

ESTADOS FINANCIEROS

Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)

Al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019

con Informe del Revisor Fiscal

Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)

Estados Financieros

Al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019

Índice

Informe del Revisor Fiscal.....	1
Estados Financieros	
Estado de Situación Financiera	6
Estado de Resultados	7
Estado de Cambios en el Patrimonio Especial	8
Estado de Flujos de Efectivo.....	9
Notas a los Estados Financieros	10
Certificación de los Estados Financieros	81



**Building a better
working world**

Informe del Revisor Fiscal

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

Opinión

He auditado los estados financieros adjuntos de Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241) administrado por la Sociedad Fiduciaria Corficolombiana S.A. (en adelante la “Sociedad Fiduciaria”), que comprenden el estado de situación financiera al 30 de junio de 2020 y los correspondientes estados de resultados, de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período de seis meses terminado en esa fecha, y el resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

En mi opinión, los estados financieros adjuntos, tomados de los libros de contabilidad, presentan razonablemente, en todos sus aspectos de importancia, la situación financiera del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias al 30 de junio de 2020, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el periodo de seis meses terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia.

Bases de la Opinión

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

Párrafo de Énfasis por incertidumbre dada las condiciones actuales del COVID-19

Como se explica en la Nota 1, los estados financieros adjuntos fueron preparados teniendo en cuenta los efectos del COVID-19, así como el impacto de las medidas adoptadas en respuesta a dicha pandemia y las implicaciones de las medidas en el negocio del patrimonio autónomo que se tienen previstas a la fecha, sin embargo, teniendo en cuenta las incertidumbres relacionadas con la duración y los efectos futuros de la pandemia, rubros significativos como las propiedades de inversión podrían presentar variaciones en respuesta a cambios en variables económicas y financieras que se pudieran presentar y a medidas adicionales que adopte el Gobierno Nacional. Mi opinión no se modifica en relación con este asunto.

Ernst & Young Audit S.A.S.

Bogotá D.C.
Carrera 11 No 98 - 07
Edificio Pijao Green Office
Tercer Piso
Tel. +57 (1) 484 7000
Fax. +57 (1) 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 (4) 369 8400
Fax: +57 (4) 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 (2) 485 6280
Fax: +57 (2) 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 (5) 385 2201
Fax: +57 (5) 369 0580



**Building a better
working world**

Asuntos Clave de Auditoría

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

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

Asunto Clave de Auditoría (cifras expresadas en miles de pesos)	Respuesta de Auditoría
<p>Valoración propiedades de inversión</p> <p>Al 30 de junio de 2020 las propiedades de inversión ascienden a \$6,562,549,577, de los cuales \$6,317,735,611 corresponden a propiedades de inversión en operación.</p> <p>Como se indica en la nota 2.7 a los estados financieros, el Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (PEI) mide sus propiedades de inversión inicialmente al costo hasta que se termina su construcción y posteriormente, al valor razonable con cambios en resultados, actualizando dicho valor diariamente tomando como referencia el IPC y anualmente con base en un avalúo comercial realizado por peritos especializados.</p> <p>Este es un asunto clave de auditoría debido a la importancia del rubro pues representa el 93% del total del activo. Adicionalmente, la actualización anual de los avalúos implica juicios en la determinación de los supuestos utilizados tales como: tasas de capitalización, vacancia, Net Operating Income (NOI), valor terminal y tasas de descuento.</p>	<ul style="list-style-type: none">- Evalué la competencia, las capacidades y la objetividad de los peritos especializados.- Concilié para todos los informes de los peritos especializados, el valor de tasación incluido en dichos informes con la información contable.- Para una muestra de los informes de los peritos especializados, concilié los ingresos por alquiler y los metros cuadrados rentables contra los contratos de arrendamiento. Adicionalmente, comparé con las tasas históricas y los datos disponibles de la industria los siguientes supuestos: tasas de capitalización, vacancia, Net Operating Income (NOI), valor terminal y tasas de descuento. Para esta evaluación me soporté en especialistas en valuación de propiedades de inversión.- Recaliculé los ingresos por valorización de todas las propiedades de inversión en operación tomando como referencia el IPC.



**Building a better
working world**

Responsabilidades de la Administración y de los Responsables de la Dirección de la Sociedad Fiduciaria como administradora del Patrimonio Autónomo en Relación con los Estados Financieros

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

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

Los responsables de la dirección de la de la Sociedad Fiduciaria son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del Patrimonio.

Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de los Estados Financieros

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

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

- Identificar y evaluar los riesgos de incorrección material en los estados financieros, ya sea por fraude o error, diseñar y ejecutar procedimientos de auditoría que respondan a esos riesgos, y obtener evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para fundamentar mi opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es mayor que la resultante de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, declaraciones falsas o sobrepaso del sistema de control interno.
- Obtener un entendimiento del control interno relevante para la auditoría, para diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias.
- Evaluar las políticas contables utilizadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y las respectivas revelaciones realizadas por la Administración.



**Building a better
working world**

- Concluir sobre si es adecuado que la Administración utilice la base contable de negocio en marcha y, con base en la evidencia de auditoría obtenida, si existe una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad del Patrimonio para continuar como negocio en marcha. Si concluyo que existe una incertidumbre importante, debo llamar la atención en el informe del auditor sobre las revelaciones relacionadas, incluidas en los estados financieros o, si dichas revelaciones son inadecuadas, modificar mi opinión. Las conclusiones del auditor se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de mi informe, sin embargo, eventos o condiciones posteriores pueden hacer que una entidad no pueda continuar como negocio en marcha.
- Evaluar la presentación general, la estructura, el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de manera que se logre una presentación razonable.

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

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

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

Otros Asuntos

Los estados financieros bajo normas de contabilidad y de información financiera aceptadas en Colombia de Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241) al 31 de diciembre de 2020, que hacen parte de la información comparativa de los estados financieros adjuntos, fueron auditados por mí, de acuerdo con normas internacionales de auditoría aceptadas en Colombia, sobre los cuales expresé mi opinión sin salvedades el 6 de febrero de 2020.



**Building a better
working world**

Otros Requerimientos Legales y Reglamentarios

Fundamentada en el alcance de mi auditoría, no estoy enterada de situaciones indicativas de inobservancia en el cumplimiento de las siguientes obligaciones del Patrimonio: 1) Llevar los libros de actas y de contabilidad, según las normas legales y la técnica contable; 2) Desarrollar las operaciones conforme a las decisiones de la Asamblea de Inversionistas y el Comité Asesor; y 3) Conservar la correspondencia y los comprobantes de las cuentas. El informe correspondiente a lo requerido por el artículo 1.2.1.2 del Decreto 2420 de 2015 lo emití por separado el 7 de agosto de 2020.

MARLLY
SARELA
GALLEGO
MORALES

Firmado
digitalmente por
MARLLY SARELA
GALLEGO
MORALES

Marlly S. Gallego
Revisor Fiscal y Socia a cargo
Tarjeta Profesional 92344-T
Designada por Ernst & Young Audit S.A.S. TR-530

Bogotá, Colombia
7 de agosto de 2020

**PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (3-2-4241)
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLMBIANA S.A.**

Estado de Situación Financiera

	Nota	Al 30 de junio de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
<i>(Expresado en miles de pesos)</i>			
Activos			
Efectivo	7	\$ 24,341,759	\$ 2,810,693
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados	8	117,265,652	40,175,034
Cuentas por cobrar, neto	9	57,686,602	21,868,668
Otros activos	10	19,195,857	2,959,446
Total activos corrientes		218,489,870	67,813,841
Cuentas por cobrar largo plazo, neto	9	4,202,243	602,602
Otros activos largo plazo	10	23,219,130	21,137,674
Propiedades de inversión	11	6,562,549,577	6,187,327,056
Propiedad y equipo	12	223,755	256,452
Total activos no corrientes		6,590,194,705	6,209,323,784
Total activos		\$ 6,808,684,575	\$ 6,277,137,625
Pasivo y patrimonio especial			
Pasivos			
Bonos ordinarios	13	\$ 8,414,802	\$ 8,655,120
Obligaciones financieras corto plazo	14	419,351,572	174,156,427
Cuentas por pagar	15	63,547,425	73,714,245
Ingresos anticipados	16	5,582,482	4,167,125
Total pasivos corrientes		496,896,281	260,692,917
Bonos ordinarios largo plazo	13	998,175,778	998,041,693
Obligaciones financieras largo plazo	14	637,715,242	366,088,278
Cuentas por pagar largo plazo	15	11,521,316	11,180,798
Ingresos anticipados largo plazo	16	8,250,000	9,750,000
Total pasivos no corrientes		1,655,662,336	1,385,060,769
Total pasivos		2,152,558,617	1,645,753,686
Patrimonio especial			
Aportes	17	2,867,466,338	2,973,106,487
Ajustes en la aplicación por primera vez de las NCIF	17	282,813,857	282,813,857
Resultados acumulados	17	1,505,845,763	1,375,463,595
Total patrimonio especial		4,656,125,958	4,631,383,939
Total pasivos y patrimonio especial		\$ 6,808,684,575	\$ 6,277,137,625

Véanse las notas 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 7 de agosto de 2020)

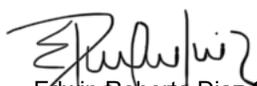
Firmado digitalmente por
MARLLY SARELA
GALLEGO MORALES

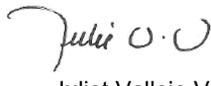
**PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (3-2-4241)
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.**

Estado de Resultados

	Nota	Por el período comprendido entre el 1 de enero y 30 de junio del 2020	Por el período comprendido entre el 1 de julio y 31 de diciembre del 2019
<i>(Expresado en miles de pesos)</i>			
Ingresos de actividades ordinarias:			
Ingresos por uso de inmuebles	18	\$ 228,318,496	\$ 240,518,961
Valoración de propiedades de inversión	19	93,248,992	137,577,424
Otros ingresos	20	15,278,859	19,952,630
Ingresos por intereses	21	2,148,830	1,197,149
Total ingreso por actividades ordinarias		338,995,177	399,246,164
Gastos de actividades ordinarias:			
Intereses	22	56,695,938	38,472,339
Comisiones	23	52,462,165	56,533,328
Otros gastos	24	29,712,681	41,050,420
Impuestos	25	18,266,747	5,290,212
Honorarios	26	12,605,219	12,687,091
Total gastos por actividades ordinarias		169,742,750	154,033,390
Utilidad del ejercicio		169,252,427	245,212,774
Total resultado integral		\$ 169,252,427	\$ 245,212,774

Véanse las notas 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

Firmado digitalmente por
MARLLY SARELA
GALLEGO MORALES

Marlly Sarela Gallego Morales
Revisor Fiscal
Tarjeta Profesional 92344-T
Designada por Ernst & Young Audit S.A.S. TR-530
(Véase mi informe del 7 de agosto de 2020)

**PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (3-2-4241)
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.**

Estado 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	Ganancias Acumuladas Ejercicios Anteriores	Ganancia del Ejercicio	Total Patrimonio Especial
	<i>(En miles de pesos)</i>						
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	-	-	-	-	(32,724,479)	-	(32,724,479)
Restitución de aportes	-	(91,854,058)	-	-	-	-	(91,854,058)
Costos de emisión XI tramo (Nota 17)	-	387,893	-	-	-	-	387,893
Utilidad del ejercicio	-	-	-	-	-	245,212,774	245,212,774
Saldos al 31 de diciembre de 2019	1,000	514,834,369	2,458,271,118	282,813,857	1,130,250,821	245,212,774	4,631,383,939
Resultados acumulados ejercicios anteriores	-	-	-	-	245,212,774	(245,212,774)	-
Distribución de utilidades	-	-	-	-	(38,870,259)	-	(38,870,259)
Restitución de aportes	-	(105,640,149)	-	-	-	-	(105,640,149)
Utilidad del ejercicio	-	-	-	-	-	169,252,427	169,252,427
Saldos al 30 de junio de 2020	\$ 1,000	\$ 409,194,220	\$ 2,458,271,118	\$ 282,813,857	\$ 1,336,593,336	\$ 169,252,427	\$ 4,656,125,958

Véanse las notas 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

Firmado digitalmente por
MARLLY SARELA
GALLEGO MORALES

Marlly Sarela Gallego Morales
Revisor Fiscal
Tarjeta Profesional 92344-T
Designada por Ernst & Young Audit S.A.S. TR-530
(Véase mi informe del 7 de agosto de 2020)

**PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (3-2-4241)
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.**

Estado de Flujos de Efectivo

Notas	Por los semestres terminados al	
	Al 30 de junio de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
	(En miles de pesos)	
Actividades de operación:		
Utilidad del ejercicio	\$ 169,252,427	\$ 245,212,774
Ajustes para conciliar la utilidad del ejercicio con los flujos netos de efectivo:		
Valorización propiedades de inversión, neto	11 (93,248,992)	(137,577,424)
Depreciación en operaciones conjuntas	24 29,488	23,413
Deterioro de cuentas por cobrar	9 1,129,422	3,933,053
Deterioro de cuentas por cobrar operaciones conjuntas	9 1,201,670	341,653
Reintegro provisión de cuentas por cobrar	9 -	(265,436)
Utilidad (perdida) propiedad y equipo	12 3,209	(192,570)
Ajuste al capital de trabajo:		
Aumento cuentas por cobrar	9 (41,748,667)	(8,114,401)
Aumento (disminución) otros activos	10 (18,317,867)	1,319,231
Amortización de ingresos recibidos por anticipado	16 (84,643)	(1,852,392)
Disminución (aumento) cuentas por pagar	15 (9,826,302)	22,704,252
Efectivo neto de efectivo provisto en actividades en actividades de operación	8,389,745	125,532,153
Actividades de inversión		
Aumento (disminución) inversiones	8 (77,090,618)	28,850,088
Adquisición de propiedad de inversión (Inmuebles)	11 (531,882,909)	(766,299,020)
Disminución propiedad de inversión (Anticipos y construcciones)	11 249,909,380	485,223,851
Flujo neto de efectivo neto usado en actividades de inversión	(359,064,147)	(252,225,081)
Actividades de financiación		
Capital en titularización (restitución de aportes)	17 (105,640,149)	(91,854,058)
Emisión bonos	13 (106,233)	504,699,496
Costos de emisión de títulos	17 -	387,893
Aumento (disminución) obligaciones financieras, neto	14 516,822,109	(258,253,680)
Distribución de utilidades	17 (38,870,259)	(32,724,479)
Flujos de efectivo neto provisto por las actividades de financiación	372,205,468	122,255,172
Disminución (aumento) neto del efectivo	21,531,066	(4,437,756)
Efectivo al inicio del período	2,810,693	7,248,449
Efectivo al final del período	\$ 24,341,759	\$ 2,810,693

Véanse las notas 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  Firmado digitalmente por MARLLY SARELA GALLEGO MORALES

Marlly Sarela Gallego Morales
Revisor Fiscal

Tarjeta Profesional 92344-T

Designada por Ernst & Young Audit S.A.S. TR-530
(Véase mi informe del 7 de agosto de 2020)

PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (3-2-4241) ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre 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 y número de identificación tributaria NIT 800256769. 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:

- (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.

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

Otrosí No. 1

(firmado el día 14 de diciembre de 2006)

**PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (3-2-4241)
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLMBIANA S.A.**

Notas a los Estados Financieros

1. Entidad Reportante (continuación)

Otrosí No. 1 (continuación)

- Modificó de la Sección 1 Bienes Fideicomitidos.
- Eliminó la frase “y su posición contractual en los contratos de promesa de compraventa previstos en el anexo 1 del contrato”, de la cláusula 3.1., e incluyó en su reemplazo Originador: Estrategias Corporativas S.A. quien aporta \$1,000 de pesos al Patrimonio Autónomo.
- Eliminó la frase “cedido por el fideicomitente al Patrimonio Autónomo en la fecha de suscripción del contrato”, del literal (b) cláusula 5.2 e incluyó en su reemplazo “el Patrimonio Autónomo estará constituido por los siguientes bienes: (b) los derechos y obligaciones derivados de los contratos de promesa de compraventa de activos inmobiliarios previstos en el anexo 1 del contrato”.
- Eliminó el literal (a) de la cláusula 5.3, la cláusula 5.4 y el literal (a) de la cláusula 23.3 del contrato de fiducia.

