Building a better working world

Informe de Revisión de Información Financiera Intermedia

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

Introducción

He revisado el estado de situación financiera condensado adjunto de Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241) al 30 de septiembre de 2019 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujo de efectivo condensados por el período de tres meses terminado en esa fecha; y un resumen de las políticas contables más importantes y otras notas explicativas. La Gerencia del Patrimonio es responsable por la preparación y correcta presentación de esta información financiera intermedia de acuerdo con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia. Mi responsabilidad es emitir una conclusión sobre este reporte de información financiera intermedia, fundamentada en mi revisión.

Alcance de la Revisión

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

Conclusión

Como resultado de mi revisión, no ha llegado a mi conocimiento ningún asunto que me haga pensar que la información financiera intermedia adjunta no presenta razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241) al 30 de septiembre de 2019 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.

Gloria Patricia Ulloa
Revisor Fiscal
Tarjeta Profesional 84499-T
Designada por Ernst & Young Audit S.A.S. TR-530

Bogotá D.C., Colombia
14 de noviembre de 2019

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

Estados Condensados de Situación Financiera

	Nota	Al 30 de Septiembre de 2019 (No auditados)	Al 30 de Junio de 2019
		(En miles de pesos)	
Activos			
Efectivo		$ **1,207,416**	$ 7,248,449
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados	5	**35,136,610**	69,025,122
Cuentas por cobrar, neto	6	**18,503,081**	17,700,603
Otros activos	7	**2,908,792**	3,095,452
Total activos corrientes		**57,755,899**	97,069,626
Cuentas por cobrar largo plazo, neto	6	**966,270**	665,536
Propiedades de inversión	8	**5,848,716,377**	5,768,674,463
Propiedad y equipo		**241,134**	87,295
Otros activos largo plazo	7	**22,149,437**	22,320,899
Total activos no corrientes		**5,872,073,218**	5,791,748,193
Total de activos		$ **5,929,829,117**	$ 5,888,817,819
Pasivo y patrimonio especial			
Pasivos			
Bonos ordinarios	9	$ **3,402,244**	$ 3,162,635
Obligaciones financieras	10	**486,037,985**	401,024,426
Cuentas por pagar	11	**42,820,018**	50,160,297
Ingresos anticipados		**4,179,569**	4,519,517
Total pasivos corrientes		**536,439,816**	458,866,875
Bonos ordinarios largo plazo	9	**498,878,677**	498,834,682
Obligaciones financieras largo plazo	10	**377,988,418**	397,473,959
Cuentas por pagar largo plazo	11	**12,219,195**	12,030,494
Ingresos anticipados largo plazo		**10,500,000**	11,250,000
Total pasivos no corrientes		**899,586,290**	919,589,135
Total pasivos		**1,436,026,106**	1,378,456,010
Patrimonio especial			
Aportes	12	**2,972,718,594**	3,064,572,652
Ajustes en la aplicación por primera vez de las NCIF		**282,813,857**	282,813,857
Resultados acumulados		**1,238,270,560**	1,162,975,300
Total patrimonio especial		**4,493,803,011**	4,510,361,809
Total pasivos y patrimonio especial		$ **5,929,829,117**	$ 5,888,817,819

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

Edwin Roberto Diaz Chala
Representante Legal

Johanna Patricia Alomia Aguirre
Contador Público
Tarjeta Profesional 117717 - T

Gloria Patricia Ulloa
Revisor Fiscal
Tarjeta Profesional 84499–T
Designada por Ernst & Young Audit S.A.S. TR–530
(Véase mi informe del 14 de noviembre de 2019)

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

Estados Condensados de Resultados

	Nota	Por el período comprendido entre el 1 de Julio y el 30 de Septiembre de 2019	Por el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2019
		(Expresado en miles de pesos)	
Ingresos de actividades ordinarias			
Ingresos por uso de inmuebles	13	**$ 117,636,566**	$ 118,240,785
Ingreso por valoración propiedad de inversión	14	**44,638,451**	34,882,997
Otros ingresos	15	**5,148,746**	3,511,982
Ingresos por intereses	16	**654,551**	292,625
Reintegro deterioro cuentas por cobrar		**–**	8,015
Total ingreso por actividades ordinarias		**168,078,314**	156,936,404
Gastos de actividades ordinarias			
Gastos por intereses	17	**18,458,111**	25,800,040
Gastos por impuestos	18	**2,028,795**	16,516,355
Gastos por comisiones	19	**17,112,936**	15,766,092
Otros gastos	20	**15,162,966**	13,849,980
Gasto por honorarios		**5,959,233**	5,728,292
Deterioro cuentas por cobrar		**1,340,674**	814,940
Total gastos por actividades ordinarias		**60,062,715**	78,475,699
Resultado del ejercicio		**$ 108,015,599**	$ 78,460,705

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

Edwin Roberto Diaz Chala
Representante Legal

Johanna Patricia Alomia Aguirre
Contador Público
Tarjeta Profesional 117717 - T

Gloria Patricia Ulloa
Revisor Fiscal
Tarjeta Profesional 84499–T
Designada por Ernst & Young Audit S.A.S. TR–530
(Véase mi informe del 14 de noviembre de 2019)

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)						
	(Expresado en miles de pesos)						
Saldos al 31 de diciembre de 2018	$ 1,000	$ 568,982,533	$ 1,763,973,270	$ 282,813,857	$ 842,172,300	$ 187,857,703	$ 3,645,800,663
Resultados acumulados ejercicios anteriores	–	–	–	–	187,857,703	(187,857,703)	–
Distribución de utilidades	–	–	–	–	(28,635,313)	–	(28,635,313)
Restitución de aportes	–	(64,562,869)	–	–	–	–	(64,562,869)
Resultado del ejercicio	–	–	–	–	–	78,460,705	78,460,705
Saldos al 31 de marzo de 2019	$ 1,000	$ 504,419,664	$ 1,763,973,270	$ 282,813,857	$ 1,001,394,690	$ 78,460,705	$ 3,631,063,186
Saldos al 30 de junio de 2019	**$ 1,000**	**$ 606,300,534**	**$ 2,458,271,118**	**$ 282,813,857**	**$ 1,001,394,690**	**$ 161,580,610**	**$ 4,510,361,809**
Resultados acumulados ejercicios anteriores	–	–	–	–	161,580,610	(161,580,610)	–
Distribución de utilidades	–	–	–	–	(32,720,339)	–	(32,720,339)
Restitución de aportes	–	(91,854,058)	–	–	–	–	(91,854,058)
Resultado del ejercicio	–	–	–	–	–	108,015,599	108,015,599
Saldos al 30 de Septiembre de 2019	$ 1,000	$ 514,446,476	$ 2,458,271,118	$ 282,813,857	$ 1,130,254,961	$ 108,015,599	$ 4,493,803,011

