

INFORME PRIMER TRIMESTRE 2024

PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (PEI)



Domicilio: Cra 13 # 26-45 Piso 1

Bogotá D.C.

AÑO 2024

Tabla de Contenido

1. Situación Financiera	6
1.1. Estados Financieros	6
1.2. Análisis del Administrador Inmobiliario sobre los resultados de la operación y la situación financiera	7
1.3. Variaciones materiales en la situación financiera y en los resultados de la operación	7
1.3.1. Flujo de Caja Distribuible	7
1.3.2. Rentabilidad y valor de la unidad	8
1.4. Análisis Cuantitativo y Cualitativo del riesgo de mercado como consecuencia de sus inversiones y actividades sensibles a variaciones de mercado	8
1.4.1. Riesgos identificados por el Agente de Manejo	9
1.4.1.1. Riesgos Estratégicos	9
1.4.1.2. Riesgos de mercado	9
1.4.1.3. Riesgo Valor Razonable por Tasa de Interés	10
1.4.1.4. Riesgo de liquidez	10
1.4.1.5. Gestion de riesgo operacional	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	12
2. Información adicional	12
2.1. Riesgos relevantes a los que está expuesto el emisor y mecanismos implementados para mitigarlos	12
2.2. Vacancia	12
2.3. Prácticas de sostenibilidad e inversión responsable	13
2.4. Gobierno Corporativo	13

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) m² 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) m² 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. que en cumplimiento de lo estipulado en el artículo 5.6.3.1.1 del Decreto 2555 previa autorización de la Superintendencia Financiera de Colombia es quien actúa como vocera del Patrimonio Autónomo emisor de los valores, recauda los recursos provenientes de dicha emisión y se relaciona jurídicamente con los Inversionistas en virtud de tal vocería, conforme a los derechos incorporados en los títulos. Previa verificación del cumplimiento de los requisitos contenidos en este Libro, el agente solicitará la autorización respectiva ante la.

El agente propenderá por el manejo seguro y eficiente de los recursos que ingresen al patrimonio o fondo, como producto de la colocación de los títulos o procedentes de flujos generados por los activos.

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, 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.

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 Distribuida 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 o PEI: Significa el Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (PEI) y 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.

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.

INFORME TRIMESTRAL
PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS – (PEI)

PRIMER TRIMESTRE 2024

Fiduciaria Corficolombiana S.A., en su Calidad de Agente de Manejo del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias - PEI, se permite presentar el Informe correspondiente al primer trimestre del año 2024 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:

Fideicomitente / Originador	PEI Asset Management S.A.S.
Agente de Manejo	Fiduciaria Corficolombiana S.A.
Administrador Inmobiliario	PEI Asset Management S.A.S.
Agente Colocador	Corredores Davivienda / Alianza Valores/ Casa de Bolsa/ Valores Bancolombia/ Credicorp Capital (antes Ultraserfinco)
Representante Legal de los Inversionistas	Fiduciaria Colombiana de Comercio Exterior S.A.
Administrador del Programa de Emisión	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 31 de marzo de 2024 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 primer trimestre de 2024 se registraron ingresos operacionales por \$ 191.008 MM alcanzando un incremento de 13 % con respecto al mismo periodo de 2023.

En lo corrido del año 2024, se renovaron el 99,2% de los contratos alcanzando una retención de 60.561 m2 y una colocación de 3.116 m2.

La utilidad operacional (NOI) fue de \$ 161.363 MM para el primer trimestre de 2024 con un margen operacional de 84,5%. Por su parte, el EBITDA en el periodo comprendido entre enero y marzo de 2024, registró un valor de \$ 139.145 MM lo que representa un incremento del 13,6% respecto del primer trimestre de 2023; mientras que el margen EBITDA alcanzó un 72,85%.

Por su parte, el costo de financiación para el primer trimestre del presente año se ubicó en 12,84%, 124 pbs por debajo del trimestre anterior. La reducción está asociada a la corrección del IPC en los últimos meses y la recomposición del portafolio de deuda con spreads competitivos que inciden en la reducción del gasto de financiación a lo largo de 2024.

Adicionalmente, el primer trimestre cerró con una cartera bruta de \$ 14.740 MM equivalente a un aumento de 16,3% en comparación con el primer trimestre de 2023.

En el trimestre la vacancia física y económica presentaron reducciones de 25 y 85 puntos básicos frente al primer trimestre de 2023, ubicándose en 5,42% y 7,15%, respectivamente. Esto último, influenciado por la ocupación de 100% en la categoría logística y especializado que se ha mantenido desde el anterior trimestre y la retención de 60.561 m2 y una colocación de 3.116 m2 para el primer trimestre de 2024, en las otras categorías del portafolio.

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.

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.

PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS – PEI

4. El décimo día (10°) hábil del mes de noviembre se pagará el Flujo de Caja Distribuible correspondiente al periodo comprendido entre el 1° de julio y el 30 de septiembre del año en curso.
5. En cualquier momento, el Comité Asesor podrá aprobar el pago de Flujo de Caja Distribuible, el Flujo de Caja Distribuible por Desinversión o del Flujo de Caja Distribuible Ajustado de forma extraordinaria.

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 segundo, tercero y cuarto trimestre de 2023 y primer trimestre de 2024:

Fecha 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
31/03/2023	15/05/2023	42.810.749	\$ 15.026.573	\$ 58.959	\$ 367.458	\$ 14.600.154
30/06/2023	15/08/2023	42.810.749	\$ 18.537.054	\$ 88.730	\$ 197.354	\$ 18.250.970
30/09/2023	16/11/2023	42.810.749	\$ 18.579.865	\$ 226.699	\$ 333.495	\$ 18.019.670
31/12/2023	14/02/2024	42.810.749	\$ 26.028.935	\$ 321.245	\$ 375.824	\$ 25.331.865

(valores en miles de pesos)

Durante el cuarto trimestre de 2023 se han repartido recursos a los inversionistas por un monto de \$26.028.935 (expresado en miles de pesos), lo cual equivale a \$ 608 pesos por título.

Se informa que el Flujo de Caja Distribuible (FCD) desde el cuarto 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/informacionrelevante-general>)

El 16 de mayo se efectuará el pago del Flujo de Caja Distribuible correspondiente al primer trimestre de 2024 en el que se repartirán \$ 27.014 MM equivalentes a \$ 631 por título.

1.3.2. Rentabilidad y valor de la unidad

La rentabilidad total del portafolio con corte a marzo 2024 correspondiente a los últimos 12 meses cerró en 11,1% explicado en un 86,8% por valorización patrimonial y 12,2% por distribución de flujo de caja. El componente de valorización representó un retorno del 9,63% al pasar de un precio por título patrimonial de \$130.054 a cierre de marzo 2023 hasta \$142.617 a cierre de marzo 2024.

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

Las actividades del Patrimonio PEI lo exponen a variedad de riesgos financieros: riesgo de mercado (valor razonable por tasa de interés, tasa de cambio, precio de acciones y valor de fondos de inversión colectiva) riesgo de liquidez y riesgo de crédito. Además de lo anterior el patrimonio está expuesto a riesgos operacionales y legales.

1.4.1.1. Riesgos Estratégicos

La revelación de los riesgos estratégicos identificados por Fiduciaria Corfi colombiana en calidad de Agente de Manejo del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias se encuentran detallados en el numeral 5. Administración y Gestión del Riesgo (p. 14) 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.

1.4.1.2. Riesgos de mercado

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

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

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

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

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

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

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

1.4.1.3. Riesgo Valor Razonable por Tasa de Interés

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

A continuación, se presenta el análisis de sensibilidad por medio del Valor en Riesgo Modelo Estándar para el 31 de diciembre de 2023 y 31 de marzo de 2024:

FACTORES DE RIESGO	VALOR EN RIESGO	
	dic-31	mar-24
CARTERA COLECTIVA	41.985.000	40.363.000

(valores en miles de pesos)

1.4.1.4. Riesgo de liquidez

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

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

A continuación, se presenta un análisis de los vencimientos de los activos financieros, presentados a su valor en libros, determinados con base en el período remanente, entre la fecha del estado consolidado de situación financiera y la fecha de vencimiento contractual con corte a al 31 de marzo de 2024:

Tipo Activo	Menos de tres meses	Total general
Fondos de Inversión Colectiva	\$ 44.564.002	\$ 44.564.002

(valores en miles de pesos)

1.4.1.5. Gestión de riesgo operacional

La Fiduciaria cuenta con un Sistema de Administración de Gestión de Riesgo Operacional implementado de acuerdo con los lineamientos establecidos en el capítulo XXXI de la Circular Básica Contable y Financiera (Circular Externa 100 de 1995), de la Superintendencia Financiera de Colombia correspondiente al Sistema Integral de Administración de Riesgos (SIAR). Este sistema es administrado por la Gerencia Experta de Riesgo Operacional, TPRM y SOX, la cual se encuentra bajo la Gerencia Corporativa de Riesgo de la Corporación.

El Sistema de Administración de Riesgo Operacional de la Fiduciaria cuenta con un Manual de Riesgo Operacional, en el que está definido las políticas y metodologías aprobadas por la Junta Directiva para administrar adecuadamente el SARO. Además, tiene documentado procesos y procedimientos de gestión de riesgo operacional, requeridos para llevar a cabo el ciclo de gestión de riesgos (identificar, medir, controlar y monitorear), de manera que logre mitigar los errores operacionales e identificar oportunidades de mejora que soporten el desarrollo y funcionamiento de los procesos operativos de la organización.

Durante el primer trimestre del 2024, no se presentan eventos de riesgo operacional asociados al negocio

1.4.2. Riesgos identificados por el Administrador Inmobiliario

1.4.2.1. Inflación

Desde abril de 2023 hasta el cierre del primer trimestre de 2024, las presiones inflacionarias y su volatilidad a nivel nacional, ha disminuido en línea con el comportamiento global, disminuyendo el impacto generado a los activos inmobiliarios, tanto en el componente de valorización, como en el gasto financiero de corto y largo plazo.

En el primer trimestre de 2024 el dato continuó presentado disminuciones, principalmente reflejado por: i) la reducción en bienes como la venta de vehículos y telefonía móvil, ii) los precios de los productos alimenticios, y iii) regulados como combustible y energía, lo cual permitió llegar a un nivel de inflación anual de 7,36%

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

En línea con el actual ciclo desinflacionario proveniente de la disminución de las presiones inflacionarias a nivel internacional y local, se observa la reducción en las tasas de interés realizadas por el Banco de la República. Estas reducciones han permitido que el gasto financiero generara un menor impacto en el vehículo y en el Flujo de Caja Distribuible, atribuido conjuntamente a unas mejores condiciones en los créditos, de las amplias fuentes y cupos de financiamiento del portafolio de deuda, y de su diversificación en plazos e indicadores.

Las disminuciones en el primer trimestre de 2024 de los indicadores de IBR e IPC, han permitido que el costo de deuda del portafolio disminuyera, sin embargo, sigue teniendo un impacto en el gasto financiero, teniendo en cuenta que aproximadamente el 80% de la deuda del vehículo se encuentra indexada a dichos indicadores.

Con corte a marzo, el 48% de la deuda financiera del vehículo estaba denominada en IBR, 32% en IPC y 20% en tasa fija. Durante el primer trimestre del 2024, el vehículo aprovechó la reducción en los indicadores de IPC e IBR optando por una estrategia de reestructuración de deuda enfocada a la optimización spreads y plazos dentro de su portafolio. Logrando así reducir el costo de financiación en todos los plazos y su gasto financiero, lo que se tradujo en una disminución de 464 pbs entre el primer trimestre y el trimestre inmediatamente anterior.

2. Información adicional

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 externos e internos 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 primer trimestre de 2024 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 vehículo.

2.2. Vacancia

Durante 2024 el administrador inmobiliario y órganos de gobierno corporativo como el Comité Asesor, realizaron seguimiento constante, evaluación y direccionamiento de la estrategia desplegada para la comercialización de los espacios vacantes, tanto a nivel de portafolio, como de categorías e inmuebles específicos, que entre enero y marzo de 2024 llevó a movimientos en el indicador de vacancia.

En el trimestre la vacancia física tuvo una variación de +109 pbs, ubicándose en 5,42% principalmente como consecuencia de la entrega de espacios en la categoría corporativa y comercial. De igual manera, la vacancia económica tuvo un incremento respecto al cuarto trimestre de 2023, llegando a 7,15% debido principalmente a la entrega de espacios en la categoría Corporativa.

2.3. Prácticas de sostenibilidad e inversión responsable

La Administradora cuenta con un Modelo Corporativo de Sostenibilidad que persigue la gestión de asuntos que son materiales para sus grupos de interés, así como la incorporación de factores ambientales, sociales y de gobernanza en su operación y en la del vehículo bajo administración.

Durante el periodo de reporte no se han presentado cambios materiales en las prácticas de sostenibilidad e inversión responsable que la Administradora aplica en la administración inmobiliaria del vehículo. Para conocer las prácticas actuales, lo invitamos a consultar los Informes de Sostenibilidad disponibles en www.pei.com.co en la sección “Sostenibilidad”.