Otrosí No. 2

(firmado el día 3 de marzo de 2008)

- Modificó el punto 2 del numeral 22 “Remuneración de la Fiduciaria” el cual quedará de la siguiente manera: “Una comisión mensual de 15.2 salarios mínimos legales vigentes pagaderos mes vencido”

Otrosí No. 3

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

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

PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (3-2-4241) ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.

Notas a los Estados Financieros

1. Entidad Reportante (continuación)

Otrosí No. 4

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

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

Otrosí No. 5

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

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

Otrosí No. 6

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

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

PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (3-2-4241) ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.

Notas a los Estados Financieros

1. Entidad Reportante (continuación)

Otrosí No. 7

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

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

Otrosí No. 8

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

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

Otrosí No. 9

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

Otrosí No. 10

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

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

PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (3-2-4241) ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.

Notas a los Estados Financieros

1. Entidad Reportante (continuación)

Otrosí No. 11

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

Otrosí No. 12

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

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

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

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

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

- Modificó el numeral 4.2 de la cláusula 4.
- Modificó en lo aplicable, en el numeral 20.10 de la Cláusula 20: Primera Vuelta sin Pago en Especie.- Derecho de Suscripción Preferencial, La cesión de los Derechos de Suscripción Preferencial se realizará según se indique en el aviso de oferta pública, la cual podrá ser: 1. A través de la Fiduciaria, con los requisitos establecidos en el aviso de oferta pública; o 2. Por intermedio del Depositante Directo de los Títulos (i) a través de los sistemas transaccionales de la BVC, por un número entero de Derechos de Suscripción Preferencial o de fracciones de los Derechos de Suscripción Preferencial, de acuerdo con el procedimiento operativo que se establezca en el boletín normativo que la BVC expida para el efecto, y (ii) a través del mercado OTC, sólo para las fracciones de los derechos de suscripción preferencial.
- Modificó el numeral 20.12 de la Cláusula 20.

PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (3-2-4241) ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLMBIANA S.A.

Notas a los Estados Financieros

1. Entidad Reportante (continuación)

Otrosí No. 12 (continuación)

- Complementó el literal b del numeral 1 de la Cláusula 15 de la siguiente manera: el Patrimonio Autónomo solamente podrá invertir en los siguientes activos (las "Inversiones Admisibles"): (b) Otros Activos: 1. Derechos Fiduciarios: derechos fiduciarios cuyos activos subyacentes sean Activos Inmobiliarios. Como paso previo a la adquisición de derechos fiduciarios por parte del Patrimonio Autónomo, la Administradora deberá adelantar un proceso de debida diligencia sobre el Activo Inmobiliario subyacente y sobre el contrato de fiducia mercantil en virtud del cual se originaron los derechos fiduciarios, así como definir las políticas contables que le apliquen con el fin de especificar la presentación y tratamiento dentro de los estados financieros del Patrimonio Autónomo, del porcentaje de participación que adquiera en el respectivo Patrimonio Autónomo.
- Complementó el numeral 3 de la cláusula 11. "Atribuciones del Comité Asesor".
- Modificó el literal (d) del numeral 17.1 y los literales (l) y (u) del numeral 17.2 de la cláusula 17.
- Modificó la cláusula 16, los numerales 19.3, 19.4 y 19.6, el literal (t) del numeral 10.1 de la cláusula 10 y el literal (d) del numeral 23.3 de la cláusula 23.

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

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

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

1.1. Conformación del Patrimonio Autónomo

1.1.1. Bienes Titularizados

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

- (a) La suma de un millón de pesos moneda corriente (\$1,000) aportada por el Fideicomitente en la fecha de suscripción del Contrato.
- (b) Los derechos y obligaciones derivados de los contratos de promesa de compraventa de activos inmobiliarios, cedidos por el fideicomitente.
- (c) Las sumas de dinero que se obtengan por la colocación de los títulos en el mercado principal. estas sumas estarán transitoriamente en el Patrimonio Autónomo.
- (d) Las inversiones admisibles que adquiere el Patrimonio Autónomo.
- (e) Los cánones de arrendamiento pactados en los contratos de arrendamiento y/o los valores mensuales de concesión pactados en los contratos de concesión de los activos inmobiliarios del patrimonio autónomo, el cobro de cánones de arrendamiento de parqueaderos, prestación de servicio de parqueadero, primas de entrada, patrocinios.
- (f) La utilidad o pérdida en la enajenación de activos.

PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (3-2-4241)

ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLMBIANA S.A.

Notas a los Estados Financieros

1.1.1. Bienes Titularizados (continuación)

- (g) Los rendimientos, intereses o cualquier otro tipo de ingreso generado por los activos que conforman el Patrimonio Autónomo.
- (h) La valorización o desvalorización de los activos que conforman el Patrimonio Autónomo.
- (i) Las indemnizaciones que por concepto de seguros reciba el Patrimonio Autónomo; y
- (j) los demás recursos monetarios que según el objeto del contrato de fiducia pudieran ingresar al Patrimonio Autónomo.

1.1.2. Política de Inversión del Patrimonio Autónomo

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

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

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

1.1.3. Restitución de aportes

El Flujo de Caja Distribuible se distribuye a los Inversionistas como utilidad distribuida del Patrimonio Autónomo y, de ser posible, como restitución parcial de la inversión inicial, hasta el monto que se considere adecuado de acuerdo con consideraciones regulatorias. Para efectos contables todas las restituciones afectan la cuenta "Aportes Valor Nominal" de la cuenta patrimonial del Patrimonio Autónomo.

1.1.4. Inversiones Admisibles

El Patrimonio Autónomo podrá invertir en los siguientes activos:

(a) Activos Inmobiliarios

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

(b) Otros Activos

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

**PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (3-2-4241)
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.**

Notas a los Estados Financieros

1.1.4. Inversiones Admisibles (continuación)

(b) Otros Activos (continuación)

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

Colocación de Tramos

Al 30 de junio del 2020, el Patrimonio Autónomo ha colocado los siguientes tramos en el mercado:

Tramo	Cantidad de Títulos	Valor Nominal	Valor de Colocación	Prima		
Primero	21,521 \$	5,000 \$	107,605,000 \$	5,000 \$	107,605,000 \$	–
Segundo	23,405	4,960	116,088,800	5,450	127,557,250	11,468,450
Tercero	33,311	4,586	152,764,246	6,150	204,862,650	52,098,404
Cuarto	21,666	3,971	86,027,020	7,160	155,128,560	69,101,540
Quinto	22,023	3,707	81,637,499	7,840	172,660,320	91,022,821
Quinto	808	3,707	2,995,191	7,840	6,334,720	3,339,529
Sexto	26,040	3,276	85,306,545	7,970	207,538,800	122,232,255
Séptimo	29,084	2,915	84,787,044	8,660	251,867,440	167,080,396
Octavo	48,735	2,566	125,047,480	8,960	436,665,600	311,618,120
Noveno	64,188	2,308	148,135,955	9,400	603,367,200	455,231,245
Décimo	62,868	2,133	134,077,955	9,965	626,479,620	492,401,665
Undécimo	77,773	1,573	122,318,652	10,500	816,616,500	694,297,848
Total	431,422 \$	– \$	1,246,791,387 \$	– \$	3,716,683,660 \$	2,469,892,273

El valor nominal y la prima de los títulos relacionados anteriormente corresponde sólo al valor de emisión en cada uno de los tramos, el reconocimiento inicial es al valor razonable menos los costos de transacción asociados en cada emisión.

El valor nominal se disminuye con la restitución de aportes que se determina al momento de la distribución del flujo de caja pagado semestralmente.

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

La rendición de cuentas se remite al Fideicomitente en forma mensual, último informe de rendición de cuentas se presentó con corte a junio de 2020. El Patrimonio Autónomo se encuentra activo al 30 de junio de 2020.

1.1.5 COVID-19

La emergencia económica y sanitaria que enfrenta el país con ocasión de la pandemia por el virus COVID-19, ha generado una desaceleración económica que impacta diferentes sectores productivos y de generación de renta. Sin embargo, el Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (el "PEI") cuenta con clientes en diferentes sectores que se han visto menos afectados por esta coyuntura, tales como, sectores de alimentos y bebidas no alcohólicas, salud y educación, y servicios financieros. Por último y adicional a lo mencionado anteriormente, la diversificación geográfica ofrece un mitigante adicional a la situación actual.

PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (3-2-4241)

ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLMBIANA S.A.

Notas a los Estados Financieros

1.1.5 COVID-19 (continuación)

Teniendo en cuenta la cantidad considerable de normativa que ha sido expedida por el gobierno nacional dentro del marco de los estados de excepción declarados por la referida coyuntura, así como, la apertura progresiva de diferentes sectores de la economía y la latente posibilidad de declaratoria de nuevas cuarentenas, el PEI actualiza periódicamente los posibles efectos que esta situación extraordinaria pueda generar respecto del vehículo, sin que a la fecha se haya establecido el impacto definitivo de la misma sobre las rentas por explotación de activos inmobiliarios.

a. Medidas y Estrategias de Mitigación Adoptadas

El PEI ha adoptado una estrategia de gestión comercial frente a los contratos de arrendamiento y de concesión suscritos con sus clientes, la cual, ha propendido por atender las solicitudes de los locatarios del PEI de manera particular, caso a caso, según sus condiciones específicas.

En línea con lo anterior, se adoptaron tres tipos de alivios, implementados por el PEI dependiendo de cada caso particular y de las condiciones de cada cliente, de la siguiente manera:

- (i) El otorgamiento de un alivio aplicable a todas las categorías inmobiliarias, de hasta 45 días en el pago del canon de arrendamiento para los tres meses del segundo trimestre del 2020 (abril, mayo y junio). Lo anterior, en adición a la posibilidad de diferir el pago del saldo facturado en los siguientes 6 a 12 meses.
- (ii) Para la categoría de activos especiales (principalmente gimnasios, cines y establecimientos de entretenimiento infantil), el otorgamiento de un alivio de hasta 60 días en el pago del canon de arrendamiento aplicable a los tres meses del segundo trimestre del 2020 (abril, mayo y junio).
- (iii) La negociación de acuerdos de mayor plazo para saldar conceptos pendientes de pago del segundo trimestre del 2020, de tal forma que dichos montos puedan ser cubiertos en plazos de hasta 12 meses contados a partir del mes de julio del 2020. Para otorgar dicho alivio el arrendatario debía encontrarse al día y en cumplimiento de sus obligaciones contractuales de forma previa al inicio de la actual coyuntura.

Asimismo, se han trasladado a favor de los locatarios los ahorros en gastos de operación en activos sujetos a propiedad horizontal, lo cual, se ha visto reflejado en la facturación de las cuotas de administración. Por lo anterior, dichos ahorros operativos para los meses de abril y mayo de 2020, pueden llegar a representar un ahorro promedio de hasta el 40% en la cuota de administración a cargo de los locatarios.

Con corte al 30 de junio del año 2020, se adelantaron alrededor de 1,180 procesos de negociación de los contratos de arriendo y concesión del PEI, de los cuales 1,012 reflejaron los beneficios anteriormente señalados y otros asociados, y 168 se encontraban en proceso de cierre. Así, la categoría de activos con mayor número de propuestas de negociación ha sido la comercial, con propuestas respecto del 95% de los activos, seguido de logísticos con un 2%, corporativo 2% y 1% en activos especializados.

Adicionalmente, el 30 de mayo de 2020, el Gobierno Nacional expidió el Decreto 797 de 2020, por medio del cual se permite la terminación unilateral de los contratos de arrendamiento de los locales comerciales en donde se llevan a cabo las actividades económicas que se listan a continuación y que no puedan ejercerse por las instrucciones de orden público:

PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (3-2-4241)

ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLMBIANA S.A.

Notas a los Estados Financieros

1.1.5 COVID-19 (continuación)

a. Medidas y Estrategias de Mitigación Adoptadas (continuación)

- i. Bares, discotecas, billares, casinos, bingos, terminales de juegos de video.
- ii. Gimnasios, piscinas, spa, sauna, turco, balnearios, canchas deportivas, parques de atracciones mecánicas y parques infantiles.
- iii. Cines y teatros.
- iv. Servicios religiosos que impliquen aglomeraciones.
- v. Alojamiento y servicios de comida.
- vi. Eventos de carácter público o privado que impliquen aglomeración de personas.

El decreto en referencia es aplicable desde el 1º de junio de 2020 hasta el 31 de agosto de 2020.

Como consecuencia de la terminación unilateral, el arrendatario está obligado al pago del valor correspondiente a un tercio de la cláusula penal pactada en el contrato y ante la inexistencia de la cláusula penal, el arrendatario está obligado al pago de un canon de arrendamiento. Adicionalmente, para que el arrendatario pueda terminar unilateralmente el contrato deberá estar al día en el pago de cánones de arrendamiento y servicios públicos causados, así como con las demás obligaciones pecuniarias a su cargo hasta la fecha en que se haga la terminación.

Conforme lo anterior, el decreto cobijaría a 166 arrendatarios ubicados en 345 activos del PEI, resaltando que varios activos del vehículo están bajo figuras de concesión. Sin embargo, es importante mencionar que, al 30 de junio de 2020, ningún arrendatario del PEI se ha acogido a dicho decreto.

b. Cartera (Nota 9)

Con corte a junio de 2020 la cartera ha incrementado, producto de los acuerdos comerciales a los que se ha llegado con los clientes, como el diferimiento en los cánones de arrendamiento, lo anterior como resultado de la situación actual de la emergencia económica y sanitaria.

Por lo anterior, cabe mencionar que la categoría comercial es la que se vio más afectada debido al cierre de los locales, evitando la generación de ingresos para este segmento. Adicionalmente, se han adecuado los activos con todos los protocolos de bioseguridad requeridos por ley y cumpliendo con las normativas vigentes necesarias para reanudar la operación.

Entre tanto, en relación con el análisis del enfoque simplificado, basado en la NIIF 9, que emplea el PEI, se ha evaluado el comportamiento histórico de recuperación de las cuentas por cobrar en el primer semestre del año 2020. En ese sentido, se tomaron las cuentas por cobrar originadas en el ciclo normal del negocio, las cuales son consideradas como activos financieros a corto plazo y cuyos plazos contractuales no exceden doce meses. En consecuencia y basados en dicho análisis, se puede concluir que las variaciones en las edades de cartera no generan cambios en el cálculo de la pérdida esperada y se mantiene un comportamiento inalterado en los rangos de pérdida esperada actuales para cada categoría.

PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (3-2-4241) ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.

Notas a los Estados Financieros

1.1.5 COVID-19 (continuación)

c. Avalúos (Nota 11)

Los avalúos comerciales y sus actualizaciones son elaborados directamente por un miembro de una lonja de propiedad raíz, o por un evaluador inscrito en el Registro Nacional de Avaluadores de acuerdo con las técnicas de valoración aceptadas en las normas internacionales de información financiera, y aprobados por el Comité Asesor del Pei. Por lo tanto, la determinación del valor comercial de los inmuebles del portafolio del PEI es realizada por terceros independientes contratados por el PEI para tal fin.

Respecto a los avalúos realizados durante el segundo trimestre del 2020 es importante mencionar que por las medidas de restricción de movilidad adoptadas por el Gobierno Nacional algunos evaluadores no lograron realizar la inspección física al inmueble y su entorno, adicionalmente, dichos profesionales enfatizan en sus informes que los valores razonables de cada uno de los inmuebles pueden cambiar de forma rápida y significativa considerando la incertidumbre asociada a la coyuntura actual.

En los avalúos realizados durante el primer semestre de 2020 se presentó una desvalorización promedio del 0.6% respecto al valor en libros de los activos evaluados durante este periodo. Sin embargo, considerando la incertidumbre financiera y económica asociada con el COVID 19 el valor razonable de las propiedades de inversión pudiera presentar una afectación adicional en un futuro cercano, el cual a la fecha de emisión de este estado financiero se desconoce y dependerá principalmente de la evolución de la economía mundial y nacional, la estabilidad financiera de los arrendatarios y las medidas que adopte el Gobierno Nacional.

Pese a lo anterior, la gerencia considera que en la medida que los avalúos comerciales se efectúan bajo la metodología de flujo de caja descontado ("FCD") con un horizonte de diez años, la eventual disminución en los ingresos sería coyuntural y no debería tener un efecto material en la estimación final.

d. Endeudamiento COVID (Nota14)

El impacto de la coyuntura actual sobre el endeudamiento del vehículo ha consistido principalmente en los movimientos de las tasas de interés, específicamente la porción de deuda indexada a IBR e IPC, la cual ha tenido un efecto positivo sobre el costo de financiamiento promedio del portafolio. En este sentido, al cierre de junio de 2020 el 39.2% del portafolio se encontraba indexado a IPC y el 21.8% a IBR, lo cual le ha permitido al vehículo incorporar en su costo de financiación la disminución de estos dos indicadores. De esta manera, la tasa de interés promedio del portafolio de deuda registró una caída de más de 90 puntos básicos al pasar de 7.14% EA al cierre de 2019 a 6.21% EA para el mes de junio de 2020.

