



Asset  
Management

# INFORME SEGUNDO TRIMESTRE 2023



Patrimonio  
Autónomo Estrategias  
Inmobiliarias (PEI)

Carrera 13 # 26-45  
BOGOTÁ





 pei





# CONTENIDO

## 01 | Situación Financiera

1.1. Estados Financieros	07
1.2. Análisis del Administrador Inmobiliario sobre los resultados de la operación y la situación financiera	08
1.3. Variaciones materiales en la situación financiera y en los resultados de la operación	08
1.3.1. Flujo de Caja Distribuible	08
1.3.2. Rentabilidad y valor de la unidad	10
1.4. Análisis Cuantitativo y Cualitativo del riesgo de mercado como consecuencia de sus inversiones y actividades sensibles a variaciones de mercado	10
1.4.1. Riesgos identificados por el Agente de Manejo	11
1.4.2. Riesgos identificados por el Administrador Inmobiliario	11
1.4.2.1. Inflación	11
1.4.2.2. Sensibilidad de los resultados del fondo ante fluctuaciones en las tasas de interés	11

## 02 | Información adicional

2.1. Riesgos relevantes a los que está expuesto el emisor y mecanismos implementados para mitigarlos	13
2.2. Vacancia	13
2.3. Prácticas de sostenibilidad e inversión responsable	13
2.4. Gobierno Corporativo	13

2023

# GLOSARIO

**Activos Inmobiliarios:** El Patrimonio Autónomo podrá invertir en bienes inmuebles de uso comercial que a juicio del Comité Asesor tengan un potencial atractivo de generación de rentas y/o valorización por su ubicación, vías de acceso, seguridad, acabados, funcionalidad y arrendatarios:

1. **Oficinas:** Oficinas en edificios con altas especificaciones de seguridad y calidad.
2. **Grandes Superficies Comerciales:** Locales comerciales con un área construida superior a los dos mil quinientos (2,500) m<sup>2</sup> dedicados a la actividad del comercio (minorista y mayorista).
3. **Bodegas:** Bodegas de altas especificaciones de seguridad y calidad.
4. **Locales Comerciales:** Locales comerciales con un área construida inferior a los dos mil quinientos (2,500) m<sup>2</sup> dedicados a la actividad del comercio y entretenimiento.
5. **Centros Comerciales:** Centros comerciales ubicados en zonas de alta densidad y especificaciones de primer nivel.
6. **Otros Activos Comerciales:** Cualquier otro inmueble comercial que presente una rentabilidad esperada atractiva y que permita un mayor nivel de diversificación del Portafolio (hoteles, etc.).

**Administradora:** Significa PEI Asset Management S.A.S, a quien le corresponderá la conservación, custodia y administración de los Activos Inmobiliarios, de acuerdo con lo estipulado en el Contrato de Administración Inmobiliaria.

**Agente de Manejo:** Significa la sociedad Fiduciaria Corficolombiana S.A.

**Asamblea General de Inversionistas:** Significa la asamblea integrada por los Inversionistas con el quórum y en las condiciones previstas en este Prospecto.

**Bolsa de Valores de Colombia o BVC:** Es la Bolsa de Valores de Colombia S.A., institución privada

constituida para administrar el mercado de renta variable, de derivados y de renta fija del mercado de valores colombiano. Será la entidad encargada de realizar la adjudicación y el cumplimiento de las operaciones que se efectúen a través de los Agentes Colocadores y/o los afiliados al MEC, según se establezca en el aviso de oferta pública de cada Tramo.

**Canon de Arrendamiento:** Es el precio que paga el arrendatario como contraprestación a la tenencia de un Activo Inmobiliario.

**Comité Asesor:** Significa el órgano directivo del Patrimonio Autónomo el cual tomará decisiones respecto a las Inversiones Admisibles, el Programa de Emisión, la compra y venta de Activos Inmobiliarios y el Endeudamiento Financiero del Patrimonio Autónomo

**Contrato de Administración Inmobiliaria:** Significa el contrato de administración inmobiliaria celebrado entre la Administradora y la Fiduciaria, actuando como vocera del Patrimonio Autónomo.

**Contratos de Arrendamiento:** Significa los contratos de arrendamiento celebrados entre el Patrimonio Autónomo, a través de la Fiduciaria, en su calidad de arrendador, y las personas naturales o jurídicas que adquieran el uso y goce de uno o más Activos Inmobiliarios de propiedad del Patrimonio Autónomo, en su calidad de arrendatarias.

**Emisión:** Significa el conjunto de valores con características idénticas y respaldados económicamente por un mismo emisor, con el propósito de ser puestos en circulación y absorbidos por el Mercado de Valores. Para efectos de este prospecto significa cada conjunto de Títulos emitidos con cargo al Programa de Emisión.

**Endeudamiento Financiero:** Significa el Endeudamiento Financiero de Largo Plazo y el 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, leaseings inmobiliarios, 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.

**Endeudamiento Financiero de Corto Plazo:**

Significa el endeudamiento del Patrimonio Autónomo adquirido en virtud de cualquier instrumento u operación de contenido crediticio incluyendo, pero sin limitarse a, créditos bancarios, leasings inmobiliarios, 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, por un plazo igual o inferior a un año.

**Endeudamiento Financiero de Largo Plazo:**

Significa el endeudamiento del Patrimonio Autónomo adquirido en virtud de cualquier instrumento u operación de contenido crediticio incluyendo, pero sin limitarse a, créditos bancarios, leasings inmobiliarios, 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, por un plazo superior a un año.

**Fecha de Emisión:** Significa el día hábil siguiente a la fecha de publicación del primer aviso de oferta de cada Tramo.

**Fiduciaria:** Significa la Fiduciaria Corficolombiana S.A.

**Formador de liquidez:** Es un mecanismo, de uso generalizado en los mercados desarrollados, y que contempla un servicio prestado por una sociedad comisionista de bolsa para generar permanentemente intenciones de compra y venta sobre los títulos que se negocian en el mercado con el objetivo de tener una mayor liquidez para los Títulos PEI.

**Flujo de Caja:** Significa el resultado neto de los activos líquidos del Patrimonio Autónomo, calculado como los flujos de entradas y salidas de dinero en un periodo determinado (mes, semestre, año) que refleja la liquidez generada por el Patrimonio Autónomo.

**Flujo de Caja Distribuible:** Significan los flujos que se distribuyen entre los Inversionistas, como Utilidad Distribuible del Patrimonio Autónomo y, de ser posible, como restitución parcial de la inversión inicial.

**Fondo de Operación:** Significa la caja operativa que debe mantener el Patrimonio Autónomo para cumplir con todas sus obligaciones, costos y gastos.

**Inversionistas:** Son las personas naturales o jurídicas de naturaleza pública o privada, nacionales o extranjeras, que hayan adquirido Títulos, incluyendo los Fondos de Pensiones y Cesantías.

**Índices accionarios:** Son instrumentos financieros de referencia que muestran el comportamiento general de las acciones de un mercado, sector industrial o geográfico en particular.

**Market Leasing Assumption (Supuesto de renta de mercado, por sus siglas en inglés):**

Es un indicador que asume un precio de renta promedio de mercado por metros cuadrado, de acuerdo con unos estándares de ubicación, tamaño, condiciones técnicas y de construcción, sobre un área arrendable determinada de manera que esta pueda ser comparable frente a otras áreas en otros activos.

**Patrimonio Autónomo:** Constituye el vehículo de inversión inmobiliaria líder en Colombia que proporciona una alternativa de inversión, en la cual, el inversionista puede acceder a un portafolio diversificado de activos inmobiliarios generadores de renta a través de Títulos Participativos que transan en la Bolsa de Valores de Colombia.

**PEI:** Significa el Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (PEI).

**Split:** El mecanismo de Split o división de los títulos participativos busca aumentar el número de títulos en circulación en un factor de 1 a 100, con el objetivo de llevar el valor indicativo de los instrumentos a uno más asequible y que permita la entrada de más inversionistas al fondo.

**Títulos:** Significa los Títulos participativos denominados Títulos Estrategias Inmobiliarias («Títulos PEI»), emitidos por el Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias, cuyos términos y condiciones se especifican en el presente Prospecto.

**Títulos Readquiribles:** Significan los Títulos de propiedad de los Inversionistas que podrá readquirir el Patrimonio Autónomo.

**Tramos:** Significan las Emisiones con cargo al Programa de Emisión, en los términos y condiciones previstos en dicho Programa de Emisión.

PATRIMONIO AUTÓNOMO  
ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS – (PEI)

## SEGUNDO TRIMESTRE 2023

Fiduciaria Corficolombiana S.A., en su Calidad de Agente de Manejo del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias-PEI, se permite presentar el Informe correspondiente al segundo trimestre del año 2023 en cumplimiento de la obligación de preparación de conformidad con lo dispuesto en el numeral 8 de la Parte III, Título V, Capítulo I, Anexo I-RNVE, de la Circular Básica Jurídica, CBJ, en desarrollo del artículo 5.2.4.2.1 del Decreto 2555 de 2010, con los avances y resultados del negocio durante este período dentro del marco de actuación descrita en el Prospecto de Emisión y Colocación, el Contrato de Fiducia Mercantil y las instrucciones impartidas por el Comité Asesor del Patrimonio Autónomo. Programa de Emisión y Colocación de los títulos de participación inmobiliaria, títulos PEI, hasta por un monto total de cinco billones de pesos (**\$5.000.000.000 expresados en miles de pesos**) moneda legal colombiana.

### Intervienen en el proceso de Titularización:

<b>Fideicomitente / Originador</b>	PEI Asset Management S.A.S.
<b>Agente de Manejo</b>	Fiduciaria Corficolombiana S.A.
<b>Administrador Inmobiliario</b>	PEI Asset Management S.A.S.
<b>Agente Colocador</b>	Corredores Davivienda / Alianza Valores/Casa deBolsa/Valores Bancolombia / Credicorp Capital (antes Ultraserfinco)
<b>Representante Legal de los Inversionistas</b>	Fiduciaria Corficolombiana de Comercio Exterior S.A.
<b>Administrador del Programa de Emisión</b>	Deceval S.A.

A continuación, se presenta un resumen de los hechos presentados durante el período en mención:



# 1.

## **SITUACIÓN FINANCIERA**

---

### **1.1. Estados Financieros**

Los Estados Financieros al 30 de junio de 2023 y por el período de tres meses terminado a esa fecha con Informe de Revisión del Revisor Fiscal, así como sus Notas se encuentran dispuestos como parte integral del presente informe como Anexo No. 1 en los cuales se encuentran incorporados los cambios materiales a lugar en el periodo objeto de reporte.

### **1.2. Análisis del Administrador Inmobiliario sobre los resultados de la operación y la situación financiera**

A cierre del segundo trimestre de 2023 se registraron ingresos operacionales por \$ 167.279 MM alcanzando un incremento de 12,6% con respecto al segundo trimestre de 2022.

En lo corrido del año 2023, se renovaron el 98,6% de los contratos alcanzando una retención de 54.283 m<sup>2</sup> y una absorción de 15,.598 m<sup>2</sup>.

La utilidad operacional (NOI) fue de \$ 138.229 MM para el segundo trimestre de 2023, con márgenes operacionales de 82,6%. Por su parte, el EBITDA en el periodo comprendido entre abril y junio de 2023, registró un valor de \$ 118.481 MM que representa un incremento del 20,9% con respecto al segundo trimestre de 2022; mientras que el margen EBITDA alcanzó un 70,8% producto del ajuste en las comisiones retroactivo desde el primero de enero de 2023.

Por su parte, el costo promedio de financiación se ubicó en 15,3%, incremento asociado a la evolución



de la inflación de los últimos doce meses, el comportamiento de las tasas de interés y, que inciden en el gasto de financiación a lo largo de 2023.

Adicionalmente, el segundo trimestre cerró con una cartera neta de \$ 5.213 MM equivalente a un aumento de 0,4% en comparación con el segundo trimestre de 2022, representando 0,8% respecto de los ingresos de los últimos doce meses (LTM).

El 15 de agosto se efectuará el pago del Flujo de Caja Distribuible correspondiente al segundo trimestre de 2023 en el que se repartirán \$ 18.537 MM equivalentes a \$ 433 por título.

### 1.3. Variaciones materiales en la situación financiera y en los resultados de la operación

#### 1.3.1. Flujo de Caja Distribuible

En cumplimiento de los numerales 1.7.12. y 1.7.13, del Prospecto de Colocación de los Títulos Participativos del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias - PEI (el "Prospecto"), la Fiduciaria, por conducto de DECEVAL, pagó a los inversionistas el Flujo de Caja Distribuible (según este término se define en el Prospecto) de manera trimestral de conformidad con la periodicidad y términos definidos en el Prospecto.a

1. El décimo día hábil (10º) del mes de febrero se pagará el Flujo de Caja Distribuible correspondiente al período comprendido entre el 1º de octubre y el 31º de diciembre del año anterior.
2. El décimo día (10º) hábil del mes de mayo se pagará el Flujo de Caja Distribuible correspondiente al período comprendido entre el 1º de enero y el 31 de marzo del año en curso.
3. El décimo día (10º) hábil del mes de agosto se pagará el Flujo de Caja Distribuible correspondiente al periodo comprendido entre el 1º de abril y el 30 de junio del año en curso.
4. El décimo día (10º) hábil del mes de noviembre se pagará el Flujo de Caja Distribuible correspondiente al periodo comprendido entre el 1º de julio y el 30 de septiembre del año en curso.