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.

Anexos

Estados Financieros a marzo de 2024 (Anexo 1)

Cordialmente,



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

INFORME PRIMER TRIMESTRE 2024

PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (PEI)



ANEXO 1

ESTADOS FINANCIEROS A MARZO DE 2024

ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS

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

Al 31 de marzo de 2024 y por el período
de tres 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 31 de marzo de 2024

Índice

Informe de Revisión de Información Financiera Intermedia	1
Estados Financieros	
Estado Condensado de Situación Financiera	3
Estado Condensado de Resultados Integrales	4
Estado Condensado de Cambios en el Patrimonio Especial	5
Estado Condensado de Flujos de Efectivo	6
Notas a los Estados Financieros Condensados	7
Certificación de los Estados Financieros Condensados Intermedios	56



**Building a better
working world**

Informe del Revisor Fiscal

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

Introducción

He revisado los estados financieros intermedios condensados adjuntos del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241), que comprenden el estado condensado de situación financiera al 31 de marzo del 2024 y los correspondientes estados intermedios condensados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio especial y de flujo de efectivo por el período de tres meses terminado en esa fecha; así como las notas explicativas a los estados financieros que incluyen información sobre las políticas contables materiales. 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. En consecuencia, no expreso una opinión de auditoría.

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

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

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

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



Conclusión

Como resultado de mi revisión, no ha llegado a mi conocimiento ningún asunto que me haga pensar que la información financiera intermedia adjunta no presenta razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241) al 31 de marzo del 2024 y de los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el período de tres meses terminado en esa fecha, de acuerdo con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia.

MARLLY SARELA GALLEGO MORALES
Firmado digitalmente por MARLLY SARELA GALLEGO MORALES
Fecha: 2024.05.07 20:44:44 -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
7 de mayo de 2024

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

Estado Condensado de Situación Financiera

	Notas	Al 31 de marzo de 2024 (No auditado)	Al 31 de diciembre de 2023
<i>(Expresado en miles de pesos)</i>			
Activos			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	\$ 61,293,618	\$ 52,055,308
Inventarios	7	1,067,937	1,085,276
Cuentas por cobrar, neto	8	32,757,645	35,572,015
Otros activos	9	17,718,190	6,171,141
Propiedades de Inversión	10	9,045,069	9,045,069
Total Activos Corrientes		121,882,459	103,928,809
Cuentas por cobrar largo plazo, neto	8	1,753,707	1,975,240
Otros activos largo plazo	9	28,537,883	28,841,751
Propiedades de inversión	10	9,274,639,296	9,144,435,927
Propiedad y equipo		1,022,307	1,002,640
Total Activos no Corrientes		9,305,953,193	9,176,255,558
Total Activos		\$ 9,427,835,652	\$ 9,280,184,367
Pasivo y Patrimonio Especial			
Pasivos			
Bonos ordinarios	11	\$ 132,393,317	\$ 133,700,363
Obligaciones financieras corto plazo	12	641,479,376	633,939,811
Cuentas por pagar	13	75,535,229	83,860,557
Ingresos anticipados	14	9,898,753	8,169,545
Total Pasivos Corrientes		859,306,675	859,670,276
Bonos ordinarios largo plazo	11	760,917,428	760,875,652
Obligaciones financieras largo plazo	12	1,688,960,511	1,672,319,881
Cuentas por pagar largo plazo	13	13,048,391	12,555,870
Total Pasivos no Corrientes		2,462,926,330	2,445,751,403
Total Pasivos		3,322,233,005	3,305,421,679
Patrimonio especial			
Aportes	15	2,842,165,351	2,842,165,351
Ajustes en la aplicación por primera vez de las NCIF	15	280,641,067	280,641,067
Prima por readquisición de títulos	15	29,375,474	29,375,474
Resultados acumulados	15	2,953,420,755	2,822,580,796
Total Patrimonio Especial		6,105,602,647	5,974,762,688
Total Pasivos y Patrimonio Especial		\$ 9,427,835,652	\$ 9,280,184,367

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 7 de mayo de 2024)

Firmado digitalmente por
MARLLY SARELA GALLEGO
MORALES
Fecha: 2024.05.07 20:44:57
-05'00'

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

Estado Condensado de Resultados Integrales

Nota	Por los tres meses terminados al 31 de marzo de		
	2024	2023	
	(No auditados)		
	(Expresado en miles de pesos)		
Ingresos por arrendamiento e incentivos	16	\$ 173,946,247	\$ 149,183,129
Otros ingresos operacionales	17	15,683,436	15,809,403
Ingresos arrendamientos variables	18	13,727,104	16,435,155
Ingresos Operacionales		203,356,787	181,427,687
Prediales e impuesto de valorización	19	11,400,260	10,996,903
Parqueaderos, avalúos y otros gastos	20	10,131,439	10,686,038
Honorarios operadores	21	6,545,387	5,545,444
Cuota de administración	22	2,634,830	2,465,964
Seguros	23	1,538,284	1,402,882
Reparaciones y mantenimiento	24	755,998	938,729
Deterioro (Recuperación) y condonaciones de cartera, neto	25	504,070	(181,918)
Gastos Operativos		33,510,268	31,854,042
Gastos operativos reembolsables, netos	26	9,046,866	8,060,857
Total Gastos Operativos		42,557,134	39,914,899
Utilidad Bruta de las Rentas		160,799,653	141,512,788
Gastos de administración	27	21,732,585	17,909,648
Tis – Comisión arrendamiento	28	818,104	1,042,109
Gasto Administrativo del Portafolio		22,550,689	18,951,757
Valoración propiedad de inversión, neta	29	123,924,145	250,474,671
Utilidad Generada por la Operación		262,173,109	373,035,702
Otros ingresos	30	1,029,604	725,502
Otros gastos	31	80,010	29,634
Gasto financiero, neto	32	106,253,809	100,712,513
Utilidad del periodo		156,868,894	273,019,057
Total Resultado Integral		\$ 156,868,894	\$ 273,019,057

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: 2024.05.07
20:45:09 -05'00'
Marilly Sarela Gallego Morales
Revisor Fiscal
Tarjeta Profesional 92344-T
Designada por Ernst & Young Audit S.A.S. TR-530
(Véase mi informe del 7 de mayo de 2024)

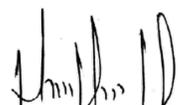
**Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)
Administrado Por Fiduciaria Corficolombiana S.A.**

Estado Condensado de Cambios en el Patrimonio Especial

	Aportes en Dinero	Aportes Valor Nominal	Aportes Prima en Colocación	Prima Por Readquisición de Títulos	Ajustes en la Aplicación por Primera vez de las NCIF	Resultados Acumulados Ejercicios Anteriores	Utilidad del Año/Periodo	Total Patrimonio Especial
	(No auditados) (Expresados en miles de pesos)							
Saldos al 31 de diciembre de 2022	\$ 1,000	\$ 405,629,579	\$ 2,436,534,772	\$ 29,375,474	\$ 280,641,067	\$ 1,398,007,173	\$ 763,968,154	\$ 5,314,157,219
Resultados acumulados	-	-	-	-	-	763,968,154	(763,968,154)	-
Distribución de utilidades (Nota 15)	-	-	-	-	-	(11,002,362)	-	(11,002,362)
Resultado del periodo	-	-	-	-	-	-	273,019,057	273,019,057
Saldos al 31 de marzo de 2023	1,000	405,629,579	2,436,534,772	29,375,474	280,641,067	2,150,972,965	273,019,057	5,576,173,914
Saldos al 31 de diciembre de 2023	1,000	405,629,579	2,436,534,772	29,375,474	280,641,067	2,098,829,472	723,751,324	5,974,762,688
Resultados acumulados	-	-	-	-	-	723,751,324	(723,751,324)	-
Distribución de utilidades (Nota 15)	-	-	-	-	-	(26,028,935)	-	(26,028,935)
Resultado del periodo	-	-	-	-	-	-	156,868,894	156,868,894
Saldos al 31 de marzo de 2024	\$ 1,000	\$ 405,629,579	\$ 2,436,534,772	\$ 29,375,474	\$ 280,641,067	\$ 2,796,551,861	\$ 156,868,894	\$ 6,105,602,647

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

MARLLY SARELA GALLEGO MORALES
Firmado digitalmente por
MARLLY SARELA
GALLEGO MORALES
Fecha: 2024.05.07
20:45:19 -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 7 de mayo de 2024)

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

Estado Condensado de Flujos de Efectivo

Notas	Por los tres meses terminados al 31 de marzo de	
	2024	2023
	(No auditado) (En miles de pesos)	
Actividades de operaciones:		
Resultado del periodo	\$ 156,868,894	\$ 273,019,057
Ajustes para conciliar la utilidad del periodo con los flujos netos de efectivo:		
Valorización propiedades de inversión, neto	29 (123,924,145)	(250,474,671)
Gasto por intereses	32 105,235,316	102,391,857
Depreciación en operaciones conjuntas	31 67,926	28,882
Deterioro de cuentas por cobrar operaciones conjuntas	8 y 25 340,371	117,121
Deterioro de cuentas por cobrar	8 y 25 211,902	58,353
Recuperación de cuentas por cobrar operaciones conjuntas	8 y 25 (59,979)	(194,620)
Recuperación de cuentas por cobrar	8 y 25 (12,532)	(174,193)
Amortización costo de bonos	11 y 32 41,775	41,316
Ajustes al capital de trabajo:		
Disminución (Aumento) cuentas por cobrar	2,556,141	(2,093,072)
(Aumento) otros activos	(11,243,181)	(10,400,488)
Disminución (Aumento) inventarios	17,339	(198,062)
Aumento ingresos recibidos por anticipado	1,729,208	1,946,297
(Disminución) cuentas por pagar	(7,832,807)	(24,612,573)
Flujo neto de efectivo provisto por las actividades de operación	123,996,228	89,455,204
Actividades de inversión:		
Adquisiciones propiedad y equipo	(87,593)	(168,521)
Mejoras propiedad de inversión	10 (6,279,224)	(21,762,847)
Flujo neto de efectivo (usado) en actividades de inversión	(6,366,817)	(21,931,368)
Actividades de financiación:		
Pago de intereses	12 (107,836,816)	(96,298,248)
Constitución obligaciones financieras	12 40,711,096	33,408,359
Amortización de capital	12 (15,236,446)	(4,029,181)
Distribución de utilidades	15 (26,028,935)	(11,002,362)
Flujo neto de efectivo (usado) en actividades de financiación	(108,391,101)	(77,921,432)
Aumento (Disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	9,238,310	(10,397,596)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	6 52,055,308	64,387,413
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	\$ 61,293,618	\$ 53,989,817

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


Edwin Roberto Díaz Chala
Representante Legal


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

MARLLY SARELA GALLEGO MORALES
Firmado digitalmente por MARLLY SARELA GALLEGO MORALES
Fecha: 2024.05.07 20:45:31 -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 7 de mayo de 2024)

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

Por el período comprendido entre el 1 de enero al 31 de marzo de 2024
(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

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

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

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

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

La rendición de cuentas se remite al Fideicomitente en forma mensual, último informe de rendición de cuentas se presentó con corte a marzo de 2024. El Patrimonio Autónomo se encuentra activo al 31 de marzo de 2024. El patrimonio Autónomo tiene cierre anual de acuerdo con la aprobación del comité asesor del 15 de marzo 2021.

Otro sí 17

(Suscrito el 18 de enero 2024), modificó las siguientes cláusulas del contrato de fiducia:

- Se elimina la definición de “Patrimonio Autónomo” en la sección de definiciones del Contrato de Fiducia y se reemplazan en su integridad por el siguiente texto: “Patrimonio Autónomo PEI significa el fideicomiso denominado Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias titular de todos los bienes descritos en el numeral 5 afectos a la finalidad del Contrato de Fiducia”.

Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)

Administrado Por Fiduciaria Corficolombiana S.A.

