



ESTADOS FINANCIEROS
1T 2021

Los Estados Financieros han sido preparados por Fiduciaria Corficolombiana en su calidad de Agente de Manejo para el primer trimestre de 2021. Los Estados Financieros no han sido auditados, solo cuentan con las revisiones de "*Limited Review*" de las transacciones más relevantes del primer trimestre del año 2021.

ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS

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

Por el período comprendido entre el 1 de enero al 31 de marzo
de 2021
con Informe del Revisor Fiscal

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

Estados Financieros Condensados

Por el período comprendido entre el 1 de enero al 31 de marzo de 2021

Índice

Informe de Revisión de Información Financiera Intermedia	1
Estados Financieros	
Estados Condensados de Situación Financiera	3
Estados Condensados de Resultados	4
Estados Condensados de Cambios en el Patrimonio Especial	5
Estados Condensados de Flujos de Efectivo	6
Notas a los Estados Financieros Condensados	7
Certificación de los Estados Financieros Condensados Intermedios	40



**Building a better
working world**

Informe de Revisión de Información Financiera Intermedia

Señores:

Fiduciaria Corficolombiana:

Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-4-4241)

Introducción

He revisado los estados financieros intermedios condensados adjuntos de Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241), que comprenden el estado intermedio de situación financiera al 31 de marzo del 2021 y los correspondientes estados intermedios de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujo de efectivo por el período de tres meses terminado en esa fecha; y otras notas explicativas. La Gerencia del Patrimonio es responsable por la preparación y correcta presentación de esta información financiera intermedia, de acuerdo con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia. Mi responsabilidad es emitir una conclusión sobre este reporte de información financiera intermedia, fundamentada en mi revisión.

Alcance de la Revisión

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

Conclusión

Como resultado de mi revisión, no ha llegado a mi conocimiento ningún asunto que me haga pensar que la información financiera intermedia adjunta no presenta razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241) al 31 de marzo del 2021 y de los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el período de tres meses terminado en esa fecha, de acuerdo con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia.

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 conclusión no se modifica en relación con este asunto.

Cordialmente,

MARLLY SARELA
GALLEGO
MORALES

Firmado digitalmente
por MARLLY SARELA
GALLEGO MORALES
Fecha: 2021.05.07
23:32:25 -05'00'

Marlly Sarela Gallego Morales
Revisor Fiscal
Tarjeta Profesional 92344-T
Designada por Ernst & Young Audit S.A.S. TR-530

Bogotá D.C., Colombia
7 de mayo de 2021

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

Estados Condensados de Situación Financiera

		Al 31 de marzo de 2021 (No auditados)	Al 31 de diciembre de 2020
	Notas	(Expresado en miles de pesos)	
Activos			
Efectivo		\$ 13,553,520	\$ 12,609,061
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados	5	54,773,714	131,610,057
Cuentas por cobrar, neto	6	30,650,874	36,595,601
Otros activos	7	13,737,297	3,235,734
Total activos corrientes		112,715,405	184,050,453
Cuentas por cobrar largo plazo, neto	6	1,689,171	1,622,653
Otros activos largo plazo	7	25,877,608	23,527,432
Propiedades de inversión	8	6,774,081,158	6,720,542,526
Propiedad y equipo		179,524	194,268
Total activos no corrientes		6,801,827,461	6,745,886,879
Total activos		\$ 6,914,542,866	\$ 6,929,937,332
Pasivo y patrimonio especial			
Pasivos			
Bonos ordinarios	9	\$ 122,823,340	\$ 123,246,401
Obligaciones financieras corto plazo	10	77,723,926	45,843,256
Cuentas por pagar	11	39,799,633	43,163,639
Ingresos anticipados	12	28,545,766	5,428,324
Total pasivos corrientes		268,892,665	217,681,620
Bonos ordinarios largo plazo	9	882,372,641	882,306,336
Obligaciones financieras largo plazo	10	1,127,819,533	1,139,699,982
Cuentas por pagar largo plazo	11	12,374,220	12,074,917
Ingresos anticipados largo plazo	12	6,000,000	6,750,000
Total pasivos no corrientes		2,028,566,394	2,040,831,235
Total pasivos		2,297,459,059	2,258,512,855
Patrimonio especial			
Aportes	13	2,867,466,338	2,867,466,338
Ajustes en la aplicación por primera vez de las NCIF	13	282,813,857	282,813,857
Resultados acumulados	13	1,466,803,612	1,521,144,282
Total patrimonio especial		4,617,083,807	4,671,424,477
Total pasivos y patrimonio especial		\$ 6,914,542,866	\$ 6,929,937,332

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


 Edwin Roberto Diaz Chala
 Representante Legal


 Juliet Vallejo Viteri
 Contador Público
 Tarjeta Profesional 65535 - T

MARLLY SARELA
 GALLEGO
 MORALES
 Firmado digitalmente
 por MARLLY SARELA
 GALLEGO MORALES
 Fecha: 2021.05.07
 23:32:43 -05'00'

Marlly Sarela Gallego Morales
 Revisor Fiscal
 Tarjeta Profesional 92344-T
 Designada por Ernst & Young Audit S.A.S. TR-530
 (Véase mi informe del 7 de mayo del 2021)

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

Estados Condensados de Resultados

	Por los tres meses terminados al 31 de marzo de		
Notas	2021	2020	
	<i>(No auditados)</i>		
	<i>(Expresado en miles de pesos)</i>		
Ingresos de actividades ordinarias			
Ingresos por uso de inmuebles	14	\$ 124,114,631	\$ 129,744,377
Otros ingresos	15	8,781,946	5,413,442
Ingresos por intereses	16	357,386	358,414
Reintegro deterioro cuentas por cobrar		802,204	236,335
Ingreso por valoración propiedad de inversión, neto	17	–	62,574,702
Total ingreso por actividades ordinarias		134,056,167	198,327,270
Gastos de actividades ordinarias			
Gasto por valoración propiedad de inversión, neto	17	47,304,365	–
Gastos por intereses	18	25,951,864	25,888,568
Gastos por comisiones	19	23,408,329	30,978,678
Otros gastos	20	16,815,537	15,844,074
Gasto por impuestos	21	9,732,270	9,875,253
Gasto por honorarios		7,103,462	7,213,944
Deterioro cuentas por cobrar		650,545	36,959
Total gastos por actividades ordinarias		130,966,372	89,837,476
Resultado del ejercicio		\$ 3,089,795	\$ 108,489,794

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


 Edwin Roberto Díaz Chala
 Representante Legal


 Juliét Vallejo Viteri
 Contador Público
 Tarjeta Profesional 65535 - T

MARLLY SARELA GALLEGO MORALES
 Firmado digitalmente por MARLLY SARELA GALLEGO MORALES
 Fecha: 2021.05.07 23:33:12 -05'00'
 Marilly Sarela. Gallego Morales
 Revisor Fiscal
 Tarjeta Profesional 92344-T
 Designada por Ernst & Young Audit S.A.S. TR-530
 (Véase mi informe del 7 de mayo del 2021)

