

ESTADOS FINANCIEROS

Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)

Al 31 de diciembre de 2020 y 30 de junio de 2020
con Informe del Revisor Fiscal.

Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)

Estados Financieros

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

Índice

Informe del Revisor Fiscal.....	1
Estados Financieros	
Estado de Situación Financiera	5
Estado de Resultados	6
Estado de Cambios en el Patrimonio Especial	7
Estado de Flujos de Efectivo.....	8
Notas a los Estados Financieros	9
Certificación de los Estados Financieros	83



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 31 de diciembre del 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 31 de diciembre del 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.

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 31 de diciembre de 2020 las propiedades de inversión ascienden a \$6,720,542,526, de los cuales \$6,361,526,454 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 92% 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 apoyé 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.

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.

- 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 30 de junio del 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 7 de agosto de 2020.



Otros Requerimientos Legales y Reglamentarios

Adicionalmente 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. Adicionalmente, existe concordancia entre los estados financieros adjuntos y la información contable incluida en el informe de gestión preparado por la Sociedad Fiduciaria, el cual incluye la constancia por parte de la Administración sobre la libre circulación de las facturas con endoso emitidas por los vendedores o proveedores. El informe correspondiente a lo requerido por el artículo 1.2.1.2 del Decreto 2420 de 2015 lo emití por separado el 15 de febrero de 2021.

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
15 de febrero de 2021

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

Estado de Situación Financiera

		AI 31 de diciembre de 2020	AI 30 de junio de 2020
	Nota	<i>(Expresado en miles de pesos)</i>	
Activos			
Efectivo	7	\$ 12,609,061	\$ 24,341,759
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados	8	131,610,057	117,265,652
Cuentas por cobrar, neto	9	36,595,601	57,686,602
Otros activos	10	3,235,734	19,195,857
Total activos corrientes		184,050,453	218,489,870
Cuentas por cobrar largo plazo, neto	9	1,622,653	4,202,243
Otros activos largo plazo	10	23,527,432	23,219,130
Propiedades de inversión	11	6,720,542,526	6,562,549,577
Propiedad y equipo	12	194,268	223,755
Total activos no corrientes		6,745,886,879	6,590,194,705
Total activos		\$ 6,929,937,332	\$ 6,808,684,575
Pasivo y patrimonio especial			
Pasivos			
Bonos ordinarios	13	\$ 123,246,401	\$ 8,414,802
Obligaciones financieras corto plazo	14	45,843,256	419,351,572
Cuentas por pagar	15	43,163,639	63,547,425
Ingresos anticipados	16	5,428,324	5,582,482
Total pasivos corrientes		217,681,620	496,896,281
Bonos ordinarios largo plazo	13	882,306,336	998,175,778
Obligaciones financieras largo plazo	14	1,139,699,982	637,715,242
Cuentas por pagar largo plazo	15	12,074,917	11,521,316
Ingresos anticipados largo plazo	16	6,750,000	8,250,000
Total pasivos no corrientes		2,040,831,235	1,655,662,336
Total pasivos		2,258,512,855	2,152,558,617
Patrimonio especial			
Aportes	17	2,867,466,338	2,867,466,338
Ajustes en la aplicación por primera vez de las NCIF	17	282,813,857	282,813,857
Resultados acumulados	17	1,521,144,282	1,505,845,763
Total patrimonio especial		4,671,424,477	4,656,125,958
Total pasivos y patrimonio especial		\$ 6,929,937,332	\$ 6,808,684,575

Véanse las notas que forman parte integral de los estados financieros.


 Edwin Roberto Díaz Chala
 Representante Legal


 Isabel Cristina Quemba Bernal
 Contador Público
 Tarjeta Profesional 101702 - T

Marly Sarela Gallego Morales
 Revisor Fiscal
 Tarjeta Profesional 92344-T
 Designada por Ernst & Young Audit S.A.S. TR-530
 (Véase mi informe del 15 de febrero de 2021)

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

Estado de Resultados

		Por el período comprendido entre el 1 de julio y 31 de diciembre del 2020	Por el período comprendido entre el 1 de enero y 30 de junio del 2020
	Nota		
<i>(Expresado en miles de pesos)</i>			
Ingresos de actividades ordinarias:			
Ingresos por uso de inmuebles	18	\$ 224,244,368	\$ 228,318,496
Valoración de propiedades de inversión	19	18,064,151	93,248,992
Otros ingresos	20	13,973,541	15,278,859
Ingresos por intereses	21	1,966,626	2,148,830
Total ingreso por actividades ordinarias		258,248,686	338,995,177
Gastos de actividades ordinarias:			
Intereses	22	52,307,288	56,695,938
Otros gastos	23	46,185,806	29,712,681
Comisiones	24	36,160,657	52,462,165
Impuestos	25	17,518,385	18,266,747
Honorarios	26	13,236,323	12,605,219
Total gastos por actividades ordinarias		165,408,459	169,742,750
Utilidad del ejercicio		92,840,227	169,252,427
Total resultado integral		\$ 92,840,227	\$ 169,252,427

Véanse las notas que forman parte integral de los estados financieros.


 Edwin Roberto Diaz Chala
 Representante Legal


 Isabel Cristina Quemba Bernal
 Contador Público
 Tarjeta Profesional 101702 - T

Marlly Sarela Gallego Morales
 Revisor Fiscal
 Tarjeta Profesional 92344-T
 Designada por Ernst & Young Audit S.A.S. TR-530
 (Véase mi informe del 15 de febrero de 2021)

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 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
Resultados acumulados ejercicios anteriores	-	-	-	-	169,252,427	(169,252,427)	-
Distribución de utilidades	-	-	-	-	(77,541,708)	-	(77,541,708)
Utilidad del ejercicio	-	-	-	-	-	92,840,227	92,840,227
Saldos al 31 de diciembre de 2020	\$ 1,000	\$ 409,194,220	\$ 2,458,271,118	\$ 282,813,857	\$ 1,428,304,055	\$ 92,840,227	\$ 4,671,424,477

Véanse las notas que forman parte integral de los estados financieros


 Edwin Roberto Diaz Chala
 Representante Legal


 Isabel Cristina Quemba Bernal
 Contador Público
 Tarjeta Profesional 101702 - T

Marlly Sarela Gallego Morales
 Revisor Fiscal
 Tarjeta Profesional 92344-T
 Designada por Ernst & Young Audit S.A.S. TR-530
 (Véase mi informe del 15 de febrero de 2021)

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 31 de diciembre de 2020	Al 30 de junio de 2020
	<i>(En miles de pesos)</i>	
Actividades de operación:		
Utilidad del ejercicio	\$ 92,840,227	\$ 169,252,427
Ajustes para conciliar la utilidad del ejercicio con los flujos netos de efectivo:		
Valorización propiedades de inversión, neto	11 (18,064,151)	(93,248,992)
Depreciación en operaciones conjuntas	23 30,208	29,488
Deterioro de cuentas por cobrar	9 10,277,765	1,129,422
Deterioro de cuentas por cobrar operaciones conjuntas	9 1,564,548	1,201,670
Reintegro provisión de cuentas por cobrar	9 (788,494)	-
Pérdida propiedad y equipo	12 -	3,209
Ajuste al capital de trabajo:		
Disminución (Aumento) cuentas por cobrar	9 12,616,772	(41,748,667)
Disminución (Aumento) otros activos	10 15,651,821	(18,317,867)
Amortización de ingresos recibidos por anticipado	16 (1,654,158)	(84,643)
Disminución cuentas por pagar	15 (19,830,185)	(9,826,302)
Efectivo neto de efectivo provisto en actividades en actividades de operación	92,644,353	8,389,745
Actividades de inversión		
Aumento propiedad planta y equipo	(721)	-
Aumento inversiones	8 (14,344,405)	(77,090,618)
Adquisición y mejoras de propiedad de inversión	11 (139,928,798)	(281,973,529)
Flujo neto de efectivo neto usado en actividades de inversión	(154,273,924)	(359,064,147)
Actividades de financiación		
Capital en titularización (restitución de aportes)	17 -	(105,640,149)
Emisión bonos	13 (1,037,843)	(106,233)
Aumento obligaciones financieras, neto	14 128,476,424	516,822,109
Distribución de utilidades	17 (77,541,708)	(38,870,259)
Flujos de efectivo neto provisto por las actividades de financiación	49,896,873	372,205,468
Disminución (aumento) neto del efectivo	(11,732,698)	21,531,066
Efectivo al inicio del período	24,341,759	2,810,693
Efectivo al final del período	\$ 12,609,061	\$ 24,341,759

Véanse las notas que forman parte integral de los estados financieros.



Edwin Roberto Diaz Chala
Representante Legal



Isabel Cristina Quemba Bernal
Contador Público
Tarjeta Profesional 101702 - T

Marlly Sarela Gallego Morales
Revisor Fiscal
Tarjeta Profesional 92344-T
Designada por Ernst & Young Audit S.A.S. TR-530
(Véase mi informe del 15 de febrero de 2021)

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre y 30 de junio de 2020
(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 fideicomitidos para:

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

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

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

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

Otrosí No. 1

(firmado el día 14 de diciembre de 2006)

- Modificó de la Sección 1 Bienes Fideicomitidos.

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

Notas a los Estados Financieros

1. Entidad Reportante (continuación)

Otrosí No. 1 (continuación)

- 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”

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.

Otrosí No. 4

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

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 (continuación)

- 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 Corficolombiana 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.

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

Notas a los Estados Financieros

1.1.1. Bienes Titularizados (continuación)

- (f) La utilidad o pérdida en la enajenación de activos.
- (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.

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

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.

- 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 31 de diciembre 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
Segundo	23,405	4,960	116,088,800	5,450
Tercero	33,311	4,586	152,764,246	6,150
Cuarto	21,666	3,971	86,027,020	7,160
Quinto	22,023	3,707	81,637,499	7,840
Quinto	808	3,707	2,995,191	7,840
Sexto	26,040	3,276	85,306,545	7,970
Séptimo	29,084	2,915	84,787,044	8,660
Octavo	48,735	2,566	125,047,480	8,960
Noveno	64,188	2,308	148,135,955	9,400
Décimo	62,868	2,133	134,077,955	9,965
Undécimo	77,773	1,573	122,318,652	10,500
Total	431,422	\$ -	\$ 1,246,791,387	\$ -

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 diciembre de 2020. El Patrimonio Autónomo se encuentra activo al 31 de diciembre de 2020.

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

Notas a los Estados Financieros

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 factor adicional a considerar en la situación actual.

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 cuatro 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.
- (iv) En el tercer trimestre del año a raíz de la extensión de la cuarentena y medidas de distanciamiento social se otorgaron los siguientes alivios a los arrendatarios: descuento decreciente del canon fijo durante el semestre o un porcentaje sobre las ventas, el que sea mayor, condonación de incrementos para el año 2020 o un descuento sobre el canon fijo para los arrendatarios más afectados.

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

Notas a los Estados Financieros

1.1.5. COVID-19 (continuación)

a. Medidas y Estrategias de Mitigación Adoptadas (continuación)

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 julio, agosto y septiembre de 2020, representaron aproximadamente un ahorro promedio de hasta el 10% en la cuota de administración a cargo de los locatarios.