Notas a los Estados Financieros Condensados

1. Entidad Reportante (continuación)

Otro sí 17 (continuación)

- Se adicionan las siguientes definiciones a la sección de definiciones del Contrato de Fiducia: “Fecha de Referencia” significa lo previsto en el párrafo transitorio de romanillo (i) del numeral 11.2 del Contrato de Fiducia. “Flujo de Caja Distribuible Ajustado: significa el Flujo de Caja Distribuible descontando del valor total del mismo, cualquier monto directamente asociado a la venta de Activos Inmobiliarios que se pague como Flujo de Caja Distribuible”. “Flujo de Caja Distribuible por Desinversión: significa el monto del Flujo de Caja Distribuible directamente asociado a la venta de Activos Inmobiliarios pagado como tal a los inversionistas”. “Gasto Financiero Neto” significa el gasto financiero neto causado en el Patrimonio Autónomo establecido en sus estados financieros para cada periodo de corte respectivo, calculado como el gasto por intereses causado, descontando los ingresos por rendimientos causados para el periodo de corte respectivo. “Indicador Cobertura de Intereses” significa lo previsto en el numeral 7.1 del Contrato de Fiduciaria”. “Utilidad de la Operación” significa la utilidad generada por la operación del Patrimonio Autónomo, descontado de la misma, la valorización neta de la cuenta de Propiedad de Inversión del Patrimonio Autónomo.
- Se adiciona el segundo párrafo y el párrafo transitorio al numeral 3.5 de la Sección 3 del Contrato de Fiducia: “3.5. Representante Legal de los Inversionistas (...) Cada 3 años, será incluido en el orden del día de la reunión ordinaria de la Asamblea General de Inversionistas, para consideración y aprobación de esta última, la ratificación del Representante Legal de los Inversionistas en ejercicio. Si la Asamblea General de Inversionistas decide no ratificar en su cargo al Representante Legal de los Inversionistas, aquel ejercerá sus funciones hasta que se designe su reemplazo por la Asamblea General de Inversionistas. Párrafo Transitorio. El término de 3 años indicado anteriormente se contará a partir de la fecha de celebración de la reunión ordinaria de la Asamblea General de Inversionistas de 2024”.
- Se elimina en su integridad el numeral 7.1 y se elimina el segundo párrafo del numeral 7.2 de la Sección 7 del Contrato de Fiducia y se reemplaza en su integridad por el siguiente texto: 7. ENDEUDAMIENTO FINANCIERO 7.1. El Patrimonio Autónomo, en desarrollo de su objeto, podrá obtener recursos en virtud de Endeudamiento Financiero con el propósito de (i) realizar mejoras a los Activos Inmobiliarios; (ii) financiar el Fondo de Operación; (iii) maximizar el retorno potencial para los Inversionistas; y/o (iv) pagar el precio de las operaciones de Readquisición de Títulos a opción del Inversionista y/o a Opción del Patrimonio Autónomo. El Patrimonio Autónomo no podrá tomar Endeudamiento Financiero para la adquisición de nuevos Activos Inmobiliarios si la Utilidad de la Operación (establecida en los estados financieros del PEI los últimos 3 meses calendario completos inmediatamente anteriores a la fecha de medición respectiva), es inferior a 1.7 veces el Gasto Financiero Neto de los últimos 3 meses calendario completos inmediatamente anteriores a la fecha de medición respectiva (el “Indicador Cobertura de Intereses”). Esta disposición será aplicable respecto de los acuerdos vinculantes para la adquisición de Activos Inmobiliarios que se hayan celebrado o se celebren al momento en que el Patrimonio Autónomo se encuentre en el cumplimiento del Indicador Cobertura de Intereses”. 7.2 (...) El valor total del Endeudamiento Financiero del Patrimonio Autónomo no excederá el 35% del valor total de los activos del Patrimonio Autónomo (reflejado en la cuenta de activos dentro del balance del Patrimonio Autónomo). El valor total del Endeudamiento Financiero de Corto Plazo del Patrimonio Autónomo no excederá el 30% del valor total de los activos del Patrimonio Autónomo (reflejado en la cuenta de activos dentro del balance del Patrimonio Autónomo). El valor total del Endeudamiento Financiero de Largo Plazo del Patrimonio Autónomo no excederá el 30% del valor total de los activos del Patrimonio Autónomo (reflejado en la cuenta de activos dentro del balance del Patrimonio Autónomo). (...)

Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)

Administrado Por Fiduciaria Corficolombiana S.A.

Notas a los Estados Financieros Condensados

1. Entidad Reportante (continuación)

Otro sí 17 (continuación)

- Se elimina en su integridad el encabezado, el literal (a), (b), (c) y (d) de la Sección 11.2 del Contrato de Fiducia y se reemplaza en su integridad por el siguiente texto: 11.2. Composición del Comité Asesor: El Comité Asesor estará compuesto por los siguientes nueve (9) miembros: i. Cuatro (4) profesionales independientes, quienes deberán tener una importante trayectoria en el sector empresarial y cumplir con los criterios establecidos por la Administradora y el Representante Legal de los Inversionistas. Los profesionales independientes serán elegidos durante un periodo de dos (2) años, prorrogable hasta por cuatro (4) periodos adicionales de igual término. Parágrafo Transitorio. Los profesionales independientes que formen parte del Comité Asesor a la fecha de celebración de la reunión ordinaria de la Asamblea General de Inversionistas de 2024 la “Fecha de Referencia”, deberán ser removidos y reemplazados a más tardar dentro de los seis (6) años siguientes a la Fecha de Referencia. ii. El Representante Legal de los Inversionistas; iii. Tres (3) representantes de la Administradora; y, iv. El gerente general o presidente de la Administradora (...).
- Se modifica el literal (c) (iii) de la Sección 20.12 del Contrato de Fiducia y se reemplaza en su integridad por el siguiente texto: 20.12. Rentabilidad de los Títulos (c) (...) (iii). Los rendimientos que se reparten periódicamente a los Inversionistas (el "Flujo de Caja Distribuible") se obtiene de efectuar las siguientes operaciones sobre el Flujo de Caja de Operación Ajustado: restar la provisión para el Fondo de Readquisición, restar las amortizaciones del Endeudamiento Financiero, sumar el nuevo Endeudamiento Financiero y sumar el Flujo Neto de las Emisiones de Nuevos Tramos. Si se venden Activos Inmobiliarios de propiedad del Patrimonio Autónomo, los recursos derivados de dichas transacciones serán pagados como Flujo de Caja Distribuible a los Inversionistas, si: (i) transcurridos doce (12) meses calendario completos siguientes a la fecha de venta, dichos recursos no se han (a) reinvertido en Activos Inmobiliarios que cumplan con los lineamientos de la política de inversión, o (b) destinado al pago de Endeudamiento Financiero, o (c) utilizado para el pago del Precio de la Readquisición a Opción del Patrimonio Autónomo o del precio de las operaciones de Readquisición de Títulos a opción del Inversionista; (ii) se liquida el Patrimonio Autónomo; o, (iii) el Comité Asesor lo considera adecuado teniendo en cuenta criterios de rentabilidad, condiciones de mercado y/o conveniencia. (...).
- Se elimina en su integridad la Sección 20.13 del Contrato de Fiducia y se reemplaza en su integridad por el siguiente texto: “20.13. Periodicidad y Pago del Flujo de Caja Distribuible La Fiduciaria, por conducto de DECEVAL, pagará a los Inversionistas el Flujo de Caja Distribuible a prorrata de su participación en el Patrimonio Autónomo de la siguiente manera: 1. El décimo día hábil de cada mes de febrero se pagará el Flujo de Caja Distribuible correspondiente al periodo trimestral comprendido entre el 1º de octubre y el 31º de diciembre del año anterior; 2. El décimo día hábil de cada mes de mayo se pagará el Flujo de Caja Distribuible correspondiente al periodo comprendido entre el 1º de enero y el 31 de marzo del año en curso respectivo; 3. El décimo día hábil de cada 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 respectivo; 4. El décimo día hábil de cada 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 respectivo; y 5. En cualquier momento, el Comité Asesor podrá aprobar el pago de Flujo de Caja Distribuible, el Flujo de Caja Distribuible por Desinversión o del Flujo de Caja Distribuible Ajustado de forma extraordinaria.

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

1. Entidad Reportante (continuación)

Otro sí 17 (continuación)

- Se elimina en su integridad la Sección 22 del Contrato de Fiducia, y se reemplaza en su integridad por el siguiente texto: 22. Remuneración de la Fiduciaria por la prestación del servicio de Fiduciario y Agente de Manejo la Fiduciaria tendrá derecho a la siguiente comisión, la cual será neta de IVA, será un gasto del Patrimonio Autónomo y se descontará directamente de los recursos administrados: 1. A partir de la aprobación de la Asamblea de Inversionistas se facturará una comisión mensual calculada con base en la siguiente metodología:

$$Comisión_t = \sum_{i=1}^n \text{Activos Totales del PA PEI}_i \times \frac{0.125\%}{365}$$

Donde t= el mes en el cual se genera la facturación de la comisión. i = 1 Día 1 de liquidación. n = último día de liquidación. Activos Totales = el valor total de los activos en el día i (según se refleja en la cuenta activos del balance del Patrimonio Autónomo). Y 2. un monto equivalente al 0.85% anual del valor total del Flujo de Caja Distribuible Ajustado, que sea autorizado por el Comité Asesor.

Esta comisión será calculada y facturada al día siguiente de realizada la distribución del Flujo de Caja Distribuible. En cualquier % anual sobre el valor de los activos, con base en la siguiente metodología:

$$Comisión_t = \sum_{i=1}^n \text{Activos Totales del PA PEI}_i \times \frac{0.15\% \cdot n}{365}$$

- Se elimina la definición de “Beneficio de la Fundación”. y se elimina intencionalmente y en su integridad: el numeral 2.3 de la Sección 2 del Contrato de Fiducia, el literal (m) de la Sección 10.1 del Contrato de Fiducia y el numeral 26.4 de la Sección 26 del Contrato de Fiducia.
- Se elimina el literal (a) de la Sección 25.1 del Contrato de Fiducia y se reemplaza en su integridad por el siguiente texto: “25.1. (...) (a). Incumplimiento de cualquiera de las obligaciones legales o contractuales de la Fiduciaria, bien sea que afecte los derechos de los Inversionistas o los del Fideicomitente como beneficiario del Patrimonio Autónomo, indicados en este Prospecto y en el Contrato de Fiducia. (...)”
- El presente Otrosí No. 17 rige a partir de la fecha en la que la Superintendencia Financiera de Colombia autorice la suscripción de la adenda respectiva al Prospecto de los títulos participativos del PEI, por medio de la cual se incorporan las modificaciones aquí previstas al Contrato de Fiducia.
- Las demás disposiciones contenidas en el Contrato de Fiducia no serán objeto de modificación alguna a través del presente Otrosí No. 17.

Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)

Administrado Por Fiduciaria Corficolombiana S.A.

Notas a los Estados Financieros Condensados

2. Políticas Contables Significativas

Bases de Preparación

Los estados financieros condensados intermedios por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2024, han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad – NIC 34 Información financiera intermedia, la cual hace parte de las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia, incluidas en el Decreto 2270 de 2019.

Los estados financieros condensados intermedios no incluyen toda la información y revelaciones requeridas en los estados financieros y deberán ser leídos en conjunto con los estados financieros del Patrimonio al 31 de diciembre de 2023.

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

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

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

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.

De acuerdo con lo establecido en la metodología del proveedor de precios oficial, los precios promedio y estimado se calculan así:

Precio Promedio

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

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 Promedio (continuación)

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

Precio Estimado

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

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

La jerarquía del valor razonable tiene los siguientes niveles

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

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

Consideramos que para el 31 de marzo de 2024 la jerarquía de los precios se revelará así:

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)

	Jerarquía	Conclusión
Nivel 1	Los datos de entrada de Nivel 1 son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad puede acceder en la fecha de la medición.	Se revelarán como Nivel 1 los títulos que SI tengan un mercado activo y valorado con el Precio Promedio y/o Precio de Mercado reportado por Precia.
Nivel 2	Los datos de entrada de Nivel 2 son distintos de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente.	Se revelarán como Nivel 2: ✓ Los títulos que NO tengan un mercado activo y que hayan sido valorado con el Precio Promedio o Precio de Mercado reportado por Precia ✓ Todos los títulos valorados con el Precio Estimado y/o Precio Teórico reportado por Precia.
Nivel 3	Los datos de entrada de Nivel 3 son datos de entrada no observables para el activo.	No se revelará ningún título en esta categoría, ya que la metodología utilizada por Precia no utiliza para el cálculo de los precios reportados insumos no observables. Y todos los insumos utilizados para valorar los instrumentos derivados son observables en el mercado.

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

Activos a valor razonable con ajuste a resultados Nivel 2:

	Al 31 de marzo de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Activos		
Instrumentos de patrimonio		
Fondos de inversión colectiva (Nota 6)	\$ 33,060,855	\$ 37,951,791
Activos no financieros		
Propiedades de inversión (Nota 10)	<u>9,232,851,104</u>	<u>9,105,143,996</u>
	<u>\$ 9,265,911,959</u>	<u>\$ 9,143,095,787</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.

**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

Riesgos Estratégicos

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

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

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

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

Durante el 2023 y lo corrido de 2024, no se identificaron nuevos riesgos estratégicos y los existentes no presentaron variaciones materiales, pese a que las perspectivas mundiales financieras y de crecimiento cambiaron constantemente. El administrador inmobiliario continúa considerado en la evaluación y gestión del riesgo factores de riesgo que incluyen el entorno nacional e internacional, así como factores externos e internos, sin embargo, es posible que sobrevengan riesgos adicionales que a la fecha no sean conocidos o que actualmente no sean considerados relevantes, y cuya materialización podrían impactar la estrategia.