En virtud de lo anterior, la Fiduciaria Corficolombiana en calidad de Agente de Manejo por intermedio de DECEVAL, pagó a los Inversionistas el Flujo de Caja Distribuible a prorrata de su participación, a continuación, se detalla la información correspondiente a los pagos realizados durante el tercer y cuarto trimestre de 2022, así como primer y segundo trimestre de 2023:

Fecha de corte	Fecha Pago	No. Títulos Circulación	Valor Utilidad	Retención en la fuente	Retención de ICA (Pasto-Bogotá-Barranquilla- Neiva-Cucuta-Bucaramanga)	Valor Neto de Giro
30/06/22	12/08/22	431.422	\$ 42.544.249	\$ 430.437	\$ 229.421	\$ 41.884.390
30/09/22	16/11/22	*43.124.635	\$ 11.039.906	\$ 111.791	\$ 258.445	\$ 10.669.669
31/12/22	14/02/23	*42.810.749	\$ 11.002.362	\$ 40.407	\$ 255,796	\$ 10.706.159
31/03/23	15/05/23	*42.810.749	\$ 15.026.572	\$ 58.960	\$ 367,458	\$ 14.600.154

(valores en miles de pesos)

En el segundo trimestre del 2023 se han repartido recursos a los inversionistas por un monto de \$15.026.572 (expresado en miles de pesos), lo cual equivale a \$ 351 pesos por título (luego de haber aplicado la división (split) de los Títulos). Este efecto se dio principalmente por el aumento en el gasto financiero durante 2022 y el primer semestre de 2023.

Se informa que el Flujo de Caja Distribuible (FCD) desde el segundo trimestre del 2022 no ha tenido un componente de restitución de capital, por lo tanto, el FCD corresponde en su totalidad a la utilidad generada por la operación. La retención en la fuente se efectuó sobre el valor distribuido por Título, de acuerdo con la calidad tributaria de cada Inversionista.

En las fechas correspondientes de pago del Flujo de Caja Distribuible del PEI, se publicó la Información Relevante correspondiente a través del SIMEV <https://www.superfinanciera.gov.co/SIMEV2/informacionrelevantegeneral>



*\*El 22 de agosto de 2022 se dio lugar a la aplicación de la migración de renta fija a renta variable y Split de los Títulos del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias ante la Bolsa de Valores de Colombia (BVC), a razón de 100 a 1 por lo cual se denota la reexpresión en el número de títulos en circulación, del mismo modo el 14 de octubre se informó a la BVC y a través de publicación de información relevante la aprobación por parte del Comité Asesor de PEI de las condiciones de readquisición de Títulos a opción del Patrimonio Autónomo en los términos establecidos en el Prospecto del PEI a través de los mecanismos transaccionales de la BVC Cantidad de títulos a readquirir: Hasta el 3% de los títulos en circulación.*

### 1.3.2. Rentabilidad y valor de la unidad

La rentabilidad total del portafolio con corte a junio 2023 correspondiente a los últimos 12 meses cerró en 17,4% explicado en un 90,8% por valorización patrimonial y 9,2% por distribución de flujo de caja. El componente de valorización representó un retorno del 15,63% al pasar de un precio por título patrimonial de \$ 116.768 a cierre de junio 2022 hasta \$ 135.022 a cierre de junio 2023.



## 1.4. Análisis Cuantitativo y Cualitativo del riesgo de mercado como consecuencia de sus inversiones y actividades sensibles a variaciones de mercado

### 1.4.1. Riesgos identificados por el Agente de Manejo

La revelación de los riesgos identificados por Fiduciaria Corficolombiana en calidad de Agente de Manejo del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias se encuentra detallados en el numeral 5. Administración y Gestión del Riesgo (p. 10-11) de la Notas a los Estados Financieros que hacen parte integral de este informe como Anexo 1, de los cuales durante el periodo correspondiente al presente informe no se ha materializado ningún evento.

## 1.4.2. Riesgos identificados por el Administrador Inmobiliario

### 1.4.2.1. Inflación

En el primer trimestre de 2023 así como a lo largo del 2022, este dato fue monitoreado de manera constante, debido a las presiones inflacionarias a nivel global. Dicho comportamiento incidió en el desempeño del portafolio vía mayores ingresos y valorización, así como un mayor gasto financiero de las obligaciones financieras de corto y largo plazo indexadas a la inflación.

En el segundo trimestre de 2023 el dato ha presentado disminuciones, principalmente reflejado en la disminución del consumo y actividad económica, así como de: i) el dólar, ii) los precios de los productos alimenticios y precios de la canasta básica y iii) mayor producción de insumos del agro nacional, lo cual permitió llegar a un nivel de inflación de 12,13%.

En el segundo trimestre de 2023 el dato ha presentado disminuciones, principalmente reflejado en la disminución del consumo y actividad económica, así como de: i) el dólar, ii) los precios de los productos alimenticios y precios de la canasta básica y iii) mayor producción de insumos del agro nacional, lo cual permitió llegar a un nivel de inflación de 12,13%.

### 1.4.2.2. Sensibilidad de los resultados del fondo ante fluctuaciones en las tasas de interés

En línea con el incremento de la inflación respecto al mismo periodo de 2022, esta situación fue analizada y evaluada bajo diferentes escenarios en el segundo trimestre de 2023, conforme las condiciones y expectativas del mercado cambiaban. Dichas presiones inflacionarias que han incidido en el incremento de tasas de interés han estado consideradas en las estimaciones y análisis del vehículo respecto al gasto financiero y a un menor Flujo de Caja Distribuible respecto al año 2022. Es importante resaltar que el vehículo cuenta con amplias fuentes y cupos de financiamiento, y con un portafolio de deuda diversificado en plazos e indicadores.

El gasto financiero aumentó en el segundo trimestre de 2023 respecto al trimestre anterior, producto de un incremento en el indicador de IBR e IPC a los cuales está indexado aproximadamente el 86% de la deuda del vehículo. Sin embargo, es de resaltar que durante el segundo trimestre de 2023 la volatilidad de dichos indicadores disminuyó respecto al mismo trimestre del 2022 y que, aunque han presentado una disminución entre mayo y junio, no ha tenido el mismo efecto en el gasto financiero y el costo de la deuda.



2.

# INFORMACIÓN ADICIONAL

---

ADMINISTRADOR  
INMOBILIARIO





## 2.1. Riesgos relevantes a los que está expuesto el emisor y mecanismos implementados para mitigarlos

Los siguientes factores de riesgo consideran el entorno nacional e internacional, así como factores propios de la operación, los cuales fueron identificados como fuente principal de riesgo, incluyendo su análisis y la gestión realizada por el administrador inmobiliario.

En el segundo trimestre de 2023 no se identificaron nuevos riesgos y los existentes no presentaron variaciones materiales adicionales a las mencionadas a continuación, 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 el desempeño del fondo.

## 2.2. Vacancia

En línea con la gestión realizada en 2022, a través del administrador inmobiliario y órganos de gobierno corporativo como el Comité Asesor, se realizó entre los meses de abril y junio de 2023 seguimiento y evaluación constante al direccionamiento de la estrategia desplegada para la comercialización de los espacios vacantes, tanto a nivel de portafolio, como de categorías e inmuebles específicos.

En el trimestre la vacancia física tuvo una variación de +11pbs, ubicándose en 5,81% principalmente como consecuencia de espacios vacantes en la categoría corporativa. Por otro lado, la vacancia económica tuvo una disminución respecto al mismo trimestre del 2022 y al primer trimestre de 2023, llegando a 7,57% debido a la finalización de periodos de gracia de nuevos arrendatarios en el portafolio.

## 2.3. Prácticas de sostenibilidad e inversión responsable

Se informa que no se presentaron cambios materiales en las prácticas de sostenibilidad e inversión responsable que aplica la Administradora en la administración del vehículo.

## 2.4. Gobierno Corporativo

Se informa que no se presentaron cambios materiales en temas de Gobierno Corporativo por parte de Pei Asset Management en la administración del vehículo.

El 9 de junio a través de publicación de información relevante del Emisor ante la Superintendencia Financiera de Colombia - SFC, el Administrador Inmobiliario informa que en el mes de

septiembre de 2023 se estima convocar a reunión de Asamblea Extraordinaria de Inversionistas, una vez se surta el proceso de radicación de documentación y la obtención de manifestación de no objeción por parte de la SFC; a fin de poner a consideración de los Inversionistas temas relacionados con la estructura de Iremuneración de la Administradora Inmobiliaria, de gobierno corporativo y modificaciones a la estructura del vehículo.

Cordialmente,

**Edwin Roberto  
Diaz Chala**

Firmado digitalmente por  
Edwin Roberto Diaz Chala  
Fecha: 2023.08.10  
16:03:56 -05'00'

**EDWIN ROBERTO DIAZ CHALA**  
Representante Legal  
Fiduciaria Corficolombiana S.A.  
Vocera del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias PEI

# ANEXO 1

---

## ESTADOS FINANCIEROS A JUNIO DE 2023



INFORME  
**SEGUNDO  
TRIMESTRE**  
**2 0 2 3**





ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS

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

Al 30 de junio de 2023 y por el periodo de  
seis meses terminados a esa fecha  
con Informe de Revisión del Revisor Fiscal

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

**Estados Financieros Condensados**

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

**Índice**

Informe de Revisión de Información Financiera Intermedia .....	1
Estados Financieros	
Estado Condensado de Situación Financiera.....	2
Estado Condensado de Resultados Integrales .....	3
Estado Condensado de Cambios en el Patrimonio Especial .....	4
Estado Condensado de Flujos de Efectivo .....	5
Notas a los Estados Financieros Condensados .....	6
Certificación de los Estados Financieros Condensados Intermedios.....	43



## Informe de Revisión de Información Financiera Intermedia

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

### Introducción

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

### Alcance de la Revisión

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

### Conclusión

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

MARLLY SARELA  
GALLEGO MORALES

Firmado digitalmente por MARLLY  
SARELA GALLEGU MORALES  
Fecha: 2023.08.04 15:06:02 -05'00'

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

Bogotá D.C., Colombia  
4 de agosto de 2023

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

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

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

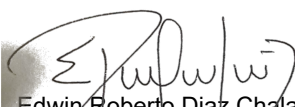
**Ernst & Young Audit S.A.S.**  
Barranquilla - Atlántico  
Calle 77B No 59 – 61  
Edificio Centro Empresarial  
Las Américas II Oficina 311  
Tel: +57 (605) 385 2201


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

**Estado Condensado de Situación Financiera**

	Notas	Al 30 de junio de 2023 (No auditados)	Al 31 de diciembre de 2022
<i>(Expresado en miles de pesos)</i>			
<b>Activos</b>			
Efectivo		\$ 14,259,081	\$ 17,888,523
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados	6	35,080,996	46,498,890
Inventarios	7	3,153,969	2,866,384
Cuentas por cobrar, neto	8	35,749,954	33,149,559
Otros activos	9	29,164,261	4,850,389
<b>Total Activos Corrientes</b>		<b>117,408,261</b>	<b>105,253,745</b>
Cuentas por cobrar largo plazo, neto	8	2,298,733	1,549,404
Otros activos largo plazo	9	29,956,349	30,101,129
Propiedades de inversión	10	8,922,264,618	8,414,311,929
Propiedad y equipo		582,548	415,153
<b>Total Activos no Corrientes</b>		<b>8,955,102,248</b>	<b>8,446,377,615</b>
<b>Total Activos</b>		<b>\$ 9,072,510,509</b>	<b>\$ 8,551,631,360</b>
<b>Pasivo y Patrimonio Especial</b>			
<b>Pasivos</b>			
Bonos ordinarios	11	\$ 12,839,388	\$ 12,524,828
Obligaciones financieras corto plazo	12	752,859,951	633,463,303
Cuentas por pagar	13	69,690,730	90,625,539
Ingresos anticipados	14	17,859,433	16,894,000
<b>Total Pasivos Corrientes</b>		<b>853,249,502</b>	<b>753,507,670</b>
Bonos ordinarios largo plazo	11	882,791,184	882,708,093
Obligaciones financieras largo plazo	12	1,542,230,053	1,585,539,785
Cuentas por pagar largo plazo	13	15,655,761	14,968,593
Ingresos anticipados largo plazo	14	-	750,000
<b>Total Pasivos no Corrientes</b>		<b>2,440,676,998</b>	<b>2,483,966,471</b>
<b>Total Pasivos</b>		<b>3,293,926,500</b>	<b>3,237,474,141</b>
<b>Patrimonio especial</b>			
Aportes	15	2,842,165,351	2,842,165,351
Ajustes en la aplicación por primera vez de las NCIF	15	280,641,067	280,641,067
Prima por readquisición de títulos	15	29,375,474	29,375,474
Resultados acumulados	15	2,626,402,117	2,161,975,327
<b>Total Patrimonio Especial</b>		<b>5,778,584,009</b>	<b>5,314,157,219</b>
<b>Total Pasivos y Patrimonio Especial</b>		<b>\$ 9,072,510,509</b>	<b>\$ 8,551,631,360</b>

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

  
 Edwin Roberto Diaz Chala  
 Representante Legal

  
 Jhor Alexis Rativa Avila  
 Contador Público  
 Tarjeta Profesional T.P. 141989- T

