

Fiduciaria Corficolombiana S.A., en calidad de Agente de Manejo del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (“PEI”), emisor de los títulos participativos Estrategias Inmobiliarias – TEI’s, se permite informar que los Estados Financieros intermedios con corte a 31 de marzo 2022 están a disposición de los inversionistas y de terceros.

Bogotá D.C., 13 de mayo de 2022

JAIME ALBERTO SIERRA GIRALDO
Representante Legal



ESTADOS FINANCIEROS
1T 2022

Los Estados Financieros han sido preparados por Fiduciaria Corficolombiana en su calidad de Agente de Manejo para el primer trimestre de 2022. Los Estados Financieros no han sido auditados, solo cuentan con las revisiones "*Limited Review*" de las transacciones más relevantes del primer trimestre del año 2022.

ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS

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

Por el período comprendido entre el 1 de enero al 31 de marzo
de 2022 con Informe del Revisor Fiscal

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

Estados Financieros Condensados

Por el período comprendido entre el 1 de enero al 31 de marzo de 2022

Índice

| | |
|--|----|
| Informe de Revisión de Información Financiera Intermedia | 1 |
| Estados Financieros | |
| Estados Condensados de Situación Financiera | 2 |
| Estados Condensados de Resultados | 3 |
| Estados Condensados de Cambios en el Patrimonio Especial | 4 |
| Estados Condensados de Flujos de Efectivo | 5 |
| Notas a los Estados Financieros Condensados | 6 |
| Certificación de los Estados Financieros Condensados Intermedios | 40 |



**Building a better
working world**

Informe de Revisión de Información Financiera Intermedia

Señores:

Fiduciaria Corficolombiana:

Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-4-4241)

Introducción

He revisado los estados financieros intermedios condensados adjuntos de Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241), que comprenden el estado intermedio de situación financiera al 31 de marzo del 2022 y los correspondientes estados intermedios de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujo de efectivo por el período de tres meses terminado en esa fecha; y otras notas explicativas. La Gerencia del Patrimonio es responsable por la preparación y correcta presentación de esta información financiera intermedia, de acuerdo con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia. Mi responsabilidad es emitir una conclusión sobre este reporte de información financiera intermedia, fundamentada en mi revisión.

Alcance de la Revisión

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

Conclusión

Como resultado de mi revisión, no ha llegado a mi conocimiento ningún asunto que me haga pensar que la información financiera intermedia adjunta no presenta razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241) al 31 de marzo del 2022 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.

Firmado digitalmente por
MARLLY SARELA GALLEGO
MORALES
Fecha: 2022.05.13 15:50:32
-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
13 de mayo de 2022

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
Fax. +57 (601) 484 7474

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
Fax: +57 (604) 369 8484

Ernst & Young Audit S.A.S.
Cali – Valle del Cauca
Avenida 4 Norte No. 6N – 61
Edificio Siglo XXI
Oficina 502-510
Tel: +57 (602) 485 6280
Fax: +57 (602) 661 8007

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
Fax: +57 (605) 369 0580

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

Estados Condensados de Situación Financiera

| | Notas | Al 31 de marzo de 2022 (No auditado) | Al 31 de diciembre de 2021 |
|---|-------|--|----------------------------------|
| <i>(Expresado en miles de pesos)</i> | | | |
| Activos | | | |
| Efectivo | | \$ 18,204,668 | \$ 34,537,839 |
| Inversiones a valor razonable con cambios en resultados | 6 | 36,778,307 | 27,588,012 |
| Inventarios | 7 | 419,906 | – |
| Cuentas por cobrar, neto | 8 | 30,951,438 | 30,308,943 |
| Otros activos | 9 | 12,501,749 | 4,475,669 |
| Total Activos Corrientes | | 98,856,068 | 96,910,463 |
| Cuentas por cobrar largo plazo, neto | 8 | 1,295,493 | 1,284,973 |
| Otros activos largo plazo | 9 | 27,660,768 | 26,893,414 |
| Propiedades de inversión | 10 | 7,643,739,002 | 7,480,483,113 |
| Propiedad y equipo | | 159,420 | 171,321 |
| Total Activos no Corrientes | | 7,672,854,683 | 7,508,832,821 |
| Total Activos | | \$ 7,771,710,751 | \$ 7,605,743,284 |
| Pasivo y Patrimonio Especial | | | |
| Pasivos | | | |
| Bonos ordinarios | 11 | \$ 9,223,119 | \$ 8,364,393 |
| Obligaciones financieras corto plazo | 12 | 575,922,133 | 292,102,514 |
| Cuentas por pagar | 13 | 67,330,661 | 74,713,827 |
| Ingresos anticipados | 14 | 30,528,608 | 30,167,467 |
| Total Pasivos Corrientes | | 683,004,521 | 405,348,201 |
| Bonos ordinarios largo plazo | 11 | 882,581,850 | 882,540,534 |
| Obligaciones financieras largo plazo | 12 | 1,319,963,808 | 1,560,613,625 |
| Cuentas por pagar largo plazo | 13 | 14,468,068 | 13,360,012 |
| Ingresos anticipados largo plazo | 14 | 3,000,000 | 3,750,000 |
| Total Pasivos no Corrientes | | 2,220,013,726 | 2,460,264,171 |
| Total Pasivos | | 2,903,018,247 | 2,865,612,372 |
| Patrimonio especial | | | |
| Aportes | 15 | 2,864,170,090 | 2,866,269,338 |
| Ajustes en la aplicación por primera vez de las NCIF | 15 | 282,813,857 | 282,813,857 |
| Resultados acumulados | 15 | 1,721,708,557 | 1,591,047,717 |
| Total Patrimonio Especial | | 4,868,692,504 | 4,740,130,912 |
| Total Pasivos y Patrimonio Especial | | \$ 7,771,710,751 | \$ 7,605,743,284 |

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


Edwn Roberto Diaz Chala
Representante Legal


Juliet Vallejo Viteri
Contador Público
Tarjeta Profesional 65535 – T

Firmado digitalmente por
MARLLY SARELA GALLEGO
MORALES
Fecha: 2022.05.13 15:50:46
-05'00'
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 13 de mayo de 2022)

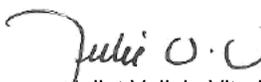
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)
Administrado Por Fiduciaria Corficolombiana S.A.

Estados Condensados de Resultados

| Nota | Por los tres meses terminados al 31 de marzo de | |
|---|--|---------------------|
| | 2022 | 2021 |
| | <i>(No auditados)</i> | |
| | <i>(Expresado en miles de pesos)</i> | |
| Ingresos por arrendamiento e incentivos | 16 \$ 127,503,024 | \$ 101,259,543 |
| Ingresos arrendamientos variables | 17 13,764,345 | 6,242,438 |
| Otros ingresos operacionales | 18 13,047,428 | 7,645,365 |
| Ingresos Operacionales | 154,314,797 | 115,147,346 |
| Prediales e impuesto de valorización | 19 10,300,911 | 8,431,825 |
| Seguros | 1,160,537 | 956,514 |
| Honorarios operadores | 20 3,293,831 | 2,180,479 |
| Cuota de administración | 21 2,243,906 | 1,626,636 |
| Parqueaderos, avalúos y otros gastos | 22 8,352,263 | 221,469 |
| Reparaciones y mantenimiento | 996,277 | 754,196 |
| Deterioro (recuperación) y condonaciones de cartera, neto | 23 1,099,313 | (123,045) |
| Gastos Operativos | 27,447,038 | 14,048,074 |
| Gastos operativos reembolsables, netos | 24 6,437,087 | 5,377,491 |
| Total Gastos Operativos | 33,884,125 | 19,425,565 |
| Utilidad Bruta de las Rentas | 120,430,672 | 95,721,781 |
| Gastos de administración | 25 23,636,167 | 20,310,265 |
| Tis – Comisión arrendamiento | 26 844,980 | 256,355 |
| Gasto Administrativo del Portafolio | 24,481,147 | 20,566,620 |
| Valoración (desvalorización) propiedad de inversión, neta | 27 141,466,310 | (47,304,365) |
| Gastos otras comisiones | 28 – | 4,353,202 |
| Utilidad Generada por la Operación | 237,415,835 | 23,497,594 |
| Otros Ingresos | 29 189,630 | 6,874,247 |
| Otros gastos | 30 260,325 | 648,392 |
| Gasto financiero, neto | 31 45,031,887 | 26,633,654 |
| Utilidad del Ejercicio | 192,313,253 | 3,089,795 |
| Total Resultado Integral | \$ 192,313,253 | \$ 3,089,795 |

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


 Edwin Roberto Diaz Chala
 Representante Legal


 Juliet Vallejo Viteri
 Contador Público
 Tarjeta Profesional 65535– 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 13 de mayo de 2022)

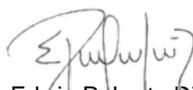
Firmado digitalmente por MARLLY
 SARELA GALLEGO MORALES
 Fecha: 2022.05.13 15:51:03 -05'00'

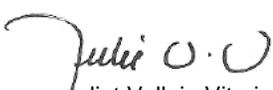
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)
Administrado Por Fiduciaria Corficolombiana S.A.