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

6. Efectivo y Equivalentes de Efectivo

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

	Al 31 de marzo de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Efectivo (a)	\$ 28,232,763	\$ 12,139,449
Inversiones a valor razonable (b)	33,060,855	37,951,791
TIDIS	-	1,964,068
	\$ 61,293,618	\$ 52,055,308

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

	Al 31 de marzo de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Banco de Occidente	\$ 18,335,561	\$ 3,535,053
Banco Itaú	702,807	142,300
Banco Davivienda	208,254	180,614
Banco Colpatría	148,755	107,373
Banco Av Villas	26,858	56,929
Bancolombia	17,753	17,540
Banco BBVA	5,215	5,110
Banco de Bogotá	1,091	1,091
	\$ 19,446,294	\$ 4,046,010
Bancos en operación conjunta	\$ 8,264,671	\$ 7,787,446
Caja menor en operación conjunta	521,798	305,993
	8,786,469	8,093,439
	\$ 28,232,763	\$ 12,139,449

(b) Inversiones a valor razonable

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

6. Efectivo y Equivalentes de Efectivo (continuación)

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

	Al 31 de marzo de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Inversiones en Fondos de Inversión Colectiva		
FIC Abierta Valor Plus	\$ 12,973,842	\$ 16,753,096
FIC Skandia Efectivo	2,658,392	358,477
FIC Occirenta	119,164	115,855
FIC Fiducuenta	9,398	9,150
FIC Sumar	9,329	9,070
FIC Corredores Davivienda	2,361	2,302
	\$ 15,772,486	\$ 17,247,950
Operación Conjunta		
Inversiones en Fondos de Inversión Colectiva (i)	\$ 17,288,369	\$ 20,703,841
	17,288,369	20,703,841
	\$ 33,060,855	\$ 37,951,791

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

	Al 31 de marzo de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Inversiones en Fondos de Inversión Colectiva		
FIC Valor Plus – Único	\$ 4,660,340	\$ 8,082,273
FIC Alianza – Jardín Plaza Cúcuta	2,060,236	1,281,670
FIC Valor Plus – Jardín Plaza Cali	1,741,270	2,083,164
FIC Valor Plus – City U	1,647,677	1,455,387
FIC Confianza Plus – Nuestro Bogotá	1,465,903	1,542,474
FIC Valor Plus – Rivana	1,284,806	1,310,218
FIC Alianza – El Tesoro Etapa 4	849,533	893,932
FIC Valor Plus – Ideo Itagüí	786,074	930,973
FIC Confianza Plus – Nuestro Cartago	790,033	746,926
FIC Confianza Plus – Ideo Cali	546,570	446,901
FIC Confianza Plus – Nuestro Montería	510,857	708,693
FIC Valor Plus – Hotel Calablanca Barú	451,117	481,878
FIC Alianza – Studen Living Cañasgordas (Boho)	300,398	172,641
FIC Valor Plus – Atrio Torre Norte	192,122	565,312
Credicorp Capital Fiduciaria S.A.	1,287	1,256
FIC Valor Plus – C-26	136	133
Fideicomiso Activos II	10	10
	\$ 17,288,369	\$ 20,703,841

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

6. Efectivo y Equivalentes de Efectivo (continuación)

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

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

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

Los saldos bancarios y las inversiones a valor razonable están disponibles y no hay restricciones sobre su uso.

7. Inventarios

El siguiente es el detalle de los inventarios:

	Al 31 de marzo de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Operación Conjunta		
Bebidas	\$ 429,469	\$ 405,982
Alimentos	355,732	380,942
Suministros	282,736	298,352
	\$ 1,067,937	\$ 1,085,276

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:

	Al 31 de marzo de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Diversas (a)	\$ 9,681,040	\$ 8,085,765
Arrendamientos (b)	6,404,492	6,439,414
Anticipos de contratos y proveedores	1,224,593	259,667
Impuestos	792,851	769,058
Deterioro cuentas por cobrar (c)	(4,976,285)	(4,776,915)
	\$ 13,126,691	\$ 10,776,989

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)

	Al 31 de marzo de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Operación conjunta		
Anticipos de contratos y proveedores	\$ 5,219,944	\$ 4,198,625
Concesión mensual	5,033,924	3,603,798
Diversas (d)	4,612,780	4,401,687
Otros Servicios (e)	3,987,702	2,216,495
Estimación renta variable	1,651,082	10,724,210
Administración y fondo común de gastos	579,834	366,807
Comercial	243,538	166,780
Giro de excedentes	139,529	139,529
Otras cuentas por cobrar	128,952	635,030
Estimación otros conceptos	93,909	121,913
Deterioro cuentas por cobrar (f)	(2,060,240)	(1,779,848)
	19,630,954	24,795,026
	\$ 32,757,645	\$ 35,572,015

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

	Al 31 de marzo de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Grupo Seratta S.A.S.	\$ 1,241,212	\$ 1,424,369
Arrendamientos (b)	512,495	550,871
	\$ 1,753,707	\$ 1,975,240

	Al 31 de marzo de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Cuentas por cobrar a corto plazo	\$ 32,757,645	\$ 35,572,015
Cuentas por cobrar a largo plazo	1,753,707	1,975,240
	\$ 34,511,352	\$ 37,547,255

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)

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

	Al 31 de marzo de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Cobertura de riesgo de no ocupación (i)	\$ 3,737,453	\$ 2,612,604
Otros servicios (ii)	1,279,341	1,519,975
Cuenta por cobrar adecuación espacios	1,143,283	541,395
Cuenta por cobrar contratos de mandato	902,240	929,818
Intereses moratorios	789,617	619,750
Administración y cuota fondo común de gastos	544,531	437,904
Otras por cobrar a Fideicomitentes	541,821	528,891
Otras (iii)	531,783	684,130
Servicios públicos	210,971	211,298
	\$ 9,681,040	\$ 8,085,765

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

	Al 31 de marzo de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Nuestro Bogotá	\$ 3,332,737	\$ 2,410,246
Megaport	404,716	202,358
	\$ 3,737,453	\$ 2,612,604

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

	Al 31 de marzo de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Grupo Seratta S.A.S.	\$ 650,097	\$ 650,097
Epm Telecomunicaciones	122,176	-
Mts Consultoría + Gestión S.A.S.	106,941	134,685
Colombia Móvil S.A.	89,453	-
Biferia S.A.S.	87,049	-
Otros terceros	81,355	215,782
Multiplika – Plaza Central	75,171	88,555
Multiplika S.A.S. – Atlantis	67,099	167,384
Alianza Fiduciaria S.A.	-	263,472
	\$ 1,279,341	\$ 1,519,975

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)

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

	Al 31 de marzo de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Municipio de Medellín	\$ 343,784	\$ 343,784
Tesoro Etapa 4	136,785	148,026
Mts Consultoría + Gestión S.A.S	33,334	177,102
Otros terceros	17,880	15,218
	\$ 531,783	\$ 684,130

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

	Al 31 de marzo de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Logística de Distribución Sanchez Polo S.A. (1)	\$ 3,075,399	\$ 3,075,399
Red Especializada en Transporte Redetrans Ltda.	699,273	699,273
Inversiones Toronto S.A.S.	656,286	682,999
Multiplika Plaza Central	575,504	1,117,818
Industria Gráfica Latinoamérica S.A.	336,494	-
Otros terceros	243,407	197,729
Entidad Promotorora De Salud Sanitas S.A.	235,512	-
Km2 Solutions Colombia S.A.S.	394,391	357,326
Grupo Ikigai S.A.S.	155,043	151,787
Multiplika S.A.S. – Atlantis	114,278	342,074
Estudio De Moda S.A.S.	103,564	101,420
Mapfre Seguros Generales De Colombia S.A.	97,461	-
Metlife Colombia Seguros De Vida S.A.	86,661	79,302
Mapfre Colombia Vida Seguros S.A.	72,934	-
Sky High Fun Park S.A.S.	70,780	-
Organización Internacional Para Las Migraciones	-	185,158
	\$ 6,916,987	\$ 6,990,285

(1) Corresponde a la facturación emitida entre enero 2017 a marzo 2024 menos los abonos en dicho periodo. Adicionalmente, el cliente se encuentra en proceso de reestructuración desde agosto de 2017 y su cartera se encuentra deteriorada al 100% bajo NIIF 9.

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

	Al 31 de marzo de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Saldo inicial	\$ 4,776,915	\$ 5,646,600
Recuperación de cartera	(12,532)	(877,300)
Deterioro de cartera	211,902	7,615
Saldo final	\$ 4,976,285	\$ 4,776,915

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)

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

	Al 31 de marzo de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Impuesto a las ventas a favor (i)	\$ 3,235,697	\$ 3,607,147
Cuentas por cobrar de mandato (ii)	1,121,022	589,477
Cuentas por distribuir	202,649	170,989
Servicios públicos	29,913	18,200
Intereses moratorios	23,499	15,874
	\$ 4,612,780	\$ 4,401,687

(i) Corresponde al IVA descontable de la operación conjunta de Calablanca Barú.

(ii) Corresponde a las cuentas por cobrar de mandato en los negocios de operación conjunta por anticipos entregados para la operación de centros comerciales.

(e) Corresponde principalmente a la cuenta por cobrar del mandato de Hotel Calablanca Barú por \$3,494,615, la cartera de otros conceptos, activos de conexión y prima de transacción de la zona norte etapa I y H&M de Jardín Plaza Cali por \$208,133 y las demás coinversiones por \$284,954.

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

	Al 31 de marzo de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Saldo inicial	\$ 1,779,848	\$ 1,979,640
Deterioro	340,371	141,157
Recuperación de cartera	(59,979)	(340,949)
Saldo final	\$ 2,060,240	\$ 1,779,848

9. Otros Activos

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

	Al 31 de marzo de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Impuesto predial	\$ 7,293,919	\$ —
Incentivos por aportes de obra	1,254,695	1,323,818
Incentivos por periodos de gracia	1,079,944	1,103,973
Otros (a)	310,523	461,293
Alivios financieros (b)	291,707	305,436
Póliza multirriesgo (c)	252,265	1,288,225
Pagos en especie	11,458	17
Póliza responsabilidad civil (c)	—	49,123
	\$ 10,494,511	\$ 4,531,885

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

9. Otros Activos (continuación)

	Al 31 de marzo de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Operación conjunta		
Impuesto predial	\$ 5,613,035	\$ -
Seguros	519,667	560,798
Incentivos por periodos de gracia	476,688	492,714
Incentivos por aportes de obra	318,380	320,222
Otros Activos	295,909	265,522
	<u>7,223,679</u>	<u>1,639,256</u>
	\$ 17,718,190	\$ 6,171,141

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

	Al 31 de marzo de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Encargos en garantía (d)	\$ 11,503,147	\$ 11,123,494
Incentivos por aportes de obra	8,229,030	8,496,479
Incentivos por periodos de gracia	3,090,841	3,203,552
Gastos pagados por anticipado (e)	1,270,000	1,270,000
Alivios financieros	1,067,592	1,134,662
	<u>\$ 25,160,610</u>	<u>\$ 25,228,187</u>

	Al 31 de marzo de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Operación conjunta		
Incentivos por aportes de obra	\$ 2,087,213	\$ 2,165,518
Incentivos por periodos de gracia	1,290,060	1,448,046
	<u>3,377,273</u>	<u>3,613,564</u>
	\$ 28,537,883	\$ 28,841,751
Otros activos largo plazo	\$ 28,537,883	\$ 28,841,751
Otros activos corto plazo	17,718,190	6,171,141
	<u>\$ 46,256,073</u>	<u>\$ 35,012,892</u>

- (a) Corresponde a las pólizas adquiridas de directores y administradores ya las pólizas de seguro adquiridas para los inmuebles Rivana, Alfacer, Plaza Central y Redetrans Mosquera.
- (b) Corresponde a la aplicación de la NIIF 16 alivios financieros otorgados a los arrendatarios por emergencia sanitaria COVID 19 para Plaza Central.