Durante el segundo semestre de 2020, se adelantaron alrededor de 603 procesos de negociación de los contratos de arriendo y concesión del PEI, que representan para el segundo semestre el 14% de los ingresos totales causados para este periodo, de los cuales 575 reflejaron los beneficios anteriormente señalados y otros asociados, y 28 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 permitía 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:

- 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 fue aplicable desde el 1º de junio de 2020 hasta el 31 de agosto de 2020.

Como consecuencia de la terminación unilateral, el arrendatario estaba 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 estaba obligado al pago de un canon de arrendamiento. Adicionalmente, para que el arrendatario pudiera terminar unilateralmente el contrato debía 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 realizará la terminación.

Conforme lo anterior, el decreto se estimaba 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 31 de diciembre de 2020, ningún arrendatario del PEI se acogió a dicho decreto.

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

Notas a los Estados Financieros

1.1.5. COVID-19 (continuación)

b. Cartera (Nota 9)

La cartera disminuyó comparando los saldos presentados de junio vs diciembre de 2020, producto del cumplimiento del pago de la cartera corriente, cuotas de diferidos y los acuerdos comerciales a los que se llegó con los clientes, como resultado de la situación actual de la emergencia económica y sanitaria.

Dicho lo anterior, en junio de 2020 se evidenció el mayor saldo en la cartera, debido a los diversos alivios otorgados, los cuales en su gran mayoría iniciaban para pago en julio de 2020.

Para los meses siguientes, se logró una disminución en la cartera, derivada principalmente por pagos anticipados, pagos de diferidos y anticipos de cuotas diferidas, cierre de negociaciones, cumplimientos de acuerdos de pagos y \$359,000 correspondiente a condonaciones por acuerdos comerciales.

Por otro lado, cabe mencionar que la categoría comercial es la que se vió 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 lo corrido del año. 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 materiales en el cálculo de la pérdida esperada y se mantiene un comportamiento inalterado en los rangos de pérdida esperada actuales para cada categoría. Finalmente, para complementar el análisis antes mencionado, se realizaron las pruebas de backtesting y se hicieron los ajustes necesarios en el cálculo del deterioro.

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.

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.

Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)

Administrado por Fiduciaria Corficolombiana S.A.

Notas a los Estados Financieros

1.1.5. COVID-19 (continuación)

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 diciembre de 2020 el 42% del portafolio se encontraba indexado a IPC y el 40% 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 242 puntos básicos al pasar de 7.14% EA al cierre de 2019 a 4.72% EA para el mes de diciembre 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 desembolso de crédito de capital de trabajo por un total de \$70,000 millones con un plazo de 24 meses.

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 2270 de 2019, 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.

Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)

Administrado por Fiduciaria Corficolombiana S.A.

Notas a los Estados Financieros

2.1. Bases de Preparación (continuación)

- 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 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.

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

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 31 de diciembre 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 de Operación Atrio Torre Norte (c)	50%	50%	Calle 26, Avenida Caracas, Bogotá D.C.	Siete (7) de Julio del año dos mil veinte (2020)

- (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, transfiera 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.

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)

(c) El 08 de junio de 2020, el Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias el Fideicomiso Centro Internacional y el Fideicomiso Atrio Torre Norte; firma un contrato para crear el Patrimonio Autónomo de Operación Atrio Torre Norte con el fin de gestionar la operación del inmueble siendo el PEI fideicomitente con una participación del 50%.

Al 31 de diciembre de 2020, el efecto de las participaciones en operaciones conjuntas (patrimonios autónomos de operación) se detalla a continuación:

	Al 31 de diciembre de de 2020	Al 30 de junio de de 2020
Operación conjunta Jardín Plaza		
Activo	\$ 231,588,473	\$ 215,404,821
Pasivo	56,683,062	40,963,444
Ingresos	10,657,963	15,138,288
Gastos	6,347,430	10,777,192
Operación conjunta Plaza Central		
Activo	\$ 38,962,790	\$ 39,252,876
Pasivo	19,897,657	26,679,188
Ingresos	19,616,076	23,756,591
Gastos	13,683,633	12,887,792
Operación conjunta City U		
Activo	\$ 1,646,191	\$ 1,854,122
Pasivo	236,885	593,587
Ingresos	2,637,273	3,600,127
Gastos	2,488,505	2,851,337
Operación conjunta Nuestro Montería		
Activo	\$ 1,034,340	\$ 1,446,087
Pasivo	163,199	112,318
Ingresos	1,376,649	1,842,024
Gastos	654,976	508,114
Operación conjunta Ideo Cali		
Activo	\$ 812,005	\$ 948,834
Pasivo	112,408	270,738
Ingresos	654,265	1,407,881
Gastos	632,764	1,055,528

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 31 de diciembre de de 2020	Al 30 de junio de de 2020
Operación conjunta Centros Comerciales Outlet		
Activo	\$ 19,798,779	\$ 15,163,560
Pasivo	7,657,028	4,140,765
Ingresos	32,331,340	25,826,224
Gastos	14,259,950	13,047,717
Operación conjunta Nuestro Cartago		
Activo	\$ 601,949	\$ 1,069,772
Pasivo	138,453	90,815
Ingresos	1,015,031	1,540,256
Gastos	467,007	362,333
Operación conjunta Jardín Plaza Cúcuta		
Activo	\$ 85,524,927	\$ 85,123,604
Pasivo	26,640,136	26,193,753
Ingresos	2,132,853	1,023,581
Gastos	2,177,909	1,094,248
Operación conjunta Atrio Torre Norte		
Activo	\$ 8,085	\$ —
Pasivo	4,901	—
Ingresos	190	—
Gastos	1,641,059	—

Al 31 de diciembre 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.

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.

**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

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.

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.

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

Notas a los Estados Financieros

2.4. Efectivo (continuación)

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 de 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.

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.

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

Notas a los Estados Financieros

2.5.1. Deterioro (continuación)

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:

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

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:

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 Comerciales

Probabilidad de Deterioro	Pérdida dada el Deterioro	Pérdida Esperada (Porcentual)	Probabilidad de Deterioro
0 a 30	44%	13.73%	6.10%
31 a 60	100%	13.73%	13.73%
61 a 90	100%	22.58%	22.58%
91 a 120	100%	32.12%	32.12%
121 a 150	100%	40.65%	40.65%
151 a 180	100%	50.14%	50.14%
181 a 210	100%	59.43%	59.43%
211 a 240	100%	68.88%	68.88%
241 a 270	100%	75.85%	75.85%
271 a 300	100%	84.43%	84.43%
301 a 330	100%	91.80%	91.80%
331 a 360	100%	98.80%	98.80%
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	37%	2.47%	0.92%
31 a 60	100%	2.47%	2.47%
61 a 90	100%	4.33%	4.33%
91 a 120	100%	7.52%	7.52%
121 a 150	100%	11.01%	11.01%
151 a 180	100%	15.19%	15.19%
181 a 210	100%	17.58%	17.58%
211 a 240	100%	28.00%	28.00%
241 a 270	100%	36.46%	36.46%
271 a 300	100%	43.56%	43.56%
301 a 330	100%	79.70%	79.70%
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	47.53%	20.68%	9.83%
31 a 60	100.00%	20.68%	20.68%
61 a 90	100.00%	29.15%	29.15%
91 a 120	100.00%	33.66%	33.66%
121 a 150	100.00%	41.09%	41.09%
151 a 180	100.00%	48.83%	48.83%
181 a 210	100.00%	56.26%	56.26%
211 a 240	100.00%	63.02%	63.02%
241 a 270	100.00%	72.17%	72.17%
271 a 300	100.00%	78.53%	78.53%
301 a 330	100.00%	87.75%	87.75%
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:

<u>Tipo de Bien</u>	<u>Vida Útil</u>
Maquinaria y equipo	3.58 años
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 31 de diciembre 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, tales como periodos de gracia y aportes de obra, los cuales 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. Se amortizan en los plazos de cada contrato de arriendo y se contabilizan como menor valor del ingreso.

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 Corficolombiana 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 considerada 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: Clasificaciones de Pasivos como Corrientes o No Corrientes

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

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

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

Modificaciones a la NIIF 3: Referencia al Marco Conceptual

En mayo de 2020, el IASB emitió las modificaciones a la NIIF 3 Combinaciones de negocios - Referencia al marco conceptual. Las modificaciones tienen como fin reemplazar la referencia al Marco para la Preparación y Presentación de Estados Financieros, emitida en 1989, por la referencia al Marco Conceptual para la Información Financiera, emitida en marzo de 2018, sin cambiar significativamente sus requisitos. El Consejo también agregó una excepción al principio de reconocimiento de la NIIF 3 para evitar el problema de las posibles ganancias o pérdidas del "día 2" derivadas de los pasivos y pasivos contingentes, las cuales entrarían en el alcance de la NIC 37 o la CINIIF 21 Gravámenes, en caso de ser incurridas por separado.

Al mismo tiempo, el Consejo decidió aclarar los lineamientos existentes de la NIIF 3 con respecto a los activos contingentes que no se verían afectados por el reemplazo de la referencia al Marco para la Preparación y Presentación de Estados Financieros.

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

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

En mayo de 2020, el IASB emitió modificaciones a la NIC 37 para especificar qué costos debe incluir la entidad al evaluar si un contrato es oneroso o genera pérdidas.

**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 (continuación)

Modificaciones a la NIC 37: Contratos onerosos – Costos Incurridos en el Cumplimiento de un Contrato (continuación)

Las modificaciones señalan que se debe aplicar un "enfoque de costos directamente relacionados". Los costos que se relacionan directamente con un contrato para proporcionar bienes o servicios incluyen tanto los costos incrementales como una asignación de costos directamente relacionados con las actividades del contrato. Los costos generales y administrativos no se relacionan directamente con el contrato y deben excluirse, salvo que sean explícitamente atribuibles a la contraparte en virtud del contrato.

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

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.

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 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.

La jerarquía del valor razonable tiene los siguientes niveles:

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

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

Al 31 de diciembre 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.

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)

Jerarquía		Conclusión
Nivel 3	Son datos de entrada no observables para el activo.	No se revelará ningún título en esta categoría. Se utilizarán variables no observables para determinar el valor razonable de los activos o pasivos que no tengan un mercado activo. Esta medición no incluye ajustes por riesgo y se determinará con base en aquello que los participantes del mercado incluirían para fijar el precio de un activo o un pasivo.

De otra parte, en Colombia no existe un mercado donde se coticen precios de los fondos de inversión colectiva. El valor de los aportes en un fondo de inversiones colectiva se mide a través de unidades que representan cuotas partes del valor patrimonial del respectivo fondo.

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

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 realizaran 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 actualizara 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 31 de diciembre de 2020 y al 30 de junio de 2020:

Activos a valor razonable con ajuste a resultados Nivel 2:

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)

	Al 31 de diciembre de 2020	Al 30 de junio de 2020
Activos		
Instrumentos de patrimonio		
Fondos de inversión colectiva	\$ 131,610,057	\$ 117,265,652
Activos no financieros		
Propiedades de inversión	<u>6,361,526,454</u>	6,317,735,611
	<u>\$ 6,493,136,511</u>	<u>\$ 6,435,001,263</u>

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

5. Administración y Gestión del Riesgo

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

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

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)

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

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

La Fiduciaria como administradora del Patrimonio 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.