Estado Condensado de Cambios en el Patrimonio Especial

| | Aportes en Dinero | Aportes Valor Nominal | Aportes Prima en Colocación | Ajustes en la Aplicación por Primera vez de las NCIF | Resultados Acumulados Ejercicios Anteriores | Utilidad del Ejercicio | Total Patrimonio Especial |
|--|----------------------|--------------------------|--------------------------------|---|---|---------------------------|---------------------------------|
| (No auditados) (Expresados en miles de pesos) | | | | | | | |
| Saldos al 31 de Diciembre de 2020 | \$ 1,000 | \$ 409,194,220 | \$ 2,458,271,118 | \$ 282,813,857 | \$ 1,428,304,055 | \$ 92,840,227 | \$ 4,671,424,477 |
| Resultados acumulados | - | - | - | - | 92,840,227 | (92,840,227) | - |
| Distribución de utilidades | - | - | - | - | (57,430,465) | - | (57,430,465) |
| Resultado del ejercicio | - | - | - | - | - | 3,089,795 | 3,089,795 |
| Saldos al 31 de Marzo de 2021 | \$ 1,000 | \$ 409,194,220 | \$ 2,458,271,118 | \$ 282,813,857 | \$ 1,463,713,817 | \$ 3,089,795 | \$ 4,617,083,807 |
| Saldos al 31 de Diciembre de 2021 | \$ 1,000 | \$ 408,993,220 | \$ 2,457,275,118 | \$ 282,813,857 | \$ 1,296,074,451 | \$ 294,973,266 | \$ 4,740,130,912 |
| Resultados acumulados | - | - | - | - | 294,973,266 | (294,973,266) | - |
| Distribución de utilidades (Nota 15) | - | - | - | - | (61,652,413) | - | (61,652,413) |
| Restitución de aportes | - | (301,357) | (1,797,891) | - | - | - | (2,099,248) |
| Resultado del ejercicio | - | - | - | - | - | 192,313,253 | 192,313,253 |
| Saldos al 31 de Marzo de 2022 | \$ 1,000 | \$ 408,691,863 | \$ 2,455,477,227 | \$ 282,813,857 | \$ 1,529,395,304 | \$ 192,313,253 | \$ 4,868,692,504 |

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


 Edwin Roberto Díaz Chala
 Representante Legal


 Juliet Vallejo Viteri
 Contador Público
 Tarjeta Profesional 65535-T

MARLLY SARELA
 GALLEGO
 MORALES
 Marilly Sarela Gallego Morales
 Revisor Fiscal
 Tarjeta Profesional 92344-T
 Designada por Ernst & Young Audit S.A.S. TR-530
 (Véase mi informe del 13 de mayo de 2022)

Firmado digitalmente por
 MARLLY SARELA
 GALLEGO MORALES
 Fecha: 2022.05.13
 15:51:16 -05'00'

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

Estado Condensado de Flujos de Efectivo

| Nota | Por los tres meses terminados al 31 de marzo de | |
|---|--|----------------------|
| | 2022 | 2021 |
| | (No auditados) (En miles de pesos) | |
| Actividades de Operaciones | | |
| Resultado del ejercicio | \$ 192,313,253 | \$ 3,089,795 |
| Ajustes para Conciliar la Utilidad del Ejercicio con los Flujos Netos de Efectivo: | | |
| Valorización propiedades de inversión, neto | 10 y 27 (141,466,310) | 47,304,365 |
| Depreciación | 30 16,904 | 14,744 |
| Deterioro para cuentas por cobrar operaciones conjuntas | 8 y 23 244,356 | 648,587 |
| Deterioro de cuentas por cobrar | 8 y 23 901,322 | 1,958 |
| Recuperación de cuentas por cobrar | 8 y 23 - | (790,777) |
| Recuperación para cuentas por cobrar operaciones conjuntas | 8 y 23 (198,226) | (11,427) |
| Baja en propiedad y equipo | - | 1,432,780 |
| Ajustes al Capital de Trabajo: | | |
| (Aumento) disminución cuentas por cobrar | 8 (1,600,467) | 6,029,868 |
| (Aumento) disminución otros activos | 9 (8,793,434) | 22,367,442 |
| Aumento inventario | 7 (419,906) | - |
| Amortización de ingresos recibidos por anticipado | 14 (388,859) | (12,851,739) |
| Disminución cuentas por pagar | 13 (6,275,110) | (3,064,703) |
| Flujo Neto de Efectivo Neto Provisto por las Actividades de Operación | 34,333,523 | 64,170,893 |
| Actividades de Inversión | | |
| Adquisición propiedad planta y equipo | (5,003) | - |
| (Aumento) disminución en inversiones | 6 (9,190,295) | 76,836,343 |
| Adquisición y mejoras de propiedad de inversión | 10 (21,789,579) | (102,275,777) |
| Flujo Neto de Efectivo Usado en Actividades de Inversión | (30,984,877) | (25,439,434) |
| Actividades de Financiación | | |
| Capital en titularización (restitución de aportes) | 15 (2,099,248) | - |
| Bonos ordinarios | 11 900,042 | (356,756) |
| Aumento de obligaciones financieras, neto | 12 43,169,802 | 20,000,221 |
| Distribución de utilidades | (61,652,413) | (57,430,465) |
| Flujo Neto de Efectivo Usado en las Actividades de Financiación | (19,681,817) | (37,787,000) |
| (Disminución) aumento neto de efectivo | (16,333,171) | 944,459 |
| Efectivo al inicio del período | 34,537,839 | 12,609,061 |
| Efectivo al Final del Período | \$ 18,204,668 | \$ 13,553,520 |

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


 Edwin Roberto Diaz Chala
 Representante Legal


 Juliet Vallejo Viteri
 Contador Público
 Tarjeta Profesional 65535- 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 13 de mayo de 2022)

Firmado digitalmente por
 MARLLY SARELA GALLEGO
 MORALES
 Fecha: 2022.05.13 15:51:31
 -05'00'

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

Por el período comprendido entre el 1 de enero al 31 de marzo de 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos)

1. Entidad Reportante

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

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

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

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

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

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

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

La rendición de cuentas se remite al Fideicomitente en forma mensual, último informe de rendición de cuentas se presentó con corte a marzo de 2022. El Patrimonio Autónomo se encuentra activo al 31 de marzo de 2022. El patrimonio Autónomo tiene cierre anual de acuerdo con la aprobación del comité asesor del 15 de marzo 2021.

2. Políticas Contables Significativas

Bases de Preparación

Los estados financieros condensados intermedios por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2022, han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad – NIC 34 Información financiera intermedia, la cual hace parte de las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia, incluidas en el Decreto 2270 de 2019.

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

2. Políticas Contables Significativas (continuación)

Bases de Preparación (continuación)

Los estados financieros condensados intermedios no incluyen toda la información y revelaciones requeridas en los estados financieros y deberán ser leídos en conjunto con los estados financieros del Patrimonio al 31 de diciembre de 2021.

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 2021. El Patrimonio no ha adoptado anticipadamente ninguna otra norma, interpretación o enmienda que se haya emitido pero que aún no sea efectiva.

3.1. Normas de Contabilidad y de Información Financiera Aceptadas en Colombia Emitidas Aun no Vigentes Mejoras 2018 – 2020

Mejoras 2018 – 2020

Modificaciones a las NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7: Reforma de las Tasas de Interés de Referencia

Las modificaciones proporcionan una serie de exenciones que se aplican a todas las relaciones de cobertura que se ven directamente afectadas por la reforma de la tasa de interés de referencia. Una relación de cobertura se ve afectada si la reforma da lugar a incertidumbre sobre el momento y o el importe de los flujos de efectivo basados en índices de referencia de la partida cubierta o del instrumento de cobertura.

Las modificaciones fueron incorporadas mediante el decreto 938 de 2021, el cual regirá desde el 1 de enero de 2023. El Patrimonio se encuentra evaluando el potencial efecto de esta norma en sus estados financieros.

Modificaciones a la NIC 1: Clasificaciones de Pasivos como Corrientes o no Corrientes

En enero de 2020, el IASB emitió las modificaciones del párrafo 69 al 76 de la NIC 1 para especificar los requisitos para clasificar los pasivos como corrientes o no corrientes. Las modificaciones aclaran los siguientes puntos:

- El significado del derecho a diferir la liquidación de un pasivo
- Que el derecho a diferir la liquidación del pasivo debe otorgarse al cierre del ejercicio
- Que la clasificación no se ve afectada por la probabilidad de que la entidad ejerza su derecho a diferir la liquidación del pasivo
- Que únicamente si algún derivado implícito en un pasivo convertible representa en sí un instrumento de capital, los términos del pasivo no afectarían su clasificación

Las modificaciones fueron incorporadas mediante el decreto 938 de 2021 el cual regirá desde el 1 de enero de 2023.

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

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

Modificaciones a la NIIF 3: Referencia al Marco Conceptual

En mayo de 2020, el IASB emitió las modificaciones a la NIIF 3 Combinaciones de negocios – Referencia al marco conceptual. Las modificaciones tienen como fin reemplazar la referencia al Marco para la Preparación y Presentación de Estados Financieros, emitida en 1989, por la referencia al Marco Conceptual para la Información Financiera, emitida en marzo de 2018, sin cambiar significativamente sus requisitos. El Consejo también agregó una excepción al principio de reconocimiento de la NIIF 3 para evitar el problema de las posibles ganancias o pérdidas del "día 2" derivadas de los pasivos y pasivos contingentes, las cuales entrarían en el alcance de la NIC 37 o la CINIIF 21 Gravámenes, en caso de ser incurridas por separado. Al mismo tiempo, el Consejo decidió aclarar los lineamientos existentes de la NIIF 3 con respecto a los activos contingentes que no se verían afectados por el reemplazo de la referencia al Marco para la Preparación y Presentación de Estados Financieros. Las modificaciones fueron incorporadas mediante el decreto 938 de 2021 el cual regirá desde el 1 de enero de 2023.

Modificaciones a la NIC 37: Contratos Onerosos – Costos Incurridos en el Cumplimiento de un Contrato

En mayo de 2020, el IASB emitió modificaciones a la NIC 37 para especificar qué costos debe incluir la entidad al evaluar si un contrato es oneroso o genera pérdidas. Las modificaciones señalan que se debe aplicar un "enfoque de costos directamente relacionados". Los costos que se relacionan directamente con un contrato para proporcionar bienes o servicios incluyen tanto los costos incrementales como una asignación de costos directamente relacionados con las actividades del contrato. Los costos generales y administrativos no se relacionan directamente con el contrato y deben excluirse, salvo que sean explícitamente atribuibles a la contraparte en virtud del contrato.

Las modificaciones fueron incorporadas mediante el decreto 938 de 2021, el cual regirá desde el 1 de enero de 2023.

Modificación a la NIIF 9: Honorarios en la Prueba del '10 por Ciento' para Determinar la Baja en Cuentas de los Pasivos Financieros

La modificación aclara que los honorarios que incluyen las entidades al evaluar si los términos de algún pasivo financiero nuevo o modificado son sustancialmente diferentes a los términos del pasivo financiero original. Estos honorarios incluyen sólo aquellos pagados o recibidos entre el prestatario y el prestamista, incluidos los honorarios pagados o recibidos por el prestatario o el prestamista a nombre del otro.

Las entidades deben aplicar la modificación a los pasivos financieros que sean modificados o intercambiados a partir del inicio del periodo anual en el que apliquen por primera vez esta modificación.

Las modificaciones fueron incorporadas mediante el decreto 938 de 2021, el cual regirá desde el 1 de enero de 2023.

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

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

Mejoras 2021

Modificaciones a la NIC 8: Definición de Estimaciones Contables

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

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

Las modificaciones no han sido introducidas en el marco contable colombiano por medio de decreto alguno a la fecha.

