado por la Sociedad Fiduciaria, el cual incluye la constancia por parte de la Administración sobre la libre circulación de las facturas con endoso emitidas por los vendedores o proveedores. El informe correspondiente a lo requerido por el artículo 1.2.1.2 del Decreto 2420 de 2015 lo emití por separado el 7 de febrero de 2024.

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

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

Firmado digitalmente por
MARLLY SARELA GALLEG0
MORALES
Fecha: 2024.02.07 20:49:32
-05'00'

Bogotá, Colombia
7 de febrero de 2024

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

Estados de Situación Financiera

	Notas	Al 31 de diciembre de	
		2023	2022
<i>(Expresado en miles de pesos)</i>			
Activos			
Efectivo y equivalentes de efectivo	7	\$ 52,055,308	\$ 64,387,413
Inventarios	8	1,085,276	2,866,384
Cuentas por cobrar, neto	9	35,572,015	33,149,559
Otros activos	10	6,171,141	4,850,389
Propiedades de Inversión	11	9,045,069	—
Total Activos Corrientes		103,928,809	105,253,745
Cuentas por cobrar largo plazo, neto	9	1,975,240	1,549,404
Otros activos largo plazo	10	28,841,751	30,101,129
Propiedades de inversión	11	9,144,435,927	8,414,311,929
Propiedad y equipo	12	1,002,640	415,153
Total Activos no Corrientes		9,176,255,558	8,446,377,615
Total Activos		\$ 9,280,184,367	\$ 8,551,631,360
Pasivo y Patrimonio Especial			
Pasivos			
Bonos ordinarios	13	\$ 133,700,363	\$ 12,524,828
Obligaciones financieras corto plazo	14	633,939,811	655,266,140
Cuentas por pagar	15	83,860,557	90,625,539
Ingresos anticipados	16	8,169,545	16,894,000
Total Pasivos Corrientes		859,670,276	775,310,507
Bonos ordinarios largo plazo	13	760,875,652	882,708,093
Obligaciones financieras largo plazo	14	1,672,319,881	1,563,736,948
Cuentas por pagar largo plazo	15	12,555,870	14,968,593
Ingresos anticipados largo plazo	16	—	750,000
Total Pasivos no Corrientes		2,445,751,403	2,462,163,634
Total Pasivos		3,305,421,679	3,237,474,141
Patrimonio especial			
Aportes	17	2,842,165,351	2,842,165,351
Ajustes en la aplicación por primera vez de las NCIF	17	280,641,067	280,641,067
Prima por readquisición de títulos	17	29,375,474	29,375,474
Resultados acumulados	17	2,822,580,796	2,161,975,327
Total Patrimonio Especial		5,974,762,688	5,314,157,219
Total Pasivos y Patrimonio Especial		\$ 9,280,184,367	\$ 8,551,631,360

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


Edwin Roberto Diaz Chala
Representante Legal


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

MARLLY SARELA
GALLEGO
MORALES
Marlly Sarela Gallego Morales
Revisor Fiscal
Tarjeta Profesional 92344—T
Designada por Ernst & Young Audit S.A.S. TR-530
(Véase mi informe del 7 de febrero de 2024)

Firmado digitalmente por
MARLLY SARELA GALLEGO
MORALES
Fecha: 2024.02.07 20:49:45
+05'00'

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

Estados de Resultados Integrales

	Notas	Años terminados al 31 de diciembre de	
		2023	2022
		<i>(Expresado en miles de pesos)</i>	
Ingresos por arrendamiento e incentivos	18	\$ 623,851,026	\$ 528,802,965
Ingresos arrendamientos variables	19	64,223,054	61,533,130
Otros ingresos operacionales	20	68,010,658	69,483,089
Ingresos Operacionales		756,084,738	659,819,184
Parqueaderos, avalúos y otros gastos	21	47,512,795	35,867,396
Prediales e impuesto de valorización	22	42,658,890	39,087,395
Honorarios operadores	23	20,384,280	15,525,762
Cuota de administración	24	10,663,398	8,893,163
Reparaciones y mantenimiento	25	10,397,216	6,701,854
Seguros	26	6,018,773	5,146,485
Deterioro (recuperación) y condonaciones de cartera, neto	27	109,599	(6,995,023)
Gastos Operativos		137,744,951	104,227,032
Gastos operativos reembolsables, netos	28	36,221,922	31,663,459
Total Gastos Operativos		173,966,873	135,890,491
Utilidad Bruta de las Rentas		582,117,865	523,928,693
Gasto de administración	29	79,563,313	99,217,202
Tis – Comisión arrendamiento	30	3,963,386	4,755,412
Gasto Administrativo del Portafolio		83,526,699	103,972,614
Valoración propiedad de inversión, neta	31	656,993,502	614,934,060
Gasto otras comisiones	32	–	5,677,835
Utilidad Generada por la Operación		1,155,584,668	1,029,212,304
Otros ingresos	33	7,138,824	6,355,888
Otros gastos	34	1,327,541	760,933
Gasto financiero, neto	35	437,644,627	270,839,105
Utilidad del Ejercicio		723,751,324	763,968,154
Total Resultado		\$ 723,751,324	\$ 763,968,154

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


Edwin Roberto Diaz Chala
Representante Legal


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

MARLLY SARELA
GALLEGO MORALES
Marlly Sarela Gallego Morales
Revisor Fiscal
Tarjeta Profesional 92344–T
Designada por Ernst & Young Audit S.A.S. TR–530
(Véase mi informe del 7 de febrero de 2024)

Firmado digitalmente por
MARLLY SARELA GALLEGO
MORALES
Fecha: 2024.02.07 20:49:58 -05'00'

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

Estados de Cambios en el Patrimonio Especial

	Aportes en Dinero	Aportes Valor Nominal	Aportes Prima en Colocación	Prima por Readquisición de títulos (Nota 17 numeral 4) <i>(Expresados en miles de pesos)</i>	Ajustes en la Aplicación por Primera vez de las NCIF	Resultados Acumulados Ejercicios Anteriores	Utilidad del Ejercicio	Total Patrimonio Especial
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 17, literal 6)	-	-	-	-	-	(175,619,509)	-	(175,619,509)
Readquisición de títulos	-	(3,062,284)	(18,942,455)	29,375,474	(2,172,790)	(17,421,035)	-	(12,223,090)
Restitución de aportes	-	(301,357)	(1,797,891)	-	-	-	-	(2,099,248)
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-	763,968,154	763,968,154
Saldos al 31 de diciembre de 2022	1,000	405,629,579	2,436,534,772	29,375,474	280,641,067	1,398,007,173	763,968,154	5,314,157,219
Resultados acumulados	-	-	-	-	-	763,968,154	(763,968,154)	-
Distribución de utilidades (Nota 17, literal 6)	-	-	-	-	-	(63,145,855)	-	(63,145,855)
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-	723,751,324	723,751,324
Saldos al 31 de diciembre de 2023	\$ 1,000	\$ 405,629,579	\$ 2,436,534,772	\$ 29,375,474	\$ 280,641,067	\$ 2,098,829,472	\$ 723,751,324	\$ 5,974,762,688

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


Edwin Roberto Diaz Chéla
Representante Legal


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

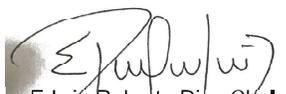

MARILLY SARELA GALLEGO MORALES
Marly Sarela Gallego Morales
Revisor Fiscal
Tarjeta Profesional 923444-T
Designada por Ernst & Young Audit S.A.S. TR-530
(Véase mi informe del 7 de febrero de 2024)

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

Estados de Flujos de Efectivo

Notas	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2023	2022
	<i>(En miles de pesos)</i>	
Actividades de operaciones:		
Utilidad del ejercicio	\$ 723,751,324	\$ 763,968,154
Ajustes para conciliar la utilidad del ejercicio con los flujos netos de efectivo:		
Valoración propiedad de inversión, neta	11 y 31 (656,993,502)	(614,934,060)
Gasto por intereses	35 439,810,019	269,540,175
Depreciación en operaciones conjuntas	9 y 34 177,504	86,132
Deterioro de cuentas por cobrar operaciones conjuntas	9 y 27 141,157	115,628
Deterioro de cuentas por cobrar	9 y 27 7,615	7,822,106
Recuperación de cuentas por cobrar operaciones conjuntas	9 y 27 (340,949)	(1,079,293)
Recuperación de cuentas por cobrar	9 y 27 (877,300)	-
Neto ventas propiedad de inversión	11 -	(7,874,730)
Utilidad en venta de inmuebles	8 y 33 (591,496)	-
Amortización costo de emisión bonos	13 y 35 167,557	167,557
Ajustes al capital de trabajo:		
(Aumento) cuentas por cobrar	(1,778,815)	(9,963,488)
(Aumento) otros activos	(61,374)	(3,582,435)
(Aumento) inventarios	1,720,660	(964,186)
(Disminución) aumento ingresos recibidos por anticipado	(9,474,455)	(16,273,467)
(Disminución) aumento cuentas por pagar	(9,177,705)	17,520,293
Flujo neto de efectivo provisto por las actividades de operación	486,480,240	404,548,386
Actividades de inversión:		
Adquisiciones propiedad y equipo	12 (764,991)	(329,964)
Mejoras propiedad de inversión	11 (37,207,212)	(42,770,963)
Adquisiciones de propiedad de inversión	11 (33,757,857)	(262,188,431)
Flujo neto de efectivo usado en actividades de inversión	(71,730,060)	(305,289,358)
Actividades de financiación:		
Capital en titularización (restitución de aportes)	17 -	(2,099,248)
Pago de intereses	(447,859,975)	(252,500,211)
Constitución obligaciones financieras	134,450,151	369,354,159
Amortización de capital	(50,526,606)	(23,909,567)
Readquisición de títulos	17 -	(12,223,090)
Distribución de utilidades	17 (63,145,855)	(175,619,509)
Flujo neto de efectivo provisto por las actividades de financiación	(427,082,285)	(96,997,466)
(Disminución) aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(12,332,105)	2,261,562
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	64,387,413	62,125,851
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	\$ 52,055,308	\$ 64,387,413

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


Edwin Roberto Díaz Chala
Representante Legal


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

MARILLY SARELA
GALLEGO MORALES
Firmado digitalmente por
MARILLY SARELA GALLEG
MORALES
Fecha: 2024.02.07 20:50:18 -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 del 7 de febrero de 2024)

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos)

1. Entidad Reportante

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

Pei Asset Management S.A.S.	Fideicomitente
Fiduciaria Corficolombiana S. A.	Fiduciaria
Inversionistas	Primer beneficiario

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, el último informe de rendición de cuentas se presentó con corte a diciembre de 2023.

El Patrimonio Autónomo se encuentra activo al 31 de diciembre de 2023. El patrimonio Autónomo tiene cierre anual de acuerdo con la aprobación del comité asesor del 15 de marzo 2021.

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

Otro sí No. 1

(Firmado el día 14 de diciembre de 2006)

- Modificó de la Sección 1 Bienes Fideicomitados.
- Eliminó la frase “y su posición contractual en los contratos de promesa de compraventa previstos en el anexo 1 del contrato”, de la cláusula 3.1., e incluyó en su reemplazo Originador: Estrategias Corporativas S.A. quien aporta \$1,000 de pesos al Patrimonio Autónomo.

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

Notas a los Estados Financieros

1. Entidad Reportante (continuación)

Otro sí No. 1 (continuación)

- Eliminó la frase “cedido por el fideicomitente al Patrimonio Autónomo en la fecha de suscripción del contrato”, del literal (b) cláusula 5.2 e incluyó en su reemplazo “el Patrimonio Autónomo estará constituido por los siguientes bienes: (b) los derechos y obligaciones derivados de los contratos de promesa de compraventa de activos inmobiliarios previstos en el anexo 1 del contrato”.
- Eliminó el literal (a) de la cláusula 5.3, la cláusula 5.4 y el literal (a) de la cláusula 23.3 del contrato de fiducia.

Otro sí No. 2

(Firmado el día 3 de marzo de 2008)

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

Otro sí No. 3

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

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

Otro sí No. 4

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

1. Entidad Reportante (continuación)

Otro sí No. 5

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

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

Otro sí No. 6

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

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

Otro sí No. 7

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

1. Entidad Reportante (continuación)

Otro sí No. 8

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

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

Otro sí No. 9

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

Otro sí No. 10

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

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

Otro sí No. 11

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

Otro sí No. 12

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

1. Entidad Reportante (continuación)

Otro sí No. 12 (continuación)

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

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

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

Otro sí No. 13

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

1. Entidad Reportante (continuación)

Otro sí No. 13 (continuación)

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

Otro sí No. 14

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

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

Otro sí No. 15

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

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

1. Entidad Reportante (continuación)

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

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

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

Otro sí 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:

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

Notas a los Estados Financieros

1. Entidad Reportante (continuación)

Otro sí 16 (continuación)

“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.

1.1. Conformación del Patrimonio Autónomo

1.1.1. Bienes Titularizados

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

1.1.2. Política de Inversión del Patrimonio Autónomo

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

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

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

1.1.3. Restitución de Aportes

El Flujo de Caja Distribuible se distribuye a los Inversionistas como utilidad distribuida del Patrimonio Autónomo y, de ser posible, como restitución parcial de la inversión inicial, hasta el monto que se considere adecuado de acuerdo con consideraciones regulatorias.

Para efectos contables todas las restituciones afectan la cuenta "Aportes Valor Nominal" de la cuenta patrimonial del Patrimonio Autónomo.

1.1.4. Inversiones Admisibles

El Patrimonio Autónomo podrá invertir en los siguientes activos:

(a) Activos Inmobiliarios

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

(b) Otros Activos

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

1.1.4. Inversiones Admisibles (continuación)

(b) Otros Activos (continuación)

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

Tramo	Cantidad de Títulos	Valor Nominal	Valor de Colocación	Prima
Primero	\$ 21,521	\$ 5,000	\$ 5,000	—
Segundo	23,405	4,960	5,450	11,468,450
Tercero	33,311	4,586	6,150	52,098,404
Cuarto	21,666	3,971	7,160	69,101,540
Quinto	22,023	3,707	7,840	91,022,821
Quinto	808	2,995,191	7,840	3,339,529
Sexto	26,040	3,276	7,970	122,232,255
Séptimo	29,084	2,915	8,660	167,080,396
Octavo	48,735	2,566	8,960	311,618,120
Noveno	64,188	2,308	9,400	455,231,245
Decimo	62,868	2,133	9,965	492,401,665
Undécimo	77,773	1,573	10,500	694,297,848
Total	\$ 431,422	\$ 1,246,791,387	\$ 3,716,683,660	\$ 2,469,892,273

El valor nominal y la prima de los títulos relacionados anteriormente corresponde sólo al valor de emisión en cada uno de los tramos, el reconocimiento inicial es al valor razonable menos los costos de transacción asociados en cada emisión. De acuerdo con lo aprobado por la Asamblea de Inversoristas del PEI en sesión extraordinaria del 15 de junio de 2022 y conforme con la Resolución N° 1048 de 2022 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, la Adenda N° 25 al Prospecto de Emisión y Colocación del Programa de Emisión y Colocación de TEIS y el Otrosí No. 16 al Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable del PEI, se activó el mecanismo de división de títulos (Split) con una relación de 1:100 lo que representa que cada inversionista recibió 100 nuevos títulos, pasando de 431,422 títulos en circulación a 43,142,200 títulos. Al 31 de diciembre de 2023, se tienen 42,810,749 títulos en circulación. El valor nominal se disminuye con la restitución de aportes que se determina al momento de la distribución del flujo de caja pagado trimestralmente. Los costos de transacción de los títulos participativos se reconocen como un menor valor del patrimonio de acuerdo con lo establecido en el párrafo 35 de la NIC 32.