MARLLY SARELA  
 GALLEGOS MORALES  
 Firmado digitalmente por MARLLY SARELA GALLEGOS MORALES  
 Fecha: 2023.08.04 15:06:25 -05'00'  
 Marly Sarela Gallego Morales  
 Revisor Fiscal  
 Tarjeta Profesional 92344-T  
 Designada por Ernst & Young Audit S.A.S. TR-530  
 (Véase mi informe del 4 de agosto de 2023)



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

**Estado Condensado de Resultados Integrales**

Nota	Por los seis meses terminados al 30 de junio de		Por los tres meses terminados al 30 de junio de		
	2023	2022	2023	2022	
(No auditados) (Expresado en miles de pesos)					
Ingresos por arrendamiento e incentivos	16	\$ 301,132,617	\$ 254,674,131	\$ 151,949,488	\$ 127,171,107
Ingresos arrendamientos variables	17	28,517,598	24,942,437	12,082,443	11,178,092
Otros ingresos operacionales	18	31,573,815	29,804,757	15,764,412	16,757,329
<b>Ingresos Operacionales</b>		<b>361,224,030</b>	309,421,325	<b>179,796,343</b>	155,106,528
Prediales e impuesto de valorización	19	21,338,564	19,834,704	10,341,661	9,533,793
Parqueaderos, avalúos y otros gastos	20	22,327,502	15,162,161	11,641,464	6,809,898
Honorarios operadores	21	9,779,637	6,609,584	4,234,193	3,315,753
Cuota de administración	22	5,268,732	4,646,885	2,802,768	2,402,979
Seguros		2,870,940	2,401,139	1,468,058	1,240,602
Reparaciones y mantenimiento (Recuperación) Deterioro y condonaciones de cartera, neto	23	(140,944)	844,000	40,974	(255,313)
<b>Gastos Operativos</b>		<b>64,817,199</b>	51,378,918	<b>32,963,157</b>	23,931,880
Gastos operativos reembolsables, netos	24	16,619,723	13,034,902	8,558,866	6,597,815
<b>Total Gastos Operativos</b>		<b>81,436,922</b>	64,413,820	<b>41,522,023</b>	30,529,695
<b>Utilidad Bruta de las Rentas</b>		<b>279,787,108</b>	245,007,505	<b>138,274,320</b>	124,576,833
Gastos de administración	25	37,629,792	49,134,128	19,720,144	25,497,961
Tis – Comisión arrendamiento	26	1,324,704	1,653,563	282,595	808,583
<b>Gasto Administrativo del Portafolio</b>		<b>38,954,496</b>	50,787,691	<b>20,002,739</b>	26,306,544
Valoración propiedad de inversión, neta	27	460,707,254	332,676,017	210,232,583	191,209,706
Gastos otras comisiones	28	–	2,082,335	–	2,082,335
<b>Utilidad Generada por la Operación</b>		<b>701,539,866</b>	524,813,496	<b>328,504,164</b>	287,397,660
Otros Ingresos	29	1,081,873	571,865	356,371	382,235
Otros gastos	30	69,856	302,892	40,222	42,567
Gasto financiero, neto	31	212,096,158	103,435,599	111,383,645	58,403,712
<b>Utilidad del Periodo</b>		<b>490,455,725</b>	421,646,870	<b>217,436,668</b>	229,333,616
<b>Total Resultado Integral</b>		<b>\$ 490,455,725</b>	\$ 421,646,870	<b>\$ 217,436,668</b>	\$ 229,333,616

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

  
 Edwin Roberto Diaz Chala  
 Representante Legal

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

MARLLY SARELA  
 GALLEGO MORALES  
 Marilly Sarela Gallego Morales  
 Revisor Fiscal  
 Tarjeta Profesional 92344–T  
 Designada por Ernst & Young Audit S.A.S. TR–530  
 (Véase mi informe del 4 de agosto de 2023)

Firmado digitalmente por MARLLY SARELA GALLEGO MORALES  
 Fecha: 2023.08.04 15:06:46 -05'00'

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

**Estado Condensado de Cambios en el Patrimonio Especial**

	Aportes en Dinero	Aportes Valor Nominal	Aportes Prima Colocación	Prima Por en Readquisición de Títulos	Ajustes en la Aplicación por Primera vez de las NCIF	Resultados Acumulados Ejercicios Anteriores	Utilidad del Ejercicio	Total Patrimonio Especial
<i>(No auditados)</i> <i>(Expresados en miles de pesos)</i>								
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2021</b>	\$ 1,000	\$ 408,993,220	\$ 2,457,275,118	\$ -	\$ 282,813,857	\$ 1,296,074,451	\$ 294,973,266	\$ 4,740,130,912
Resultados acumulados	-	-	-	-	-	294,973,266	(294,973,266)	-
Distribución de utilidades <i>(Nota 15)</i>	-	-	-	-	-	(122,030,353)	-	(122,030,353)
Restitución de aportes	-	(301,357)	(1,797,891)	-	-	-	-	(2,099,248)
Resultado del periodo	-	-	-	-	-	-	421,646,870	421,646,870
<b>Saldos al 30 de junio de 2022</b>	<b>\$ 1,000</b>	<b>\$ 408,691,863</b>	<b>\$ 2,455,477,227</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 282,813,857</b>	<b>\$ 1,469,017,364</b>	<b>\$ 421,646,870</b>	<b>\$ 5,037,648,181</b>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2022</b>	\$ 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	-	-	-	-	-	<b>763,968,154</b>	<b>(763,968,154)</b>	-
Distribución de utilidades <i>(Nota 15)</i>	-	-	-	-	-	<b>(26,028,935)</b>	-	<b>(26,028,935)</b>
Resultado del periodo	-	-	-	-	-	-	<b>490,455,725</b>	<b>490,455,725</b>
<b>Saldos al 30 de junio de 2023</b>	<b>\$ 1,000</b>	<b>\$ 405,629,579</b>	<b>\$ 2,436,534,772</b>	<b>\$ 29,375,474</b>	<b>\$ 280,641,067</b>	<b>\$ 2,135,946,392</b>	<b>\$ 490,455,725</b>	<b>\$ 5,778,584,009</b>

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

  
Edwin Roberto Diaz Chala  
Representante Legal

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

MARLLY SARELA  
GALLEGO MORALES  
Firmado digitalmente por MARLLY  
SARELA GALLEGO MORALES  
Fecha: 2023.08.04 15:07:17 -05'00'  
Marlly Sarela Gallego Morales  
Revisor Fiscal  
Tarjeta Profesional 92344-T  
Designada por Ernst & Young Audit S.A.S. TR-530  
(Véase mi informe del 4 de agosto de 2023)

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

**Estado Condensado de Flujos de Efectivo**

Notas	Por los seis meses terminados al 30 de junio de	
	2023	2022
	(No auditado) (En miles de pesos)	
<b>Actividades de operaciones:</b>		
Resultado del periodo	\$ 490,455,725	\$ 421,646,870
<b>Ajustes para conciliar la utilidad del periodo con los flujos netos de efectivo:</b>		
Valorización propiedades de inversión, neto	27 (460,707,254)	(332,676,017)
Depreciación en operaciones conjuntas	30 69,856	33,334
Deterioro de cuentas por cobrar operaciones conjuntas	8 y 23 122,553	278,399
Deterioro de cuentas por cobrar	8 y 23 78,333	844,648
Recuperación de cuentas por cobrar operaciones conjuntas	8 y 23 (238,230)	(436,487)
Recuperación de cuentas por cobrar	8 y 23 (132,245)	-
<b>Ajustes al capital de trabajo:</b>		
Aumento cuentas por cobrar	8 (3,180,135)	(6,910,363)
Aumento otros activos	9 (24,169,092)	(19,777,059)
Aumento (disminución) ingresos recibidos por anticipado	14 215,433	(1,347,918)
Aumento inventarios	7 (287,585)	(563,246)
(Disminución) cuentas por pagar	13 (20,247,641)	(5,282,193)
<b>Flujo neto de efectivo neto (usado en) provisto por las actividades de operación</b>	<b>(18,020,282)</b>	<b>55,809,968</b>
<b>Actividades de inversión:</b>		
Disminución en inversiones	6 11,417,894	3,839,419
Adquisición propiedad y equipo	(237,251)	(74,724)
Adquisición de propiedad de inversión (Inmuebles)	10 (47,245,435)	(126,925,325)
<b>Flujo neto de efectivo usado en actividades de inversión</b>	<b>(36,064,792)</b>	<b>(123,160,630)</b>
<b>Actividades de financiación:</b>		
Capital en titularización (restitución de aportes)	-	(2,099,248)
Pago de intereses bonos	11 397,651	685,331
Aumento de obligaciones financieras, neto	12 76,086,916	175,757,606
Distribución de utilidades	15 (26,028,935)	(122,030,353)
<b>Flujo neto de efectivo provisto por en las actividades de financiación</b>	<b>50,455,632</b>	<b>52,313,336</b>
(Disminución) neta de efectivo	(3,629,442)	(15,037,326)
Efectivo al inicio del periodo	17,888,523	34,537,839
<b>Efectivo al final del periodo</b>	<b>\$ 14,259,081</b>	<b>\$ 19,500,513</b>

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

  
Edwin Roberto Díaz Chala  
Representante Legal

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

MARLLY SARELA  
GALLEGO  
MORALES  
Marlly Sarela Gallego Morales  
Revisor Fiscal  
Tarjeta Profesional 92344-T  
Designada por Ernst & Young Audit S.A.S. TR-530  
(Véase mi informe del 4 de agosto de 2023)

Firmado digitalmente por  
MARLLY SARELA GALLEGO  
MORALES  
Fecha: 2023.08.04 15:07:39  
-05'00'

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

## Notas a los Estados Financieros Condensados

Por el período del 1 de enero al 30 de junio de 2023  
(Cifras expresadas en miles de pesos)

### 1. Entidad Reportante

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

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

El objeto del Patrimonio Autónomo es la transferencia a la Fiduciaria a título de fiducia mercantil irrevocable, de los Bienes Fideicomitados para:

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

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

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

La rendición de cuentas se remite al Fideicomitente en forma mensual, último informe de rendición de cuentas se presentó con corte a junio de 2023. El Patrimonio Autónomo se encuentra activo al 30 de junio de 2023. El patrimonio Autónomo tiene cierre anual de acuerdo con la aprobación del comité asesor del 15 de marzo 2021.

### 2. Políticas Contables Significativas

#### Bases de Preparación

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

# **Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)**

## **Administrado Por Fiduciaria Corficolombiana S.A.**

### **Notas a los Estados Financieros Condensados**

#### **2. Políticas Contables Significativas (continuación)**

##### **Bases de Preparación (continuación)**

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

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

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

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

##### **3.1. Normas de Contabilidad y de Información Financiera Aceptadas en Colombia Emitidas Aún no Vigentes**

###### **Mejoras 2021**

###### **Modificaciones a la NIC 8: Definición de Estimaciones Contables**

La modificación fue publicada por el IASB en febrero de 2021 y define claramente una estimación contable: “Estimaciones contables son importes monetarios, en los estados financieros, que están sujetos a incertidumbre en la medición”. Clarificar el uso de una estimación contable, y diferenciarla de una política contable. En especial se menciona “una política contable podría requerir que elementos de los estados financieros se midan de una forma que comporte incertidumbre en la medición, es decir, la política contable podría requerir que estos elementos se midan por importes monetarios que no pueden observarse directamente y deben ser estimados. En este caso, una entidad desarrolla una estimación contable para lograr el objetivo establecido por la política contable”.

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

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

Las modificaciones aclaran los siguientes puntos:

- Se modifica la palabra “significativas” por “materiales o con importancia relativa”.
- 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”.

# **Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)**

## **Administrado Por Fiduciaria Corficolombiana S.A.**

### **Notas a los Estados Financieros Condensados**

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

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

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

#### **4. Resumen de las Principales Políticas Contables Significativas**

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

##### **4.1. Estimaciones de Valor Razonable**

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

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

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

##### **Precio Promedio**

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

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.



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

**Notas a los Estados Financieros Condensados**

**4.1. Estimaciones de Valor Razonable (continuación)**

**Precio Estimado (continuación)**

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

La jerarquía del valor razonable tiene los siguientes niveles:

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

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

Al 30 de junio de 2023 la jerarquía de los precios se revelará así:

Jerarquía		Conclusión
Nivel 1	Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad puede acceder en la fecha de la medición.	Se revelarán los activos y pasivos que tengan un mercado activo, el cual proporciona una medición más fiable del valor razonable y se utilizará sin ajustes a su valor.
Nivel 2	Son distintos de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente.	Se revelarán: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Los activos y pasivos que no tengan un mercado activo y que hayan sido valorado con el precio promedio o precio de mercado reportado por Precia.</li> <li>• Los activos son valorados basados en el enfoque de ingresos, este se considera como la medida más exacta para la medida del valor de los activos que producen ingresos.</li> </ul>
Nivel 3	Son datos de entrada no observables para el activo.	No se revelará ningún título en esta categoría. Se utilizarán variables no observables para determinar el valor razonable de los activos o pasivos que no tengan un mercado activo. Esta medición no incluye ajustes por riesgo y se determinará con base en aquello que los participantes del mercado incluirían para fijar el precio de un activo o un pasivo.