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

Estado Condensado de Cambios en el Patrimonio Especial

	Aportes en Dinero	Aportes Valor Nominal	Aportes Prima en Colocación	Ajustes en la Aplicación por Primera vez de las NCIF	Ganancias Acumuladas Ejercicios Anteriores	Ganancia del Ejercicio	Total Patrimonio Especial
<i>(No auditados)</i> <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	—	—	—	—	—	108,489,794	108,489,794
Saldos al 31 de marzo de 2020	1,000	409,194,220	2,458,271,118	282,813,857	1,336,593,336	108,489,794	4,595,363,325
Saldos al 31 de diciembre de 2020	1,000	409,194,220	2,458,271,118	282,813,857	1,428,304,055	92,840,227	4,671,424,477
Resultados acumulados ejercicios anteriores	—	—	—	—	92,840,227	(92,840,227)	—
Distribución de utilidades	—	—	—	—	(57,430,465)	—	(57,430,465)
Utilidad del ejercicio	—	—	—	—	—	3,089,795	3,089,795
Saldos al 31 de marzo de 2021	\$ 1,000	\$ 409,194,220	\$ 2,458,271,118	\$ 282,813,857	\$ 1,463,713,817	\$ 3,089,795	\$ 4,617,083,807

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


 Edwin Roberto Díaz Chala
 Representante Legal


 Juliet Vallejo Viteri
 Contador Público
 Tarjeta Profesional 65535 - T

Firmado digitalmente por
 MARLLY SARELA MARLLY SARELA
 GALLEGOS MORALES GALLEGOS MORALES
 Fecha: 2021.05.07
 23:33:46 -05'00'
 Marlly Sarela Gallego Morales
 Revisor Fiscal
 Tarjeta Profesional 92344-T
 Designada por Ernst & Young Audit S.A.S. TR-530
 (Véase mi informe del 7 de mayo del 2021)


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

Estado Condensado de Flujos de Efectivo

Notas	Por los tres meses terminados al 31 de marzo de	
	2021	2020
	(No auditados) (En miles de pesos)	
Actividades de operaciones		
Resultado del ejercicio	\$ 3,089,795	\$108,489,794
Ajustes para conciliar la utilidad del ejercicio con los flujos netos de efectivo:		
Desvalorización (valorización) propiedades de inversión, neto	8 y 17 47,304,365	(62,574,702)
Depreciación	20 14,744	14,744
Deterioro de cuentas por cobrar	6 650,545	-
Recuperación de provisión de cuentas por cobrar	8 (802,204)	(199,376)
Pérdida propiedad planta y equipo	-	3,209
Baja de propiedad de inversión	8 1,432,780	-
Ajustes al capital de trabajo:		
Disminución (aumento) cuentas por cobrar	6 6,029,868	(514,210)
Aumento (disminución) de ingresos anticipados	22,367,442	(334,853)
Aumento de otros activos	7 (12,851,739)	(19,450,301)
Disminución cuentas por pagar	11 (3,064,703)	(20,390,348)
Flujo neto de efectivo neto provisto por las actividades de operación	64,170,893	5,043,957
Actividades de inversión		
Disminución (aumento) en inversiones	5 76,836,343	(6,002,600)
Adquisición y mejoras de propiedad de inversión	8 (102,275,777)	(192,951,846)
Flujo neto de efectivo usado en las actividades de inversión	(25,439,434)	(198,954,446)
Actividades de financiación		
Capital en titularización (restitución de aportes)	-	(105,640,149)
Bonos ordinarios	9 (356,756)	(290,776)
Aumento de obligaciones financieras, neto	10 20,000,221	435,432,664
Distribución de utilidades	(57,430,465)	(38,870,259)
Flujo de efectivo neto usado en (provisto por) las actividades de financiación	(37,787,000)	290,631,480
Aumento neto de efectivo	944,459	96,720,991
Efectivo al inicio del período	12,609,061	2,810,693
Efectivo al final del período	\$ 13,553,520	\$ 99,531,684

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


 Edwin Roberto Díaz Chala
 Representante Legal


 Juliet Vallejo Viteri
 Contador Público
 Tarjeta Profesional 65535 - T

MARLLY SARELA GALLEGO MORALES
 Firmado digitalmente por MARLLY SARELA GALLEGO MORALES
 Fecha: 2021.05.07 23:36:21 -05'00'
 Marlly Sarela Gallego Morales
 Revisor Fiscal
 Tarjeta Profesional 92344-T
 Designada por Ernst & Young Audit S.A.S. TR-530
 (Véase mi informe del 7 de mayo del 2021)

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

Por el período comprendido entre el 1 de enero al 31 de marzo de 2021
(Cifras expresadas en miles de pesos)

1. Entidad Reportante

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

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

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

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

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

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

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

1.1. 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.

Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)

Administrado Por Fiduciaria Corficolombiana S.A.

Notas a los Estados Financieros Condensados

1.1. COVID-19 (continuación)

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, para el primer trimestre del año 2021, a raíz de la extensión de la cuarentena y medidas de distanciamiento social se otorgaron los siguientes alivios a los arrendatarios afectados los cuales consistieron en un descuento sobre el canon fijo durante el trimestre:

- (i) Para la categoría de activos especiales (principalmente gimnasios, cines y establecimientos de entretenimiento infantil), se otorgó un cambio de condiciones en el pago de VMC (Valor Mensual de Concesión), pasando a un canon 100% variable, dependiente de las ventas. Lo anterior, por un período promedio de seis meses.
- (ii) Adicionalmente se otorgaron descuentos comerciales sobre los cánones de arrendamiento, que se vieron afectados por los cierres durante la coyuntura, como medida de apoyo y recuperación durante este primer trimestre.

Durante el primer trimestre de 2021, se adelantaron 43 nuevos procesos de negociación de los contratos de arriendo y concesión del PEI. Teniendo al final del período más de 1,000 procesos, incluyendo los que continúan desde el 2020, los cuales representan para el primer trimestre el 6.7% % de los ingresos totales por canon de arrendamiento, concesión mensual, coberturas e ingresos por cuentas en participación, causados para este periodo. Así, la categoría de activos con mayor número de propuestas de negociación ha sido la comercial, con propuestas respecto del 99% de los activos, seguido de especializados con un 1%.

b. Cartera (Nota 6)

La cartera disminuyó comparando los saldos presentados de diciembre de 2020 a marzo 2021, 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.

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

1.1. COVID-19 (continuación)

b. Cartera (Nota 6) (continuación)

Cabe mencionar que la categoría comercial presentó el mejor comportamiento en cuanto a la disminución, resultado de las gestiones de cobro realizadas.

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 8)

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 principalmente bajo la metodología de flujo de caja descontado ("FCD") con un horizonte de diez años, la eventual disminución en los ingresos sería coyuntural.

d. Endeudamiento COVID (Nota 10)

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 marzo de 2021 el 56% del portafolio se encontraba indexado a IPC y el 28% 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 18 puntos básicos al pasar de 4.72% EA al cierre de 2020 a 4.54% EA para el mes de marzo de 2021.

A finales del mes de marzo de 2020, 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. En febrero de 2021 se realizó un abono al capital de esta obligación por \$40,000 millones, por lo que el saldo de esta obligación a 31 de marzo de 2021 es de \$30,000 millones.

Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)

Administrado Por Fiduciaria Corficolombiana S.A.

Notas a los Estados Financieros Condensados

2. Políticas Contables Significativas

Bases de Preparación

Los estados financieros condensados intermedios por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2021, han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad – NIC 34 Información financiera intermedia, la cual hace parte de las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia, incluidas en el Decreto 2270 de 2019.