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

Las modificaciones aclaran los siguientes puntos:

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

Las modificaciones no han sido introducidas en el marco contable colombiano por medio de decreto alguno a la fecha.

Modificaciones a la NIIF 16: Reducciones del Alquiler Relacionadas con la Covid-19 Más Allá del 30 de Junio de 2021

En marzo de 2021, el IASB emitió modificaciones a la NIIF 16 para extender de hasta el 30 de junio de 2021 al 30 de junio de 2022, la solución práctica para los arrendatarios ocasionada por reducciones del alquiler que ocurran como consecuencia directa de la pandemia Covid-19.

Se reconocerá su efecto acumulado por la aplicación de dicha modificación, como un ajuste en el saldo de apertura de las ganancias acumuladas (u otro componente del patrimonio, según corresponda) al inicio del periodo anual sobre el que se informa en el que el arrendatario aplique por primera vez la modificación.

Las modificaciones no han sido introducidas en el marco contable colombiano por medio de decreto alguno a la fecha.

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

4. Resumen de las Principales Políticas Contables Significativas

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

4.1. Estimaciones de Valor Razonable

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

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

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

Precio Promedio

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

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

Precio Estimado

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

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

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)

La jerarquía del valor razonable tiene los siguientes niveles:

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

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

Al 31 de marzo de 2022 la jerarquía de los precios se revelará así:

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

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

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)

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

Activos a valor razonable con ajuste a resultados Nivel 2:

| | <u>Al 31 de</u> <u>Marzo de 2022</u> | <u>Al 31 de</u> <u>Diciembre de 2021</u> |
|---|---|---|
| Activos | | |
| Instrumentos de Patrimonio | | |
| Fondos de inversión colectiva (Nota 6) | \$ 36,778,307 | \$ 27,588,012 |
| Activos no Financieros | | |
| Propiedades de inversión (Nota 10, literal 1) | 7,551,786,063 | 7,405,914,648 |
| | <u>\$ 7,588,564,370</u> | <u>\$ 7,433,502,660</u> |

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

5. Administración y Gestión del Riesgo

Riesgos Estratégicos

En 2021, se realizó una valoración de los riesgos a los que está expuesto el PEI con el fin de:

(i) actualizar los riesgos del portafolio identificados en los ejercicios realizados en años anteriores, (ii) entender los riesgos identificados, (iii) evaluar los riesgos alineados con la estrategia, y (iv) elaborar una hoja de ruta para mejorar el proceso de gestión de riesgos existentes.

Como resultado de la actualización y valoración a cierre de 2021 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 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 mercado objetivo 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 (10 años) 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 y aumentar la oferta en el mercado inmobiliario. De igual manera, con la identificación de los riesgos en el año 2020 y 2021 se diseñó un plan de transformación digital que abordara las necesidades habilitadoras del negocio y que soporte la estrategia.

Finalmente, en lo corrido de 2022 el administrador inmobiliario ha trabajado en la continuación del plan de trabajo, enfocado en el tratamiento y plan de acción de los riesgos que impidan la ejecución de la estrategia, con el objetivo de mitigar el impacto y disminuir la probabilidad de ocurrencia a través de la implementación conjunta de nuevos controles y el fortalecimiento de los controles existentes.

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

6. Inversiones a Valor Razonable con Cambios en Resultados

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

| | Al 31 de Marzo de 2022 | Al 31 de Diciembre de 2021 |
|---|---------------------------|-------------------------------|
| Inversiones en Fondos de Inversión Colectiva | | |
| FIC Abierta Valor Plus | \$ 25,668,412 | \$ 12,690,956 |
| FIC Old Mutual | 144,057 | 142,885 |
| FIC Sumar | 85,452 | 85,055 |
| FIC Corredores Davivienda | 29,533 | 29,348 |
| FIC Occirenta | 131,163 | 129,741 |
| FIC Fiducuenta | 7,464 | 7,408 |
| | 26,066,081 | 13,085,393 |
| Inversiones en Fondos de Inversión Colectiva operación conjunta | 10,712,226 | 14,502,619 |
| | \$ 36,778,307 | \$ 27,588,012 |

Al 31 de marzo de 2022 no existen restricciones sobre las inversiones.

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

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

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.

7. Inventarios

El siguiente es el detalle de los inventarios:

| | Al 31 de Marzo de 2022 | Al 31 de Diciembre de 2021 |
|---------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| Operación Conjunta | | |
| Alimentos | \$ 221,583 | \$ - |
| Bebidas | 91,361 | - |
| Suministros | 106,962 | - |
| | \$ 419,906 | \$ - |

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

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

8. Cuentas por Cobrar, Neto

El siguiente es el detalle de las cuentas por cobrar:

| | Al 31 de Marzo de 2022 | Al 31 de Diciembre de 2021 |
|--|---------------------------|-------------------------------|
| Arrendamientos (a) | \$ 16,074,338 | \$ 15,650,937 |
| Impuestos | 684,763 | 837,274 |
| Anticipos de contratos y proveedores | 1,963,088 | 1,278,669 |
| Diversas (b) | 16,075,854 | 11,553,544 |
| Deterioro cuentas por cobrar (c) | (16,640,086) | (14,776,894) |
| | 18,157,957 | 14,543,530 |
| Operación Conjunta | | |
| Giro de excedentes | 1,594,787 | 1,152,044 |
| Concesión mensual | 5,553,377 | 6,719,815 |
| Estimación arrendamientos variables | 1,480,540 | 8,300,548 |
| Estimación otros conceptos | 130,852 | 175,610 |
| Administración y fondo común de gastos | 880,658 | 1,268,965 |
| Diversas | 988,953 | 340,320 |
| Otras cuentas por cobrar | 176,983 | 476,027 |
| Comercial | 151,558 | 161,483 |
| Otros servicios | 3,759,735 | 472,655 |
| Anticipos de contratos y proveedores | 1,005,043 | 542,691 |
| Deterioro cuentas por cobrar (d) | (2,929,005) | (3,844,745) |
| | 12,793,481 | 15,765,413 |
| | \$ 30,951,438 | \$ 30,308,943 |

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

| | Al 31 de Marzo de 2022 | Al 31 de Diciembre de 2021 |
|--|-----------------------------------|---------------------------------------|
| Arrendamientos (a) (1) | \$ 1,295,493 | \$ 160,834 |
| | 1,295,493 | 160,834 |
| Arrendamientos Operación Conjunta | | |
| Plaza Central (e) (1) | - | 1,124,139 |
| | - | 1,124,139 |
| | \$ 1,295,493 | \$ 1,284,973 |
| | Al 31 de marzo de 2022 | Al 31 de diciembre de 2021 |
| Cuentas por cobrar a corto plazo | \$ 30,951,438 | \$ 30,308,943 |
| Cuentas por cobrar a largo plazo | 1,295,493 | 1,284,973 |
| | \$ 32,246,931 | \$ 31,593,916 |

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

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

| | Al 31 de marzo de 2022 | Al 31 de diciembre de 2021 |
|---|-----------------------------------|---------------------------------------|
| Alfacer del Caribe S.A. (1) | \$ 8,011,274 | \$ 8,011,274 |
| Logística de Distribución Sanchez Polo S.A (2) | 3,058,255 | 3,197,089 |
| Johnson y Johnson de Colombia S.A. | 943,406 | 893,208 |
| Multiplika Plaza Central | 928,011 | – |
| Andirent S.A.S. | 824,881 | 1,046,350 |
| Otros terceros | 738,322 | 815,691 |
| Inversiones Toronto S.A.S. | 728,689 | – |
| Red Especializada en Transporte Redetrans Ltda. | 699,273 | 699,273 |
| Multiplika S.A.S. – Atlantis | 454,340 | 441,971 |
| Uros Salud Integral S.A.S | 291,551 | 291,551 |
| Estudio de Moda S.A.S. | 248,937 | – |
| Golfmaster S.A.S. | 242,601 | – |
| Renatus Tq S.A.S. | 200,291 | – |
| Industria Gráfica Latinoamérica S.A. | – | 415,364 |
| | \$ 17,369,831 | \$ 15,811,771 |

(1) El cliente se encuentra en proceso de reorganización desde el 30 de septiembre de 2019 y su cartera se encuentra deteriorada al 100% bajo NIIF 9. En el año 2021 se recibieron inmuebles en dación de pago.

(2) Corresponde a la facturación comprendida entre enero a marzo de 2022 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.

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

| | Al 31 de marzo de 2022 | Al 31 de diciembre de 2021 |
|--|-----------------------------------|---------------------------------------|
| Intereses moratorios | \$ 1,336,028 | \$ 1,334,521 |
| Administración y cuota fondo común de gastos | 746,958 | 418,567 |
| Servicios públicos | 90,404 | 71,314 |
| Otros servicios | 842,375 | 717,876 |
| Otras (i) | 2,287,096 | 438,972 |
| Cobertura de riesgo de no ocupación (ii) | 10,060,475 | 7,519,903 |
| Otras cuentas por cobrar a Fideicomitentes | 356,349 | 978,764 |
| Cuenta por cobrar adecuación espacios | 283,026 | – |
| Cuenta por cobrar contratos de mandatos | 73,143 | 73,627 |
| | \$ 16,075,854 | \$ 11,553,544 |

(i) El incremento corresponde principalmente al reembolso de los intereses de Jardín Plaza por la expansión de zona norte y el anticipo del impuesto predial de Medellín.