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

Notas a los Estados Financieros

2. Políticas Contables Significativas

2.1. Bases de Preparación

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

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

Estas excepciones son las siguientes:

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

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

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

2.1. Bases de Preparación (continuación)

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

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

2.1.1. Moneda Funcional y Moneda de Presentación

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

2.2. Participaciones en Acuerdos Conjuntos

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

Operación Conjunta

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

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

Notas a los Estados Financieros

2.2. Participaciones en Acuerdos Conjuntos (continuación)

Operación Conjunta (continuación)

Al 31 de diciembre de 2023, el Patrimonio Autónomo posee la siguiente participación en operaciones conjuntas detalladas a continuación:

Operación Conjunta	Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias	Otros Fideicomitentes	Domicilio Principal donde se Desarrollan las Actividades	Fecha de Inicio de Operaciones
Patrimonio Autónomo Centro Comercial Jardín Plaza 2101	49%	51%	Centro comercial Jardín Plaza (Carrera 98 #16–200 Cali, Valle del Cauca)	Veintitrés (23) de noviembre del año dos mil siete (2007) Veintiocho (28) de febrero del año dos mil diecisiete (2017)
Fideicomiso de Operación City U Patrimonio Autónomo de Operación Nuestro Montería	60%	40%	Ciudadela Universitaria City U (Calle 19 # 2 A 10, Bogotá D.C.)	Diez (10) de octubre del año dos mil diecisiete (2017)
Patrimonio Autónomo de Operación Ideo Cali	74.007%	25.993%	Centro Comercial Nuestro (Tv. 29 #29–69, Montería, Córdoba)	Treinta y uno (31) de agosto del año dos mil diecisiete (2017)
Patrimonio Autónomo de Operación Centros Comerciales Outlet	60%	40%	Centro Comercial Ideo Cali (Cra. 1 #62:80, Cali, Valle del Cauca)	Trece (13) de diciembre del año dos mil dieciocho (2018)
Patrimonio Autónomo Centros Comerciales Outlet, Outlet Costa, Outlet Llano y Outlet Prococasa	85%	15%	Centro Comercial Outlet (Calle. 52 #3:29, Cali, Valle del Cauca)	Dieciséis (16) de diciembre del año dos mil dieciocho (2018)
Patrimonio Autónomo de Operación Nuestro Cartago	85%	15%	Centro Comercial Outlet (Calle. 52 #3:29, Cali, Valle del Cauca)	Diez (10) de Octubre del año dos mil diecinueve (2019)
Patrimonio Autónomo de Operación Jardín Plaza Cúcuta	70%	30%	Centro Comercial Nuestro Cartago (Calle 34 #2:45, Cartago, Valle del Cauca)	Siete (7) de Abril del año dos mil veinte (2020)
Patrimonio Autónomo de Operación Atrio Torre Norte	50%	50%	Centro Comercial Jardín Plaza Anillo vial oriental No. 13–70 Cúcuta, Norte de Santander	Siete (7) de Julio del año dos mil veinte (2020)
Patrimonio Autónomo de Operación Ideo Itagüí	50%	50%	Calle 26, Avenida Caracas, Bogotá D.C.	Veinticinco (25) de enero del año dos mil veintiuno (2021)
Patrimonio Autónomo de Operación Nuestro Bogotá (a)	60%	40%	Centro Comercial Ideo Itagüí (Cra. 42 # 75–83, Itagüí, Medellín)	Veinte (20) de abril del año dos mil veintiuno (2021)
Patrimonio Autónomo de Operación Tesoro Etapa 4	70.6664%	29.3336%	Centro Comercial Nuestro Bogotá (Avenida Carrera 86 # 55A – 75, Bogotá D.C.)	Treinta (30) de marzo del año dos mil veintiuno (2021)
Patrimonio Autónomo P.A–C26 Fideicomiso de Operación Hotel Calablanca Barú	26.4239%	73.5761%	Carrera 25 A # 1 – 31. Parque Empresarial El Tesoro (Medellín)	Febrero del año dos mil veintiuno (2021)
Fideicomiso de Operación Rivana Business Park	68.03%	31.97%	Cl. 27a ## 50a 99 (Medellín)	Primero (1) de diciembre del año dos mil veintiuno (2021)
Fideicomiso de Operación Student Living Cañasgordas (Boho)	60%	40%	Sector Porto Nao km 7 Isla de Barú Isla de Barú, Bolívar	Trece (13) de diciembre del año dos mil veintiuno (2021)
	82%	18%	Carrera 48 # 20 – 45en la ciudad de Medellín	Veintiocho (28) de diciembre del año dos mil veintidós (2022)
	75%	25%	Lote 10A Calle 18 # 121–159 Corregimiento de la Buitrera – Pance en la ciudad de Cali	

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

Notas a los Estados Financieros

2.2. Participaciones en Acuerdos Conjuntos (continuación)

Operación Conjunta (continuación)

(a) El 23 de septiembre de 2023, entre Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias e Inversiones Baleares S.A.S., firmaron un contrato de compraventa de derechos fiduciarios para adquirir el 0.2054% adicional del Fideicomiso Centro Comercial Nuestro Bogotá quedando el PEI con una participación del 70.6664%.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el efecto de las participaciones en operaciones conjuntas (patrimonios autónomos de operación) se detalla a continuación:

	Al 31 de diciembre	
	2023	2022
Operación conjunta Jardín Plaza		
Activo	\$ 477,398,655	\$ 407,964,212
Pasivo	40,906,444	37,592,524
Ingresos	172,669,306	92,623,633
Gastos	112,213,108	48,873,812
Operación conjunta City U		
Activo	\$ 3,605,008	\$ 2,458,653
Pasivo	669,713	646,345
Ingresos	16,945,390	12,504,746
Gastos	10,354,946	8,600,830
Operación conjunta Nuestro Montería		
Activo	\$ 1,187,697	\$ 1,424,193
Pasivo	345,297	296,338
Ingresos	7,248,262	6,351,962
Gastos	1,169,187	1,316,952
Operación conjunta Ideo Cali		
Activo	\$ 1,452,997	\$ 1,067,227
Pasivo	368,300	209,580
Ingresos	5,207,529	4,076,204
Gastos	2,378,292	2,318,988
Operación conjunta Centros Comerciales Outlet		
Activo	\$ 38,493,100	\$ 32,161,444
Pasivo	17,425,989	18,116,173
Ingresos	116,643,126	101,298,722
Gastos	42,017,421	35,343,505

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

Notas a los Estados Financieros

2.2. Participaciones en Acuerdos Conjuntos (continuación)

Operación Conjunta (continuación)

	Al 31 de diciembre	
	2023	2023
Operación conjunta Nuestro Cartago		
Activo	\$ 1,516,770	\$ 612,388
Pasivo	257,701	262,055
Ingresos	5,104,782	3,922,802
Gastos	820,679	1,193,609
Operación conjunta Jardín Plaza Cúcuta		
Activo	\$ 121,514,329	\$ 101,422,354
Pasivo	25,744,918	27,934,279
Ingresos	37,353,349	18,791,625
Gastos	12,072,012	7,489,842
Operación conjunta Atrio Torre Norte		
Activo	\$ 1,035,989	\$ 354,134
Pasivo	163,775	123,058
Ingresos	1,353,954	209,890
Gastos	4,632,844	4,116,107
Operación conjunta Ideo Itagüí		
Activo	\$ 2,558,289	\$ 1,751,726
Pasivo	435,062	344,979
Ingresos	8,853,526	7,787,713
Gastos	2,543,173	2,487,750
Operación conjunta Nuestro Bogotá		
Activo	\$ 4,272,522	\$ 5,178,994
Pasivo	1,246,378	1,110,452
Ingresos	20,749,387	16,786,962
Gastos	6,992,765	7,055,289
Operación conjunta Tesoro Etapa 4		
Activo	\$ 8,110,315	\$ 14,518,976
Pasivo	6,497,470	13,409,770
Ingresos	14,156,949	18,288,574
Gastos	10,723,427	12,134,209
Operación conjunta P.A-C26		
Activo	\$ 90,296,375	\$ 90,265,029
Pasivo	37,923,059	37,884,492
Ingresos	17	10
Gastos	5,947,245	4,094,443

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

Notas a los Estados Financieros

2.2. Participaciones en Acuerdos Conjuntos (continuación)

Operación Conjunta (continuación)

	Al 31 de diciembre	
	2023	2022
Operación conjunta Hotel Calablanca Barú		
Activo	\$ 179,209,244	\$ 155,518,590
Pasivo	10,862,029	8,938,335
Ingresos	85,075,257	75,668,034
Gastos	46,494,653	44,723,771
Operación conjunta Rivana Bussines Park		
Activo	\$ 1,691,939	\$ 2,036,902
Pasivo	467,699	426,395
Ingresos	12,041,514	12,981,166
Gastos	2,037,973	3,688,795
Student Living Cañasgordas (Boho)		
Activo	\$ 27,929,499	\$ 27,334,561
Pasivo	125,904	152,014
Ingresos	5,551,635	1,811,855
Gastos	4,522,221	1,858,985

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el Patrimonio Autónomo ha registrado todos sus compromisos frente a las operaciones conjuntas en sus estados financieros, así mismo no se tiene conocimiento de que las operaciones conjuntas tengan algún proceso jurídico en curso que origine la constitución de pasivos contingentes o provisiones.

2.3. Efectivo y Equivalentes de Efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo se compone de los saldos en cuentas bancarias, Fondos de Inversión Colectiva e Inversiones usados por el Patrimonio Autónomo en la gestión de sus compromisos a corto plazo.

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

2.3.1. Activos Financieros

Reconocimiento, Medición Inicial y Clasificación

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

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

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

2.3.1. Activos Financieros (continuación)

Reconocimiento, Medición Inicial y Clasificación (continuación)

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

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

2.4. Cuentas por Cobrar

Las cuentas por cobrar se originan por arrendamientos, anticipos de contratos y proveedores, contratos de mandatos operaciones conjuntas y otros.

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

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

2.4.1. Deterioro

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

2.4.1. Deterioro (continuación)

Para reconocer la pérdida por deterioro se deberá reducir el valor en libros del activo asociado y la pérdida será reconocida en resultados.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

2.4.1. Deterioro (continuación)

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

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

Deterioro PEI Cartera Comerciales

Edad	Probabilidad de Deterioro	Pérdida dada el Deterioro	Pérdida Esperada (Porcentual)
0 a 30	26.51%	18.46%	4.89%
31 a 60	63.89%	18.46%	11.79%
61 a 90	100%	18.46%	18.46%
91 a 120	100%	25.31%	25.31%
121 a 150	100%	33.95%	33.95%
151 a 180	100%	43.74%	43.74%
181 a 210	100%	56.70%	56.70%
211 a 240	100%	62.99%	62.99%
241 a 270	100%	70.22%	70.22%
271 a 300	100%	90.93%	90.93%
301 a 330	100%	100%	100%
331 a 360	100%	100%	100%
Más de 360	100%	100%	100%
Saldo no recuperable	100%	100%	100%

Deterioro PEI Cartera Corporativos

Edad	Probabilidad de Deterioro	Pérdida dada el Deterioro	Pérdida Esperada (Porcentual)
0 a 30	4.95%	50%	2.47%
31 a 60	20.80%	50%	10.40%
61 a 90	59.13%	50%	29.57%
91 a 120	100%	28.53%	28.53%
121 a 150	100%	57.07%	57.07%
151 a 180	100%	57.07%	57.07%
181 a 210	100%	57.07%	57.07%
211 a 240	100%	57.07%	57.07%
241 a 270	100%	66.32%	66.32%
271 a 300	100%	74.61%	74.61%
301 a 330	100%	100%	100%
331 a 360	100%	100%	100%
Más de 360	100%	100%	100%
Saldo no recuperable	100%	100%	100%

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

Notas a los Estados Financieros

2.4.1. Deterioro (continuación)

Deterioro PEI Cartera Logísticos

Edad	Probabilidad de Deterioro	Pérdida dada el Deterioro	Pérdida Esperada (Porcentual)
0 a 30	21.82%	30.39%	6.63%
31 a 60	51.68%	30.39%	15.70%
61 a 90	100%	30.39%	30.39%
91 a 120	100%	48.24%	48.24%
121 a 150	100%	62.50%	62.50%
151 a 180	100%	62.93%	62.93%
181 a 210	100%	65.03%	65.03%
211 a 240	100%	74.44%	74.44%
241 a 270	100%	76.56%	76.56%
271 a 300	100%	88.52%	88.52%
301 a 330	100%	100%	100%
331 a 360	100%	100%	100%
Más de 360	100%	100%	100%
Saldo no recuperable	100%	100%	100%

De acuerdo con el método de estimación de la pérdida esperada, los deterioros presentados anteriormente corresponden al año 2023.

2.4.2. Baja en Activos

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

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

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

2.5. Propiedad y Equipo

Reconocimiento y Medición

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

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

Depreciación

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

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

Tipo de Bien	Vida Útil
Maquinaria y equipo	3 a 5 años
Muebles y enseres en operaciones conjuntas	5 a 10 años

Los métodos de depreciación, vidas útiles y valores residuales son revisados en cada ejercicio y se ajustan si es necesario. Al 31 de diciembre de 2023 no fue necesario ajustar las vidas útiles y los valores residuales.

2.6. Propiedades de Inversión

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

2.6. Propiedades de Inversión (continuación)

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

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

2.7. Otros Activos

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

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

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

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

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

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

2.8. Obligaciones Financieras y Bonos

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

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

Notas a los Estados Financieros

2.9. Cuentas por Pagar

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

2.10. Ingresos Anticipados

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

2.11. Patrimonio Especial

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

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

2.11. Patrimonio Especial (continuación)

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

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

2.12. Ingresos de Actividades Ordinarias

NIIF 15 Ingresos de Contratos Firmados con Clientes

La norma establece un modelo que consta de cinco pasos para contabilizar el ingreso generado a partir de contratos firmados con clientes. Bajo la NIIF 15, el ingreso está reconocido por un monto que refleje la contraprestación a que la entidad espera tener derecho, a cambio de la prestación de servicios o la transferencia de bienes a un cliente. Los ingresos están reconocidos por el monto que refleja la contraprestación a que el Patrimonio espera tener derecho, a cambio de la transferencia de bienes a los clientes, el Patrimonio Autónomo presta servicios de arrendamiento de locales comerciales. Estos servicios son vendidos por medio de contratos con los clientes. El Patrimonio Autónomo reconoce el ingreso por servicios cuando el importe de los mismos se puede medir con fiabilidad, sea probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la entidad y cuando se han cumplido los criterios específicos para cada una de las actividades del Patrimonio Autónomo, tal como se describe a continuación:

Arrendamientos

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

Ingresos Financieros

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

Valoración de Propiedad de Inversión

Ver política 2.6, “propiedades de inversión”.

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

Notas a los Estados Financieros

2.13. Gastos de Actividades Ordinarias

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

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

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

2.14. Impuestos

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

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

2.15. Partes Relacionadas

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

Se consideran partes relacionadas:

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

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

Las políticas contables adoptadas para la preparación de los estados financieros son consistentes con las utilizadas en la preparación de los estados financieros anuales del Patrimonio al 31 de diciembre de 2023.

Las normas e interpretaciones que han sido publicadas, pero no son aplicables a la fecha de los presentes estados financieros son reveladas a continuación:

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

Notas a los Estados Financieros

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

Mejoras 2021

Modificaciones a la NIC 8: Definición de Estimaciones Contables

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

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

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

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

Las modificaciones aclaran los siguientes puntos:

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

4. Estimaciones de Valores Razonables

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

Un mercado activo es un mercado en el cual las transacciones para activos o pasivos se llevan a cabo con la frecuencia y el volumen suficientes con el fin de proporcionar información de precios de manera continua. De acuerdo con lo establecido en la metodología del proveedor de precios oficial, los precios promedio y estimado se calculan así:

Precio Promedio

Precio promedio: Precio sucio con tres decimales que se obtiene del promedio ponderado por cantidad de los precios sucios de las operaciones para un mismo título.

El precio promedio sucio sólo se calcula con las operaciones celebradas que hayan pasado los filtros establecidos el día de los cálculos, teniendo en cuenta que sea un mismo título, sus características faciales y los mismos días al vencimiento. Este precio promedio para efectos de valoración sólo tiene vigencia diaria. En consecuencia, si al día siguiente no se dan las condiciones para su cálculo, no se publicará el dato anterior y se procederá al cálculo y publicación del margen o precio estimado a través del margen y la tasa de referencia.

Precio Estimado

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

El valor razonable de activos y pasivos financieros que no se negocian en un mercado activo se determina mediante técnicas de valoración, utilizando los insumos que provee Precia. La Fiduciaria utiliza una variedad de métodos que se basan en condiciones de mercado existentes a la fecha de cierre de cada ejercicio. Las técnicas de valoración utilizadas para instrumentos financieros no estandarizados tales como opciones, swaps de divisas y derivados del mercado extrabursátil incluyen el uso de transacciones similares recientes en igualdad de condiciones, referencias a otros instrumentos que sean sustancialmente iguales, análisis de flujo de caja descontado, modelos de precios de opciones y otras técnicas de valoración comúnmente utilizadas por los participantes del mercado que usan al máximo los datos del mercado y confían lo menos posible en datos específicos de entidades.

La jerarquía del valor razonable tiene los siguientes niveles

- Las entradas de Nivel 1 son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad pueda acceder a la fecha de medición.

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

Notas a los Estados Financieros

4. Estimaciones de Valores Razonables (continuación)

Precio Estimado (continuación)

- 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).

Consideramos que para el 31 de diciembre de 2023 la jerarquía de los precios se revelara así:

	Jerarquía	Conclusión
Nivel 1	Los datos de entrada de 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 como Nivel 1 los títulos que SI tengan un mercado activo y valorado con el Precio Promedio y/o Precio de Mercado reportado por Precia.
Nivel 2	Los datos de entrada de Nivel 2 son distintos de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente.	Se revelarán como Nivel 2: <ul style="list-style-type: none"> ✓ Los títulos que NO tengan un mercado activo y que hayan sido valorado con el Precio Promedio o Precio de Mercado reportado por Precia ✓ Todos los títulos valorados con el Precio Estimado y/o Precio Teórico reportado por Precia.
Nivel 3	Los datos de entrada de Nivel 3 son datos de entrada no observables para el activo.	No se revelará ningún título en esta categoría, ya que la metodología utilizada por Precia no utiliza para el cálculo de los precios reportados insumos no observables. Y todos los insumos utilizados para valorar los instrumentos derivados son observables en el mercado.

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

Notas a los Estados Financieros

4. Estimaciones de Valores Razonables (continuación)

Precio Estimado (continuación)

La siguiente tabla analiza, dentro de la jerarquía del valor razonable, los activos medidos al valor razonable al 31 de diciembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022:

Activos a valor razonable con ajuste a resultados Nivel 2:

	Al 31 de diciembre de	
	2023	2022
Activos		
Instrumentos de patrimonio		
Fondos de inversión colectiva (Nota 7)	\$ 37,951,791	\$ 46,498,890
Activos no financieros		
Propiedades de inversión (Nota 11)	<u>9,105,143,996</u>	<u>8,252,089,483</u>
	<u>\$ 9,143,095,787</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

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

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

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

• Riesgos de Mercado

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

5. Administración y Gestión del Riesgo (continuación)

• **Riesgos de Mercado (continuación)**

seguimiento tanto técnico como fundamental a las diferentes variables que influyen en los mercados a nivel interno y externo, con el fin de dar soporte a las decisiones estratégicas.

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

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

La Fiduciaria como administradora del Patrimonio PEI, utiliza el modelo estándar para la medición, control y gestión del riesgo de mercado de las tasas de interés, las tasas de cambio y el precio de las acciones, en concordancia con los requerimientos de la Superintendencia Financiera contenidos en el Capítulo XXXI "Sistema integral de administración de riesgos (SIAR)". Estos ejercicios se realizan con una frecuencia mensual para cada una de las exposiciones en riesgo de cada fondo o portafolio administrado por la Fiduciaria. Este Valor en Riesgo se calcula con un horizonte de tiempo de 10 días.