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

**Notas a los Estados Financieros Condensados**

**4.1. Estimaciones de Valor Razonable (continuación)**

**Precio Estimado (continuación)**

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

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

Activos a valor razonable con ajuste a resultados Nivel 2:

	<u>Al 30 de</u> <u>Junio de 2023</u>	<u>Al 31 de</u> <u>Diciembre de 2022</u>
<b>Activos</b>		
<b>Instrumentos de Patrimonio</b>		
Fondos de inversión colectiva (Nota 6)	\$ 35,080,996	\$ 46,498,890
<b>Activos no Financieros</b>		
Propiedades de inversión (Nota 10, literal 1)	<u>8,865,081,563</u>	<u>8,252,089,483</u>
	<u>\$ 8,900,162,559</u>	<u>\$ 8,298,588,373</u>

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

**5. Administración y Gestión del Riesgo**

**Riesgos Estratégicos**

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

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

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

**Notas a los Estados Financieros Condensados**

**5. Administración y Gestión del Riesgo (continuación)**

**Riesgos Estratégicos (continuación)**

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

**6. Inversiones a Valor Razonable con Cambios en Resultados**

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

	<b>Al 30 de Junio de 2023</b>	<b>Al 31 de Diciembre de 2022</b>
<b>Inversiones en Fondos de Inversión Colectiva</b>		
FIC Abierta Valor Plus	\$ 16,783,169	\$ 11,908,985
FIC Skandia Efectivo	332,539	19,877,621
FIC Fiducuenta	8,527	7,904
FIC Sumar	8,443	7,795
FIC Corredores Davivienda	2,168	2,029
FIC Occirenta	1,690	1,565
	<b>17,136,536</b>	<b>31,805,899</b>
<b>Inversiones en Fondos de Inversión Colectiva Operación Conjunta (a)</b>	<b>17,944,460</b>	<b>13,687,651</b>
CDT Operación Conjunta	-	1,005,340
	<b>17,944,460</b>	<b>14,692,991</b>
	<b>\$ 35,080,996</b>	<b>\$ 46,498,890</b>

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

Al 30 de junio de 2023 no existen restricciones sobre las inversiones.

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

**Notas a los Estados Financieros Condensados**

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

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

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

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

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

	<b>Al 30 de Junio de 2023</b>	<b>Al 31 de Diciembre de 2022</b>
FIC Valor Plus – Único	\$ 6,230,198	\$ 1,461,067
FIC Confianza Plus – Nuestro Bogotá	2,694,248	2,366,171
FIC Valor Plus – City U	1,309,549	1,036,006
FIC Valor Plus – Rivana	1,208,149	1,267,887
FIC Alianza – Jardín Plaza Cúcuta	1,130,059	1,124,695
FIC Confianza Plus – Nuestro Montería	1,038,354	1,169,194
FIC Valor Plus – Jardín Plaza Cali	839,920	2,590,638
FIC Alianza – El Tesoro Etapa 4	711,545	532,475
FIC Valor Plus – Ideo Itagüí	703,237	708,079
FIC Confianza Plus – Nuestro Cartago	647,175	382,301
FIC Confianza Plus – Ideo Cali	428,823	410,458
FIC Alianza – Studen Living Cañasgordas (Boho)	362,923	182,239
FIC Valor Plus – Atrio Torre Norte	347,270	282,687
FIC Valor Plus – Hotel Calablanca Barú	291,696	172,539
Credicorp Capital Fiduciaria S.A	1,179	1,089
FIC Valor Plus – C-26	125	116
Fideicomiso Aktivos II	10	10
	<b>\$ 17,944,460</b>	<b>\$ 13,687,651</b>

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

**Notas a los Estados Financieros Condensados**

**7. Inventarios**

El siguiente es el detalle de los inventarios:

	<b>Al 30 de Junio de 2023</b>	<b>Al 31 de Diciembre de 2022</b>
Bien mantenido para la venta (a)	<b>1,902,198</b>	1,902,198
<b>Operación Conjunta (b)</b>		
Bebidas	<b>451,981</b>	326,700
Suministros	<b>402,324</b>	265,100
Alimentos	<b>397,466</b>	372,386
	<b>1,251,771</b>	964,186
	<b>\$ 3,153,969</b>	<b>\$ 2,866,384</b>

(a) Corresponde a la promesa de compraventa del Inmueble Éxito Cedi suscrita en el mes de Junio de 2022 entre el Instituto de desarrollo Urbano y Fiduciaria Corficolombiana S.A.; la venta está condicionada a la entrega real del inmueble con la escritura pública y el certificado de tradición los cuales al 30 de junio de 2023 están en proceso.

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

**8. Cuentas por Cobrar, Neto**

El siguiente es el detalle de las cuentas por cobrar:

	<b>Al 30 de Junio de 2023</b>	<b>Al 31 de Diciembre de 2022</b>
Arrendamientos (a)	<b>\$ 7,981,369</b>	\$ 5,990,222
Diversas (b)	<b>7,463,991</b>	8,140,387
Impuestos	<b>1,591,343</b>	1,291,814
Anticipos de contratos y proveedores	<b>885,554</b>	664,359
Deterioro cuentas por cobrar (c)	<b>(5,592,688)</b>	(5,646,600)
	<b>12,329,569</b>	10,440,182
<b>Operación conjunta</b>		
Anticipos de contratos y proveedores	<b>6,422,872</b>	1,687,099
Otros Servicios (d)	<b>5,297,532</b>	4,283,338
Diversas (e)	<b>5,150,696</b>	4,617,571
Concesión mensual	<b>3,113,334</b>	2,727,921
Estimación renta variable	<b>2,611,332</b>	9,077,934
Giro de excedentes	<b>1,289,566</b>	1,050,106
Contraprestación mínima (f)	<b>645,587</b>	-
Administración y fondo común de gastos	<b>424,947</b>	271,510
Comercial	<b>146,619</b>	119,982
Estimación otros conceptos	<b>136,013</b>	180,159
Otras cuentas por cobrar	<b>45,850</b>	673,397
Deterioro cuentas por cobrar (g)	<b>(1,863,963)</b>	(1,979,640)
	<b>23,420,385</b>	22,709,377
	<b>\$ 35,749,954</b>	<b>\$ 33,149,559</b>



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

**Notas a los Estados Financieros Condensados**

**8. Cuentas por Cobrar, Neto (continuación)**

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

	<b>Al 30 de Junio de 2023</b>	<b>Al 31 de Diciembre de 2022</b>
Grupo Seratta S.A.S.	\$ 1,621,704	\$ 650,097
Arrendamientos (a)	<b>677,029</b>	<b>899,307</b>
	<b>\$ 2,298,733</b>	<b>\$ 1,549,404</b>
	<b>Al 30 de Junio de 2023</b>	<b>Al 31 de Diciembre de 2022</b>
Cuentas por cobrar a corto plazo	\$ 35,749,954	\$ 33,149,559
Cuentas por cobrar a largo plazo	<b>2,298,733</b>	<b>1,549,404</b>
	<b>\$ 38,048,687</b>	<b>\$ 34,698,963</b>

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

	<b>Al 30 de Junio de 2023</b>	<b>Al 31 de Diciembre de 2022</b>
Logística de Distribución Sanchez Polo S.A. (1)	\$ 3,234,969	\$ 3,058,255
Johnson y Johnson de Colombia S.A. (2)	<b>1,067,181</b>	-
Otros terceros	<b>807,665</b>	545,839
Multiplika Plaza Central	<b>783,627</b>	864,213
Inversiones Toronto S.A.S.	<b>733,890</b>	790,650
Red Especializada en Transporte Redetrans Ltda.	<b>699,273</b>	699,273
Industria Gráfica Latinoamérica S.A.	<b>459,144</b>	-
Golfmaster S.A.S.	<b>270,423</b>	264,055
Grupo Ikigai S.A.S	<b>145,451</b>	139,397
Estudio de Moda S.A.S.	<b>143,787</b>	187,356
Multiplika S.A.S. – Atlantis	<b>140,819</b>	116,254
Metlife Colombia Seguros de Vida S.A.	<b>79,302</b>	71,672
Inversiones en Recreación Deporte y Salud S.A.	<b>76,013</b>	-
Andirent S.A.S.	<b>16,854</b>	152,565
	<b>\$ 8,658,398</b>	<b>\$ 6,889,529</b>

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

(2) Corresponde principalmente a la facturación del mes siguiente, la cual es pagada desde el principio de mes en vigencia.

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

**Notas a los Estados Financieros Condensados**

**8. Cuentas por Cobrar, Neto (continuación)**

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

	<b>Al 30 de Junio de 2023</b>	<b>Al 31 de Diciembre de 2022</b>
Otros servicios (i)	\$ 1,779,198	\$ 2,763,235
Cobertura de riesgo de no ocupación (ii)	1,536,689	1,452,960
Otras (iii)	1,505,141	1,518,697
Intereses moratorios	547,923	544,073
Administración y cuota fondo común de gastos	520,943	540,133
Cuenta por cobrar contratos de mandatos	479,213	137,764
Servicios públicos	407,492	267,003
Otras por cobrar a Fideicomitentes	371,631	523,806
Cuenta por cobrar adecuación espacios	315,761	392,716
	<b>\$ 7,463,991</b>	<b>\$ 8,140,387</b>

(i) Corresponde principalmente a servicios de limpieza M4 por \$694,293, al capex recobable corto plazo que se otorgó a Grupo Seratta S.A.S. por \$650,097, otros por \$375,360 y administración al mandatario de MTS Administración Total S.A. por \$59,448.

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

	<b>Al 30 de junio de 2023</b>	<b>Al 31 de diciembre de 2022</b>
Alianza Fiduciaria S.A. – Nuestro Bogotá	\$ 1,353,127	\$ 1,452,960
Credicorp Capital Fiduciaria S.A. – Megaport	179,623	–
Urbanizadora y Constructora Andes S.A.S. – Sanitas Popayán	3,939	–
	<b>\$ 1,536,689</b>	<b>\$ 1,452,960</b>

(iii) Corresponde principalmente a recobro póliza de multirriesgo por \$661,529, recobro a la secretaria de hacienda de Medellín por concepto de impuesto predial por \$343,784, recobro de intereses adquisición Jardín Plaza zona norte etapa II por \$263,472 los excedentes del Tesoro Etapa 4 \$129,369, y otros conceptos por \$106,987.

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

	<b>Al 30 de junio de 2023</b>	<b>Al 31 de diciembre de 2022</b>
<b>Saldo inicial</b>	<b>\$ 5,646,600</b>	<b>\$ 14,776,894</b>
Deterioro de cartera	78,333	7,822,106
Recuperación de cartera (1)	(132,245)	–
Saldos Plaza Central (*)	–	961,870
Dación Alfacer lotes A, B y D	–	(17,914,270)
<b>Saldo final</b>	<b>\$ 5,592,688</b>	<b>\$ 5,646,600</b>

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

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

**Notas a los Estados Financieros Condensados**

**8. Cuentas por Cobrar, Neto (continuación)**

- (1) La recuperación de las cuentas por cobrar corresponde principalmente al pago realizado por el tercero Logística Sanchez Polo.
- (d) Corresponde principalmente a Jardín Plaza Cali por anticipos girados para el pago a proveedores de zona norte etapa 2 por \$2,585,364, a la operación conjunta del Hotel Calablanca Barú por \$2,287,693 por concepto de reservas hoteleras y otras coinversiones por \$424,475.
- (e) A continuación, detallamos las cuentas por cobrar diversas en las operaciones conjuntas:

	<b>Al 30 de junio de 2023</b>	<b>Al 31 de diciembre de 2022</b>
Impuesto a las ventas a favor (i)	\$ 4,128,295	\$ 3,195,743
Cuentas por pagar de mandato (ii)	819,079	1,033,771
Cuentas por distribuir	132,518	326,815
Servicios públicos	35,607	31,199
Intereses moratorios	35,197	30,043
	<b>\$ 5,150,696</b>	<b>\$ 4,617,571</b>

- (i) Corresponde al IVA descontable de la operación conjunta de Calablanca Barú.
- (ii) Corresponde a las cuentas por cobrar de mandato en los negocios de operación conjunta por anticipos entregados para la operación de centros comerciales.
- (f) Corresponde al canon de arrendamiento de la operación conjunta Jardín Plaza Cali de febrero a junio de 2023.
- (g) A continuación, detallamos el deterioro de las cuentas por cobrar en las operaciones conjuntas:

	<b>Al 30 de junio de 2023</b>	<b>Al 31 de diciembre de 2022</b>
<b>Saldo inicial</b>	<b>\$ 1,979,640</b>	<b>\$ 3,844,745</b>
Deterioro	122,553	115,628
Recuperación de cartera	(238,230)	(1,079,293)
Saldos Plaza Central	-	(961,870)
Integración	-	60,430
<b>Saldo final</b>	<b>\$ 1,863,963</b>	<b>\$ 1,979,640</b>

**9. Otros Activos**

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

	<b>Al 30 de junio de 2023</b>	<b>Al 31 de diciembre de 2022</b>
Impuesto predial	\$ 16,047,718	\$ -
Póliza multiriesgo (a)	3,089,025	680,889
Incentivos por aportes de obra	1,346,276	1,346,276
Incentivos por periodos de gracia	574,583	546,687
Alivios financieros (b)	363,096	436,015

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

**Notas a los Estados Financieros Condensados**

**9. Otros Activos (continuación)**

	Al 30 de junio de 2023	Al 31 de diciembre de 2022
Otros (c)	232,613	500,870
Póliza responsabilidad civil (a)	172,486	52,288
Pagos en especie	11,048	14,420
	<b>21,836,845</b>	<b>3,577,445</b>
<b>Operación conjunta</b>		
Impuesto predial	5,084,790	-
Seguros	894,400	437,164
Incentivos por periodos de gracia	668,669	335,566
Otros Activos	434,017	228,850
Incentivos por aportes de obra	245,540	271,364
	<b>7,327,416</b>	<b>1,272,944</b>
	<b>\$ 29,164,261</b>	<b>\$ 4,850,389</b>

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

	Al 30 de junio de 2023	Al 31 de diciembre de 2022
Encargos en garantía (d)	\$ 13,903,789	\$ 13,294,111
Incentivos por aportes de obra	9,147,098	9,820,236
Incentivos por periodos de gracia	1,628,274	1,575,538
Alivios financieros (b)	1,283,638	1,440,099
Gastos pagados por anticipado (e)	1,270,000	1,270,000
	<b>27,232,799</b>	<b>27,399,984</b>
<b>Operación conjunta</b>		
Incentivos por aportes de obra	1,709,761	1,813,886
Incentivos por periodos de gracia	1,013,789	887,259
	<b>2,723,550</b>	<b>2,701,145</b>
	<b>\$ 29,956,349</b>	<b>\$ 30,101,129</b>
Otros activos corto plazo	\$ 29,164,261	\$ 4,850,389
Otros activos largo plazo	29,956,349	30,101,129
	<b>\$ 59,120,610</b>	<b>\$ 34,951,518</b>

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

**Notas a los Estados Financieros Condensados**

**9. Otros Activos (continuación)**

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

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

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

(c) Corresponde a las pólizas de seguro adquiridas para los inmuebles Alfacer, Plaza central, Redetrans, Cittium, One Plaza y Nutresa por \$224,215 y otros por \$8,398.