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)

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

| | Al 31 de marzo de 2022 | Al 31 de diciembre de 2021 |
|---|-----------------------------------|---------------------------------------|
| Alianza Fiduciaria S.A. – Jardín Plaza Cúcuta | \$ 6,806,163 | \$ 6,375,540 |
| Alianza Fiduciaria S.A. – Nuestro Bogotá | 1,403,072 | 483,672 |
| Alianza Fiduciaria S.A. – Nuestro Cartago | 916,197 | 619,735 |
| Alianza fiduciaria S.A. – Nuestro Montería | 40,955 | 40,956 |
| ByB Constructores S.A.S – Rivana | 447,044 | – |
| QBO Constructores S.A.S – Rivana | 447,044 | – |
| | \$ 10,060,475 | \$ 7,519,903 |

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

| | Al 31 de marzo de 2022 | Al 31 de diciembre de 2021 |
|--------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|
| Saldo inicial | \$ 14,776,894 | \$ 21,093,186 |
| Castigos de cartera | – | (533,267) |
| Saldos Plaza Central (1) | 961,870 | – |
| Recuperación de cartera | – | (5,783,025) |
| Deterioro | 901,322 | – |
| Saldo final | \$ 16,640,086 | \$ 14,776,894 |

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

| | Al 31 de marzo de 2022 | Al 31 de diciembre de 2021 |
|--------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|
| Saldo Inicial | \$ 3,844,745 | \$ 4,385,625 |
| Recuperación de cartera | (198,226) | (1,894,052) |
| Saldos Plaza Central (1) | (961,870) | – |
| Integración | – | 327,228 |
| Deterioro | 244,356 | 1,025,944 |
| Saldo Final | \$ 2,929,005 | \$ 3,844,745 |

(e) A continuación, detallamos la cartera a largo plazo de Plaza Central:

| | Al 31 de marzo de 2022 | Al 31 de diciembre de 2021 |
|------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|
| Inversiones Toronto S.A.S. | \$ – | \$ 613,025 |
| Estudio de Moda S.A.S. | – | 159,562 |
| Golfmaster S.A.S. | – | 111,634 |
| Renatus TQ S.A.S. | – | 162,748 |
| Agua Bendita | – | 52,851 |
| Club Central de Bolos S.A.S. | – | 24,319 |
| | \$ – | \$ 1,124,139 |

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

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

9. Otros Activos

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

| | AI 31 de marzo de 2022 | AI 31 de diciembre de 2021 |
|---------------------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| Póliza multirriesgo (a) | \$ 12,064 | \$ 513,709 |
| Póliza responsabilidad civil (a) | 8,892 | 34,512 |
| Otros (b) | 297,130 | 442,037 |
| Alivios financieros (c) (1) | 848,037 | - |
| Pagos en especie | 8,805 | - |
| Impuesto predial | 6,112,253 | - |
| Incentivos por periodos de gracia (1) | 544,375 | 96,344 |
| Incentivos por aportes de obra (1) | 816,065 | 273,513 |
| | 8,647,621 | 1,360,115 |
| Operación Conjunta | | |
| Seguros | 303,936 | 434,656 |
| Otros activos | 275,765 | 87,412 |
| Impuesto predial | 2,856,973 | - |
| Alivios financieros (c) (1) | - | 1,049,894 |
| Incentivos por periodos de gracia (1) | 202,904 | 786,489 |
| Incentivos por aportes de obra (1) | 214,550 | 757,103 |
| | 3,854,128 | 3,115,554 |
| | \$ 12,501,749 | \$ 4,475,669 |

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

| | AI 31 de marzo de 2022 | AI 31 de diciembre de 2021 |
|---------------------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| Gastos pagados por anticipado (d) | \$ 1,345,407 | \$ 1,345,407 |
| Otros gastos pagados por anticipado | 11,976 | 18,536 |
| Encargos en garantía (e) | 13,236,741 | 11,502,930 |
| Alivios financieros (c) (1) | 1,760,803 | - |
| Incentivos por periodos de gracia (1) | 1,428,544 | 85,862 |
| Incentivos por aportes de obra (1) | 7,780,095 | 547,566 |
| | 25,563,566 | 13,500,301 |
| Operación Conjunta | | |
| Encargos en garantía (e) | 20,645 | 639,748 |
| Alivios financieros (1) | - | 1,876,114 |

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

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 2022 | Al 31 de diciembre de 2021 |
|---------------------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| Incentivos por periodos de gracia (1) | 308,710 | 1,619,955 |
| Incentivos por aportes de obra (1) | 1,767,847 | 9,257,296 |
| | 2,097,202 | 13,393,113 |
| | \$ 27,660,768 | \$ 26,893,414 |
| | Al 31 de marzo de 2022 | Al 31 de diciembre de 2021 |
| Otros activos corto plazo | \$ 12,501,749 | \$ 4,475,669 |
| Otros activos largo plazo | 27,660,768 | 26,893,414 |
| | \$ 40,162,517 | \$ 31,369,083 |

(a) Al 31 de diciembre de 2021, el Patrimonio Autónomo cuenta con tres pólizas las cuales están registradas como un gasto pagado por anticipado por seguros, así:

| Entidad | Amparo | No. Póliza | Vigencia | Valor Asegurado |
|------------------------------|-----------------------|-----------------|----------------------------|--------------------|
| Zúrich Colombia Seguros S.A. | Responsabilidad civil | LRCG-31477743-1 | 16/03/2022 / 15/03/2023 | \$ 40,000,000 |
| Chubb Seguros Colombia. | Multirriesgo | 54800 -54822 | 15/03/2022 / 15/03/2023 | 4,432,038,219 |
| Zúrich Colombia Seguros S.A. | Directivos | DOFF-23054841-1 | 19/10/2021 / 18/10/2022 | <u>398,203,456</u> |

(b) Corresponde a las pólizas adquiridas para el inmueble de Rivana y Alfacer.

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

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

| Fecha de Desembolso | Gastos Anticipados Comisión Estructuración | Al 31 de marzo de 2022 | Al 31 de diciembre de 2021 |
|---------------------|--|------------------------|----------------------------|
| 29/12/2016 | Portafolio Davivienda | \$ 75,407 | \$ 75,407 |
| 30/06/2017 | Casa Atlantis | 100,000 | 100,000 |
| 29/12/2017 | Nutresa Cartagena | 1,170,000 | 1,170,000 |
| | | \$ 1,345,407 | \$ 1,345,407 |

(e) 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.

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

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

10. Propiedad de Inversión

El siguiente es el detalle de las propiedades de inversión:

| | AI 31 de marzo de 2022 | AI 31 de diciembre de 2021 |
|--|---------------------------|-------------------------------|
| Terrenos y edificios (1) | \$ 7,173,417,717 | \$ 7,021,436,102 |
| Construcciones en curso (2) | 13,885,912 | 12,546,077 |
| Anticipos (3) | 47,743,411 | 33,663,888 |
| | 7,235,047,040 | 7,067,646,067 |
| Operación Conjunta | | |
| Terrenos y edificios – Jardín Plaza (1) | 288,157,637 | 283,488,729 |
| Terrenos y Edificios – Jardín Plaza Cúcuta (1) | 87,533,607 | 86,088,812 |
| Edificios – P.A C.C. Outlets Consolidadora (1) | 2,367,570 | 2,272,572 |
| Edificios – Plaza Central (1) | – | 12,318,901 |
| Edificios – City U (1) | 309,532 | 309,532 |
| Construcciones en curso – Jardín Plaza Cali (2) | 1,555,557 | 694,988 |
| Construcciones en curso – Jardín Plaza Cúcuta (2) | 2,199,844 | 901,210 |
| Construcciones en curso – Plaza Central (2) | – | 2,412,737 |
| Construcciones en curso – El tesoro Etapa 4 (2) | 22,103,071 | 20,231,659 |
| Construcciones en curso – Ideo Cali (2) | 160,378 | 240,181 |
| Construcciones en curso – Ideo Itagüí (2) | 189,681 | 309,845 |
| Construcciones en curso – P.A. C.C Outlets Consolidadora (2) | 2,077,848 | 712,826 |
| Anticipos – Plaza Central (3) | – | 901,307 |
| Anticipos – Ideo Cali (3) | 82,659 | – |
| Anticipos – Jardín Plaza (3) | 575,948 | – |
| Anticipos – City U (3) | 26,041 | 26,041 |
| Anticipos – P.A. C.C Outlets Consolidadora (3) | 1,232,426 | 1,927,706 |
| Anticipos – Ideo Itagüí (3) | 120,163 | – |
| | 408,691,962 | 412,837,046 |
| | \$ 7,643,739,002 | \$ 7,480,483,113 |

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

| | AI 31 de marzo de 2022 | AI 31 de diciembre de 2021 |
|--------------------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| Saldo inicial | \$ 7,021,436,102 | \$ 6,073,108,952 |
| Cesión a PEI Operación Plaza Central | 12,318,901 | – |
| Mejoras/Adquisiciones del año (a) | 4,347,534 | 845,266,889 |
| Ventas del año | – | (3,730,388) |
| Bajas del año | – | (283,770) |
| Valorización, neta (b) | 135,315,180 | 107,074,419 |
| Saldo Final | 7,173,417,717 | 7,021,436,102 |

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 2022 | Al 31 de diciembre de 2021 |
|---|---------------------------|-------------------------------|
| Operación Conjunta | | |
| Saldo inicial | 384,478,546 | 288,417,502 |
| Cesión a PEI Operación Plaza Central | (12,318,901) | - |
| Adquisiciones del año – Plaza Central (a) | - | 917,009 |
| Adquisiciones del año – Jardín Plaza (a) | - | 87,745,724 |
| Adquisición Únicos (a) | 57,571 | - |
| Adquisición City U (a) | - | 68,194 |
| Bajas del año – Jardín Plaza (b) | - | (401,102) |
| Valorización – Plaza Central (b) | - | 410,162 |
| Valorización – Jardín Plaza Cali (b) | 4,668,908 | 3,740,174 |
| Valorización – Jardín Plaza Cúcuta (b) | 1,444,795 | 3,455,526 |
| Valorización – P.A. C.C Outlets Consolidadora (b) | 37,427 | 125,357 |
| Saldo Final | <u>378,368,346</u> | <u>384,478,546</u> |
| Total Terrenos y Edificios | \$ 7,551,786,063 | \$ 7,405,914,648 |

(a) Durante el año 2022, el Patrimonio realizó las siguientes mejoras.:

| Inmueble | Fecha de Activación | Precio de Compra | Capitalizaciones | Total |
|--|---------------------|---------------------|------------------|--------------|
| Activación construcciones en curso | 31/03/2022 | \$ - | \$ 4,405,105 | \$ 4,405,105 |

Corresponde a la capitalización de facturas de otros inmuebles, reconocidas como construcción en curso para futuras activaciones de Capex.