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

9. Otros Activos (continuación)

- (c) Al 31 de marzo de 2024, el Patrimonio Autónomo cuenta con dos pólizas las cuales están registradas como un gasto pagado por anticipado por seguros, así:

Entidad	Amparo	No. Póliza	Vigencia	Valor Asegurado
Chubb Seguros Colombia.	Multirriesgo	58815 –58807	23/04/2023 al 22/04/2024	\$ 5,161,812,244

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

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

Fecha de Desembolso	Gastos Anticipados Comisión Estructuración	Al 31 de marzo de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
30/06/2017	Casa Atlantis	\$ 100,000	\$ 100,000
29/12/2017	Nutresa Cartagena	1,170,000	1,170,000
		\$ 1,270,000	\$ 1,270,000

10. Propiedad de Inversión

El siguiente es el detalle de las propiedades de inversión:

	Al 31 de marzo de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Propiedades de inversión corto plazo (1)	\$ 9,045,069	\$ 9,045,069
Propiedades de inversión largo plazo (2)	9,274,639,296	9,144,435,927
	\$ 9,283,684,365	\$ 9,153,480,996

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

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

10. Propiedad de Inversión (continuación)

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

	Al 31 de marzo de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Terrenos y edificios (1)	\$ 8,523,189,353	\$ 8,405,464,752
Construcciones en curso (2)	25,371,355	24,389,289
Anticipos (3)	771,192	390,340
	\$ 8,549,331,900	\$ 8,430,244,381
Operación conjunta		
Terrenos y edificios – Jardín Plaza (1)	\$ 476,650,711	\$ 467,098,579
Terrenos y Edificios – Jardín Plaza Cúcuta (1)	118,349,880	119,183,287
Terrenos y Edificios – Student Living Cañasgordas (Boho) (1)	28,152,861	27,588,761
Edificios – P.A C.C. Outlets (1)	59,267,383	59,001,543
Edificios – City U (1)	25,464,275	25,464,275
Edificios – Ideo Itagüí (1)	768,191	768,191
Edificios – Nuestro Cartago (1)	433,842	–
Edificios – Ideo Cali (1)	398,602	398,602
Edificios – Atrio (1)	156,599	156,599
Edificios – Calablanca Barú (1)	19,407	19,407
Construcciones en curso – El tesoro Etapa 4 (2)	6,459,421	6,570,245
Construcciones en curso – Jardín Plaza Cali (2)	4,287,648	3,070,370
Construcciones en curso – P.A. C.C Outlets (2)	3,521,702	3,247,282
Construcciones en curso – Ideo Itagüí (2)	454,541	419,158
Construcciones en curso – Ideo Cali (2)	218,386	202,515
Construcciones en curso – Hotel Calablanca Barú (2)	79,582	56,006
Construcciones en curso – Student Living Cañasgordas (Boho) (2)	62,270	62,270
Construcciones en curso – Jardín Plaza Cúcuta (2)	61,648	61,648
Construcciones en curso – Nuestro Cartago (2)	–	433,842
Anticipos – Hotel Calablanca Barú (3)	286,768	286,768
Anticipos – P.A. C.C Outlets (3)	133,464	66,510
Anticipos – Ideo Cali (3)	75,580	31,053
Anticipos – Jardín Plaza Cali (3)	4,635	4,635
	725,307,396	714,191,546
	\$ 9,274,639,296	\$ 9,144,435,927

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

	Al 31 de marzo de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Saldo inicial	\$ 8,405,464,752	\$ 7,741,913,565
Traslado Éxito Cedi	–	1,902,198
Mejoras/Adquisiciones del año (a)	3,349,121	75,814,930
Traslado propiedad de inversión corto plazo	–	(9,045,069)
Traslado a inventario	–	(1,250,254)
Valorización, neta (b)	114,375,480	596,129,382
	\$ 8,523,189,353	\$ 8,405,464,752

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

10. Propiedad de Inversión (continuación)

	Al 31 de marzo de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Operación conjunta		
Saldo inicial	\$ 699,679,244	\$ 510,175,918
Mejoras Nuestro Cartago (a)	433,842	–
Adquisición Jardín Plaza Norte Etapa 2 (a)	–	98,344,741
Mejoras Jardín Plaza (a)	–	10,756,883
Mejoras Jardín Plaza Norte Etapa 2 (a)	–	9,568,302
Mejoras P.A. C.C Outlets Consolidadora (a)	–	7,533,930
Mejoras City U (a)	–	1,210,748
Mejoras Ideo Itagúí (a)	–	533,342
Mejoras Jardín Plaza Cúcuta (a)	–	415,827
Mejoras Atrio (a)	–	156,599
Mejoras Ideo Cali (a)	–	99,427
Mejoras Hotel Calablanca Barú (a)	–	19,407
Valorización – Jardín Plaza Cali (b)	9,552,132	38,349,501
Valorización – Student Living Cañasgordas (Boho) (b)	564,103	623,359
Valorización – P.A. C.C Outlets (b)	265,836	830,205
Valorización – Jardín Plaza Cúcuta (b)	(833,406)	21,061,055
Saldo Final	709,661,751	699,679,244
Total Terrenos y Edificios	\$ 9,232,851,104	\$ 9,105,143,996

a. Durante el primer trimestre del 2024, el Patrimonio no realizó adquisiciones, ventas, bajas, traslados a inventarios, únicamente se realizaron mejoras a inmuebles.

Durante el primer trimestre 2024, el Patrimonio realizó las siguientes mejoras:

Inmueble	Capitalizaciones
Activación construcciones en curso	\$ 3,782,963
	<u>\$ 3,782,963</u>

Durante el año 2023, el Patrimonio realizó las siguientes adquisiciones y mejoras:

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

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

10. Propiedad de Inversión (continuación)

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

	Al 31 de marzo de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Valorización inmuebles propios	\$ 114,375,480	\$ 596,129,382
Valorización – Jardín Plaza Cali	9,552,132	38,349,501
Valorización – Student Living Cañasgordas (Boho)	564,103	623,359
Valorización – P.A. C.C Outlets	265,836	830,205
Valorización – Jardín Plaza Cúcuta	(833,406)	21,061,055
	\$ 123,924,145	\$ 656,993,502

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

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

Capitalización de Ingresos

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

Flujo de Caja Descotado

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

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

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

	Al 31 de marzo de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Saldo inicial construcciones en curso	\$ 38,512,625	\$ 55,051,588
Adquisiciones en curso (*)	5,786,891	47,755,529
Capitalizaciones (*)	(3,782,963)	(64,294,492)
Saldo final	\$ 40,516,553	\$ 38,512,625

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

10. Propiedad de Inversión (continuación)

(*) Las adiciones y capitalizaciones realizadas durante el primer trimestre año 2024, corresponde a los siguientes inmuebles:

Inmueble	Saldo final al 31 de diciembre de 2023	Adquisiciones en Curso	Capitalizaciones	Saldo final al 31 de marzo de 2024
Alfacer – Barranquilla	\$ 943,716	\$ 82,251	\$ –	\$ 1,025,967
Atlantis – Bogotá	2,572,435	–	–	2,572,435
Cesde – Medellín	15,887	–	(15,887)	–
Cittium – Tenjo	4,021,253	846,049	(739,846)	4,127,456
Davivienda Edificio Calle 18	121,494	–	–	121,494
Davivienda Torre CCI – Bogotá	637,925	–	–	637,925
Fijar 93B – Bogotá	106,716	–	(106,716)	–
Isagen – Medellín	877,468	20,784	(769,505)	128,747
Jardín Plaza Cali	173,249	60,087	(233,336)	–
Nuevos tramos	60,087	(60,087)	–	–
Redetrans – Bucaramanga	14,590	–	(14,590)	–
Redetrans – Mosquera	157,472	–	(157,472)	–
Suppla – Cali	235,305	–	(235,305)	–
Torre Corpbanca Calle 100	5,483,602	546,924	(34,297)	5,996,229
Zona Franca del Pacífico	215,489	15,252	(8,544)	222,197
Éxito Poblado – Medellín	147,314	312,061	(3,570)	455,805
Redetrans La Estrella – Medellín	5,175,002	196,888	–	5,371,890
Bodegas LG Palmira	95,283	76,509	(95,283)	76,509
Éxito Cedi – Bogotá	109,035	–	(109,035)	–
Torre Pacific – Bogotá	27,114	–	(27,114)	–
Bodytech – Cali	12,338	–	–	12,338
Plaza Central – Bogotá	662,674	685,499	–	1,348,173
Divercity CC Santa Fe	582,612	–	(106,674)	475,938
Xerox – Bogotá	3,741	–	(3,741)	–
C.C Nuestro Cartago	93,625	–	–	93,625
Bodytech Dosquebradas	10,288	–	–	10,288
Elemento – Bogotá	454,315	–	–	454,315
Atrio – Bogotá	459,106	–	–	459,106
Hada	241,301	–	(101,007)	140,294
Hada la Cayena Etapa 4	19,222	–	–	19,222
Redetrans – Medellín	27,387	–	–	27,387
Davivienda – C.C Panorama	3,706	–	–	3,706
Student Living Cañasgordas (Boho)	555	–	–	555
Nutresa Cartagena	28,948	–	–	28,948
Davivienda Edificio Colseguros	10,280	–	–	10,280
Alfacer Lote zona D	76,501	–	(76,501)	–
Alfacer Lote zona A	111,428	–	(111,428)	–
Nutresa Pasto	15,912	–	(15,912)	–
Port Dav Edificio Salud Total Ph	1,556	–	–	1,556
Cinemark El Tesoro	383,358	–	(383,358)	–
Davivienda Torre Bolívar	–	774,485	–	774,485
Davivienda Torre Suramericana	–	774,485	–	774,485
	\$ 24,389,289	\$ 4,331,187	\$ (3,349,121)	\$ 25,371,355

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 2023	Adquisiciones en curso	Capitalizaciones	Saldo final al 31 de marzo de 2024
Operación conjunta				
Student Living Cañasgordas (Boho)	\$ 62,270	\$ -	\$ -	\$ 62,270
El Tesoro 4 – Medellín	6,570,245	(110,824)	-	6,459,421
Ideo – Cali	202,515	15,871	-	218,386
Ideo – Itagüí	419,158	35,383	-	454,541
Jardín Plaza Cali	3,070,370	1,217,278	-	4,287,648
Jardín Plaza Cúcuta	61,648	-	-	61,648
Barú Hotel Calablanca – Cartagena	56,006	23,576	-	79,582
Nuestro Cartago	433,842	-	(433,842)	-
P.A C.C. Outlets Consolidadora	3,247,282	274,420	-	3,521,702
	14,123,336	1,455,704	(433,842)	15,145,198
Total construcciones en curso	\$ 38,512,625	\$ 5,786,891	\$ (3,782,963)	\$ 40,516,553

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

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

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 al 31 de diciembre de 2022	Adiciones y Reclasificaciones	Capitalizaciones	Saldo al 31 de diciembre de 2023
Sanitas Popayán	719,338	696,432	(1,415,770)	-
Torre Corpbanca Calle 100	23,630	5,483,603	(23,631)	5,483,602
Zona Franca del Pacifico	127,019	310,429	(221,959)	215,489
Éxito Poblado – Medellín	-	271,293	(123,979)	147,314
Redetrans La Estrella – Medellín	740,662	5,771,663	(1,337,323)	5,175,002
Éxito Itagüí	2,704,692	17,752	(2,722,444)	-
Bodegas LG Palmira	-	208,588	(113,305)	95,283
Éxito Cedi – Bogotá	-	1,170,903	(1,061,868)	109,035
Éxito Belén – Medellín	-	87,235	(87,235)	-
QBE – Bogotá	-	24,468	(24,468)	-
Seguros del Estado – Bogotá	4,701	91,869	(96,570)	-
Torre Pacific – Bogotá	-	87,096	(59,982)	27,114
Bodytech – Cali	-	12,338	-	12,338
Carvajal – Bogotá	-	26,061	(26,061)	-
Plaza Central – Bogotá	878,376	4,668,182	(4,883,884)	662,674
Divercity CC Santa Fe	309,419	952,806	(679,613)	582,612
Mapfre – Bogotá	15,112	-	(15,112)	-
Xerox – Bogotá	-	736,970	(733,229)	3,741
C.C Nuestro Cartago	2,161,536	147,157	(2,215,068)	93,625
Bogotá Locales 8013	80,619	-	(80,619)	-
C.C Milenio Plaza –Bogotá	5,201	-	(5,201)	-
Bodytech Dosquebradas	-	10,288	-	10,288
Itaú – Medellín	44,446	(44,446)	-	-
Elemento – Bogotá	109,894	454,315	(109,894)	454,315
Atrio – Bogotá	4,604,063	1,420,478	(5,565,435)	459,106
Hada	429,135	420,865	(608,699)	241,301
Hada la Cayena Etapa 4	64,478	1,326,490	(1,371,746)	19,222
Torre Alianza – Bogotá	759,027	-	(759,027)	-
Redetrans – Medellín	323,662	48,398	(344,673)	27,387
Redetrans – Bucaramanga	9,366	585,873	(580,649)	14,590
Quadratto – Tenjo	-	8,782	(8,782)	-
Davivienda – C.C Panorama	-	3,706	-	3,706
Davivienda– C.C Plaza Imperial	-	4,356	(4,356)	-
Davivienda – Alhambra	-	45,499	(45,499)	-
Student Living Cañasgordas (Boho)	-	555	-	555
Nutresa Cartagena	-	28,948	-	28,948
Davivienda Edificio Colseguros	-	262,053	(251,773)	10,280
Alfacer Lote zona D	-	105,510	(29,009)	76,501
Sanitas Tequendama	-	16,584	(16,584)	-
Alfacer Lote zona A	-	111,428	-	111,428
Nutresa Pasto	-	15,912	-	15,912
Port Dav Edificio Salud Total Ph	-	1,556	-	1,556
Cinemark El Tesoro	-	383,358	-	383,358
	\$ 21,006,260	\$ 37,383,056	\$ (34,000,027)	\$ 24,389,289

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

10. Propiedad de Inversión (continuación)

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

(3) El siguiente es el detalle de los anticipos otorgados para la propiedad de inversión:

	Al 31 de marzo de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Saldo inicial anticipos	\$ 779,306	\$ 107,170,858
Adiciones anticipos	1,029,602	39,477,419
Legalizaciones	(537,269)	(145,868,971)
Saldo final	<u>\$ 1,271,639</u>	<u>\$ 779,306</u>

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

10. Propiedad de Inversión (continuación)

El siguiente es el detalle de los anticipos al 31 de marzo de 2024:

Propiedad Inversión Anticipos	Saldo final al 31 de diciembre de 2023	Adiciones y reclasificaciones	Legalizaciones	Saldo final al 31 de marzo de 2024
Alfacer – Barranquilla	\$ 2,367	\$ –	\$ –	\$ 2,367
Cesde – Medellín	938	–	–	938
Éxito Belén – Medellín	10,010	–	–	10,010
Éxito Cedi – Bogotá	10,504	–	–	10,504
Éxito Itagüí	6,635	–	–	6,635
Zona Franca del Pacifico	678	–	–	678
Davivienda Provenza	17	–	–	17
Plaza Central – Bogotá	19,834	288,977	(288,977)	19,834
Cittium	187,334	18,164	(92,886)	112,612
Centro Logistico El Cortijo	5,033	16,962	–	21,995
Exito El Poblado	92,817	–	(92,817)	–
Isagen	9,331	531,429	–	540,760
Redetrans La Estrella	44,842	–	–	44,842
	\$ 390,340	\$ 855,532	\$ (474,680)	\$ 771,192
Operación conjunta				
P.A Centro Comercial Único Cali	\$ 10,937	\$ 76,097	\$ –	\$ 87,034
P.A Centro Comercial Único Villavicencio	32,192	15,720	(2,927)	44,985
P.A Centro Comercial Único Barranquilla	21,690	–	(20,245)	1,445
P.A Centro Comercial Único Neiva	1,691	–	(1,691)	–
Ideo – Cali	31,053	60,398	(15,871)	75,580
Ideo – Itagüí	–	21,855	(21,855)	–
Jardín Plaza –Cali	4,635	–	–	4,635
Hotel Calablanca Baru	286,768	–	–	286,768
	388,966	174,070	(62,589)	500,447
Total Anticipos	\$ 779,306	\$ 1,029,602	\$ (537,269)	\$ 1,271,639

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

10. Propiedad de Inversión (continuación)

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

Propiedad Inversión Anticipos	Saldo al 31 de diciembre de 2022	Adiciones y reclasificaciones	Legalizaciones	Saldo al 31 de diciembre de 2023
Alfacer – Barranquilla	\$ 2,367	\$ 456,127	\$ (456,127)	\$ 2,367
Atlantis – Bogotá	–	36,612	(36,612)	–
Hotel Calablanca Barú	286,769	(286,769)	–	–
Cesde – Medellín	938	–	–	938
Divercity Medellín	–	210,050	(210,050)	–
Éxito Belén – Medellín	10,010	–	–	10,010
Éxito Cedi – Bogotá	–	106,068	(95,564)	10,504
Éxito Itagüí	6,635	–	–	6,635
Nuestro Cartago	207,672	270,900	(478,572)	–
Sanitas Popayan	12,526,496	2,208,431	(14,734,927)	–
Seguros del Estado – Bogotá	–	41,796	(41,796)	–
Suppla – Cali	–	95,331	(95,331)	–
Zona Franca del Pacifico	678	44,406	(44,406)	678
Davivienda Provenza	17	–	–	17
Plaza Central – Bogotá	210,688	755,843	(946,697)	19,834
Jardín Plaza Cali Zona Norte Etapa 2	83,236,717	15,108,024	(98,344,741)	–
Hada etapa 4 – Barranquilla	10,014,288	15,658,712	(25,673,000)	–
Port Dav Edificio Colseguros	–	66,227	(66,227)	–
Cittium	–	967,210	(779,876)	187,334
QBE	–	4,849	(4,849)	–
Xerox	–	208,470	(208,470)	–
Hada	–	112,469	(112,469)	–
Davivienda Alhambra	–	13,627	(13,627)	–
Centro Logistico El Cortijo	–	52,487	(47,454)	5,033
Exito El Poblado	–	163,055	(70,238)	92,817
Cinemark El Tesoro	–	114,082	(114,082)	–
Isagen	–	257,301	(247,970)	9,331
LG Palmira	–	15,351	(15,351)	–
Nuestro Bogota	–	782,690	(782,690)	–
Port Dav Edificio Calle 18	–	36,150	(36,150)	–
Redetrans La Estrella	–	88,952	(44,110)	44,842
	\$ 106,503,275	\$ 37,588,451	\$ (143,701,386)	\$ 390,340

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

10. Propiedad de Inversión (continuación)

Flujo de Caja Descontado (continuación)

Propiedad Inversión Anticipos	Saldo al 31 de diciembre de 2022	Adiciones y Reclasificaciones	Legalizaciones	Saldo al 31 de diciembre de 2023
Operación conjunta				
P.A Centro Comercial Único Cali	\$ -	\$ 215,277	\$ (204,340)	\$ 10,937
P.A Centro Comercial Único Villavicencio	155,306	241,840	(364,954)	32,192
P.A Centro Comercial Único Barranquilla	137,189	332,889	(448,388)	21,690
P.A Centro Comercial Único Neiva	-	1,691	-	1,691
Ideo – Cali	-	130,651	(99,598)	31,053
Ideo – Itagüí	-	373,852	(373,852)	-
Jardin Plaza –Cali	337,330	-	(332,695)	4,635
City U – Bogotá	37,758	306,000	(343,758)	-
Hotel Calablanca Barú	-	286,768	-	286,768
	<u>667,583</u>	<u>1,888,968</u>	<u>(2,167,585)</u>	<u>388,966</u>
	<u>\$ 107,170,858</u>	<u>\$ 39,477,419</u>	<u>\$ (145,868,971)</u>	<u>\$ 779,306</u>

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

Al 31 de marzo de 2024, el Patrimonio tiene firmados documentos vinculantes que sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones, pueden resultar en una futura adquisición de inmuebles, como se relaciona a continuación:

Desembolsos para realizar según documentos vinculantes vigentes a la fecha:

Inmueble	Categoría	Valor	Anticipos	Total
Hada Etapa 6	Logístico (100%)	\$ 4,200,000	\$ -	\$ 4,200,000
Saldo Pendiente por pagar		<u>\$ 4,200,000</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 4,200,000</u>

A continuación, se presentan los pagos efectivamente realizados para la adquisición y mejoras de propiedad de Inversión:

	Al 31 de marzo de 2024	Al 31 de marzo de 2023
Mejoras propiedades de inversión	<u>\$ 6,279,224</u>	<u>\$ 21,762,847</u>

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 de corto plazo:

	Al 31 de marzo de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Capital Emisión de Bonos	\$ 122,000,000	\$ 122,000,000
Intereses bonos	10,393,317	11,700,363
	<u>\$ 132,393,317</u>	<u>\$ 133,700,363</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 plazo de pago de la segunda emisión Serie A subserie A5, tiene fecha de vencimiento el 07/11/2024.

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

	Al 31 de marzo de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Capital emisión de bonos	\$ 761,995,000	\$ 761,995,000
Costos de emisión (a)	(1,077,572)	(1,119,348)
	<u>\$ 760,917,428</u>	<u>\$ 760,875,652</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 SA
- Casa de Bolsa
- Editorial la República
- Superintendencia financiera de Colombia
- Valores Bancolombia
- Corredores Davivienda
- Bolsa de Valores

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

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

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

11. Bonos Ordinarios (continuación)

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

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

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

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

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

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

12. Obligaciones Financieras

El siguiente es el detalle de las obligaciones financieras:

	Al 31 de marzo de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Obligaciones financieras a corto plazo		
Banco Itau (a)	\$ 197,026,915	\$ 709,291
Bancolombia S.A. (b)	177,515,313	366,437,285
Banco Colpatría Scotiabank (c)	113,792,447	113,354,801
Banco de Bogotá S.A. (c)	93,490,043	93,596,973
Banco de Occidente S.A. (c)	28,214,019	28,233,562
Banco Davivienda S.A. (c)	19,662,946	19,772,684
Banco BBVA (d)	4,477,956	2,679,306
	<u>634,179,639</u>	<u>624,783,902</u>

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

12. Obligaciones Financieras (continuación)

	Al 31 de marzo de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Obligaciones financieras a corto plazo en Operación Conjunta		
Bancolombia S.A. – Jardín Plaza	\$ 5,869,501	\$ 7,068,061
Banco Occidente S.A.– Jardín Plaza	791,796	1,430,710
Bancolombia Leasing C–26	487,195	506,559
Bancolombia S.A. – Outlets	130,971	146,308
Banco Davivienda – Jardín Plaza	20,274	4,271
	<u>7,299,737</u>	<u>9,155,909</u>
Total obligaciones financieras a corto plazo	<u>641,479,376</u>	<u>633,939,811</u>
Obligaciones financieras a largo plazo		
Bancolombia S.A. (b)	987,949,345	795,793,145
Banco BBVA (d)	197,698,538	177,919,872
Banco de Bogotá S.A. (c)	195,248,280	195,248,280
Banco Davivienda S.A. (c)	119,684,528	119,684,528
Banco Colpatría Scotiabank (c)	50,586,575	50,586,575
Banco Itaú S.A. (a)	19,374,258	215,753,955
Banco Occidente S.A. (c)	19,266,624	19,266,624
	<u>1,589,808,148</u>	<u>1,574,252,979</u>
Obligaciones financieras a largo plazo en Operación Conjunta		
Bancolombia Leasing C–26 (e)	37,416,500	37,416,500
Banco Davivienda – Jardín Plaza Cúcuta	23,786,838	24,399,337
Banco Occidente – Jardín Plaza Cali	17,766,575	15,039,199
Bancolombia S.A. – Jardín Plaza Cali	10,137,935	10,482,736
Bancolombia – Outlets	7,177,108	7,752,833
Banco Davivienda – Jardín Plaza Cali	2,867,407	2,976,297
	<u>99,152,363</u>	<u>98,066,902</u>
Total obligaciones financieras a largo plazo	<u>1,688,960,511</u>	<u>1,672,319,881</u>
Total obligaciones financieras	<u>\$ 2,330,439,887</u>	<u>\$ 2,306,259,692</u>

Al 31 de marzo de 2024 se presentaron las siguientes variaciones en obligaciones financieras:

- (a) La variación de la deuda de corto y largo plazo del Banco Itaú, corresponde a la reclasificación de dos créditos que se tienen con la entidad desde el 2020, los cuales vencen en un periodo menor a un año.
- (b) La variación en el corto plazo corresponde al efecto neto del desembolso de un nuevo crédito para reposición de caja del pago de prediales y la reposición de caja por pago de Nuestro Bogotá; y la novación de 3 créditos de largo plazo para cancelación de créditos de corto plazo adquiridos con la misma entidad.
- (c) La variación corresponde al reconocimiento de los intereses de los créditos.

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

12. Obligaciones Financieras (continuación)

(d) La variación en el corto plazo corresponde al incremento de los intereses de los créditos, en el largo plazo la variación corresponde a la adquisición de un nuevo crédito destinado para reparación, adecuación y mantenimiento de activos inmobiliarios.

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

Al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023, las obligaciones financieras están garantizadas con pagarés y no poseen requerimientos de cumplimiento de indicadores financieros (covenants).

Los términos y condiciones de las obligaciones pendientes del Patrimonio Autónomo por los periodos terminados al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023 son los siguientes:

31 de marzo de 2024						
	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	2025	12.27%	\$ 609,669,252	\$ 609,669,252	\$ 31,810,124	\$ 641,479,376
Obligaciones financieras a largo plazo	2032	14.65%	1,688,960,511	1,688,960,511	-	1,688,960,511
Total			\$2,298,629,763	\$2,298,629,763	\$ 31,810,124	\$2,330,439,887

31 de marzo de 2024						
	Vence Hasta	Promedio Ponderado de Tasas de Interés	Valor Nominal	Valor capital en libros	Valor Intereses en Libros	Valor Total en Libros
Obligaciones financieras a corto plazo	2024	13.90%	\$ 600,835,233	\$ 600,835,233	\$ 33,104,578	\$ 633,939,811
Obligaciones financieras a largo plazo	2032	15.74%	\$1,672,319,881	\$1,672,319,881	\$ -	\$1,672,319,881
Total			\$2,273,155,114	\$2,273,155,114	\$ 33,104,578	\$2,306,259,692

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

12. Obligaciones Financieras (continuación)

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

	Al 31 de marzo de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
<1 año	\$ 641,479,376	\$ 633,939,811
1<años<5	1,253,088,034	1,530,249,448
> 5 años	435,872,477	142,070,433
	\$ 2,330,439,887	\$ 2,306,259,692

A continuación, se presenta la conciliación de movimientos de la deuda en el flujo de efectivo:

	Al 31 de marzo de 2024	Al 31 de marzo de 2023
Gasto intereses de obligaciones financieras (Nota 32)	\$ 81,246,726	\$ 75,161,836
Gasto intereses emisión de bonos (Nota 32)	23,988,590	27,230,021
Aumento de la deuda	105,235,316	102,391,857
Constituciones Obligaciones Financieras	40,711,096	33,408,359
Pago capital obligaciones financieras	(15,236,446)	(4,029,181)
Pago de intereses obligaciones financieras	(82,541,181)	(68,984,512)
Pago intereses de Bonos	(25,295,635)	(27,313,736)
Pago de la deuda	\$ (123,073,262)	\$ (100,327,429)