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 puede invertir en títulos de interés fijo o variable que lo exponen al riesgo de tasa de interés en valor razonable. La Fiduciaria maneja este riesgo midiéndolo a través del Valor en Riesgo por la metodología estándar por factores de riesgo que refleja las interdependencias entre las diferentes variables de riesgo a los cuales está sujeto el Fideicomiso por la naturaleza de sus inversiones

A continuación, se presenta el análisis de sensibilidad por medio del Valor en Riesgo Modelo Estándar al 31 de diciembre de 2020 (cifras en miles de pesos):

Valor en Riesgo por Factores	Valor
Fondos de Inversión Colectiva	95,913

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)

b. Riesgo de Crédito

El Patrimonio Autónomo está expuesto al riesgo de crédito que es el riesgo de que una de las partes en un instrumento financiero cause una pérdida financiera para la otra por incumplimiento de una obligación.

La mayor concentración a la cual está expuesto el Patrimonio Autónomo resulta de las inversiones en títulos de deuda. El Patrimonio Autónomo también está expuesto al riesgo de crédito de la contraparte sobre productos de derivados y las operaciones del mercado monetario.

La gestión del riesgo de crédito en las operaciones de tesorería del portafolio del Patrimonio Autónomo comprende la evaluación y calificación de los diferentes emisores de títulos valores, con el objeto de evaluar la calidad crediticia de dichos emisores. Esta evaluación se efectúa mediante un modelo de calificación desarrollado a nivel interno, a través del cual se realiza un seguimiento permanente a los indicadores financieros de las entidades emisoras.

La gestión del riesgo de concentración comprende la diversificación del portafolio a través de la asignación de cupos en múltiples alternativas de inversión garantizando la diversificación del riesgo crediticio.

Por su parte, la gestión de riesgo de contraparte está fundamentada en la evaluación permanente del desempeño de las entidades con las cuales se celebran operaciones de tesorería, así como la definición de cumplimiento DVP - en sistemas de liquidación y compensación aprobados - para cualquier operación pendiente de cumplimiento.

• **Riesgo de Liquidez**

El Patrimonio Autónomo, debe cumplir con ciertas obligaciones y eso lo expone al riesgo de no tener recursos disponibles para cumplirlas, es decir riesgo de liquidez. Sin embargo, puesto que sus recursos están invertidos en depósitos a la vista y Fondos de Inversión Colectiva, su riesgo de liquidez se mitiga con el hecho de que los instrumentos mencionados son a la vista y tienen disponibilidad inmediata de recursos.

De otra parte, para el caso de los Fondos de Inversión Colectiva, Fiduciaria Corficolombiana S.A como administradora del Fideicomiso cuenta con un sistema de gestión de riesgos de liquidez (SARL) el cual permite medir, identificar, controlar y monitorear los riesgos de liquidez asociados a su operación y así poder administrar eficientemente dicho riesgo y poder generar suficientes fuentes de efectivo para atender sus obligaciones frente a los inversionistas, entre ellos los encargos Fiduciarios administrados.

Tipo de Activo	Menos de tres Meses	Entre tres Meses y un año	Valor
TIDIS	\$ -	\$ 371,213	\$ 371,213
Fondos de Inversión Colectiva	116,132,333	-	116,132,333
	<u>\$ 116,132,333</u>	<u>\$ 371,213</u>	<u>\$ 116,503,546</u>

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**

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 diciembre del 2020 aproximadamente el 17% 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. Teniendo en cuenta que al cierre del 31 de diciembre de 2020, aproximadamente el 17% del portafolio de deuda se encuentra indexado a tasa fija, 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.

	Saldo al 31 de diciembre 2020	IPC 12 meses 31 de diciembre 2020	Variación IPC en Puntos Básicos	Efecto Intereses Sobre Utilidad Antes de Impuestos Trimestral
Obligaciones financieras indexadas a IPC	\$ 907,318,783	1.49%	+/- 25pbs	+/- 555,939

	Saldo al 31 de diciembre 2020	IBR NATV 31 de diciembre 2020	Variación IBR en Puntos Básicos	Efecto Intereses Sobre Utilidad Antes de Impuestos Trimestral
Obligaciones financieras indexadas a IBR	\$ 883,320,669	1,69%	+/- 25pbs	+/- 547,841

• **Riesgo Operacional**

La Fiduciaria cuenta con un Sistema de Administración de Riesgo Operacional (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.

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 Operacional (continuación)**

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

- **Riesgo de Lavado de Activos y de Financiación del Terrorismo**

Los riesgos de lavado de activos y de la financiación del terrorismo son entendidos como la posibilidad de pérdida económica o de daño del buen nombre que pudiera sufrir la entidad 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 o hacia 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 impartidas por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante la Circular Básica Jurídica, Parte I Título IV Capítulo IV, adoptó los mecanismos necesarios para evitar la ocurrencia de eventos que puedan afectar negativamente sus resultados y su negocio.

Por lo anterior, Fiduciaria Corficolombiana cuenta con un Sistema de Administración del Riesgo del Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo, en adelante 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 sus clientes, las operaciones que celebran 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. Así mismo, dicho sistema es administrado por el Oficial de Cumplimiento Corporativo y su Suplente, quienes tienen la responsabilidad de proponer y evaluar los mecanismos de prevención, detección y control, a fin de establecer la efectividad de los mismos y velar por su cumplimiento por parte de los funcionarios de la Fiduciaria.

Atendiendo las directrices impartidas, Fiduciaria Corficolombiana presenta unos resultados satisfactorios en la gestión adelantada con relación al SARLAFT, que a su vez se ajustan a las normas vigentes, a las políticas aprobadas por la Junta Directiva y a las metodologías adoptadas por la Administración, las cuales se encuentran alineadas con las mejores prácticas y estándares internacionales. Es así, como en el año 2020 se adelantaron acciones encaminadas a robustecer los mecanismos de prevención y control, en consideración a los entornos dinámicos y cambiantes de los negocios.

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)**

En tal sentido, ante la emergencia sanitaria decretada en el primer trimestre del 2020, se programaron actividades de monitoreo extraordinarias para verificar el cumplimiento del mecanismo de conocimiento de clientes. Adicionalmente, con el fin de gestionar los posibles riesgos asociados, se ajustaron algunas herramientas del SARLAFT para realizar monitoreos especiales que permitieran identificar cambios significativos en el comportamiento transaccional de aquellos clientes más expuestos con motivo de la emergencia. Sobre el particular durante el periodo evaluado no se identificaron transacciones que llamaron la atención. También se revisaron y actualizaron las metodologías de valoración de riesgos y controles, en cumplimiento de instrucciones corporativas.

Por otra parte, en septiembre de 2020, la Superintendencia Financiera de Colombia emitió la Circular Externa 027, con el propósito de converger a los mejores estándares y prácticas internacionales para combatir el lavado de activos, el financiamiento del terrorismo, y el financiamiento de la proliferación de armas de destrucción masiva. La nueva norma también tiene como eje la promoción de la innovación y la inclusión financiera mediante el desarrollo y adopción de nuevas tecnologías. Los cambios derivados de esta nueva regulación deben ajustarse dentro de los 12 meses siguientes a su expedición. Por tal motivo, durante el último trimestre del 2020 la Fiduciaria estructuró un plan de implementación para acoger las instrucciones del regulador.

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 normativa vigente (Cliente, Producto, Canal y Jurisdicción) y en los identificados internamente (Empleados y proveedores). De acuerdo con el seguimiento realizado durante el año 2020, la entidad mantiene niveles de riesgo residual “Moderado” y “Bajo”; los cuales son monitoreados trimestralmente, sin que se presentaran eventos o situaciones que pudieran afectar la buena reputación de la Fiduciaria.

Así mismo, la Fiduciaria cuenta con herramientas tecnológicas que le han permitido aplicar las políticas aprobadas por la Junta Directiva sobre el debido conocimiento de los clientes con los cuales mantiene relaciones comerciales, así como desarrollar labores de monitoreo de señales de alerta con el propósito de identificar operaciones inusuales y/o sospechosas en los términos que establece la ley. El SARLAFT también contiene modelos de segmentación de los factores de riesgo (cliente, producto, canal y jurisdicción) que le permiten a la entidad identificar riesgos y detectar operaciones inusuales partiendo de las características de los segmentos.

De otro lado, con el fin de impulsar y consolidar la cultura de prevención sobre temas relacionados con lavado de activos y financiación del terrorismo, la Fiduciaria Corficolombiana cuenta con un programa institucional de capacitación, cuyo objetivo principal es sensibilizar a los funcionarios sobre las dimensiones y consecuencias que podría traer para la entidad la materialización de este tipo de riesgos, programa mediante el cual se transmiten conocimientos, casos e información relevante y se imparten directrices respecto al marco regulatorio y mecanismos de control que se tienen sobre la prevención del riesgo de lavado de activos y de la financiación del terrorismo.

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)**

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.

La supervisión directa de los controles para prevenir estos riesgos es efectuada por el Oficial de Cumplimiento; así mismo ejercen supervisión la Auditoría Interna, como también la administración y la Junta Directiva a través de los informes presentados periódicamente por el Oficial de Cumplimiento. De acuerdo con los resultados obtenidos en la aplicación de las diferentes etapas del SARLAFT, los informes de los entes de control y los pronunciamientos de la Junta Directiva, la entidad mantiene una adecuada gestión del riesgo de lavado de activos y de la financiación del terrorismo.

Finalmente, durante el periodo mencionado se atendieron oportunamente los requerimientos y comunicaciones recibidas por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia, la Auditoría Interna de la Fiduciaria y de la Revisoría Fiscal, y se acogieron aquellas recomendaciones orientadas a la optimización del Sistema dentro del proceso de mejora continua aplicado por la Fiduciaria.

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:

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

Notas a los Estados Financieros

7. Efectivo (continuación)

	Al 31 de diciembre de 2020	Al 30 de junio de 2020
Bancolombia	\$ 1,593	\$ 1,073
Banco de Occidente	6,034,599	1,662,933
Banco Davivienda	56,744	56,725
Banco Itaú	2,471,851	791,221
Banco Colpatria	113,516	20,051,133
Banco de Bogotá	2,093,793	1,221,743
Banco Sudameris	2,760	2,722
	<u>10,774,856</u>	<u>23,787,550</u>
Bancos en operación conjunta	1,776,705	519,709
Caja menor en operación conjunta	57,500	34,500
	<u>\$ 12,609,061</u>	<u>\$ 24,341,759</u>

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

Al 31 de diciembre de 2020 y al 30 de junio de 2020 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 31 de diciembre de 2020	Al 30 de junio de 2020
Títulos de deuda TIDIS	\$ 371,213	\$ -
Inversiones en Fondos de Inversión Colectiva		
FIC Abierta Valor Plus	38,741,785	9,320,803
FIC Old Mutual	32,575,803	22,215,789
FIC Sumar	11,676,438	21,418,219
FIC Corredores Davivienda	11,413,004	21,182,087
FIC Occirenta	9,972,015	20,884,707
FIC Fiducuenta	7,372	7,292
Credicorp Capital Fiduciaria S.A.	1,032	1,025
PA Acción Fiduciaria	-	714
	<u>104,387,449</u>	<u>95,030,636</u>
Inversiones en Fondos de Inversión Colectiva Operación Conjunta	26,851,395	21,429,272
CDT en operación conjunta	-	805,744
	<u>26,851,395</u>	<u>22,235,016</u>
	<u>\$ 131,610,057</u>	<u>\$ 117,265,652</u>

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

Notas a los Estados Financieros

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

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	AAA/2+
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.