La Fiduciaria como administradora del Patrimonio PEI ha establecido cupos de negociación por operador para cada una de las plataformas de negociación de los mercados en que opera. Estos cupos son controlados diariamente por el Middle Office. Los límites de negociación por operador son asignados a los diferentes niveles jerárquicos del área del Front Office en función de la experiencia que el funcionario posea en el mercado, en la negociación de este tipo de productos y en la administración de portafolios. Finalmente, dentro de la labor de monitoreo de las operaciones se controlan diferentes aspectos de las negociaciones tales como condiciones pactadas, operaciones poco convencionales o por fuera de mercado, operaciones con vinculados, etc.

a. Riesgo Valor Razonable por Tasa de Interés

Los riesgos de tasa de interés resultan de los efectos de fluctuaciones en los niveles vigentes de las tasas de interés del mercado sobre el valor razonable de los activos financieros. El Patrimonio PEI cuenta con títulos de interés fijo o variable que lo exponen al riesgo de tasa de interés en valor razonable. La Sociedad Fiduciaria maneja este riesgo midiéndolo a través del Valor en Riesgo por la metodología estándar por factores de riesgo que refleja las interdependencias entre las diferentes variables de riesgo a los cuales está sujeto el Patrimonio por la naturaleza de sus inversiones. De igual forma monitorea la sensibilidad de los títulos de renta fija ante movimientos de 1 punto básico en la tasa de interés (DVO1).

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

Notas a los Estados Financieros

5. Administración y Gestión del Riesgo (continuación)

a. Riesgo Valor Razonable por Tasa de Interés (continuación)

A continuación, se presenta el análisis de sensibilidad por medio del Valor en Riesgo Modelo Estándar para el 31 de diciembre de 2022 y 2023:

Valor en riesgo por factores	Valor
Fondos de Inversión Colectiva	\$ 41,985

• **Riesgos de Liquidez**

El riesgo de liquidez es el riesgo de que el Patrimonio no pueda generar suficientes fuentes de efectivo para atender sus obligaciones frente al fideicomitente y contrapartes o que solo pueda hacerlo en circunstancias materialmente desventajosas.

La Sociedad Fiduciaria como administradora del Patrimonio PEI, gestiona el riesgo de liquidez de acuerdo con lo establecido en el Capítulo VI de la Circular Básica Contable y Financiera de la Superintendencia Financiera, en concordancia con las reglas relativas a la administración del riesgo de liquidez a través de los principios básicos del Capítulo XXXI “Sistema integral de administración de riesgos (STAR)”, el cual establece los parámetros mínimos prudenciales que deben supervisar las entidades en su operación.

A continuación, se presenta un análisis de los vencimientos de los activos financieros, presentados a su valor en libros, determinados con base en el período remanente, entre la fecha del estado consolidado de situación financiera y la fecha de vencimiento contractual con corte a al 31 de diciembre de 2023:

Tipo de Activo	Menos de tres meses	Entre tres meses y un año	Valor
Fondos de Inversión Colectiva	\$ 37,951,791	\$ –	\$ 37,951,791
	<u>\$ 37,951,791</u>	<u>\$ –</u>	<u>\$ 37,951,791</u>

• **Riesgo de Tasa de Interés**

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

El Patrimonio administra este riesgo evaluando constantemente la evolución de las tasas de interés de mercado nacional e internacional, así como de los índices de inflación con el fin de cuantificar y mitigar los riesgos asociados al costo financiero de los pasivos. Asimismo, y teniendo en cuenta la cobertura natural a través de los incrementos de los cánones de arrendamiento, los cuales se encuentran contractualmente indexados a la inflación; a diciembre del 2023 aproximadamente el 12.68% del portafolio de deuda se encuentra indexado a tasa fija, como medidas de mitigación del riesgo de tasa de interés.

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

Notas a los Estados Financieros

5. Administración y Gestión del Riesgo (continuación)

Sensibilidad a las tasas de interés

El riesgo de la tasa de interés es el riesgo de fluctuación del valor justo del flujo de efectivo futuro de un instrumento financiero, debido a cambios en las tasas de interés de mercado. Teniendo en cuenta que, al cierre del 31 de diciembre de 2023, aproximadamente el 19% del portafolio de deuda se encuentra indexado a tasa fija, la exposición del patrimonio al riesgo de cambios en las tasas de interés del mercado estaría principalmente relacionada con las obligaciones de deuda de corto y largo plazo con indexación a la inflación y al Indicador Bancario de Referencia (IBR). A continuación, se presenta información acerca de los instrumentos financieros con tasas de interés indexadas al IPC y al IBR.

	Saldo al 31 de diciembre 2023	IPC 12 meses 31 de diciembre 2023	Variación IPC en Puntos Básicos	Efecto Intereses Sobre Utilidad Antes de Impuestos Trimestral
Obligaciones financieras indexadas a IPC	\$ 1,247,569,957	9.28%	+/- 25pbs	\$ 3,200,127
Obligaciones financieras indexadas a IBR	1,308,668,862	11.98%	+/- 25pbs	3,670,101

• Riesgo Operacional

Fiduciaria Corficolombiana y específicamente la unidad de negocios especiales no es inmune a las falencias operacionales presentadas en la gestión diaria de sus procesos y tampoco es posible eliminar completamente el mismo. Adicional la incertidumbre por temas operacionales cambian constantemente dado la evolución de los procesos, la tecnología, organización y su entorno. Partiendo de lo anterior, se establece que los factores/fuentes que originan el riesgo operacional se clasifican en:

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

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

5. Administración y Gestión del Riesgo (continuación)

• **Riesgo Operacional (continuación)**

Al cierre del 2023, para el Macroproceso de Gestión de negocios especiales el 85% de los riesgos operacionales corresponden a la tipología de ejecución de administración de procesos, el 12% de fraude interno y el 4% a la tipología de Clientes productos y prácticas empresariales. Respecto al comportamiento del perfil de riesgo, este es conservador*, dado que el 100 % de los riesgos netos (nivel de riesgo después de implementado los controles) se encuentran en nivel moderado o bajo y no se tienen riesgos en nivel extremo.

**El nivel del perfil de riesgo neto se determina a partir de la calificación del riesgo inherente por parte de los dueños de proceso y la calificación de la efectividad de los controles a partir de sus características. Estas calificaciones son actualizadas a partir del análisis del comportamiento de los riesgos materializados por eventos de riesgo operacional y el resultado de las pruebas de recorrido realizado a controles clave de los procesos de la entidad. Para mantener este perfil de riesgo, la entidad cuenta con un total de 77 controles únicos que mitigan los riesgos operacionales identificados.*

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

SARO

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

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

Por último, durante el 2023, no se presentaron eventos tipo asociados al negocio.

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

5. Administración y Gestión del Riesgo (continuación)

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

Por este motivo, Fiduciaria Corficolombiana S.A. cuenta con un Sistema integrado por etapas, elementos, políticas, procedimientos y metodologías para la identificación, evaluación, control y monitoreo de estos riesgos, el cual contempla el conocimiento de los clientes, sus operaciones con la Fiduciaria y los segmentos de mercado atendidos; el sistema, el cual está contenido en el Manual SARLAFT aprobado por la Junta Directiva, también considera el monitoreo de las transacciones, la capacitación al personal y la colaboración con las autoridades, y es administrado por el Oficial de Cumplimiento Corporativo y el Oficial de Cumplimiento Suplente, quienes tienen la responsabilidad de evaluar los mecanismos de prevención y control, y establecer su nivel de efectividad y cumplimiento por parte de todos los funcionarios de la Fiduciaria.

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

Durante el año 2023 las actividades del SARLAFT se desarrollaron teniendo en cuenta las metodologías adoptadas por la Fiduciaria, lo que permitió continuar con la mitigación de los riesgos mediante la aplicación de controles diseñados para cada uno de los factores de riesgo definidos en la normatividad vigente. De acuerdo con las valoraciones realizadas, la entidad permanece en nivel “bajo” de exposición a este riesgo. Durante el periodo no se presentaron situaciones que fueran contrarias a la buena reputación que la Fiduciaria ha sostenido en materia de LAFT/FPADM.

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

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

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

El monitoreo de los controles para prevenir estos riesgos es efectuado por el Oficial de Cumplimiento y su suplente; así mismo ejercen supervisión la Auditoría Interna, como también la administración y la Junta Directiva a través de los informes presentados periódicamente por el Oficial de Cumplimiento.

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

Notas a los Estados Financieros

5. Administración y Gestión del Riesgo (continuación)

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

De acuerdo con los resultados de las diferentes etapas del SARLAFT, los informes de los entes de control y los pronunciamientos de la Junta Directiva con relación a los informes presentados por el Oficial de Cumplimiento trimestralmente, la entidad mantiene una adecuada gestión del riesgo de LAFT/FPADM. Durante el año se atendieron los informes presentados por la Auditoría Interna, implementando las recomendaciones y planes de acción derivados de dichas evaluaciones.

Así mismo, se adelantaron actividades encaminadas a la estructuración de su matriz de riesgos bajo el modelo de Cadena de valor promovido por la Superintendencia Financiera de Colombia.

• **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.

Durante el 2023 no se identificaron nuevos riesgos estratégicos y los existentes no presentaron variaciones materiales, pese a que las perspectivas mundiales financieras y de crecimiento cambiaron constantemente. El administrador inmobiliario continúa considerado en la evaluación y gestión del riesgo factores de riesgo que incluyen el entorno nacional e internacional, así como factores externos e internos, 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.

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

Notas a los Estados Financieros

6. Uso de Estimaciones y Juicios

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

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

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

- Nota 9 – Cuentas por cobrar, en lo relacionado con el deterioro.
- Nota 11 – Propiedades de inversión.

7. Efectivo y Equivalentes de Efectivo

El siguiente es el detalle del efectivo y equivalentes de efectivo:

	Al 31 de diciembre de	
	2023	2022
Efectivo (a)	\$ 12,139,449	\$ 17,888,523
Inversiones a valor razonable (b)	37,951,791	46,498,890
TIDIS (c)	1,964,068	–
	\$ 52,055,308	\$ 64,387,413

(a) Corresponde al efectivo depositado en cuentas bancarias, según detalle:

	Al 31 de diciembre de	
	2023	2022
Banco de Occidente	\$ 3,535,053	\$ 1,344,081
Banco Davivienda	180,614	173,704
Banco Itaú	142,300	125,830
Banco Colpatría	107,373	15,330
Banco Av Villas	56,929	64,824
Bancolombia	17,540	16,451
Banco BBVA	5,110	–
Banco de Bogotá	1,091	52
	4,046,010	1,740,272
Bancos en operación conjunta	7,787,446	15,983,089
Caja menor en operación conjunta	305,993	165,162
	8,093,439	16,148,251
	\$ 12,139,449	\$ 17,888,523

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

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 los saldos bancarios ganan un interés efectivo anual, según las tarifas determinadas por los bancos correspondientes.

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

Notas a los Estados Financieros

7. Efectivo y Equivalentes de Efectivo (continuación)

(b) Inversiones a valor razonable

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

	Al 31 de diciembre de	
	2023	2022
Inversiones en Fondos de Inversión Colectiva		
FIC Abierta Valor Plus	\$ 16,753,096	\$ 11,908,985
FIC Skandia Efectivo	358,477	19,877,621
FIC Occirenta	115,855	1,565
FIC Sumar	9,070	7,795
FIC Fiducuenta	9,150	7,904
FIC Corredores Davivienda	2,302	2,029
	17,247,950	31,805,899
Inversiones en Fondos de Inversión Colectiva Operación Conjunta		
(i)	20,703,841	13,687,651
CDT Operación Conjunta	–	1,005,340
	20,703,841	14,692,991
	\$ 37,951,791	\$ 46,498,890

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

	Al 31 de diciembre de	
	2023	2022
FIC Valor Plus – Único	\$ 8,082,273	\$ 1,461,067
FIC Valor Plus – Jardín Plaza Cali	2,083,164	2,590,638
FIC Confianza Plus – Nuestro Bogotá	1,542,474	2,366,171
FIC Valor Plus – City U	1,455,387	1,036,006
FIC Valor Plus – Rivana	1,310,218	1,267,887
FIC Alianza – Jardín Plaza Cúcuta	1,281,670	1,124,695
FIC Valor Plus – Ideo Itagüí	930,973	708,079
FIC Alianza – El Tesoro Etapa 4	893,932	532,475
FIC Confianza Plus – Nuestro Cartago	746,926	382,301
FIC Confianza Plus – Nuestro Montería	708,693	1,169,194
FIC Valor Plus – Atrio Torre Norte	565,312	282,687
FIC Valor Plus – Hotel Calablanca Barú	481,878	172,539
FIC Confianza Plus – Ideo Cali	446,901	410,458
FIC Alianza – Studen Living Cañasgordas (Boho)	172,641	182,239
Credicorp Capital Fiduciaria S.A	1,256	1,089
FIC Valor Plus – C–26	133	116
Fideicomiso Aktivos II	10	10
	\$ 20,703,841	\$ 13,687,651

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

Notas a los Estados Financieros

7. Efectivo y Equivalentes de Efectivo (continuación)

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 no existen restricciones sobre las inversiones.

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

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

Se incluyen los Fondos de Inversión Colectiva (FICS) como parte del efectivo y equivalentes de efectivo, debido a que son reembolsables a la vista y forman parte integral de la administración de efectivo del patrimonio, puesto que se tienen con el propósito de cumplir con los compromisos a corto plazo y no para fines de inversión.

(c) Al 31 de diciembre de 2023 el Patrimonio recibió dos títulos de devolución de impuestos (TIDIS) por pagos en exceso de retenciones en la fuente, mediante las resoluciones 010910 y 010952, los cuales serán utilizados para el pago de impuestos en el primer bimestre del año 2024 correspondientes al cierre del año 2023 por \$444,194 y la operación conjunta por \$1,519,874.

8. Inventarios

El siguiente es el detalle de los inventarios:

	Al 31 de diciembre de	
	2023	2022
Bien mantenido para la venta (a)	\$ -	\$ 1,902,198
Operación Conjunta (b)		
Alimentos	\$ 405,982	\$ 372,386
Bebidas	380,942	326,700
Suministros	298,352	265,100
	1,085,276	964,186
	\$ 1,085,276	\$ 2,866,384

(a) El saldo del 2022 corresponde a la primera cesión del inmueble Éxito Cedi, suscrita entre el Instituto de Desarrollo Urbano y Fiduciaria Corficolombiana S.A., realizada el 23 de septiembre de 2023 y el 29 de noviembre de 2023 fue realizada la segunda cesión del inmueble Éxito Cedi, suscrita entre el Instituto de Desarrollo Urbano y Fiduciaria Corficolombiana S.A.

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

Notas a los Estados Financieros

8. Inventarios (continuación)

Inmueble	Fecha de Transacción	Costo	Valoración	Venta	Neto venta PI
Primera cesión					
Éxito Cedi	23/09/2023	\$ (528,992)	\$ (1,160,109)	\$ 1,708,856	\$ 19,755
Segunda cesión					
Éxito Cedi	29/11/2023	(721,262)	(1,825,538)	3,118,541	571,741
		<u>\$ (1,250,254)</u>	<u>\$ (2,985,647)</u>	<u>\$ 4,827,397</u>	<u>\$ 591,496</u>

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

9. Cuentas por Cobrar, Neto

El siguiente es el detalle de las cuentas por cobrar a Corto Plazo:

	Al 31 de diciembre de	
	2023	2022
Diversas (a)	\$ 8,085,765	\$ 8,140,387
Arrendamientos (b)	6,439,414	5,990,222
Impuestos	769,058	1,291,814
Anticipos de contratos y proveedores	259,667	664,359
Deterioro cuentas por cobrar (c)	(4,776,915)	(5,646,600)
	<u>\$ 10,776,989</u>	<u>\$ 10,440,182</u>
Operación conjunta		
Estimación renta variable (d)	\$ 10,724,210	\$ 9,077,934
Diversas (e)	4,401,687	4,617,571
Anticipos de contratos y proveedores	4,198,625	1,687,099
Concesión mensual	3,603,798	2,727,921
Otros Servicios (f)	2,216,495	4,283,338
Otras cuentas por cobrar	635,030	673,397
Administración y fondo común de gastos	366,807	271,510
Comercial	166,780	119,982
Giro de excedentes	139,529	1,050,106
Estimación otros conceptos	121,913	180,159
Deterioro cuentas por cobrar (g)	(1,779,848)	(1,979,640)
	<u>24,795,026</u>	<u>22,709,377</u>
	<u>\$ 35,572,015</u>	<u>\$ 33,149,559</u>

Cuentas por Cobrar Largo Plazo

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

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

Notas a los Estados Financieros

9. Cuentas por Cobrar, Neto (continuación)

Cuentas por Cobrar Largo Plazo (continuación)

	Al 31 de diciembre de	
	2023	2022
Grupo Seratta S.A.S.	\$ 1,424,369	\$ 650,097
Arrendamientos (b)	550,871	899,307
	\$ 1,975,240	\$ 1,549,404

	Al 31 de diciembre de	
	2023	2022
Cuentas por cobrar a corto plazo	\$ 35,572,015	\$ 33,149,559
Cuentas por cobrar a largo plazo	1,975,240	1,549,404
	\$ 37,547,255	\$ 34,698,963

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

	Al 31 de diciembre de	
	2023	2022
Cobertura de riesgo de no ocupación (i)	\$ 2,612,604	\$ 1,452,960
Otros servicios (ii)	1,519,975	2,763,235
Cuenta por cobrar contratos de mandato	929,818	137,764
Otras (iii)	684,130	1,518,697
Intereses moratorios	619,750	544,073
Cuenta por cobrar adecuación espacios	541,395	392,716
Otras por cobrar a Fideicomitentes	528,891	523,806
Administración y cuota fondo común de gastos	437,904	540,133
Servicios públicos	211,298	267,003
	\$ 8,085,765	\$ 8,140,387

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

	Al 31 de diciembre de	
	2023	2022
Nuestro Bogotá	\$ 2,410,246	\$ 1,452,960
Megaport	202,358	-
	\$ 2,612,604	\$ 1,452,960

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

Notas a los Estados Financieros

9. Cuentas por Cobrar, Neto (continuación)

Cuentas por Cobrar

(ii) A continuación, el detalle de otros servicios que corresponde principalmente a capex recobrables:

	Al 31 de diciembre de	
	2023	2022
Grupo Seratta S.A.S.	\$ 650,097	\$ 1,864,847
Otros terceros	215,782	101,500
Alianza Fiduciaria S.A.	263,472	-
Multiplika S.A.S – Atlantis	167,384	251,399
MTS Consultoría + Gestión S.A.S	134,685	-
Multiplika – Plaza Central	88,555	220,878
Colombia Móvil S A	-	213,074
EPM Telecomunicaciones	-	111,537
	\$ 1,519,975	\$ 2,763,235

(iii) Corresponde principalmente al proceso de reclamación ante la Secretaria de Hacienda de Medellín por concepto de impuesto predial, el cobro de servicios públicos al mandatario de MTS; los excedentes del Tesoro Etapa 4 y otros conceptos.