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

| | Al 31 de marzo de 2022 | Al 31 de diciembre de 2021 |
|---|---------------------------|-------------------------------|
| Valorización neta | \$ 135,315,180 | \$ 107,074,419 |
| Valorización – Plaza Central | - | 410,162 |
| Valorización – Jardín Plaza Cali | 4,668,908 | 3,740,174 |
| Valorización – P.A. C.C Outlets Consolidadora | 37,427 | 125,357 |
| Valorización – Jardín Plaza Cúcuta | 1,444,795 | 3,455,526 |
| | <u>\$ 141,466,310</u> | <u>\$ 114,805,638</u> |

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

| | Al 31 de marzo de 2022 | Al 31 de diciembre de 2021 |
|---------------------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| Saldo inicial construcciones en curso | \$ 38,049,523 | \$ 71,096,801 |
| Adiciones del trimestre | 8,527,873 | 35,186,983 |
| Capitalizaciones (a) | (4,405,105) | (68,234,261) |
| Saldo Final | <u>\$ 42,172,291</u> | <u>\$ 38,049,523</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)

(a) Las adiciones y capitalizaciones realizadas durante el primer trimestre del 2022, corresponde a los siguientes inmuebles:

| Inmueble | Saldo final al 31 de diciembre de 2021 | Adiciones y reclasificaciones | Capitalizaciones | Saldo final al 31 de marzo de 2022 |
|---|--|----------------------------------|---------------------|--|
| Alfacer – Barranquilla | \$ 496,850 | \$ 481,037 | \$ 496,813 | \$ 481,074 |
| Atlantis – Bogotá | 685,342 | 203,268 | – | 888,610 |
| Avianca | – | 14,275 | 14,275 | – |
| Centro Comercial Único Dosquebradas | 287 | – | – | 287 |
| Centro Comercial Único Pasto | 696 | – | – | 696 |
| Cesde – Medellín | 10,056 | – | 10,056 | – |
| Cittium – Tenjo | 1,057,900 | 824,067 | 440,051 | 1,441,916 |
| Davivienda edificio el café Medellín | 154,366 | – | – | 154,366 |
| Davivienda torre CCI – Bogotá | 637,925 | – | – | 637,925 |
| Deloitte – Bogotá | 87,546 | – | 45,321 | 42,225 |
| Emergia – Manizales | 670,569 | – | 459,687 | 210,882 |
| Fijar 93B – Bogotá | 41,814 | – | 41,814 | – |
| Ideo – Itagüí | 281,123 | – | – | 281,123 |
| Isagen – Medellín | 230,601 | – | 230,601 | – |
| Itaú – Bogotá | 292,665 | – | 49,782 | 242,883 |
| Jardín Plaza Cali | 173,249 | – | – | 173,249 |
| LG – Yumbo El Cortijo | 437,417 | 12,235 | 25,588 | 424,064 |
| Nuestro Bogotá | 2,246,643 | – | – | 2,246,643 |
| Nuevos tramos | 21,859 | 2,547 | – | 24,406 |
| Quadratto – Tenjo | 715,639 | – | 715,639 | – |
| Redetrans – Mosquera | 667,748 | (12,085) | 655,663 | – |
| Rivana Etapa 1 | 4,757 | (2,805) | 1,952 | – |
| Suppla – Bogotá | 587,381 | 4,283 | 557,790 | 33,874 |
| Suppla – Cali | 40,514 | – | 40,514 | – |
| Sanitas Popayán | – | 26,869 | – | 26,869 |
| Zona Franca del Pacífico | 1,841,383 | 11,586 | 36,600 | 1,816,369 |
| Ciplas – Bogotá | 7,049 | – | 7,049 | – |
| Éxito Poblado – Medellín | 137,610 | 5,349 | 137,609 | 5,350 |
| Redetrans La Estrella – Medellín | 8,318 | – | 8,318 | – |
| Éxito Itagüí | 65,725 | – | 65,725 | – |
| Jardín Plaza Cali Zona Norte Etapa 2 | 616,475 | 398,367 | – | 1,014,842 |
| LG Palmira | 240,481 | 25,818 | 240,480 | 25,819 |
| Éxito Cedi – Bogotá | 17,850 | – | 17,850 | – |
| QBE – Bogotá | 547 | – | 547 | – |
| Carvajal – Bogotá | 19,882 | – | – | 19,882 |
| Plaza Central – Bogotá | – | 3,692,558 | – | 3,692,558 |
| One Plaza – Medellín | 47,810 | – | 47,810 | – |
| | 12,546,077 | 5,687,369 | 4,347,534 | 13,885,912 |
| Operación Conjunta | | | | |
| El Tesoro 4 – Medellín | 20,231,659 | 1,871,412 | – | 22,103,071 |
| Ideo – Cali | 240,181 | (79,803) | – | 160,378 |
| Plaza Central – Bogotá | 2,412,737 | (2,412,737) | – | – |
| Ideo – Itagüí | 309,845 | (120,163) | – | 189,682 |
| Jardín Plaza Cali | 694,988 | 860,569 | – | 1,555,557 |
| Jardín Plaza Cúcuta | 901,210 | 1,298,634 | – | 2,199,844 |
| P.A Centro Comercial Único Barranquilla | 712,826 | 1,422,592 | 57,571 | 2,077,847 |
| | 25,503,446 | 2,840,504 | 57,571 | 28,286,379 |
| | \$ 38,049,523 | \$ 8,527,873 | \$ 4,405,105 | \$ 42,172,291 |

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

10. Propiedad de Inversión (continuación)

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

| Propiedad Inversión Anticipos | Saldo final al 31 de diciembre de | | | Saldo final al 31 de marzo de | |
|---|-----------------------------------|---------------|----------------|-------------------------------|---|
| | 2021 | Adiciones | Legalizaciones | 2022 | |
| Alfacer – Barranquilla | \$ – | \$ 142,008 | \$ 142,008 | \$ – | – |
| Atlantis – Bogotá | – | 1,300,000 | – | 1,300,000 | – |
| Cesde – Medellín | – | 23,333 | – | 23,333 | – |
| Cittium – Tenjo | 583,037 | 22,504 | 422,929 | 182,612 | – |
| Diversity Medellín | 131 | 6,019 | 6,150 | – | – |
| Éxito Belén – Medellín | 10,010 | – | – | 10,010 | – |
| Éxito Cedi – Bogotá | 44,835 | – | – | 44,835 | – |
| Fijar 93B – Bogotá | 6,019 | (6,019) | – | – | – |
| Hada etapa 4 – Barranquilla | – | 1,470,000 | – | 1,470,000 | – |
| Itaú – Bogotá | 5,935 | 5,935 | 11,870 | – | – |
| Isagen – Medellín | – | 26,055 | 12,941 | 13,114 | – |
| Jardín Plaza Cúcuta | – | 2,000,000 | – | 2,000,000 | – |
| LG – Yumbo El Cortijo | 122,600 | – | 122,600 | – | – |
| LG Palmira | 23,122 | – | 23,122 | – | – |
| Sanitas Popayán | – | 6,637,345 | – | 6,637,345 | – |
| Suppla – Cali | 12,565 | – | 12,565 | – | – |
| Zona Franca del Pacífico | 5,406 | – | 5,406 | – | – |
| Plaza Central – Bogotá | – | 1,352,284 | 1,279,821 | 72,463 | – |
| Jardín Plaza Cali Zona Norte Etapa 2 | 32,850,228 | 3,139,471 | – | 35,989,699 | – |
| | 33,663,888 | 16,118,935 | 2,039,412 | 47,743,411 | – |
| Operación Conjunta | | | | | |
| P.A Centro Comercial Único Barranquilla | 1,927,706 | 479,942 | 1,175,222 | 1,232,426 | – |
| Ideo – Cali | – | 103,529 | 20,870 | 82,659 | – |
| Jardín Plaza Cali Zona Norte Etapa 2 | – | 575,948 | – | 575,948 | – |
| Plaza Central – Bogotá | 901,307 | (901,307) | – | – | – |
| Ideo – Itagüí | – | 122,994 | 2,831 | 120,163 | – |
| City U – Bogotá | 26,041 | – | – | 26,041 | – |
| | 2,855,054 | 381,106 | 1,198,923 | 2,037,237 | – |
| | \$ 36,518,942 | \$ 16,500,041 | \$ 3,238,335 | \$ 49,780,648 | – |

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

| | Al 31 de marzo de 2022 | Al 31 de diciembre de 2021 |
|--|------------------------|----------------------------|
| Adquisiciones de construcciones en curso | \$ 8,527,873 | \$ 35,186,983 |
| Capitalizaciones del semestre de construcciones en curso | (4,405,105) | (68,234,261) |
| Adiciones de anticipos | 16,500,041 | 629,908,987 |
| Legalizaciones de anticipos | (3,238,335) | (881,309,316) |
| Adquisiciones/Mejoras terreno edificio | 4,405,105 | 933,997,816 |
| | \$ 21,789,579 | \$ 649,550,209 |

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 2022, 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 a realizar según documentos vinculantes vigentes a la fecha

| Adquisiciones Futuras con Documentos Vinculantes | 2022 | 2023 | 2024 |
|---|-------------|---------------|-------------|
| Total adquisiciones inmuebles / año | \$ - | \$ 26,848,781 | \$ - |

11. Bonos Ordinarios

El siguiente es el detalle de los bonos ordinarios:

| | Al 31 de marzo de 2022 | Al 31 de diciembre de 2021 |
|---------------------|-------------------------------|-----------------------------------|
| Intereses bonos (a) | \$ 9,223,119 | \$ 8,364,393 |

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

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

| | Al 31 de marzo de 2022 | Al 31 de diciembre de 2021 |
|--------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|
| Capital emisión de bonos | \$ 883,995,000 | \$ 883,995,000 |
| Costos de emisión (a) | (1,413,150) | (1,454,466) |
| | \$ 882,581,850 | \$ 882,540,534 |

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

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

11. Bonos Ordinarios (continuación)

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

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

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

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

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

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

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

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

12. Obligaciones Financieras

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

| | Al 31 de marzo de 2022 | Al 31 de diciembre de 2021 |
|---|-------------------------------|-----------------------------------|
| Obligaciones Financieras a Corto Plazo | | |
| Banco de Bogotá S.A. | \$ 148,506,558 | \$ 148,296,830 |
| Bancolombia S.A. (1) | 264,755,802 | 98,260,665 |
| Banco de Occidente S.A. | 19,541,350 | 19,483,832 |
| Banco Colpatría Scotiabank (2) | 132,481,520 | 16,397,081 |
| | 565,285,230 | 282,438,408 |

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

12. Obligaciones Financieras (continuación)

| | <u>Al 31 de marzo de 2022</u> | <u>Al 31 de diciembre de 2021</u> |
|---|-----------------------------------|---------------------------------------|
| Obligaciones Financieras a Corto Plazo en O. P | | |
| Bancolombia S.A. – Jardín Plaza | 586,585 | 9,664,106 |
| Banco Occidente – Jardín Plaza | 10,050,318 | – |
| | <u>10,636,903</u> | <u>9,664,106</u> |
| Total Obligaciones Financieras a Corto Plazo | <u>\$ 575,922,133</u> | <u>\$ 292,102,514</u> |