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

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

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



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

**Notas a los Estados Financieros Condensados**

**10. Propiedad de Inversión**

El siguiente es el detalle de las propiedades de inversión:

	<u>Al 30 de junio de 2023</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>
Terrenos y edificios (1)	\$ 8,210,801,539	\$ 7,741,913,565
Construcciones en curso (2)	10,494,848	26,612,706
Anticipos (3)	22,047,952	106,503,275
	<b>8,243,344,339</b>	<b>7,875,029,546</b>
<b>Operación conjunta</b>		
Terrenos y edificios – Jardín Plaza (1)	429,589,134	310,079,151
Terrenos y Edificios – Jardín Plaza Cúcuta (1)	112,559,724	97,706,403
Terrenos y Edificios – Student Living Cañasgordas (Boho) (1)	28,653,500	26,965,401
Edificios – P.A C.C. Outlets Consolidadora (1)	58,037,642	50,637,412
Edificios – City U (1)	24,253,527	24,253,527
Edificios – Ideo Itagüí (1)	768,191	234,849
Edificios – Ideo Cali (1)	398,602	299,175
Edificios – Hotel Calablanca Baru (1)	19,704	–
Construcciones en curso – Jardín Plaza Cali (2)	11,622,621	8,369,782
Construcciones en curso – Jardín Plaza Cúcuta (2)	102,814	162,828
Construcciones en curso – El tesoro Etapa 4 (2)	9,895,542	11,718,315
Construcciones en curso – Ideo Cali (2)	–	99,427
Construcciones en curso – Ideo Itagüí (2)	112,639	533,084
Construcciones en curso – City U (2)	1,043,768	638,898
Construcciones en curso – P.A. C.C Outlets Consolidadora (2)	1,124,717	6,854,388
Construcciones en curso – Calablanca (2)	42,753	62,160
Construcciones en curso – Atrio (2)	156,599	–
Construcciones en curso – Student Living Cañasgordas (Boho) (2)	14,720	–
Anticipos – Jardín Plaza (3)	39,200	337,330
Anticipos – City U (3)	25,499	37,758
Anticipos – P.A. C.C Outlets Consolidadora (3)	459,383	292,495
	<b>678,920,279</b>	<b>539,282,383</b>
	<b>\$ 8,922,264,618</b>	<b>\$ 8,414,311,929</b>

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

**Notas a los Estados Financieros Condensados**

**10. Propiedad de Inversión (continuación)**

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

	<b>Al 30 de junio de 2023</b>	<b>Al 31 de diciembre de 2022</b>
Saldo inicial	\$ 7,741,913,565	\$ 7,021,436,102
Traslado Plaza Central	-	12,318,901
Mejoras/Adquisiciones del año (a)	<b>36,389,871</b>	135,457,787
Ventas del año	-	(765,974)
Bajas del año	-	(5,370,701)
Traslado a inventario	-	(1,902,198)
Valorización, neta (b)	<b>432,498,103</b>	580,739,648
<b>Saldo Final</b>	<b>8,210,801,539</b>	7,741,913,565
<b>Operación conjunta</b>		
Saldo inicial	<b>510,175,918</b>	384,478,546
Traslado Plaza Central	-	(12,318,901)
Adquisición Únicos (a)	-	47,992,891
Adquisición City U (a)	-	23,943,995
Adquisición Student Living Cañasgordas (Boho) (a)	-	27,012,460
Adquisición Jardín Plaza Norte Etapa 2 (a)	<b>98,344,741</b>	-
Mejoras P.A. C.C Outlets Consolidadora (a)	<b>7,114,537</b>	-
Mejoras Jardín Plaza Cúcuta (a)	<b>214,901</b>	3,026,805
Mejoras Jardín Plaza (a)	<b>9,568,303</b>	1,311,686
Mejoras Ideo Itagüí (a)	<b>533,342</b>	234,849
Mejoras Ideo Cali (a)	<b>99,427</b>	299,175
Mejoras Hotel Calablanca Baru (a)	<b>19,704</b>	-
Valorización – Jardín Plaza Cali (b)	<b>11,596,940</b>	25,278,735
Valorización – Jardín Plaza Cúcuta (b)	<b>14,638,420</b>	8,590,787
Valorización – Student Living Cañasgordas (Boho) (b)	<b>1,688,099</b>	(47,059)
Valorización – P.A. C.C Outlets Consolidadora (b)	<b>285,692</b>	371,949
<b>Saldo Final</b>	<b>654,280,024</b>	510,175,918
<b>Total Terrenos y Edificios</b>	<b>\$ 8,865,081,563</b>	\$ 8,252,089,483

(a) Durante el primer semestre del 2023, el Patrimonio realizó las siguientes adquisiciones y mejoras:

<b>Inmueble</b>	<b>Fecha de Activación</b>	<b>Precio de Compra</b>	<b>Capitalizaciones</b>	<b>Total</b>
Activación construcciones en curso (i)	28/02/2023	\$ -	\$ 6,393,441	\$ 6,393,441
Activación construcciones en curso (i)	31/03/2023	-	1,315,456	1,315,456
Activación construcciones en curso (i)	28/04/2023	-	3,380,803	3,380,803
Adquisición Sanitas Popayán (ii)	2/05/2023	15,359,213	1,415,770	16,774,983
Adquisición Nuestro Bogotá (ii)	2/05/2023	782,690	62,352	845,042
Activación construcciones en curso (i)	24/05/2023	-	99,427	99,427
Activación construcciones en curso (i)	31/05/2023	-	1,420,748	1,420,748
Adquisición JP Cali Norte Etapa 2 (ii)	26/06/2023	98,344,741	9,568,303	107,913,044
Activación construcciones en curso (i)	30/06/2023	-	14,141,882	14,141,882
		<b>\$ 114,486,644</b>	<b>\$ 37,798,182</b>	<b>\$ 152,284,826</b>

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

**Notas a los Estados Financieros Condensados**

**10. Propiedad de Inversión (continuación)**

- (i) Corresponde a la activación de las construcciones en curso finalizadas trasladadas a la propiedad de inversión.
- (ii) Corresponde a las adquisiciones realizadas en el segundo trimestre de 2023 con la correspondiente activación de capex.
- (b) El siguiente es el detalle de la valorización de la propiedad de Inversión:

	<b>Al 30 de junio de 2023</b>	<b>Al 31 de diciembre de 2022</b>
Valorización neta	\$ 432,498,103	\$ 580,739,648
Valorización – Jardín Plaza Cali	11,596,940	25,278,735
Valorización – P.A. C.C Outlets Consolidadora	285,692	371,949
Valorización – Student Living Cañasgordas (Boho)	1,688,099	(47,059)
Valorización – Jardín Plaza Cúcuta	14,638,420	8,590,787
	<b>\$ 460,707,254</b>	<b>\$ 614,934,060</b>

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 Stand Ards Council).

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

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

	<b>Al 30 de junio de 2023</b>	<b>Al 31 de diciembre de 2022</b>
Saldo inicial construcciones en curso	\$ 55,051,588	\$ 38,049,523
Adiciones (a)	17,357,615	48,681,835
Capitalizaciones (a)	(37,798,182)	(31,679,770)
<b>Saldo final</b>	<b>\$ 34,611,021</b>	<b>\$ 55,051,588</b>

- (a) Las adiciones y capitalizaciones realizadas en el primer semestre 2023, corresponde a los siguientes inmuebles:

<b>Inmueble</b>	<b>Saldo Final al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>Adiciones y reclasificaciones</b>	<b>Capitalizaciones</b>	<b>Saldo Final al 30 de junio de 2023</b>
Alfacer – Barranquilla	\$ 856,112	\$ –	\$ (856,112)	\$ –
Amadeus – Bogotá	–	18,354	–	18,354
Atlantis – Bogotá	219,864	1,228,266	(191,016)	1,257,114
Barú Hotel Calablanca – Cartagena	12,383	(12,383)	–	–
Bodega la estrella	–	240,081	–	240,081
Cesde – Medellín	45,939	(379)	(45,560)	–

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

**Notas a los Estados Financieros Condensados**

**10. Propiedad de Inversión (continuación)**

Inmueble	Saldo Final al 31 de diciembre de 2022	Adiciones y reclasificaciones	Capitalizaciones	Saldo Final al 30 de junio de 2023
Cittium – Tenjo	201,733	–	(91,319)	110,414
Davivienda Edificio Calle 18	21,529	–	(21,529)	–
Davivienda Neiva	260,845	(2,150)	(258,695)	–
Davivienda edificio el café Medellín	154,366	–	(154,366)	–
Davivienda Torre CCI – Bogotá	637,925	–	–	637,925
Deloitte – Bogotá	304,032	38,776	–	342,808
Emergía – Manizales	221,027	–	–	221,027
Fijar 93B – Bogotá	2,620,643	373,446	(1,455,593)	1,538,496
Ideo – Itagüí	281,123	–	(281,123)	–
Isagen – Medellín	382,640	(24,028)	(358,612)	–
Itaú – Bogotá	–	92,911	(92,911)	–
Jardín Plaza Cali	173,249	–	–	173,249
Jardín Plaza Cúcuta	317,876	–	(317,876)	–
Nuestro Bogotá	62,352	–	(62,352)	–
Nuevos tramos	34,533	(34,533)	–	–
Quadratto – Tenjo	–	8,782	(8,782)	–
Redetrans – Bucaramanga	9,366	272,048	(281,414)	–
Redetrans – Mosquera	22,610	–	(22,610)	–
Rivana Etapa 1	847	33,836	(34,683)	–
Suppla – Bogotá	–	289	–	289
Suppla – Cali	60,256	79,678	–	139,934
Sanitas Popayán	719,338	696,432	(1,415,770)	–
Torre Corpbanca Calle 100	23,630	–	(23,630)	–
Zona Franca del Pacifico	127,019	58,085	(151,221)	33,883
Redetrans La Estrella – Medellín	740,662	3,054,557	(1,337,322)	2,457,897
Éxito Itagüí	2,704,692	(8,404)	(2,696,288)	–
Bodegas LG Palmira	–	11,900	–	11,900
Éxito Cedi – Bogotá	–	225,349	–	225,349
Seguros del Estado – Bogotá	4,701	91,869	(96,570)	–
Torre Pacific – Bogotá	–	19,311	(19,311)	–
Plaza Central – Bogotá	878,376	1,191,427	–	2,069,803
Divercity CC Santa Fe	309,419	370,194	(609,780)	69,833
Mapfre – Bogotá	15,112	–	(15,112)	–
Xerox – Bogotá	–	233,634	–	233,634
C.C Nuestro Cartago	2,161,536	53,531	(2,215,067)	–
Bogotá Locales 8013	80,619	–	(80,619)	–
C.C Milenio Plaza –Bogotá	5,201	–	(5,201)	–
Bodytech Dosquebradas	–	10,288	–	10,288
Itaú – Medellín	44,446	(44,446)	–	–
Elemento – Bogotá	109,894	–	(109,894)	–
Atrio – Bogotá	4,604,063	801,030	(5,405,093)	–
Bodega la Cayena – Hada Etapa 4 M	493,613	593,845	(429,135)	658,323
Torre Alianza – Bogotá	759,027	–	(759,027)	–
Redetrans – Medellín	323,662	21,011	(344,673)	–
Davivienda – C.C Panorama	–	3,706	–	3,706