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

Edwin Roberto Diaz Chala
Representante Legal

Johanna Patricia Alomia Aguirre
Contador Público
Tarjeta Profesional 117717 – T

Gloria Patricia Ulloa
Revisor Fiscal
Tarjeta Profesional 84499–T
Designada por Ernst & Young Audit S.A.S. TR–530
(Véase mi informe del 14 de noviembre de 2019)

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

Estado Condensado de Flujos de Efectivo

	Nota	Por el Período comprendido entre el 1 de julio y 30 de septiembre del 2019	Por el Período comprendido entre el 1 de enero y 31 de marzo del 2019
		(No auditados) *(En miles de pesos)*	
Actividades de operaciones			
Resultado del ejercicio		$ 108,015,599	$ 78,460,705
Ajustes para conciliar la utilidad del ejercicio con los flujos netos de efectivo:			
Valorización propiedades de inversión, neto	8	(44,638,451)	(34,882,997)
Depreciación	20	7,984	15,859
Deterioro para cuentas por cobrar	6	1,340,674	814,940
Recuperación provisión de cuentas por cobrar	6	–	(8,015)
Ajustes al capital de trabajo:			
Aumento (disminución) cuentas por cobrar	6	(2,443,886)	3,678,249
Disminución de ingresos anticipados		(1,089,948)	(1,376,704)
Disminución (aumento) otros activos	7	358,122	(11,157,548)
Disminución cuentas por pagar	11	(7,151,578)	(9,253,811)
Flujo neto de efectivo neto provisto por las actividades de operación		54,398,516	26,290,678
Actividades de inversión			
Disminución inversiones	5 y 16	33,888,512	12,169,542
Adquisición de propiedad de inversión (inmuebles)	8	(18,328,831)	(567)
Aumento propiedad de inversión (anticipos y construcciones)	8	(17,074,632)	(33,425,182)
Aumento propiedad planta y equipo		(161,823)	(10,572)
Flujo neto de efectivo usado en actividades de inversión		(1,676,774)	(21,266,779)
Actividades de financiación			
Capital en titularización (restitución de aportes)		(91,854,058)	(64,562,869)
Bonos ordinarios	9	283,604	(226,146)
Disminución (aumento) de obligaciones financieras, neto	12	65,528,018	90,882,357
Distribución de utilidades		(32,720,339)	(28,635,313)
Flujo neto de efectivo usado en las actividades de financiación		$ (58,762,775)	$ (2,541,971)
Aumento(disminución) neta de efectivo		$ (6,041,033)	$ 2,481,928
Efectivo al inicio del período		7,248,449	1,271,325
Efectivo al final del período		$ 1,207,416	$ 3,753,253

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

Edwin Roberto Diaz Chala
Representante Legal

Johanna Patricia Alomia Aguirre
Contador Público
Tarjeta Profesional 117717 - T

Gloria Patricia Ulloa
Revisor Fiscal
Tarjeta Profesional 84499–T
Designada por Ernst & Young Audit S.A.S. TR–530
(Véase mi informe del 14 de noviembre de 2019)

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 julio al 30 de septiembre de 2019
(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:

Inversiones y Estrategias Corporativas S.A.S (antes Estrategias Corporativas 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 Fideicomitidos para:

(a) Llevar a cabo un programa de emisión de títulos de contenido participativo en el segundo mercado por un cupo global de hasta cinco billones de pesos ($5,000,000,000), con cargo al Patrimonio Autónomo.

(b) Destinar las sumas de dinero que recaude la Fiduciaria por la colocación de los títulos únicamente para la adquisición de activos inmobiliarios.

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

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

La rendición de cuentas se remite al Fideicomitente en forma mensual, el último informe de rendición de cuentas se presentó con corte a septiembre de 2019. El Patrimonio Autónomo se encuentra activo al 30 de septiembre de 2019.

2. Políticas Contables Significativas

Bases de Preparación

Los estados financieros condensados intermedios por los tres meses terminados el 30 de septiembre de 2019 han sido preparados de acuerdo con la NIC 34 Información Financiera Intermedia, incluida en el "Anexo técnico compilatorio No. 1, de las Normas de Información Financiera NIIF, Grupo 1" del Decreto 2483 de 2018.

Los estados financieros condensados intermedios no incluyen toda la información y revelaciones requeridas en los estados financieros semestrales y deberán ser leídos en conjunto con los estados financieros semestrales del Patrimonio al 30 de junio de 2019.

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

Las políticas contables adoptadas para la preparación de los estados financieros condensados intermedios son consistentes con las utilizadas en la preparación de los estados financieros semestrales del Patrimonio al 30 de junio de 2019. El Patrimonio no ha adoptado anticipadamente ninguna otra norma, interpretación o enmienda que se haya emitido pero que aún no sea efectiva.

NIIF 16 Arrendamientos

La NIIF 16 reemplaza la NIC 17 Arrendamientos, la CINIIF 4 Determinación de si un acuerdo contiene un arrendamiento, SIC-15 Arrendamientos operativos - Incentivos y la SIC-27 Evaluación de la esencia de las transacciones que adoptan la forma legal de un arrendamiento. La norma establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de los arrendamientos y requiere que los arrendatarios registren la mayoría de los arrendamientos bajo un modelo único de contabilización en el balance.

La contabilidad del arrendador según la NIIF 16 se mantiene sustancialmente sin cambios respecto a la NIC 17. Esta no tuvo impacto en los estados financieros del Patrimonio.

Modificaciones a la NIIF 9: Características de Cancelación Anticipada con Compensación Negativa

Bajo NIIF 9, un instrumento de deuda puede medirse al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral, teniendo en cuenta que los flujos de efectivo contractuales 'son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente' (criterio SPPI) y el instrumento es mantenido dentro del modelo de negocio apropiado para esa clasificación. Las modificaciones a la NIIF 9 aclaran que un activo financiero cumple el mencionado criterio sin importar los eventos o circunstancias que causan la terminación temprana del contrato ni qué parte paga o recibe una compensación razonable por esta terminación. Estas enmiendas no impactan los estados financieros del Patrimonio.