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

| | <u>Al 31 de marzo de 2022</u> | <u>Al 31 de diciembre de 2021</u> |
|---|-----------------------------------|---------------------------------------|
| Obligaciones financieras a largo plazo | | |
| Banco de Bogotá S.A. | \$ 114,569,120 | \$ 114,525,876 |
| Bancolombia S.A. (1) | 707,489,763 | 872,044,413 |
| Banco Colpatria Scotiabank | 115,044,181 | 192,289,658 |
| Banco Davivienda S.A. | 67,179,022 | 67,074,895 |
| Banco Occidente | 19,321,529 | 19,302,194 |
| Banco Itaú | 216,257,939 | 216,135,943 |
| | <u>1,239,861,554</u> | <u>1,481,372,979</u> |
| Obligaciones Financieras a Largo Plazo en O. P | | |
| Bancolombia Leasing C-26 | 37,658,915 | 37,616,312 |
| Bancolombia S.A. – Jardín Plaza | 9,663,449 | – |
| Banco Occidente – Jardín Plaza | 1,475,315 | 10,052,122 |
| Banco Davivienda – Outlets | 3,223,200 | – |
| Banco Davivienda – Jardín Plaza | 3,741,350 | 3,849,623 |
| Banco Davivienda – Jardín Plaza Cúcuta | 24,340,025 | 24,499,389 |
| Bancolombia – Outlets | – | 3,223,200 |
| | <u>80,102,254</u> | <u>79,240,646</u> |
| Total Obligaciones Financieras a Largo Plazo | <u>\$ 1,319,963,808</u> | <u>\$ 1,560,613,625</u> |

(1) La variación corresponde al cambio del largo a corto plazo de las obligaciones financieras con Bancolombia.

(2) Al 31 de marzo de 2022 se adquirieron 2 créditos nuevos de la entidad financiera Banco Colpatria Scotiabank destinados para el pago de Flujo de Caja Distribuible del cuarto trimestre 2021 la adquisición de Sanitas Popayán y la expansión de Jardín Plaza zona norte.

Al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021, las obligaciones financieras están garantizadas con pagarés.

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

12. Obligaciones Financieras (continuación)

Los términos y condiciones de las obligaciones pendientes del Patrimonio Autónomo por los periodos terminados al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021 son los siguientes:

| 31 de marzo de 2022 | | | | | | |
|--|-------------|--|-------------------------|-------------------------|---------------------------|-------------------------|
| | Vence hasta | Promedio ponderado de tasas de interés | Valor nominal | Valor capital en libros | Valor intereses en libros | Valor total en libros |
| Obligaciones financieras a corto plazo | 2023 | 7.37% | \$ 571,925,187 | \$ 571,925,187 | \$ 3,996,946 | \$ 575,922,133 |
| Obligaciones financieras a largo plazo | 2031 | 8.93% | 1,311,852,340 | 1,311,852,340 | 8,111,468 | 1,319,963,808 |
| Total | | | \$ 1,883,777,527 | \$ 1,883,777,527 | \$ 12,108,414 | \$ 1,895,885,941 |

| 31 de diciembre de 2021 | | | | | | |
|--|-------------|--|-------------------------|-------------------------|---------------------------|-------------------------|
| | 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 | 2022 | 4.62% | \$ 290,753,738 | \$ 290,753,738 | \$ 1,348,776 | \$ 292,102,514 |
| Obligaciones financieras a largo plazo | 2031 | 5.90% | 1,553,195,367 | 1,553,033,240 | 7,580,385 | 1,560,613,625 |
| Total | | | \$ 1,843,949,105 | \$ 1,843,786,978 | \$ 8,929,161 | \$ 1,852,716,139 |

13. Cuentas por Pagar

El siguiente es el detalle de las cuentas por pagar:

| | Al 31 de marzo de 2022 | Al 31 de diciembre de 2021 |
|--|------------------------|----------------------------|
| Comisiones y honorarios (a) | \$ 8,614,269 | \$ 25,155,702 |
| Impuestos (b) | 12,963,402 | 9,680,643 |
| Arrendamientos | 69 | 69 |
| Proveedores | 1,138,321 | 951,735 |
| Adecuación e instalación de oficinas | 980,963 | 4,894,333 |
| Retenciones en la fuente | 507,344 | 1,322,461 |
| Adquisición de bienes y servicios nacionales (c) | 6,725,000 | 6,725,000 |
| Anticipos recibidos para aplicar a cartera | 7,977,970 | 6,045,501 |
| Excedentes de caja recibidos | – | 99,707 |
| Diversas | 4,765,338 | 2,323,496 |
| | 43,672,676 | 57,198,647 |
| Operación Conjunta | | |
| Comisiones | 21,110 | 26,990 |
| Honorarios | 1,641,815 | 1,800,569 |
| Impuesto al valor agregado | 2,069,173 | 6,745,049 |

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 2022 | Al 31 de diciembre de 2021 |
|--|-----------------------------------|---------------------------------------|
| Proveedores | 4,168,902 | 3,505,373 |
| Retenciones en la fuente | 320,105 | 777,052 |
| Anticipos recibidos para aplicar a cartera | 3,097,590 | 1,964,468 |
| Cartera pendiente– No vinculados | 33,155 | 54,293 |
| Prediales por pagar | 1,596,900 | 77,806 |
| Recaudos de cartera pendiente por legalizar | 31,064 | 81,143 |
| Cartera recaudo cuenta por distribuir operación conjunta | 109,299 | 212,816 |
| Facturas por pagar | 854,062 | 749,028 |
| Impuesto al consumo | 107,127 | – |
| Diversas (d) | 9,607,683 | 1,520,593 |
| | 23,657,985 | 17,515,180 |
| | \$ 67,330,661 | \$ 74,713,827 |

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

| | Al 31 de marzo de 2022 | Al 31 de diciembre de 2021 |
|--|-----------------------------------|---------------------------------------|
| Comisión administradora inmobiliario (i) | \$ 7,238,342 | \$ 22,664,245 |
| Comisión fiduciaria | 892,723 | 933,940 |
| Otros honorarios | 147,827 | 637,000 |
| Otras comisiones fiduciarias | 229,789 | 890,095 |
| Honorarios Logan Valuation S.A.S. | 105,588 | 30,422 |
| | \$ 8,614,269 | \$ 25,155,702 |

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

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

| | Al 31 de marzo de 2022 | Al 31 de diciembre de 2021 |
|---------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|
| Impuesto a las ventas por pagar | \$ 5,707,455 | \$ 8,859,768 |
| Otros | 703,523 | 576,015 |
| Impuesto predial (*) | 6,552,424 | 244,860 |
| | \$ 12,963,402 | \$ 9,680,643 |

(*) Corresponde a la provisión del impuesto predial por cada uno de los inmuebles con los que cuenta el Patrimonio Autónomo.

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

13. Cuentas por Pagar (continuación)

(c) Corresponde al saldo por pagar del inmueble Nuestro Bogotá por \$6,725,000.

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

| | Al 31 de marzo de 2022 | Al 31 de diciembre de 2021 |
|---|-----------------------------------|---------------------------------------|
| Retenciones en garantía (i) | \$ 13,244,212 | \$ 11,515,740 |
| Retenciones en garantía en operación conjunta (i) | 223,856 | 844,272 |
| Adquisición de bienes y servicios nacionales (ii) | 1,000,000 | 1,000,000 |
| | \$ 14,468,068 | \$ 13,360,012 |

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

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

(d) Corresponde al saldo por pagar de las operaciones conjuntas, las principales variaciones corresponden al Hotel Calablanca Barú por los pasivos generados por la operación del inmueble por \$ 4,796,192, Jardín Plaza Cúcuta por la obra del local H&M por \$ 2,864,257, el Tesoro Etapa 4 por \$ 1,842,831 y otras operaciones por \$ 104,403.

14. Ingresos Anticipados

El siguiente es el detalle de los ingresos anticipados:

| | Al 31 de marzo de 2022 | Al 31 de diciembre de 2021 |
|--|-----------------------------------|---------------------------------------|
| Siemens S.A. (1) | \$ 3,000,000 | \$ 3,000,000 |
| Johnson y Johnson de Colombia S.A. | 792,778 | 750,595 |
| Industria Gráfica Latinoamerica S.A. | 349,046 | 349,046 |
| Metlife Colombia Seguros de vida S.A. | 138,752 | 138,751 |
| ATC sitios de Colombia S.A.S. | - | 63,521 |
| Jose David Bejarano Gonzales | - | 772 |
| Gtd Colombia S.A.S. | 19,438 | 18,222 |
| Exxonmobil Exploration Colombia Limited | 12,241 | - |
| Exxonmobil South America (Pacific Coast) Limited | 14,961 | - |
| American Airlines Sucursal Colombiana | 24,812 | 24,812 |
| Otros | 456,694 | 48,501 |
| | 4,808,722 | 4,394,220 |
| En operación conjunta (1) | 25,719,886 | 25,773,247 |
| | \$ 30,528,608 | \$ 30,167,467 |

(1) Corresponde principalmente a los ingresos recibidos por anticipado integrados por el P.A. el Tesoro Etapa 4, los cuales serán legalizados durante el 2022, una vez se realizó la entrega de los locales a los beneficiarios de obra.