Los estados financieros condensados intermedios no incluyen toda la información y revelaciones requeridas en los estados financieros y deberán ser leídos en conjunto con los estados financieros del Patrimonio al 31 de diciembre de 2020.

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

Las políticas contables adoptadas para la preparación de los estados financieros condensados intermedios son consistentes con las utilizadas en la preparación de los estados financieros semestrales del Patrimonio al 31 de diciembre de 2020. El Patrimonio no ha adoptado anticipadamente ninguna otra norma, interpretación o enmienda que se haya emitido pero que aún no sea efectiva.

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.

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

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

Modificaciones a la NIIF 3: Referencia al Marco Conceptual (continuación)

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.

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. Resumen de las Principales Políticas Contables Significativas

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

4.1. Estimaciones de Valor Razonable

El valor razonable de los activos y pasivos financieros que se negocian en mercados activos (como los activos financieros en títulos de deuda y de patrimonio y 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:

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

4.1. Estimaciones de Valor Razonable (continuación)

Precio Promedio

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

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

Precio Estimado

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

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

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).

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

4.1. Estimaciones de Valor Razonable (continuación)

Precio Estimado (continuación)

Al 31 de marzo de 2021 la jerarquía de los precios se revelará así:

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

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

4.1. Estimaciones de Valor Razonable (continuación)

Precio Estimado (continuación)

Activos a valor razonable con ajuste a resultados Nivel 2:

	Al 31 de marzo de de 2021	Al 31 de diciembre de de 2020
Activos		
Instrumentos de patrimonio		
Fondos de inversión colectiva	\$ 54,773,714	\$ 131,610,057
Activos no financieros		
Propiedades de inversión	<u>6,468,511,514</u>	<u>6,361,526,454</u>
	<u>\$ 6,523,285,228</u>	<u>\$ 6,493,136,511</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. Inversiones a Valor Razonable con Cambios en Resultados

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

	Al 31 de marzo de de 2021	Al 31 de diciembre de de 2020
Títulos de deuda TIDIS	\$ -	\$ 371,213
Inversiones en fondos de inversión colectiva		
FIC Abierta Valor Plus	7,204,337	38,741,785
FIC Old Mutual	6,658,329	32,575,803
FIC Corredores Davivienda	4,427,902	11,413,004
FIC Occirenta	3,999,966	9,972,015
FIC Sumar	6,672,461	11,676,438
FIC Fiducuenta	7,366	7,372
Credicorp Capital Fiduciaria S.A.	1,031	1,032
	<u>\$ 28,971,392</u>	<u>\$ 104,387,449</u>
Operación conjunta		
Inversiones en fondos de inversión colectiva	<u>\$ 25,802,322</u>	<u>\$ 26,851,395</u>
	<u>\$ 54,773,714</u>	<u>\$ 131,610,057</u>

Al 31 de marzo de 2021 no existen restricciones sobre las inversiones.

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

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

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

Entidad	Calificadora	Calificación
FIC Abierta Valor Plus	Fitch Ratings Colombia - 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.

6. Cuentas por Cobrar, Neto

El siguiente es el detalle de las cuentas por cobrar:

	Al 31 de marzo de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
Arrendamientos (a)	\$ 22,424,469	\$ 24,872,191
Diversas (b)	9,544,689	13,126,665
Impuestos	1,351,353	1,242,942
Anticipos de contratos y proveedores	1,035,457	2,217,185
Deterioro cuentas por cobrar (c)	(20,304,367)	(21,093,186)
	\$ 14,051,601	\$ 20,365,797
Operación conjunta		
Concesión mensual	\$ 10,630,981	\$ 9,796,402
Anticipos de contratos y proveedores	5,321,134	650,110
Administración y fondo común de gastos	2,429,269	2,390,831
Estimación renta variable	1,204,500	5,950,585
Giro de excedentes	885,048	135,424
Diversas	443,016	467,392
Otros servicios	422,249	519,375
Estimación otros conceptos	246,725	123,997
Comercial	243,848	228,770
Otras cuentas por cobrar	118,179	352,543
Deterioro cuentas por cobrar (d)	(5,345,676)	(4,385,625)
	16,599,273	16,229,804
	\$ 30,650,874	\$ 36,595,601

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

6. Cuentas por Cobrar, Neto (continuación)

	Al 31 de marzo de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
Cuentas por Cobrar Largo Plazo		
Arrendamientos (a)	\$ 367,621	\$ 484,388
Arrendamientos operación conjunta		
Plaza Central (e)	1,321,550	1,097,347
Nuestro Montería	-	40,563
Jardín Plaza	-	355
	\$ 1,689,171	\$ 1,622,653
Cuentas por cobrar a corto plazo	\$ 30,650,874	\$ 36,595,601
Cuentas por cobrar a largo plazo	1,689,171	1,622,653
	\$ 32,340,045	\$ 38,218,254

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

	Al 31 de marzo de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
Alfacer del Caribe S.A (1)	\$ 9,789,363	\$ 9,789,363
Otros terceros	3,562,080	3,226,170
Logística de Distribución Sanchez Polo S.A (2)	3,256,875	3,455,495
Multiplika S.A.S. – Atlantis (3)	1,558,991	1,726,239
Suppla S.A.	1,426,502	1,897,798
Red Especializada en Transporte Redetrans Ltda.	699,273	699,273
Tampa Cargo S.A.S	632,319	1,264,637
Frontera Energy Colombia Corp. Sucursal Colombia	528,320	1,056,640
Siemens Energy S.A.S	505,858	674,469
Cesde S.A.	184,550	461,375
Uros Salud Integral S.A.S	291,551	291,551
Vehículo del Camino S.A.S.	186,291	-
Operadora de Comercio S.A.S.	170,117	170,117
Accuro S.A.S. - Ideo Itagüí	-	643,452
	\$ 22,792,090	\$ 25,356,579

- (1) El cliente se encuentra en proceso de reorganización desde el 30 de septiembre de 2019 y su cartera se encuentra deteriorada al 100% bajo NIIF 9.
- (2) Corresponde a la facturación comprendida entre el mes de enero a marzo de 2021 menos los abonos en dicho periodo. Adicionalmente, el cliente se encuentra en proceso de reestructuración desde agosto de 2017 y su cartera se encuentra deteriorada al 100% bajo NIIF 9.
- (3) Corresponde al canon de arriendo sobre el contrato de mandato en el Centro Comercial Atlantis administrado por el operador Multiplika.