9. Cuentas por Cobrar, Neto

El siguiente es el detalle de las cuentas por cobrar

	Al 31 de diciembre de 2020	Al 30 de junio de 2020
Arrendamientos (a)	\$ 24,872,191	\$ 37,024,663
Impuestos	1,242,942	651,206
Anticipos de contratos y proveedores	2,217,185	305,883
Diversas (b)	13,126,665	14,950,312
Deterioro cuentas por cobrar (c)	(21,093,186)	(11,393,726)
	20,365,797	41,538,338
Operación conjunta		
Giro de excedentes	135,424	135,424
Concesión mensual	9,796,402	13,514,271
Estimación renta variable	5,950,585	426,040
Estimación otros conceptos	123,997	147,863
Administración y fondo común de gastos	2,390,831	4,126,176
Diversas	467,392	326,223
Otras cuentas por cobrar	352,543	190,297
Comercial	228,770	223,872
Otros servicios	519,375	383,327
Anticipos de contratos y proveedores	650,110	248,353
Deterioro cuentas por cobrar (d)	(4,385,625)	(3,573,582)
	16,229,804	16,148,264
	\$ 36,595,601	\$ 57,686,602

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

Notas a los Estados Financieros

9. Cuentas por Cobrar, Neto (continuación)

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 31 de diciembre de 2020	Al 30 de Junio de 2020
Arrendamientos (a)	\$ 484,388	\$ 3,022,392
	484,388	3,022,392
Arrendamientos Operación conjunta		
Nuestro Montería	40,563	60,583
Nuestro Cartago	-	36,159
City U	-	2,707
Jardín Plaza	355	219,256
Plaza Central (*)	1,097,347	861,146
	\$ 1,622,653	\$ 4,202,243

(*) Del saldo al cierre de diciembre de 2020, el valor de \$702,522 corresponde al giro efectuado a Inversiones Toronto (Chuck E Cheese's) por \$1,800,000 pagadero en 120 cuotas sin intereses según contrato, así como la cuenta por cobrar a Club Central de Bolos por \$31,878 pagaderos en cuotas mensuales durante la vigencia del contrato y la cuenta por cobrar a Estudio de Moda por \$359,816 correspondientes a los recursos entregados para las adecuaciones de los locales arrendados a las marcas; Superdry, Agua Bendita y Celio, pagaderos mensualmente durante la vigencia del contrato los cuales se encuentra medido al costo amortizado.

	Al 31 de diciembre de 2020	Al 30 de junio de 2020
Cuentas por cobrar a corto plazo	\$ 36,595,601	\$ 57,686,602
Cuentas por cobrar a largo plazo	1,622,653	4,202,243
	\$ 38,218,254	\$ 61,888,845

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

	Al 31 de diciembre de 2020	Al 30 de junio de 2020
Alfacer del Caribe S.A (1)	\$ 9,789,363	\$ 5,456,907
Logística de Distribución Sanchez Polo S.A (2)	3,455,495	3,852,739
Otros terceros	3,226,170	8,444,695
Suppla S.A.	1,897,798	2,982,331
Multiplika S.A.S. – Atlantis (3)	1,726,239	-
Tampa Cargo S.A.S	1,264,637	2,529,275
Frontera Energy Colombia Corp. Sucursal Colombia	1,056,640	2,865,350

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

Notas a los Estados Financieros

9. Cuentas por Cobrar, Neto (continuación)

Cuentas por Cobrar Largo Plazo (continuación)

	Al 31 de diciembre de 2020	Al 30 de junio de 2020
Red Especializada en Transporte Redetrans Ltda.	699,273	699,274
Siemens Energy S.A.S	674,469	1,928,414
Accuro S.A.S (4)	643,452	3,586,706
Cesde S.A.	461,375	1,045,783
Uros Salud Integral S.A.S	291,551	432,234
Operadora de Comercio S.A.S.	170,117	170,117
Banco Davivienda S.A.	-	4,189,112
Johnson y Johnson de Colombia S.A.	-	879,055
Famgar S.A.S	-	342,466
Industria Gráfica Latinoamérica S.A.	-	258,389
Jerónimo Martins Colombia	-	196,901
HP Colombia S.A.	-	187,307
	\$ 25,356,579	\$ 40,047,055

Del 100% de la cartera por concepto de arrendamiento, \$10,486,891 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 \$484,388.

- (1) El incremento de la cartera corresponde a la facturación comprendida entre el mes de junio a diciembre 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 el contrato de mandato en el Centro Comercial Atlantis administrado por el operador Multiplika.
 - (4) Corresponde al canon de arriendo sobre el contrato de mandato en el Centro Comercial Ideo Itagüí, administrados por el operador Accuro.
- (b) A continuación, se detalla las cuentas por cobrar diversas:

	Al 31 de diciembre de 2020	Al 30 de junio de 2020
Intereses moratorios	\$ 1,486,928	\$ 1,014,191
Administración y cuota fondo común de gastos	1,105,641	1,757,777
Servicios públicos	219,804	396,167
Otros servicios	955,493	4,623,711
Siniestros	695,587	882,390

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

Notas a los Estados Financieros

9. Cuentas por Cobrar, Neto (continuación)

Cuentas por Cobrar Largo Plazo (continuación)

	Al 31 de diciembre de 2020	Al 30 de junio de 2020
Otras	23,726	96,650
Cobertura de riesgo de no ocupación (i)	8,082,863	5,542,325
Otras por cobrar a Fideicomitentes	533,100	637,101
Cuenta por cobrar contratos de mandatos	23,523	-
	\$ 13,126,665	\$ 14,950,312

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

	Al 31 de diciembre de 2020	Al 30 de junio de 2020
Alianza Fiduciaria S.A. - Jardín Plaza Cúcuta	\$ 3,357,104	\$ 1,161,166
Alianza Fiduciaria S.A - Atrio	2,822,147	3,064,519
Alianza Fiduciaria S.A. - Nuestro Cartago	840,224	364,594
Alianza Fiduciaria S.A. - Nuestro Montería	616,721	522,893
Universa Inversiones Inmobiliarias S.A.S. - Ideo Cali	296,667	279,153
Alianza Fiduciaria S.A - City U	150,000	150,000
	\$ 8,082,863	\$ 5,542,325

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

	Al 31 de diciembre de 2020	Al 30 de junio de 2020
Saldo inicial	\$ 11,393,726	\$ 10,264,304
Castigos de cartera	(542,316)	-
Recuperación de cartera	(35,989)	-
Deterioro	10,277,765	1,129,422
Saldo final	\$ 21,093,186	\$ 11,393,726

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

	Al 31 de diciembre de 2020	Al 30 de junio de 2020
Saldo inicial	\$ 3,573,582	\$ 2,149,441
Recuperación de cartera	(752,505)	-
Condonación	-	36,304
Integración (*)	-	186,167
Deterioro	1,564,548	1,201,670
Saldo final	\$ 4,385,625	\$ 3,573,582

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

Notas a los Estados Financieros

9. Cuentas por Cobrar, Neto (continuación)

Cuentas por Cobrar Largo Plazo (continuación)

(*) Corresponía 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.

10. Otros Activos

El siguiente es el detalle de los otros activos:

	Al 31 de diciembre de 2020	Al 30 de junio de 2020
Póliza multirriesgo (a)	\$ 464,429	\$ 1,681,654
Póliza responsabilidad civil (a)	16,125	58,598
Otros	228,888	20,771
Impuestos (b)	-	9,195,113
Incentivos por periodos de gracia	44,958	37,119
Incentivos por aportes de obra	256,013	256,013
	\$ 1,010,413	\$ 11,249,268

Operación Conjunta

Seguros	481,411	586,005
Otros activos	725,558	898,754
Impuestos (b)	-	5,214,008
Incentivos por periodos de gracia	475,229	739,013
Incentivos por aportes de obra	543,123	508,809
	2,225,321	7,946,589
	\$ 3,235,734	\$ 19,195,857

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

Gastos pagados por anticipado (c)	\$ 1,345,407	\$ 1,345,407
Otros gastos pagados por anticipado	14	-
Encargos en garantía (d)	11,744,884	11,123,287
Incentivos por periodos de gracia	130,821	120,637
Incentivos por aportes de obra	746,704	874,710
	13,967,830	13,464,041
Operación conjunta		
Encargos en garantía (d)	320,514	387,135
Incentivos por periodos de gracia	1,272,343	1,249,436
Incentivos por aportes de obra	7,966,745	8,118,518
	9,559,602	9,755,089
	\$ 23,527,432	\$ 23,219,130

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

Notas a los Estados Financieros

10. Otros Activos (continuación)

Operación Conjunta (continuación)

	Al 31 de diciembre de 2020	Al 30 de junio de 2020
Otros activos corto plazo	\$ 3,235,734	\$ 19,195,857
Otros activos largo plazo	23,527,432	23,219,130
	\$ 26,763,166	\$ 42,414,987

(a) Al 31 de diciembre 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
Chubb Seguros Colombia	Multirriesgo	DPMRA-4245032	15/03/2020 / 15/03/2021	3,665,696,415
Zúrich Colombia Seguros S.A.	Comité Asesor	11209238-1	18/08/2020 / 17/08/2021	USD 30,000,000

(b) Corresponde al impuesto predial de los inmuebles, los cuales son amortizados al gasto en su totalidad al corte del 31 de diciembre de 2020.