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

14. Ingresos Anticipados (Continuación)

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

| | <u>Al 31 de marzo de 2022</u> | <u>Al 31 de diciembre de 2021</u> |
|--------------|-----------------------------------|---------------------------------------|
| Siemens S.A. | <u>\$ 3,000,000</u> | <u>\$ 3,750,000</u> |

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

La siguiente es la maduración de los ingresos anticipados a largo plazo:

| | <u>De 1 a 3 años</u> | <u>Más de 3 años</u> |
|---|----------------------|----------------------|
| Maduración ingresos anticipados (Siemens) | <u>\$ 3,000,000</u> | <u>\$ -</u> |

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 2022 y de 31 de diciembre de 2021 los títulos del patrimonio autónomo son:

| | <u>Al 31 de marzo de 2022</u> | <u>Al 31 de diciembre de 2021</u> |
|--------------|-----------------------------------|---------------------------------------|
| No. Unidades | <u>\$ 431,422</u> | <u>\$ 431,422</u> |
| Valor Unidad | <u>\$ 11,285</u> | <u>\$ 10,987</u> |

A continuación, detallamos los componentes del patrimonio:

| | <u>Al 31 de marzo de 2022</u> | <u>Al 31 de diciembre de 2021</u> |
|--|-----------------------------------|---------------------------------------|
| Aportes en dinero (1) | <u>\$ 1,000</u> | <u>\$ 1,000</u> |
| Aportes valor nominal (2) | <u>408,691,863</u> | <u>408,993,220</u> |
| Aportes prima en colocación (3) | <u>2,455,477,227</u> | <u>2,457,275,118</u> |
| Resultados acumulados proceso (NCIF) (4) | <u>282,813,857</u> | <u>282,813,857</u> |
| Resultados de ejercicios anteriores (5) | <u>1,529,395,304</u> | <u>1,296,074,451</u> |
| Utilidad del ejercicio | <u>192,313,253</u> | <u>294,973,266</u> |
| | <u>\$ 4,868,692,504</u> | <u>\$ 4,740,130,912</u> |

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

15. Patrimonio Especial (continuación)

- (1) Corresponde al valor entregado por el fideicomitente en la fecha de suscripción del Contrato de Fiducia.
- (2) Corresponde al saldo del valor nominal de los títulos de contenido participativo de las once (11) emisiones realizadas. Su variación corresponde a la distribución de utilidades por \$301,357 según aprobación realizada en acta de comité asesor No.263 del 11 de febrero de 2022.

A continuación, detallamos la variación en el valor nominal de los títulos:

| | <u>Al 31 de marzo de 2022</u> | <u>Al 31 de diciembre de 2021</u> |
|---|-----------------------------------|---------------------------------------|
| Saldo inicial capital en titularización | \$ 2,866,269,338 | \$ 2,867,466,338 |
| Restitución de aportes | <u>(2,099,248)</u> | <u>(1,197,000)</u> |
| | <u>\$ 2,864,170,090</u> | <u>\$ 2,866,269,338</u> |

- (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 a la fecha. Su variación corresponde a la distribución de utilidades por \$1,797,891 según aprobación realizada en acta de comité asesor No.263 del 11 de febrero de 2022.
- (4) Corresponde al ajuste generado por el proceso de convergencia a NCIF.
- (5) Corresponde al valor de las utilidades, cuyo principal componente es la valorización de los activos el cual no es distribuible a los inversionistas. su variación corresponde al traslado de la utilidad de 2021 y a la distribución de utilidades realizada por \$61,652,413 según aprobación realizada en acta de comité asesor No.263 del 11 de febrero de 2022.

16. Ingresos por Arrendamientos e Incentivos

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

| | <u>Por los tres meses terminados al 31 de marzo de</u> | |
|---------------------------------------|--|-----------------------|
| | <u>2022</u> | <u>2021</u> |
| Canon de arrendamiento (1) | \$ 107,318,079 | \$ 91,761,221 |
| Otros ingresos por arrendamientos (2) | 13,476,145 | 9,498,322 |
| Servicios hoteleros (3) | 6,708,800 | — |
| | <u>\$ 127,503,024</u> | <u>\$ 101,259,543</u> |

- (1) Los ingresos por arrendamientos presentan un incremento que obedece principalmente a la reactivación económica de los inmuebles de la categoría comercial, los cuales disminuyeron los índices de vacancia generando así un incremento en los ingresos por arrendamientos.
- (2) El incremento se presenta un incremento de los ingresos derivados de los arrendamientos de las residencias universitarias.
- (3) Corresponde al inicio de la etapa operativa del Hotel Calablanca en Barú.

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

17. Ingresos Arrendamientos Variables

El siguiente es el detalle de los ingresos por arrendamientos variables

| | Por los tres meses terminados al 31 de marzo de | |
|----------------------------|--|---------------------|
| | 2022 | 2021 |
| Canon de arrendamiento (1) | \$ 13,678,275 | \$ 6,116,769 |
| Concesión mensual | 86,070 | 125,669 |
| | \$ 13,764,345 | \$ 6,242,438 |

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

18. Otros Ingresos Operacionales

El siguiente es el detalle de otros ingresos operacionales:

| | Por los tres meses terminados al 31 de marzo de | |
|---|--|---------------------|
| | 2022 | 2021 |
| Multas (a) | \$ 2,675,601 | \$ 4,262,921 |
| Cobertura por riesgo por no ocupación (b) | 2,374,502 | 936,556 |
| Servicios hoteleros (c) | 2,328,495 | - |
| Parqueadero (d) | 2,219,309 | 1,074,392 |
| Otros ingresos | 1,455,199 | 378,867 |
| Alquiler de zonas comunes | 1,004,213 | 572,261 |
| Mercadeo | 752,272 | 420,368 |
| Alquiler de espacios | 237,837 | - |
| | \$ 13,047,428 | \$ 7,645,365 |

(a) Para el año 2022 corresponde a las multas cobradas por terminación anticipada de los contratos de arrendamientos suscritos por el vehículo de los terceros Almacenes Éxito, Stanley Black & Decker, entre otros. Para el año 2021 Corresponde a la facturación de la sanción por terminación anticipada de contrato en 2020 del tercero Frontera Energy Colombia Corp. Sucursal Colombia.

(b) Corresponde a los ingresos por flujo preferente y renta garantizada pactados en los contratos de comunidad y en las promesas de compraventa, como estrategia del administrador de vehículo para la estabilización de los nuevos activos.

(c) Corresponde a los servicios prestados por del Hotel Calablanca Barú relacionados con bar, restaurante y alojamiento.

(d) Corresponde a los parqueaderos de visitantes y por mensualidades del centro comercial Plaza Central.

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 gastos por prediales e impuesto de valorización:

| | Por los tres meses terminados al 31 de marzo de | |
|--------------|--|---------------------|
| | 2022 | 2021 |
| Predial (*) | \$ 10,300,911 | \$ 8,420,582 |
| Valorización | - | 11,243 |
| | \$ 10,300,911 | \$ 8,431,825 |

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

20. Honorarios Operadores

El siguiente es un detalle gastos de honorarios de operadores:

| | Por los tres meses terminados al 31 de marzo de | |
|---------------------------|--|---------------------|
| | 2022 | 2021 |
| Honorarios especializados | \$ 3,293,831 | \$ 2,180,479 |

El incremento obedece principalmente a los honorarios cobrados por Multiplika en la gestión de los inmuebles Atlantis y Plaza Central.

21. 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 | |
|-----------------------------|--|---------------------|
| | 2022 | 2021 |
| Cuota de administración (1) | \$ 2,243,906 | \$ 1,626,636 |

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

22. Parqueaderos, Avalúos y Otros Gastos

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

| | Por los tres meses terminados al 31 de marzo de | |
|-------------------------|--|-------------|
| | 2022 | 2021 |
| Servicios hoteleros (1) | \$ 6,327,466 | - |
| Servicios públicos | 574,300 | 13,817 |
| Servicios de mandato | 367,060 | - |

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

22. Parqueaderos, Avalúos y Otros Gastos (continuación)

| | Por los tres meses terminados al 31 de marzo de | |
|-------------------|--|-------------------|
| | 2022 | 2021 |
| Avalúos | 366,854 | 123,463 |
| Aseo y vigilancia | 254,312 | - |
| Publicidad | 235,100 | - |
| Otros gastos | 136,575 | 27,669 |
| Parqueaderos | 90,596 | 56,520 |
| | \$ 8,352,263 | \$ 221,469 |

(1) El incremento obedece a los servicios prestados por el Hotel Calablanca Barú.

23. Deterioro de Cartera

El siguiente es un detalle gastos por deterioro de cartera:

| | Por los tres meses terminados al 31 de marzo de | |
|-------------------------------------|--|---------------------|
| | 2022 | 2021 |
| Deterioro de cartera | \$ 901,322 | \$ 1,958 |
| Recuperación de cartera | - | (790,777) |
| Condonaciones y castigos de cartera | 151,861 | 28,614 |
| Operación Conjunta | | |
| Recuperación de cartera | (198,226) | (11,427) |
| Deterioro de cartera | 244,356 | 648,587 |
| | \$ 1,099,313 | \$ (123,045) |

24. Gastos Operativos Reembolsables, Netos

El siguiente es un detalle gastos operativos reembolsables, netos:

| | Por los tres meses terminados al 31 de marzo de | |
|-----------------------|--|---------------------|
| | 2022 | 2021 |
| Honorarios | \$ 4,919,158 | \$ 4,424,061 |
| Aseo y vigilancia | 1,949,965 | 1,384,541 |
| Nómina (1) | 1,038,864 | 689,430 |
| Servicios | 1,721,013 | - |
| Otros | 727,832 | 1,153,516 |
| Servicios públicos | 809,577 | 695,466 |
| Mercadeo | 1,122,758 | 963,917 |
| Mantenimiento | 955,561 | 716,066 |
| Servicios de mandato | 638,686 | 1,991,990 |
| Administración | (3,114,187) | (2,896,614) |
| Fondo común de gastos | (4,332,140) | (3,744,882) |
| | \$ 6,437,087 | \$ 5,377,491 |

(1) El incremento corresponde principalmente a los cobros realizados por Accor Hotels como administrador del Hotel Calablanca en Barú.

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

25. Gastos de Administración

El siguiente es el detalle de los gastos por administración:

| | Por los tres meses terminados al 31 de marzo de | |
|-------------------------------|--|----------------------|
| | 2022 | 2021 |
| Comisión (1) | \$ 21,038,362 | \$ 18,960,437 |
| Honorarios (2) | 1,350,513 | 665,622 |
| Custodia de valores o títulos | 318,429 | 363,649 |
| Servicios hoteleros | 435,911 | – |
| Impuestos | 305,029 | 257,681 |
| Otros | 187,923 | 62,876 |
| | \$ 23,636,167 | \$ 20,310,265 |

- (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 | |
|--|--|----------------------|
| | 2022 | 2021 |
| Pei Asset Management S.A.S. | \$ 17,984,150 | \$ 16,193,068 |
| Comisión fiduciaria | 3,010,349 | 2,683,846 |
| Comisión fiduciaria externa | 38,111 | 30,473 |
| Comisión representación inversionistas | 5,752 | 53,050 |
| | \$ 21,038,362 | \$ 18,960,437 |

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

26. Tis – Comisión Arrendamiento

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

| | Por los tres meses terminados al 31 de marzo de | |
|--------------------------------|--|-------------------|
| | 2022 | 2021 |
| Comisión por arrendamiento (a) | \$ 415,076 | \$ 51,075 |
| Adecuaciones | 252,112 | 205,280 |
| Servicios Hoteleros | 177,522 | – |
| Otros (b) | 270 | – |
| | \$ 844,980 | \$ 256,355 |

- (a) Corresponde a facturación de comisión pagada a terceros por la intermediación en contratos de arrendamiento.