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

6. Cuentas por Cobrar, Neto (continuación)

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

	Al 31 de marzo de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
Cobertura de riesgo de no ocupación (i)	\$ 6,194,429	\$ 8,082,863
Intereses moratorios	1,425,679	1,486,928
Administración y cuota fondo común de gastos	795,661	1,105,641
Otras	338,593	23,726
Otras por cobrar a Fideicomitentes	314,716	533,100
Servicios públicos	243,053	219,804
Otros servicios	149,194	955,493
Cuenta por cobrar contratos de mandatos	73,379	23,523
Siniestros	9,985	695,587
	\$ 9,544,689	\$ 13,126,665

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

	Al 31 de marzo de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
Alianza Fiduciaria S.A. - Jardín Plaza Cúcuta	\$ 4,149,110	\$ 3,357,104
Itaú Fiduciaria Patrimonios Autónomos - Nuestro Cartago	981,931	840,224
Alianza Fiduciaria S.A. - Nuestro Montería	616,721	616,721
Universa Inversiones Inmobiliarias S.A.S. - Ideo Cali	296,667	296,667
Alianza Fiduciaria S.A. - City U	150,000	150,000
Alianza Fiduciaria S.A – Atrio	-	2,822,147
	\$ 6,194,429	\$ 8,082,863

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

	Al 31 de marzo de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
Saldo inicial	\$ 21,093,186	\$ 11,393,726
Castigos de cartera	-	(542,316)
Recuperación de cartera	(790,777)	(35,989)
Deterioro	1,958	10,277,765
Saldo final	\$ 20,304,367	\$ 21,093,186

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

6. Cuentas por Cobrar, Neto (continuación)

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

	Al 31 de marzo de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
Saldo inicial	\$ 4,385,625	\$ 3,573,582
Recuperación de cartera	(11,427)	(752,505)
Integración (*)	322,891	-
Deterioro	648,587	1,564,548
Saldo final	\$ 5,345,676	\$ 4,385,625

(*) Corresponde al deterioro vía integración de la adquisición del 60% de los derechos fiduciarios del PA Operación Ideo Itagüí, el cual no tuvo afectación en el estado de resultados.

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

	Al 31 de marzo de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
Estudio de Moda SAS	\$ 331,842	\$ 359,816
Inversiones Toronto SAS	680,796	702,522
Golfmaster SAS	138,455	-
Renatus TQ SAS	140,161	31,878
Club Central de Bolos SAS	30,055	-
Alivios financieros	241	3,131
	\$ 1,321,550	\$ 1,097,347

7. Otros Activos

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

	Al 31 de marzo de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
Póliza multirriesgo	\$ -	\$ 464,429
Póliza responsabilidad civil	-	16,125
Otros seguros	138,932	228,888
Predial (a)	5,408,415	-
Incentivos por periodos de gracia	113,471	44,958
Incentivos por aportes de obra	256,013	256,013
Otros	23,805	-
	\$ 5,940,636	\$ 1,010,413

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

7. Otros Activos (continuación)

	Al 31 de marzo de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
Operación conjunta		
Predial (a)	\$ 2,580,260	\$ –
Seguros	262,423	481,411
Otros activos	745,082	725,558
Alivios financieros (b)	3,181,770	–
Incentivos por periodos de gracia	478,176	475,229
Incentivos por aportes de obra	548,950	543,123
	<u>7,796,661</u>	<u>2,225,321</u>
	<u>\$ 13,737,297</u>	<u>\$ 3,235,734</u>

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

	Al 31 de marzo de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
Gastos pagados por anticipado (c)	\$ 1,345,407	\$ 1,345,407
Otros gastos pagados por anticipado	–	14
Encargos en garantía (d)	11,714,325	11,744,884
Incentivos por periodos de gracia	153,838	130,821
Incentivos por aportes de obra	682,701	746,704
	<u>13,896,271</u>	<u>13,967,830</u>
Operación conjunta		
Encargos en garantía (d)	352,270	320,514
Alivios financieros (b)	2,608,661	–
Incentivos por periodos de gracia	1,166,105	1,272,343
Incentivos por aportes de obra	7,854,301	7,966,745
	<u>11,981,337</u>	<u>9,559,602</u>
	<u>\$ 25,877,608</u>	<u>\$ 23,527,432</u>
Otros activos corto plazo	\$ 13,737,297	\$ 3,235,734
Otros activos largo plazo	25,877,608	23,527,432
	<u>\$ 39,614,905</u>	<u>\$ 26,763,166</u>

- (a) Corresponde al impuesto predial de los inmuebles para el 2021, los cuales son amortizados a 12 meses.
- (b) Corresponde a los alivios financieros otorgados a los arrendatarios por emergencia sanitaria COVID 19 para Plaza Central.
- (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.

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

7. Otros Activos (continuación)

Fecha de Desembolso	Gastos Anticipados Comisión Estructuración	Al 31 de marzo de 2021	Al 31 de diciembre 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

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

Entidad	Amparo	No. Póliza	Vigencia	Valor Asegurado
Chubb Seguros Colombia	Multirriesgo	DPMRA-4245032	15/03/2021 - 15/03/2022	\$ 3,665,696,415
Chubb Seguros Colombia	Responsabilidad Civil	CTC 44910	15/03/2021 - 15/03/2022	15,000,000
Zúrich Colombia Seguros S.A.	Directivos	11209238-1	05/08/2020 - 17/08/2021	\$ 365,115,436

(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.

8. Propiedad de Inversión

El siguiente es el detalle de las propiedades de inversión:

	Al 31 de marzo de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
Terrenos y edificios (1)	\$ 6,177,812,118	\$ 6,071,784,542
Construcciones en curso (2)	19,433,885	39,679,984
Anticipos (3)	234,316,947	287,919,271
	\$ 6,431,562,950	\$ 6,399,383,797
Operación conjunta		
Terrenos y Edificios - Jardín Plaza Cali (1)	\$ 193,153,619	\$ 192,403,933
Terrenos y Edificios - Jardín Plaza Cúcuta (1)	83,969,000	83,969,000
Edificios – P.A C.C. Outlets Consolidadora (1)	2,135,910	2,135,910
Edificios – Plaza Central (1)	11,199,529	10,991,731
Edificios – City U (1)	241,338	241,338
Construcciones en curso - Jardín Plaza Cali (2)	38,938,708	31,416,817
Construcciones en curso - El Tesoro Etapa 4 (2)	12,880,104	–
	342,518,208	321,158,729
	\$ 6,774,081,158	\$ 6,720,542,526

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

8. Propiedad de Inversión (continuación)

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

	Al 31 de marzo de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
Saldo inicial	\$ 6,071,784,542	\$ 6,033,770,358
Mejoras/Adquisiciones del trimestre (a)	155,555,005	21,799,024
Baja en activos (b)	(1,432,780)	-
Valorización, neta (c)	(48,094,649)	16,215,160
Saldo final	<u>\$ 6,177,812,118</u>	<u>\$ 6,071,784,542</u>
Operación conjunta		
Saldo inicial	\$ 289,741,912	\$ 283,965,253
Mejoras del trimestre - Plaza Central (a)	167,200	1,957,514
Mejoras/Adquisiciones del trimestre - Jardín Plaza Cali	-	980,941
Mejoras del trimestre – Únicos	-	882,904
Mejoras del trimestre – City U	-	106,309
Valorización – Plaza Central (c)	40,598	87,450
Valorización – Jardín Plaza Cali (c)	749,686	1,761,541
Saldo final	<u>290,699,396</u>	<u>289,741,912</u>
Total terrenos y edificios	<u>\$ 6,468,511,514</u>	<u>\$ 6,361,526,454</u>

(a) Durante el primer trimestre de 2021, el Patrimonio adquirió y realizó mejoras sobre los inmuebles como se detallan a continuación:

Inmueble	Fecha de Activación	Precio de Compra	Capitalizaciones	Total
Activación de Construcciones en curso	31/03/2021	\$ -	\$ 2,275,447	\$ 2,275,447
C-26 (i)	24/02/2021	87,250,000	76,874	87,326,874
Koba Ibagué (ii)	10/03/2021	7,948,932	21,716,012	29,664,944
El Tesoro Etapa 4 (iii)	31/03/2021	33,404,142	3,050,798	36,454,940
		<u>\$ 128,603,074</u>	<u>\$ 27,119,131</u>	<u>\$ 155,722,205</u>

- i). El 24 de febrero de 2021 mediante contrato de fiducia mercantil entre las sociedades Inversiones RYM 26 SAS y Fiduciaria Corficolombiana en su calidad de vocera del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias celebran promesa de cesión y transferencia de derechos fiduciarios del del Patrimonio Autónomo denominado P.A. FAI RMR CALLE 26 donde se encuentra el inmueble denominado Edificio calle 26 ubicado en la ciudad de Bogotá Av. Calle 26 No 83- 09.
- ii). El 10 de marzo de 2021, las sociedades Prabyng Ingenieros SAS, Sierre Pineda SAS y Fiduciaria Corficolombiana en su calidad de vocera del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias celebran contrato de compraventa del inmueble denominado Koba Ibagué ubicado en el Km 11 vía Ibagué - Espinal.
- iii). El 31 de marzo de 2021, entre Alianza Fiduciaria SA en su calidad de vocera del fideicomiso El Tesoro Etapa 4 y Fiduciaria Corficolombiana en su calidad de vocera del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias transfieren derechos por los aportes anticipados del inmueble denominado El Tesoro Etapa 4 ubicado en la ciudad de Medellín Cra 25A No.1A Sur 45.

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

8. Propiedad de Inversión (continuación)

(b) Durante el primer trimestre de 2021, el Patrimonio realizó venta de propiedad de inversión del siguiente inmueble:

Inmueble	Fecha de Venta	Costo
Davivienda San Nicolas (iv)	26/01/2021	\$ (1,432,780)

iv). El 26 de enero de 2021, se realiza venta de inmueble mediante contrato Otro si No 2 Contrato de arrendamiento Davivienda San Nicolas, inmueble correspondiente al portafolio Davivienda ubicado en Diagonal 111 No. 52A - 55 ciudad de Bogotá

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

	Al 31 de marzo de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
Valorización neta	\$ (48,094,649)	\$ 16,215,160
Valorización - Plaza Central	40,598	87,450
Valorización - Jardín Plaza Cali	749,686	1,761,541
	<u>\$ (47,304,365)</u>	<u>\$ 18,064,151</u>

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

	Al 31 de marzo de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
Saldo inicial	\$ 71,096,801	\$ 52,855,584
Adiciones del trimestre (*)	27,275,027	44,600,210
Capitalizaciones del trimestre (*)	(27,119,131)	(26,358,993)
Saldo final	<u>\$ 71,252,697</u>	<u>\$ 71,096,801</u>

(*) Las adiciones y capitalizaciones realizadas durante el primer trimestre del 2021, corresponde a los siguientes inmuebles:

Inmueble	Saldo Final al 31 de Diciembre de 2020	Adiciones	Capitalizaciones	Saldo Final al 31 de Marzo de 2021
Amadeus – Bogotá	\$ 25,184	\$ 6,603	\$ 31,787	\$ –
Atlantis – Bogotá	26,106	465,243	22,015	469,334
Barú Hotel Calablanca – Cartagena	385,495	175,152	–	560,647
Cesde	46,271	32,429	46,271	32,429
Cittium – Tenjo	520,216	16,513	426,565	110,164

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

8. Propiedad de Inversión (continuación)

Inmueble	Saldo Final al 31	Adiciones	Capitalizaciones	Saldo Final al 31
	de Diciembre de 2020			de Marzo de 2021
City U – Bogotá	61,702	8,745	–	70,447
Clínica las Américas – Medellín	220,490	–	–	220,490
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	–
Edificio C–26	76,874	–	76,874	–
Emergia	210,882	–	–	210,882
Sanitas Versalle	590,539	103,448	–	693,987
Centro Comercial Único				
Dosquebradas	287	–	–	287
Isagen	21,428	49,136	21,429	49,135
Centro Comercial Único Pasto	696	–	–	696
Davivienda Edificio Calle 18	128,645	–	18,540	110,105
Davivienda edificio el Café Medellín	31,125	92,149	–	123,274
Davivienda Torre CCI – Bogotá	637,925	–	–	637,925
Deloitte – Bogotá	89,331	–	28,735	60,596
El Tesoro 4 – Medellín	2,689,004	361,794	3,050,798	–
Fijar 93B – Bogotá	356,364	–	356,364	–
Ideo – Itagüí	95,283	2,688	97,971	–
Itaú – Bogotá	9,889	–	9,889	–
Koba – Ibagué	21,530,422	184,577	21,716,012	(1,013)
Koba – Rio Negro	18,876	–	–	18,876
LG – Yumbo	565,078	61,315	581,341	45,052
Nuestro – Bogotá	6,804,371	936,609	–	7,740,980
Nuevos tramos	7,140	–	–	7,140
Plaza Central – Bogotá	817,834	78,131	167,199	728,766
Quadratto – Tenjo	2,297	–	2,297	–
Redetrans Mosquera	–	1,868,174	–	1,868,174
Redetrans Bucaramanga	250,929	–	250,929	–
Dav Edificio Colseguros	–	–	–	–
Rivana Etapa 1	3,163,589	884,923	–	4,048,512
Suppla Cali	135,919	–	135,919	–
Suppla Bogota	42,880	1,335,176	–	1,378,056
ZFP – Palmira	6,780	196,258	11,367	191,671
Jardín Plaza – Cali (Operación conjunta)	31,416,817	7,521,891	–	38,938,708
Jardín Plaza – Cali	43,304	13,969	–	57,273
El Tesoro 4 – Medellín (Operación conjunta)	–	12,880,104	–	12,880,104
	\$ 71,096,801	\$ 27,275,027	\$ 27,119,131	\$ 71,252,697

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

8. Propiedad de Inversión (continuación)

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

Propiedad Inversión Anticipos	Saldo final al 31 de diciembre de			Saldo final al 31 de marzo de
	2020	Adiciones	Legalizaciones	2021
Alfacer – Barranquilla	\$ –	\$ 1,224,244	\$ –	\$ 1,224,244
Atlantis	607,815	–	252,264	355,551
Barú Hotel Calablanca – Cartagena	16,016,000	4,004,000	–	20,020,000
Cittium	26,482	–	26,482	–
Edificio C–26	50,400,000	–	50,400,000	–
El Tesoro Etapa 4	29,321,168	–	29,321,168	–
Nuestro Bogotá	79,563,501	10,031,821	–	89,595,322
LG – Yumbo	16,226	–	16,226	–
Fijar 93B – Bogotá	60,796	–	60,796	–
Ideo – Itagüí	–	108,909	–	108,909
Rivana Etapa 1	93,425,982	16,502,636	–	109,928,618
Sanitas Versalle	13,040,000	–	–	13,040,000
Koba – Ibagué	5,441,301	21,586,650	27,027,951	–
Zona Franca del Pacifico	–	44,303	–	44,303
	\$ 287,919,271	\$ 53,502,563	\$ 107,104,887	\$ 234,316,947

Durante el primer trimestre de 2021 se legalizaron anticipos como parte de la adquisición de los siguientes inmuebles Edificio calle 26 por \$50,400,000; Koba Ibagué ubicado por \$27,027,951 y El tesoro Etapa 4 por \$29,321,168.