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

**Notas a los Estados Financieros Condensados**

**10. Propiedad de Inversión (continuación)**

Inmueble	Saldo Final al 31 de diciembre de 2022	Adiciones y reclasificaciones	Capitalizaciones	Saldo Final al 30 De junio de 2023
Davivienda– C.C Plaza Imperial	–	4,356	–	4,356
Nutresa Cartagena	–	36,185	–	36,185
	21,006,260	9,736,854	(20,248,266)	10,494,848
<b>Operación conjunta</b>				
City U – Bogotá	638,898	404,870	–	1,043,768
Student Living Cañasgordas (Boho)	–	14,720	–	14,720
El Tesoro 4 – Medellín	11,718,315	(1,822,773)	–	9,895,542
Ideo – Cali	99,427	–	(99,427)	–
Ideo – Itagüí	533,084	112,897	(533,342)	112,639
Jardín Plaza Cali Zona Norte Etapa 2	5,606,446	3,961,856	(9,568,302)	–
Jardín Plaza Cali	8,369,782	3,252,840	–	11,622,622
Jardín Plaza Cúcuta	162,828	154,888	(214,901)	102,815
Barú Hotel Calablanca – Cartagena	62,160	–	(19,407)	42,753
Atrio – Bogotá	–	156,599	–	156,599
P.A C.C. Outlets Consolidadora	6,854,388	1,384,864	(7,114,537)	1,124,715
	34,045,328	7,620,761	(17,549,916)	24,116,173
<b>Total construcciones en curso</b>	<b>\$ 55,051,588</b>	<b>\$ 17,357,615</b>	<b>\$ (37,798,182)</b>	<b>\$ 34,611,021</b>

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

	Al 30 de junio de 2023	Al 31 de diciembre de 2022
Saldo inicial anticipos	\$ 107,170,858	\$ 36,518,942
Adiciones Anticipos	30,071,008	123,946,905
Legalizaciones	(114,669,832)	(53,294,989)
Saldo final	<b>\$ 22,572,034</b>	<b>\$ 107,170,858</b>

Propiedad Inversión Anticipos	Saldo Final al 31 de diciembre de 2022	Adiciones	Legalizaciones	Saldo Final al 30 de junio de 2023
Alfacer – Barranquilla	\$ 2,367	\$ 49,032	\$ –	\$ 51,399
Barú Hotel Calablanca – Cartagena	286,769	–	–	286,769
Cesde – Medellín	938	–	–	938
Divercity Medellín	–	90,065	(90,065)	–
Éxito Belén – Medellín	10,010	–	–	10,010
Éxito Cedi – Bogotá	–	68,076	(68,076)	–
Éxito Itagüí	6,635	–	–	6,635
Nuestro Cartago	207,672	–	(53,531)	154,141
Sanitas Popayan	12,526,496	2,208,431	(14,734,927)	–
Seguros del Estado – Bogotá	–	41,796	(41,796)	–
Zona Franca del Pacifico	678	–	–	678
Davivienda Provenza	17	–	–	17
Plaza Central – Bogotá	210,688	252,504	(328,347)	134,845

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

**Notas a los Estados Financieros Condensados**

**10. Propiedad de Inversión (continuación)**

Propiedad Inversión Anticipos	Saldo Final al 31 de diciembre de			Saldo Final al 30 de junio de 2023
	2022	Adiciones	Legalizaciones	
Jardín Plaza Cali Zona Norte Etapa 2	83,236,717	15,108,024	(98,344,741)	–
Hada etapa 4 – Barranquilla	10,014,288	11,234,667	–	21,248,955
Davivienda Edif. Colseguros	–	66,227	–	66,227
Cittium	–	21,909	(21,909)	–
QBE	–	4,849	–	4,849
Xerox	–	138,667	(69,805)	68,862
Davivienda Alhambra	–	13,627	–	13,627
	106,503,275	29,297,874	(113,753,197)	22,047,952
<b>Operación conjunta</b>				
P.A Centro Comercial Único Barranquilla	292,495	354,237	(187,350)	459,382
Student Living Cañasgordas (Boho)	–	–	–	–
Jardín Plaza Cali	337,330	–	(298,130)	39,200
Ideo – Itagüí	–	112,897	(112,897)	–
City U – Bogotá	37,758	306,000	(318,258)	25,500
	667,583	773,134	(916,635)	524,082
	\$ 107,170,858	\$ 30,071,008	\$ (114,669,832)	\$ 22,572,034

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

	Al 30 de junio de 2023	Al 31 de diciembre de 2022
Adquisiciones construcciones en curso	\$ 17,357,615	\$ 48,681,835
Capitalizaciones construcciones en curso	(37,798,182)	(31,679,770)
Adiciones de anticipos	30,071,008	123,946,905
Legalizaciones de anticipos	(114,669,832)	(53,294,989)
Adquisiciones/Mejoras terreno edificio	152,284,826	239,279,648
Bajas propiedad de inversión	–	(6,136,675)
Venta de propiedad de inversión	–	(7,874,730)
	\$ 47,245,435	\$ 312,922,224

Al 30 de junio de 2023, el Patrimonio tiene firmados documentos vinculantes que sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones, pueden resultar en una futura adquisición de inmuebles, como se relaciona a continuación:

Desembolsos por realizar según documentos vinculantes vigentes a la fecha:

Inmueble	Participación Categoría	2023		
		Valor	Anticipos	Total
Hada Barranquilla Lote 4	100% Logístico	\$ 25,391,561	\$ 21,248,955	\$ 4,142,606
<b>Saldo Pendiente por pagar</b>		<b>\$ 25,391,561</b>	<b>\$ 21,248,955</b>	<b>\$ 4,142,606</b>

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

**Notas a los Estados Financieros Condensados**

**11. Bonos Ordinarios**

El siguiente es el detalle de los bonos ordinarios:

	<u>Al 30 de junio de 2023</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>
Intereses bonos (a)	<u>\$ 12,839,388</u>	<u>\$ 12,524,828</u>

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

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

	<u>Al 30 de junio de 2023</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>
Capital emisión de bonos	<u>\$ 883,995,000</u>	<u>\$ 883,995,000</u>
Costos de emisión (a)	<u>(1,203,816)</u>	<u>(1,286,907)</u>
	<u>\$ 882,791,184</u>	<u>\$ 882,708,093</u>

(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 S.A.
- Casa Bolsa
- Editorial la República
- Superintendencia financiera de Colombia
- Valores Bancolombia
- Corredores Davivienda
- Bolsa de Valores
- Casa Editorial El Tiempo S.A.
- BRC Ratings SYP Global S.A.
- PA PISA

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:



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

**Notas a los Estados Financieros Condensados**

**11. Bonos Ordinarios (continuación)**

<b>Serie</b>	<b>Subserie</b>	<b>Plazo</b>	<b>Fecha de Colocación</b>	<b>Spread Sobre IPC</b>	<b>Valor</b>
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
					<b>\$ 383,995,000</b>

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

<b>Serie</b>	<b>Subserie</b>	<b>Plazo</b>	<b>Fecha de Colocación</b>	<b>Spread Sobre IPC</b>	<b>Valor</b>
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
					<b>\$ 500,000,000</b>

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

**12. Obligaciones Financieras**

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

	<b>Al 30 de junio de 2023</b>	<b>Al 31 de diciembre de 2022</b>
<b>Obligaciones financieras a corto plazo</b>		
Bancolombia S.A. (a)	<b>\$ 402,014,408</b>	\$ 195,526,904
Banco de Bogotá S.A. (b)	<b>149,098,720</b>	118,808,308
Banco Colpatría Scotiabank (c)	<b>148,585,025</b>	216,085,383
Banco de Occidente S.A.	<b>28,188,011</b>	19,341,362
Banco Davivienda S.A. (d)	<b>16,914,443</b>	71,155,252
Banco Itaú S.A. (e)	<b>4,214,579</b>	-
	<b>749,015,186</b>	620,917,209
<b>Obligaciones financieras a corto plazo en Operación Conjunta</b>		
Bancolombia S.A. – Jardín Plaza	<b>2,512,003</b>	2,480,485
Banco Occidente S.A.– Jardín Plaza	<b>1,332,762</b>	10,065,609
	<b>3,844,765</b>	12,546,094
<b>Total obligaciones financieras a corto plazo</b>	<b>\$ 752,859,951</b>	<b>\$ 633,463,303</b>

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

**Notas a los Estados Financieros Condensados**

**12. Obligaciones Financieras (continuación)**

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

	<b>Al 30 de junio de 2023</b>	<b>Al 31 de diciembre de 2022</b>
<b>Obligaciones financieras a largo plazo</b>		
Bancolombia S.A. (a)	\$ 778,706,498	\$ 936,374,556
Banco Itaú S.A.	216,432,698	216,436,219
Banco de Bogotá S.A. (b)	152,317,028	152,217,170
Banco Davivienda S.A. (d)	122,545,852	67,487,121
Banco BBVA (f)	92,524,229	–
Banco Colpatria Scotiabank (c)	54,265,021	90,343,719
Banco Occidente S.A.	19,353,716	28,123,655
	<b>1,436,145,042</b>	<b>1,490,982,440</b>
<b>Obligaciones financieras a largo plazo en Operación Conjunta</b>		
Bancolombia Leasing C-26 (g)	37,910,280	37,884,492
Banco Davivienda – Jardín Plaza Cúcuta	25,622,096	26,384,525
Bancolombia S.A. – Jardín Plaza Cali	16,423,122	14,762,599
Banco Occidente – Jardín Plaza Cali	14,004,655	2,810,961
Bancolombia –Outlets	8,927,776	9,298,307
Banco Davivienda – Jardín Plaza Cali	3,197,082	3,416,461
	<b>106,085,011</b>	<b>94,557,345</b>
<b>Total obligaciones financieras a largo plazo</b>	<b>\$ 1,542,230,053</b>	<b>\$ 1,585,539,785</b>

- (a) Se adquirió 5 novaciones y 2 constituciones de créditos con el fin de mejorar el perfil de vencimientos y el costo de la deuda bancaria donde los inmuebles con mayor participación son Centro Comercial Único, Nuestro Bogotá y Koba Ibagué.
- (b) Se adquirió 2 créditos y 2 novaciones nuevas, donde los inmuebles con mayor participación son Sanitas Popayán y Jardín plaza zona norte y Atrio.
- (c) Se adquirió 2 créditos y 3 novaciones, donde los inmuebles con mayor participación son Torre alianza, Rivana y Nuestro Bogotá.
- (d) Se adquirió 1 novación que inicialmente fue destinada a la adquisición de Nuestro Bogotá, Sanitas Versalles y el Tesoro etapa 4.
- (e) Se adquirió 1 novación por compra de cartera al Banco Bogotá, donde está destinado mayormente a los inmuebles Hada etapa 4, Jardín Plaza zona norte y Sanitas Popayán.
- (f) Se adquirió 1 crédito con Banco BBVA por novación de las obligaciones con Banco Colpatria donde está destinado mayormente a los inmuebles Rivana, Jardín Plaza Cúcuta, Hotel Calablanca y Nuestro Bogotá
- (g) El crédito de Leasing financiero fue otorgado con una tasa promedio de IBR NAMV + 3.5%, el PEI participa en esta obligación en el 68,03% establecido en el Contrato de Leasing No. 256257.

Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, las obligaciones financieras están garantizadas con pagarés.

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

**Notas a los Estados Financieros Condensados**

**12. Obligaciones Financieras (continuación)**

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

30 de junio de 2023						
	Vence hasta	Promedio ponderado de tasas de interés	Valor nominal	Valor capital en libros	Valor intereses en libros	Valor total en libros
Obligaciones financieras a corto plazo	2024	15.39%	\$ 740,186,814	\$ 740,186,814	\$ 12,673,137	\$ 752,859,951
Obligaciones financieras a largo plazo	2032	16.62%	1,518,157,944	1,518,157,944	24,072,109	1,542,230,053
<b>Total</b>			<b>\$ 2,258,344,758</b>	<b>\$ 2,258,344,758</b>	<b>\$ 36,745,246</b>	<b>\$ 2,295,090,004</b>

31 de diciembre de 2022						
	Vence hasta	Promedio ponderado de tasas de interés	Valor nominal	Valor capital en libros	Valor intereses en libros	Valor total en libros
Obligaciones financieras a corto plazo	2023	13.70%	\$ 625,494,622	\$ 625,494,622	\$ 7,968,681	\$ 633,463,303
Obligaciones financieras a largo plazo	2032	15.04%	1,563,736,948	1,563,736,948	21,802,837	1,585,539,785
<b>Total</b>			<b>\$ 2,189,231,570</b>	<b>\$ 2,189,231,570</b>	<b>\$ 29,771,518</b>	<b>\$ 2,219,003,088</b>

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

	Al 30 de Junio de 2023	Al 31 de Diciembre de 2022
<1 año	\$ 752,859,951	\$ 633,463,303
1<años<5	1,372,710,714	1,414,386,324
> 5 años	169,519,339	171,153,461
<b>Total</b>	<b>\$ 2,295,090,004</b>	<b>\$ 2,219,003,088</b>

**13. Cuentas por Pagar**

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

	Al 30 de junio de 2023	Al 31 de diciembre de 2022
Impuestos (a)	\$ 13,517,778	\$ 12,786,876
Comisiones y honorarios (b)	11,387,616	20,813,496
Diversas (c)	5,469,499	6,099,400
Proveedores	5,199,113	4,212,614
Adquisición de bienes y servicios nacionales (d)	5,025,000	8,349,258
Anticipos recibidos para aplicar a cartera	2,728,148	3,548,224
Adecuación e instalación de oficinas	800,062	7,252,255
Retenciones en la fuente	658,237	1,445,226
<b>Total</b>	<b>44,785,453</b>	<b>64,507,349</b>