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

Modificaciones a la NIC 40 Transferencias de propiedad de inversión

Las enmiendas aclaran cuándo una entidad debe transferir una propiedad, incluida una propiedad en construcción o en desarrollo hacia o fuera de una propiedad de inversión. Las enmiendas establecen que un cambio en el uso ocurre cuando la propiedad cumple o deja de cumplir con la definición de propiedad de inversión y existe evidencia del cambio en el uso. Un mero cambio en las intenciones de la administración para el uso de una propiedad no proporciona evidencia de un cambio en el uso. Estas modificaciones no tienen ningún impacto en los estados financieros del Patrimonio.

Mejoras Anuales del Ciclo 2015-2017

NIIF 11 Acuerdos Conjuntos

Una parte que participa en una operación conjunta, pero no tiene el control conjunto de una entidad, podría obtener el control conjunto de la operación conjunta en la que la actividad de la operación conjunta constituye un negocio tal como se define en la NIIF 3. Las enmiendas aclaran que los intereses mantenidos anteriormente en esa operación conjunta no se vuelven a medir. Una entidad aplica esas modificaciones a las transacciones en las que obtiene el control conjunto en o después del comienzo del primer período de reporte anual que comienza en o después del 1 de enero de 2019, permitiéndose la aplicación anticipada.

Estas modificaciones no tuvieron impacto en los estados financieros del Patrimonio, ya que durante el trimestre julio - septiembre no hubo transacciones donde se haya obtenido un nuevo control conjunto.

NIC 23 Costos por Préstamos

Las modificaciones aclaran que una entidad trata como parte de los préstamos generales cualquier préstamo originalmente hecho para desarrollar un activo apto cuando se completan sustancialmente todas las actividades necesarias para preparar ese activo para el uso o venta previstos.

El Patrimonio aplicará las enmiendas a los costos por préstamos incurridos a partir del 1 de enero de 2019, permitiéndose la aplicación anticipada.

Dado que la práctica actual del Patrimonio está en línea con estas enmiendas, las mismas no tuvieron impacto en los estados financieros del Patrimonio.

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 semestrales 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 derivativos 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 precisas 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 precisa. Las técnicas de valoración utilizadas para instrumentos financieros no estandarizados tales como opciones, Swaps de divisas y derivativos del mercado extrabursátil incluyen el uso de transacciones similares recientes en igualdad de condiciones, referencias a otros instrumentos que sean sustancialmente iguales, análisis de flujo de caja descontado, modelos de precios de opciones y otras técnicas de valoración comúnmente utilizadas por los participantes del mercado que usan al máximo los datos del mercado y confían lo menos posible en datos específicos de entidades.

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 30 de septiembre de 2019 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: ✓ 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.

4.1. Estimaciones de Valor Razonable (continuación)

Precio Estimado (continuación)

El valor de la unidad, que representa los rendimientos que se han obtenido, se determina por el monto total de los recursos aportados más o menos los rendimientos de las inversiones que conforman el portafolio. Estos rendimientos están dados por la valoración de los activos que invierte el fondo y por tanto el nivel de jerarquía está determinado por los niveles de dichos activos.

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

Activos a valor razonable con ajuste a resultados Nivel 2

	Al 30 de Septiembre de 2019	Al 30 de Junio de 2019
Activos		
Instrumentos de patrimonio		
Fondos de inversión colectiva	$ **35,136,610**	$ 69,025,122
Activos no financieros		
Propiedades de inversión (terrenos y edificios)	**4,851,694,548**	4,788,727,266
	$ **4,886,831,158**	$ 4,857,752,388

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. Inversiones a Valor Razonable con Cambios en Resultados

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

	Al 30 de Septiembre de 2019	Al 30 de Junio de 2019
Inversiones en Fondos de Inversión Colectiva		
FIC Abierta Valor Plus	$ **12,099,402**	$ 18,380,208
FIC Sumar "depósitos en garantía"	**6,479,373**	9,408,016
FIC Occirenta	**2,392,590**	8,034,547
FIC Old Mutual	**2,005,627**	5,072,731
FIC Corredores Davivienda	**158,540**	14,841
FIC Acción Fiduciaria	**17,030**	–
FIC Fiducuenta	**7,079**	7,010
	$ **23,159,641**	$ 40,917,353
Inversiones en Fondos de Inversión Colectiva en operación conjunta	$ **11,269,439**	$ 21,186,354
CDT en operación conjunta	**669,241**	453,156
Derechos en fideicomisos en operación conjunta	**38,289**	6,468,259
	11,976,969	28,107,769
	$ **35,136,610**	$ 69,025,122

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

Al 30 de septiembre de 2019 no existen restricciones sobre las inversiones.

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

Entidad	Calificadora	Calificación
FIC Abierta Valor Plus	Fitch Ratings Colombia - S1	AAAf (Col)
FIC Sumar	Brc Standard & Poor´S	F AAA /2/BRC1+
FIC Occirenta	Investor Services S.A. Scv	AAA
FIC Corredores Davivienda	BRC Investor Services S.A	F AAA / 2+ / BRC 1
FIC OLD Mutual	Fitch Ratings Colombia	S2/AAAf (col)
FIC Fiducuenta	Fitch Ratings Colombia	AAA

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

6. Cuentas por Cobrar, Neto

El siguiente es el detalle de las cuentas por cobrar:

	Al 30 de Septiembre de 2019	Al 30 de Junio de 2019
Arrendamientos (a)	$ **9,764,693**	$ 8,564,286
Impuestos	**372,527**	265,910
Anticipos de contratos y proveedores	**331,251**	322,573
Diversas (b)	**8,227,432**	7,287,140
Deterioro cuentas por cobrar (c)	**(7,667,079)**	(6,738,177)
	$ **11,028,824**	$ 9,701,732
Operación conjunta		
Giro de excedentes	$ **54,329**	$ 246,056
Concesión mensual, canon vmc	**5,964,919**	6,888,411
Administración fondo común de gastos	**1,350,299**	1,054,618
Diversas	**1,324,923**	526,063
Otras cuentas por cobrar	**256,553**	244,869
Comercial	**239,873**	185,682
Otros servicios	**378,961**	469,740
Anticipo de contratos y Proveedores	**389,395**	280,895
Deterioro cuentas por cobrar (c)	**(2,484,995)**	(1,897,463)
	7,474,257	7,998,871
Total cuentas por cobrar	$ **18,503,081**	$ 17,700,603

6. Cuentas por Cobrar, Neto (continuación)

Cuentas por Cobrar Largo Plazo

	Al 30 de Septiembre de 2019	Al 30 de Junio de 2019
Arrendamientos (*)	$ 966,270	$ 665,536

(*) Corresponde principalmente al giro efectuado a Inversiones Toronto (Chuck E Cheese's) por $1,800,000 pagadero en 120 cuotas sin intereses según contrato. El cual es reconocido como un instrumento financiero y se encuentra medido al costo amortizado. Así mismo a septiembre se realizó un giro para la ampliación de zona norte de centro comercial Jardín Plaza.