13. Cuentas por Pagar

	Al 31 de marzo de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Impuestos (a)	\$ 14,628,295	\$ 14,130,868
Comisiones y honorarios (b)	11,518,712	16,114,378
Diversas (c)	4,446,387	3,732,126
Anticipo recibido de clientes (d)	4,400,000	-
Anticipos recibidos para aplicar a cartera	4,251,300	2,668,555
Adecuación e instalación de oficinas	2,501,916	8,651,143
Adquisición de bienes y servicios nacionales (e)	2,500,000	4,725,000
Proveedores (f)	2,246,784	3,562,632
Retenciones en la fuente	295,855	1,124,087
	\$ 46,789,249	\$ 54,708,789

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

13. Cuentas por Pagar (continuación)

	Al 31 de marzo de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Operación conjunta		
Anticipos recibidos para aplicar a cartera (g)	\$ 8,328,169	\$ 4,228,487
Diversas (h)	6,316,442	7,684,913
Honorarios	3,240,536	3,461,236
Prediales por pagar	3,163,775	31,859
Impuesto al valor agregado	2,620,434	7,556,169
Proveedores	2,525,198	3,219,721
Facturas por pagar	1,083,383	1,024,597
Retenciones en la fuente	551,147	1,026,551
Recaudos de cartera pendiente por legalizar	368,523	452,937
Comisiones	253,671	89,073
Cartera recaudo cuenta por distribuir operación conjunta	202,649	170,989
Impuesto al consumo	92,053	205,236
	28,745,980	29,151,768
	\$ 75,535,229	\$ 83,860,557

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

	Al 31 de marzo de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Impuesto a las ventas por pagar	\$ 7,476,315	\$ 13,410,446
Impuesto predial (i)	6,272,006	-
Impuesto de industria y comercio	879,974	720,422
	\$ 14,628,295	\$ 14,130,868

(i) Corresponde a la provisión y a los prediales por pagar de los siguientes municipios:

	Al 31 de marzo de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Provisión Impuesto predial por pagar		
Secretaría de Hacienda Distrital	\$ 5,884,631	\$ -
Municipio de Santiago De Cali	157,284	-
Municipio de Palmira	44,798	-
Municipio de Pereira	30,011	-
Alcaldía Municipal de Palermo	77	-
Impuesto predial por pagar		
Municipio de Manizales	155,107	-
Municipio de Montería	98	-
	\$ 6,272,006	\$ -

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

13. Cuentas por Pagar (continuación)

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

	Al 31 de marzo de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Comisión administradora inmobiliario	\$ 9,031,039	\$ 13,467,100
Comisión fiduciaria	1,708,841	1,318,917
Otros honorarios	380,429	1,242,076
Otras comisiones	341,333	62,238
Otras comisiones fiduciarias	57,070	24,047
	\$ 11,518,712	\$ 16,114,378

(c) Corresponde principalmente a:

	Al 31 de marzo de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Cobertura Rivana	\$ 3,253,410	\$ 2,925,148
Otros	714,884	474,698
Provisiones de gastos de Multiplika Atlantis y Plaza Central	278,664	231,190
Cuentas por pagar mandatos	151,836	88,227
Provisiones de gastos con terceros	30,621	12,863
Garantía proveedores	16,972	-
	\$ 4,446,387	\$ 3,732,126

(d) Corresponde al recaudo de los anticipos de la venta del inmueble Redetrans Yumbo de acuerdo con lo pactado en la promesa de compraventa firmada el 21 de diciembre de 2023.

(e) Corresponde al saldo por pagar del inmueble Nuestro Bogotá por \$2,500,000.

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

	Al 31 de marzo de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Famoc Depanel S.A.	\$ 1,190,360	\$ 1,113,586
Mts Administracion Total S.A.S	473,996	341,365
Edificio Centro Comercial y de entretenimiento Atlantis Plaza	201,898	217,712
Otros proveedores	52,852	598,214
High Lights S A	76,979	81,241
Ramirez y Serna RYS Ingeniería S.A.S	46,877	85,143
GC Ideas Modernas S.A.S	42,686	-
Montaje Electrico Colombiano EU	33,199	-
Ingenium & Arquitectura S.A.S.	32,518	131,232
Fortox S.A.	26,427	-
Turismo 24 Horas S.A.S	23,715	-
Civil Cas Construcciones S.A.S	17,430	131,990
Estudio Icono Arquitectos S.A.S	13,192	-
Vatia S.A. E.S.P.	12,466	-

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

13. Cuentas por Pagar (continuación)

	Al 31 de marzo de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Deceval S.A.	2,189	110,830
Electromec Ingenieria Y Servicios Sas	-	130,642
Henkel Internacional Sas	-	114,763
Centro Comercial Santafe Medellin	-	82,289
G&S Soluciones De Ingenieria Sas	-	79,854
Consolutions Ingenieria S.A.S	-	63,712
Baying S.A.S	-	60,749
Presion Electricidad Ingenieria Y Servicios S.A.S.	-	52,910
Metalurgica De Los Andes SAS	-	50,338
Ingeniería y Arquitectura Prima S.A.S	-	42,418
Grupo Civilec S.A.S	-	29,182
Econstrucciones S.A.S	-	25,720
Tejando Colombia S.A.S	-	13,817
Servicios Bolivar Facilities S.A.S	-	3,757
Bau Arquitectos S.A.S	-	969
Empresas Públicas de Medellín	-	199
	\$ 2,246,784	\$ 3,562,632

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

	Al 31 de marzo de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Fideicomiso de Operación Hotel Calablanca Barú	\$ 6,622,267	\$ 2,622,403
Fideicomiso Centro Comercial Jardin Plaza	834,997	829,930
P.A. C.C Outlets	533,336	229,881
Patrimonio Autónomo de Operación Nuestro Bogotá	121,542	136,951
Fideicomiso Tesoro etapa 4	94,166	128,125
Fideicomiso City U	83,744	245,938
Otras (i)	38,117	35,259
	\$ 8,328,169	\$ 4,228,487

(i) Corresponde a los anticipos recibidos para aplicar a cartera de cinco coinversiones con saldo inferior a \$50,000.

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

	Al 31 de marzo de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Fideicomiso de Operación Hotel Calablanca Barú	\$ 4,488,610	\$ 6,171,653
Fideicomiso Centro Comercial Jardin Plaza Cúcuta	962,672	709,150
P.A. C.C Outlets	361,451	285,216
Fideicomiso de Operación City U	201,185	-
Fideicomiso Ideo Cali	193,503	178,932
Patrimonio Autónomo Atrio Torre Norte	38,857	-
Patrimonio Autónomo Boho Cali	35,166	35,648
Fideicomiso de Operación Ideo Itagüí	33,203	71,795
Fideicomiso Tesoro etapa 4	1,543	232,267
Fideicomiso Centro Comercial Jardin Plaza Cali	252	252
	\$ 6,316,442	\$ 7,684,913

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:

	Al 31 de marzo de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Retenciones en garantía (i)	\$ 11,458,692	\$ 11,075,932
Adquisición de bienes y servicios nacionales (ii)	1,000,000	1,000,000
Retenciones en garantía en operación conjunta	589,699	479,938
	\$ 13,048,391	\$ 12,555,870

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

	Al 31 de marzo de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Garantía adquisición		
Comercial Nutresa S.A.S.	\$ 2,970,158	\$ 2,896,326
Garantía arriendos PEI		
Frontera Energy Colombia Corp Sucursal Colombia	2,034,984	1,984,399
Qualfon Colombia S.A.S.	647,195	631,107
Hada International S.A.	457,090	445,727
Km2 Solutions Colombia S.A.S.	412,749	402,489
Genius Sport Services Colombia S.A.S.	362,511	353,500
Command Alkon Colombia S.A.S.	336,593	328,226
Neostella Colombia S.A.S.	334,413	326,100
Diebold Nixdorf Colombia S.A.S.	321,530	313,537
Blankfactor S.A.S.	318,273	310,361
Organización Internacional Para Las Migraciones OIM	317,076	309,195
Rush Street Interactive Colombia S.A.S.	305,994	298,387
Lynxus Solutions S.A.S.	259,423	252,974
Sistemas Colombia	195,165	190,314
Siete Colinas Soluciones S.A.S	124,975	121,868
Carrofacil de Colombia S.A.S	85,337	83,216
Bienes y Bienes S.A.	77,164	75,245
Firts Data Colombia Ltda	49,862	48,623
Pandora Jewelry Colombia S.A.S	25,432	-
Alianza Logistica S.A.S	15,844	-
Valencia Villamizar Irene	2,514	2,451
Otros terceros	336,099	277,335
Garantía arriendos Plaza Central		
Unidad Medica y de Diagnostico	147,461	143,796
Colmedica Medicina Prepagada S.A.	115,945	113,063
Axon Dispositivos Medicos S.A.S	107,952	105,268
Grupo Los Valientes S.A.S	83,224	81,155
Dussan Gomez Carlos Fernando	66,165	64,520
Sky High Fun Park S.A.S	56,139	54,743

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

13. Cuentas por Pagar (continuación)

	Al 31 de marzo de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Tec Store Colombia S.A.S.	55,570	54,189
Mussi Zapatos S.A.S.	49,024	47,806
Xg S.A.S.	42,628	41,569
Otros terceros	744,203	701,575
Garantía servicios		
Arquitectura Y Concreto S.A.S.	-	12,810
Fortox S.A.	-	4,058
	\$ 11,458,692	\$ 11,075,932

(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:

	Al 31 de marzo de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Facturación anticipada		
Johnson y Johnson Meditech Colombia S.A.S.	\$ 980,013	\$ -
General Motors Colmotores S A	525,477	-
Organización Internacional para las Migraciones	470,365	348,253
Industria Gráfica Latinoamérica S.A.	430,432	416,425
Otros	121,577	-
Mapfre Seguros Generales De Colombia S A	81,900	-
Metlife Colombia Seguros de vida S.A.	72,824	66,640
Mapfre Colombia Vida Seguros S.A	61,289	-
American Airlines Sucursal Colombiana	30,541	-
Gtd Colombia S.A.S.	24,512	-
Multiplika Plaza Central	21,479	6,479
Exxonmobil South America (Pacific Coast) Limited	18,204	-
Exxonmobil Exploration Colombia Limited	14,894	-
Credimapfre S.A.S	4,095	-
Mapfre Servicios Exequiales S.A.S	3,823	-
Siemens S.A.	-	750,000
	2,861,425	1,587,797
En operación conjunta (1)	7,037,328	6,581,748
	\$ 9,898,753	\$ 8,169,545

(1) Corresponde principalmente a los ingresos recibidos por anticipado integrados por el P.A. el Tesoro Etapa 4, Fideicomiso City U, Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza, Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza Cúcuta, y el Patrimonio Autónomo Residencias Universitarias Boho Cali, los cuales serán legalizados durante el 2024.

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

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 31 de marzo de 2024 y de 31 de diciembre de 2023 los títulos del patrimonio autónomo son:

	Al 31 de marzo de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
No. Unidades	\$ 42,810,749	\$ 42,810,749
Valor Unidad	\$ 143	\$ 140

A continuación, detallamos los componentes del patrimonio:

	Al 31 de marzo de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Aportes en dinero (1)	\$ 1,000	\$ 1,000
Aportes valor nominal (2)	405,629,579	405,629,579
Aportes prima en colocación (3)	2,436,534,772	2,436,534,772
Prima por readquisición de títulos (4)	29,375,474	29,375,474
Resultados acumulados proceso (NCIF) (5)	280,641,067	280,641,067
Resultados de ejercicios anteriores (6)	2,796,551,861	2,098,829,472
Utilidad del ejercicio	156,868,894	723,751,324
	\$ 6,105,602,647	\$ 5,974,762,688

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

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

15. Patrimonio Especial (continuación)

(4) La prima obedece al resultado de adquisición de títulos propios:

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

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

(6) Corresponde al valor de las utilidades, cuyo principal componente es la valorización de los activos el cual no es distribuable a los inversionistas. Su variación corresponde al traslado de la utilidad del 2023 y la distribución de utilidades así:

	Al 31 de marzo de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Saldo distribuible	\$ 458,194,805	\$ 417,465,918
Saldo por valorización	2,338,357,056	1,681,363,554
	\$ 2,796,551,861	\$ 2,098,829,472

Distribución utilidades 2024:

Acta No.	Fecha comité asesor	Valor distribución utilidad
301	7-feb-2024	\$ 26,028,935
		\$ 26,028,935

Distribución utilidades 2023:

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

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:

	Por los tres meses terminados al 31 de marzo de	
	2024	2023
Canon de arrendamiento (1)	\$ 144,005,120	\$ 121,464,383
Otros ingresos por arrendamientos (2)	19,942,193	17,793,793
Servicios hoteleros (3)	9,998,934	9,924,953
	\$ 173,946,247	\$ 149,183,129

- (1) La variación obedece principalmente al incremento de los ingresos percibidos por los cánones de arrendamientos de inmuebles a: Johnson & Johnson Medtech Colombia S.A.S., Famoc Depanel S.A.S., General Motors Colmotores S.A., Organización Internacional Para Las Migraciones OIM, Centros Medicos Colsanitas S.A.S. y Davivienda. Así mismo, al incremento de los ingresos por operación conjunta especialmente de los Centros Comerciales Outlets y Jardín Plaza.
- (2) Se presenta un incremento de otros ingresos derivados principalmente de los arrendamientos en las concesiones en centros comerciales principalmente en los inmuebles de Atlantis y Plaza Central. Así mismo, el incremento de ingresos percibidos en residencias universitarias City U.
- (3) Corresponde a la operación conjunta del Hotel Calablanca en Barú, brindando servicios hoteleros y de turismo.