	Al 31 de diciembre de	
	2023	2022
Municipio de Medellín	\$ 343,784	\$ 342,546
MTS Consultoría + Gestión S.A.S	177,102	184,349
Tesoro Etapa 4	148,026	374,330
Otros terceros	15,218	209,317
Alianza Fiduciaria S.A.	-	408,155
	\$ 684,130	\$ 1,518,697

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

	Al 31 de diciembre de	
	2023	2022
Cuentas por cobrar arrendamientos corto plazo	\$ 6,439,414	\$ 5,990,222
Cuentas por cobrar arrendamientos a largo plazo	550,871	899,307
	\$ 6,990,285	\$ 6,889,529

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

Notas a los Estados Financieros

9. Cuentas por Cobrar, Neto (continuación)

Cuentas por Cobrar

	Al 31 de diciembre de	
	2023	2022
Logística de Distribución Sanchez Polo S.A. (1)	\$ 3,075,399	\$ 3,058,255
Multiplika Plaza Central	1,117,818	864,213
Red Especializada en Transporte Redetrans Ltda.	699,273	699,273
Inversiones Toronto S.A.S.	682,999	790,650
Km2 Solutions Colombia S.A.S.	357,326	-
Multiplika S.A.S. – Atlantis	342,074	116,254
Otros terceros	197,729	545,839
Organización Internacional para las Migraciones	185,158	-
Grupo Ikigai S.A.S.	151,787	139,397
Estudio De Moda S.A.S.	101,420	187,356
Metlife Colombia Seguros de Vida S.A.	79,302	71,672
Golfmaster S.A.S.	-	264,055
Andirent S.A.S.	-	152,565
	\$ 6,990,285	\$ 6,889,529

(1) Corresponde a la facturación comprendida entre enero de 2022 y diciembre de 2023 menos los abonos en dicho periodo. Adicionalmente, el cliente se encuentra en proceso de reestructuración desde agosto de 2017 y su cartera se encuentra deteriorada al 100% bajo NIIF 9.

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

	Al 31 de diciembre de	
	2023	2022
Saldo inicial	\$ 5,646,600	\$ 14,776,894
Deterioro de cartera (1)	7,615	7,822,106
Saldos Plaza Central (*)	-	961,870
Recuperación de cartera	(877,300)	-
Dación Alfacer lotes A, B y D (2)	-	(17,914,270)
Saldo final	\$ 4,776,915	\$ 5,646,600

(1) Durante el año 2022, el principal deterioro está representado en la cartera de Alfragres.

(2) El 25 de julio de 2022 mediante escritura pública No. 2191 del 16 junio de 2022, se suscriben matriculas inmobiliarias 040-602400 al 040-602407 correspondiente a la dación en pago con los inmuebles por parte de Alfacer del Caribe, la cual se encontraba deteriorada al 100%.

(d) Corresponde principalmente al nivel de ventas variable generado en el mes de diciembre.

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

Notas a los Estados Financieros

9. Cuentas por Cobrar, Neto (continuación)

Cuentas por Cobrar Largo Plazo (continuación)

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

	Al 31 de diciembre de	
	2023	2022
Impuesto a las ventas a favor (i)	\$ 3,607,147	\$ 3,195,743
Cuentas por cobrar de mandato (ii)	589,477	1,033,771
Cuentas por distribuir	170,989	326,815
Servicios públicos	18,200	31,199
Intereses moratorios	15,874	30,043
	\$ 4,401,687	\$ 4,617,571

- (i) Corresponde al IVA descontable de la operación conjunta Hotel 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) El saldo 2023, corresponde principalmente a las reservas hoteleras del Hotel Calablanca Barú por \$1,778,127 y las demás coinversiones por \$438,368. El 2022, corresponde principalmente a la entrada de la operación conjunta del Hotel Calablanca Barú por concepto de reservas hoteleras de \$1,023,398, por anticipos girados para el pago a proveedores de Jardín Plaza Cali Zona Norte Etapa 2 por \$2,607,387 y las demás coinversiones cerraron con un saldo de \$652,553.

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

	Al 31 de diciembre de	
	2023	2022
Saldo inicial	\$ 1,979,640	\$ 3,844,745
Deterioro	141,157	115,628
Saldos Plaza Central (*)	-	(961,870)
Integración	-	60,430
Recuperación de cartera	(340,949)	(1,079,293)
Saldo final	\$ 1,779,848	\$ 1,979,640

- (*) 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

10. Otros Activos

El siguiente es el detalle de los otros activos:

	Al 31 de diciembre de	
	2023	2022
Incentivos por aportes de obra	\$ 1,323,818	\$ 1,346,276
Póliza multirriesgo (a)	1,288,225	680,889
Incentivos por periodos de gracia	1,103,973	546,687
Otros (b)	461,293	500,870
Alivios financieros (c)	305,436	436,015
Póliza responsabilidad civil (a)	49,123	52,288
Pagos en especie	17	14,420
	\$ 4,531,885	\$ 3,577,445
Operación conjunta		
Incentivos por periodos de gracia	\$ 492,714	\$ 335,566
Seguros	560,798	437,164
Incentivos por aportes de obra	320,222	271,364
Otros Activos	265,522	228,850
	1,639,256	1,272,944
	\$ 6,171,141	\$ 4,850,389

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

	2023	2022
Encargos en garantía (d)	\$ 11,123,494	\$ 13,294,111
Incentivos por aportes de obra	8,496,479	9,820,236
Incentivos por periodos de gracia	3,203,552	1,575,538
Gastos pagados por anticipado (e)	1,270,000	1,270,000
Alivios financieros	1,134,662	1,440,099
	\$ 25,228,187	\$ 27,399,984
Operación conjunta		
Incentivos por aportes de obra	\$ 2,165,518	\$ 1,813,886
Incentivos por periodos de gracia	1,448,046	887,259
	3,613,564	2,701,145
	\$ 28,841,751	\$ 30,101,129

	Al 31 de diciembre de	
	2023	2022
Otros activos corto plazo	\$ 6,171,141	\$ 4,850,389
Otros activos largo plazo	28,841,751	30,101,129
	\$ 35,012,892	\$ 34,951,518

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

Notas a los Estados Financieros

10. Otros Activos (continuación)

(a) Al 31 de diciembre de 2023, el Patrimonio Autónomo cuenta con tres pólizas de seguro las cuales están registradas como un gasto pagado por anticipado, así:

Entidad	Amparo	No. Póliza	Vigencia	Valor Asegurado
Zúrich Colombia Seguros S.A.	Responsabilidad civil por lesiones, muerte y/o daños materiales.	LRCG–84415669–1	16/03/2023 / 15/03/2024	\$ 40,000,000
Zúrich Colombia Seguros S.A.	Responsabilidad civil	LRCG–89957567–1	15/04/2023 / 14/03/2024	40,000,000
Chubb Seguros Colombia.	Multirriesgo	58815 –58807	23/04/2023 / 22/04/2024	\$ 5,161,812,244

(b) En el 2023 corresponde a las pólizas adquiridas de directores y administradores por \$ 373,192; las pólizas adquiridas para los inmuebles Redetrans Mosquera, Alfacer, Plaza Central y Nutresa por \$ 84,291 y registro para la descarga de certificados de libertad y tradición por \$3,810. En el 2022 corresponde a las pólizas adquiridas para los inmuebles Alfacer, Plaza Central, Redetrans, Rivana y Megaport por \$496,057 y al valor pagado por anticipado a la superintendencia de notariado y registro para la descarga de certificados de libertad y tradición por \$4,813.

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

(d) El patrimonio constituye estos encargos que corresponden al valor retenido como garantía en contratos de arrendamiento, se clasifican como otros activos a largo plazo porque se encuentran restringidos. Estos encargos se encuentran en fondos de inversión colectiva.

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

Fecha de Desembolso	Gastos Anticipados Comisión Estructuración	Al 31 de diciembre de	
		2023	2022
30/06/2017	Casa Atlantis	\$ 100,000	\$ 100,000
29/12/2017	Nutresa Cartagena	1,170,000	1,170,000
		\$ 1,270,000	\$ 1,270,000

11. Propiedades de Inversión

El siguiente es el detalle de la propiedad de inversión:

	2023	2022
Propiedades de inversión corto plazo (1)	\$ 9,045,069	\$ –
Propiedades de inversión largo plazo (2)	9,144,435,927	8,414,311,929
	\$ 9,153,480,996	\$ 8,414,311,929

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

Notas a los Estados Financieros

11. Propiedades de Inversión (continuación)

(1) La propiedad de inversión a corto plazo corresponde al inmueble Bodega Yumbo con matrícula inmobiliaria No. 370–121359, sobre el cual el 21 de diciembre de 2023 mediante contrato de promesa de compraventa se suscribe la intención de venta. En el acto intervienen Invergroup SM & CIA S EN C y Patrimonio Autónomo Estrategias inmobiliarias (cuya vocera y administradora es Fiduciaria Corficolombiana S.A.). El inmueble se encuentra ubicado en la calle 13 N. 24–130 de Yumbo, Valle del Cauca.

(2) El siguiente es el detalle de las propiedades de inversión de largo plazo:

	2023	2022
Terrenos y edificios (1)	\$ 8,405,464,752	\$ 7,741,913,565
Construcciones en curso (2)	24,389,289	26,612,706
Anticipos (3)	390,340	106,503,275
	\$ 8,430,244,381	\$ 7,875,029,546
Operación conjunta		
Terrenos y edificios – Jardín Plaza (1)	\$ 467,098,579	\$ 310,079,151
Terrenos y Edificios – Jardín Plaza Cúcuta (1)	119,183,287	97,706,403
Terrenos y Edificios – Student Living Cañasgordas (Boho) (1)	27,588,761	26,965,401
Edificios – P.A C.C. Outlets (1)	59,001,543	50,637,412
Edificios – City U (1)	25,464,275	24,253,527
Edificios – Ideo Itagüí (1)	768,191	234,849
Edificios – Ideo Cali (1)	398,602	299,175
Edificios – Atrio (1)	156,599	–
Edificios – Hotel Calablanca Barú (1)	19,407	–
Construcciones en curso – El tesoro Etapa 4 (2)	6,570,245	11,718,315
Construcciones en curso – P.A.C.C Outlets (2)	3,247,282	6,854,388
Construcciones en curso – Jardín Plaza Cali (2)	3,070,370	8,369,782
Construcciones en curso – Nuestro Cartago (2)	433,842	–
Construcciones en curso – Ideo Itagüí (2)	419,158	533,084
Construcciones en curso – Ideo Cali (2)	202,515	99,427
Construcciones en curso – Student Living (Boho) (2)	62,270	–
Construcciones en curso – Jardín Plaza Cúcuta (2)	61,648	162,828
Construcciones en curso – Hotel Calablanca Barú (2)	56,006	62,160
Construcciones en curso – City U (2)	–	638,898
Anticipos – Hotel Calablanca Barú (3)	286,769	–
Anticipos – P.A. C.C Outlets (3)	66,510	292,495
Anticipos – Ideo Cali (3)	31,052	–
Anticipos – Jardín Plaza (3)	4,635	337,330
Anticipos – City U (3)	–	37,758
	714,191,546	539,282,383
	\$ 9,144,435,927	\$ 8,414,311,929

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

Notas a los Estados Financieros

11. Propiedades de Inversión (continuación)

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

	Al 31 de diciembre de	
	2023	2022
Saldo inicial	\$ 7,741,913,565	\$ 7,021,436,102
Traslado Éxito Cedi/Plaza Central	1,902,198	12,318,901
Mejoras/Adquisiciones del año (a)	75,814,930	135,457,787
Ventas del año	—	(765,974)
Bajas del año	—	(5,370,701)
Traslado propiedad de inversión corto plazo	(9,045,069)	—
Traslado a inventario	(1,250,254)	(1,902,198)
Valorización, neta (b)	596,129,382	580,739,648
Saldo Final	\$ 8,405,464,752	\$ 7,741,913,565
Operación conjunta		
Saldo inicial	\$ 510,175,918	\$ 384,478,546
Adquisición Jardín Plaza Norte Etapa 2 (a)	98,344,741	—
Mejoras Jardín Plaza (a)	10,756,883	1,311,686
Mejoras Jardín Plaza Norte Etapa 2 (a)	9,568,302	—
Mejoras P.A. C.C Outlets (a)	7,533,930	—
Mejoras City U (a)	1,210,748	—
Mejoras Ideo Itagüí (a)	533,342	234,849
Mejoras Jardín Plaza Cúcuta (a)	415,827	3,026,805
Mejoras Atrio (a)	156,599	—
Mejoras Ideo Cali (a)	99,427	299,175
Mejoras Hotel Calablanca Barú (a)	19,407	—
Adquisición Únicos (a)	—	47,992,891
Adquisición Student Living Cañasgordas (Boho) (a)	—	27,012,460
Adquisición City U (a)	—	23,943,995
Traslado Plaza Central	—	(12,318,901)
Valorización – Jardín Plaza Cali (b)	38,349,501	25,278,735
Valorización – Jardín Plaza Cúcuta (b)	21,061,055	8,590,787
Valorización – P.A. C.C Outlets (b)	830,205	371,949
Valorización – Student Living Cañasgordas (Boho) (b)	623,359	(47,059)
Saldo Final	699,679,244	510,175,918
Total Terrenos y Edificios	\$ 9,105,143,996	\$ 8,252,089,483

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

Notas a los Estados Financieros

11. Propiedades de Inversión (continuación)

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

Inmueble	Fecha de Activación	Precio de Compra	Capitalizaciones	Total
Activación construcciones en curso 2023 (i)		\$ –	\$ 51,876,322	\$ 51,876,322
Adquisición Sanitas Popayán (ii)	2/05/2023	15,359,213	1,415,770	16,774,983
Adquisición Nuestro Bogotá (iii)	2/05/2023	782,690	62,352	845,042
Adquisición Jardín Plaza Cali ZN Etapa 2 (iv)	26/06/2023	98,344,741	9,568,302	107,913,043
Adquisición Hada La Cayena Etapa 4 (v)	27/10/2023	25,673,000	1,371,746	27,044,746
		\$ 140,159,644	\$ 64,294,492	\$ 204,454,136

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

Inmueble	Fecha de Activación	Precio de Compra	Capitalizaciones	Total
Activación construcciones en curso 2022	31/03/2022	\$ –	\$ 30,699,049	\$ 30,699,049
Centros comerciales Outlets	2/05/2022	46,000,000	–	46,000,000
Centros comerciales Outlets 5% adicional	2/05/2023	137,091	–	137,091
City U	31/05/2022	23,916,778	–	23,916,778
Dación Alfacer lote A y B	25/07/2022	15,663,319	1,044	15,664,363
Dación Alfacer lote D	9/08/2022	2,249,907	–	2,249,907
Megaport	23/09/2022	93,600,000	–	93,600,000
Student Living Cañasgordas	28/12/2022	26,032,783	979,677	27,012,460
		\$ 207,599,878	\$ 31,679,770	\$ 239,279,648

- (i) Corresponde a la activación de las construcciones en curso finalizadas o trasladadas a propiedad de inversión en el transcurso del año 2023.
- (ii) El 2 de mayo de 2023 mediante contrato de compraventa celebrado el 20 de diciembre de 2021, se suscriben las matrículas inmobiliarias No 120–245858 y 120–245828 correspondiente a la adquisición del 100% de los derechos fiduciarios del inmueble Sanitas Popayán lote 1B y 1C; en el acto intervienen el Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (cuya vocera y administradora es Fiduciaria Corficolombiana S.A.) y Urbanizadora y Constructora Andes S.A.S.; Lotes localizados en la ciudad de Popayán, Cauca.
- (iii) El 23 de septiembre de 2023 mediante contrato de compraventa de derechos fiduciarios entre Inversiones Baleares S.A.S. denominado vendedor y Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (cuya vocera y administradora es Fiduciaria Corficolombiana S.A.) denominado comprador, se realiza la transferencia del 0.2054% de los derechos fiduciarios al PEI sobre el inmueble denominado Fideicomiso Centro Comercial Nuestro Bogotá ubicado en la carrera 68 N. 63–20 en la ciudad de Bogotá, Distrito Capital.
- (iv) El 26 de junio de 2023, dando cumplimiento al Acuerdo Marco de Inversión (AMI) se realiza la activación de la construcción de la segunda etapa de la expansión Plaza Norte del Centro Comercial Jardín Plaza Cali por la suma de \$98,344,741.
- (v) El 27 de octubre de 2023 mediante contrato de compraventa, se suscriben las matrículas inmobiliarias No. 040–602408 al 040–602409 correspondiente a la adquisición del 100% de los derechos fiduciarios de los inmuebles Hada La Cayena lote B31 y B32. En el acto intervienen Hada Internacional S.A.S. y Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (cuya vocera y administradora es Fiduciaria Corficolombiana S.A.), Lotes localizados en Distrito Especial de Barranquilla, Departamento del Atlántico.

