

ESTADOS FINANCIEROS

**Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)**

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

con Informe del Revisor Fiscal

## **Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)**

### **Estados Financieros**

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

### **Índice**

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

## Informe del Revisor Fiscal

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

### Opinión

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

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

### Bases de la Opinión

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

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

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

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

## **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 31 de diciembre de 2020, que hacen parte de la información comparativa de los estados financieros adjuntos, fueron auditados por mí, de acuerdo con normas internacionales de auditoría aceptadas en Colombia, sobre los cuales expresé mi opinión sin salvedades el 6 de febrero de 2020.



### Otros Requerimientos Legales y Reglamentarios

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

MARLLY  
SARELA  
GALLEGO  
MORALES

Firmado  
digitalmente por  
MARLLY SARELA  
GALLEGO  
MORALES

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

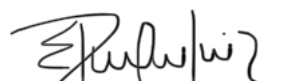
Bogotá, Colombia  
7 de agosto de 2020

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

**Estado de Situación Financiera**

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

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

  
Edwin Roberto Díaz Chala  
Representante Legal

  
Juliet Vallejo Viteri  
Contador Público  
Tarjeta Profesional 65535 - T

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

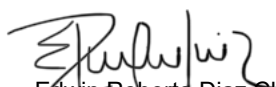
Firmado digitalmente por  
MARLLY SARELA  
GALLEGO MORALES

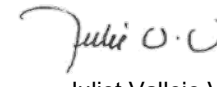
**PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (3-2-4241)**  
**ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.**

**Estado de Resultados**

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

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

  
Edwin Roberto Díaz Chala  
Representante Legal

  
Juliet Vallejo Viteri  
Contador Público  
Tarjeta Profesional 65535 - T

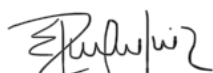
MARLLY  
SARELA  
GALLEGO  
MORALES  
 Firmado  
digitalmente por  
MARLLY SARELA  
GALLEGO MORALES  
Marly Sarela Gallego Morales  
Revisor Fiscal  
Tarjeta Profesional 92344-T  
Designada por Ernst & Young Audit S.A.S. TR-530  
(Véase mi informe del 7 de agosto de 2020)

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

**Estado de Cambios en el Patrimonio Especial**

|                                             | Aportes en<br>Dinero       | Aportes Valor<br>Nominal | Aportes Prima en<br>Colocación | Ajustes en la<br>Aplicación por<br>Primera vez de las<br>NCIF | Ganancias<br>Acumuladas<br>Ejercicios<br>Anteriores | Ganancia del<br>Ejercicio | Total Patrimonio<br>Especial |
|---------------------------------------------|----------------------------|--------------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|---------------------------|------------------------------|
|                                             | <i>(En miles de pesos)</i> |                          |                                |                                                               |                                                     |                           |                              |
| <b>Saldos al 30 de junio de 2019</b>        | \$ 1,000                   | \$ 606,300,534           | \$ 2,458,271,118               | \$ 282,813,857                                                | \$ 1,001,394,690                                    | \$ 161,580,610            | \$ 4,510,361,809             |
| Resultados acumulados ejercicios anteriores | -                          | -                        | -                              | -                                                             | 161,580,610                                         | (161,580,610)             | -                            |
| Distribución de utilidades                  | -                          | -                        | -                              | -                                                             | (32,724,479)                                        | -                         | (32,724,479)                 |
| Restitución de aportes                      | -                          | (91,854,058)             | -                              | -                                                             | -                                                   | -                         | (91,854,058)                 |
| Costos de emisión XI tramo <i>(Nota 17)</i> | -                          | 387,893                  | -                              | -                                                             | -                                                   | -                         | 387,893                      |
| Utilidad del ejercicio                      | -                          | -                        | -                              | -                                                             | -                                                   | 245,212,774               | 245,212,774                  |
| <b>Saldos al 31 de diciembre de 2019</b>    | 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                  |
| <b>Saldos al 30 de junio de 2020</b>        | <b>\$ 1,000</b>            | <b>\$ 409,194,220</b>    | <b>\$ 2,458,271,118</b>        | <b>\$ 282,813,857</b>                                         | <b>\$ 1,336,593,336</b>                             | <b>\$ 169,252,427</b>     | <b>\$ 4,656,125,958</b>      |