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

Al 31 de marzo de 2021, se presenta el siguiente movimiento en propiedad de inversión: Adquisiciones y mejoras por \$155,722,205, efecto neto entre adiciones y capitalizaciones de construcciones en curso por \$155,896, efecto neto entre adiciones de anticipos y legalizaciones de anticipos por (\$53,602,324), para un total de (\$102,275,777).

Al 31 de marzo de 2021, 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		
	2021	2022	2023
Total adquisiciones inmuebles / año	\$ 359,770,061	\$ –	\$ –

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

9. Bonos Ordinarios

El siguiente es el detalle de los bonos ordinarios a corto plazo:

	Al 31 de marzo de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
Intereses bonos	\$ 6,818,340	\$ 7,241,401
Capital emisión de bonos	116,005,000	116,005,000
	\$ 122,823,340	\$ 123,246,401

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 marzo de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
Capital emisión de bonos	\$ 883,995,000	\$ 883,995,000
Costos de emisión (a)	(1,622,359)	(1,688,664)
	\$ 882,372,641	\$ 882,306,336

(a) Los costos de emisión corresponden a los pagos realizados a los diferentes agentes intermediarios en la emisión, costos que fueron necesarios para emitir los bonos ordinarios y fueron cancelados a las siguientes entidades:

- Alianza Valores Comisionista de Valores
- BRC Investor Services SA
- Casa Bolsa
- Editorial la República
- Superintendencia financiera de Colombia
- Valores Bancolombia
- Corredores Davivienda
- Bolsa

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

9. Bonos Ordinarios (continuación)

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

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

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

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

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

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

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

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

10. Obligaciones Financieras

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

	Al 31 de marzo de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
Obligaciones financieras a corto plazo		
Banco de Bogotá S.A.	\$ 54,305,601	\$ -
Banco BBVA	-	27,756,792
	\$ 54,305,601	\$ 27,756,792

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

10. Obligaciones Financieras (continuación)

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

	Al 31 de marzo de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
Obligaciones financieras a corto plazo en operación conjunta		
Banco Davivienda – Jardín Plaza	\$ 2,232,577	\$ –
Banco de Occidente – Jardín Plaza	–	10,065,022
Bancolombia S.A. – Jardín Plaza	13,125,058	3,430,000
Itaú – Jardín Plaza	381,256	667,325
Banco Popular – Jardín Plaza	3,924,106	3,924,117
Banco Davivienda – Plaza Central	3,755,328	–
	23,418,325	18,086,464
	\$ 77,723,926	\$ 45,843,256

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

	Al 31 de marzo de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
Obligaciones financieras a largo plazo		
Banco de Bogotá S.A.	\$ 114,512,072	\$ 208,889,469
Bancolombia S.A.	529,918,101	499,798,230
Banco Colpatría Scotiabank	172,757,873	156,015,474
Banco Itaú	196,534,723	196,554,385
	\$ 1,013,722,769	\$ 1,061,257,558
Obligaciones financieras a largo plazo en operación conjunta		
Bancolombia S.A. – C26	\$ 37,015,304	\$ –
Bancolombia S.A. – Jardín Plaza Cali	24,063,534	28,842,590
Banco de Occidente – Jardín Plaza Cali	10,051,261	–
Banco Davivienda – Jardín Plaza	4,477,539	6,709,758
Banco Davivienda – Plaza Central	13,399,270	17,425,420
Banco Davivienda – Jardín Plaza Cúcuta	25,089,856	25,464,656
	114,096,764	78,442,424
Total obligaciones financieras a largo plazo	\$ 1,127,819,533	\$ 1,139,699,982

Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, las obligaciones financieras están garantizadas con pagarés.

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

10. Obligaciones Financieras (continuación)

Los términos y condiciones de las obligaciones pendientes del Patrimonio Autónomo por los periodos terminados al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020 son los siguientes:

31 de marzo de 2021						
	Vence Hasta	Promedio Ponderado de Tasas de Interés	Valor Nominal	Valor Capital en Libros	Valor Intereses en Libros	Valor Total en Libros
Obligaciones financieras a corto plazo	2022	4.06%	\$ 76,986,969	\$ 76,986,969	\$ 736,957	\$ 77,723,926
Obligaciones financieras a largo plazo	2031	3.28%	1,125,142,839	1,125,233,009	2,586,524	1,127,819,533
Total			\$ 1,202,129,808	\$ 1,202,219,978	\$ 3,323,481	\$ 1,205,543,459

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	4.53%	\$ 45,801,944	\$ 45,801,944	\$ 41,312	\$ 45,843,256
Obligaciones financieras a largo plazo	2030	3.66%	1,136,400,447	1,136,865,421	2,834,561	1,139,699,982
Total			\$ 1,182,202,391	\$ 1,182,667,365	\$ 2,875,873	\$ 1,185,543,238

11. Cuentas por Pagar

El siguiente es el detalle de las cuentas por pagar:

	Al 31 de marzo de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
Comisiones y honorarios (a)	\$ 7,712,328	\$ 9,156,612
Impuestos (b)	9,164,820	10,256,675
Arrendamientos	46,422	477,569
Proveedores	655,585	994,137
Adecuación e instalación de oficinas	1,486,788	1,695,811
Retenciones en la fuente	962,524	619,178
Adquisición de bienes y servicios nacionales (c)	1,000,000	2,155,615
Excedentes de caja recibidos	63,341	63,341
Facturas por pagar	2,022,972	1,079,325
Anticipos recibidos para aplicar a cateria	1,984,347	1,695,160
Diversas	1,207,675	911,441
	\$ 26,306,802	\$ 29,104,864

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

11. Cuentas por Pagar (continuación)

	Al 31 de marzo de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
Operación conjunta		
Comisiones	\$ 35,854	\$ 35,854
Honorarios	1,267,288	1,545,376
Impuesto al valor agregado	1,862,815	4,592,866
Proveedores	2,293,941	3,789,401
Retenciones en la fuente	304,550	629,272
Anticipos recibidos para aplicar a cartera	1,442,435	1,339,267
Cartera pendiente– No vinculados	10,706	6,114
Prediales por pagar (b)	3,685,553	–
Recaudos de cartera pendiente por legalizar	284,267	23,362
Recaudos de cartera pendiente por devolución	622	327
Cartera recaudo cuenta errada operación conjunta	139,365	246,628
Cuenta por pagar cartera	403,782	403,782
Diversas	1,761,653	1,446,526
	<u>13,492,831</u>	<u>14,058,775</u>
	<u>\$ 39,799,633</u>	<u>\$ 43,163,639</u>

(a) Incluye principalmente comisiones por pagar por \$6,511,686 a Pei Asset Management S.A.S.

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

(c) Corresponde al saldo por pagar del inmueble de Quadratto.

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

	Al 31 de marzo de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
Retenciones en garantía en PEI	\$ 12,005,901	\$ 11,757,694
Retenciones en garantía en operación conjunta	368,319	317,223
	<u>\$ 12,374,220</u>	<u>\$ 12,074,917</u>

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.