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

11. Propiedades de Inversión

El siguiente es el detalle de las propiedades de inversión:

	Al 31 de diciembre de 2020	Al 30 de junio de 2020
Terrenos y edificios (1)	\$ 6,071,784,542	\$ 6,033,770,358
Construcciones en curso (2)	39,679,984	36,687,944
Anticipos (3)	287,919,271	191,958,382
	6,399,383,797	6,262,416,684
Operación conjunta		
Terrenos y Edificios - Jardín Plaza (1)	192,403,933	189,661,450
Terrenos y Edificios - Jardín Plaza Cúcuta (1)	83,969,000	83,969,000
Edificios – P.A C.C. Outlets Consolidadora (1)	2,135,910	1,253,006
Edificios - Plaza Central (1)	10,991,731	8,946,767
Edificios - City U (1)	241,338	135,030
Construcciones en curso - Jardín Plaza (2)	31,416,817	16,167,640
	321,158,729	300,132,893
	\$ 6,720,542,526	\$ 6,562,549,577

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

	Al 31 de diciembre de 2020	Al 30 de junio de 2020
Saldo inicial	\$ 6,033,770,358	\$ 5,496,016,320
Mejoras/Adquisiciones del semestre	21,799,024	444,566,507
Valorización, neta (a)	16,215,160	93,187,531
Saldo final	6,071,784,542	6,033,770,358
Operación conjunta		
Saldo inicial	283,965,253	196,587,390
Mejoras del semestre - Plaza Central	1,957,514	3,283,366
Mejoras/Adquisiciones del semestre - Jardín Plaza Cali	980,941	–
Mejoras/Adquisiciones del semestre - Jardín Plaza Cúcuta	–	83,969,000
Mejoras del semestre – Únicos	882,904	–
Mejoras del semestre - City U	106,309	64,036
Valorización - Plaza Central (a)	87,450	105,299
Valorización - Jardín Plaza Cali (a)	1,761,541	(43,838)
Saldo final	289,741,912	283,965,253
Total terrenos y edificios	\$ 6,361,526,454	\$ 6,317,735,611

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

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

Notas a los Estados Financieros

11. Propiedades de Inversión (continuación)

Inmueble	Fecha de Activación	Precio de Compra	Gastos Notariales	Capitalizaciones	Total
Activación de Construcciones en Curso	2do Semestre	\$ -	\$ -	\$ 26,358,993	\$ 26,358,993
Atlantis Plaza (i)		-	-	(585,826)	(585,826)
Jardín Plaza Cali (ii)		-	-	(46,475)	(46,475)
		<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 25,726,692</u>	<u>\$ 25,726,692</u>

- i) El 11 de septiembre de 2020, según instrucción de Pei Asset Management se realiza cruce de cuentas de mandato facturas año 2015 con valor razonable del activo inmueble Atlantis plaza.
- ii) El 20 de agosto de 2020, Jardín Plaza Cali celebra contrato de cesión de derechos de área de 152,253 m2 con la Propiedad Horizontal del Centro Comercial.

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 31 de diciembre 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	2021	2022	2023
Total adquisiciones inmuebles / año	<u>\$ 392,773,000</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

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

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

	Al 31 de diciembre de 2020	Al 30 de junio de 2020
Valorización neta	\$ 16,215,160	\$ 93,187,531
Valorización - Plaza Central	87,450	105,299
Valorización - Jardín Plaza	1,761,541	(43,838)
	<u>\$ 18,064,151</u>	<u>\$ 93,248,992</u>

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

Notas a los Estados Financieros

11. Propiedades de Inversión (continuación)

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)

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

	Al 31 de diciembre de 2020	Al 30 de junio de 2020
Saldo inicial construcciones en curso	\$ 52,855,584	\$ 61,174,591
Adiciones del semestre	44,600,210	47,838,980
Capitalizaciones del semestre	(26,358,993)	(56,157,987)
Saldo final	\$ 71,096,801	\$ 52,855,584

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

Notas a los Estados Financieros

11. Propiedades de Inversión (continuación)

Flujo de Caja Descontado (continuación)

El siguiente es el movimiento de las construcciones en curso al 31 de diciembre de 2020:

Inmueble	Saldo Final al 30 de junio 2020	Adquisiciones	Capitalizaciones	Saldo Final al 31 de diciembre de 2020
Amadeus - Bogotá	\$ -	\$ 52,199	\$ 27,015	\$ 25,184
Atlantis - Bogotá	4,091	216,751	194,736	26,106
Barú Hotel Calablanca - Cartagena	156,120	229,375	-	385,495
Único Barranquilla	-	315,196	315,196	-
Único Cali	-	308,960	308,960	-
Único Neiva	-	74,181	74,181	-
Único Villavicencio	-	113,062	113,062	-
Único Yumbo	-	71,505	71,505	-
Edificio Cesde - Medellín	-	46,271	-	46,271
Cittium – Tenjo	238,839	571,985	290,608	520,216
Ciplas- Bogota	-	293,724	293,724	-
City U – Bogotá	83,036	84,975	106,309	61,702
Clínica las Américas – Medellín	220,490	-	-	220,490
Davivienda Calle 35 - Bucaramanga	35,256	19,190	54,446	-
Davivienda Calle 94 - Bogotá	1,197	7,629	8,826	-
Davivienda CC Salitre Plaza – Bogotá	-	15,484	-	15,484
Davivienda CC Salitre Plaza 2 – Bogotá	-	12,228	-	12,228
Davivienda Iserra 100	39,117	-	-	39,117
Davivienda CC. Chico	21,148	-	21,148	-
Edificio C-26	76,874	-	-	76,874
Emergía	-	210,882	-	210,882
Sanitas Versalles	300,715	289,824	-	590,539
Centro Comercial Único Dosquebradas	287	-	-	287
Isagen	-	1,305,329	1,283,901	21,428
Centro Comercial Único Pasto	696	-	-	696
Davivienda Edificio Calle 18	110,105	18,540	-	128,645
Davivienda Edificio el Café Medellín	979,723	245,344	1,224,658	409
Davivienda Torre CCI – Bogotá	1,065,316	2,232,740	2,660,131	637,925
Deloitte - Bogotá	35,626	122,380	68,675	89,331
El Tesoro 4 - Medellín	1,922,727	766,277	-	2,689,004
Fijar 93B - Bogotá	-	356,364	-	356,364
Ideo – Itagüí	19,492	75,791	-	95,283
Itaú – Bogotá	-	111,781	101,892	9,889
Jardín Plaza - Cúcuta	32,360	(32,360)	-	-

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

Notas a los Estados Financieros

11. Propiedades de Inversión (continuación)

Flujo de Caja Descontado (continuación)

Inmueble	Saldo Final al 30 de junio 2020	Adquisiciones	Capitalizaciones	Saldo Final al 31 de diciembre de 2020
Koba – Ibagué	16,462,805	5,067,617	–	21,530,422
Koba - Rio Negro	18,876	–	–	18,876
LG – Yumbo	–	565,078	–	565,078
Mapfre – Bogotá	86,870	–	86,870	–
Nutresa - Cartagena	–	2,463,390	2,463,390	–
Nuestro - Bogotá	5,147,219	1,657,152	–	6,804,371
Nuevos tramos	7,140	–	–	7,140
Plaza Central - Bogotá	2,052,863	722,485	1,957,514	817,834
Quadratto - Tenjo	–	20,147	17,850	2,297
Redetrans - Mosquera	–	690,291	690,291	–
Redetrans Bucaramanga	–	250,929	–	250,929
Davivienda Portafolio Chapinero	8,747	–	8,747	–
Davivienda Portafolio Edificio Del Café	30,716	–	–	30,716
Davivienda - Colseguros	–	1,411	1,411	–
Rivana Etapa 1	1,343,276	1,820,313	–	3,163,589
Suppla Cali	–	135,919	–	135,919
Suppla Bogotá	–	42,880	–	42,880
ZFP – Palmira	6,186,217	6,707,094	12,886,531	6,780
Jardín Plaza – Cali- Operación conjunta	16,167,640	16,276,593	1,027,416	31,416,817
Jardín Plaza – Cali	–	43,304	–	43,304
	\$ 52,855,584	\$ 44,600,210	\$ 26,358,993	\$ 71,096,801

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

	Al 31 de diciembre de 2020	Al 30 de junio de 2020
Saldo inicial anticipos	\$ 191,958,382	\$ 433,548,755
Adiciones anticipos	101,687,091	105,783,370
Legalizaciones (*)	(5,726,202)	(347,373,743)
Saldo final	\$ 287,919,271	\$ 191,958,382

(*) Durante el segundo semestre de 2020, se realizaron las legalizaciones de la propiedad de inversión de los centros comerciales de Koba Ibagué, Zona franca del pacífico, Fijar 93 B, Redetrans Mosquera entre otras.

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

Notas a los Estados Financieros

11. Propiedades de Inversión (continuación)

Flujo de Caja Descontado (continuación)

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 31 de diciembre de 2020:

Propiedad Inversión Anticipos	Saldo final al 30 de junio de 2020	Adiciones	Legalizaciones	Saldo Final al 31 de diciembre de 2020
Atlantis	\$ -	\$ 607,815	\$ -	\$ 607,815
Barú Hotel Calablanca – Cartagena	4,004,000	12,012,000	-	16,016,000
Cittium	15,421	37,667	26,606	26,482
Ciplas – Bogotá	-	40,409	40,409	-
Deloitte – Bogotá	-	9,659	9,659	-
Edificio C-26	50,400,000	-	-	50,400,000
El Tesoro 4	26,405,416	2,915,752	-	29,321,168
Nuestro Bogotá	43,426,207	36,137,294	-	79,563,501
LG – Yumbo	-	202,976	186,750	16,226
Emergia	-	77,106	77,106	-
Fijar 93B - Bogotá	399,094	-	338,298	60,796
Rivana Etapa 1	53,075,283	40,350,699	-	93,425,982
Sanitas Versalle	9,645,679	3,394,321	-	13,040,000
Koba - Ibague	4,304,705	5,636,380	4,499,784	5,441,301
Redetrans Bucaramanga	63,260	-	63,260	-
Redetrans - Yumbo	-	32,982	32,982	-
Redetrans - Mosquera	-	232,031	232,031	-
Zona Franca del Pacifico	219,317	-	219,317	-
	\$ 191,958,382	\$ 101,687,091	\$ 5,726,202	\$ 287,919,271

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

	Al 31 de diciembre de 2020	Al 30 de junio de 2020
Adquisiciones del semestre de construcciones en curso	\$ 44,600,210	\$ 47,838,980
Capitalizaciones del semestre de construcciones en curso	(26,358,993)	(56,157,987)
Adiciones de anticipos	101,687,091	105,783,370
Legalizaciones de anticipos	(5,726,202)	(347,373,743)
Adquisiciones/Mejoras Terreno Edificio	25,726,692	531,882,909
	\$ 139,928,798	\$ 281,973,529

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

Notas a los Estados Financieros

11. Propiedades de Inversión (continuación)

Flujo de Caja Descontado (continuación)