Véanse las notas que forman parte integral de los estados financieros

  
Edwin Roberto Diaz Chala  
Representante Legal

  
Juliet Vallejo Viteri  
Contador Público  
Tarjeta Profesional 65535 - T

MARLLY  
SARELA  
GALLEGO  
MORALES

 Firmado digitalmente por  
MARLLY SARELA  
GALLEGO MORALES

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

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

**Estado de Flujos de Efectivo**

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

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

  
Edwin Roberto Díaz Chala  
Representante Legal

  
Juliet Vallejo Viteri  
Contador Público  
Tarjeta Profesional 65535 - T

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

# **PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (3-2-4241)**

## **ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.**

### **Notas a los Estados Financieros**

Al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019  
(Cifras expresadas en miles de pesos)

#### **1. Entidad Reportante**

El Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (en adelante “el Patrimonio Autónomo”) se constituyó mediante documento privado el 2 de febrero de 2006, con domicilio legal en la ciudad de Bogotá en la dirección carrera 13 # 26-45, con vigencia hasta el 7 de octubre del año 2107 y número de identificación tributaria NIT 800256769. Las partes que intervienen son:

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

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

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

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

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

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

#### **Otrosí No. 1**

(firmado el día 14 de diciembre de 2006)

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

**Notas a los Estados Financieros**

**1. Entidad Reportante (continuación)**

**Otrosí No. 1 (continuación)**

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

**Otrosí No. 2**

(firmado el día 3 de marzo de 2008)

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

**Otrosí No. 3**

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

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

# **PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (3-2-4241)**

## **ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.**

### **Notas a los Estados Financieros**

#### **1. Entidad Reportante (continuación)**

##### **Otrosí No. 4**

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

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

##### **Otrosí No. 5**

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

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

##### **Otrosí No. 6**

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

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

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

**Notas a los Estados Financieros**

**1. Entidad Reportante (continuación)**

**Otrosí No. 7**

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

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

**Otrosí No. 8**

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

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

**Otrosí No. 9**

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

**Otrosí No. 10**

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

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

# **PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (3-2-4241)**

## **ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.**

### **Notas a los Estados Financieros**

#### **1. Entidad Reportante (continuación)**

##### **Otrosí No. 11**

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

##### **Otrosí No. 12**

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

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

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

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

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

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

# **PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (3-2-4241)**

## **ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA 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.
- (f) La utilidad o pérdida en la enajenación de activos.

# **PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (3-2-4241)**

## **ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.**

### **Notas a los Estados Financieros**

#### **1.1.1. Bienes Titularizados (continuación)**

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

#### **1.1.2. Política de Inversión del Patrimonio Autónomo**

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

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

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

#### **1.1.3. Restitución de aportes**

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

#### **1.1.4. Inversiones Admisibles**

El Patrimonio Autónomo podrá invertir en los siguientes activos:

##### **(a) Activos Inmobiliarios**

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

##### **(b) Otros Activos**

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

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

**Notas a los Estados Financieros**

**1.1.4. Inversiones Admisibles (continuación)**

**(b) Otros Activos (continuación)**

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

**Colocación de Tramos**

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

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

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

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

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

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

**1.1.5 COVID-19**

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

# **PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (3-2-4241)**

## **ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.**

### **Notas a los Estados Financieros**

#### **1.1.5 COVID-19 (continuación)**

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

#### **a. Medidas y Estrategias de Mitigación Adoptadas**

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

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

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

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

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

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

# **PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (3-2-4241)**

## **ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.**

### **Notas a los Estados Financieros**

#### **1.1.5 COVID-19 (continuación)**

##### **a. Medidas y Estrategias de Mitigación Adoptadas (continuación)**

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

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

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

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

##### **b. Cartera (Nota 9)**

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

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

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

# **PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (3-2-4241)**

## **ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.**

### **Notas a los Estados Financieros**

#### **1.1.5 COVID-19 (continuación)**

##### **c. Avalúos (Nota 11)**

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

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

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

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

##### **d. Endeudamiento COVID (Nota 14)**

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

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

# **PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (3-2-4241)**

## **ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.**

### **Notas a los Estados Financieros**

#### **2. Políticas Contables Significativas**

##### **2.1. Bases de Preparación**

El Patrimonio Autónomo prepara sus estados financieros consolidados de acuerdo con las normas de contabilidad y de información financiera aceptadas en Colombia (NCIF), compiladas y actualizadas en el Decreto 2483 de 2018, expedidas por Decreto 2420 de 2015 y modificatorios. 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 modificatorios. Estas excepciones son las siguientes:

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

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

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

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

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

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

# **PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (3-2-4241)**

## **ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.**

### **Notas a los Estados Financieros**

#### **2.1. Bases de Preparación (continuación)**

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

- Excepciones aplicables a todos los preparadores de información financiera.

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

##### **2.1.1. Moneda Funcional y Moneda de Presentación**

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

#### **2.2. Participaciones en Acuerdos Conjuntos**

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

##### **Operación Conjunta**

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

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

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

**Notas a los Estados Financieros**

**2.2. Participaciones en Acuerdos Conjuntos (continuación)**

**Operación Conjunta (continuación)**

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

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

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

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

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

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

**Notas a los Estados Financieros**

**2.2. Participaciones en Acuerdos Conjuntos (continuación)**

**Operación Conjunta (continuación)**

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

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

# **PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (3-2-4241)**

## **ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.**

### **Notas a los Estados Financieros**

#### **2.3. Instrumentos Financieros**

##### **2.3.1. Activos Financieros**

###### **Reconocimiento, Medición Inicial y Clasificación**

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

###### **a) Inversiones**

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

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

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

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

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

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

**Notas a los Estados Financieros**

**2.3.1. Activos Financieros (continuación)**

**a) Inversiones (continuación)**

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

**2.4. Efectivo**

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

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

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

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

**2.5. Cuentas por Cobrar**

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

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

**2.5.1. Deterioro**

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

# **PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (3-2-4241)**

## **ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.**

### **Notas a los Estados Financieros**

#### **2.5.1. Deterioro (continuación)**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Notas a los Estados Financieros**

**2.5.1. Deterioro (continuación)**

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

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

**Deterioro PEI Cartera Comerciales**

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

**Deterioro PEI Cartera Corporativos**

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

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

**Notas a los Estados Financieros**

**2.5.1. Deterioro (continuación)**

**Deterioro PEI Cartera Logísticos**

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

**2.5.2. Baja en Activos**

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

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

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

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

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

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

**Notas a los Estados Financieros**

**2.6. Propiedad y Equipo**

**Reconocimiento y Medición**

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

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

**Depreciación**

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

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

| <b>Tipo de Bien</b>                        | <b>Vida Útil</b> |
|--------------------------------------------|------------------|
| Maquinaria y equipo                        | 43 meses         |
| Muebles y enseres en operaciones conjuntas | 5 a 10 años      |

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

**2.7. Propiedades de Inversión**

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

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

# **PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (3-2-4241)**

## **ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.**

### **Notas a los Estados Financieros**

#### **2.7. Propiedades de Inversión (continuación)**

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

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

#### **2.8 Otros Activos**

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

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

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

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

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

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

#### **2.9. Obligaciones Financieras**

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

# **PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (3-2-4241)**

## **ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA 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 considerado miembro del personal clave de las instancias de gestión y control del Patrimonio Autónomo

Se consideran partes relacionadas:

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

# **PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (3-2-4241)**

## **ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.**

### **Notas a los Estados Financieros**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# **PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (3-2-4241)**

## **ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.**

### **Notas a los Estados Financieros**

#### **4. Estimaciones de Valores Razonables**

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

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

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

##### **Precio Promedio**

Precio promedio: Precio sucio con tres decimales que se obtiene del promedio ponderado por cantidad de los precios sucios de las operaciones para un mismo título.