A finales del mes de marzo, y como medida para fortalecer la posición de caja del vehículo y mitigar el riesgo de liquidez, se tomó la decisión de solicitar un crédito de capital de trabajo por \$70,000 millones con un plazo de 24 meses.

PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (3-2-4241) ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.

Notas a los Estados Financieros

2. Políticas Contables Significativas

2.1. Bases de Preparación

El Patrimonio Autónomo prepara sus estados financieros consolidados de acuerdo con las normas de contabilidad y de información financiera aceptadas en Colombia (NCIF), compiladas y actualizadas en el Decreto 2483 de 2018, expedidas por Decreto 2420 de 2015 y modificatorias. Estas normas de contabilidad y de información financiera, corresponden a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) publicadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés), en las versiones aceptadas por Colombia a través de los mencionados Decretos.

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

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

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

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

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

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

El catálogo único emitido por la Superintendencia Financiera de Colombia (SFC) incluye instrucciones relacionadas con reclasificaciones que en algunos casos no son consistentes con las requeridas por las Normas de Contabilidad y de Información Financiera. Este catálogo debe ser aplicado por las compañías vigiladas por la SFC, así como a los preparadores de información financiera sujetos a la competencia de

**PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (3-2-4241)
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.**

Notas a los Estados Financieros

2.1. Bases de Preparación (continuación)

la Contaduría General de la Nación (CGN), de conformidad con las facultades otorgadas a la SFC, según el artículo 5 de la Resolución 743 de 2013.

- Excepciones aplicables a todos los preparadores de información financiera.

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

2.1.1. Moneda Funcional y Moneda de Presentación

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

2.2. Participaciones en Acuerdos Conjuntos

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

Operación Conjunta

Corresponde al acuerdo conjunto, donde el Patrimonio Autónomo tiene derecho a los activos y obligaciones con respecto a los pasivos, relacionados con el contrato, contabiliza cada activo, pasivo y transacción, incluidos los mantenidos o incurridos de forma conjunta, en relación con la operación. Al 30 de junio de 2020, el Patrimonio Autónomo posee la siguiente participación en operaciones conjuntas detalladas a continuación:

Operación Conjunta	Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias	Otros Fideicomitentes	Domicilio Principal donde se Desarrollan las Actividades	Fecha de Inicio de Operaciones
Patrimonio Autónomo Centro Comercial Jardín Plaza 2101	49%	51%	Centro comercial Jardín Plaza (Carrera 98 #16-200 Cali, Valle del Cauca)	Veintitrés (23) de noviembre del año dos mil siete (2007)
Fideicomiso de Operación Plaza Central (a)	100%	0%	Centro Comercial Plaza Central (Cra. 65 #11-50, Bogotá D.C.)	Dieciocho (18) de noviembre del año dos mil dieciséis (2016).
Fideicomiso de Operación City U	50%	50%	Ciudadela Universitaria City U (Calle 19 # 2 A 10, Bogotá D.C.)	Veintiocho (28) de febrero del año dos mil diecisiete (2017)
Patrimonio Autónomo de Operación Nuestro Montería	70.29%	29.70%	Centro Comercial Nuestro (Tv. 29 #29-69, Montería, Córdoba)	Diez (10) de octubre del año dos mil diecisiete (2017)
Patrimonio Autónomo de Operación Ideo Cali	60%	40%	Centro Comercial Ideo Cali (Cra. 1 #62:80, Cali, Valle del Cauca)	Treinta y uno (31) de agosto del año dos mil diecisiete (2017)
Patrimonio Autónomo de Operación Centros Comerciales Outlet	80%	20%	Centro Comercial Outlet (Calle. 52 #3:29, Cali, Valle del Cauca)	Trece (13) de diciembre del año dos mil dieciocho (2018)
Patrimonio Autónomo Centros Comerciales Outlet, Outlet Costa, Outlet Llano y Outlet Prococasa	80%	20%	Centro Comercial Outlet (Calle. 52 #3:29, Cali, Valle del Cauca)	Trece (16) de diciembre del año dos mil dieciocho (2019)
Patrimonio Autónomo de Operación Nuestro Cartago	70%	30%	Centro Comercial Nuestro Cartago (Calle 34 #2:45, Cartago, Valle del Cauca)	Diez (10) de Octubre del año dos mil diecinueve (2019)
Patrimonio Autónomo de Operación Jardín Plaza Cúcuta (b)	50%	50%	Centro Comercial Jardín Plaza Anillo vial oriental No. 13-70 Cúcuta, Norte de Santander	Siete (7) de Abril del año dos mil veinte (2020)

**PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (3-2-4241)
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.**

Notas a los Estados Financieros

2.2. Participaciones en Acuerdos Conjuntos (continuación)

Operación Conjunta (continuación)

- (a) El 31 de octubre de 2016, el Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias y el fideicomiso Plaza Central administrado por Helm Fiduciaria; firma un contrato para crear el Patrimonio autónomo Fideicomiso de Operación Plaza Central administrado por Multiplika S.A.S., con el fin de gestionar la operación del centro comercial, siendo el PEI y el Fideicomiso Plaza Central los titulares con una participación del 77%.

El 31 de enero de 2020, mediante contrato de cesión derechos fiduciarios con las sociedades Liti SAS y Fiduciaria Corficolombiana en su calidad de vocera del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias, suscribió el 23% del inmueble Centro comercial Plaza Central ubicado en la ciudad de Bogotá Carrera 65 No. 11-50, quedando con la participación del 100%.

- (b) El 07 de abril de 2020 mediante contrato de cesión derechos fiduciarios con las sociedades Proyecto Cúcuta SAS fideicomiso jardín Plaza Cúcuta y Fiduciaria Corficolombiana en su calidad de vocera del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias en virtud de la cual, el Fideicomiso jardín Plaza Cúcuta, transfiere al PEI a título de compraventa el derecho de dominio y la posesión material del 50% de inmueble denominado jardín Plaza Cúcuta ubicado en la ciudad de Cúcuta Anillo vial oriental No. 13-70 Cúcuta, Norte de Santander.

Al 30 de junio de 2020, el efecto de las participaciones en operaciones conjuntas (patrimonios autónomos de operación) se detalla a continuación:

	Al 30 de junio de de 2020	Al 31 de diciembre de de 2019
Operación conjunta Jardín Plaza		
Activo	\$ 215,404,821	\$ 198,938,899
Pasivo	40,963,444	25,894,114
Ingresos	15,138,288	15,230,163
Gastos	10,777,192	6,033,252
Operación conjunta Plaza Central		
Activo	\$ 39,252,876	\$ 21,201,840
Pasivo	26,679,188	17,267,781
Ingresos	23,756,591	21,640,562
Gastos	12,887,792	9,203,232
Operación conjunta City U		
Activo	\$ 1,854,122	\$ 2,097,296
Pasivo	593,587	345,591
Ingresos	3,600,127	3,993,882
Gastos	2,851,337	3,259,630

**PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (3-2-4241)
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.**

Notas a los Estados Financieros

2.2. Participaciones en Acuerdos Conjuntos (continuación)

Operación Conjunta (continuación)

	Al 30 de junio de de 2020	Al 31 de diciembre de de 2019
Operación conjunta Nuestro Montería		
Activo	\$ 1,446,087	\$ 880,861
Pasivo	112,318	231,381
Ingresos	1,842,024	2,400,527
Gastos	508,114	606,536
Operación conjunta Ideo Cali		
Activo	\$ 948,834	\$ 600,339
Pasivo	270,738	274,597
Ingresos	1,407,881	1,893,748
Gastos	1,055,528	1,255,210
Operación conjunta Centros Comerciales Outlet		
Activo	\$ 15,163,560	\$ 18,549,223
Pasivo	4,140,765	7,983,256
Ingresos	25,826,224	46,441,315
Gastos	13,047,717	14,655,358
Operación conjunta Nuestro Cartago		
Activo	\$ 1,069,772	\$ 387,911
Pasivo	90,815	411,246
Ingresos	1,540,256	822,126
Gastos	362,333	177,786
Operación conjunta Jardín Plaza Cúcuta		
Activo	\$ 85,123,604	\$ -
Pasivo	26,193,753	-
Ingresos	1,023,581	-
Gastos	1,094,248	-

Al 30 de junio de 2020 el Patrimonio Autónomo ha registrado todos sus compromisos frente a las operaciones conjuntas en sus estados financieros, así mismo no se tiene conocimiento de que las operaciones conjuntas tengan algún proceso jurídico en curso que origine la constitución de pasivos contingentes o provisiones.

PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (3-2-4241) ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.

Notas a los Estados Financieros

2.3. Instrumentos Financieros

2.3.1. Activos Financieros

Reconocimiento, Medición Inicial y Clasificación

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

a) Inversiones

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

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

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

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

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

**PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (3-2-4241)
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.**

Notas a los Estados Financieros

2.3.1. Activos Financieros (continuación)

a) Inversiones (continuación)

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

2.4. Efectivo

El efectivo se compone de los saldos en efectivo y en cuentas bancarias usados por el Patrimonio Autónomo en la gestión de sus compromisos a corto plazo.

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

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

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

2.5. Cuentas por Cobrar

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

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

2.5.1. Deterioro

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

PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (3-2-4241) ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.

Notas a los Estados Financieros

2.5.1. Deterioro (continuación)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (3-2-4241)
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.**

Notas a los Estados Financieros

2.5.1. Deterioro (continuación)

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

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

Deterioro PEI Cartera Comerciales

Probabilidad de Deterioro	Pérdida dada el Deterioro	Pérdida Esperada (Porcentual)	Probabilidad de Deterioro
0 a 30	43%	13.42%	5.82%
31 a 60	100%	13.42%	13.42%
61 a 90	100%	22.45%	22.45%
91 a 120	100%	32.26%	32.26%
121 a 150	100%	40.83%	40.83%
151 a 180	100%	50.94%	50.94%
181 a 210	100%	60.60%	60.60%
211 a 240	100%	69.43%	69.43%
241 a 270	100%	76.63%	76.63%
271 a 300	100%	84.85%	84.85%
301 a 330	100%	91.55%	91.55%
331 a 360	100%	98.70%	98.70%
Más de 360	100%	100.00%	100.00%
Saldo no recuperable	100%	100.00%	100.00%

Deterioro PEI Cartera Corporativos

Edad	Probabilidad de Deterioro	Pérdida dada el Deterioro	Pérdida Esperada (Porcentual)
0 a 30	39%	2.64%	1.02%
31 a 60	100%	2.64%	2.64%
61 a 90	100%	4.45%	4.45%
91 a 120	100%	7.56%	7.56%
121 a 150	100%	11.05%	11.05%
151 a 180	100%	15.46%	15.46%
181 a 210	100%	17.99%	17.99%
211 a 240	100%	29.78%	29.78%
241 a 270	100%	36.83%	36.83%
271 a 300	100%	42.71%	42.71%
301 a 330	100%	77.77%	77.77%
331 a 360	100%	100.00%	100.00%
Más de 360	100%	100.00%	100.00%
Saldo no recuperable	100%	100.00%	100.00%

**PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (3-2-4241)
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.**

Notas a los Estados Financieros

2.5.1. Deterioro (continuación)

Deterioro PEI Cartera Logísticos

Edad	Probabilidad de Deterioro	Pérdida dada el Deterioro	Pérdida Esperada (Porcentual)
0 a 30	44.31%	17.56%	7.99%
31 a 60	100.00%	17.56%	17.56%
61 a 90	100.00%	25.37%	25.37%
91 a 120	100.00%	29.38%	29.38%
121 a 150	100.00%	36.57%	36.57%
151 a 180	100.00%	44.11%	44.11%
181 a 210	100.00%	51.62%	51.62%
211 a 240	100.00%	58.70%	58.70%
241 a 270	100.00%	68.55%	68.55%
271 a 300	100.00%	75.52%	75.52%
301 a 330	100.00%	85.82%	85.82%
331 a 360	100.00%	100.00%	100.00%
Más de 360	100.00%	100.00%	100.00%
Saldo no recuperable	100.00%	100.00%	100.00%

2.5.2. Baja en Activos

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

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

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

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

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

PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (3-2-4241)

ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.

Notas a los Estados Financieros

2.6. Propiedad y Equipo

Reconocimiento y Medición

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

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

Depreciación

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

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

Tipo de Bien	Vida Útil
Maquinaria y equipo	43 meses
Muebles y enseres en operaciones conjuntas	5 a 10 años

Los métodos de depreciación, vidas útiles y valores residuales son revisados en cada ejercicio y se ajustan si es necesario. Al 30 de junio de 2020 no fue necesario ajustar las vidas útiles y los valores residuales.

2.7. Propiedades de Inversión

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

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

PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (3-2-4241) ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.

Notas a los Estados Financieros

2.7. Propiedades de Inversión (continuación)

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

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

2.8 Otros Activos

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

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

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

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

Los incentivos de arrendamiento otorgados son reconocidos como parte integral de los ingresos por arrendamiento totales como parte de las estrategias comerciales establecidas por cada gestor inmobiliario y operadores de los centros comerciales, durante el período de arrendamiento.

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

2.9. Obligaciones Financieras

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

PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (3-2-4241) ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLMBIANA S.A.

Notas a los Estados Financieros

2.10. Cuentas por Pagar

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

2.11. Ingresos Anticipados

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

2.12. Patrimonio Especial

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

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

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

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

PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (3-2-4241) ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.

Notas a los Estados Financieros

2.12. Patrimonio Especial (continuación)

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

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

2.13. Ingresos de Actividades Ordinarias

NIIF 15 Ingresos de Contratos Firmados con Clientes

La norma establece un modelo que consta de cinco pasos para contabilizar el ingreso generado a partir de contratos firmados con clientes. Bajo la NIIF 15, el ingreso está reconocido por un monto que refleje la contraprestación a que la entidad espera tener derecho, a cambio de la prestación de servicios o la transferencia de bienes a un cliente.

Los ingresos están reconocidos por el monto que refleja la contraprestación a que el Patrimonio espera tener derecho, a cambio de la transferencia de bienes a los clientes, el Patrimonio Autónomo presta servicios de arrendamiento de locales comerciales. Estos servicios son vendidos por medio de contratos con los clientes. El Patrimonio Autónomo reconoce el ingreso por servicios cuando el importe de los mismos se puede medir con fiabilidad, sea probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la entidad y cuando se han cumplido los criterios específicos para cada una de las actividades del Patrimonio Autónomo, tal como se describe a continuación:

Arrendamientos

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

Ingresos Financieros

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

PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (3-2-4241) ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.

Notas a los Estados Financieros

2.13. Ingresos de Actividades Ordinarias (continuación)

Valoración de Propiedad de Inversión

Ver política 2.7, “propiedades de inversión”.

El enfoque adoptado por el Patrimonio para la adopción de la NIIF 15 fue el retrospectivo modificado.

2.14. Gastos de Actividades Ordinarias

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

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

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

2.15. Impuestos

De acuerdo con el artículo 102 del estatuto tributario el Patrimonio Autónomo no es contribuyente del impuesto de renta. El Patrimonio Autónomo es responsable del impuesto al valor agregado – IVA, obligado a facturar por la prestación de servicios gravados, su actividad principal canon de arrendamiento, paga impuesto de industria y comercio - ICA por los ingresos percibidos en los municipios de: Itagüí, Medellín, Dosquebradas, Ibagué, Palmira, Barranquilla, Cali y Valledupar; es agente retenedor por renta, por impuesto al valor agregado - IVA y por industria y comercio – ICA; paga el impuesto predial en las ciudades donde posee inmuebles, con excepción de algunos acuerdos comerciales.

2.16. Partes Relacionadas

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

Se consideran partes relacionadas:

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

PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (3-2-4241) ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.