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

12. Ingresos Anticipados

El siguiente es el detalle de los ingresos anticipados:

	Al 31 de marzo de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
Siemens S.A. (1)	\$ 3,000,000	\$ 3,000,000
Jonhson y Johnson de Colombia S.A.	750,595	738,702
Industria Gráfica Latinoamérica SA	335,775	221,889
HP Colombia S.A.S	157,551	157,401
ATC Sitios de Colombia S.A.S.	96,714	96,072
Jerónimo Martins Colombia S.A.S.	84,169	84,169
Metlife Colombia Seguros de Vida S.A.	138,752	96,343
Otros	10,252	1,124
Exxonmobil Exploration Colombia Limeted	30,982	-
GTD Colombia S.A.S	18,222	-
	4,623,012	4,395,700
En operación conjunta (2)	23,922,754	1,032,624
	\$ 28,545,766	\$ 5,428,324

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

	Al 31 de marzo de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
Siemens S.A. (1)	\$ 6,000,000	\$ 6,750,000

(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	\$ -

(2) Corresponde a los ingresos anticipados integrados por el PA del Tesoro los cuales serán legalizados a más tardar en junio de 2021.

13. 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 Condensados

13. Patrimonio Especial (continuación)

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

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

	Al 31 de marzo de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
No. de unidades	\$ 431,422	\$ 431,422
Valor de la unidad	\$ 10,702.01	\$ 10,827.97

A continuación, detallamos los componentes del patrimonio:

	Al 31 de marzo de 2021	Al 31 de diciembre 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)	1,463,713,817	1,428,304,055
Utilidad del ejercicio	3,089,795	92,840,227
	\$ 4,617,083,807	\$ 4,671,424,477

(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

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

	Al 31 de marzo de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
Saldo capital en titularización	\$ 2,867,466,338	\$ 2,867,466,338

(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 las utilidades, cuyo principal componente es la valorización de los activos el cual no es distribuable a los inversionistas.

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

14. Ingreso por el Uso de Inmuebles

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

	Por los tres meses terminados al 31 de marzo de	
	2021	2020
Arrendamientos (1)	\$ 74,238,643	\$ 73,940,844
Concesión mensual (2)	1,366,737	4,305,269
Administración	1,091,241	1,249,060
Cobertura de riesgo por no ocupación (3)	936,556	5,315,438
Contraprestación variable	700,543	–
Fondo común de gastos	656,533	980,027
Cuentas en participación	152,368	590,404
Incentivos	27,527	(73,283)
Mercadeo	–	93,844
	\$ 79,170,148	\$ 86,401,603
Operación conjunta		
Arrendamientos	\$ 22,939,517	\$ 20,189,432
Concesión mensual	7,351,901	12,968,917
Alivios financieros	5,790,431	–
Administración	4,170,842	3,589,359
Fondo común de gastos	3,088,349	3,222,360
Residencias universitarias	850,883	1,429,576
Contraprestación variable	571,548	1,525,347
Mercadeo	420,368	–
Cuentas en participación	(1,664)	–
Incentivos	(237,692)	417,783
	44,944,483	43,342,774
	\$ 124,114,631	\$ 129,744,377

- (1) Ingresos por canon de arrendamiento que factura Patrimonio Autónomo de oficinas, locales, bodegas, parqueaderos y espacios publicitarios de centros comerciales, de los distintos inmuebles que posee, facturada mensualmente y pagadero a los 30 días después de emitida la facturación.
- (2) Contraprestación que paga el arrendatario a título de canon de arrendamiento derivado de los contratos de mandato que se tienen con Accuro S.A.S. de los centros comerciales Atlantis e Ideo Itagüí.
- (3) Ingreso por flujo preferente según contratos de comunidad para operación conjunta y renta garantizada, a continuación, se detalla el ingreso por cobertura de riesgo por no ocupación:

	Por los Tres Meses Terminados al 31 de marzo de	
	2021	2020
Alianza Fiduciaria S.A. (CC Jardín Plaza Cúcuta)	\$ 792,006	\$ –
Alianza Fiduciaria S.A. (CC Nuestro Cartago)	141,707	–
Alianza Fiduciaria S.A. (Atrio)	2,843	–

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

14. Ingreso por el Uso de Inmuebles (continuación)

	Por los Tres Meses Terminados al 31 de marzo de	
	2021	2020
Alianza Fiduciaria S.A. (CC Nuestro Montería)	-	3,103,910
Universa Operaciones SAS	-	1,250,000
Desarrolladora De Proyectos CA Y CY S.A.S	-	629,432
Itaú Fiduciaria S.A. (CC Plaza Central)	-	201,632
Universa Inversiones Inmobiliarias S.A.S	-	130,464
	\$ 936,556	\$ 5,315,438

15. Otros Ingresos

El siguiente es el detalle de otros ingresos:

	Por los Tres Meses Terminados al 31 de marzo de	
	2021	2020
Multas (a)	\$ 4,238,390	\$ 94,967
Otros ingresos (b)	1,874,611	1,072,412
Ingresos reembolsables	518,655	486,767
Parqueaderos	169,874	399,960
Intereses moratorios	11,877	244,513
	\$ 6,813,407	\$ 2,298,619
Operación conjunta		
Parqueadero	\$ 900,762	\$ 1,168,239
Derechos fiduciarios	620,290	-
Otros	443,718	1,378,711
Intereses moratorios	3,769	14,755
Comercial	-	553,118
	1,968,539	3,114,823
	\$ 8,781,946	\$ 5,413,442

(a) Corresponde a la facturación de la sanción de Frontera Energy Colombia por culminación anticipada de contrato en el 2020.

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

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

16. Ingresos por Intereses

El siguiente es el detalle de los ingresos por intereses:

	Por los Tres Meses Terminados al 31 de marzo de	
	2021	2020
Rendimientos encargos fiduciarios	\$ 227,210	\$ 217,411
Rendimientos encargos fiduciarios en operaciones conjuntas	912	72,762
	<u>\$ 228,122</u>	<u>\$ 290,173</u>
Intereses cuentas bancarias	\$ 51,987	\$ 41,400
Otros intereses en operaciones conjuntas	41,913	–
Otros intereses	34,634	–
Intereses cuentas bancarias en operaciones conjuntas	406	1,179
Bonos	324	–
Intereses costo amortizado en operación conjuntas	–	25,662
	<u>129,264</u>	<u>68,241</u>
	<u>\$ 357,386</u>	<u>\$ 358,414</u>

17. Valoración de Propiedades de Inversión, Neta

El siguiente es la valoración de propiedades de inversión, neta:

	Por los Tres Meses Terminados al 31 de marzo de	
	2021	2020
Valoración neta propiedad de inversión (gasto/ingreso)	<u>\$ 47,304,365</u>	<u>\$ 62,574,702</u>

18. Gastos por Intereses

El siguiente es el detalle de los gastos por intereses:

	Por los Tres Meses Terminados al 31 de marzo de	
	2021	2020
Bonos ordinarios	\$ 14,106,404	\$ 15,851,668
Bancolombia S.A.	3,341,884	4,046,902
Otros bancos	3,092,974	–
Banco de Bogotá S.A.	1,796,937	2,914,139
Banco Itaú	1,209,125	427,103