	Al 30 de Septiembre de 2019	Al 30 de Junio de 2019
Cuentas por cobrar a corto plazo	$ 18,503,081	$ 17,700,603
Cuentas por cobrar a largo plazo	966,270	665,536
	$ 19,469,351	$ 18,366,139

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

	Al 30 de Septiembre de	Al 30 de Junio de 2019
Logística de Distribución Sánchez Polo S.A (1)	$ 3,323,082	$ 3,418,813
Red Especializada en Transporte Redetrans Ltda	1,475,613	1,909,666
Alfacer del Caribe	1,181,149	–
Accuro S.A.S (2)	1,496,407	1,482,805
Famgar S.A.S	342,466	342,466
Almacenes Exito S.A.	313,933	276,597
Industria Gráfica Latinoamérica S.A.	258,389	249,820
Eduparques S.A.S	309,014	203,583
Inversiones En Recreación deporte y Salud S.A	284,643	–
Operadora de Comercio	170,117	–
Uros Salud Integral Caf S.A.S	118,682	–
Otros terceros	491,198	480,382
Renault Sociedad de Fabricación de Automotores S.A.S.	–	200,154
	$ 9,764,693	$ 8,564,286

(1) El cliente se encuentra en proceso de reestructuración desde agosto de 2017.

(2) Corresponde al canon de arriendo sobre los contratos de mandato en el Centro Comercial Atlantis y Centro Comercial Ideo Itagüí, administrados por el operador Accuro.

6. Cuentas por Cobrar, Neto (continuación)

Cuentas por Cobrar Largo Plazo (continuación)

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

	Al 30 de Septiembre de 2019	Al 30 de Junio de 2019
Intereses moratorios	$ 927,296	$ 891,444
Administración y cuota fondo común de gastos	690,293	727,354
Servicios públicos	60,323	79,704
Otros servicios	187,259	74,629
Siniestros	1,168,262	992,353
Otras	101,790	213,784
Cobertura de riesgo de no ocupación (i)	4,752,618	3,460,055
Otras por cobrar a fideicomitentes	269,088	777,314
Cuenta por cobrar contratos de mandatos	70,503	70,503
	$ 8,227,432	$ 7,287,140

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

	Al 30 de Septiembre de 2019	Al 30 de Junio de 2019
Centro Comercial Nuestro Montería	$ 453,795	$ 1,087,283
Centro Comercial Plaza Central	3,766,476	2,201,154
Centro Comercial Ideo Cali	532,347	171,618
	$ 4,752,618	$ 3,460,055

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

Saldo inicial	$ 6,738,177	$ 5,510,839
Castigos de cartera	-	-
Deterioro	928,902	1,227,338
Saldo final	$ 7,667,079	$ 6,738,177

(c) A continuación, se detalla el deterioro de las cuentas por cobrar en las operaciones conjuntas:

	Al 30 de Septiembre de 2019	Al 30 de Junio de 2019
Saldo inicial	$ 1,897,463	$ 1,717,025
Recuperación de cartera	-	(107,641)
Condonaciones	175,760	2,026
Deterioro	411,772	286,053
Saldo final	$ 2,484,995	$ 1,897,463

7. Otros Activos

	Al 30 de Septiembre de 2019	Al 30 de Junio de 2019
Póliza responsabilidad civil	$ **37,184**	$ 57,669
Póliza directores	**183,381**	–
Otros	**798,449**	1,594,234
Incentivos por periodos de gracia	**37,119**	37,017
Incentivos por aportes de obra	**256,013**	261,589
	1,312,146	1,950,509
Operación conjunta		
Seguros	**345,169**	67,396
Otros activos	**452,908**	280,896
Incentivos por periodos de gracia	**392,180**	397,519
Incentivos por aportes de obra	**406,389**	399,132
	1,596,646	1,144,943
Total otros activos	$ **2,908,792**	$ 3,095,452

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

Gastos pagados por anticipado (a)	$ **1,345,407**	$ 1,345,407
Encargos en garantía	**11,919,864**	11,835,356
Incentivos por periodos de gracia	**148,476**	157,859
Incentivos por aportes de obra	**1,066,720**	1,120,085
	14,480,467	14,458,707
Operación conjunta		
Encargos en garantía	**226,584**	190,226
Incentivos por periodos de gracia	**855,786**	954,685
Incentivos por aportes de obra	**6,586,600**	6,717,281
	7,668,970	7,862,192
	$ **22,149,437**	$ 22,320,899
Otros activos corto plazo	$ **2,908,792**	$ 3,095,452
Otros activos largo plazo	**22,149,437**	22,320,899
	$ **25,058,229**	$ 25,416,351

(a) 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.