Notas a los Estados Financieros

3. Normas de Contabilidad y de Información Financiera Aceptadas en Colombia Emitidas aun no Vigentes

Las normas e interpretaciones que han sido publicadas, pero no son aplicables a la fecha de los presentes estados financieros son reveladas a continuación. El Patrimonio adoptará esas normas en la fecha en la que entren en vigencia, de con los decretos emitidos por las autoridades locales:

Modificaciones a la NIC 1 y a la NIC 8: Definición de Material

Las enmiendas proporcionan una nueva definición de material que establece que la información es material si omitirla o presentarla con errores pudiera influir razonablemente en las decisiones que los usuarios principales de los estados financieros de propósito general toman con base en esos estados financieros, los cuales proporcionan información sobre una entidad reportante específica.

Las enmiendas aclaran que la materialidad dependerá de la naturaleza o magnitud de la información, ya sea individualmente o en combinación con otra información, en el contexto de los estados financieros. Una incorrección en la información es importante si razonablemente se esperase que influya en las decisiones tomadas por los usuarios primarios. Estas modificaciones no tuvieron impacto en los presentes estados financieros ni se espera que tengan impacto en estados financieros futuros del patrimonio.

Modificaciones a la NIC 19: Modificación del Plan, Reducción o Liquidación

Las enmiendas a la NIC 19 abordan la contabilidad cuando se produce una modificación, reducción o liquidación del plan durante el período sobre el que se informa. Las enmiendas especifican que cuando se produce una modificación, reducción o liquidación del plan durante el período de reporte anual, se requiere que la entidad determine el costo actual del servicio por el resto del período posterior a la modificación, reducción o liquidación del plan, utilizando los supuestos actuariales usados para remedir el pasivo (activo) de beneficios definidos neto reflejando los beneficios ofrecidos bajo el plan y los activos del plan después de ese evento.

También se requiere que una entidad determine el interés neto por el resto del período posterior a la modificación, reducción o liquidación del plan utilizando el pasivo (activo) de beneficios definidos neto que refleja los beneficios ofrecidos bajo el plan y los activos del plan después de ese evento, y la tasa de descuento utilizada para volver a medir ese pasivo (activo) de beneficios definidos neto. Estas modificaciones no tuvieron impacto en los estados financieros consolidados del patrimonio, ya que no tuvo ninguna modificación, reducción o liquidación de un plan durante el período.

Marco Conceptual para la Información Financiera Emitido el 29 de marzo de 2018

El Marco Conceptual no es un estándar, y ninguno de los conceptos contenidos en él anula los conceptos o requerimientos detallados en otra norma. El propósito del Marco Conceptual es ayudar al IASB en el desarrollo de estándares y a los preparadores en la determinación de políticas contables consistentes en los casos en los que no exista un estándar específico, así como ayudar a todas las partes a comprender e interpretar los estándares. El marco conceptual revisado incluye algunos conceptos nuevos, proporciona definiciones actualizadas, criterios de reconocimiento para activos y pasivos y aclara algunos conceptos importantes. Estas modificaciones no tuvieron impacto en los estados financieros consolidados del patrimonio.

PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (3-2-4241) ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.

Notas a los Estados Financieros

4. Estimaciones de Valores Razonables

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

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

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 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.

**PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (3-2-4241)
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.**

Notas a los Estados Financieros

4. Estimaciones de Valores Razonables (continuación)

Precio Estimado (continuación)

La jerarquía del valor razonable tiene los siguientes niveles:

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

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

Al 30 de junio de 2020 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.

**PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (3-2-4241)
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.**

Notas a los Estados Financieros

4. Estimaciones de Valores Razonables (continuación)

Precio Estimado (continuación)

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.

El nivel de Jerarquía del Patrimonio Autónomo para las propiedades de inversión, es el Nivel 2, la jerarquía del cálculo del valor razonable de activos y pasivos de mayor a menor objetividad, los cuales se obtienen, mediante la verificación de un mercado activo o similar dicha verificación se realiza mediante la actualización de las propiedades de inversión con avalúos que se realizarán de forma anual en los meses en que se vence cada uno, con el fin de mantener el valor razonable de las propiedades al cierre de cada ejercicio, diariamente se actualizará el valor de las propiedades con el incremento del IPC. Los precios cotizados en mercados, disponibles en el mercado, pero viables para la entidad; con precios cotizados en mercados activos y variables diferentes a precios cotizados tales como tasas de interés, curvas de rendimiento y volatilidades supuestas.

La sociedad fiduciaria tiene inversiones en fondos de inversión colectiva (por las participaciones que tienen las operaciones conjuntas) cuyos portafolios de inversión están compuestos en su mayoría por títulos de renta fija que son valorados por medio de los precios publicados por Precia. Debido a dichos activos son de nivel 1 o nivel 2, la Fiduciaria ha clasificado las inversiones en fondos de inversión colectiva como nivel 2.

La siguiente tabla analiza, dentro de la jerarquía del valor razonable, los activos medidos al valor razonable al 30 de junio de 2020 y al 31 de diciembre de 2019:

Activos a valor razonable con ajuste a resultados Nivel 2:

	Al 30 de junio de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
Activos		
Instrumentos de patrimonio		
Fondos de inversión colectiva	\$ 117,265,652	\$ 40,175,034
Activos no financieros		
Propiedades de inversión	<u>6,317,735,611</u>	<u>5,692,603,710</u>
	<u>\$ 6,435,001,263</u>	<u>\$ 5,732,778,744</u>

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

PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (3-2-4241) ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.

Notas a los Estados Financieros

5. Administración y Gestión del Riesgo

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

- Riesgo de mercado.
- Riesgo de liquidez.
- Riesgo de tasa de interés
- Riesgo operacional.
- Riesgo SARLAFT.

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

Riesgos de Mercado

El riesgo de mercado del Patrimonio Autónomo es administrado por la Fiduciaria se mide a través de los diferentes análisis que se realizan basados en técnicas reconocidas para la administración del riesgo financiero, con el objetivo de controlar los niveles de pérdida a los que se puede encontrar expuesto el

fideicomiso en sus inversiones de activos financieros por la volatilidad en los mercados en los que puede participar.

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

La Fiduciaria como administradora del Patrimonio Autónomo, utiliza el modelo estándar para la medición, control y gestión del riesgo de mercado de las tasas de interés, las tasas de cambio y el precio de las acciones, en concordancia con los requerimientos de la Superintendencia Financiera contenidos en el Capítulo XXI de la Circular Básica Contable y Financiera.

Estos ejercicios se realizan con una frecuencia mensual para cada una de las exposiciones en riesgo de cada fondo o portafolio administrado por la Fiduciaria. Este Valor en Riesgo se calcula con un horizonte de tiempo de 10 días.

La Fiduciaria como administradora del Patrimonio Autónomo ha establecido cupos de negociación por operador para cada una de las plataformas de negociación de los mercados en que opera.

Estos cupos son controlados diariamente por el Middle Office. Los límites de negociación por operador son asignados a los diferentes niveles jerárquicos del área del Front Office en función de la experiencia que el funcionario posea en el mercado, en la negociación de este tipo de productos y en la administración de portafolios.

**PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (3-2-4241)
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.**

Notas a los Estados Financieros

5. Administración y Gestión del Riesgo (continuación)

Riesgos de Mercado (continuación)

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

a. Riesgo Valor Razonable por Tasa de Interés y Valor de Unidad FIC

Los riesgos de tasa de interés resultan de los efectos de fluctuaciones en los niveles vigentes de las tasas de interés del mercado sobre el valor razonable de los activos financieros. El Patrimonio Autónomo cuenta con títulos de interés fijo o variable que lo exponen al riesgo de tasa de interés en valor razonable.

De otra parte, al tener inversiones en fondos de inversión colectiva el fideicomiso se expone a pérdidas por variaciones en el valor de unidad de los fondos.

El patrimonio maneja este riesgo midiéndolo a través del Valor en Riesgo por la metodología estándar por factores de riesgo que refleja las interdependencias entre las diferentes variables de riesgo a las cuales está sujeto el Patrimonio por la naturaleza de sus inversiones.

A continuación, se presenta el análisis de sensibilidad por medio del Valor en Riesgo Modelo Estándar al 30 de junio de 2020:

Valor en Riesgo por Factores	Valor
Fondos de Inversión Colectiva	\$ 692,773
Valor en Riesgo Total	\$ 692,773

Riesgo de Liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo, de que el Patrimonio Autónomo tenga dificultades para cumplir con las obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, que son liquidados mediante la entrega de efectivo o de otros activos financieros. El enfoque del Fideicomiso para administrar la liquidez es asegurar, en la mayor medida posible, que siempre contará con la liquidez suficiente para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación del Patrimonio Autónomo.

Riesgos Asociados a la Inversión en Derechos Fiduciarios. Los riesgos que se pueden asociar a la adquisición de derechos fiduciarios son en principio los siguientes:

Aquellos derivados del Activo Inmobiliario subyacente; aquellos derivados de provisiones del contrato de fiducia mercantil en virtud del cual se originaron dichos derechos fiduciarios; riesgo Financiero entendido como la posibilidad de incurrir en pérdidas o disminución del retorno de la inversión por interrupción o disminución de los flujos de efectivo esperados sobre los activos y derechos que integran el Fideicomiso (alquileres, dividendos e intereses).

PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (3-2-4241) ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.

Notas a los Estados Financieros

5. Administración y Gestión del Riesgo (continuación)

Riesgo de liquidez (continuación)

El riesgo financiero se mitiga en la estructuración de los contratos de arrendamiento y explotación de los activos en busca de que los ingresos que éstos generan sean estables en el tiempo; riesgo de Solvencia del administrador del Patrimonio Autónomo, es decir que el administrador se retrase en los pagos por insolvencia o por manejos ineficientes en el cumplimiento de los flujos.

Específicamente, los riesgos legales que podrían presentarse son los siguientes:

Que existan gravámenes sobre los derechos fiduciarios; que existan vicios en la constitución de la fiducia, es decir, que no se cumplan con los requisitos legales para su existencia y validez y deriven por tanto en la inexistencia, la ineficacia, en la nulidad absoluta o relativa del contrato de fiducia mercantil; que los bienes puedan ser perseguidos por acreedores del Patrimonio Autónomo, cuyas acreencias sean anteriores a la constitución de la fiducia mercantil y que quien transfiera los derechos fiduciarios al Patrimonio Autónomo no sea el propietario (riesgo de la propiedad misma del derecho fiduciario).

No obstante lo anterior, los riesgos que están asociados con la adquisición de un activo Inmobiliario, ya sea que se adquiera directamente el Activo Inmobiliario o los derechos fiduciarios correspondientes al mismo, según se indicó anteriormente, son identificados durante el desarrollo del proceso de debida diligencia y estudio de títulos. Adicionalmente, a través de la estructuración de los contratos respectivos se establecen los mecanismos de protección necesarios conforme a los riesgos identificados.

Riesgo de Tasa de Interés

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

El patrimonio administra este riesgo evaluando constantemente la evolución de las tasas de interés de mercado nacional e internacional, así como de los índices de inflación con el fin de cuantificar y mitigar los riesgos asociados al costo financiero de los pasivos. Asimismo, y teniendo en cuenta la cobertura natural a través de los incrementos de los cánones de arrendamiento, los cuales se encuentran contractualmente indexados a la inflación; a junio del 2020 aproximadamente el 38% de su portafolio de deuda indexado a tasa fija, como medidas de mitigación del riesgo de tasa de interés.

Sensibilidad a las Tasas de Interés

El riesgo de la tasa de interés es el riesgo de fluctuación del valor justo del flujo de efectivo futuro de un instrumento financiero, debido a cambios en las tasas de interés de mercado. La exposición del patrimonio al riesgo de cambios en las tasas de interés del mercado estaría principalmente relacionada con las obligaciones de deuda de corto y largo plazo con indexación a la inflación y al Indicador Bancario de Referencia (IBR). A continuación, se presenta información acerca de los instrumentos financieros con tasas de interés indexadas al IPC y al IBR.

**PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (3-2-4241)
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.**

Notas a los Estados Financieros

5. Administración y Gestión del Riesgo (continuación)

Riesgo de Tasa de Interés (continuación)

	Saldo al 30 de junio 2020	IPC 12 meses junio 2020	Variación IPC en puntos básicos	Efecto Intereses Sobre Utilidad Antes de Impuestos a junio 2020
Obligaciones financieras indexadas a IPC	\$ 802,893,646	2.85%	+/- 25pbs	+/- 493,294

	Saldo al 30 de junio 2020	IPC 12 meses junio 2020	Variación IPC en puntos básicos	Efecto Intereses Sobre Utilidad Antes de Impuestos a junio 2020
Obligaciones financieras indexadas a IBR	\$ 446,895,289	2.36%	+/- 25pbs	+/- 278,989

Riesgo Operacional

La Fiduciaria como administradora del Patrimonio Autónomo, cuenta con el Sistema de Administración de Riesgo Operativo (SARO) implementado de acuerdo con los lineamientos establecidos en el capítulo XXIII de la Circular Básica Contable y Financiera (Circular Externa 100 de 1995), de la Superintendencia Financiera de Colombia. Este sistema es administrado por la Dirección de Riesgo Operativo, la cual se encuentra bajo la Gerencia Financiera, Administrativa y Riesgo.

El Sistema de Administración de Riesgo Operacional (SARO) con políticas y metodologías diseñadas en busca de una adecuada gestión y monitoreo de la exposición. La gestión del riesgo operacional se ha integrado como un elemento fundamental para que los dueños de proceso administren sus exposiciones de manera proactiva y eficiente, al estar alineada al modelo de autogestión, permitiendo reducir los errores e identificar oportunidades de mejoramiento que soporten el desarrollo y operación a través de la definición y ejecución de los diferentes planes de acción. Durante el segundo semestre de 2019 no se registraron eventos de riesgo operacional asociados al Patrimonio Autónomo.

Riesgo de Lavado de Activos y de Financiación del Terrorismo

El riesgo de lavado de activos y de la financiación del terrorismo se entiende como la posibilidad de pérdida económica o de daño del buen nombre que pudiera sufrir el Patrimonio Autónomo si fuera utilizada directamente o a través de sus operaciones como instrumento para el lavado de activos, o para la canalización de recursos hacia la realización de actividades terroristas, o cuando se pretenda el ocultamiento de activos provenientes de dichas actividades a través de la Entidad.

En virtud de lo anterior, y consciente de su compromiso de luchar contra las organizaciones criminales, la Fiduciaria, en cumplimiento de las disposiciones de la Superintendencia Financiera de Colombia, adoptó los mecanismos necesarios para evitar la ocurrencia de eventos que puedan afectar negativamente sus resultados y su negocio.

PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (3-2-4241) ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.

Notas a los Estados Financieros

5. Administración y Gestión del Riesgo (continuación)

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

Por este motivo, Fiduciaria Corficolombiana cuenta con un Sistema de Administración del Riesgo del Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo SARLAFT, el cual está integrado por etapas, elementos, políticas, procedimientos y metodologías para la identificación, evaluación, control y monitoreo de estos riesgos, así como el conocimiento de los clientes, sus operaciones con la Fiduciaria y los segmentos de mercado atendidos; el sistema, el cual está contenido en el manual de SARLAFT aprobado por la Junta Directiva, también considera el monitoreo de las transacciones, la capacitación al personal y la colaboración con las autoridades, y es administrado por el Oficial de Cumplimiento, quien tiene la responsabilidad de evaluar los mecanismos de prevención y control, a fin de establecer la efectividad de los mismos y su cumplimiento por parte de todos los funcionarios de la Fiduciaria.

Dentro del marco de la regulación de la Superintendencia Financiera de Colombia y en especial siguiendo las instrucciones impartidas en la Parte I Título IV Capítulo IV de la Circular Básica Jurídica, Fiduciaria Corficolombiana presenta unos resultados satisfactorios en la gestión adelantada con relación al Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo SARLAFT, los cuales se ajustan a las normas vigentes, a las políticas y metodologías adoptadas por la Junta Directiva y a las recomendaciones de los Estándares Internacionales relacionados con el tema.

Las actividades del SARLAFT se desarrollaron teniendo en cuenta las metodologías adoptadas por la Fiduciaria, lo que permitió continuar con la mitigación de los riesgos como consecuencia de la aplicación de controles diseñados para cada uno de los factores de riesgo definidos en la Circular Básica Jurídica Parte I Título IV Capítulo IV de la Superintendencia Financiera de Colombia (cliente, producto, canal y jurisdicción). De acuerdo con las mediciones realizadas durante el segundo semestre de 2019 con base en el SARLAFT, la entidad mantiene niveles de riesgo “Medio Bajo” y “Bajo”; no obstante, éstos son monitoreados trimestralmente.