17. Otros Ingresos Operacionales

El siguiente es el detalle de otros ingresos operacionales:

	Por los tres meses terminados al 31 de marzo de	
	2024	2023
Servicios hoteleros (a)	\$ 5,091,034	\$ 5,548,908
Parqueadero (b)	3,013,634	2,825,992
Alquiler de espacios	1,858,557	1,862,139
Alquiler zonas comunes	1,669,733	1,425,055
Cobertura por riesgo por no ocupación (c)	1,529,566	2,172,403
Mercadeo	1,100,787	904,722
Otros ingresos	874,829	647,059
Multas (d)	545,296	423,125
	\$ 15,683,436	\$ 15,809,403

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

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

17. Otros Ingresos Operacionales (continuación)

- (b) Corresponde principalmente al incremento de 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 la disminución de 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 inmuebles.
- (d) Para el año 2024 corresponde a las multas cobradas por terminación anticipada de los contratos de arrendamientos suscritos por el vehículo:

	Por los tres meses terminados al 31 de marzo de	
	2024	2023
Multiplika Plaza Central	\$ 213,146	\$ 23,025
Deloitte Y Touche Ltda	144,661	–
Ideo Cali	66,319	300
City U	55,979	44,376
Nuestro Bogotá	26,603	19,140
Swiss Bakery S.A.S.	18,000	–
Centro Comercial Jardín Plaza Cúcuta	10,022	–
Centro Comercial Jardín Plaza	9,592	14,693
Residencias Universitarias Boho	974	–
Directv Colombia	–	317,437
Ideo Itagui	–	4,154
	\$ 545,296	\$ 423,125

18. Ingresos Arrendamientos Variables

El siguiente es el detalle de los ingresos por arrendamientos variables

	Por los tres meses terminados al 31 de marzo de	
	2024	2023
Canon de arrendamiento (1)	\$ 13,727,104	\$ 16,345,974
Concesión mensual	–	89,181
	\$ 13,727,104	\$ 16,435,155

- (1) La disminución corresponde principalmente a los cánones de arrendamientos variables recibidos por parte de los Centros Comerciales: Outlets, Jardín Plaza, Jardín Plaza Cúcuta, Plaza Central y Atlantis.

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

19. Prediales e Impuesto de Valorización

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

	Por los tres meses terminados al 31 de marzo de	
	2024	2023
Predial (*)	\$ 11,400,260	\$ 10,987,711
Valorización	-	9,192
	\$ 11,400,260	\$ 10,996,903

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

20. Parquaderos, Avalúos y Otros Gastos

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

	Por los tres meses terminados al 31 de marzo de	
	2024	2023
Servicios hoteleros (1)	\$ 7,018,318	\$ 7,683,567
Adecuación de espacios	1,529,839	1,582,166
Parquaderos	904,143	646,563
Otros gastos	314,504	102,052
Servicios públicos	290,989	323,989
Avalúos	73,646	347,701
	\$ 10,131,439	\$ 10,686,038

(1) La disminución corresponde principalmente a los gastos asociados al manejo de la operación conjunta de Hotel Calablanca Barú como: nómina, servicios, comisiones, suministros y equipos de operación en el restaurante y bares del hotel dado por una menor ocupación del inmueble.

21. Honorarios Operadores

El siguiente es un detalle gastos de honorarios de operadores:

	Por los tres meses terminados al 31 de marzo de	
	2024	2023
Honorarios especializados (1)	\$ 6,545,387	\$ 5,545,444

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

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

22. Cuota de Administración

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

	Por los tres meses terminados al 31 de marzo de	
	2024	2023
Cuota de administración (1)	\$ 2,634,830	\$ 2,465,964

- 1) El incremento obedece principalmente a las cuotas de administración de la operación conjunta facturadas a los patrimonios autónomos de operación de: Nuestro Bogotá, Atrio, Rivana, Nuestro Cartago y Nuestro Montería.

23. Seguros

El siguiente es el detalle de los gastos por seguros:

	Por los tres meses terminados al 31 de marzo de	
	2024	2023
Multirriesgo	\$ 1,368,600	\$ 1,209,774
Responsabilidad civil	96,561	95,778
Cumplimiento	27,235	33,449
Arrendamiento	23,108	45,236
Servicios hoteleros	21,081	13,159
Directivos	1,242	5,008
Otros	457	478
	\$ 1,538,284	\$ 1,402,882

24. Reparaciones y Mantenimiento

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

	Por los tres meses terminados al 31 de marzo de	
	2024	2023
Mantenimiento	\$ 451,188	\$ 688,318
Servicios hoteleros	304,810	250,411
	\$ 755,998	\$ 938,729

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

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

El siguiente es un detalle gastos por deterioro de cartera:

	Por los tres meses terminados al 31 de marzo de	
	2024	2023
Deterioro de cartera	\$ 211,902	\$ 58,353
Recuperación de cartera	(12,532)	(174,193)
Operación conjunta		
Deterioro de cartera	340,371	117,121
Condonaciones y castigos de cartera	24,308	11,421
Recuperación de cartera	(59,979)	(194,620)
	\$ 504,070	\$ (181,918)

26. Gastos Operativos Reembolsables, Netos

El siguiente es un detalle gastos operativos reembolsables, netos:

	Por los tres meses terminados al 31 de marzo de	
	2024	2023
Honorarios (1)	\$ 7,072,665	\$ 6,086,636
Aseo y vigilancia (2)	2,822,227	2,407,341
Servicios de mandato (3)	2,764,264	2,606,643
Nómina	1,921,598	1,616,023
Otros	1,573,810	1,273,060
Servicios públicos	1,360,976	946,308
Mantenimiento	1,320,424	1,131,408
Mercadeo	1,094,667	1,073,454
Administración (4)	(4,550,534)	(3,657,869)
Fondo común de gastos (5)	(6,333,231)	(5,422,147)
	\$ 9,046,866	\$ 8,060,857

- (1) Corresponde principalmente a los honorarios reembolsables de la operación de los Centros Comerciales Único (Cali, Barranquilla), Plataforma y Plaza Central. Así mismo, los honorarios facturados por MTS por servicios prestados como mandatario en los inmuebles de Carvajal y Megaport.
- (2) Corresponde a los gastos de la operación de los Centros Comerciales Jardín Plaza, Jardín Plaza Cúcuta y Único (Cali, Barranquilla, Neiva, Villavicencio y Yumbo).
- (3) Corresponde a los gastos de la operación de la Residencia Universitaria City U y de los Centros Comerciales Plaza Central y Jardín Plaza.

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

26. Gastos Operativos Reembolsables, Netos (continuación)

- (4) Corresponde principalmente a los ingresos cobrados por concepto de administración de Amadeus y de los Centros Comerciales: Jardín Plaza Cali, Jardín Plaza Cucutá, Outlest (Barranquilla y Cali).
- (5) Corresponde principalmente a los ingresos cobrados por concepto del fondo común de gastos de los Centros Comerciales Plaza Central, Atlantis, Ideo Cali e Ideo Itagüí.

27. Gastos de Administración

El siguiente es el detalle de los gastos por administración:

	Por los tres meses terminados al 31 de marzo de	
	2024	2023
Comisión (1)	\$ 19,305,325	\$ 16,056,230
Honorarios (2)	1,158,581	1,221,279
Impuestos	456,140	369,284
Custodia de valores o títulos	426,745	-
Otros	263,899	226,328
Honorarios Revisoría Fiscal	89,500	20,461
Servicios hoteleros	32,395	16,066
	\$ 21,732,585	\$ 17,909,648

- (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 tres meses terminados al 31 de marzo de	
	2024	2023
Pei Asset Management S.A.S. (i)	\$ 15,293,876	\$ 12,561,951
Comisión fiduciaria	3,931,499	3,491,779
Comisión representación inversionistas	79,950	2,500
	\$ 19,305,325	\$ 16,056,230

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

Comisión de Administración

- a) Un monto equivalente al 0.70% nominal mensual del NOI de los 12 meses calendario completos inmediatamente anteriores al primer día del mes respectivo.

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

27. Gastos de Administración (continuación)

Comisión de Administración (continuación)

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

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

Autónomo de los últimos 12 meses calendario completos inmediatamente anteriores al primer día del mes de cobro respectivo.

Comisión por Desinversión

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

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

Comisión por Titularización

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

- (2) Corresponde a la disminución del gasto por los honorarios del comité asesor y los honorarios de Calablanca.

28. Tis – Comisión Arrendamiento

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

	Por los tres meses terminados al 31 de marzo de	
	2024	2023
Comisión por arrendamiento (a)	\$ 632,883	\$ 800,472
Adecuaciones	185,221	240,846
Servicios hoteleros	-	791
	\$ 818,104	\$ 1,042,109

- (a) Corresponde principalmente a la disminución de la facturación por concepto de la comisión pagada en el 2023 por la intermediación en contratos de arrendamiento del Centro Comercial Atlantis.

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

29. Valoración Propiedad de Inversión, Neta

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

	Por los tres meses terminados al 31 de marzo de	
	2024	2023
Valoración neta propiedad de inversión	\$ 123,924,145	\$ 250,474,671

La variación correspondió principalmente a la disminución de la inflación en el país, la cual afecto el valor razonable de los inmuebles. Para el primer trimestre de 2024 presenta una variación en el IPC pasando 13.34% en el 1Q del 2023 a 7.36% en el 1Q del 2024. Sin embargo, se mantiene una valoración positiva de los inmuebles durante el 2024.

30. Otros Ingresos

El siguiente es el detalle de otros ingresos:

	Por los tres meses terminados al 31 de marzo de	
	2024	2023
Otros conceptos	\$ 1,110,404	\$ 918,625
Valoración derechos en PA	-	(77,633)
Alivios financieros	(80,800)	(115,490)
	\$ 1,029,604	\$ 725,502

31. Otros Gastos

El siguiente es el detalle de otros gastos:

	Por los tres meses terminados al 31 de marzo de	
	2024	2023
Depreciación	\$ 67,926	\$ 28,882
Otros gastos	12,084	752
	\$ 80,010	\$ 29,634

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

32. Gasto Financiero, Neto

El siguiente es el detalle de gasto financiero, neto:

	Por los tres meses terminados al 31 de marzo de	
	2024	2023
Intereses de obligaciones financieras (a)	\$ 81,246,726	\$ 75,161,836
Intereses de bonos (a)	23,988,590	27,230,021
Otros	2,042,469	622,549
Costo Amortizado Bonos	41,775	41,316
Servicios hoteleros	7,482	12,290
Intereses bancarios	(1,073,233)	(2,355,499)
	\$ 106,253,809	\$ 100,712,513

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

33. Partes Relacionadas

Los saldos de las partes relacionadas a 31 de marzo de 2024 y de 2023, están incluidos en las siguientes cuentas:

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

	Al 31 de marzo de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Aportes del fideicomitente	\$ 1,000	\$ 1,000

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

33. Partes Relacionadas (continuación)

Pei Asset Management S.A.S – Administrador Inmobiliario

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

	Al 31 de marzo de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Pei Asset Management S.A.S.		
Cuentas por pagar (<i>Nota 13, literal b</i>)	\$ 9,031,039	\$ 13,467,100
Gastos anticipados (<i>Nota 9, literal e</i>)	1,270,000	1,270,000
Pei Asset Management S.A.S.		
Gastos de administración – Comisiones	\$ 15,293,876	\$ 53,133,510

Comité Asesor

El Patrimonio Autónomo tiene contractualmente establecido un comité asesor el cual toma decisiones respecto a las inversiones admisibles, el programa de emisión, la compra y venta de activos inmobiliarios y el endeudamiento financiero del Patrimonio Autónomo; dentro de los lineamientos contenidos en el Contrato de Fiducia. Al cierre del 31 de marzo de 2024 y de 2023, los valores cancelados por concepto de honorarios a los miembros del comité asesor se detallan a continuación:

	Por los tres meses terminados al 31 de marzo de	
	2024	2023
Honorarios Comité asesor	\$ 68,251	\$ 73,811

34. Compromisos

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

Ingresos	Al 31 de marzo de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
< 1 año	\$ 544,804,054	\$ 534,656,209
1<años<5	1,417,412,443	1,369,046,411
> 5 años	836,857,758	948,592,900
	<u>\$ 2,799,074,255</u>	<u>\$ 2,852,295,520</u>

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

35. Aprobación de Estados Financieros

Los estados financieros del patrimonio autónomo correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de marzo de 2024 fueron aprobados por la Administración del Patrimonio el 26 de abril de 2024.

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 31 de marzo de 2024 y de los estados condensados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el período de tres 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 Díaz Chala
Representante Legal



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