7. Otros Activos (continuación)

Fecha de Desembolso	Gasto Anticipado Comisión Estructuración	Al 30 de Septiembre de 2019	Al 30 de Junio de 2019
29/12/2016	Portafolio Davivienda	$ 75,407	$ 75,407
30/6/2017	Locales 80.13	100,000	100,000
29/12/2017	Nutresa Cartagena	1,170,000	1,170,000
		$ 1,345,407	$ 1,345,407

Durante el primer semestre del 2019 se legalizaron las comisiones por estructuración sobre los activos titularizados en la emisión del undécimo tramo

Al 30 de septiembre de 2019, 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.	Multiriesgo	PMRA 4245032	16/03/2019 / 15/03/2020	$ 3,363,297,024
Zúrich Colombia Seguros S.A.	Responsabilidad civil	LRCG- 4405293	15/03/2019 / 15/03/2020	15,000,000
Zúrich Colombia Seguros S.A.	Responsabilidad civil	DOFF-980854-1	05/08/2019 / 04/08/2020	84,721,500

8. Propiedades de Inversión

El siguiente es el detalle de las propiedades de inversión:

	Al 30 de Septiembre de 2019	Al 30 de Junio de 2019
Terrenos y edificios (1)	$ 4,659,421,926	$ 4,598,221,342
Construcciones en curso (2)	46,541,201	50,988,019
Anticipos (4)	945,465,324	926,225,496
	5,651,428,451	5,575,434,857
Operación conjunta		
Terrenos y edificios - Jardín Plaza (1)	187,540,066	185,816,896
Edificios - Plaza Central (1)	4,732,556	4,689,028
Construcciones en curso - Jardín Plaza (2)	4,118,291	2,733,682
Construcciones en curso - Plaza Central (2)	886,031	–
Construcciones en curso - City U (2)	10,982	–
	197,287,926	193,239,606
	$ 5,848,716,377	$ 5,768,674,463

8. Propiedades de Inversión (continuación)

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

	Al 30 de Septiembre de 2019	Al 30 de Junio de 2019
Saldo inicial	$ 4,598,221,342	$ 4,504,820,500
Adquisiciones del semestre	18,328,832	22,996,596
Valorización, neta (a)	42,871,752	70,404,246
Saldo Final	4,659,421,926	4,598,221,342
Operación conjunta		
Saldo inicial	190,505,924	177,850,594
Valorización - Plaza Central (a)	43,527	196,475
Valorización - Jardín Plaza (a)	1,723,172	12,458,855
Saldo Final	192,272,622	190,505,924
Total Terrenos y Edificios	$ 4,851,694,549	$ 4,788,727,266

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

Terrenos	$ 83,325,948	$ (11,541,996)
Edificios	(38,687,497)	94,601,572
	$ 44,638,451	$ 83,059,576

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

	Al 30 de Septiembre de 2019	Al 30 de Junio de 2019
Saldo inicial	$ 53,721,701	$ 41,586,592
Adiciones del periodo	9,291,884	12,135,109
Activaciones del trimestre (a)	(11,457,080)	–
Saldo final	$ 51,556,505	$ 53,721,701

(a) Se detalla el saldo correspondiente a las activaciones que se realizaron entre los meses correspondientes de Julio a Septiembre

	Al 30 de Septiembre de 2019	Al 30 de Junio de 2019
Amadeus	$ 61,967	$ –
Atlantis	7,481,552	–
Cesde	33,330	–
Cittium	2,678,323	–

8. Propiedades de Inversión (continuación)

	Al 30 de Septiembre de 2019	Al 30 de Junio de 2019
Deloitte	1,309	–
El Cortijo	28,935	–
Emergia	484,057	–
Fijar 93B	22,599	–
Itau Bogota	317,894	–
Quadratto	62,107	–
Redetrans la Estrella	17,850	–
Zona Franca del Pacifico	267,157	–
	$ 11,457,080	$ –

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

	Al 30 de Septiembre de 2019	Al 30 de Junio de 2019
Atlantis	$ –	$ 121,829
Atrio	126,225,000	120,168,750
Centro Comercial Unico Cali	217,165,872	217,165,872
Centro Comercial Unico B/quilla	284,383,880	284,383,880
Centro Comercial Unico Neiva	58,354,282	58,354,283
Centro Comercial Unico Villao	76,786,594	76,786,594
Centro Comercial Unico Yumbo	26,876,671	26,876,671
Cittium	330,587	323,360
Clínica Sanitas Ciudad Jardín	11,537,900	10,662,192
Edificio C-26	44,100,000	37,800,000
Sanitas Versalles	3,242,353	–
Emergia	–	191,041
Mapfre	21,900	–
Deloitte	13,860	–
Isagen	63,078	–
El Tesoro 4	19,601,996	16,686,244
Ideo Itagüí	121,621	
LG - Yumbo	–	65,050
Jardín Plaza Cúcuta	46,639,730	46,639,730
Nuestro Bogotá	30,000,000	30,000,000
	$ 945,465,324	$ 926,225,496

Durante el tercer trimestre de 2019, el Patrimonio adquirió el piso 11 del edificio ONE PLAZA piso 11 P. H. ubicado en la ciudad de Medellín en la Carrera 43 A No. 5ª- 85

8. Propiedades de Inversión (continuación)

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

Al 30 de septiembre de 2019 el Patrimonio no ha realizado ventas de propiedades de inversión y no existen restricciones ni pignoraciones sobre las propiedades de inversión.

Al 30 de septiembre de 2019, el Patrimonio tiene firmados documentos vinculantes que sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones, pueden resultar en una futura adquisición de inmuebles.

9. Bonos Ordinarios

El siguiente es el detalle de los bonos ordinarios

	Al 30 de septiembre de 2019	Al 30 de junio de 2019
Capital Emisión de Bonos	$ **500,000,000**	$ 500,000,000
Costos de emisión	**(1,121,323)**	(1,165,318)
Intereses corrientes emisión bonos	**3,402,244**	3,162,635
	$ **502,280,921**	$ 501,997,317

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 los mismos

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	Sub–serie	Plazo	Tasa	Spread sobre IPC		Valor
Serie C	C3	3 años	IPC	2.79%	$	116,005,000
Serie C	C10	10 años	IPC	3.96%		209,426,000
Serie C	C25	25 años	IPC	4.30%		174,569,000
					$	500,000,000

Los recursos obtenidos a través de la primera emisión con cargo al cupo del Programa de Emisión y Colocación de Bonos Ordinarios se destinarán en un 100% a la sustitución de deuda utilizada para la adquisición de las inversiones admisibles que conforman el Portafolio del PEI.

9. Bonos Ordinarios (continuación)

(a) 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 son realizados de forma trimestral.

(b) 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 Republica
- Superintendencia financiera de Colombia
- Valores Bancolombia
- Corredores Davivienda
- Bolsa de Valores

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.