La Fiduciaria cuenta con herramientas tecnológicas que le han permitido implementar la política de conocimiento del cliente y el monitoreo de señales de alerta con el propósito de identificar operaciones inusuales y reportar las operaciones sospechosas a la Unidad de Información y Análisis Financiero (UIAF), en los términos que establece la Ley.

El sistema también contiene modelos de segmentación de los factores de riesgo del SARLAFT (cliente, producto, canal y jurisdicción) que le permiten a la entidad identificar riesgos y detectar operaciones inusuales partiendo del perfil de los segmentos.

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

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

**PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (3-2-4241)
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.**

Notas a los Estados Financieros

5. Administración y Gestión del Riesgo (continuación)

La supervisión directa de los controles para prevenir estos riesgos es efectuada por el Oficial de Cumplimiento; así mismo ejercen supervisión la Auditoría Interna y la Revisoría Fiscal de la Fiduciaria, como también la administración y la Junta Directiva a través de los informes presentados periódicamente por el Oficial de Cumplimiento y el Revisor Fiscal de la Fiduciaria.

De acuerdo con los resultados de las diferentes etapas del SARLAFT, los informes de los entes de control y los pronunciamientos de la Junta Directiva con relación a los informes presentados por el Oficial de Cumplimiento trimestralmente, la entidad mantiene una adecuada gestión del riesgo de lavado de activos y de la financiación del terrorismo.

Durante el Segundo semestre de 2019, se atendieron los informes presentados por la Superintendencia Financiera de Colombia, la Auditoría Interna de la Fiduciaria y por la Revisoría Fiscal de la Fiduciaria sobre el SARLAFT, con el fin de implementar las recomendaciones orientadas a la optimización del Sistema. De acuerdo con los informes recibidos, los resultados de la gestión del SARLAFT en la Fiduciaria se consideran satisfactorios.

6. Uso de Estimaciones y Juicios

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

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

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

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

7. Efectivo

El siguiente es el detalle del efectivo:

	Al 30 de junio de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
Bancolombia	\$ 1,073	\$ 17,759
Banco de Occidente	1,662,933	794,091
Banco Davivienda	56,725	56,692
Banco Itaú	791,221	19,179
Banco Colpatría	20,051,133	-
Banco de Bogotá	1,221,743	192,528
Banco Sudameris	2,722	2,662
	23,787,550	1,082,911

**PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (3-2-4241)
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.**

Notas a los Estados Financieros

7. Efectivo (continuación)

Bancos en operación conjunta	519,709	1,683,507
Caja menor en operación conjunta	34,500	44,275
	\$ 24,341,759	\$ 2,810,693

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

Al 30 de junio de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 los saldos bancarios ganan un interés efectivo anual, según las tarifas determinadas por los bancos correspondientes.

8. 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 junio de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
Inversiones en Fondos de Inversión Colectiva		
FIC Abierta Valor Plus	\$ 9,320,803	\$ 20,955,359
FIC Sumar	21,418,219	1,065,714
FIC Occirenta	20,884,707	467,059
FIC Old Mutual	22,215,789	2,022,785
FIC Corredores Davivienda	21,182,087	169,144
FIC Fiducuenta	7,292	7,133
Credicorp Capital Fiduciaria S.A.	1,025	-
PA Acción Fiduciaria	714	11,171
	95,030,636	24,698,365
Inversiones en Fondos de Inversión Colectiva O.P.	21,429,272	14,799,243
CDT en operación conjunta	805,744	677,426
	22,235,016	15,476,669
	\$ 117,265,652	\$ 40,175,034

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	S2/AAAf (Col)
FIC Sumar	Brc Standard & Poor'S	F AAA /2/BRC1+
FIC Occirenta	Investor Services S.A. Scv	2+/AAA
FIC Corredores Davivienda	BRC Investor Services S.A.	F AAA
FIC OLD Mutual	Fitch Ratings Colombia	S2/AAAf (col)
FIC Acción Fiduciaria	Fitch Ratings Colombia S.A.	S2/AAA
FIC Fiducuenta	Fitch Ratings Colombia S.A.	S1/AAAf (col)
FIC Credicorp	Fitch Ratings Colombia S.A.	S1 / AAAf

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.

**PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (3-2-4241)
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLMBIANA S.A.**

Notas a los Estados Financieros

9. Cuentas por Cobrar, Neto

El siguiente es el detalle de las cuentas por cobrar:

	Al 30 de junio de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
Arrendamientos (a)	\$ 37,024,663	\$ 10,183,893
Impuestos	651,206	521,212
Anticipos de contratos y proveedores	305,883	372,741
Diversas (b)	14,950,312	10,137,757
Deterioro cuentas por cobrar (c)	(11,393,726)	(10,264,304)
	<u>41,538,338</u>	<u>10,951,299</u>

Operación conjunta

Giro de excedentes	135,424	169,556
Concesión mensual	13,514,271	3,232,216
Estimación renta variable	426,040	7,162,337
Estimación otros conceptos	147,863	431,299
Administración y Fondo común de gastos	4,126,176	686,175
Diversas	326,223	247,370
Otras cuentas por cobrar	190,297	477,658
Comercial	223,872	174,791
Otros servicios	383,327	347,808
Anticipos de contratos y proveedores	248,353	137,600
Deterioro cuentas por cobrar (d)	(3,573,582)	(2,149,441)
	<u>16,148,264</u>	<u>10,917,369</u>
	<u>\$ 57,686,602</u>	<u>\$ 21,868,668</u>

Cuentas por Cobrar Largo Plazo

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

	Al 30 de Junio de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
Arrendamientos (a)	\$ 3,022,392	\$ —
	<u>3,022,392</u>	<u>—</u>
Arrendamientos Operación conjunta		
Nuestro Montería	60,583	—
Nuestro Cartago	36,159	—
City U	2,707	—
Jardín Plaza	219,256	
Plaza Central (*)	861,146	602,602
	<u>1,179,851</u>	<u>602,602</u>
	<u>\$ 4,202,243</u>	<u>\$ 602,602</u>

(*) Del saldo al cierre de junio de 2020, el valor de \$788,425 corresponde 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.

**PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (3-2-4241)
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.**

Notas a los Estados Financieros

9. Cuentas por Cobrar, Neto (continuación)

	Al 30 de junio de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
Cuentas por cobrar a corto plazo	\$ 57,686,602	\$ 21,868,668
Cuentas por cobrar a largo plazo	4,202,243	602,602
	\$ 61,888,845	\$ 22,471,270

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

	Al 30 de junio de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
Alfacer del Caribe S.A (1)	\$ 5,456,907	\$ 2,952,873
Banco Davivienda S.A	4,189,112	-
Logistica de Distribucion Sanchez Polo S.A (2)	3,852,739	3,323,082
Accuro S.A.S (3)	3,586,706	1,243,172
Suppla S.A	2,982,331	-
Frontera Energy Colombia Corp Sucursal Colombia	2,865,350	-
Tampa Cargo S.A.S	2,529,275	-
Siemens Energy S.A.S	1,928,414	-
Cesde S.A.	1,045,783	-
Johnson y Johnson de Colombia S.A.	879,055	-
Red Especializada en Transporte Redetrans Ltda	699,274	699,274
Uros Salud Integral S.A.S	432,234	195,252
Famgar S.A.S	342,466	342,466
Industria Grafica Latinoamerica S.A.	258,389	258,389
Jeronimo Martins Colombia	196,901	192,990
HP Colombia S.A.	187,307	181,469
Operadora de Comercio S.A.S.	170,117	-
Otros terceros	8,444,695	581,806
Eduparques S.A.S.	-	213,120
	\$ 40,047,055	\$ 10,183,893

Del 100% de la cartera por concepto de arrendamiento, \$15,380,241 corresponde a los alivios financieros otorgados a sus locatarios según sus condiciones específicas (Ver Nota 1.1.5) y de los cuales se tienen a largo plazo un valor de \$3,022,392.

- (1) El incremento de la cartera corresponde a la facturación comprendida entre el mes de enero a junio de 2020 menos los abonos. Adicionalmente, el cliente se encuentra en proceso de reorganización desde el 30 de septiembre de 2019.
- (2) El cliente se encuentra en proceso de reestructuración desde agosto de 2017 y su cartera se encuentra deteriorada al 100% bajo NIIF 9.
- (3) 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.

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

**PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (3-2-4241)
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.**

Notas a los Estados Financieros

9. Cuentas por Cobrar, Neto (continuación)

	Al 30 de junio de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
Intereses moratorios	\$ 1,014,191	\$ 955,738
Administración y cuota fondo común de gastos	1,757,777	680,119
Servicios públicos	396,167	43,308
Otros servicios	4,623,711	263,353
Siniestros	882,390	1,202,255
Otras	96,650	118,507
Cobertura de riesgo de no ocupación (i)	5,542,325	5,979,211
Otras por cobrar a Fideicomitentes	637,101	825,567
Cuenta por cobrar contratos de mandatos	-	69,699
	\$ 14,950,312	\$ 10,137,757

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

	Al 30 de junio de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
Alianza Fiduciaria S.A – Atrio	\$ 3,064,519	\$ -
Alianza fiduciaria S.A. - Nuestro Montería	522,893	307,380
Alianza Fiduciaria S.A - City U	150,000	-
Alianza fiduciaria S.A. - Nuestro Cartago	364,594	-
Alianza Fiduciaria S.A. - Jardín Plaza Cúcuta	1,161,166	-
Universa Inversiones Inmobiliarias S.A.S. - Ideo Cali	279,153	148,689
Itaú Fiduciaria Patrimonios Autónomos. - Plaza Central	-	5,523,142
	\$ 5,542,325	\$ 5,979,211

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

	Al 30 de junio de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
Saldo inicial	\$ 10,264,304	\$ 6,738,177
Castigos de cartera	-	(406,926)
Deterioro	1,129,422	3,933,053
Saldo final	\$ 11,393,726	\$ 10,264,304

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

	Al 30 de junio de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
Saldo inicial	\$ 2,149,441	\$ 1,897,463
Recuperación de cartera	-	(265,436)
Condonación	36,304	175,761
Integración (*)	186,167	-
Deterioro	1,201,670	341,653
Saldo final	\$ 3,573,582	\$ 2,149,441

(*) Corresponde al deterioro vía integración de la adquisición del 23% de los derechos fiduciarios del PA Operación Plaza Central, el cual no tuvo afectación en el estado de resultados.

PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (3-2-4241)
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.

Notas a los Estados Financieros

10. Otros Activos

El siguiente es el detalle de los otros activos:

	Al 30 de junio de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
Póliza multirriesgo (c)	\$ 1,681,654	\$ 401,047
Póliza responsabilidad civil (c)	58,598	16,700
Otros	20,771	128,782
Impuestos (a)	9,195,113	8,319
Incentivos por periodos de gracia	37,119	37,119
Incentivos por aportes de obra	256,013	256,013
	11,249,268	847,980
Operación conjunta		
Seguros	586,005	345,600
Otros activos	898,754	965,855
Impuestos (a)	5,214,008	-
Incentivos por periodos de gracia	739,013	407,831
Incentivos por aportes de obra	508,809	392,180
	7,946,589	2,111,466
	\$ 19,195,857	\$ 2,959,446

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

	Al 30 de junio de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
Gastos pagados por anticipado (b)	\$ 1,345,407	\$ 1,345,407
Encargos en garantía	11,123,287	11,102,036
Incentivos por periodos de gracia	120,637	139,197
Incentivos por aportes de obra	874,710	1,002,717
	13,464,041	13,589,357
Operación conjunta		
Encargos en garantía	387,135	274,992
Incentivos por periodos de gracia	1,249,436	805,156
Incentivos por aportes de obra	8,118,518	6,468,169
	9,755,089	7,548,317
	\$ 23,219,130	\$ 21,137,674
Otros activos corto plazo	\$ 19,195,857	\$ 2,959,446
Otros activos largo plazo	23,219,130	21,137,674
	\$ 42,414,987	\$ 24,097,120

**PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (3-2-4241)
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.**

Notas a los Estados Financieros

10. Otros Activos (continuación)

- (a) Corresponde al impuesto predial de los inmuebles del 2020, los cuales son amortizados a 12 meses.
(b) Corresponde a los gastos pagados por anticipado a Pei Asset Management S.A.S. por la comisión de estructuración para la adquisición de los inmuebles los cuales se legalizan a medida que se titularicen los inmuebles, estos anticipos son no corrientes.

Fecha de Desembolso	Gastos Anticipados Comisión Estructuración	Al 30 de junio de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
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

- (c) Al 30 de junio de 2020, 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
Chubb Seguros Colombia	Responsabilidad civil	CTC 44910	15/03/2020 / 15/03/2021	15,000,000
Zúrich Colombia Seguros S.A.	Multirriesgo	DPMRA-4245032	15/03/2020 / 15/03/2021	3,665,696,415
Zúrich Colombia Seguros S.A.	Comité Asesor	DOFF-6225381	05/08/2019 / 05/08/2020	USD 30,000
Suramericana de Seguros S.A.	Seriedad de Oferta	2583870	30/03/2020 / 30/09/2020	2,000,000

11. Propiedades de Inversión

El siguiente es el detalle de las propiedades de inversión:

	Al 30 de junio de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
Terrenos y edificios (1)	\$ 6,033,770,358	\$ 5,496,016,320
Construcciones en curso (2)	36,687,944	55,173,000
Anticipos (3)	191,958,382	433,548,755
	6,262,416,684	5,984,738,075
Operación conjunta		
Terrenos y Edificios - Jardín Plaza (1)	189,661,450	189,705,288
Terrenos y Edificios - Jardín Plaza Cúcuta (1)	83,969,000	–
Terrenos – P.A C.C. Outlets Consolidadora (1)	1,253,006	1,253,006
Edificios - Plaza Central (1)	8,946,767	5,558,101
Edificios - City U (1)	135,030	70,995
Construcciones en curso - Jardín Plaza (2)	16,167,640	6,001,591
	300,132,893	202,588,981
	\$ 6,562,549,577	\$ 6,187,327,056

**PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (3-2-4241)
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.**

Notas a los Estados Financieros

11. Propiedades de Inversión (continuación)

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

	Al 30 de junio de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
Saldo inicial	\$ 5,496,016,320	\$ 4,598,221,342
Adquisiciones del semestre	444,566,507	763,818,565
Valorización, neta (a)	93,187,531	133,976,413
Saldo final	6,033,770,358	5,496,016,320
Operación conjunta		
Saldo inicial	196,587,390	190,505,924
Adquisiciones del semestre - Plaza Central	3,283,366	779,850
Adquisiciones del semestre - Jardín Plaza Cali	-	376,604
Adquisiciones del semestre - Jardín Plaza Cúcuta	83,969,000	-
Adquisición Únicos	-	1,253,006
Activación Mejoras City U	64,036	70,995
Valorización - Plaza Central (a)	105,299	89,223
Valorización - Jardín Plaza Cali (a)	(43,838)	3,511,788
Saldo Final	283,965,253	196,587,390
Total Terrenos y Edificios	\$ 6,317,735,611	\$ 5,692,603,710

Durante el segundo semestre de 2020, el Patrimonio adquirió los inmuebles que se detallan a continuación:

Inmueble	Fecha de Activación	Precio de Compra	Gastos Notariales	Capitalizaciones	Total
Activación de Construcciones en Curso	1er Semestre	-	-	11,895,928	11,895,928
Atrio (i)	15/01/2020	271,093,236	-	40,274,209	311,367,445
Plaza Central (ii)	31/01/2020	106,200,000	-	3,283,366	109,483,366
Clínica Sanitas Ciudad Jardín (Cali) (iii)	5/03/2020	13,574,000	-	704,484	14,278,484
Zona Franca Del Pacífico (Lote Indrugal) (iv)	20/03/2020	871,740	16,946	-	888,686
Jardin Plaza Cúcuta (v)	7/04/2020	83,969,000	-	-	83,969,000
		475,707,979	16,946	56,157,987	531,882,909

i) El 15 de enero de 2020, se suscribió una escritura pública de compraventa (el "Contrato") con las sociedades Fiduciaria Corficolombiana y Alianza Fiduciaria, en su calidad de vocera del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias, y Fideicomiso Atrio Torre Norte y Fideicomiso Centro Internacional, en virtud de la cual, el Fideicomiso Atrio Torre Norte y Fideicomiso Centro Internacional transfiere al PEI a título de compraventa el derecho de dominio y la posesión material del 100% de inmueble denominado Atrio Torre Norte ubicado en la ciudad de Bogotá Calle 28 #13A- 75

PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (3-2-4241) ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.