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

Inmuebles	Fecha de Ultimo Avalúo	Al 31 de Diciembre de 2020	Al 30 de Junio de 2020
Atrio	15/01/2020	\$ 315,396,383	\$ 312,456,007
Plaza Central - Bogotá	31/01/2020	942,487,623	933,699,416
Avianca - Bogotá	3/02/2020	167,282,099	165,722,562
Emergía – Manizales	10/02/2020	32,472,949	32,170,211
Lote el Palmar	10/02/2020	2,946,042	2,918,576
Isagen - Medellín	21/02/2020	134,511,008	131,984,866
Seguros del Estado - Bogotá	21/02/2020	30,091,012	29,810,480
Atlantis – Bogotá	26/02/2020	180,904,678	179,025,189
Clínica Sanitas Ciudad Jardín (Cali)	5/03/2020	17,091,641	16,932,299
Ciplas - Bogotá	12/03/2020	99,976,687	98,752,414
Estra - Medellín	12/03/2020	45,652,997	45,227,383
QBE - Bogotá	12/03/2020	43,505,268	43,099,678
Torre Corpbanca - Bogotá	12/03/2020	164,705,071	163,169,560
Nutresa - Florencia	19/03/2020	20,478,002	20,287,090
Lote Indugral ZFP	20/03/2020	13,490,650	–
Divercity	7/04/2020	30,251,716	29,969,685
LG Palmira	7/04/2020	47,769,882	47,324,533
Nutresa - Montería	7/04/2020	48,993,499	48,536,743
Nutresa - Palermo	7/04/2020	23,601,162	23,381,133
Nutresa - Pasto	7/04/2020	38,183,028	37,827,057
Nutresa - Valledupar	7/04/2020	26,020,914	25,778,327
Nutresa - Aguachica	7/04/2020	18,520,047	18,347,389
Jardín Plaza - Cúcuta	7/04/2020	1,439,053	642,812
Cittium - Tenjo	27/04/2020	166,052,985	164,216,375
Ideo - Cali	27/04/2020	35,692,083	35,359,334
Nuestro Montería	27/04/2020	78,180,848	77,451,985
Casa vecina Atlantis – Bogotá	27/04/2020	2,481,747	2,458,610
Éxito Belén - Medellín	27/04/2020	11,408,930	11,302,566
Éxito Cedi - Bogotá	27/04/2020	47,960,133	47,513,011
Éxito Itagüí - Itagüí	27/04/2020	37,860,592	37,507,626
Éxito Poblado - Medellín	27/04/2020	82,143,012	81,377,210
Deloitte - Bogotá	27/04/2020	29,818,467	29,472,145
Amadeus - Bogotá	26/06/2020	116,849,433	115,733,303
Cinemark - Medellín	26/06/2020	12,469,050	12,352,804
Itaú - Bogotá	26/06/2020	89,860,441	88,921,380
Xerox – Bogotá	26/06/2020	41,579,882	41,192,242

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

Notas a los Estados Financieros

11. Propiedades de Inversión (continuación)

Flujo de Caja Descontado (continuación)

Inmuebles	Fecha de Ultimo Avalúo	Al 31 de Diciembre de 2020	Al 30 de Junio de 2020
Mapfre - Bogotá	26/06/2020	15,897,266	15,662,493
Itaú - Medellín	26/06/2020	7,966,702	7,892,430
Únicos	26/06/2020	730,972,743	724,146,353
Elemento - Bogotá	29/07/2020	180,797,985	177,510,142
One Plaza - Medellín	29/07/2020	106,258,280	102,772,839
Redetrans - Bucaramanga	29/07/2020	4,327,962	4,152,072
Redetrans - Medellín	29/07/2020	19,467,266	22,168,987
Redetrans - Mosquera	29/07/2020	20,442,589	22,973,422
Redetrans - Yumbo	29/07/2020	7,549,498	7,637,124
Redetrans La estrella - Medellín	29/07/2020	13,198,522	14,043,708
One Plaza-Piso 11	29/07/2020	7,244,173	7,099,690
Suppla - Cali	18/08/2020	35,549,603	35,095,881
Colsanitas – Bogotá	18/08/2020	62,244,267	60,030,490
Bodytech - Armenia	29/09/2020	4,924,571	5,341,408
Bodytech - Cali	29/09/2020	9,140,036	10,632,120
Bodytech - Chía	29/09/2020	7,165,386	9,349,011
Bodytech - Dosquebradas	29/09/2020	2,890,662	2,720,219
Bodytech - Ibagué	29/09/2020	3,634,922	4,554,329
Éxito - Valledupar	29/09/2020	3,872,964	3,758,901
WBP – Bogotá	29/09/2020	52,633,551	51,962,558
Alfacer - Barranquilla	29/09/2020	75,105,987	76,743,265
Cesde - Medellín	29/09/2020	43,035,508	42,583,045
LG - Yumbo	29/09/2020	58,007,916	55,513,902
Suppla – Bogotá	29/09/2020	36,191,530	35,733,030
ZFP - Palmira	29/09/2020	62,918,188	64,019,495
Nutresa Cartagena	29/09/2020	46,362,393	43,868,978
Torre Pacific - Bogotá	29/09/2020	147,344,413	161,955,346
Fijar 93B - Bogotá	29/09/2020	34,930,004	34,496,012
Ideo - Itagüí	29/10/2020	49,885,679	50,207,251
Quadratto - Tenjo	29/10/2020	50,864,482	51,699,719
Andirent - Bogotá	29/10/2020	24,547,963	22,487,772
BTS Sanitas Tequendama	29/10/2020	24,362,851	24,006,867
Hada - Barranquilla	29/10/2020	33,740,970	33,996,821
Torre Alianza Bogotá	29/10/2020	100,149,920	99,230,081
Nuestro-Cartago	27/11/2020	53,996,473	54,328,071
Carulla Paseo Real	27/11/2020	19,767,630	20,115,604
Carvajal - Bogotá	27/11/2020	120,817,871	125,925,930
Portafolio Davivienda	3/12/2020	485,572,716	479,400,394

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

Notas a los Estados Financieros

11. Propiedades de Inversión (continuación)

Flujo de Caja Descontado (continuación)

Inmuebles	Fecha de Ultimo Avalúo	Al 31 de Diciembre de 2020	Al 30 de Junio de 2020
City U - Bogotá	29/12/2020	109,874,086	116,032,597
		\$ 6,071,784,542	\$ 6,033,770,358
Inmueble operación conjunta (*)			
Plaza Central – Bogotá	31/01/2020	\$ 10,991,731	\$ 8,946,767
Jardín Plaza - Cúcuta	7/04/2020	83,969,000	83,969,000
Jardín Plaza – Cali	26/06/2020	192,403,933	189,661,450
Únicos	26/06/2020	2,135,910	1,253,006
City U – Bogotá	29/12/2020	241,338	135,030
		\$ 289,741,912	\$ 283,965,253

(*) Corresponde al valor del activo integrado en el Patrimonio Autónomo, según operación conjunta donde participa PEI con capitalización del 100% 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 31 de diciembre de 2020	Al 30 de junio de 2020
Costo		
Saldo anterior	\$ 624,795	\$ 628,004
Compras o adquisiciones operaciones conjuntas	721	–
Retiro en operación conjunta	–	(3,209)
Saldo actual	625,516	624,795
Depreciación Acumulada		
Saldo anterior	401,040	371,552
Depreciación con cargo a resultados operaciones conjuntas	30,208	29,488
Saldo actual	431,248	401,040
	\$ 194,268	\$ 223,755

La depreciación se hace por método de línea recta.

Al cierre del 31 de diciembre de 2020 y al 30 de junio de 2020 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 bonos ordinarios de corto plazo:

	Al 31 de diciembre de 2020	Al 30 de junio de 2020
Intereses Bonos	\$ 7,241,401	\$ 8,414,802
Capital emisión de bonos	116,005,000	-
	\$ 123,246,401	\$ 8,414,802

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.

Serie	Subserie	Plazo	Fecha de Colocación	Spread sobre IPC	Valor
Serie C	C3	3 años	28/08/2018	2.79%	\$ 116,005,000

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

	Al 31 de diciembre de 2020	Al 30 de junio de 2020
Capital emisión de bonos	\$ 883,995,000	\$ 1,000,000,000
Costos de emisión (a)	(1,688,664)	(1,824,222)
	\$ 882,306,336	\$ 998,175,778

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	C10	10 años	28/08/2018	3.96%	\$ 209,426,000
Serie C	C25	25 años	28/08/2018	4.30%	174,569,000
					\$ 383,995,000

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

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
					\$ 500,000,000

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

(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:

	Al 31 de diciembre de 2020	Al 30 de junio de 2020
Obligaciones financieras a corto plazo		
Banco de Bogotá S.A.	\$ -	\$ 165,726,547
Bancolombia S.A.	-	100,574,862
Banco de Occidente S.A.	-	81,861,519
Banco BBVA	27,756,792	27,761,230
Banco Colpatría Scotiabank	-	6,823,372
	27,756,792	382,747,530
Obligaciones financieras a corto plazo en O. P		
Bancolombia S.A. - Jardín Plaza	3,430,000	-
Banco Davivienda – Jardín Plaza	-	-
Banco Popular - Jardín Plaza	3,924,117	3,923,262
Banco de Occidente - Jardín Plaza	10,065,022	7,847,615
Itaú - Jardín Plaza	667,325	-
Banco Davivienda – Jardín Plaza Cúcuta	-	24,833,165
	18,086,464	36,604,042
	\$ 45,843,256	\$ 419,351,572

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

Notas a los Estados Financieros

14. Obligaciones Financieras (continuación)

Largo Plazo

	Al 31 de diciembre de 2020	Al 30 de junio de 2020
Obligaciones financieras a largo plazo		
Banco de Bogotá S.A.	\$ 208,889,469	\$ 96,705,617
Bancolombia S.A.	499,798,230	300,922,109
Banco Colpatría Scotiabank	156,015,474	67,211,784
Banco Itaú	196,554,385	128,702,271
	<u>1,061,257,558</u>	<u>593,541,781</u>
Obligaciones financieras a largo plazo en O. P		
Bancolombia S.A. - Jardín Plaza	28,842,590	24,915,968
Banco de Occidente - Jardín Plaza	-	-
Banco Popular - Jardín Plaza	-	-
Banco Davivienda - Jardín Plaza	6,709,758	591,048
Banco Itaú - Jardín Plaza	25,464,656	1,239,359
Banco Davivienda - Plaza Central	17,425,420	17,427,086
	<u>78,442,424</u>	<u>44,173,461</u>
Total, obligaciones financieras a largo plazo	<u>\$ 1,139,699,982</u>	<u>\$ 637,715,242</u>

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

Los términos y condiciones de las obligaciones pendientes del Patrimonio Autónomo por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2020 y al 30 de junio de 2020, son los siguientes:

31 de diciembre de 2020						
Vence hasta	Promedio ponderado de tasas de interés	Valor nominal	Valor capital en libros	Valor intereses en libros	Valor total en libros	
Obligaciones financieras a corto plazo	2021	\$ 45,801,944	\$ 45,801,944	\$ 41,312	\$ 45,843,256	
Obligaciones financieras a largo plazo	2030	1,136,400,447	1,136,865,421	2,834,561	1,139,699,982	
Total		<u>\$ 1,182,202,391</u>	<u>\$ 1,182,667,365</u>	<u>\$ 2,875,873</u>	<u>\$ 1,185,543,238</u>	
30 de junio de 2020						
Vence hasta	Promedio ponderado de tasas de interés	Valor nominal	Valor capital en libros	Valor intereses en libros	Valor total en libros	
Obligaciones financieras a corto plazo	2021	\$ 416,117,659	\$ 415,951,141	\$ 3,400,431	\$ 419,351,572	
Obligaciones financieras a largo plazo	2030	633,941,068	633,941,068	3,774,174	637,715,242	
Total		<u>\$ 1,050,058,727</u>	<u>\$ 1,049,892,209</u>	<u>\$ 7,174,605</u>	<u>\$ 1,057,066,814</u>	

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

Notas a los Estados Financieros

15. Cuentas por Pagar

El siguiente es el detalle de las cuentas por pagar:

	Al 31 de diciembre de 2020	Al 30 de junio de 2020
Comisiones y honorarios (1)	\$ 9,156,612	\$ 8,654,077
Impuestos (2)	10,256,675	26,706,210
Arrendamientos	477,569	736,648
Proveedores (3)	994,137	1,271,158
Adecuación e instalación de oficinas	1,695,811	1,066,791
Retenciones en la fuente	619,178	640,933
Adquisición de bienes y servicios nacionales (4)	2,155,615	3,089,626
Excedentes de caja recibidos (Nota 27)	63,341	63,341
Diversas	3,685,926	4,147,146
	29,104,864	46,375,930
Operación conjunta		
Comisiones	35,854	-
Honorarios	1,545,376	1,183,627
Impuesto al valor agregado	4,592,866	1,057,629
Proveedores	3,789,401	3,010,809
Retenciones en la fuente	629,272	397,805
Anticipos recibidos para aplicar a cartera	1,339,267	776,030
Cartera pendiente- No vinculados	6,114	-
Prediales por pagar	-	8,434,423
Recaudos de cartera pendiente por legalizar	23,362	19,036
Recaudos de cartera pendiente por devolución	327	5,227
Cartera recaudo cuenta errada operación conjunta	246,628	19,259
Cuenta por pagar cartera	403,782	404,868
Diversas	1,446,526	1,862,782
	14,058,775	17,171,495
	\$ 43,163,639	\$ 63,547,425

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

	Al 31 de diciembre de 2020	Al 30 de junio de 2020
Retenciones en garantía (5)	\$ 11,757,694	\$ 11,134,181
Retenciones en garantía	317,223	387,135
	\$ 12,074,917	\$ 11,521,316

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

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

Notas a los Estados Financieros

15. Cuentas por Pagar (continuación)

	Al 31 de diciembre de 2020	Al 30 de junio de 2020
Comisión administradora inmobiliario (*)	\$ 7,798,733	\$ 7,138,835
Comisión fiduciaria	1,024,094	1,009,159
Otros honorarios	182,639	165,271
Cinemark Colombia	-	300,000
Otras comisiones fiduciarias	7,834	40,812
Logan Valuation S.A.S.	143,312	-
	\$ 9,156,612	\$ 8,654,077

(*) 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 31 de diciembre de 2020	Al 30 de junio de 2020
Impuesto a las ventas por pagar	\$ 9,271,545	\$ 8,644,101
Otros	969,155	654,631
Impuesto predial (*)	15,975	17,407,478
	\$ 10,256,675	\$ 26,706,210

(*) 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 31 de diciembre de 2020	Al 30 de junio de 2020
Mecacivil S.A.S.	\$ 156,946	\$ -
Organi K S.A.	92,498	-
Stanley Black & Decker Colombia Services S.A.S	78,222	-
Edificio Centro Comercial y de Entretenimiento Atlantis Plaza (*)	10,199	1,003,909
Chubb Seguros de Colombia S.A	-	113,824
Otros proveedores	656,272	153,425
	\$ 994,137	\$ 1,271,158

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

Notas a los Estados Financieros

15. Cuentas por Pagar (continuación)

(*) 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.

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

	Al 31 de diciembre de 2020	Al 30 de junio de 2020
Quadratto	\$ 1,000,000	\$ 1,000,000
Alianza Fiduciaria	1,155,615	1,237,051
Zona franca del pacifico	-	849,947
Patrimonio Autónomo Fiduciaria Corficolombiana	-	2,628
	\$ 2,155,615	\$ 3,089,626

(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 31 de diciembre de 2020	Al 30 de junio de 2020
Garantía adquisiciones		
Comercial Nutresa S.A.S. (*)	\$ 8,124,417	\$ 8,022,783
Hernando Heredia Arquitectos Ltda.	204,061	201,509
Garantía arriendos		
Accuro S.A.S. - Avento Mobile	6,361	6,281
Accuro S.A.S. - Juan Fernando Ospina	1,851	1,829
Bancolombia	135,451	133,756
Bienes & Bienes S. A	357,456	140,713
Carrofácil de Colombia S.A.S	68,054	67,203
First Data Colombia Ltda.	39,764	39,266
Frontera Energy Colombia Corp. Sucursal Colombia	1,622,844	1,125,952
Genius Services Colombia SAS	289,093	285,476
Hada International	364,516	359,956
Hidratca S.A.S.	5,306	5,241
KM2 Solutions Colombia S. A	329,156	325,039
Vd. el mundo a sus pies S.A.S.	37,595	37,125
Sistemas Colombia	155,639	365,964
Garantía contratos de servicios		
Arquitectura y Concreto S.A.S	12,811	12,811
Fortox S. A	3,319	3,277
	\$ 11,757,694	\$ 11,134,181

(*) 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 31 de diciembre de 2020	Al 30 de junio de 2020
Siemens S.A. (1)	\$ 3,000,000	\$ 3,000,000
Jonhson & Johnson de Colombia S.A.	738,702	738,702
Industria Gráfica Latinoamérica SA	221,889	217,133
HP Colombia S.A.S	157,401	-
ATC Sitios De Colombia S.A.S.	96,072	93,174
Jerónimo Martins Colombia S.A.S.	84,169	82,732
Metlife Colombia Seguros De Vida S.A.	96,343	-
Exxonmobil Exploration Colombia Limited	-	29,562
Otros	1,124	307,837
	4,395,700	4,469,140
En operación conjunta	1,032,624	1,113,342
	\$ 5,428,324	\$ 5,582,482

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

	Al 31 de diciembre de 2020	Al 30 de junio de 2020
Siemens S.A. (1)	\$ 6,750,000	\$ 8,250,000

(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)	\$ 9,000,000	\$ 750,000

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

	Al 31 de diciembre de 2020	Al 30 de junio de 2020
No. de unidades	\$ 431,422	\$ 431,422
Valor de la unidad	\$ 10,827.97	\$ 10,792.51

A continuación, detallamos los componentes del patrimonio:

	Al 31 de diciembre de 2020	Al 30 de junio de 2020
Aportes en dinero (1)	\$ 1,000	\$ 1,000
Aportes valor nominal (2)	409,194,220	409,194,220
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)	1,428,304,055	1,336,593,336
Utilidad del ejercicio	92,840,227	169,252,427
	<u>\$ 4,671,424,477</u>	<u>\$ 4,656,125,958</u>

- (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 valorización de los activos.

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

Notas a los Estados Financieros

17. Patrimonio Especial (continuación)

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

	Al 31 de diciembre de 2020	Al 30 de junio de 2020
Saldo inicial capital en titularización	\$ 2,867,466,338	\$ 2,973,106,487
Restitución de aportes	-	(105,640,149)
	\$ 2,867,466,338	\$ 2,867,466,338

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 período comprendido entre el 1 de julio y 31 de diciembre del 2020	Por el período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio 2020
Arrendamientos (1)	\$ 148,845,268	\$ 149,254,236
Cobertura de riesgo por no ocupación (2)	8,192,166	8,647,091
Concesión mensual (3)	2,626,826	5,538,582
Administración	2,295,021	2,317,912
Fondo común de gastos	1,376,198	1,627,497
Contraprestación variable	467,988	147,535
Mercadeo	173,115	173,736
Ingresos cuentas en participación (4)	147,843	694,774
Incentivos	(109,983)	(146,566)
	164,014,442	168,254,797
Operación conjunta		
Arrendamientos	22,372,086	24,382,515
Concesión mensual	14,799,714	20,977,600
Contraprestación variable (5)	12,726,081	3,891,536

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)

	Por el período comprendido entre el 1 de julio y 31 de diciembre del 2020	Por el período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio 2020
Administración	7,510,621	6,725,512
Parqueaderos visitantes	1,806,138	1,352,606
Residencias universitarias	1,545,269	2,559,724
Incentivos (6)	(529,983)	174,206
	60,229,926	60,063,699
	\$ 224,244,368	\$ 228,318,496

(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. La facturación es mensual y pagadera a los 30 días después de emitida la factura, excepto los alivios financieros otorgados al cierre del 31 de diciembre (Ver Nota 1.1.5).

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

	Por el período comprendido entre el 1 de julio y 31 de diciembre del 2020	Por el período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio 2020
Atrio	\$ 5,409,256	\$ 5,875,892
Jardín Plaza Cúcuta	2,195,938	1,161,166
Nuestro Cartago	475,629	189,967
Nuestro Montería	93,828	390,141
Ideo Cali	17,515	130,464
Colsanitas Ciudad Jardín	-	629,432
City U	-	150,000
Plaza Central	-	120,029
	\$ 8,192,166	\$ 8,647,091

(3) Contraprestación que paga el arrendatario a título de concesión mensual 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 períodos de gracia o aportes de obra para remodelación de locales.

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

Notas a los Estados Financieros

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 período comprendido entre el 1 de julio y 31 de diciembre del 2020	Por el período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio 2020
Valoración neta propiedad de Inversión	\$ 18,064,151	\$ 93,248,992

20. Otros Ingresos

El siguiente es el detalle de otros ingresos:

	Por el período comprendido entre el 1 de julio y 31 de diciembre del 2020	Por el período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio 2020
Otros ingresos	\$ 1,946,446	\$ 1,102,292
Multas (1)	1,674,738	4,408,980
Recuperaciones	35,989	-
Ingresos reembolsables	870,134	754,469
Intereses moratorios	457,390	225,558
Parqueadero	36,472	413,541
	5,021,169	6,904,840
Operación conjunta		
Fondo común de gastos (2)	6,121,108	5,511,702
Otros (3)	1,328,649	2,160,100
Recuperaciones	752,505	-
Comercial	633,737	632,968
Interés amortizado	111,469	51,614
Intereses moratorios	4,904	14,755
Penalizaciones operación conjunta	-	2,880
	8,952,372	8,374,019
	\$ 13,973,541	\$ 15,278,859

(1) Corresponde a las multas por terminación anticipada de los contratos de arrendamientos de los terceros Directv, Eduparques S.A.S y a las certificaciones por concepto de multas y sanciones de las empresas mandatarias Multiplika S.A.S y Accuro S.A.S

(2) Corresponde a recobros a los arrendatarios por gastos generales de los inmuebles.