10. Obligaciones Financieras

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

	Al 30 de Septiembre de 2019	Al 30 de Junio de 2019
Banco de Bogotá S.A.	**$ 81,964,868**	$ 87,756,467
Bancolombia S.A.	**225,549,082**	227,655,535
Banco Davivienda S.A.	**–**	80,209
Banco de Occidente S.A.	**42,477,463**	40,032,027
Banco BBVA	**30,307,851**	30,307,851
Banco Colpatria Scotiabank	**63,063,444**	76,021
Banco Itau	**38,924,111**	12,152,650
	482,286,819	398,060,760
Obligaciones financieras en operaciones conjuntas		
Banco Itau - Jardín Plaza	**52,382**	230,653
Bancolombia S.A. - Jardín Plaza	**3,697,787**	2,363,422
Banco BBVA - Jardín Plaza	**997**	315,323
Banco de Occidente - Jardín Plaza	**–**	5,072
Banco Davivienda - Plaza Central	**–**	49,196
	3,751,166	2,963,666
	$ 486,037,985	$ 401,024,426

10. Obligaciones Financieras (continuación)

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

	Al 30 de septiembre de 2019	Al 30 de junio de 2019
Banco de Bogotá S.A.	**$ 73,167,283**	$ –
Bancolombia S.A.	**128,073,110**	227,073,110
Banco Colpatria Scotiabank	**–**	62,987,422
Banco Davivienda S.A.	**49,725,252**	49,525,281
Banco Itau	**95,490,783**	26,396,046
	346,456,428	365,981,859
Obligaciones financieras en operaciones conjuntas		
Banco Itau - Jardín Plaza	**2,096,111**	2,381,945
Bancolombia S.A. - Jardín Plaza	**15,243,633**	15,243,633
Banco de Occidente - Jardín Plaza	**4,320**	490,000
Banco Davivienda - Plaza Central	**13,425,741**	13,376,522
Banco Davivienda - Jardín Plaza	**762,185**	–
	31,531,990	31,492,100
	$ 377,988,418	$ 397,473,959

Al 30 de septiembre de 2019 y 30 de junio de 2019, las obligaciones financieras están garantizadas con pagarés.

El incremento corresponde a la contratación de nuevos créditos utilizados principalmente para el desarrollo del objeto del Patrimonio Autónomo, así:

	Saldo al 30 de Junio de 2019	Adiciones	Pagos	Saldo al 30 de Septiembre de 2019
Obligaciones financieras	$ 798,498,385	$ 65,883,070	$ (355,052)	$ 864,026,403

El siguiente es un detalle de los créditos adquiridos durante el tercer trimestre del año 2019:

Banco	Fecha de Desembolso	Fecha de Vencimiento	Valor Desembolso	Intereses Por pagar	Saldo Crédito 30 Septiembre de 2019
BANCO DE OCCIDENTE	2/8/2019	29/1/2020	$ 2,348,460	$ 22,000	$ 2,370,460
ITAÚ	9/8/2019	9/7/2021	7,506,819	68,312	7,575,131
ITAÚ	14/8/2019	14/7/2021	56,027,791	142,001	56,169,793
			$ 65,883,070	**$ 232,313**	**$ 66,115,384**

10. Obligaciones Financieras (continuación)

El siguiente es un detalle de los créditos adquiridos durante el tercer trimestre del año 2019 Coinversion Jardín Plaza:

Banco	Fecha de Desembolso	Fecha de Vencimiento	Valor Desembolso	Intereses Por pagar	Saldo Crédito 30 Septiembre de 2019
DAVIVIENDA	29/08/2019	30/08/2029	$ 761,950	$ 235	$ 762,185
			$ 761,950	**$ 235**	**$ 762,185**

11. Cuentas por Pagar

El siguiente es el detalle de las cuentas por pagar:

	Al 30 de septiembre de 2019	Al 30 de junio de 2019
Comisiones y honorarios (a)	**$ 8,988,890**	$ 9,641,606
Impuestos	**8,427,177**	12,720,144
Arrendamientos	**244,490**	288,078
Proveedores	**1,459,632**	1,352,671
Adecuación e instalación de oficinas	**684,957**	512,308
Retenciones en la fuente	**191,007**	669,205
Adquisición de bienes y servicios nacionales	**8,195,015**	4,838,700
Excedentes de caja recibidos	**162,136**	176,242
Diversas	**5,017,594**	2,353,011
	$ 33,370,898	$ 32,551,965

(a) Incluyen comisiones por pagar por $8,331,395 con Pei Asset Management S.A.S.

Operación conjunta		
Comisiones	**12,970**	48,427
Honorarios	**1,179,831**	1,272,577
Impuesto al valor agregado	**1,637,600**	3,294,238
Proveedores	**2,713,540**	2,704,274
Retenciones en la fuente	**274,026**	395,690
Anticipos recibidos para aplicar a cartera	**884,351**	721,244
Reintegro de gastos	**1,074,847**	2,179,947
Prediales por pagar	**186,877**	186,877
Cuentas por pagar por adquisición de derechos fiduciarios	**563,231**	5,905,187
Diversas	**921,847**	899,871
	9,449,120	17,608,332
	$ 42,820,018	$ 50,160,297

11. Cuentas por Pagar (continuación)

	Al 30 de septiembre de 2019	Al 30 de junio de 2019
Largo plazo		
Retenciones en garantía PEI	$ **12,000,324**	$ 11,915,816
Retenciones en garantía Operación conjunta	**218,871**	114,678
	$ **12,219,195**	$ 12,030,494

12. Patrimonio Especial

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

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

Al 30 de septiembre de 2019 y de 30 de junio de 2019 los títulos del patrimonio autónomo son:

	Al 30 de septiembre de 2019	Al 30 de junio de 2019
No. de unidades	**431,422**	431,422
Valor de la unidad	$ **10,416.26**	$ 10,454.64

A continuación, detallamos los componentes del patrimonio:

Aportes en dinero (1)	$ **1,000**	$ 1,000
Aportes valor nominal (2)	**514,446,476**	606,300,534
Aportes prima en colocación (3)	**2,458,271,118**	2,458,271,118
Resultados acumulados proceso (NCIF) (4)	**282,813,857**	282,813,857
Resultado de ejercicios anteriores (5)	**1,130,254,961**	1,001,394,690
Utilidad del ejercicio	**108,015,599**	161,580,610
	$ **4,493,803,011**	$ 4,510,361,809

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

12. Patrimonio Especial (continuación)

(4) Corresponde al ajuste generado por el proceso de convergencia a NIIF.
(5) Corresponde al valor de utilidades no distribuidas a los inversionistas, cuyo principal componente es la valorización de los activos.