Notas a los Estados Financieros

11. Propiedades de Inversión (continuación)

ii) El 31 de enero de 2020, mediante contrato de cesión de derechos fiduciarios con las sociedades Liti SAS y Fiduciaria Corficolombiana en su calidad de vocera del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias, se adquirió el 23% del inmueble Centro comercial Plaza Central ubicado en la ciudad de Bogotá Carrera 65 No. 11-50.

iii) Adquisición del 50% el día 31 de enero de 2020, mediante contrato de cesión de derechos fiduciarios con las sociedades Desarrolladora de proyectos CA Y CV SAS; Urbanizadora y Constructora Andes SAS; Castañeda Vacca & Cia SAS y Fiduciaria Corficolombiana en su calidad de vocera del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias, en virtud de la cual los vendedores transfieren al comprador a título de compraventa el derecho de dominio fiduciario en el patrimonio, beneficiario del 100% de los derechos fiduciarios inmueble denominado Sanitas Ciudad Jardín ubicado en la ciudad de Cali Calle 18 #106-11.

iv) El 20 de marzo de 2020 se transfiere dominio a título de compraventa entre Alianza Fiduciaria SA vocera y administradora de Zona franca del pacifico SA y Fiduciaria Corficolombiana en su calidad de vocera del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias mediante escritura pública 1089, 27 abril de 2020 notaria octava del círculo de Cali, compra Lote 4 Manzana H Zona Franca del Pacífico ubicado en la ciudad de Palmira Valle Kilómetro 6 Yumbo - Aeropuerto Alfonso Bonilla Aragón.

v) El 7 de abril de 2020 mediante contrato de cesión derechos fiduciarios con las sociedades Proyecto Cúcuta SAS fideicomiso jardín Plaza Cúcuta y Fiduciaria Corficolombiana en su calidad de vocera del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias en virtud de la cual, el Fideicomiso jardín Plaza Cúcuta. Transfiere al PEI a título de compraventa el derecho de dominio y la posesión material del 50% de inmueble denominado jardín Plaza Cúcuta ubicado en la ciudad de Cúcuta Anillo vial oriental No. 13-70 Cúcuta, Norte de Santander.

Las propiedades de inversión se encuentran arrendadas a clientes bajo contratos de arrendamiento que califican como leasing operativo. Dichos contratos generalmente se firman por períodos que van entre 1 y 30 años con opción de renovación por el mismo período que se firma inicialmente en cánones de arrendamiento fijados mensualmente que se ajustan por IPC anualmente contado desde la fecha de la firma del contrato de arrendamiento.

Al 30 de junio de 2020, 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	2020	2021	2022
Total adquisiciones inmuebles / año	\$ 287,435	\$ 203,489	\$ -

Al cierre del 30 de junio 2020 y al de 31 de diciembre 2019, no se realizaron ventas de propiedades de inversión ni existen restricciones o pignoraciones sobre las mismas.

**PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (3-2-4241)
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.**

Notas a los Estados Financieros

11. Propiedades de Inversión (continuación)

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

	Al 30 de junio de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
Valorización neta	\$ 93,187,531	\$ 133,976,413
Valorización - Plaza Central	105,299	89,223
Valorización - Jardín Plaza	(43,838)	3,511,788
	\$ 93,248,992	\$ 137,577,424

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

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

Capitalización de Ingresos

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

Flujo de Caja Descontado

Involucra la estimación de una tasa de descuento que refleja el perfil de riesgo del activo y los retornos esperado del mercado. Esta tasa de descuento que aplica a los flujos de caja netos proyectados se lleva a un valor presente. Este requiere la modelación de ingresos futuros, vacancia, y los gastos operacionales del activo tomando en cuenta el desempeño histórico de la propiedad analizada y condiciones del mercado actual y en el futuro.

De acuerdo con el brote del nuevo coronavirus (Covid-19), declarado por la Organización Mundial de la Salud (OMS), como una “pandemia global,” el 11 de marzo de 2020 y acorde a las especificaciones del Decreto 457 de 2020, por el cual se emiten medidas y acciones transitorias para evitar el riesgo de contagio, se debe considerar que los valores de mercado podrían verse afectados en el futuro, dado esta incertidumbre por la situación actual. (Ver Nota 1.1.5)

**PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (3-2-4241)
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.**

Notas a los Estados Financieros

11. Propiedades de Inversión (continuación)

(2) El siguiente es el movimiento de las construcciones en curso:

	Al 30 de junio de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
Saldo inicial construcciones en curso	\$ 61,174,591	\$ 53,721,701
Adiciones del semestre	47,838,980	25,544,294
Capitalizaciones del semestre	(56,157,987)	(18,091,404)
Saldo final	\$ 52,855,584	\$ 61,174,591

El siguiente es el movimiento de las construcciones en curso al 30 de junio de 2020:

Inmueble	Saldo Final al 31 de diciembre de			Saldo Final al 30 de junio de	
	2019	Adquisiciones	Capitalizaciones	2020	
Amadeus - Bogotá	\$ 32,681	\$ -	\$ 32,681	\$ -	
Atlantis - Bogotá	37,929	4,091	37,929	4,091	
Atrio - Bogotá	39,524,154	750,055	40,274,209	-	
Barú Hotel Calablanca - Cartagena	89,272	66,848	-	156,120	
Cittium - Tenjo	222,096	299,890	283,147	238,839	
City U - Bogotá	120,874	26,198	64,036	83,036	
Clínica las Americas - Medellín	188,889	31,601	-	220,490	
Clínica Sanitas Ciudad Jardín - Cali	602,030	102,454	704,484	-	
Davivienda Calle 35 - Bucaramanga	35,256	-	-	35,256	
Davivienda Calle 94 - Bogotá	1,197	-	-	1,197	
Davivienda Iserra 100	39,117	-	-	39,117	
Davivienda CC. Chico	21,148	-	-	21,148	
Edificio C-26	-	76,874	-	76,874	
Bodytech Cali	27,703	-	27,703	-	
Sanitas Versalle	78,100	222,615	-	300,715	
Centro Comercial Unico Dosquebradas	287	-	-	287	
Isagen	5,850	-	5,850	-	
Centro Comercial Unico Pasto	696	-	-	696	
Davivienda Edificio Calle 18	110,105	-	-	110,105	
Davivienda edificio el Cafe Medellín	918,290	61,433	-	979,723	
Davivienda Torre CCI - Bogotá	746,353	318,963	-	1,065,316	
Deloitte - Bogotá	35,626	-	-	35,626	
El Tesoro 4 - Medellín	1,128,887	793,840	-	1,922,727	
Ideo - Itagüí	14,619	4,873	-	19,492	
Itaú - Bogotá	3,055,429	-	3,055,429	-	
Jardín Plaza - Cúcuta	2,868,931	929,151	3,765,722	32,360	
Koba - Ibagué	15,004	16,447,801	-	16,462,805	
Koba - Rio Negro	18,876	-	-	18,876	
Mapfre - Bogotá	-	86,870	-	86,870	
Nutresa - Florencia	-	426,105	426,105	-	
Nutresa - Palermo	-	1,278,760	1,278,760	-	
Nutresa - Pasto	-	1,491,979	1,491,979	-	
Nutresa - Valledupar	-	1,065,699	1,065,699	-	
Nuestro - Bogotá	3,677,793	1,469,426	-	5,147,219	
Nuevos tramos	7,140	-	-	7,140	

**PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (3-2-4241)
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.**

Notas a los Estados Financieros

11. Propiedades de Inversión (continuación)

Inmueble	Saldo Final al 31 de diciembre de 2019	Adquisiciones	Capitalizaciones	Saldo Final al 30 de junio de 2020
Plaza Central – Bogotá	1,382,067	3,954,162	3,283,366	2,052,863
Redetrans - La Estrella	–	38,510	38,510	–
Dav Port Chapinero	–	8,747	–	8,747
Dav Port Edi Del Café	–	30,716	–	30,716
Rivana Etapa 1	–	1,343,276	–	1,343,276
Éxito Poblado	–	297,583	297,583	–
ZFP – Palmira	166,601	6,050,261	30,645	6,186,217
Jardín Plaza – Cali	6,001,591	10,166,049	–	16,167,640
	<u>\$ 61,174,591</u>	<u>\$ 47,838,980</u>	<u>\$ 56,157,987</u>	<u>\$ 52,855,584</u>

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

	Al 30 de junio de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
Saldo inicial anticipos	\$ 433,548,755	\$ 926,225,496
Adiciones anticipos	105,783,370	176,147,475
Legalizaciones (*)	(347,373,743)	(668,824,216)
Saldo final	<u>\$ 191,958,382</u>	<u>\$ 433,548,755</u>

(*) Durante el primer semestre de 2020, se realizaron las legalizaciones de la propiedad de inversión de los centros comerciales de Atrio, jardín plaza Cúcuta, Koba Ibagué, entre otras.

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

El siguiente es el estado de los anticipos al 30 de junio de 2020:

Propiedad Inversión Anticipos	Saldo Final al 31 de diciembre de 2019	Adiciones	Legalizaciones	Saldo Final al 30 de junio de 2020
Atrio	\$ 255,783,523	\$ –	\$ 255,783,523	\$ –
Barú Hotel Calablanca - Cartagena	–	4,004,000	–	4,004,000
Cittium	–	15,421	–	15,421
Clínica Sanitas Ciudad Jardín	11,537,900	–	11,537,900	–
Edificio C-26	50,400,000	–	–	50,400,000
El Tesoro 4	22,517,748	3,887,668	–	26,405,416
Jardín Plaza Cúcuta	46,639,730	12,360,787	59,000,517	–
Nuestro Bogotá	30,000,000	13,426,207	–	43,426,207
Mapfre – Bogotá	21,900	–	21,900	–

**PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (3-2-4241)
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.**

Notas a los Estados Financieros

11. Propiedades de Inversión (continuación)

Propiedad Inversión Anticipos	Saldo Final al 31 de diciembre de 2019	Adiciones	Legalizaciones	Saldo Final al 30 de junio de 2020
Fijar 93B – Bogotá	399,094	–	–	399,094
Rivana Etapa 1		53,075,283	–	53,075,283
Sanitas Versalle	6,562,869	3,082,810	–	9,645,679
Koba – Ibagué	9,669,810	10,721,761	16,086,866	4,304,705
Redetrans La estrella - Medellín	16,181	–	16,181	–
Redetrans Bucaramanga	–	63,260	–	63,260
Zona Franca Pacifico	–	5,146,173	4,926,856	219,317
	\$ 433,548,755	\$ 105,783,370	\$ 347,373,743	\$ 191,958,382

A continuación, se detalla el movimiento de la propiedad de inversión (anticipos y construcciones):

	Al 30 de junio de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
Adquisiciones del semestre	\$ 47,838,980	\$ 25,544,294
Capitalizaciones del semestre	(56,157,987)	(18,091,404)
Adiciones	105,783,370	475,209,874
Legalizaciones	(347,373,743)	(967,886,615)
	\$ (249,909,380)	\$ (485,223,851)

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

No.	Inmuebles	Fecha de Ultimo Avalúo	Al 30 de junio de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
1	Portafolio Davivienda	18/07/2019	\$ 479,400,394	\$ 471,108,611
2	Elemento - Bogotá	26/07/2019	177,510,142	174,439,898
3	One Plaza - Medellín	26/07/2019	102,772,839	100,995,264
4	Redetrans - Bucaramanga	26/07/2019	4,152,072	4,080,257
5	Redetrans – Medellín	26/07/2019	22,168,987	21,785,549
6	Redetrans – Mosquera	26/07/2019	22,973,422	22,576,070
7	Redetrans – Yumbo	26/07/2019	7,637,124	7,505,031
8	Redetrans La estrella - Medellín	26/07/2019	14,043,708	13,762,859
9	Suppla – Cali	12/08/2019	35,095,881	34,488,857
10	Bodytech – Armenia	20/08/2019	5,341,408	5,249,022
11	Bodytech – Cali	20/08/2019	10,632,120	10,421,001
12	Bodytech – Chía	20/08/2019	9,349,011	9,187,309
13	Bodytech - Dosquebradas	20/08/2019	2,720,219	2,673,169
14	Bodytech – Ibagué	20/08/2019	4,554,329	4,475,556
15	Colsanitas – Bogotá	20/08/2019	60,030,490	58,992,194
16	Éxito - Valledupar	23/08/2019	3,758,901	3,693,887
17	WBP – Bogotá	23/08/2019	51,962,558	51,063,805

**PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (3-2-4241)
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.**

Notas a los Estados Financieros

11. Propiedades de Inversión (continuación)

No.	Inmuebles	Fecha de Último Avalúo	Al 30 de junio de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
18	One Plaza-Piso 11	28/08/2019	7,099,690	6,976,893
19	Alfacer - Barranquilla	9/09/2019	76,743,265	75,415,902
20	Cesde - Medellín	9/09/2019	42,583,045	41,846,522
21	LG - Yumbo	10/09/2019	55,513,902	54,553,725
22	Suppla - Bogotá	18/09/2019	35,733,030	35,114,986
23	ZFP - Palmira	18/09/2019	64,019,495	62,211,005
24	Nuestro-Cartago	1/10/2019	54,328,071	53,388,404
25	Ideo - Itagüí	11/10/2019	50,207,251	49,338,815
26	Nutresa Cartagena	11/10/2019	43,868,978	43,110,213
27	Quadratto - Tenjo	11/10/2019	51,699,719	50,805,512
28	Torre Pacific - Bogotá	11/10/2019	161,955,346	159,154,141
29	Carulla Paseo Real	18/11/2019	20,115,604	19,767,681
30	Carvajal - Bogotá	18/11/2019	125,925,930	123,747,895
31	Fijar 93B - Bogotá	18/11/2019	34,496,012	33,899,364
32	Andirent - Bogotá	19/11/2019	22,487,772	22,098,820
33	BTS Sanitas Tequendama	18/12/2019	24,006,867	23,591,640
34	Hada - Barranquilla	18/12/2019	33,996,821	33,408,807
35	Torre Alianza Bogotá	18/12/2019	99,230,081	97,513,782
36	City U - Bogotá	30/12/2019	116,032,597	114,024,451
37	Atrio	15/01/2020	312,456,007	-
38	Plaza Central - Bogotá	31/01/2020	933,699,416	807,859,546
39	Avianca - Bogotá	3/02/2020	165,722,562	158,631,156
40	Emergia - Manizales	10/02/2020	32,170,211	31,140,653
41	Lote El Palmar	10/02/2020	2,918,576	2,845,297
42	Isagen - Medellín	21/02/2020	131,984,866	128,518,003
43	Seguros del Estado - Bogotá	21/02/2020	29,810,480	28,923,391
44	Atlantis - Bogotá	26/02/2020	179,025,189	176,919,665
45	Clínica Sanitas Ciudad Jardín (Cali)	5/03/2020	16,932,299	-
46	Ciplas - Bogotá	12/03/2020	98,752,414	97,156,915
47	Estra - Medellín	12/03/2020	45,227,383	43,231,429
48	QBE - Bogotá	12/03/2020	43,099,678	44,529,051
49	Torre Corpbanca - Bogotá	12/03/2020	163,169,560	159,363,365
50	Nutresa - Florencia	19/03/2020	20,287,090	19,435,853
51	Divercity	7/04/2020	29,969,685	29,048,507
52	LG Palmira	7/04/2020	47,324,533	46,134,055
53	Nutresa - Montería	7/04/2020	48,536,743	47,141,138
54	Nutresa - Palermo	7/04/2020	23,381,133	21,575,375
55	Nutresa - Pasto	7/04/2020	37,827,057	33,908,556
56	Nutresa - Valledupar	7/04/2020	25,778,327	24,155,641
57	Nutresa - Aguachica	7/04/2020	18,347,389	17,623,881
58	Jardín Plaza - Cúcuta	7/04/2020	642,812	-
59	Cittium - Tenjo	27/04/2020	164,216,375	169,863,992
60	Ideo - Cali	27/04/2020	35,359,334	38,294,188
61	Nuestro Montería	27/04/2020	77,451,985	74,740,256
62	Casa vecina Atlantis - Bogotá	27/04/2020	2,458,610	2,384,124
63	Éxito Belén - Medellín	27/04/2020	11,302,566	10,855,549
64	Éxito Cedi - Bogotá	27/04/2020	47,513,011	46,484,279
65	Éxito Itagüí - Itagüí	27/04/2020	37,507,626	35,879,637
66	Éxito Poblado - Medellín	27/04/2020	81,377,210	78,523,530
67	Deloitte - Bogotá	27/04/2020	29,472,145	28,493,795
68	Amadeus - Bogotá	26/06/2020	115,733,303	115,845,335
69	Cinemark - Medellín	26/06/2020	12,352,804	12,352,980

**PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (3-2-4241)
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.**

Notas a los Estados Financieros

11. Propiedades de Inversión (continuación)

No.	Inmuebles	Fecha de Último Avalúo	Al 30 de junio de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
70	Itau - Bogotá	26/06/2020	88,921,380	79,947,361
71	Xerox – Bogotá	26/06/2020	41,192,242	40,810,002
72	Mapfre - Bogotá	26/06/2020	15,662,493	14,783,048
73	Itau - Medellín	26/06/2020	7,892,430	7,723,605
74	Unicos	26/06/2020	724,146,353	724,426,265
			\$ 6,033,770,358	\$ 5,496,016,320
Inmueble operación conjunta				
75	Plaza Central – Bogotá (*)	31/01/2020	\$ 8,946,767	\$ 5,558,101
76	Jardín Plaza – Cali (*)	26/06/2020	189,661,450	189,705,289
77	Jardín Plaza - Cúcuta (*)	7/04/2020	83,969,000	-
78	Unicos (*)	26/06/2020	1,253,006	1,253,006
79	City U – Bogotá (*)	30/12/2019	135,030	70,994
			\$ 283,965,253	\$ 196,587,390

(*) Corresponde al valor del activo integrado en el Patrimonio Autónomo según operación conjunta donde participa PEI con capitalización en los derechos fiduciarios en el fideicomiso de operación Plaza Central, el 49% del valor de los derechos fiduciarios sobre el fideicomiso Jardín Plaza Cali, 80% en los derechos fiduciarios en el fideicomiso de operación Único y 50% en los derechos fiduciarios en el fideicomiso de operación jardín plaza Cúcuta y City U.