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

Notas a los Estados Financieros

11. Propiedades de Inversión (continuación)

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

	Por los años terminados al 31 de diciembre de	
	2023	2022
Valorización neta	\$ 596,129,382	\$ 580,739,648
Valorización – Jardín Plaza Cali	38,349,501	25,278,735
Valorización – Jardín Plaza Cúcuta	21,061,055	8,590,787
Valorización – P.A. C.C Outlets	830,205	371,949
Valorización – Student Living Cañasgordas (Boho)	623,359	(47,059)
	\$ 656,993,502	\$ 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 Descuento, Enfoque del Mercado, y Enfoque de Costos. Cada enfoque de valoración incluye diferentes métodos de aplicación dependiendo de la clase de activo.

Para activos de inversión que genera 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 Descuento

Involucra la estimación de una tasa de descuento que refleja el perfil de riesgo del activo y los retornos esperado del mercado. Esta tasa de descuento que aplica a los flujos de caja netos proyectados se lleva a un valor presente.

Este requiere la modelación de ingresos futuros, vacancia, y los gastos operacionales del activo tomando en cuenta el desempeño histórico de la propiedad analizada y condiciones del mercado actual y en el futuro.

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

Notas a los Estados Financieros

11. Propiedades de Inversión (continuación)

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

	Al 31 de diciembre de	
	2023	2022
Saldo inicial construcciones en curso	\$ 55,051,588	\$ 38,049,523
Adiciones (*)	47,755,529	48,681,835
Capitalizaciones (*)	(64,294,492)	(31,679,770)
Saldo final	\$ 38,512,625	\$ 55,051,588

(*) Las adiciones y capitalizaciones realizadas al cierre del 31 de diciembre del 2023, corresponde a los siguientes inmuebles

Inmueble	Saldo al 31 de diciembre de 2022	Adiciones y reclasificaciones	Capitalizaciones	Saldo al 31 de diciembre de 2023
Alfacer – Barranquilla	\$ 856,112	\$ 1,073,113	\$ (985,509)	\$ 943,716
Amadeus – Bogotá	–	18,354	(18,354)	–
Atlantis – Bogotá	219,864	3,084,328	(731,757)	2,572,435
Hotel Calablanca Barú	12,383	(12,383)	–	–
Cesde – Medellín	45,939	15,508	(45,560)	15,887
Cittium – Tenjo	201,733	4,527,256	(707,736)	4,021,253
Davivienda Edificio Calle 18	21,529	121,494	(21,529)	121,494
Davivienda Neiva	260,845	(2,150)	(258,695)	–
Davivienda edificio el café Medellín	154,366	–	(154,366)	–
Davivienda Torre CCI – Bogotá	637,925	–	–	637,925
Deloitte – Bogotá	304,032	60,157	(364,189)	–
Emergía – Manizales	221,027	–	(221,027)	–
Fijar 93B – Bogotá	2,620,643	669,257	(3,183,184)	106,716
Ideo – Itagüí	281,123	–	(281,123)	–
Isagen – Medellín	382,640	889,338	(394,510)	877,468
Itaú – Bogotá	–	92,911	(92,911)	–
Jardín Plaza Cali	173,249	–	–	173,249
Jardín Plaza Cúcuta	317,876	–	(317,876)	–
Koba – Ibagué	–	22,521	(22,521)	–
LG – Yumbo El Cortijo	–	119,419	(119,419)	–
Nuestro Bogotá	62,352	–	(62,352)	–
Nuevos tramos	34,533	25,554	–	60,087
Redetrans – Mosquera	22,610	157,472	(22,610)	157,472
Rivana Etapa 1	847	33,836	(34,683)	–
Suppla – Cali	60,256	511,718	(336,669)	235,305
Sanitas Popayán	719,338	696,432	(1,415,770)	–
Torre Corpbanca Calle 100	23,630	5,483,603	(23,631)	5,483,602
Zona Franca del Pacifico	127,019	310,429	(221,959)	215,489

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

Notas a los Estados Financieros

11. Propiedades de Inversión (continuación)

Flujo de Caja Descontado (continuación)

Inmueble	Saldo al 31 de diciembre de 2022	Adiciones y reclasificaciones	Capitalizaciones	Saldo al 31 de diciembre de 2023
Éxito Poblado – Medellín	–	271,293	(123,979)	147,314
Redetrans La Estrella – Medellín	740,662	5,771,663	(1,337,323)	5,175,002
Éxito Itagüí	2,704,692	17,752	(2,722,444)	–
Bodegas LG Palmira	–	208,588	(113,305)	95,283
Éxito Cedi – Bogotá	–	1,170,903	(1,061,868)	109,035
Éxito Belén – Medellín	–	87,235	(87,235)	–
QBE – Bogotá	–	24,468	(24,468)	–
Seguros del Estado – Bogotá	4,701	91,869	(96,570)	–
Torre Pacific – Bogotá	–	87,096	(59,982)	27,114
Bodytech – Cali	–	12,338	–	12,338
Carvajal – Bogotá	–	26,061	(26,061)	–
Plaza Central – Bogotá	878,376	4,668,182	(4,883,884)	662,674
Divercity CC Santa Fe	309,419	952,806	(679,613)	582,612
Mapfre – Bogotá	15,112	–	(15,112)	–
Xerox – Bogotá	–	736,970	(733,229)	3,741
C.C Nuestro Cartago	2,161,536	147,157	(2,215,068)	93,625
Bogotá Locales 8013	80,619	–	(80,619)	–
C.C Milenio Plaza –Bogotá	5,201	–	(5,201)	–
Bodytech Dosquebradas	–	10,288	–	10,288
Itaú – Medellín	44,446	(44,446)	–	–
Elemento – Bogotá	109,894	454,315	(109,894)	454,315
Atrio – Bogotá	4,604,063	1,420,478	(5,565,435)	459,106
Hada	429,135	420,865	(608,699)	241,301
Hada la Cayena Etapa 4	64,478	1,326,490	(1,371,746)	19,222
Torre Alianza – Bogotá	759,027	–	(759,027)	–
Redetrans – Medellín	323,662	48,398	(344,673)	27,387
Redetrans – Bucaramanga	9,366	585,873	(580,649)	14,590
Quadratto – Tenjo	–	8,782	(8,782)	–
Davivienda – C.C Panorama	–	3,706	–	3,706
Davivienda– C.C Plaza Imperial	–	4,356	(4,356)	–
Davivienda – Alhambra	–	45,499	(45,499)	–
Student Living Cafiasgordas (Boho)	–	555	–	555
Nutresa Cartagena	–	28,948	–	28,948
Davivienda Edificio Colseguros	–	262,053	(251,773)	10,280
Alfacer Lote zona D	–	105,510	(29,009)	76,501
Sanitas Tequendama	–	16,584	(16,584)	–
Alfacer Lote zona A	–	111,428	–	111,428
Nutresa Pasto	–	15,912	–	15,912
Port Dav Edificio Salud Total Ph	–	1,556	–	1,556
Cinemark El Tesoro	–	383,358	–	383,358
	\$ 21,006,260	\$ 37,383,056	\$ (34,000,027)	\$ 24,389,289

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

Notas a los Estados Financieros

11. Propiedades de Inversión (continuación)

Flujo de Caja Descontado (continuación)

Inmueble	Saldo al 31 de diciembre de 2022	Adiciones y reclasificaciones	Capitalizaciones	Saldo al 31 de diciembre de 2023
Operación conjunta				
City U – Bogotá	\$ 638,898	\$ 571,850	\$ (1,210,748)	\$ –
Student Living Cañasgordas (Boho)	–	62,270	–	62,270
El Tesoro 4 – Medellín	11,718,315	(5,148,070)	–	6,570,245
Ideo – Cali	99,427	202,515	(99,427)	202,515
Ideo – Itagüí	533,084	419,416	(533,342)	419,158
Jardín Plaza Cali Zona Norte Etapa 2	5,606,446	3,961,856	(9,568,302)	–
Jardín Plaza Cali	8,369,782	5,457,471	(10,756,883)	3,070,370
Jardín Plaza Cúcuta	162,828	314,647	(415,827)	61,648
Hotel Calablanca Barú	62,160	13,253	(19,407)	56,006
Atrio – Bogotá	–	156,599	(156,599)	–
Nuestro Cartago	–	433,842	–	433,842
P.A.C.C. Outlets	6,854,388	3,926,824	(7,533,930)	3,247,282
	34,045,328	10,372,473	(30,294,465)	14,123,336
Total construcciones en curso	\$ 55,051,588	\$ 47,755,529	\$ (64,294,492)	\$ 38,512,625

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

Inmueble	Saldo al 31 de diciembre de 2021	Adiciones y reclasificaciones	Capitalizaciones	Saldo al 31 de diciembre de 2022
Alfacer – Barranquilla	\$ 496,850	\$ 1,817,322	\$ (1,458,060)	\$ 856,112
Atlantis – Bogotá	685,342	1,507,657	(1,973,135)	219,864
Avianca	–	14,275	(14,275)	–
Barú Hotel Calablanca – Cartagena	–	12,383	–	12,383
Centro Comercial Único				
Dosquebradas	287	(287)	–	–
Centro Comercial Único Pasto	696	(696)	–	–
Cesde – Medellín	10,056	277,206	(241,323)	45,939
Cittium – Tenjo	1,057,900	1,486,885	(2,343,052)	201,733
Davivienda Edificio Calle 18	–	161,435	(139,906)	21,529
Davivienda Neiva Calle 10	–	260,845	–	260,845
Davivienda edificio el café Medellín	154,366	–	–	154,366
Davivienda Torre CCI – Bogotá	637,925	–	–	637,925
Deloitte – Bogotá	87,546	261,807	(45,321)	304,032
Emergía – Manizales	670,569	264,224	(713,766)	221,027
Fijar 93B – Bogotá	41,814	3,381,142	(802,313)	2,620,643
Ideo – Itagüí	281,123	–	–	281,123
Isagen – Medellín	230,601	516,753	(364,714)	382,640
Itaú – Bogotá	292,665	60,400	(353,065)	–
Jardín Plaza Cali	173,249	–	–	173,249
Jardín Plaza Cúcuta	–	317,876	–	317,876
Koba – Ibagué	–	36,273	(36,273)	–
LG – Yumbo El Cortijo	437,417	740,792	(1,178,209)	–
Nuestro Bogotá	2,246,643	–	(2,184,291)	62,352
Nuevos tramos	21,859	12,674	–	34,533

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

Notas a los Estados Financieros

11. Propiedades de Inversión (continuación)

Flujo de Caja Descotado (continuación)

Inmueble	Saldo Final al 31 de diciembre de 2021	Adiciones y reclasificaciones	Capitalizaciones	Saldo Final al 31 de diciembre de 2022
Quadratto – Tenjo	715,639	25,333	(740,972)	–
Redetrans – Bucaramanga	–	25,723	(16,357)	9,366
Redetrans – Mosquera	667,748	10,524	(655,662)	22,610
Rivana Etapa 1	4,757	(1,957)	(1,953)	847
Suppla – Bogotá	587,381	4,283	(591,664)	–
Suppla – Cali	40,514	194,924	(175,182)	60,256
Sanitas Popayán	–	719,338	–	719,338
Torre Corpbanca Calle 100	–	353,666	(330,036)	23,630
Zona Franca del Pacífico	1,841,383	1,384,725	(3,099,089)	127,019
Ciplas – Bogotá	7,049	376,230	(383,279)	–
Éxito Poblado – Medellín	137,610	5,350	(142,960)	–
Redetrans La Estrella – Medellín	8,318	1,170,800	(438,456)	740,662
Éxito Itagüí	65,725	2,704,693	(65,726)	2,704,692
Jardín Plaza Cali Zona Norte Etapa 2	616,475	4,989,971	–	5,606,446
Bodegas LG Palmira	240,481	32,335	(272,816)	–
Éxito Cedi – Bogotá	17,850	–	(17,850)	–
QBE – Bogotá	547	–	(547)	–
Seguros del Estado – Bogotá	–	4,701	–	4,701
Torre Pacific – Bogotá	–	71,337	(71,337)	–
Davivienda Toberín – Bogotá	–	9,045	(9,045)	–
Bodytech – Cali	–	14,006	(14,006)	–
Carvajal – Bogotá	19,882	12,138	(32,020)	–
Plaza Central – Bogotá	–	4,456,853	(3,578,477)	878,376
One Plaza – Medellín	47,810	30,036	(77,846)	–
Diversity CC Santa Fe	–	309,419	–	309,419
Mapfre – Bogotá	–	119,087	(103,975)	15,112
Xerox – Bogotá	–	5,950	(5,950)	–
C.C Nuestro Cartago	–	2,161,536	–	2,161,536
Bogotá Locales 8013	–	167,997	(87,378)	80,619
C.C Milenio Plaza –Bogotá	–	5,201	–	5,201
Bodytech Dosquebradas	–	1,640	(1,640)	–
Itaú – Medellín	–	61,711	(17,265)	44,446
Elemento – Bogotá	–	109,894	–	109,894
Atrio – Bogotá	–	4,604,063	–	4,604,063
Bodega la Cayena – Hada Etapa 4 M	–	654,709	(161,096)	493,613
Torre Alianza – Bogotá	–	1,763,303	(1,004,276)	759,027
Redetrans – Medellín	–	323,662	–	323,662
	\$ 12,546,077	\$ 38,011,192	\$ (23,944,563)	\$ 26,612,706
Operación conjunta				
City U – Bogotá	–	666,115	(27,217)	638,898
Student Living Cañasgordas (Boho)	–	979,677	(979,677)	–
El Tesoro 4 – Medellín	20,231,659	(8,513,344)	–	11,718,315
Ideo – Cali	240,181	158,421	(299,175)	99,427
Plaza Central – Bogotá	2,412,737	(2,412,737)	–	–
Ideo – Itagüí	309,845	458,088	(234,849)	533,084
Jardín Plaza Cali	694,988	8,986,480	(1,311,686)	8,369,782
Jardín Plaza Cúcuta	901,210	2,288,423	(3,026,805)	162,828
Barú Hotel Calablanca – Cartagena	–	62,160	–	62,160
P.A C.C Único Barranquilla	712,826	7,997,360	(1,855,798)	6,854,388
	25,503,446	10,670,643	(7,735,207)	28,438,882
Total construcciones en curso	\$ 38,049,523	\$ 48,681,835	\$ (31,679,770)	\$ 55,051,588

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

Notas a los Estados Financieros

11. Propiedades de Inversión (continuación)

Flujo de Caja Descontado (continuación)

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

	Al 31 de diciembre de	
	2023	2022
Saldo inicial anticipos	\$ 107,170,858	\$ 36,518,942
Adiciones Anticipos	39,477,419	123,946,905
Legalizaciones (*)	(145,868,971)	(53,294,989)
Saldo final	<u>\$ 779,306</u>	<u>\$ 107,170,858</u>

(*) Durante el año 2023, se realizaron las legalizaciones de anticipos por adquisiciones en propiedad de inversión y legalizaciones de anticipos de construcciones en curso.

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

El siguiente es el estado de los anticipos al 31 de diciembre de 2023:

Propiedad Inversión Anticipos	Saldo al 31 de diciembre de 2022	Adiciones y reclasificaciones	Legalizaciones	Saldo al 31 de diciembre de 2023
Alfacer – Barranquilla	\$ 2,367	\$ 456,127	\$ (456,127)	\$ 2,367
Atlantis – Bogotá	–	36,612	(36,612)	–
Hotel Calablanca Barú	286,769	(286,769)	–	–
Cesde – Medellín	938	–	–	938
Diversity Medellín	–	210,050	(210,050)	–
Éxito Belén – Medellín	10,010	–	–	10,010
Éxito Cedi – Bogotá	–	106,068	(95,564)	10,504
Éxito Itagüí	6,635	–	–	6,635
Nuestro Cartago	207,672	270,900	(478,572)	–
Sanitas Popayan	12,526,496	2,208,431	(14,734,927)	–
Seguros del Estado – Bogotá	–	41,796	(41,796)	–
Suppla – Cali	–	95,331	(95,331)	–
Zona Franca del Pacifico	678	44,406	(44,406)	678
Davivienda Provenza	17	–	–	17
Plaza Central – Bogotá	210,688	755,843	(946,697)	19,834
Jardín Plaza Cali Zona Norte				
Etapa 2	83,236,717	15,108,024	(98,344,741)	–
Hada etapa 4 – Barranquilla	10,014,288	15,658,712	(25,673,000)	–
Port Dav Edificio Colseguros	–	66,227	(66,227)	–
Cittium	–	967,210	(779,876)	187,334
QBE	–	4,849	(4,849)	–
Xerox	–	208,470	(208,470)	–
Hada	–	112,469	(112,469)	–
Davivienda Alhambra	–	13,627	(13,627)	–
Centro Logistico El Cortijo	–	52,487	(47,454)	5,033

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

Notas a los Estados Financieros

11. Propiedades de Inversión (continuación)

Flujo de Caja Descotado (continuación)

Propiedad Inversión Anticipos	Saldo al 31 de diciembre de 2022	Adiciones y reclasificaciones	Legalizaciones	Saldo al 31 de diciembre de 2023
Exito El Poblado	–	163,055	(70,238)	92,817
Cinemark El Tesoro	–	114,082	(114,082)	–
Isagen	–	257,301	(247,970)	9,331
Lg Palmira	–	15,351	(15,351)	–
Nuestro Bogota	–	782,690	(782,690)	–
Port Dav Edificio Calle 18	–	36,150	(36,150)	–
Redetrans La Estrella	–	88,952	(44,110)	44,842
	\$ 106,503,275	\$ 37,588,451	\$ (143,701,386)	\$ 390,340
Operación conjunta				
P.A Centro Comercial Único Cali	\$ –	\$ 215,277	\$ (204,340)	\$ 10,937
P.A Centro Comercial Único Villavicencio	155,306	241,840	(364,954)	32,192
P.A Centro Comercial Único Barranquilla	137,189	332,889	(448,388)	21,690
P.A Centro Comercial Único Neiva	–	1,691	–	1,691
Ideo – Cali	–	130,651	(99,598)	31,053
Ideo – Itagüí	–	373,852	(373,852)	–
Jardin Plaza –Cali	337,330	–	(332,695)	4,635
City U – Bogotá	37,758	306,000	(343,758)	–
Hotel Calablanca Barú	–	286,768	–	286,768
	667,583	1,888,968	(2,167,585)	388,966
	\$ 107,170,858	\$ 39,477,419	\$ (145,868,971)	\$ 779,306