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

	Al 30 de septiembre de 2019	Al 30 de junio de 2019
Saldo inicial capital en titularización	**$ 3,064,572,652**	$ 2,332,956,803
Restitución de aportes	**(91,854,058)**	(64,562,869)
Costos de emisión XI tramo (*)	**–**	(20,437,782)
Adición titularización - valor nominal	**–**	122,318,652
Adición titularización - valor prima en colocación	**–**	694,297,848
Total	**$ 2,972,718,594**	$ 3,064,572,652

El 25 de junio de 2019 se dio el cumplimiento de la emisión del XI Tramo de Títulos Participativos ("TEIS") con un monto de colocación de $816,616,500 y un precio de unidad de $10,500, lo cual resultó en un incremento de 77,773 en los títulos en circulación

* Los costos de emisión se atribuyen directamente al valor de los títulos participativos, haciendo su reconocimiento contable como un menor valor del patrimonio.

13. Ingreso por el Uso de Inmuebles

El siguiente es el detalle de ingresos por uso de inmuebles:

	Por el período comprendido entre el 1 de Julio y el 30 de Septiembre de 2019	Por el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2019
Arrendamientos (1)	**$ 72,365,112**	$ 73,266,036
Concesión mensual (2)	**3,847,612**	4,004,895
Cobertura de riesgo por no ocupación (3)	**1,915,232**	2,277,220
Administración	**1,155,889**	1,078,357
Fondo común de gastos	**837,557**	839,940
Cuentas en participación	**697,460**	710,179
Mercadeo	**94,850**	93,837
Incentivos	**(68,221)**	(71,044)
	80,845,491	82,199,420

13. Ingreso por el Uso de Inmuebles (continuación)

	Por el período comprendido entre el 1 de Julio y el 30 de Septiembre de 2019	Por el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2019
Operación conjunta		
Arrendamientos (4)	**16,883,882**	15,161,276
Concesión mensual	**8,539,306**	8,978,873
Contraprestación mínima	**4,023,157**	3,825,885
Administración	**3,608,685**	3,428,123
Fondo común de gastos	**2,280,941**	2,306,079
Residencia universitarias	**1,462,669**	1,331,057
Contraprestación variable	**220,096**	1,336,260
Incentivos	**(227,661)**	(326,188)
	36,791,075	36,041,365
	$ 117,636,566	$ 118,240,785

(1) Corresponde a los ingresos por canon de arrendamiento que factura mensualmente el Patrimonio Autónomo por oficinas, locales, bodegas y espacios publicitarios de centros comerciales, de los distintos inmuebles que posee el Patrimonio Autónomo y a nuevos contratos por las adquisiciones realizadas durante el primer semestre de 2019 de los inmuebles Sanitas Tequendama.

(2) Corresponde a la contraprestación mensual que paga el arrendatario a título de canon de arrendamiento derivado de los contratos de mandato que se tienen con Accuro S.A.S. de los centros comerciales Atlantis e Ideo Itagüí.

(3) Ingreso por flujo preferente según contratos de comunidad para operación conjunta y renta garantizada, a continuación, se detalla el ingreso por cobertura de riesgo por no ocupación:

	Por el período comprendido entre el 1 de julio y el 30 de septiembre de 2019	Por el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2019
Itau Fiduciaria S.A CC Plaza Central	**$ 1,565,322**	$ 1,424,407
Hernando Heredia Arquitectos LTDA -Edificio Amadeus	**22,242**	675,729
Alianza Fiduciaria S.A. CC Nuestro Montería	**(204,678)**	177,084
Universa Inversiones Inmobiliarias S.A.S – Ideo Cali	**532,346**	-
	$ 1,915,232	$ 2,277,220

(4) El incremento corresponde a la integración de las Operaciones Operaciones conjuntas del PA Plaza Central y City U. .

14. Ingreso por Valoración de Propiedades de Inversión, Neta

El siguiente es el detalle de los ingresos por valoración de propiedades de inversión, neta:

	Por el período comprendido entre el 1 de julio y el 30 de septiembre de 2019	Por el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2019
Terrenos	$ **83,325,948**	$ 19,825,272
Edificios	**(38,687,497)**	15,057,725
	$ **44,638,451**	$ 34,882,997

15. Otros Ingresos

El siguiente es el detalle de otros ingresos:

Ingresos reembolsables	$ **567,341**	$ 442,588
Parqueadero	**459,846**	406,555
Intereses moratorios	**162,834**	126,498
Multas	**73,701**	93,269
Otros ingresos	**39,049**	65,999
	1,302,771	1,134,909
Operación conjunta		
Otros (a)	**2,157,518**	929,938
Parqueadero	**1,066,239**	899,854
Comercial	**587,951**	525,479
Intereses moratorios	**34,267**	21,802
	3,845,975	2,377,073
	$ **5,148,746**	$ 3,511,982

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

16. Ingresos por Intereses

El siguiente es el detalle de los ingresos por intereses:

	Por el período comprendido entre el 1 de julio y el 30 de septiembre de 2019	Por el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2019
Rendimientos encargos fiduciarios	$ **422,563**	$ 181,108
Rendimientos encargos fiduciarios en operaciones conjuntas	**152,338**	72,780
	574,901	253,888

16. Ingresos por Intereses (continuación)

	Por el período comprendido entre el 1 de julio y el 30 de septiembre de 2019	Por el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2019
Valorización derecho fiduciario	**33,729**	-
Intereses costo amortizado En Op Conjuntas	**38,957**	32,284
Intereses cuentas bancarias	**6,599**	6,318
Intereses cuentas bancarias en operaciones conjuntas	**365**	135
	$ **654,551**	$ 292,625

17. Gastos por Intereses

El siguiente es el detalle de los gastos por intereses:

Bancolombia S.A	$ **7,209,553**	$ 8,387,394
Bonos ordinarios	**4,997,447**	6,384,331
Banco de Bogota S.A	**1,489,465**	3,697,288
Itau Corpbanca Colombia S.A.	**1,273,481**	2,497,425
Davivienda	**930,204**	3,409,830
Banco Colpatria Scotiabank	**821,099**	–
Banco de Occidente S.A	**568,911**	717,406
BBVA Colombia	**491,337**	–
	17,781,497	25,093,674
Operación conjunta		
Intereses Jardín Plaza	**384,556**	428,491
Intereses Plaza Central	**292,058**	277,875
	676,614	706,366
	$ **18,458,111**	$ 25,800,040