12. Propiedad y Equipo

El Patrimonio Autónomo reconoce la propiedad planta y equipo al costo menos la depreciación acumulada. El siguiente es el movimiento de la propiedad y equipo:

	Al 30 de junio de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
Costo		
Saldo anterior	\$ 628,004	\$ 435,434
Compras o adquisiciones operaciones conjuntas	-	192,570
Retiro en operación conjunta	(3,209)	-
Saldo actual	624,795	628,004
Depreciación Acumulada		
Saldo anterior	371,552	348,139
Depreciación con cargo a resultados operaciones conjuntas	29,488	23,413
Saldo actual	401,040	371,552
	\$ 223,755	\$ 256,452

La depreciación se hace por método de línea recta.

Al cierre del 31 de diciembre de 2019 y al 30 de junio de 2019 no existen restricciones ni pignoraciones sobre las propiedades y equipo.

**PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (3-2-4241)
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.**

Notas a los Estados Financieros

13. Bonos Ordinarios

El siguiente es el detalle de los intereses sobre los bonos ordinarios:

	Al 30 de junio de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
Intereses Bonos	\$ 8,414,802	\$ 8,655,120

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 30 de junio de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
Capital emisión de bonos	\$ 1,000,000,000	\$ 1,000,000,000
Costos de emisión (a)	(1,824,222)	(1,958,307)
	\$ 998,175,778	\$ 998,041,693

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 fueron emitidos en Pesos y devengan un interés con base en una tasa variable referenciado al IPC y su capital será redimido totalmente al vencimiento de los mismos.

Para la primera Emisión se ofertaron las siguientes Subseries 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	C3	3 años	28/08/2018	2.79%	\$ 116,005,000
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
					\$ 500,000,000

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:

**PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (3-2-4241)
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.**

Notas a los Estados Financieros

13. Bonos Ordinarios (continuación)

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

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.

(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
- 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.

14. Obligaciones Financieras

El siguiente es el detalle de las obligaciones financieras:

Corto Plazo

	Al 30 de junio de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
Obligaciones financieras a corto plazo		
Banco de Bogotá S.A.	\$ 165,726,547	\$ 12,751,174
Bancolombia S.A.	100,574,862	100,950,598
Banco de Occidente S.A.	81,861,519	54,742,188
Banco BBVA	27,761,230	—
Banco Colpatría Scotiabank	6,823,372	—
	<u>\$ 382,747,530</u>	<u>\$ 168,443,960</u>

**PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (3-2-4241)
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.**

Notas a los Estados Financieros

14. Obligaciones Financieras (continuación)

El siguiente es el detalle de las obligaciones financieras:

	Al 30 de junio de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
Obligaciones financieras a corto plazo en O. P		
Bancolombia S.A. - Jardín Plaza	-	5,664,838
Banco Popular - Jardín Plaza	3,923,262	-
Banco de Occidente - Jardín Plaza	7,847,615	-
Banco Davivienda – Jardín Plaza Cúcuta	24,833,165	
Banco Davivienda - Plaza Central	-	47,629
	\$ 36,604,042	\$ 5,712,467
	\$ 419,351,572	\$ 174,156,427

Largo Plazo

Obligaciones financieras a largo plazo

Banco de Bogotá S.A.	\$ 96,705,617	\$ 164,196,405
Bancolombia S.A.	300,922,109	76,816,420
Banco Colpatria Scotiabank	67,211,784	67,245,107
Banco Itaú	128,702,271	26,809,461
	593,541,781	335,067,393

Obligaciones financieras a largo plazo en O. P

Banco Itaú - Jardín Plaza	1,239,359	1,810,278
Bancolombia S.A. - Jardín Plaza	24,915,968	15,243,633
Banco Davivienda - Jardín Plaza	591,048	590,450
Banco Davivienda - Plaza Central	17,427,086	13,376,524
	\$ 44,173,461	\$ 31,020,885

Total obligaciones financieras a largo plazo

	\$ 637,715,242	\$ 366,088,278
--	-----------------------	-----------------------

Al 30 de junio de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, las obligaciones financieras están garantizadas con pagarés.

15. Cuentas por Pagar

El siguiente es el detalle de las cuentas por pagar:

	Al 30 de junio de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
Comisiones y honorarios (1)	\$ 8,654,077	\$ 30,130,928
Impuestos (2)	26,706,210	10,075,432
Arrendamientos	736,648	232,609
Proveedores (3)	1,271,158	2,998,533
Adecuación e instalación de oficinas	1,066,791	4,311,212

PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (3-2-4241)
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.

Notas a los Estados Financieros

15. Cuentas por Pagar (continuación)

	Al 30 de junio de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
Retenciones en la fuente	640,933	4,128,438
Adquisición de bienes y servicios nacionales (4)	3,089,626	1,796,852
Excedentes de caja recibidos (Nota 27)	63,341	810,432
Diversas	4,147,146	5,346,254
	46,375,930	59,830,690
Operación conjunta		
Comisiones	-	12,207
Honorarios	1,183,627	1,834,073
Impuesto al valor agregado	1,057,629	4,798,495
Proveedores	3,010,809	3,815,548
Retenciones en la fuente	397,805	575,568
Anticipos recibidos para aplicar a cartera	776,030	1,175,941
Prediales por pagar	8,434,423	-
Recaudos de cartera pendiente por legalizar	19,036	369,089
Recaudos de cartera pendiente por devolución	5,227	-
Cartera recaudo cuenta errada operación conjunta	19,259	-
Cuenta por pagar cartera	404,868	-
Diversas	1,862,782	1,302,634
	17,171,495	13,883,555
	\$ 63,547,425	\$ 73,714,245

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

	Al 30 de junio de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
Retenciones en garantía (5)	\$ 11,134,181	\$ 10,912,311
Retenciones en garantía	387,135	268,487
	\$ 11,521,316	\$ 11,180,798

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

	Al 30 de junio de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
Comisión administradora inmobiliario (*)	\$ 7,138,835	\$ 28,945,100
Comisión fiduciaria	1,009,159	924,174
Ernst & Young Audit S.A. S	26,362	13,802

**PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (3-2-4241)
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.**

Notas a los Estados Financieros

15. Cuentas por Pagar (continuación)

	Al 30 de junio de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
Otros Honorarios	138,909	32,867
Cinemark Colombia	300,000	-
Otras comisiones fiduciarias	40,812	-
Avalúos	-	167,385
Deloitte Asesores Y Consultores Ltda.	-	47,600
	\$ 8,654,077	\$ 30,130,928

(*) 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 (i) la adquisición de un Activo Inmobiliario financiado; o (ii) la realización de una mejora.

Por su gestión de administración el Patrimonio Autónomo pagará un honorario equivalente al uno por ciento (1%) anual del valor promedio del patrimonio, pagadero dentro de los cinco (5) primeros días hábiles de cada mes.

(2) El siguiente es el detalle de las cuentas por pagar por impuestos:

	Al 30 de junio de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
Impuesto a las ventas por pagar	\$ 8,644,101	\$ 9,273,476
Otros	654,631	232,752
Impuesto predial (*)	17,407,478	51,689
Impuesto de industria y comercio	-	517,515
	\$ 26,706,210	\$ 10,075,432

(*) El Patrimonio se acogió a los lineamientos establecidos en la resolución SDH 000256 de 2020, donde se establece ampliar el plazo de pago del predial hasta el mes de agosto de 2020, los cuales son amortizados a 12 meses.

(3) El siguiente es el detalle de los proveedores, por concepto de los servicios prestados y administración de los inmuebles.

	Al 30 de junio de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
Edificio Centro comercial y de Entretenimiento Atlantis Plaza (*)	\$ 1,003,909	\$ 993,710
Chubb seguros de Colombia S.A	113,824	579,058
Otros proveedores	153,425	1,425,765
	\$ 1,271,158	\$ 2,998,533

(*) Corresponde a los gastos de administración del centro comercial Atlantis el cual es Administrado por la Propiedad Horizontal Edificio Centro Comercial y Entretenimiento, esta cuenta por pagar se legaliza con el cruce de cuentas derivadas del mandato por la remodelación del inmueble.

**PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (3-2-4241)
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLMBIANA S.A.**

Notas a los Estados Financieros

15. Cuentas por Pagar (continuación)

(4) El siguiente es el detalle de adquisición de bienes y servicios nacionales:

	Al 30 de junio de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
Quadratto	\$ 1,000,000	\$ 1,000,000
Alianza Fiduciaria	1,237,051	796,852
Zona franca del pacifico	849,947	-
Patrimonio autónomo fiduciaria Corficolombiana	2,628	-
	\$ 3,089,626	\$ 1,796,852

(5) 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 así:

	Al 30 de junio de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
Garantía adquisiciones		
Comercial Nutresa S.A.S. (*)	\$ 8,022,783	\$ 7,868,583
Hernando Heredia Arquitectos Ltda.	201,509	189,527
Garantía arriendos		
Accuro S.A.S. - Aventto Mobile	6,281	6,160
Accuro S.A.S. - El mundo a sus pies	-	36,412
Accuro S.A.S. - Juan Fernando Ospina	1,829	1,793
Bancolombia	133,756	131,186
Bienes & Bienes S. A	140,713	147,221
Carrofacil de Colombia S.A.S	67,203	65,911
First Data Colombia Ltda.	39,266	38,512
Frontera Energy Colombia Corp. Sucursal Colombia	1,125,952	1,104,311
Genius Services Colombia SAS	285,476	279,990
Hada International	359,956	353,038
Hidratca S.A.S.	5,241	5,140
KM2 Solutions Colombia S. A	325,039	318,791
Vd. el mundo a sus pies S.A.S.	37,125	-
Sistemas Colombia	365,964	349,712
Garantía contratos de servicios		
Arquitectura y Concreto S.A.S	12,811	12,810
Fortox S. A	3,277	3,214
	\$ 11,134,181	\$ 10,912,311

(*) Saldo a favor de Nutresa por la retención practicada sobre el valor de adquisición, mediante las Escrituras Públicas 2513 y 2514, de los inmuebles ubicados en Montería y Pasto, valores que serán cancelados cuando los inmuebles se encuentren completamente urbanizados.

**PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (3-2-4241)
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.**

Notas a los Estados Financieros

16. Ingresos Anticipados

El siguiente es el detalle de los ingresos anticipados:

	Al 30 de junio de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
Siemens S.A. (1)	\$ 3,000,000	\$ 3,000,000
Jonhson y Johnson de Colombia S.A.	738,702	-
Industria Gráfica Latinoamérica SA	217,133	217,133
ATC Sitios De Colombia S.A.S.	93,174	93,174
Jerónimo Martins Colombia S.A.S.	82,732	81,088
Otros	307,837	248
Exxonmobil Exploration Colombia Limited	29,562	-
	<u>4,469,140</u>	<u>3,391,643</u>
En operación conjunta	1,113,342	775,482
	<u>\$ 5,582,482</u>	<u>\$ 4,167,125</u>

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

	Al 30 de junio de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
Siemens S.A. (1)	<u>\$ 8,250,000</u>	<u>\$ 9,750,000</u>

(1) 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:

	De 1 a 3 años	Más de 3 años
Maduración ingresos anticipados (Siemens)	<u>\$ 9,000,000</u>	<u>\$ 2,250,000</u>

17. 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.

**PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (3-2-4241)
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLMBIANA S.A.**

Notas a los Estados Financieros

17. Patrimonio Especial (continuación)

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

Al 30 de junio de 2020 y de 31 de diciembre de 2019 los títulos del patrimonio autónomo son:

	Al 30 de junio de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
No. de unidades	\$ 431,422	\$ 431,422
Valor de la unidad	\$ 10,792.51	\$ 10,735.16

A continuación, detallamos los componentes del patrimonio:

	Al 30 de junio de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
Aportes en dinero (1)	\$ 1,000	\$ 1,000
Aportes valor nominal (2)	409,194,220	514,834,369
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)	1,336,593,336	1,130,250,821
Utilidad del ejercicio	169,252,427	245,212,774
	\$ 4,656,125,958	\$ 4,631,383,939

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

A continuación, detallamos la variación en el valor nominal y prima de los Títulos:

	Al 30 de junio de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
Saldo inicial capital en titularización	\$ 2,973,106,487	\$ 3,064,572,652
Restitución de aportes	(105,640,149)	(91,854,058)
Costos de emisión XI tramo (*)	-	387,893
	\$ 2,867,466,338	\$ 2,973,106,487

**PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (3-2-4241)
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.**

Notas a los Estados Financieros

17. Patrimonio Especial (continuación)

Undécimo Tramo del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos (“TEIS”)

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.

18. Ingreso por Uso de Inmuebles

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

	Por el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio 2020	Por el periodo comprendido entre el 1 de julio y 31 de diciembre del 2019
Arrendamientos (1)	\$ 149,254,236	\$ 144,912,141
Cobertura de riesgo por no ocupación (2)	8,647,091	4,415,040
Concesión mensual (3)	5,538,582	7,733,306
Administración	2,317,912	2,450,094
Fondo común de gastos	1,627,497	1,727,536
Ingresos cuentas en participación (4)	694,774	1,268,249
Mercadeo	173,736	189,934
Contraprestación variable	147,535	-
Incentivos	(146,566)	(141,505)
	168,254,797	162,554,795
Operación conjunta		
Arrendamientos	24,382,515	35,951,576
Concesión mensual	20,977,600	17,074,634
Administración	6,725,512	7,129,895
Contraprestación variable (5)	3,891,536	13,002,296
Residencias universitarias	2,559,724	2,779,833
Parqueaderos visitantes	1,352,606	2,421,211
Incentivos (6)	174,206	(395,279)
	60,063,699	77,964,166
	\$ 228,318,496	\$ 240,518,961

(1) Ingresos por canon de arrendamiento facturados por oficinas, locales, bodegas, parqueaderos y espacios publicitarios de centros comerciales, de los distintos inmuebles que posee el Patrimonio, facturados mensualmente y pagaderos a los 30 días después de emitida la facturación, excepto los alivios financieros otorgados al cierre del 30 de junio (Ver Nota 1.1.5).

**PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (3-2-4241)
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.**

Notas a los Estados Financieros

18. Ingreso por Uso de Inmuebles (continuación)

(2) A continuación, el detalle del ingreso por cobertura de riesgo por no ocupación:

	Por el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio 2020	Por el periodo comprendido entre el 1 de julio y 31 de diciembre del 2019
Atrio	\$ 5,875,892	\$ —
Jardín Plaza Cúcuta	1,161,166	—
Colsanitas Ciudad Jardín	629,432	—
Nuestro Montería	390,141	399,191
Nuestro Cartago	189,967	—
City U	150,000	—
Ideo Cali	130,464	671,619
Plaza Central	120,029	3,321,988
Amadeus	—	22,242
	\$ 8,647,091	\$ 4,415,040

- (3) Contraprestación 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.
- (4) Corresponde al ingreso generado sobre las ventas variables en los inmuebles con Bodytech “participación en gimnasios” facturada mensualmente y pagadero a los 30 días después de emitida la facturación.
- (5) Corresponde al ingreso generado sobre las ventas variables en el centro comercial Jardín Plaza y centro comercial Outlets facturado mensualmente y pagadero a los 30 días después de emitida la facturación.
- (6) Corresponde a los incentivos otorgados por acuerdos comerciales en periodos de gracia o aportes de obra para remodelación de locales, al 30 de junio de 2020 corresponde a los nuevos incentivos otorgados, el cual posteriormente se reconocerá como un menor valor del ingreso amortizado en el periodo de los contratos.

19. 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 periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio 2020	Por el periodo comprendido entre el 1 de julio y 31 de diciembre del 2019
Valoración neta propiedad de Inversión	\$ 93,248,992	\$ 137,577,424

**PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (3-2-4241)
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.**

Notas a los Estados Financieros

20. Otros Ingresos

El siguiente es el detalle de otros ingresos:

	Por el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio 2020	Por el periodo comprendido entre el 1 de julio y 31 de diciembre del 2019
Multas (1)	\$ 4,408,980	\$ 5,153,095
Otros ingresos	1,102,292	1,471,419
Ingresos reembolsables	754,469	1,038,370
Parqueadero	413,541	1,087,533
Intereses moratorios	225,558	590,800
	6,904,840	9,341,217
Operación conjunta		
Fondo común de gastos (2)	5,511,702	4,630,757
Otros (3)	2,160,100	4,303,719
Comercial	632,968	1,250,084
Interés amortizado	51,614	59,332
Intereses moratorios	14,755	56,521
Penalizaciones Operación Conjunta	2,880	22,082
Valorización de Derecho Fiduciario	-	23,482
Recuperaciones	-	265,436
	8,374,019	10,611,413
	\$ 15,278,859	\$ 19,952,630

- (1) Corresponde a las sanciones por terminación anticipada de los contratos de arrendamiento, durante el primer semestre del 2020 principalmente del tercero Frontera Energy Colombia.
(2) Corresponde a recobros a arrendatarios por gastos generales de los inmuebles.
(3) Corresponde a los ingresos por recolección de escombros, unidad de gestión de activos, recobro de servicios públicos, material reciclable, recuperación de deterioro e ingresos estimados otros conceptos.

21. Ingreso por Intereses

El siguiente es un detalle de los ingresos por rendimientos financieros:

	Por el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio 2020	Por el periodo comprendido entre el 1 de julio y 31 de diciembre del 2019
Rendimientos encargos fiduciarios (1)	\$ 1,356,695	\$ 696,264
Rendimientos encargos fiduciarios en operaciones conjuntas	436,159	243,993
Intereses cuentas bancarias	354,517	109,909
Intereses cuentas bancarias en operaciones conjuntas	1,459	1,743
Negocios Fiduciarios (Comisiones y honorarios)	-	145,240
	\$ 2,148,830	\$ 1,197,149

**PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (3-2-4241)
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.**

Notas a los Estados Financieros

21. Ingreso por Intereses (continuación)

(1) A continuación, se detalla el valor de los rendimientos de los encargos fiduciarios.

	Por el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio 2020	Por el periodo comprendido entre el 1 de julio y 31 de diciembre del 2019
Fondo de inversión colectivo Valor Plus Fiduciaria Bogota S.A.	\$ 581,075	\$ 276,444
Old Mutual Sociedad Fiduciaria	212,610	172,523
Fondo de inversión colectivo Occirenta	203,007	67,054
Fondo de inversión colectivo Multiescala	182,648	125,513
Patrimonios Autonomos Fiduciaria Corficolombiana	172,944	54,303
Fondo de inversión colectivo Fiducuenta	4,214	-
Patrimonio Autonomos Accion Fiduciaria	159	123
Credicorp Capital Fiduciaria S.A	27	304
	11	-
	\$ 1,356,695	\$ 696,264

22. Gasto por Intereses

	Por el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio 2020	Por el periodo comprendido entre el 1 de julio y 31 de diciembre del 2019
Bonos ordinarios	\$ 32,650,287	\$ 15,204,288
Bancolombia S.A.	9,268,758	10,892,128
Banco de Bogotá S.A.	6,373,976	3,631,421
Itau Corpbanca Colombia S.A.	2,155,976	2,287,276
Multibanca Colpatria Cuentas Aportes AFC	2,055,089	1,923,929
Banco de Occidente S.A.	1,548,810	1,139,516
BBVA	635,764	694,280
Davivienda	-	1,361,080
	54,688,660	37,133,918
Operación conjunta		
Banco de Occidente S.A.	822,910	759,011
Banco Davivienda	719,666	579,410
Jardín Plaza Cúcuta	464,702	-
	2,007,278	1,338,421
	\$ 56,695,938	\$ 38,472,339

**PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (3-2-4241)
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.**

Notas a los Estados Financieros

23. Gastos por Comisiones

El siguiente es un detalle de los gastos por comisiones:

	Por el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio 2020	Por el periodo comprendido entre el 1 de julio y 31 de diciembre del 2019
Pei Asset Management S.A.S. (1)	\$ 45,066,727	\$ 51,135,612
Comisión fiduciaria	4,986,372	4,569,554
Comisión arrendamiento	1,469,433	151,325
Comisión y otros servicios	551,849	357,709
Comisión representación inversionistas	105,775	103,928
Comisión servicios bancarios	4,064	3,960
	52,184,220	56,322,088
Operación conjunta		
Comisión servicios bancarios	176,268	125,188
Comisión fiduciaria	98,288	72,373
Otras comisiones	3,389	13,679
	27,7945	211,240
	\$ 52,462,165	\$ 56,533,328

(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 mencionado en el literal de cuentas por pagar. Durante el primer semestre del año 2020 se liquidó la comisión por las nuevas adquisiciones.

24. Otros Gastos

	Por el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio 2020	Por el periodo comprendido entre el 1 de julio y 31 de diciembre del 2019
Administración operadores	\$ 4,204,537	\$ 5,926,694
Cuota de administración	1,838,462	943,876
Seguros	1,410,996	1,166,576
Deterioro cuentas por cobrar	1,129,422	3,438,240
Servicios públicos	743,770	1,127,229
Otros gastos	659,762	770,512
Gasto IVA proporcional	330,388	14,449

**PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (3-2-4241)
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.**

Notas a los Estados Financieros

24. Otros Gastos (continuación)

	Por el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio 2020	Por el periodo comprendido entre el 1 de julio y 31 de diciembre del 2019
Estructura Administrativa	265,889	156,520
Parqueaderos	163,208	261,299
Mantenimiento y reparaciones	128,125	2,321,340
Adecuaciones	112,263	1,617,713
Gastos de viaje	108,069	216,871
Publicidad y propaganda	92,305	32,398
Mercadeo	66,651	151,649
Notariales	912	74,717
Condonaciones cuentas por cobrar	855	226
Cobertura por rentabilidad	-	524,479
Útiles y papelería	-	24,844
Diferencia en cambio	-	16,465
	\$ 11,255,614	\$ 18,786,097
Operación conjunta		
Administración	\$ 6,862,723	\$ 9,186,027
Servicios generales	2,735,450	3,256,854
Deterioro cuentas por cobrar	1,201,670	341,653
Mantenimiento y reparaciones	1,030,649	1,651,380
Servicios públicos	942,410	1,063,502
Gastos no reembolsables parqueaderos	780,549	808,919
Beneficios a empleados	739,466	598,287
Vigilancia	697,091	708,235
Alquiler zonas verdes	685,456	801,675
Otros gastos operacionales	601,074	118,1104
Seguros	600,673	476,734
Gasto IVA proporcional	509,255	247,984
Mercadeo	393,762	693,187
Aseo	312,980	347,640
Gastos reembolsables	26,9542	123,857
Condonaciones cuentas por cobrar	36,304	86,140
Depreciación	29,488	23,413
Avalúos comerciales	28,525	71,212
Castigo de cartera	-	596,520
	1,8457,067	22,264,323
	\$ 29,712,681	\$ 41,050,420

**PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (3-2-4241)
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.**

Notas a los Estados Financieros

25. Gastos por Impuestos

El siguiente es un detalle de los gastos por impuestos:

	Por el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio 2020	Por el periodo comprendido entre el 1 de julio y 31 de diciembre del 2019
Impuesto predial (a)	\$ 10,873,520	\$ (135,934)
Gravamen a los movimientos financieros (GMF)	1,598,152	3,293,734
Industria y comercio	253,460	262,545
Contribución por valorización	8,014	1,594,235
Sobretasas y otros	2,613	50
Impuesto al consumo	149	1,773
	\$ 12,735,908	\$ 5,016,403
Operación conjunta		
Impuesto predial (*)	\$ 5,269,163	\$ -
Gravamen a los movimientos financieros (GMF)	261,676	273,809
	5,530,839	273,809
	\$ 18,266,747	\$ 5,290,212

(*) Corresponde al impuesto predial de los inmuebles para el año 2020, los cuales son amortizados a 12 meses.

(a) El siguiente es el detalle del gasto por impuesto predial reconocido durante el primer semestre 2020:

	Por el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio 2020	Por el periodo comprendido entre el 1 de julio y 31 de diciembre del 2019
Secretaria De Hacienda	\$ 6,391,020	\$ -
Municipio De Medellín	2,423,597	-
Municipio De Santiago De Cali	374,719	(227,148)
Edificio Atrio Propiedad Horizontal	332,870	-
Alcaldía Municipio De Tenjo	278,799	-
Distrito Industrial Y Portuario De Barranquilla	270,054	-
Municipio De Itagüí	248,952	-
Municipio De Yumbo	207,568	-
Municipio De Palmira	72,156	-
Alcaldía De Cartagena De Indias	62,641	-
Alcaldía Municipio De Pereira	51,625	-

**PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (3-2-4241)
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.**

Notas a los Estados Financieros

25. Gastos por Impuestos (continuación)

	Por el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio 2020	Por el periodo comprendido entre el 1 de julio y 31 de diciembre del 2019
Alcaldía De San José De Cúcuta	33,409	-
Alcaldía Municipal De Mosquera	22,465	-
Municipio De Bucaramanga	17,688	-
Municipio De Ibagué Reteica	12,802	-
BBVA Fiduciaria	11,655	-
Municipio De Chía	10,503	-
Municipio De Armenia	8,822	-
Municipio De Girardot	7,873	-
Alcaldía De Pasto	7,548	-
Municipio De Dosquebradas	4,062	-
Municipio Manizales	3,898	-
Municipio De Villavicencio	3,823	-
Municipio De Neiva	3,225	-
Municipio De La Estrella	2,963	-
Municipio De Aguachica	2,438	-
Alcaldía De Florencia	2,263	-
Municipio De Copacabana	1,954	969
Distrito Turístico Cultura	1,941	-
Alcaldía Municipal De Palermo	142	-
Alcaldía De Montería	45	-
Alianza Fiduciaria Sa Fideicomisos	-	49,762
Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza	-	19,499
Desarrolladora De Proyectos Ca Y Cv S.A.S	-	20,984
	\$ 10,873,520	\$ (135,934)

26. Gastos por Honorarios

El siguiente es un detalle de los gastos por honorarios:

	Por el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio 2020	Por el periodo comprendido entre el 1 de julio y 31 de diciembre del 2019
Avalúos comerciales	\$ 457,237	\$ 354,761
Otros honorarios	439,780	407,054
Honorarios especializados	406,718	470,100
Comité asesor	115,685	278,927
Revisoría fiscal	73,838	71,135
	\$ 1,493,258	\$ 1,581,977

**PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (3-2-4241)
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.**

Notas a los Estados Financieros

26. Gastos por Honorarios (continuación)

	Por el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio 2020	Por el periodo comprendido entre el 1 de julio y 31 de diciembre del 2019
Operación conjunta		
Honorarios especializados (a)	\$ 10,799,616	\$ 11,067,317
Honorarios no reembolsables	229,142	2,889
Revisoría fiscal	66,553	31,638
Otros honorarios	16,650	3,270
	<u>11,111,961</u>	<u>11,105,114</u>
	<u>\$ 12,605,219</u>	<u>\$ 12,687,091</u>

(a) Corresponde a los honorarios especializados en las operaciones conjuntas como se muestra a continuación:

	Por el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio 2020	Por el periodo comprendido entre el 1 de julio y 31 de diciembre del 2019
Patrimonio Autónomo de operación Outlets	\$ 6,784,757	\$ 7,476,504
Fideicomiso de operación Plaza Central	2,839,317	2,123,134
Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza	800,068	968,860
Fideicomiso Nuestro Montería	108,633	163,528
Fideicomiso City U	108,080	105,956
Fideicomiso Nuestro Cartago	99,140	45,108
Fideicomiso Ideo Cali	59,621	184,227
	<u>\$ 10,799,616</u>	<u>\$ 11,067,317</u>

27. Partes Relacionadas

Los saldos de las partes relacionadas al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019 están incluidos en las siguientes cuentas:

Fideicomitente

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.

**PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (3-2-4241)
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.**

Notas a los Estados Financieros

27. Partes Relacionadas (continuación)

Fideicomitente (continuación)

El siguiente es un detalle de los aportes del fideicomitente:

	Al 30 de junio de 2020	Al 31 de diciembre 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

	Al 30 de junio de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
Pei Asset Management S.A.S.		
Gastos por Comisiones (<i>Nota 23</i>)	\$ 45,066,727	\$ 51,135,612
Cuentas por pagar - comisiones (<i>Nota 15</i>)	7,138,835	28,945,100
Gastos anticipados (<i>Nota 10</i>)	1,345,407	1,345,407
	\$ 53,550,969	\$ 81,426,119

Comité Asesor

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

Al cierre del 31 diciembre de 2019 y 30 de junio de 2020, los valores cancelados por concepto de honorarios a los miembros del comité asesor se detallan a continuación.

**PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (3-2-4241)
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.**

Notas a los Estados Financieros

27. Partes Relacionadas (continuación)

Comité Asesor (continuación)

	Por el Período terminado al 30 de junio de 2020	Por el Período terminado al 31 de diciembre de 2019
Honorarios Comité Asesor	\$ 115,685	\$ 278,927

Coinversiones

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

A continuación, se detallan las transacciones que se tienen con las coinversiones diferentes a la integración vía operación conjunta:

	Al 30 de junio de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
Anticipos giros de excedentes y coberturas (Nota 15)		
Fideicomiso de Operación Plaza Central	\$ -	\$ 534,108
Fideicomiso Nuestro Cartago	-	190,320
Patrimonio Autónomo de Operación Outlets Cali	62,936	62,936
Fideicomiso de Operación Nuestro Montería	-	22,663
Patrimonio Autónomo de Operación Outlets Barranquilla	405	405
Fideicomiso de Operación City U	-	-
	\$ 63,341	\$ 810,432

28. Contingencias

Al 30 de junio de 2020 el Patrimonio no presenta procesos jurídicos que sean materiales para efectos de los estados financieros.

**PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (3-2-4241)
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.**

Notas a los Estados Financieros

29. 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 junio de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
< 1 año	\$ 340,588,146	\$ 381,692,095
1<años<5	1,046,056,320	1,111,992,303
> 5 años	1,008,980,585	1,147,799,741
	<u>\$ 2,395,625,051</u>	<u>\$ 2,641,484,139</u>

30. Aprobación de Estados Financieros

Los estados financieros del patrimonio autónomo correspondientes al ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020 fueron aprobados por la Administración del Patrimonio el 18 de julio de 2020.

**PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (3-2-4241)
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.**

Certificación de los Estados Financieros

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

Que para la emisión del estado de situación financiera al 30 de junio de 2020 al 31 de diciembre de 2019 y de los estados de resultados integrales, estados de cambios en el patrimonio y estados de flujos de efectivo por los semestres terminados en esas fechas, que conforme al reglamento se ponen a disposición de los inversionistas y de terceros, se han verificado previamente las afirmaciones contenidas en ellos y las cifras han sido tomadas fielmente de los libros.



Edwin Roberto Diaz Chala
Representante Legal



Julieth Vallejo Viteri
Contador Público
Tarjeta Profesional 65535 - T