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

**Notas a los Estados Financieros Condensados**

**13. Cuentas por Pagar (continuación)**

	<u>Al 30 de junio de 2023</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>
<b>Operación conjunta</b>		
Diversas (e)	\$ 5,724,921	\$ 7,859,311
Impuesto al valor agregado	5,256,873	6,549,426
Anticipos recibidos para aplicar a cartera (f)	4,427,540	3,798,460
Proveedores	3,948,277	3,521,518
Honorarios	3,386,456	2,180,744
Facturas por pagar	865,838	539,059
Recaudos de cartera pendiente por legalizar	465,667	115,541
Retenciones en la fuente	430,753	965,463
Impuesto al consumo	157,136	153,087
Cartera recaudo cuenta por distribuir operación conjunta	132,518	326,815
Comisiones	86,612	81,897
Prediales por pagar	22,686	26,869
	<u>24,905,277</u>	<u>26,118,190</u>
	<u>\$ 69,690,730</u>	<u>\$ 90,625,539</u>

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

	<u>Al 30 de junio 2023</u>	<u>Al 31 de diciembre 2022</u>
Impuesto a las ventas por pagar	\$ 12,390,293	\$ 11,741,037
Impuesto de industria y comercio	1,127,485	919,029
Impuesto predial (*)	-	126,810
	<u>\$ 13,517,778</u>	<u>\$ 12,786,876</u>

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

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

	<u>Al 30 de junio 2023</u>	<u>Al 31 de diciembre 2022</u>
Comisión del administrador inmobiliario (i)	\$ 9,488,128	\$ 18,268,960
Comisión fiduciaria	1,347,475	1,064,371
Otros honorarios	445,990	1,111,960
Otras comisiones fiduciarias	64,425	340,825
Logan Valuation S.A.S.	41,598	27,380
	<u>\$ 11,387,616</u>	<u>\$ 20,813,496</u>

(i) De acuerdo con el contrato de Administración Inmobiliaria suscrito entre el Patrimonio Autónomo y Pei Asset Management, el Patrimonio Autónomo le pagará una comisión adicional del uno por ciento (1%) del valor de la operación de endeudamiento financiero de corto plazo y una comisión del cero punto cinco por ciento (0.5%) del valor de la operación de endeudamiento financiero de largo plazo utilizada por el Patrimonio Autónomo para (a) la adquisición de un Activo Inmobiliario financiado; o (b) la realización de una mejora. La variación corresponde al pago de la comisión cobrada por PEI AM sobre los pasivos a largo plazo (Ver nota. 25 literal i).

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

**Notas a los Estados Financieros Condensados**

**13. Cuentas por Pagar (continuación)**

(c) Corresponde principalmente a:

	<b>Al 30 de junio 2023</b>	<b>Al 31 de diciembre 2022</b>
Cobertura Rivana	\$ 3,709,528	\$ 3,568,332
Provisiones de gastos con terceros	834,609	1,019,844
Otros	441,520	468,487
Provisiones de gastos de Multiplika Atlantis y Plaza Central	281,314	392,724
Cuentas por pagar mandatos	202,528	650,013
	<b>\$ 5,469,499</b>	<b>\$ 6,099,400</b>

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

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

	<b>Al 30 de junio 2023</b>	<b>Al 31 de diciembre 2022</b>
Hotel Calablanca Barú	\$ 4,369,104	\$ 5,857,555
Jardín Plaza Cúcuta	897,226	938,768
Único	165,859	300,635
Tesoro Etapa 4	130,191	492,178
Ideo Cali	125,486	33,466
Boho	36,803	105,967
Jardín Plaza Cali	252	252
City U	-	98,978
Ideo Itagüí	-	31,512
	<b>\$ 5,724,921</b>	<b>\$ 7,859,311</b>

(f) El siguiente es el detalle de los anticipos recibidos para aplicar a cartera:

	<b>Al 30 de junio 2023</b>	<b>Al 31 de diciembre 2022</b>
Fideicomiso de Operación Hotel Calablanca Barú	\$ 3,007,431	\$ 2,482,227
Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza	598,401	626,532
Fideicomiso City U	341,804	361,303
Patrimonio Autónomo de Operación Nuestro Bogotá	200,849	-
P.A. C.C Outlets Consolidadora	141,931	118,862
Otras (i)	137,124	209,536
	<b>\$ 4,427,540</b>	<b>\$ 3,798,460</b>

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

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

**Notas a los Estados Financieros Condensados**

**13. Cuentas por Pagar (continuación)**

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

	<b>Al 30 de junio 2023</b>	<b>Al 31 de diciembre 2022</b>
Retenciones en garantía (i)	\$ 14,146,110	\$ 13,547,371
Retenciones en garantía en operación conjunta (i)	509,651	421,222
Adquisición de bienes y servicios nacionales (ii)	1,000,000	1,000,000
	<b>\$ 15,655,761</b>	<b>\$ 14,968,593</b>

- (i) Corresponde al valor retenido como garantía a los terceros que prestan servicio para las obras que adelanta el Patrimonio Autónomo o valores descontados como garantía en contratos de arrendamiento o adquisiciones de inmuebles.
- (ii) Corresponde al saldo por pagar del inmueble: Quadratto por \$1,000,000 los cuales se cancelarán una vez se tenga el cumplimiento total de las cláusulas correspondientes.

**14. Ingresos Anticipados**

El siguiente es el detalle de los ingresos anticipados:

	<b>Al 30 de junio 2023</b>	<b>Al 31 de diciembre 2022</b>
Siemens S.A.	\$ 2,250,000	\$ 3,000,000
Johnson y Johnson Meditech de Colombia S.A.	896,791	-
Industria Gráfica Latinoamérica S.A.	385,836	-
Diebold Nixdorf Colombia S.A.S.	77,815	-
Metlife Colombia Seguros de vida S.A.	66,640	60,229
American Airlines Sucursal Colombiana	30,540	26,599
GTD Colombia S.A.S.	22,208	-
Exxonmobil South America (Pacific Coast) Limited	15,952	-
Exxonmobil Exploration Colombia Limited	13,051	-
Otros	174,808	3,232
	<b>3,933,641</b>	<b>3,090,060</b>
En operación conjunta (1)	<b>13,925,792</b>	<b>13,803,940</b>
	<b>\$ 17,859,433</b>	<b>\$ 16,894,000</b>

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

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

	<b>Al 30 de junio 2023</b>	<b>Al 31 de diciembre 2022</b>
Siemens S.A.	\$ -	\$ 750,000

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

**Notas a los Estados Financieros Condensados**

**14. Ingresos Anticipados (continuación)**

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

**15. Patrimonio Especial**

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

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

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

	<b>Al 30 de junio 2023</b>	<b>Al 31 de diciembre 2022</b>
No. Unidades	<b>42,810,749</b>	42,810,749
Valor Intrínseco Unidad	<b>\$ 135</b>	\$ 124

A continuación, detallamos los componentes del patrimonio:

	<b>Al 30 de junio 2023</b>	<b>Al 31 de diciembre 2022</b>
Aportes en dinero (1)	<b>\$ 1,000</b>	\$ 1,000
Aportes valor nominal (2)	<b>405,629,579</b>	405,629,579
Aportes prima en colocación	<b>2,436,534,772</b>	2,436,534,772
Prima por readquisición de títulos	<b>29,375,474</b>	29,375,474
Resultados acumulados proceso (NCIF)	<b>280,641,067</b>	280,641,067
Resultados de ejercicios anteriores (3)	<b>2,135,946,392</b>	1,398,007,173
Utilidad del ejercicio	<b>490,455,725</b>	763,968,154
	<b>\$ 5,778,584,009</b>	\$ 5,314,157,219

- (1) Corresponde al valor entregado por el fideicomitente en la fecha de suscripción del Contrato de Fiducia.
- (2) Corresponde al saldo del valor nominal de los títulos de contenido participativo de las once (11) emisiones realizadas.
- (3) Corresponde al valor de las utilidades, cuyo principal componente es la valorización de los activos el cual no es distribuible a los inversionistas, su variación corresponde al traslado de la utilidad por valor de \$11,002,362 correspondiente a los resultados obtenidos entre el 1 de octubre al 31 de diciembre 2022, de acuerdo con el Acta No. 285 y a la distribución efectuada el 16 de mayo de 2023 correspondiente al primer trimestre de 2023 por valor total de \$ 15,026,573 autorizado según acta 289.



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

**Notas a los Estados Financieros Condensados**

**16. Ingresos por Arrendamientos e Incentivos**

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

	<b>Por los seis meses terminados al 30 de junio de</b>		<b>Por los tres meses terminados al 30 de junio de</b>	
	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Canon de arrendamiento (1)	<b>\$ 248,852,963</b>	\$ 218,111,755	<b>\$ 127,388,580</b>	\$ 110,793,676
Otros ingresos por arrendamientos (2)	<b>34,398,588</b>	26,916,765	<b>16,604,795</b>	13,440,620
Servicios hoteleros (3)	<b>17,881,066</b>	9,645,611	<b>7,956,113</b>	2,936,811
	<b><u>\$ 301,132,617</u></b>	<u>\$ 254,674,131</u>	<b><u>\$ 151,949,488</u></b>	<u>\$ 127,171,107</u>

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

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

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

**17. Ingresos Arrendamientos Variables**

El siguiente es el detalle de los ingresos por arrendamientos variables

	<b>Por los seis meses terminados al 30 de junio de</b>		<b>Por los tres meses terminados al 30 de junio de</b>	
	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Canon de arrendamiento (1)	<b>\$ 28,342,287</b>	\$ 24,764,249	<b>\$ 11,996,313</b>	\$ 11,085,974
Concesión mensual	<b>175,311</b>	178,188	<b>86,130</b>	92,118
	<b><u>\$ 28,517,598</u></b>	<u>\$ 24,942,437</u>	<b><u>\$ 12,082,443</u></b>	<u>\$ 11,178,092</u>

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

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

**Notas a los Estados Financieros Condensados**

**18. Otros Ingresos Operacionales**

El siguiente es el detalle de otros ingresos operacionales:

	Por los seis meses terminados al 30 de junio de		Por los tres meses terminados al 30 de junio de	
	2023	2022	2023	2022
Servicios hoteleros (a)	\$ 10,671,330	\$ 5,898,583	\$ 5,122,422	\$ 3,570,088
Parqueadero (b)	5,868,594	4,600,486	3,042,602	2,381,177
Cobertura por riesgo por no ocupación (c)	4,601,525	4,237,291	2,429,122	1,862,789
Alquiler de espacios (d)	3,755,833	2,024,420	1,893,694	1,786,583
Alquiler zonas comunes	2,957,853	2,202,749	1,532,798	1,198,536
Mercadeo	1,872,752	1,552,088	968,030	799,816
Otros ingresos	1,392,397	2,189,197	745,338	733,998
Multas (e)	453,531	7,099,943	30,406	4,424,342
	<b>\$ 31,573,815</b>	<b>\$ 29,804,757</b>	<b>\$ 15,764,412</b>	<b>\$ 16,757,329</b>

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

	Por los seis meses terminados al 30 de junio de		Por los tres meses terminados al 30 de junio de	
	2023	2022	2023	2022
Directv Colombia	\$ 317,437	\$ -	\$ -	\$ -
Fideicomiso City U	65,201	13,366	20,825	11,334
Multiplika Plaza Central	23,025	49,772	-	24,872
Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza	22,170	-	7,477	-
Patrimonio Autonomo de Operación Nuestro Bogotá	20,088	155,553	948	155,553
PAO Ideo Itagui	4,154	-	-	-

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

**Notas a los Estados Financieros Condensados**

**18. Otros Ingresos Operacionales (continuación)**

	Por los seis meses terminados al 30 de junio de		Por los tres meses terminados al 30 de junio de	
	2023	2022	2023	2022
P.A. Residencias Universitarias Boho Cali	1,156	–	1,156	–
P.A. Operación Ideo Cali	300	–	–	–
Frontera Energy Colombia Corp Sucursal Colombia	–	4,232,583	–	4,232,583
Almacenes Exito S.A.	–	1,985,685	–	–
Stanley Black & Decker Colombia Services S.A.S	–	274,445	–	–
Banco Corpbanca Colombia S.A.	–	197,975	–	–
ATC Sitios de Colombia S.A.S.	–	190,564	–	–
	<b>\$ 453,531</b>	<b>\$ 7,099,943</b>	<b>\$ 30,406</b>	<b>\$ 4,424,342</b>

**19. Prediales e Impuesto de Valorización**

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

	Por los seis meses terminados al 30 de junio de		Por los tres meses terminados al 30 de junio de	
	2023	2022	2023	2022
Predial (*)	\$ 21,329,372	\$ 19,834,699	\$ 10,341,661	\$ 9,533,788
Valorización	9,192	5	–	5
	<b>\$ 21,338,564</b>	<b>\$ 19,834,704</b>	<b>\$ 10,341,661</b>	<b>\$ 9,533,793</b>

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

**20. Parqueaderos, Avalúos y Otros Gastos**

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

	Por los seis meses terminados al 30 de junio de		Por los tres meses terminados al 30 de junio de	
	2023	2022	2023	2022
Servicios hoteleros (1)	\$ 15,216,759	\$ 10,576,990	\$ 7,533,192	\$ 3,760,112
Adecuacion de espacios	3,953,103	1,878,562	2,370,937	1,878,562
Parqueaderos	1,555,614	1,324,859	909,051	867,203
Avalúos	671,817	432,743	324,116	65,889
Servicios públicos	643,543	815,316	319,554	241,016
Otros gastos	286,666	133,691	184,614	(2,884)
	<b>\$ 22,327,502</b>	<b>\$ 15,162,161</b>	<b>\$ 11,641,464</b>	<b>\$ 6,809,898</b>

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

(2) Corresponde al alquiler de equipos de oficina, adecuaciones del mobiliario y servicios de mantenimiento de One Plaza, Oficina Port-Fijar 93B y Rivana Etapa 1.