18. Gastos por Impuestos

El siguiente es un detalle de los gastos por impuestos:

Gravamen a los movimientos financieros (GMF)	$ **819,845**	$ 836,257
Sobretasas y Otros	**798,429**	623,365
Industria y comercio	**127,188**	137,221
Impuesto predial	**19,546**	10,429,076
	1,765,008	12,025,919
Operación conjunta		
Gravamen a los movimientos financieros (GMF)	**149,353**	93,211
Gasto IVA proporcionalidad	**114,434**	93,492
Impuesto predial	**–**	4,303,733
	263,787	4,490,436
	$ **2,028,795**	$ 16,516,355

19. Gastos por Comisiones

El siguiente es un detalle de los gastos por comisiones:

	Por el período comprendido entre el 1 de julio y el 30 de septiembre de 2019	Por el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2019
Pei Asset Management S.A.S. (1)	$ **14,288,168**	$ 13,233,960
Comisión fiduciario	**2,240,128**	2,000,511
Comisión por adquisición de inmueble	**199,920**	–
Otros servicios	**108,571**	267,864
Comisión por arrendamiento	**107,637**	–
Comisión representación inversionistas	**50,929**	174,639
Comisión fiduciaria externas	**13,808**	–
Comisión servicios bancarios	**1,869**	1,494
	17,011,030	15,678,468
Operación conjunta		
Comisión fiduciario	**59,475**	76,538
Comisión servicios bancarios	**35,440**	11,086
Otras comisiones	**6,991**	–
	101,906	87,624
	$ **17,112,936**	$ 15,766,092

(1) Corresponde a las comisiones de largo plazo, corto plazo y administración por patrimonio de acuerdo con lo estipulado en el contrato de administración inmobiliaria.

20. Otros Gastos

	Por el período comprendido entre el 1 de julio y el 30 de septiembre de 2019	Por el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2019
Administración operadores	$ **2,631,673**	$ 2,742,856
Mantenimiento y reparaciones	**662,680**	165,968
Servicios públicos	**648,846**	250,568
Seguros	**553,770**	508,946
Cuota de administración	**384,724**	388,890
Contribuciones y afiliaciones	**218,912**	–
Otros gasto operacionales	**168,460**	52,351

20. Otros Gastos (continuación)

	Por el período comprendido entre el 1 de julio y el 30 de septiembre de 2019	Por el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2019
Parqueaderos	**86,787**	93,843
Gastos de viaje	**80,011**	80,629
Estructura administrativa	**78,260**	–
Mercadeo	**75,310**	60,138
Gastos notariales	**71,831**	197,397
Publicidad y propaganda	**34,393**	89,682
Reexpresión de pasivos	**13,412**	–
Gasto IVA proporcional	**3,813**	–
Condonaciones cuentas por cobrar	–	47,698
Arrendamientos	–	3,628
Reversión estimación cobertura de riesgo por no ocupación	–	399,707
	5,712,882	5,082,301
Operación conjunta		
Administración	**3,910,872**	4,226,774
Servicios generales	**1,404,405**	1,699,025
Otros gasto operacionales	**722,976**	162,194
Mantenimiento y reparaciones	**576,266**	375,406
Servicios públicos	**518,225**	561,533
Mercadeo	**431,030**	152,154
Alquiler zonas verdes	**400,838**	400,837
Gastos no reembolsables parqueaderos	**386,643**	–
Vigilancia	**357,526**	355,980
Beneficios a empleados	**303,953**	477,745
Seguros	**231,980**	135,353
Aseo	**153,858**	153,707
Avalúos comerciales	**43,520**	–
Depreciaciones	**7,984**	15,859
Condonaciones	**8**	51,112
	9,450,084	8,767,679
	$ 15,162,966	$ 13,849,980

21. Partes Relacionadas

Los saldos de las partes relacionadas a 30 de septiembre de 2019 y de 30 de junio de 2019, están incluidos en las siguientes cuentas:

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

El siguiente es un detalle de los aportes del fideicomitente:

	Al 30 de septiembre de 2019	Al 31 de marzo de 2019
Aportes del fideicomitente	$ **1,000**	$ 1,000

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

Pei Asset Management S.A.S - Administrador Inmobiliario

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

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

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

	Por el período comprendido entre el 1 de julio y el 30 de septiembre de 2019	Por el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2019
Pei Asset Management S.A.S.		
Gastos anticipados	$ **1,345,407**	$ 19,672,413
Cuentas por pagar – comisiones	**8,331,395**	4,976,480
Gastos de administración-comisiones	**14,288,168**	13,233,960

21. Partes Relacionadas (continuación)

Comité Asesor

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

Al cierre del 30 de septiembre de 2019 y 30 de junio de 2019, los valores cancelados por concepto de honorarios a los miembros del comité asesor se detallan a continuación:

	Por el período comprendido entre el 1 de julio y el 30 de septiembre de 2019	Por el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2019
Honorarios Comité Asesor	**$ 62,482**	$ 58,157

22. Contingencias

Al 30 de septiembre de 2019 el Patrimonio presenta los procesos jurídicos relacionados a continuación:

Contingencias pasivas:

- Tribunal de arbitramento iniciado por María del Pilar Pulecio, el proceso se encuentra suspendido y en consecuencia aún no se han adelantado la etapa probatoria.
- Acción popular iniciada por Víctor Manuel Mosquera Alarcón contra el municipio y otros, este proceso se encuentra en espera de que se profiera sentencia primera instancia.

De acuerdo con el concepto emitido por Brigard & Urrutia (Asesor Legal del Patrimonio) la probabilidad de éxito de los anteriores procesos es eventual y por el estado de los mismos no se puede determinar la cuantía.

23. Compromisos

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

Ingresos	Al 30 de septiembre de 2019
< 1 año	**$ 441,728,792**
1< años <5	**1,422,429,186**
> 5 años	**6,183,921,217**
Total	**$ 8,048,079,195**

24. Eventos Subsecuentes

No existen eventos subsecuentes entre el 30 de septiembre de 2019 y la fecha del dictamen del Revisor Fiscal.

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 30 de septiembre de 2019 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

Johanna Patricia Alomia Aguirre
Contador Público
Tarjeta Profesional 117717 – T