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

Propiedad Inversión Anticipos	Saldo Final al 31 de diciembre de 2021	Adiciones y reclasificaciones	Legalizaciones	Saldo Final al 31 de diciembre de 2022
Alfacar – Barranquilla	\$ –	\$ 456,798	\$ (454,431)	\$ 2,367
Atlantis – Bogotá	–	9,918,849	(9,918,849)	–
Atrio	–	585,123	(585,123)	–
Barú Hotel Calablanca – Cartagena	–	286,769	–	286,769
Cesde – Medellín	–	38,502	(37,564)	938
Cittium – Tenjo	583,037	511,441	(1,094,478)	–
Diversity Medellín	131	6,019	(6,150)	–
Éxito Belén – Medellín	10,010	–	–	10,010
Éxito Cedi – Bogotá	44,835	–	(44,835)	–
Éxito Itagüí	–	1,139,529	(1,132,894)	6,635
Fijar 93B – Bogotá	6,019	788,771	(794,790)	–
Itaú – Bogotá	5,935	20,789	(26,724)	–
Isagen – Medellín	–	129,634	(129,634)	–

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

Notas a los Estados Financieros

11. Propiedades de Inversión (continuación)

Flujo de Caja Descontado (continuación)

Propiedad Inversión Anticipos	Saldo Final al 31 de diciembre de		Adiciones y reclasificaciones	Legalizaciones	Saldo Final al 31 de diciembre de	
	2021				2022	
Jardín Plaza Cúcuta	-	2,000,000		(2,000,000)	-	-
Koba – Ibagué	-	5,729		(5,729)	-	-
LG – Yumbo El Cortijo	122,600	56,232		(178,832)	-	-
LG Palmira	23,122	-		(23,122)	-	-
Mapfre – Bogotá	-	27,303		(27,303)	-	-
Redetrans La Estrella – Medellín	-	30,250		(30,250)	-	-
Nuestro Cartago	-	2,490,144		(2,282,472)	207,672	-
Sanitas Popayán	-	12,526,496		-	12,526,496	-
Suppla – Cali	12,565	37,303		(49,868)	-	-
Zona Franca del Pacifico	5,406	26,382		(31,110)	678	-
Davivienda Provenza	-	17		-	17	-
Plaza Central – Bogotá	-	1,834,275		(1,623,587)	210,688	-
Jardín Plaza Cali Zona Norte Etapa 2	32,850,228	50,386,489		-	83,236,717	-
Ciplas – Bogotá	-	87,907		(87,907)	-	-
Locales 8013	-	26,041		(26,041)	-	-
Hada etapa 4 – Barranquilla	-	10,014,288		-	10,014,288	-
Operación conjunta						
P.A Centro Comercial Único						
Barranquilla	1,927,706	2,971,954		(4,607,165)	292,495	-
Student Living Cañasgordas (Boho)	-	26,250,000		(26,250,000)	-	-
Ideo – Cali	-	259,094		(259,094)	-	-
Jardín Plaza Cali	-	831,000		(493,670)	337,330	-
Plaza Central – Bogotá	901,307	(901,307)		-	-	-
Ideo – Itagüí	-	430,413		(430,413)	-	-
City U – Bogotá	26,041	674,671		(662,954)	37,758	-
	2,855,054	30,515,825		(32,703,296)	667,583	-
	\$ 36,518,942	\$ 123,946,905		\$ (53,294,989)	\$ 107,170,858	-

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

A continuación, se presentan los pagos efectivamente realizados para la adquisición de propiedad de inversión:

	Al 31 de diciembre de	
	2023	2022
Mejoras propiedades de inversión	\$ 47,765,764	\$ 50,733,793

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

Notas a los Estados Financieros

11. Propiedades de Inversión (continuación)

Flujo de Caja Descotado (continuación)

	Al 31 de diciembre de	
	2023	2022
Hada etapa 4 – Barranquilla	\$ 15,658,712	\$ 10,014,288
Jardín Plaza Cali Zona Norte etapa 2	15,108,024	50,386,489
Sanitas Popayán	2,208,431	12,526,496
Nuestro Bogotá	782,690	–
Megaport	–	93,600,000
Centros comerciales Outlets	–	46,000,000
Student Living Cañasgordas (Boho)	–	26,250,000
City U – Bogotá	–	23,411,158
Adquisiciones propiedades de inversión	\$ 33,757,857	\$ 262,188,431

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

Inmuebles	Fecha de Ultimo Avalúo	Saldo al 31 de diciembre de 2023	Saldo al 31 de diciembre de 2022
Únicos	30/06/2023	\$ 978,521,819	\$ 871,447,182
Plaza Central – Bogotá	28/12/2023	920,837,911	916,166,413
Portafolio Davivienda	6/12/2023	601,361,941	541,912,171
Nuestro Bogotá	2/05/2023	401,590,045	369,849,701
Atrio	28/12/2023	269,997,973	291,327,271
Elemento – Bogotá	5/05/2023	234,081,259	208,149,901
Cittium – Tenjo	13/06/2023	219,785,315	192,363,062
Avianca – Bogotá	7/12/2023	215,852,710	200,747,538
Atlantis – Bogotá	28/12/2023	214,488,358	193,339,020
Torre Corpbanca Calle 100	28/03/2023	184,667,730	180,928,021
Isagen – Medellín	24/03/2023	166,867,563	149,547,499
Hotel Calablanca Barú	28/12/2023	164,891,975	142,426,925
Rivana Etapa 1	27/12/2023	164,002,277	165,361,901
Torre Pacific – Bogotá	27/09/2023	158,075,319	145,108,383
One Plaza – Medellín	13/06/2023	146,091,382	136,387,793
City U – Bogotá	28/12/2023	139,272,968	122,013,976
Amadeus – Bogotá	27/12/2023	130,371,046	125,807,651
Ciplas – Bogotá	23/03/2023	128,776,602	115,481,275
Magaport	27/09/2023	118,217,012	102,856,243
Éxito Poblado – Medellín	30/03/2023	111,301,244	96,060,786
Torre Alianza Bogotá	24/11/2023	107,004,704	103,122,423
Nuestro Montería	27/04/2023	101,902,756	91,432,022
Itaú – Bogotá	30/06/2023	101,219,087	104,975,654
Alfacer – Barranquilla	29/09/2023	99,699,859	93,288,732
Edificio C-26 Bogotá	27/12/2023	98,968,795	98,827,906
Carvajal – Bogotá	28/12/2023	98,130,055	109,542,062
Zona Franca del Pacifico	27/09/2023	97,066,649	90,761,102
Colsanitas – Bogotá	26/04/2023	78,877,229	70,125,544
LG – Yumbo El Cortijo	27/04/2023	78,087,306	69,840,493

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

Notas a los Estados Financieros

11. Propiedades de Inversión (continuación)

Flujo de Caja Descotado (continuación)

Inmuebles	Fecha de Último Avalúo	Saldo al 31 de diciembre de 2023	Saldo al 31 de diciembre de 2022
Nuestro–Cartago	31/10/2023	75,651,222	65,512,423
Ideo – Itagüí	31/10/2023	69,735,184	60,863,331
QBE – Bogotá	17/03/2023	67,943,321	48,994,461
Nutresa – Montería	28/03/2023	66,209,327	57,475,875
Sanitas Toberin	28/09/2023	64,079,282	56,729,277
LG Palmira	27/04/2023	62,706,229	57,511,162
Quadratto – Tenjo	6/10/2023	62,291,938	55,498,727
Nutresa Cartagena	28/03/2023	60,611,905	52,532,887
WBP – Bogotá	4/08/2023	59,509,964	53,085,520
Éxito Cedi – Bogotá	28/12/2023	57,739,734	52,991,811
Cesde – Medellín	31/08/2023	56,275,540	50,187,345
Estra – Medellín	7/12/2023	56,101,482	52,717,324
Nutresa – Pasto	28/03/2023	50,100,415	44,254,598
Suppla – Bogotá	29/08/2023	48,659,507	43,454,679
Éxito Itagüí	30/03/2023	47,910,844	41,325,674
Ideo – Cali	26/06/2023	45,579,215	39,402,288
Suppla – Cali	29/08/2023	45,234,298	41,166,850
Koba – Ibagué	14/08/2023	45,145,554	39,505,641
El tesoro 4 – Medellín	24/03/2023	44,928,777	39,723,508
Hada – Barranquilla	24/08/2023	43,829,166	38,908,394
Emergía – Manizales	7/12/2023	42,170,811	38,519,801
Seguros del Estado – Bogotá	16/03/2023	42,107,367	37,363,657
Fijar 93B – Bogotá	30/08/2023	41,073,710	35,629,963
Deloitte – Bogotá	13/06/2023	39,118,678	34,402,224
Xerox – Bogotá	27/12/2023	36,783,377	46,591,613
Nutresa – Valledupar	28/03/2023	34,980,627	30,559,010
BTS Sanitas Tequendama	2/03/2023	32,594,979	28,560,704
Nutresa – Palermo	28/03/2023	31,021,952	27,058,402
Andirent – Bogotá	29/08/2023	30,984,935	27,839,232
Hada la Cayena Etapa 4	27/10/2023	29,422,714	–
Redetrans – Mosquera	22/03/2023	29,123,713	25,611,530
Nutresa – Florencia	28/03/2023	27,190,591	23,296,329
Diversity Medellín	28/03/2023	27,096,436	26,559,806
Sanitas Versalles	13/06/2023	26,082,520	22,456,407
Carulla Paseo Real	30/03/2023	25,448,486	22,796,608
Nutresa – Aguachica	28/03/2023	24,444,110	21,228,377
Redetrans – Medellín	24/03/2023	23,844,640	20,992,219
Clínica Sanitas Ciudad Jardín	27/04/2023	23,079,823	19,318,089
Sanitas Popayán	2/05/2023	20,416,780	–
Mapfre – Bogotá	30/05/2023	19,922,992	17,934,307
Redetrans La Estrella	30/03/2023	18,460,817	15,883,233
Cinemark – Medellín	28/04/2023	15,869,291	14,566,018
Éxito Belén – Medellín	30/03/2023	15,363,396	13,514,370
Bodytech – Cali	25/08/2023	11,404,067	9,982,045
Alfacer Lote zona B	31/07/2023	11,308,584	10,513,025

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

Notas a los Estados Financieros

11. Propiedades de Inversión (continuación)

Flujo de Caja Descontado (continuación)

Inmuebles	Fecha de Ultimo Avalúo	Saldo al 31 de diciembre de 2023	Saldo al 31 de diciembre de 2022
Bodytech – Chía	25/08/2023	9,373,291	8,087,536
Itau – Medellín	30/05/2023	9,353,217	8,970,214
Redetrans – Yumbo	30/03/2023	9,045,069	9,045,819
Alfacer Lote zona A	31/07/2023	6,742,740	6,276,792
Bodytech – Armenia	25/08/2023	6,424,052	5,050,291
Redetrans – Bucaramanga	23/03/2023	5,751,555	5,207,576
Bodytech – Ibagué	25/08/2023	4,839,031	4,497,119
Jardín Plaza Cúcuta	31/03/2023	4,639,656	4,321,782
Lote El Palmar	2/03/2023	4,370,974	3,429,670
Casa vecina Atlantis – Bogotá	2/03/2023	3,890,828	3,182,828
Bodytech – Dosquebradas	25/08/2023	3,797,209	3,221,922
Éxito – Valledupar	31/03/2023	3,088,256	3,866,791
AlfacerLote zona D	31/07/2023	2,812,805	2,244,512
Lote Indugral ZFP	28/04/2023	813,949	772,424
Qbe Oficina 601	27/12/2022	—	11,520,895
		\$ 8,414,509,821	\$ 7,741,913,565
Operación conjunta (*)			
Jardín Plaza Cali	28/12/2023	\$ 279,787,427	\$ 244,766,073
Jardín Plaza Cúcuta	31/03/2023	119,183,287	97,706,403
Fase II Expansión Jardín Plaza– Zona norte	29/06/2023	105,581,972	—
Jardín Plaza Cali Norte	28/12/2023	81,729,180	65,313,078
Únicos	30/06/2023	59,001,543	50,637,412
Student Living Cañasgordas (Boho)	20/12/2023	27,588,761	26,965,401
City U – Bogotá	28/12/2023	25,464,275	24,253,527
Ideo – Itagüí	31/10/2023	768,191	234,849
Ideo – Cali	26/06/2023	398,602	299,175
Atrio	28/12/2023	156,599	—
Hotel Calablanca Barú	28/12/2023	19,407	—
		699,679,244	510,175,918
		\$ 9,114,189,065	\$ 8,252,089,483

(*) Corresponde al valor del activo integrado en el Patrimonio Autónomo, según operación conjunta donde participa PEI en un porcentaje de los derechos fiduciarios.

12. Propiedad y Equipo

El siguiente es el movimiento de la propiedad y equipo:

	Al 31 de diciembre de	
Costo	2023	2022
Saldo anterior	\$ 993,228	\$ 663,264
Compras o adquisiciones operaciones conjuntas	764,991	329,964
Saldo actual	\$ 1,758,219	\$ 993,228

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

Notas a los Estados Financieros

12. Propiedad y Equipo (continuación)

	Al 31 de diciembre de	
	2023	2022
Depreciación Acumulada		
Saldo anterior	\$ (578,075)	\$ (491,943)
Depreciación con cargo a resultados operaciones conjuntas	(177,504)	(86,132)
Saldo actual	(755,579)	(578,075)
	\$ 1,002,640	\$ 415,153

La depreciación se hace por método de línea recta.

Al cierre del 31 de diciembre de 2023 y 2022 no existen restricciones ni pignoraciones sobre las propiedades y equipo.

13. Bonos Ordinarios

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

	Al 31 de diciembre	
	2023	2022
Capital emisión de bonos	\$ 122,000,000	\$ —
Intereses bonos	11,700,363	12,524,828
	\$ 133,700,363	\$ 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 plazo de pago de la segunda emisión Serie A subserie A5, tiene fecha de vencimiento el 07/11/2024.

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

	Al 31 de diciembre	
	2023	2022
Capital emisión de bonos	\$ 761,995,000	\$ 883,995,000
Costos de emisión (a)	(1,119,348)	(1,286,907)
	\$ 760,875,652	\$ 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

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

Notas a los Estados Financieros

13. Bonos Ordinarios (continuación)

- Editorial la República
- Superintendencia financiera de Colombia
- Valores Bancolombia
- Corredores Davivienda
- Bolsa de Valores

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

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

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

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

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

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

Los recursos obtenidos a través de la Primera y Segunda Emisión con cargo al cupo del Programa de Emisión y Colocación de Bonos Ordinarios se destinaron en un 100% a la sustitución de deuda utilizada para la adquisición de las Inversiones Admisibles que conforman el Portafolio del PEI. Los bonos ordinarios están medidos a costo amortizado por el valor inicial menos los reembolsos, más la amortización acumulada calculada con el método de la tasa de interés efectiva.

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

Notas a los Estados Financieros

14. Obligaciones Financieras

El siguiente es el detalle de las obligaciones financieras:

	Al 31 de diciembre de	
	2023	2022
Obligaciones financieras a corto plazo		
Bancolombia S.A. (a)	\$ 366,437,285	\$ 209,853,829
Banco Colpatría Scotiabank (b)	113,354,801	218,774,399
Banco de Bogotá S.A. (c)	93,596,973	120,747,806
Banco de Occidente S.A.	28,233,562	20,070,129
Banco Davivienda S.A. (d)	19,772,684	71,843,842
Banco BBVA (e)	2,679,306	–
Banco Itaú S.A.	709,291	682,264
	624,783,902	641,972,269
Obligaciones financieras a corto plazo en Operación Conjunta		
Bancolombia S.A. – Jardín Plaza	7,068,061	2,587,570
Banco Occidente S.A.– Jardín Plaza	1,430,710	10,083,574
Bancolombia Leasing C–26 (f)	506,559	467,992
Bancolombia –Outlets	146,308	150,127
Banco Davivienda – Jardín Plaza Cali	4,271	4,608
	9,155,909	13,293,871
Total obligaciones financieras a corto plazo	\$ 633,939,811	\$ 655,266,140
Obligaciones financieras a largo plazo		
Bancolombia S.A. (a)	\$ 795,793,145	\$ 922,047,631
Banco Itaú S.A.	215,753,955	215,753,955
Banco de Bogotá S.A. (c)	195,248,280	150,277,671
Banco BBVA (e)	177,919,872	–
Banco Davivienda S.A. (d)	119,684,528	66,798,531
Banco Colpatría Scotiabank (b)	50,586,575	87,654,703
Banco Occidente S.A.	19,266,624	27,394,888
	1,574,252,979	1,469,927,379
Obligaciones financieras a largo plazo en Operación Conjunta		
Bancolombia Leasing C–26 (f)	37,416,500	37,416,500
Banco Davivienda – Jardín Plaza Cúcuta	24,399,337	26,384,525
Banco Occidente – Jardín Plaza Cali	15,039,199	2,792,997
Bancolombia S.A. – Jardín Plaza Cali	10,482,736	14,655,514
Bancolombia – Outlets	7,752,833	9,148,179
Banco Davivienda – Jardín Plaza Cali	2,976,297	3,411,854
	98,066,902	93,809,569
Total obligaciones financieras a largo plazo	\$ 1,672,319,881	\$ 1,563,736,948
Total Obligaciones financieras	\$ 2,306,259,692	\$ 2,219,003,088

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

Notas a los Estados Financieros

14. Obligaciones Financieras (continuación)

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

- (a) Con Bancolombia se adquirió un crédito para los pagos de prediales; y se realizaron 3 novaciones para cancelación de créditos adquiridos con la misma entidad.
- (b) Se adquirió 1 crédito y 1 novación con Banco Colpatría Scotiabank, destinados para reposición de CAPEX y Hada expansión Fase 4.
- (c) Con el Banco de Bogotá se adquirieron 2 novaciones para la cancelación de créditos adquiridos con la misma entidad.
- (d) Se realizó 1 novación con la entidad financiera Davivienda destinadas para la adquisición de Nuestro Bogotá, Sanitas Versalles y el Tesoro etapa 4.
- (e) Corresponde a la adquisición de 1 crédito destinado para la reposición de CAPEX y adquisición Hada expansión Fase 4; y 4 novaciones con Banco BBVA, Banco Bogotá y Banco Colpatría Scotiabank.
- (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 diciembre de 2023 y 2022, las obligaciones financieras están garantizadas con pagarés y no poseen requerimientos de cumplimiento de indicadores financieros (covenants).