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

Notas a los Estados Financieros

20. Otros Ingresos (continuación)

(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 período comprendido entre el 1 de julio y 31 de diciembre del 2020	Por el período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio 2020
Rendimientos encargos fiduciarios (1)	\$ 1,429,472	\$ 1,356,695
Rendimientos encargos fiduciarios en operaciones conjuntas	220,178	436,159
Intereses cuentas bancarias	177,827	354,517
Otros intereses	138,265	-
Intereses cuentas bancarias en operaciones conjuntas	884	1,459
	\$ 1,966,626	\$ 2,148,830

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

	Por el período comprendido entre el 1 de julio y 31 de diciembre del 2020	Por el período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio 2020
Old Mutual Sociedad Fiduciaria	\$ 360,014	\$ 203,007
Fondo de Inversión colectivo Valor Plus	352,912	581,075
Fiduciaria Bogotá S.A.	258,218	212,610
Fondo de Inversión colectivo Multiescala	230,917	172,944
Fondo de Inversión colectivo Occirenta	227,308	182,648
Fondo de Inversión colectivo Fiducuenta	81	159
Credicorp Capital Fiduciaria S. A	12	11
Patrimonio Autónomos Acción Fiduciaria	10	27
Patrimonios Autónomos Fiduciaria Corficolombiana	-	4,214
	\$ 1,429,472	\$ 1,356,695

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

Notas a los Estados Financieros

22. Gasto por Intereses

	Por el período comprendido entre el 1 de julio y 31 de diciembre del 2020	Por el período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio 2020
Bonos ordinarios	\$ 30,730,088	\$ 32,650,287
Bancolombia S.A.	8,819,380	9,268,758
Banco de Bogotá S.A.	5,351,782	6,373,976
Itaú Corpbanca Colombia S.A.	2,616,291	2,155,976
Multibanca Colpatria Cuentas Aportes AFC	1,310,746	2,055,089
BBVA	755,136	635,764
Banco de Occidente S.A.	738,163	1,548,810
	50,321,586	54,688,660
Operación conjunta		
Jardín Plaza Cúcuta	778,179	464,702
Jardín Plaza	637,308	822,910
Plaza Central	570,215	719,666
	1,985,702	2,007,278
	\$ 52,307,288	\$ 56,695,938

23. Otros Gastos

	Por el período comprendido entre el 1 de julio y 31 de diciembre del 2020	Por el período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio 2020
Deterioro cuentas por cobrar (1)	\$ 10,277,765	\$ 1,129,422
Administración operadores	5,118,162	4,204,537
Mantenimiento y reparaciones	2,307,008	128,125
Cuota de administración	1,317,253	1,838,462
Seguros	1,281,434	1,410,996
Otros gastos operacionales	958,892	659,762
Adecuaciones	507,635	112,263
Servicios públicos	496,250	743,770
Estructura administrativa	320,353	265,889
Mercadeo	255,585	66,651
Publicidad y propaganda	201,495	92,305
Parqueaderos	137,901	163,208
Notariales	67,028	912

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

Notas a los Estados Financieros

23. Otros Gastos (continuación)

	Por el período comprendido entre el 1 de julio y 31 de diciembre del 2020	Por el período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio 2020
Gastos de viaje	35,018	108,069
Gasto IVA proporcional	14,536	330,388
Condonaciones cuentas por cobrar	13,638	855
	\$ 23,309,953	\$ 11,255,614
Operación conjunta		
Administración	8,221,123	6,862,723
Servicios generales	2,999,262	2,735,450
Otros gastos operacionales	2,202,566	601,074
Deterioro cuentas por cobrar	1,564,548	1,201,670
Mantenimiento y reparaciones	1,431,797	1,030,649
Servicios públicos	880,257	942,410
Vigilancia	822,555	697,091
Gastos no reembolsables parqueaderos	755,413	780,549
Beneficios a empleados	666,984	739,466
Seguros	604,731	600,673
Alquiler zonas verdes	538,775	685,456
Aseo	481,652	312,980
Gasto IVA proporcional	447,373	509,255
Gastos reembolsables	421,657	269,542
Mercadeo	383,682	393,762
Condonaciones cuentas por cobrar	369,187	36,304
Avalúos comerciales	54,083	28,525
Depreciación	30,208	29,488
	22,875,853	18,457,067
	\$ 46,185,806	\$ 29,712,681

(1) Corresponde al deterioro de cartera principalmente en los terceros de Alfacer del Caribe, Sanchez Polo y Redetrans.

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

Notas a los Estados Financieros

24. Gastos por Comisiones

El siguiente es un detalle de los gastos por comisiones:

	Por el período comprendido entre el 1 de julio y 31 de diciembre del 2020	Por el período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio 2020
Pei Asset Management S.A.S. (1)	\$ 30,051,929	\$ 45,066,727
Comisión fiduciaria	5,251,958	4,986,372
Comisión y otros servicios	393,259	551,849
Comisión representación inversionistas	78,563	105,775
Comisión servicios bancarios	2,330	4,064
Comisión arrendamiento	-	1,469,433
	35,778,039	52,184,220
Operación conjunta		
Comisión servicios bancarios	191,616	176,268
Comisión fiduciaria	100,380	98,288
Otras comisiones	90,622	3,389
	382,618	27,7945
	\$ 36,160,657	\$ 52,462,165

(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.

25. Gastos por Impuestos

El siguiente es un detalle de los gastos por impuestos:

	Por el período comprendido entre el 1 de julio y 31 de diciembre del 2020	Por el período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio 2020
Impuesto predial (a)	\$ 9,919,422	\$ 10,873,520
Gravamen a los movimientos financieros (GMF)	1,068,851	1,598,152
Industria y comercio	314,043	253,460
Sobretasas y otros	56	2,613
Impuesto al consumo	25	149
Contribución por valorización	-	8,014
	\$ 11,302,397	\$ 12,735,908

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 período comprendido entre el 1 de julio y 31 de diciembre del 2020	Por el período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio 2020
Operación conjunta		
Impuesto predial (*)	\$ 5,917,431	\$ 5,269,163
Gravamen a los movimientos financieros (GMF)	298,557	261,676
	6,215,988	5,530,839
	\$ 17,518,385	\$ 18,266,747

(*) 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 segundo semestre 2020:

	Por el período comprendido entre el 1 de julio y 31 de diciembre del 2020	Por el período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio 2020
Secretaría de Hacienda	\$ 6,515,027	\$ 6,391,020
Municipio de Medellín	2,450,230	2,423,597
Alcaldía Municipio de Tenjo	281,864	278,799
Municipio de Itagüí	251,688	248,952
Municipio de Yumbo	209,849	207,568
Distrito Industrial y Portuario de Barranquilla	208,410	270,054
Municipio de Palmira	72,949	72,156
Alcaldía de Cartagena de Indias	63,329	62,641
Alcaldía Municipio de Pereira	52,192	51,625
Alcaldía de San José de Cúcuta	33,776	33,409
Alcaldía Municipal de Mosquera	22,713	22,465
Municipio de Bucaramanga	17,882	17,688
Municipio de Ibagué	12,943	12,802
Municipio de Valledupar	11,783	11,655
Municipio de Chía	10,619	10,503
Municipio de Armenia	8,919	8,822
Municipio de Girardot	7,959	7,873
Alcaldía de Pasto	7,631	7,548
Municipio de Dosquebradas	4,062	4,062
Municipio Manizales	3,941	3,898

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 período comprendido entre el 1 de julio y 31 de diciembre del 2020	Por el período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio 2020
Municipio de Villavicencio	3,865	3,823
Municipio de Neiva	3,260	3,225
Municipio de La Estrella	2,995	2,963
Municipio de Aguachica	2,465	2,438
Alcaldía de Florencia	2,288	2,263
Distrito Turístico Cultural e Histórico	1,962	1,941
Municipio de Copacabana	1,915	1,954
Alcaldía Municipal de Palermo	144	142
Alcaldía de Montería	46	45
Municipio de Santiago de Cali	(14,414)	374,719
Edificio Atrio Propiedad Horizontal	(332,870)	332,870
	\$ 9,919,422	\$ 10,873,520

26. Gastos por Honorarios

El siguiente es un detalle de los gastos por honorarios:

	Por el período comprendido entre el 1 de julio y 31 de diciembre del 2020	Por el período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio 2020
Otros honorarios	\$ 592,011	\$ 439,780
Avalúos comerciales	327,723	457,237
Comité asesor	271,897	115,685
Honorarios especializados	258,809	406,718
Revisoría fiscal	75,438	73,838
	\$ 1,525,878	\$ 1,493,258
Operación conjunta		
Honorarios especializados (a)	\$ 11,555,879	\$ 10,799,616
Otros honorarios	95,290	16,650
Revisoría fiscal	46,976	66,553
Honorarios no reembolsables	12,300	229,142
	11,710,445	11,111,961
	\$ 13,236,323	\$ 12,605,219

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

Notas a los Estados Financieros

26. Gastos por Honorarios (continuación)

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

	Por el período comprendido entre el 1 de julio y 31 de diciembre del 2020	Por el período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio 2020
Patrimonio Autónomo de Operación Outlets	\$ 7,444,442	\$ 6,784,757
Fideicomiso de Operación Plaza Central	3,180,669	2,839,317
Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza	548,340	800,068
Fideicomiso City U	107,745	108,080
Fideicomiso Nuestro Montería	92,335	108,633
Fideicomiso Nuestro Cartago	91,930	99,140
Fideicomiso Ideo Cali	88,392	59,621
Patrimonio Autónomo de Operación Atrio	2,026	-
	\$ 11,555,879	\$ 10,799,616

27. Partes Relacionadas

Los saldos de las partes relacionadas al 31 de diciembre de 2020 y 30 de junio de 2020 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.

El siguiente es un detalle de los aportes del fideicomitente:

	Al 31 de diciembre de 2020	Al 30 de junio de 2020
Aportes del fideicomitente	\$ 1,000	\$ 1,000

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

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

Notas a los Estados Financieros

27. Partes Relacionadas (continuación)

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 31 de diciembre de 2020	Al 30 de junio de 2020
Pei Asset Management S.A.S.		
Gastos por Comisiones (<i>Nota 24</i>)	\$ 30,051,929	\$ 45,066,727
Cuentas por pagar - comisiones (<i>Nota 15</i>)	7,798,733	7,138,835
Gastos anticipados (<i>Nota 10</i>)	1,345,407	1,345,407
	\$ 39,196,069	\$ 53,550,969

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

	Por el Período terminado al 31 de diciembre de 2020	Por el Período terminado al 30 de junio de 2020
Honorarios Comité Asesor	\$ 271,897	\$ 115,685

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.

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

Notas a los Estados Financieros

27. Partes Relacionadas (continuación)

Coinversiones (continuación)

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

	AI 31 de diciembre de 2020	AI 30 de junio de 2020
Anticipos giros de excedentes (Nota 15)		
Patrimonio Autónomo de Operación Outlets Cali	\$ 62,936	\$ 62,936
Patrimonio Autónomo de Operación Outlets Barranquilla	405	405
	\$ 63,341	\$ 63,341

28. Contingencias

Al 31 de diciembre de 2020 el Patrimonio no presenta procesos jurídicos que sean materiales para efectos de 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	AI 31 de diciembre de 2020	AI 30 de junio de 2020
< 1 año	\$ 390,477,333	\$ 340,588,146
1<años<5	1,107,545,430	1,046,056,320
> 5 años	962,030,933	1,008,980,585
	\$ 2,460,053,696	\$ 2,395,625,051

30. Aprobación de Estados Financieros

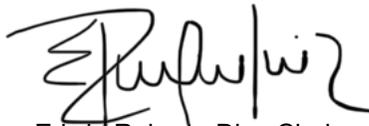
Los estados financieros del patrimonio autónomo correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020 fueron aprobados por la Administración del Patrimonio el 27 de enero de 2021.

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 31 de diciembre de 2020, al 30 de junio de 2020 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 Díaz Chala
Representante Legal



Isabel Cristina Guemba Bernal
Contador Público
Tarjeta Profesional 101702 - T