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

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

**Notas a los Estados Financieros Condensados**

**21. Honorarios Operadores**

El siguiente es un detalle gastos de honorarios de operadores:

	<b>Por los seis meses terminados al 30 de junio de</b>		<b>Por los tres meses terminados al 30 de junio de</b>	
	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Honorarios especializados (1)	<b>\$ 9,779,637</b>	\$ 6,609,584	<b>\$ 4,234,193</b>	\$ 3,315,753

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

**22. Cuota de Administración**

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

	<b>Por los seis meses terminados al 30 de junio de</b>		<b>Por los tres meses terminados al 30 de junio de</b>	
	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Cuota de administración (1)	<b>\$ 5,268,732</b>	\$ 4,646,885	<b>\$ 2,802,768</b>	\$ 2,402,979

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

**23. Deterioro de Cartera**

El siguiente es un detalle gastos por deterioro de cartera:

	<b>Por los seis meses terminados al 30 de junio de</b>		<b>Por los tres meses terminados al 30 de junio de</b>	
	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Deterioro de cartera	<b>\$ 78,333</b>	\$ 844,648	<b>\$ 19,980</b>	\$ (56,674)
Condonaciones y castigos de cartera	-	151,965	-	104
Recuperación de cartera	<b>(132,245)</b>	-	<b>41,948</b>	-
<b>Operación conjunta</b>				
Deterioro de cartera	<b>122,553</b>	278,399	<b>5,432</b>	34,043
Condonaciones y castigos de cartera	<b>28,645</b>	5,475	<b>17,224</b>	5,475
Recuperación de cartera	<b>(238,230)</b>	(436,487)	<b>(43,610)</b>	(238,261)
	<b>\$ (140,944)</b>	\$ 844,000	<b>\$ 40,974</b>	\$ (255,313)

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

**Notas a los Estados Financieros Condensados**

**24. Gastos Operativos Reembolsables, Netos**

El siguiente es un detalle gastos operativos reembolsables, netos:

	Por los seis meses terminados al 30 de junio de		Por los tres meses terminados al 30 de junio de	
	2023	2022	2023	2022
Honorarios (1)	\$12,293,766	\$ 9,889,981	\$ 6,207,130	\$ 4,970,823
Servicios (2)	5,721,229	5,052,069	3,114,586	2,692,370
Aseo y vigilancia (3)	4,916,676	4,040,388	2,509,335	2,090,423
Nómina (4)	3,038,979	2,049,411	1,422,956	1,010,547
Otros (5)	2,537,620	1,735,729	1,264,560	1,007,897
Mantenimiento	2,423,133	2,094,785	1,291,725	1,139,224
Mercadeo	2,412,230	2,479,171	1,338,776	1,356,413
Servicios públicos	2,100,835	1,633,775	1,154,527	824,198
Administración	(7,956,034)	(7,299,991)	(4,298,165)	(4,185,804)
Fondo común de gastos	(10,868,711)	(8,640,416)	(5,446,564)	(4,308,276)
	<b>\$16,619,723</b>	<b>\$13,034,902</b>	<b>\$ 8,558,866</b>	<b>\$ 6,597,815</b>

- (1) El incremento corresponde principalmente a los honorarios reembolsables de la operación de los Centros Comerciales; Outlets, Atlantis, Jardín Plaza Cúcuta, Ideo Cali, Ideo Itagüí y City U. Así mismo, los honorarios facturados por MTS por servicios prestados como mandatario en inmuebles como; Amadeus, Quadratto, Cittium, Carvajal y Megaport.
- (2) Corresponde a los gastos de la operación del Centro Comercial Plaza Central.
- (3) Corresponde principalmente a los gastos de la operación de los Centros Comerciales Outlets, Jardín Plaza y Jardín Plaza Cúcuta.
- (4) Corresponde a los gastos de nómina de los operadores especializados del centro comercial Jardín Plaza y City U. El aumento se debe al incremento salarial y a la adquisición del 10% de los derechos de City U.
- (5) Corresponde a los gastos diversos de las operaciones conjuntas de los inmuebles como; Centro Comercial Outlets, City U, Jardín Plaza, Jardín Plaza Cúcuta, Tesoro Etapa 4 y Residencias universitarias Boho Cali.

**25. Gastos de Administración**

El siguiente es el detalle de los gastos por administración:

	Por los seis meses terminados al 30 de junio de		Por los tres meses terminados al 30 de junio de	
	2023	2022	2023	2022
Comisión (1)	\$ 32,397,951	\$43,823,050	\$ 16,341,721	\$22,784,688
Honorarios (2)	3,048,073	3,858,175	1,806,333	2,507,662
Otros	964,942	478,091	738,614	290,168
Impuestos	845,886	646,048	476,602	341,019
Custodia de valores o títulos	313,887	318,429	313,887	—
Servicios hoteleros	59,053	10,335	42,987	(425,576)
	<b>\$ 37,629,792</b>	<b>\$49,134,128</b>	<b>\$ 19,720,144</b>	<b>\$25,497,961</b>

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

**Notas a los Estados Financieros Condensados**

**25. Gastos de Administración (continuación)**

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

	Por los seis meses terminados al 30 de junio de		Por los tres meses terminados al 30 de junio de	
	2023	2022	2023	2022
Pei Asset Management S.A.S. (i)	\$ 25,205,486	\$ 37,514,277	\$ 12,643,535	\$ 19,530,127
Comisión fiduciaria	7,189,965	6,295,521	3,698,186	3,247,061
Comisión representación inversionistas	2,500	13,252	–	7,500
	<b>\$ 32,397,951</b>	<b>\$ 43,823,050</b>	<b>\$ 16,341,721</b>	<b>\$ 22,784,688</b>

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

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

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

**26. Tis – Comisión Arrendamiento**

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

	Por los seis meses terminados al 30 de junio de		Por los tres meses terminados al 30 de junio de	
	2023	2022	2023	2022
Adecuaciones	\$ 397,752	\$ 1,108,176	\$ 156,906	\$ 678,272
Comisión por arrendamiento (a)	923,639	545,387	123,167	130,311
Servicios hoteleros	3,313	–	2,522	–
	<b>\$ 1,324,704</b>	<b>\$ 1,653,563</b>	<b>\$ 282,595</b>	<b>\$ 808,583</b>

- (a) Corresponde a facturación de comisión pagada a terceros por la intermediación en contratos de arrendamiento, principalmente en la operación de Plaza Central, Atlantis y City U.

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

**Notas a los Estados Financieros Condensados**

**27. Valoración Propiedad de Inversión, Neta**

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

	<b>Por los seis meses terminados al 30 de junio de</b>		<b>Por los tres meses terminados al 30 de junio de</b>	
	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Valoración neta propiedad de inversión	<b>\$460,707,254</b>	\$332,676,017	<b>\$210,232,583</b>	\$191,209,706

La variación correspondió principalmente a el incremento de la inflación en el país, la cual afecto el valor razonable de los inmuebles. Para el primer semestre de 2023 dada la reactivación económica se presenta un aumento en el IPC pasando 9.67% en el 2Q del 2022 a 12.13% en el 2Q del 2023, incremento que tiene un impacto positivo en la valoración de los inmuebles por IPC.

**28. Gastos Otras Comisiones**

El siguiente es el detalle de gastos otras comisiones:

	<b>Por los seis meses terminados al 30 de junio de</b>		<b>Por los tres meses terminados al 30 de junio de</b>	
	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Comisión por adquisición de Inmuebles (i)	<b>\$ -</b>	\$ 2,082,335	<b>\$ -</b>	\$ 2,082,335

(i) Pei AM otorgará voluntariamente un descuento del 37.5% sobre el cobro de todas las comisiones por administración establecidas en los numerales 6.1, 6.4 y 6.5 del contrato de administración inmobiliaria, a partir del 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.

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

**29. Otros Ingresos**

El siguiente es el detalle de otros ingresos:

	<b>Por los seis meses terminados al 30 de junio de</b>		<b>Por los tres meses terminados al 30 de junio de</b>	
	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Otros conceptos (a)	<b>\$ 1,292,970</b>	\$ 563,228	<b>\$ 456,097</b>	\$ 56,251
Derechos fiduciarios (b)	<b>(63,469)</b>	624,602	<b>14,164</b>	624,602
Alivios financieros (c)	<b>(147,628)</b>	(615,965)	<b>(113,890)</b>	(298,618)
	<b>\$ 1,081,873</b>	\$ 571,865	<b>\$ 356,371</b>	\$ 382,235



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

**Notas a los Estados Financieros Condensados**

**29. Otros Ingresos (continuación)**

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

**30. Otros Gastos**

El siguiente es el detalle de otros gastos:

	Por los seis meses terminados al 30 de junio de		Por los tres meses terminados al 30 de junio de	
	2023	2022	2023	2022
Depreciación	\$ 69,856	\$ 33,334	\$ 40,974	\$ 16,430
Otros gastos	-	269,558	(752)	26,137
	<b>\$ 69,856</b>	<b>\$ 302,892</b>	<b>\$ 40,222</b>	<b>\$ 42,567</b>

**31. Gasto Financiero, Neto**

El siguiente es el detalle de gasto financiero, neto:

	Por los seis meses terminados al 30 de junio de		Por los tres meses terminados al 30 de junio de	
	2023	2022	2023	2022
Otros intereses (a)	\$ 151,300,841	\$ 60,429,112	\$ 79,770,253	\$ 35,996,066
Intereses de bonos (a)	55,279,793	37,968,307	28,049,772	19,568,124
Intereses bancarios	6,475,519	3,227,004	3,234,068	1,791,784
Servicios hoteleros	23,845	110,828	11,555	110,828
Otros (b)	(983,840)	1,700,348	317,997	936,910
	<b>\$ 212,096,158</b>	<b>\$ 103,435,599</b>	<b>\$ 111,383,645</b>	<b>\$ 58,403,712</b>

- (a) La variación se debe principalmente al incremento en el IPC de las obligaciones financieras y los bonos del PEI debido a que se encuentran indexados a la inflación.
- (b) Corresponde principalmente a los rendimientos generados de los fondos de inversión colectiva debido al crecimiento de las tasas durante el primer semestre 2023 los cuales generaron un ingreso.

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

**Notas a los Estados Financieros Condensados**

**32. Partes Relacionadas**

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

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

	<u>Al 30 de junio de 2023</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>
Aportes del fideicomitente	<u>\$ 1,000</u>	<u>\$ 1,000</u>

El patrimonio autónomo con esta entidad no registra ninguna operación adicional al aporte inicial.

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

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

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

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

	<u>Al 30 de junio de 2023</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>
<b>Pei Asset Management S.A.S.</b>		
Cuentas por pagar – comisiones (Nota 13, literal b)	<u>\$ 9,488,128</u>	<u>\$ 18,268,960</u>
Gastos anticipados (Nota 9, literal e)	<u>1,270,000</u>	<u>1,270,000</u>

	<u>Por los seis meses terminados al 30 de junio de</u>		<u>Por los tres meses terminados al 30 de junio de</u>	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Pei Asset Management S.A.S.</b>				
Gastos de administración – comisiones (Nota 25, numeral 1, (i))	<u>\$ 25,205,486</u>	<u>\$ 37,514,277</u>	<u>\$ 12,643,535</u>	<u>\$ 19,530,127</u>

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

**Notas a los Estados Financieros Condensados**

**32. Partes Relacionadas (continuación)**

**Comité Asesor**

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

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

	<b>Por los seis meses terminados al 30 de junio de</b>		<b>Por los tres meses terminados al 30 de junio de</b>	
	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Honorarios Comité asesor	<b>\$ 113,555</b>	<b>\$ 80,308</b>	<b>\$ 79,488</b>	<b>\$ 30,116</b>

**33. Compromisos Futuros**

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

<b>Ingresos</b>	<b>Al 30 de junio de 2023</b>	<b>Al 31 de diciembre de 2022</b>
< 1 año	<b>\$ 517,951,125</b>	<b>\$ 457,792,760</b>
1<años<5	<b>1,330,991,324</b>	<b>1,257,348,634</b>
> 5 años	<b>879,653,639</b>	<b>971,505,860</b>
	<b><u>\$ 2,728,596,088</u></b>	<b><u>\$ 2,686,647,254</u></b>

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

**34. Aprobación de Estados Financieros**

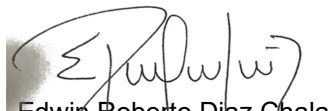
Los estados financieros del patrimonio autónomo correspondientes al ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 fueron aprobados por la Administración del Patrimonio el 25 de julio de 2023.

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


**Certificación de los Estados Financieros Condensados**

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

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



Edwin Roberto Diaz Chala  
Representante Legal



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