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

Notas a los Estados Financieros

14. Obligaciones Financieras (continuación)

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

		31 de diciembre 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	13.90%	\$ 600,835,233	\$ 600,835,233	\$ 33,104,578	\$ 633,939,811
Obligaciones financieras a largo plazo 2032	15.74%	1,672,319,881	1,672,319,881	—	1,672,319,881
Total		\$ 2,273,155,114	\$ 2,273,155,114	\$ 33,104,578	\$ 2,306,259,692

		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	\$ 29,771,518	\$ 655,266,140
Obligaciones financieras a largo plazo 2032	15.04%	1,563,736,948	1,563,736,948	—	1,563,736,948
Total		\$ 2,189,231,570	\$ 2,189,231,570	\$ 29,771,518	\$ 2,219,003,088

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

Notas a los Estados Financieros

14. Obligaciones Financieras (continuación)

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

Obligaciones financieras	Al 31 de diciembre de	
	2023	2022
< 1 año	\$ 633,939,811	\$ 655,266,140
1<años<5	1,530,249,448	1,414,386,324
> 5 años	142,070,433	149,350,624
	\$ 2,306,259,692	\$ 2,219,003,088

15. Cuentas por Pagar

El siguiente es el detalle de las cuentas por pagar:

	Al 31 de diciembre	
	2023	2022
Comisiones y honorarios (a)	\$ 16,114,378	\$ 20,813,496
Impuestos (b)	14,130,868	12,786,876
Adecuación e instalación de oficinas	8,651,143	7,252,255
Adquisición de bienes y servicios nacionales (c)	4,725,000	8,349,258
Diversas (d)	3,732,126	6,099,400
Proveedores (e)	3,562,632	4,212,614
Anticipos recibidos para aplicar a cartera	2,668,555	3,548,224
Retenciones en la fuente	1,124,087	1,445,226
	54,708,789	64,507,349
Operación conjunta		
Diversas (f)	7,684,913	7,859,311
Impuesto sobre las ventas	7,556,169	6,549,426
Anticipos recibidos para aplicar a cartera (g)	4,228,487	3,798,460
Honorarios	3,461,236	2,180,744
Proveedores	3,219,721	3,521,518
Retenciones en la fuente	1,026,551	965,463
Facturas por pagar	1,024,597	539,059
Recaudos de cartera pendiente por legalizar	452,937	115,541
Impuesto al consumo	205,236	153,087
Cartera recaudo cuenta por distribuir operación conjunta	170,989	326,815
Comisiones	89,073	81,897
Prediales por pagar	31,859	26,869
	29,151,768	26,118,190
	\$ 83,860,557	\$ 90,625,539

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

Notas a los Estados Financieros

15. Cuentas por Pagar (continuación)

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

	Al 31 de diciembre	
	2023	2022
Comisión administradora inmobiliario (i)	\$ 13,467,100	\$ 18,268,960
Comisión fiduciaria	1,318,917	1,064,371
Otros honorarios	1,242,076	1,139,340
Otras comisiones	62,238	333,685
Otras comisiones fiduciarias	24,047	7,140
	\$ 16,114,378	\$ 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 descuento voluntario otorgado por PEI AM sobre todas las comisiones establecidas.

El 14 de diciembre de 2023, se llevó a cabo la reunión extraordinaria de segunda convocatoria de la Asamblea General de Inversionistas del PEI, en la que se aprobó el nuevo esquema de comisiones de la Administradora (Ver nota. 29 literal i).

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

	Al 31 de diciembre	
	2023	2022
Impuesto a las ventas por pagar	\$ 13,410,446	\$ 11,741,037
Impuesto de industria y comercio	720,422	919,029
Impuesto predial (*)	-	126,810
	\$ 14,130,868	\$ 12,786,876

(*) Para el 2022 correspondía al impuesto por pagar de predial del inmueble QBE.

(c) Corresponde al saldo por pagar del inmueble Nuestro Bogotá por \$4,725,000.

(d) Las cuentas por pagar diversas corresponden principalmente a:

	Al 31 de diciembre	
	2023	2022
Cobertura Rivana	\$ 2,925,148	\$ 3,568,332
Otros	474,698	468,487
Provisiones de gastos de Multiplika Atlantis y Plaza Central	231,190	392,724
Cuentas por pagar mandatos	88,227	650,013
Provisiones de gastos con terceros	12,863	1,019,844
	\$ 3,732,126	\$ 6,099,400

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

Notas a los Estados Financieros

15. Cuentas por Pagar (continuación)

(e) Las cuentas por pagar a proveedores corresponden principalmente a los siguientes terceros:

	Al 31 de diciembre	
	2023	2022
Famoc Depanel S.A.	\$ 1,113,586	\$ 880,192
Otros proveedores	598,214	774,236
MTS Administración Total S.A.S.	341,365	250,821
Edificio C. Comercial y de Entretenimiento Atlantis Plaza	217,712	140,689
Civil Cas Construcciones S.A.S.	131,990	63,875
Ingenium & Arquitectura S.A.S.	131,232	-
Electromec Ingeniería y Servicios S.A.S.	130,642	17,945
Henkel Internacional S.A.S.	114,763	-
Deceval S.A.	110,830	-
Ramirez y Serna RYS Ingeniería S.A.S.	85,143	193,587
Centro Comercial Santafe Medellín	82,289	-
High Lights S A	81,241	-
G&S Soluciones De Ingeniería S.A.S.	79,854	22,301
Consolutions Ingeniería S.A.S	63,712	-
Baying S.A.S.	60,749	57,909
Presión Electricidad Ingeniería y Servicios S.A.S.	52,910	-
Metalurgica de los Andes S.A.S.	50,338	16,310
Ingeniería y Arquitectura Prima S.A.S.	42,418	271,178
Grupo Civilec S.A.S.	29,182	14,155
Econstrucciones S.A.S.	25,720	56,117
Tejando Colombia S.A.S.	13,817	245,320
Servicios Bolívar Facilities S.A.S.	3,757	97,318
Bau Arquitectos S.A.S.	969	7,688
Empresas Públicas de Medellín	199	57,653
Zúrich Colombia Seguros S.A.	-	538,130
Ingeal S.A.	-	149,394
Arquitectura Activa Dna S.A.S.	-	83,083
Suppla S.A.	-	72,787
Electricidad y Telec Proyectos Asesoría y Consultoría S.A.S.	-	64,183
Nueva Generación Constructora para Industria S.A.S.	-	63,366
Fortox S.A.	-	46,668
Civilconsa S.A.S.	-	18,826
Go Plus S.A.S.	-	8,883
	\$ 3,562,632	\$ 4,212,614

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

	Al 31 de diciembre	
	2023	2022
Hotel Calablanca Barú (i)	\$ 6,171,653	\$ 5,857,555
Jardín Plaza Cúcuta	709,150	938,768
P.A. C.C Outlets	285,216	300,635
Tesoro Etapa 4	232,267	492,178
Ideo Cali	178,932	33,466

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

Notas a los Estados Financieros

15. Cuentas por Pagar (continuación)

	Al 31 de diciembre	
	2023	2022
Ideo Itagúí	71,795	31,512
Boho	35,648	105,967
Jardín Plaza Cali	252	252
City U	-	98,978
	\$ 7,684,913	\$ 7,859,311

- (i) Al 31 de diciembre de 2023 corresponde principalmente a las cuentas por pagar a proveedores por \$3,247,298, provisiones por \$1,723,628, ingresos de huéspedes sin legalizar por \$558,894 y otros por \$ 641,833. Al 31 de diciembre de 2022 corresponde principalmente a las cuentas por pagar a proveedores por \$3,440,489, provisiones por \$1,483,570, ingreso de huéspedes sin legalizar por \$512,983 y otros por \$420,513.
- (g) Corresponde a los saldos pendientes por legalizar de los anticipos recibidos para aplicar a cartera de la operación conjunta de los siguientes fideicomisos:

	Al 31 de diciembre	
	2023	2022
Fideicomiso de Operacion Hotel Calablanca Barú	\$ 2,622,403	\$ 2,482,227
Fideicomiso Centro Comercial Jardin Plaza	829,930	626,532
Fideicomiso City U	245,938	361,303
P.A. C.C Outlets	229,881	118,862
Patrimonio Autónomo de Operación Nuestro Bogotá	136,951	-
Fideicomiso Tesoro etapa 4	128,125	-
Otras (i)	35,259	209,536
	\$ 4,228,487	\$ 3,798,460

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

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

	Al 31 de diciembre	
	2023	2022
Retenciones en garantía (i)	\$ 11,075,932	\$ 13,547,371
Retenciones en garantía en operación conjunta	479,938	421,222
Adquisición de bienes y servicios nacionales (ii)	1,000,000	1,000,000
	\$ 12,555,870	\$ 14,968,593

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

	Al 31 de diciembre	
	2023	2022
Garantía adquisición		
Comercial Nutresa S.A.S	\$ 2,896,326	\$ 6,097,430
Garantía arriendos PEI		
Frontera Energy Colombia Corp Sucursal Colombia	1,984,399	1,719,766
Qualfon Colombia S.A.S.	631,107	546,945
Hada International S.A.	445,727	386,287

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

Notas a los Estados Financieros

15. Cuentas por Pagar (continuación)

	Al 31 de diciembre	
	2023	2023
Km2 Solutions Colombia S.A.S.	402,489	348,815.
Genius Sport Services Colombia S.A.S.	353,500	306,359
Command Alkon Colombia S.A.S.	328,226	284,455
Neostella Colombia S.A.S.	326,100	282,613
Diebold Nixdorf Colombia S.A.S.	313,537	-
Blankfactor S.A.S.	310,361	211,949
Organización Internacional Para Las Migraciones OIM	309,195	-
Rush Street Interactive Colombia S.A.S.	298,387	258,596
Lynxus Solutions S.A.S.	252,974	219,239
Sistemas Colombia	190,314	164,934
Siete Colinas Soluciones S.A.S.	121,868	105,616
Carrofacil de Colombia S.A.S.	83,216	72,118
Bienes y Bienes S.A.	75,245	378,805
Firts Data Colombia Ltda	48,623	42,139
Valencia Villamizar Irene	2,451	2,124
Inversiones MCN S.A.S.	-	988,697
Marroquin Jose Airton	-	3,397
Otros terceros	277,335	-
Garantía arriendos Plaza Central		
Unidad Medica y de Diagnostico	143,796	123,324
Colmedica Medicina Prepagada S.A.	113,063	96,967
Axon Dispositivos Medicos S.A.S	105,268	91,230
Mecanelectro S.A.S.	83,373	-
Grupo Los Valientes S.A.S	81,155	70,333
Dussan Gomez Carlos Fernando	64,520	85,653
Vivell SAS	61,758	-
Shy High Fun Park S.A.S	54,743	45,000
Tec Store Colombia S.A.S	54,189	46,962
Industrias Ensueño S.A.S	53,992	-
Mussi Zapatos S.A.S	47,806	41,430
Xg S.A.S	41,569	36,025
Operadora De Franquicias De Colombia S.A.S	-	50,176
Otros terceros	502,452	423,660
Garantía servicios		
Arquitectura Y Concreto S.A.S	12,810	12,810
Fortox S.A	4,058	3,517
	\$ 11,075,932	\$ 13,547,371

(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

16. Ingresos Anticipados

El siguiente es el detalle de los ingresos anticipados:

	Al 31 de diciembre	
	2023	2022
Siemens S.A.	\$ 750,000	\$ 3,000,000
Industria Gráfica Latinoamérica S.A.	416,425	-
Organización Internacional Para Las Migraciones	348,253	-
Metlife Colombia Seguros de vida S.A.	66,640	60,229
Multiplika Plaza Central	6,479	-
American Airlines Sucursal Colombiana	-	26,599
Otros	-	3,232
	1,587,797	3,090,060
En operación conjunta (1)	6,581,748	13,803,940
	\$ 8,169,545	\$ 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 una vez se realice la entrega de los locales a los beneficiarios de área.

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

	Al 31 de diciembre	
	2023	2022
Siemens S.A.	\$ -	\$ 750,000

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

17. Patrimonio Especial

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

17. Patrimonio Especial (continuación)

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

	Al 31 de diciembre	
	2023	2022
No. Unidades (a)	\$ 42,810,749	\$ 42,810,749
Valor Unidad	\$ 140	\$ 124

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

A continuación, detallamos los componentes del patrimonio:

	Al 31 de diciembre	
	2023	2022
Aportes en dinero (1)	\$ 1,000	\$ 1,000
Aportes valor nominal (2)	405,629,579	405,629,579
Aportes prima en colocación (3)	2,436,534,772	2,436,534,772
Prima por readquisición de títulos (4)	29,375,474	29,375,474
Resultados acumulados proceso (NCIF) (5)	280,641,067	280,641,067
Resultados de ejercicios anteriores (6)	2,098,829,472	1,398,007,173
Utilidad del ejercicio	723,751,324	763,968,154
	\$ 5,974,762,688	\$ 5,314,157,219

- (1) Corresponde al valor entregado por el fideicomitente en la fecha de suscripción del contrato de fiducia.
- (2) Corresponde al saldo del valor nominal de los títulos de contenido participativo de las once (11) emisiones realizadas.
- (3) Corresponde a la prima que se genera por el mayor valor en venta de los títulos en comparación con su valor nominal para las once (11) emisiones realizadas.
- (4) La prima obedece al resultado de adquisición de títulos propios:

Fecha	No. de títulos	Títulos readquiridos	Readquisición al costo	Valor real de la adquisición	Utilidad	Prorateo readquisición	Prima de readquisición
Sep-22	43,142,200	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Oct-22	43,129,325	12,875	1,578,840	505,751	1,073,089	128	1,072,961
Nov-22	43,107,698	21,627	2,677,731	804,294	1,873,437	951	1,872,486
Dec-22	42,810,749	296,949	37,378,562	10,913,045	26,465,517	35,490	26,430,027
		\$ 331,451	\$ 41,635,133	\$ 12,223,090	\$ 29,412,043	\$ 36,569	\$ 29,375,474

- (5) Corresponde al ajuste generado por el proceso de convergencia a NCIF.

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

Notas a los Estados Financieros

17. Patrimonio Especial (continuación)

(6) Corresponde al valor de las utilidades, cuyo principal componente es la valorización de los activos el cual no es distribuable a los inversionistas.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Saldo distribuible	\$ 417,465,918	\$ 331,577,678
Saldo por valorización	1,681,363,554	1,066,429,495
	<u>\$ 2,098,829,472</u>	<u>\$ 1,398,007,173</u>

Su variación corresponde al traslado de la utilidad del 2022 y la distribución de utilidades así:

<u>Acta No.</u>	<u>Fecha Comité Asesor</u>	<u>Valor Distribución Utilidad</u>
285	7-feb-2023	\$ 11,002,362
289	16-may-2023	15,026,573
293	15-ago-2023	18,537,055
297	16-nov-2023	18,579,865
		<u>\$ 63,145,855</u>

Durante el año 2022, se realizó la distribución de utilidades así:

<u>Acta No.</u>	<u>Fecha Comité Asesor</u>	<u>Valor Distribución Utilidad</u>
263	11-feb-2022	\$ 61,652,413
269	3-may-2022	60,377,940
274	12-ago-2022	42,549,249
280	9-nov-2022	11,039,907
		<u>\$ 175,619,509</u>

18. Ingresos por Arrendamientos e Incentivos

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

	Años terminados al 31 de diciembre	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Canon de arrendamiento (1)	\$ 515,743,329	\$ 447,611,619
Otros ingresos por arrendamientos (2)	73,101,544	57,590,970
Servicios hoteleros (3)	35,006,153	23,600,376
	<u>\$ 623,851,026</u>	<u>\$ 528,802,965</u>

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

19. Ingresos Arrendamientos Variables

El siguiente es el detalle de los ingresos por arrendamientos variables:

	Años terminados al 31 de diciembre	
	2023	2022
Canon de arrendamiento (1)	\$ 63,835,854	\$ 61,160,830
Concesión mensual	387,200	372,300
	\$ 64,223,054	\$ 61,533,130

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

20. Otros Ingresos Operacionales

El siguiente es el detalle de otros ingresos operacionales:

	Años terminados al 31 de diciembre	
	2023	2022
Servicios hoteleros (a)	\$ 20,266,016	\$ 14,706,166
Parqueadero (b)	12,727,885	10,483,406
Cobertura por riesgo por no ocupación (c)	11,135,831	9,520,094
Alquiler de espacios	7,394,192	5,319,291
Alquiler zonas comunes	6,254,390	5,179,245
Otros ingresos	4,981,701	2,734,049
Mercadeo	4,136,502	3,398,758
Multas (d)	1,114,141	18,142,080
	\$ 68,010,658	\$ 69,483,089

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

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

(c) Corresponde a los ingresos por flujo preferente y renta garantizada pactados en los contratos de comunidad y en las promesas de compraventa, como estrategia del administrador de vehículo para la estabilización de los nuevos activos, cobros realizados a Alianza, Vinsa, Reiko, Nagasi, Credicorp y Carvajal.