- (b) Corresponde principalmente al gasto por la adecuación de equipos de las oficinas del inmueble Rivana.

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

27. Valoración Propiedad de Inversión, Neta

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

| | Por los tres meses terminados al 31 de marzo de | |
|--|--|------------------------|
| | 2022 | 2021 |
| Valoración neta propiedad de inversión | \$ 141,466,310 | \$ (47,304,365) |

La valoración negativa en el primer trimestre de 2021 correspondió principalmente a los efectos del Covid 19, la cual afecto el valor razonable de los inmuebles. Para el primer trimestre de 2022 dada la reactivación económica se presenta un aumento en el IPC pasando 1.56% en el 1Q del 2021 a 8.01% en el 1Q del 2022, incremento que tienen un impacto positivo en la valoración de los inmuebles por IPC.

28. Gastos Otras Comisiones

El siguiente es el detalle de gastos otras comisiones:

| | Por los tres meses terminados al 31 de marzo de | |
|---------------------------------------|--|---------------------|
| | 2022 | 2021 |
| Comisión por adquisición de Inmuebles | \$ - | \$ 4,353,202 |
| | \$ - | \$ 4,353,202 |

La disminución del gasto obedece a que al 31 de marzo de 2022 no se han cerrado procesos de adquisición de nuevos activos.

29. Otros Ingresos

El siguiente es el detalle de otros ingresos:

| | Por los tres meses terminados al 31 de marzo de | |
|--------------------------------|--|---------------------|
| | 2022 | 2021 |
| Alivios por arrendamientos (a) | \$ (317,347) | \$ 5,790,431 |
| Otros conceptos (b) | 506,977 | 463,526 |
| Derechos fiduciarios | - | 620,290 |
| | \$ 189,630 | \$ 6,874,247 |

(a) Para el año 2022, corresponde a la amortización de los alivios por arrendamientos que fueron otorgados por el Fideicomiso Plaza Central a sus arrendatarios por la emergencia económica y sanitaria con ocasión a la pandemia por el virus COVID-19. Para el primer trimestre del año 2021, corresponde al reconocimiento inicial de estos alivios por arrendamientos otorgados por el COVID-19.

(b) Corresponde a los ingresos por recolección de escombros, unidad de gestión de activos, recobro de servicios públicos y material reciclable.

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

30. Otros Gastos

El siguiente es el detalle de otros gastos:

| | Por los tres meses terminados al 31 de marzo de | |
|-------------------|--|-------------------|
| | 2022 | 2021 |
| Equipo de Oficina | \$ 197,711 | \$ – |
| Otros gastos | 45,710 | 633,648 |
| Depreciación | 16,904 | 14,744 |
| | \$ 260,325 | \$ 648,392 |

31. Gasto Financiero, Neto

El siguiente es el detalle de gasto financiero, neto:

| | Por los tres meses terminados al 31 de marzo de | |
|------------------------|--|----------------------|
| | 2022 | 2021 |
| Otros intereses (a) | \$ 24,433,046 | \$ 10,112,664 |
| Intereses de bonos (a) | 18,400,183 | 14,044,076 |
| Intereses bancarios | 1,435,220 | 1,653,948 |
| Otros | 763,438 | 822,966 |
| | \$ 45,031,887 | \$ 26,633,654 |

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

32. Partes Relacionadas

Los saldos de las partes relacionadas a 31 de marzo de 2022 y de 2021, 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:

| | Por los tres meses terminados al 31 de marzo de | |
|----------------------------|--|-----------------|
| | 2022 | 2021 |
| Aportes del fideicomitente | \$ 1,000 | \$ 1,000 |

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

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

32. Partes Relacionadas (continuación)

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

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

Pei Asset Management S.A.S – Administrador Inmobiliario

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

| | Al 31 de marzo de 2022 | Al 31 de diciembre de 2021 |
|--|--|---------------------------------------|
| Pei Asset Management S.A.S. | | |
| Cuentas por pagar – comisiones (Nota 13, literal a) | \$ 7,238,342 | \$ 22,664,245 |
| | Por los tres meses terminados al 31 de marzo de | |
| | 2022 | 2021 |
| Pei Asset Management S.A.S. | | |
| Gastos anticipados (Nota 9, literal d) | \$ 1,345,407 | \$ 1,345,407 |
| Gastos de administración – comisiones (Nota 25, literal 1) | \$ 17,984,150 | \$ 16,193,068 |

Comité Asesor

Al cierre del 31 de marzo de 2022 y de 2021, 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 | |
|--------------------------|--|------------------|
| | 2022 | 2021 |
| Honorarios Comité Asesor | \$ 50,192 | \$ 51,410 |

33. 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 2022 | Al 31 de diciembre de 2021 |
|-----------------|-----------------------------------|---------------------------------------|
| < 1 año | \$ 454,297,724 | \$ 415,587,862 |
| 1<años<5 | 1,245,499,466 | 1,142,241,388 |
| > 5 años | 900,919,487 | 819,105,433 |
| | \$ 2,600,716,677 | \$ 2,376,934,683 |

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

34. Presentación Estados Financieros

Algunas de las cifras y revelaciones presentadas en el estado de resultados al 31 de marzo de 2021 no auditado presentan reclasificaciones frente a la información publicada a este corte. Con estos cambios de presentación, se logra el mejoramiento de la comparabilidad de la información entre periodos apoyando a los inversionistas y a los usuarios de la información, en la mejora de la toma decisiones económicas, permitiendo un mejor entendimiento de la información revelada por el flujo normal del vehículo, considerando más apropiada la manera como se presentará a partir del año gravable 2022, en línea con las mejores prácticas para los vehículos inmobiliarios. El gerente Inmobiliario y la Fiduciaria consideran que estos ajustes no afectan la razonabilidad de la información publicada anteriormente y los resultados del vehículo se mantienen inalterados.

A continuación, se presentan los cambios en la presentación del estado de resultados. En las columnas denominadas "Presentación inicial estado de resultados integral al 31 de marzo de 2021" y "Saldo al 31 de marzo de 2021" se indica la clasificación de las partidas y el saldo presentado anteriormente. En las columnas "Reclasificación" y "Presentación actual estado de resultados integral al 31 de marzo de 2021" se relaciona la nueva clasificación de la partida y el valor presentado en el estado financiero actual:

| Presentación inicial estado de resultados integral al 31 de marzo de 2021 | Saldo al 31 de marzo de 2021 | Reclasificación | Presentación actual estado de resultados integral al 31 de marzo de 2021 |
|--|-------------------------------------|---|---|
| Ingresos por uso de inmuebles PEI | \$ 124,114,631 | Ingresos por arrendamiento e incentivos | \$ 101,145,612 |
| | | Gastos operativos reembolsables, netos | 9,006,965 |
| | | Ingresos arrendamientos variables | 6,242,438 |
| | | Otros ingresos | 5,790,431 |
| | | Otros ingresos operacionales | 1,929,185 |
| Otros Ingresos | 8,781,946 | Otros ingresos operacionales | 5,733,265 |
| | | Otros Ingresos | 2,505,170 |
| | | Gastos operativos reembolsables, netos | 429,580 |
| Ingresos por intereses | 357,386 | Ingresos por arrendamiento e incentivos | 113,931 |
| Reintegro deterioro cuentas por cobrar | 802,204 | Gasto financiero, neto | 357,386 |
| Total Ingreso | \$ 134,056,167 | Deterioro de cartera | 802,204 |
| | | | \$ 134,056,167 |
| Valoración propiedad de inversión | \$ 47,304,365 | Valoración propiedad de inversión, neta | \$ 47,304,365 |
| Intereses | 25,951,864 | Gasto financiero, neto | 25,933,939 |
| | | Gastos operativos reembolsables, netos | 17,925 |
| Comisiones | 23,408,329 | Gasto de Administración | 18,960,437 |
| | | Gasto otras comisiones | 4,353,202 |
| | | Gasto financiero, neto | 11,637 |
| | | Tis – Comisión arrendamiento | 51,075 |
| | | Gastos operativos reembolsables, netos | 31,296 |
| | | Parqueaderos, avalúos y otros gastos | 682 |

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

34. Presentación Estados Financieros (continuación)

| Presentación inicial estado de resultados integral al 31 de marzo de 2021 | Saldo al 31 de marzo de 2021 | Reclasificación | Presentación actual estado de resultados integral al 31 de marzo de 2021 |
|---|------------------------------|--|--|
| Otros Gastos | 16,815,537 | Gastos operativos reembolsables, netos | 10,440,791 |
| | | Otros Ingresos | 1,421,354 |
| | | Cuota de administración | 1,626,636 |
| | | Seguros | 956,514 |
| | | Reparaciones y mantenimiento | 754,196 |
| | | Otros Gastos | 648,392 |
| | | Gasto de Administración | 541,689 |
| | | Tis – Comisión arrendamiento | 205,280 |
| | | Parqueaderos, avalúos y otros gastos | 115,528 |
| | | Honorarios operadores | 59,450 |
| | | Deterioro de cartera | 28,614 |
| | | Otros ingresos operacionales | 17,085 |
| | | Gasto financiero, neto | 8 |
| Impuestos | 9,732,270 | Prediales e impuesto de valorización | 8,431,825 |
| | | Gasto financiero, neto | 1,045,456 |
| | | Gasto de Administración | 254,989 |
| Honorarios | 7,103,462 | Gastos operativos reembolsables, netos | 4,324,024 |
| | | Honorarios operadores | 2,121,029 |
| | | Gasto de Administración | 553,150 |
| | | Parqueaderos, avalúos y otros gastos | 105,259 |
| Deterioro | 650,545 | Deterioro de cartera | 650,545 |
| Total Gasto | <u>130,966,372</u> | | <u>130,966,372</u> |
| Utilidad del Ejercicio | <u>\$ 3,089,795</u> | | <u>\$ 3,089,795</u> |

35. Aprobación de Estados Financieros

Los estados financieros del patrimonio autónomo correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de marzo de 2022 fueron aprobados por la Administración del Patrimonio el 21 de abril de 2022.

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

Certificación de los Estados Financieros Condensados Intermedios

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

Que para la emisión del estado de situación financiera condensado al 31 de marzo de 2022 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 Diaz Chala
Representante Legal



Juliet Vallejo Viteri
Contador Público
Tarjeta Profesional 65535 – T