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

18. Gastos por Intereses (continuación)

	Por los Tres Meses Terminados al 31 de marzo de	
	2021	2020
Banco Scotiabank Colpatría	518,761	995,017
Banco BBVA	187,421	152,778
Banco de Occidente S.A.	–	739,859
	\$ 24,253,506	\$ 25,127,466
Operación conjunta		
Intereses C–26	\$ 769,775	\$ –
Intereses Jardín Plaza Cúcuta	350,185	–
Intereses Plaza Central	283,966	373,122
Intereses Jardín Plaza	269,095	387,980
Intereses Único	14,262	–
Intereses City U	8,100	–
Intereses Ideo Itagüí	1,412	–
Intereses Nuestro Cartago	681	–
Intereses Ideo Cali	659	–
Intereses Atrio Zona Norte	177	–
Intereses Nuestro Montería	46	–
	1,698,358	761,102
	\$ 25,951,864	\$ 25,888,568

19. Gastos por Comisiones

El siguiente es un detalle de los gastos por comisiones:

	Por los tres meses terminados al 31 de marzo de	
	2021	2020
Pei Asset Management S.A.S. (1)	\$ 16,193,068	\$ 15,000,653
Comisión por adquisición de inmueble	4,353,202	12,159,389
Comisión fiduciaria	2,544,060	2,397,504
Comisión representación inversionistas	53,050	53,861
Comisión por arrendamiento	46,000	868,335
Comisión fiduciaria externas	30,473	7,022
Comisión servicios bancarios	1,812	892
Otros servicios	–	360,546
	\$ 23,221,665	\$ 30,848,202

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

19. Gastos por Comisiones (continuación)

	Por los tres meses terminados al 31 de marzo de	
	2021	2020
Operación conjunta		
Comisión fiduciaria	\$ 139,786	\$ 85,693
Otras comisiones	37,053	3,245
Comisión servicios bancarios	9,825	41,538
	<u>186,664</u>	<u>130,476</u>
	<u>\$ 23,408,329</u>	<u>\$ 30,978,678</u>

(1) Corresponde a las comisiones canceladas al administrador inmobiliario, en virtud del Contrato de Administración Inmobiliaria cuyas funciones principales son: Cumplir las funciones de Administradora y, de acuerdo con el artículo 5.6.3.1.1 del Decreto 2555, es la entidad encargada de la conservación, custodia y administración de los bienes objeto de la titularización, así como del recaudo y transferencia al Agente de Manejo de los flujos provenientes de los activos.

20. Otros Gastos

	Por los tres meses terminados al 31 de marzo de	
	2021	2020
Administración operadores	\$ 2,100,271	2,228,360
Retiro de venta de propiedades de inversión	1,432,780	–
Otros gastos operacionales	850,998	324,558
Cuota de administración	731,587	883,706
Seguros	698,828	618,219
Mantenimiento y reparaciones	571,294	154,911
Servicios públicos	248,014	286,487
Parqueaderos	56,520	46,981
Gastos de viaje	27,686	123,362
Publicidad y propaganda	8,087	62,050
Gastos notariales	3,079	912
Estructura administrativa	–	82,955
Mercadeo	–	30,872
Gasto IVA proporcional	–	4,522
Diferencia en cambio	–	1,017
	<u>\$ 6,729,144</u>	<u>\$ 4,848,912</u>
Operación conjunta		
Administración	\$ 4,567,183	\$ 4,249,568
Aseo y vigilancia	1,384,541	520,847
Otros gastos operacionales	1,190,446	992,303
Mantenimiento y reparaciones	969,643	628,640

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

20. Otros Gastos (continuación)

	Por los tres meses terminados al 31 de marzo de	
	2021	2020
Servicios públicos	890,849	516,761
Beneficios a empleados	689,430	468,550
Seguros	224,086	275,967
Mercadeo	137,022	228,900
Avalúos comerciales	18,204	12,229
Depreciaciones	14,744	14,744
Condonaciones	245	36,116
Servicios generales	-	2,059,102
Gastos no reembolsables parqueaderos	-	575,366
Alquiler zonas verdes	-	416,069
	10,086,393	10,995,162
	\$ 16,815,537	\$ 15,844,074

21. Gastos por Impuestos

El siguiente es un detalle de los gastos por impuestos:

	Por los tres meses terminados al 31 de marzo de	
	2021	2020
Impuesto predial	\$ 5,383,950	\$ 5,614,820
Gravamen a los movimientos financieros (GMF)	872,443	1,176,782
Industria y comercio	166,610	137,589
Sobretasas y otros	11,253	10,745
	\$ 6,434,256	\$ 6,939,936
Operación conjunta		
Impuesto predial	\$ 3,036,632	\$ 2,657,827
Gravamen a los movimientos financieros (GMF)	173,013	159,664
Gasto Iva proporcionalidad	88,345	117,826
Industria y comercio	24	-
	3,298,014	2,935,317
	\$ 9,732,270	\$ 9,875,253

22. Partes Relacionadas

Los saldos de las partes relacionadas a 31 de marzo de 2020 y de 31 de diciembre de 2019, están incluidos en las siguientes cuentas:

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

22. Partes Relacionadas (continuación)

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

	Por los tres meses terminados al 31 de marzo de	
	2021	2020
Aportes del fideicomitente	\$ 1,000	\$ 1,000

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

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

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

Pei Asset Management S.A.S – Administrador Inmobiliario

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

	Por los tres meses terminados al 31 de marzo de	
	2021	2020
Pei Asset Management S.A.S.		
Gastos anticipados (Nota 7)	\$ 1,345,407	\$ 1,345,407
Cuentas por pagar – comisiones (Nota 11)	6,511,686	6,922,061
Gastos de administración – comisiones (Nota 19)	\$ 16,193,068	\$ 15,000,653

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.

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

22. Partes Relacionadas (continuación)

Comité Asesor (continuación)

Al cierre del 31 de marzo de 2021 y 31 de marzo de 2020, los valores cancelados por concepto de honorarios a los miembros del comité asesor se detallan a continuación:

	Por los tres meses terminados al 31 de marzo de	
	2021	2020
Honorarios Comité Asesor	\$ 51,410	\$ 55,116

23. Contingencias

Al 31 de marzo de 2021 el Patrimonio no presenta procesos jurídicos que sean materiales para efectos de los estados financieros trimestrales.

24. Compromisos

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

Ingresos	Al 31 de marzo de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
< 1 año	\$ 388,270,622	\$ 390,477,333
1<años<5	1,064,952,929	1,107,545,430
> 5 años	893,266,868	962,030,933
	<u>\$ 2,346,490,419</u>	<u>\$ 2,460,053,696</u>

25. Aprobación de Estados Financieros

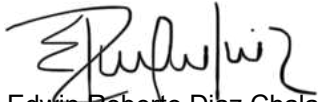
Los estados financieros del patrimonio autónomo correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de marzo de 2021 fueron aprobados por la Administración del Patrimonio el 19 del día de abril de 2021.

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

Certificación de los Estados Financieros Condensados Intermedios

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

Que para la emisión del estado de situación financiera condensado al 31 de marzo de 2020 y de los estados condensados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el período de tres meses terminado en esa fecha, se han verificado previamente las afirmaciones contenidas en ellos y las cifras han sido tomadas fielmente de los libros.


Edwin Roberto Díaz Chala
Representante Legal


Juliét Vallejo Viteri
Contador Público
Tarjeta Profesional 65535 – T