(d) Corresponden a las multas cobradas por terminación anticipada de los contratos de arrendamientos suscritos por el vehículo:

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

Notas a los Estados Financieros

20. Otros Ingresos Operacionales (continuación)

	Años terminados al 31 de diciembre	
	2023	2022
Sistemas Colombia S.A.S.	\$ 346,319	\$ —
DIRECTV Colombia LTDA.	317,437	—
Multiplika Plaza Central	123,664	—
Fideicomiso City U	95,228	—
Arquitectura y Construcciones S.A.	94,618	—
P.A. Nuestro Bogotá	68,655	—
P.A. Jardín Plaza	45,688	—
Fideicomiso Residencias Universitarias Boho	10,577	—
P.A. Ideo Cali	5,248	—
P.A. Ideo Itagüí	4,154	—
Bejarano Gonzalez Jose David	2,553	—
Alfagres S.A.	—	10,856,703
Almacenes Éxito S.A.	—	1,985,685
Frontera Energy Colombia Corp. Sucursal Col	—	4,232,583
Otros terceros	—	1,067,109
	\$ 1,114,141	\$ 18,142,080

21. Parqueaderos, Avalúos y Otros Gastos

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

	Años terminados al 31 de diciembre	
	2023	2022
Servicios hoteleros (1)	\$ 32,570,313	\$ 24,083,466
Adecuación de espacios (2)	8,809,579	5,725,397
Parqueaderos (3)	3,336,809	2,741,267
Servicios públicos	1,281,823	1,646,801
Avalúos	1,150,071	1,154,369
Otros gastos	364,200	516,096
	\$ 47,512,795	\$ 35,867,396

- (1) Corresponde todos los gastos asociados al manejo de la operación conjunta de Hotel Calablanca Barú como: nómina, servicios, suministros y equipos de operación en el restaurante y bares del hotel.
- (2) Corresponde al incremento del alquiler de equipos de oficina, adecuaciones del mobiliario y servicios de mantenimiento de Rivana Etapa 1, Fijar 93B, Mult Port WBP, Torre Alianza, Torre Itau, Torre Pacific y One Plaza.
- (3) Corresponde principalmente al gasto de parqueadero de la operación de Plaza Central representando un 81% del gasto y Atlantis un 19%.

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

Notas a los Estados Financieros

22. Prediales e Impuesto de Valorización

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

	Años terminados al 31 de diciembre	
	2023	2022
Predial (*)	\$ 42,658,890	\$ 39,087,387
Valorización	-	8
	\$ 42,658,890	\$ 39,087,395

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

23. Honorarios Operadores

El siguiente es un detalle gastos de honorarios de operadores:

	Años terminados al 31 de diciembre	
	2023	2022
Honorarios especializados (1)	\$ 20,384,280	\$ 15,525,762

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

24. Cuota de Administración

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

	Años terminados al 31 de diciembre	
	2023	2022
Cuota de administración (1)	\$ 10,663,398	\$ 8,893,163

(1) La variación obedece principalmente al incremento por IPC de las cuotas de administración de la operación conjunta y los cobros facturados en el patrimonio autónomo de los inmuebles: Divercity CC. Santa Fe, Alfacer, Torre Itau.

25. Reparaciones y Mantenimiento

El siguiente es el detalle de los gastos por reparación y mantenimiento:

	Años terminados al 31 de diciembre	
	2023	2022
Mantenimiento (1)	\$ 8,997,885	\$ 5,869,701
Servicios hoteleros	1,399,331	832,153
	\$ 10,397,216	\$ 6,701,854

(1) Corresponde principalmente al incremento del mantenimiento de los inmuebles Jardín Plaza Cúcuta, Alfacer, One Plaza y Redetrans Bucaramanga.

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

Notas a los Estados Financieros

26. Seguros

El siguiente es el detalle de los gastos por seguros:

	Años terminados al 31 de diciembre	
	2023	2022
Multirriesgo	\$ 5,270,978	\$ 4,377,124
Responsabilidad civil	398,693	357,035
Arrendamiento	143,333	165,983
Cumplimiento	106,499	79,365
Servicios hoteleros	77,477	95,540
Directivos	19,836	5,822
Otros	1,957	65,616
	\$ 6,018,773	\$ 5,146,485

27. (Recuperación) Deterioro y Condonaciones de Cartera, Neto

El siguiente es un detalle gastos por deterioro de cartera:

	Años terminados al 31 de diciembre	
	2023	2022
Condonaciones y castigos de cartera	\$ 694,362	\$ 3,523,365
Dación Alfacer lotes A, B y D	-	(17,914,270)
Deterioro de cartera	7,615	7,822,106
Recuperación de cartera	(877,300)	-
Operación conjunta		
Condonaciones y castigos de cartera	484,714	537,441
Deterioro de cartera	141,157	115,628
Recuperación de cartera	(340,949)	(1,079,293)
	\$ 109,599	\$ (6,995,023)

28. Gastos Operativos Reembolsables, Netos

El siguiente es un detalle gastos operativos reembolsables, netos:

	Años terminados al 31 de diciembre	
	2023	2022
Honorarios (1)	\$ 25,319,104	\$ 21,235,837
Servicios (2)	12,137,876	10,615,159
Aseo y vigilancia (3)	10,455,942	8,619,319
Nómina (4)	6,277,822	4,510,372
Otros	5,997,269	5,026,845
Mantenimiento	5,470,715	4,566,648
Mercadeo	5,034,624	5,627,530

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

Notas a los Estados Financieros

28. Gastos Operativos Reembolsables, Netos (continuación)

	Años terminados al 31 de diciembre	
	2023	2022
Servicios públicos	4,097,060	3,191,264
Seguros	45,357	-
Administración (5)	(16,824,093)	(13,859,833)
Fondo común de gastos (6)	(21,789,754)	(17,869,682)
	\$ 36,221,922	\$ 31,663,459

- (1) El incremento corresponde principalmente a los honorarios reembolsables de la operación de los Centros Comerciales Único (Cali, Barranquilla, Villavicencio y Neiva) y Plaza Central. Así mismo, los honorarios facturados por MTS por servicios prestados como mandatario en inmuebles como; Amadeus, Quadratto, Cittium, Carvajal y Megaport.
- (2) Corresponde principalmente al incremento de los gastos de la operación del Centro Comercial Plaza Central, City U y el Centro Comercial Jardín Plaza.
- (3) Corresponde a los gastos de aseo y vigilancia de la operación de los Centros Comerciales Outlets, Jardín Plaza y Jardín Plaza Cúcuta.
- (4) Corresponde a los gastos de nómina de los operadores especializados del Centro Comercial Jardín Plaza y a las residencias universitarias como: City U y Boho. Adicionalmente a la adquisición del 10% de los derechos de City U.
- (5) Corresponde principalmente a los ingresos cobrados por concepto de administración de los Centros Comerciales Outlets, Centro Comercial Jardín Plaza, Edificio Carvajal y Cittium.
- (6) Corresponde principalmente a los ingresos cobrados por concepto del fondo común de gastos de los Centros Comerciales Plaza Central, Atlantis, Ideo Cali e Ideo Itagúí.

29. Gasto de Administración

El siguiente es el detalle de los gastos por administración:

	Años terminados al 31 de diciembre	
	2023	2022
Comisión (1)	\$ 68,224,986	\$ 89,455,140
Honorarios (2)	6,196,218	6,325,352
Otros	1,915,358	1,276,346
Impuestos	1,742,067	1,603,840
Custodia de valores o títulos	964,351	318,429
Honorarios Revisoría Fiscal	381,749	204,607
Servicios hoteleros	138,584	33,488
	\$ 79,563,313	\$ 99,217,202

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

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

Notas a los Estados Financieros

29. Gasto de Administración (continuación)

	Años terminados al 31 de diciembre	
	2023	2022
Pei Asset Management S.A.S. (i)	\$ 53,133,510	\$ 76,019,664
Comisión fiduciaria	14,834,916	13,203,123
Comisión representación inversionistas	256,560	232,353
	\$ 68,224,986	\$ 89,455,140

- (i) Pei AM otorgó 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.

El 14 de diciembre de 2023, se llevó a cabo la reunión extraordinaria de segunda convocatoria de la Asamblea General de Inversionistas del PEI, en el que se aprobó el nuevo esquema de comisiones de la Administradora compuesto por los siguientes elementos:

Comisión de Administración

- Un monto equivalente al 0.70% nominal mensual del NOI de los 12 meses calendario completos inmediatamente anteriores al primer día del mes respectivo.
- Un monto equivalente al 1% nominal mensual del Flujo de Caja Distribuible Ajustado pagado por el PEI durante los 12 meses calendario completos inmediatamente anteriores al primer día del mes respectivo

En ningún caso la comisión de administración podrá ser inferior al 0.092% nominal mensual del valor promedio del patrimonio contable del Patrimonio Autónomo de los 12 meses calendario completos inmediatamente anteriores al primer día del periodo mensual de cobro respectivo, ni superior al 1% anual o su equivalente del 0.084% nominal mensual del valor promedio de los activos contables del Patrimonio Autónomo de los últimos 12 meses calendario completos inmediatamente anteriores al primer día del mes de cobro respectivo.

Comisión por Desinversión

Un monto equivalente al 20% del valor de la Ganancia en Venta de Inmuebles siempre que (a) el Patrimonio Autónomo distribuya Flujo de Caja Distribuible por Desinversión asociado a la operación de venta respectiva y (b) el valor de venta del Activo Inmobiliario sea superior al valor de adquisición ajustado por el IPC de cada año durante el periodo que haya sido de propiedad del Patrimonio Autónomo.

En ningún caso, la comisión por desinversión podrá exceder el 1% del valor de venta del respectivo Activo Inmobiliario.

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

Notas a los Estados Financieros

29. Gasto de Administración (continuación)

Comisión por Titularización

Un monto equivalente al 1.5% del valor total colocado de cada emisión de Títulos. Esta comisión se pagará por el Patrimonio Autónomo a la Administradora una vez finalizada la emisión de Títulos correspondiente.

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

30. Tis – Comisión Arrendamiento

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

	Años terminados al 31 de diciembre	
	2023	2022
Comisión por arrendamiento (a)	\$ 2,834,050	\$ 1,833,504
Adecuaciones	1,129,336	2,921,908
	\$ 3,963,386	\$ 4,755,412

- (a) Corresponde al incremento de la facturación de comisión pagada a terceros por la intermediación en contratos de arrendamiento, principalmente en la operación de la sede corporativa de Itaú en Bogotá, el Centro Comercial Atlantis y City U.

31. Valoración Propiedad de Inversión, Neta

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

	Años terminados al 31 de diciembre	
	2023	2022
Valoración neta propiedad de inversión	\$ 656,993,502	\$ 614,934,060

La variación correspondió principalmente a el incremento de la inflación en el país, la cual afecto el valor razonable de los inmuebles. Para el cuarto trimestre de 2023 presenta una variación en el IPC pasando 12.53% en el 4Q del 2022 a 9.28% en el 4Q del 2023, sin embargo, se mantiene una valoración positiva de los inmuebles por las adquisiciones realizadas durante el 2023.

32. Gastos Otras Comisiones

El siguiente es el detalle de gastos otras comisiones:

	Años terminados al 31 de diciembre	
	2023	2022
Comisión por adquisición de inmuebles (i)	\$ –	\$ 5,677,835

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

Notas a los Estados Financieros

32. Gastos Otras Comisiones (continuación)

- (i) Pei AM otorgó 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 1° 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.

El 14 de diciembre de 2023, se llevó a cabo la reunión extraordinaria de segunda convocatoria de la Asamblea General de Inversionistas del PEI, en el que se aprobó el nuevo esquema de comisiones de la Administradora (Ver nota. 29 literal i).

33. Otros Ingresos

El siguiente es el detalle de otros ingresos:

	Años terminados al 31 de diciembre	
	2023	2022
Otros conceptos (a)	\$ 6,960,724	\$ 6,312,007
Utilidad en venta de inmuebles (Nota 8)	591,496	–
Derechos fiduciarios (b)	(62,569)	308,399
Alivios financieros (c)	(350,827)	(264,518)
	\$ 7,138,824	\$ 6,355,888

- (a) Corresponde a los ingresos generados por la coinversión El Tesoro, por concepto de entrega de oficinas. Adicionalmente, una recuperación de GMF no procedente de Jardín Plaza Zona Norte etapa 2.
- (b) Corresponde a la actualización de los derechos patrimoniales del PAO Boho.
- (c) Corresponde a la amortización de los alivios por arrendamientos que fueron otorgados por el Fideicomiso Plaza Central a sus arrendatarios por la emergencia económica y sanitaria con ocasión a la pandemia por el virus COVID–19. La disminución de este reconocimiento para el año 2023, comparado con el año 2022, corresponde la finalización de algunos alivios por arrendamientos otorgados.

34. Otros Gastos

El siguiente es el detalle de otros gastos:

	Años terminados al 31 de diciembre	
	2023	2022
Otros (1)	\$ 1,150,037	\$ 674,801
Depreciación	177,504	86,132
	\$ 1,327,541	\$ 760,933

- (1) La variación obedece a otros gastos de inventario del inmueble del Tesoro Etapa 4.

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

Notas a los Estados Financieros

35. Gasto Financiero, Neto

El siguiente es el detalle de gasto financiero, neto:

	Años terminados al 31 de diciembre	
	2023	2022
Intereses de obligaciones financieras (a)	\$ 330,730,062	\$ 179,709,334
Intereses de bonos (a)	109,079,957	89,830,841
Costo amortizado bonos	167,557	167,557
Servicios hoteleros	53,927	34,334
Otros (b)	(891,126)	2,191,666
Intereses bancarios	(1,495,750)	(1,094,627)
	\$ 437,644,627	\$ 270,839,105

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

(b) Corresponde a los gastos de comisiones bancarias, GMF y rendimientos generados de los fondos de inversión colectiva que durante el año 2023 tuvieron un crecimiento en las tasas los cuales generaron un ingreso.

36. Partes Relacionadas

Los saldos de las partes relacionadas al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre 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, Pei Asset Management S.A.S. no es responsable de los resultados de la transacción que se origina mediante la constitución del Patrimonio Autónomo. Por lo tanto, Pei Asset Management S.A.S. no tiene responsabilidad alguna frente a los Inversionistas ni frente a la Fiduciaria.

El siguiente es un detalle de los aportes del fideicomitente:

	Al 31 de diciembre de	
	2023	2022
Aportes del fideicomitente	\$ 1,000	\$ 1,000

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

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

Notas a los Estados Financieros

36. Partes Relacionadas (continuación)

PEI Asset Management S.A.S – Administrador Inmobiliario

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

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

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

	Al 31 de diciembre de	
	2023	2022
Pei Asset Management S.A.S.		
Cuentas por pagar – comisiones (<i>Nota 15, literal a – (i)</i>)	\$ 13,467,100	\$ 18,268,960
Gastos anticipados (<i>Nota 10, literal e</i>)	\$ 1,270,000	1,270,000

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2023	2022
Pei Asset Management S.A.S.		
Gastos de administración – comisiones (<i>Nota 29, literal 1 (i)</i>)	\$ 53,133,510	\$ 76,019,664
Gastos otras comisiones por adquisiciones (<i>Nota 32</i>)	\$ –	\$ 5,677,835

Comité Asesor

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

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

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2023	2022
Honorarios Comité asesor	\$ 525,365	\$ 537,481

Coinversiones

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

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

Notas a los Estados Financieros

37. Contingencias

Al 31 de diciembre de 2023 el Patrimonio no presenta procesos jurídicos que sean materiales para efectos de los estados financieros.

38. Compromisos en Ingresos Futuros

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

Ingresos	Al 31 de diciembre de	
	2023	2022
< 1 año	\$ 534,656,209	\$ 457,792,760
1<años<5	1,369,046,411	1,257,348,634
> 5 años	948,592,900	971,505,860
	<u>\$ 2,852,295,520</u>	<u>\$ 2,686,647,254</u>

Los compromisos futuros relacionados con los pagos de las obligaciones financieras se observan en la nota 14 de obligaciones financieras

39. Presentación Estados Financieros

Algunas de las cifras y revelaciones presentadas en el estado de resultados al 31 de diciembre de 2022 presentan reclasificaciones frente a la información publicada al corte del 31 de diciembre 2023.

Con estos cambios de presentación, se logra el mejoramiento de la comparabilidad de la información entre periodos apoyando a los inversionistas y a los demás usuarios de la información, en la mejora de la toma decisiones económicas, permitiendo un mejor entendimiento de la información revelada por el flujo normal del vehículo, considerando más apropiada la manera como se presentará a partir del año 2023, en línea con las mejores prácticas para los vehículos inmobiliarios.

A continuación, se presentan los cambios en la presentación del estado de situación financiera y Flujos de Efectivo.

Estado de situación Financiera:

Presentación inicial Estado de Situación Financiera	Al 31 de diciembre de 2022	Reclasificación	Nueva presentación al 31 de diciembre de 2022
Efectivo	\$ 17,888,523	Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 64,387,413
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados	46,498,890		
	<u>\$ 64,387,413</u>		<u>\$ 64,387,413</u>

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

Notas a los Estados Financieros

39. Presentación Estados Financieros (continuación)

Estado de Flujo de efectivo:

Algunas cifras del estado de flujos de efectivo al 31 de diciembre de 2022 han sido reclasificadas entre las actividades de operación y financiación acorde con su naturaleza para hacerlas comparativas con la información presentada al 31 de diciembre de 2023.

40. Aprobación de Estados Financieros

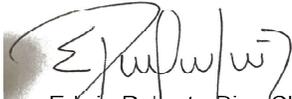
Los estados financieros del patrimonio autónomo correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023 fueron aprobados por el Agente de Manejo el 7 de febrero de 2024.

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

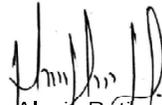
Certificación de los Estados Financieros

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

Que para la emisión del estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023 y 2022 del estado de resultado, estado de cambios en el patrimonio especial y estado de flujos de efectivo por el año terminado en esas fechas, que conforme al reglamento se ponen a disposición de los inversionistas y de terceros, se han verificado previamente las afirmaciones contenidas en ellos y las cifras han sido tomadas fielmente de los libros oficiales de Contabilidad.



Edwin Roberto Diaz Chala
Representante Legal



Jhon Alexis Rativa Ávila
Contador Público
Tarjeta Profesional 141989 – T