El precio promedio sucio sólo se calcula con las operaciones celebradas que hayan pasado los filtros establecidos el día de los cálculos, teniendo en cuenta que sea un mismo título, sus características

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

##### **Precio Estimado**

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

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

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

**Notas a los Estados Financieros**

**4. Estimaciones de Valores Razonables (continuación)**

**Precio Estimado (continuación)**

La jerarquía del valor razonable tiene los siguientes niveles:

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

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

Al 30 de junio de 2020 la jerarquía de los precios se revelará así:

| Jerarquía |                                                                                                                                                         | Conclusión                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nivel 1   | Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad puede acceder en la fecha de la medición. | Se revelarán los activos y pasivos que tengan un mercado activo, el cual proporciona una medición más fiable del valor razonable y se utilizará sin ajustes a su valor.                                                                                                                                                                                          |
| Nivel 2   | Son distintos de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente.                | Se revelarán:<br>✓ 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.<br>✓ Los activos son valorados basados en el enfoque de ingresos, este se considera como la medida más exacta para la medida del valor de los activos que producen ingresos.                 |
| Nivel 3   | Son datos de entrada no observables para el activo.                                                                                                     | No se revelará ningún título en esta categoría. Se utilizarán variables no observables para determinar el valor razonable de los activos o pasivos que no tengan un mercado activo. Esta medición no incluye ajustes por riesgo y se determinará con base en aquello que los participantes del mercado incluirían para fijar el precio de un activo o un pasivo. |

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

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

**Notas a los Estados Financieros**

**4. Estimaciones de Valores Razonables (continuación)**

**Precio Estimado (continuación)**

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

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

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

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

Activos a valor razonable con ajuste a resultados Nivel 2:

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

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

# **PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (3-2-4241)**

## **ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.**

### **Notas a los Estados Financieros**

#### **5. Administración y Gestión del Riesgo**

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

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

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

#### **Riesgos de Mercado**

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

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

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

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

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

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

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

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

**Notas a los Estados Financieros**

**5. Administración y Gestión del Riesgo (continuación)**

**Riesgos de Mercado (continuación)**

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

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

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

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

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

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

| <b>Valor en Riesgo por Factores</b> | <b>Valor</b>      |
|-------------------------------------|-------------------|
| Fondos de Inversión Colectiva       | \$ 692,773        |
| <b>Valor en Riesgo Total</b>        | <b>\$ 692,773</b> |

**Riesgo de Liquidez**

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

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

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

# **PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (3-2-4241)**

## **ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.**

### **Notas a los Estados Financieros**

#### **5. Administración y Gestión del Riesgo (continuación)**

##### **Riesgo de liquidez (continuación)**

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

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

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

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

##### **Riesgo de Tasa de Interés**

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

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

##### *Sensibilidad a las Tasas de Interés*

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

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

**Notas a los Estados Financieros**

**5. Administración y Gestión del Riesgo (continuación)**

**Riesgo de Tasa de Interés (continuación)**

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

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

**Riesgo Operacional**

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

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

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

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

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

# **PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (3-2-4241)**

## **ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.**

### **Notas a los Estados Financieros**

#### **5. Administración y Gestión del Riesgo (continuación)**

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

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

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

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

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

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

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

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

# **PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (3-2-4241)**

## **ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.**

### **Notas a los Estados Financieros**

#### **5. Administración y Gestión del Riesgo (continuación)**

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

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

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

#### **6. Uso de Estimaciones y Juicios**

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

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

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

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

#### **7. Efectivo**

El siguiente es el detalle del efectivo:

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

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

**Notas a los Estados Financieros**

**7. Efectivo (continuación)**

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

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

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

**8. Inversiones a Valor Razonable con Cambios en Resultados**

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

|                                                       | Al 30 de<br>junio de<br>2020 | Al 31 de<br>diciembre de<br>2019 |
|-------------------------------------------------------|------------------------------|----------------------------------|
| <b>Inversiones en Fondos de Inversión Colectiva</b>   |                              |                                  |
| FIC Abierta Valor Plus                                | \$ 9,320,803                 | \$ 20,955,359                    |
| FIC Sumar                                             | 21,418,219                   | 1,065,714                        |
| FIC Occirenta                                         | 20,884,707                   | 467,059                          |
| FIC Old Mutual                                        | 22,215,789                   | 2,022,785                        |
| FIC Corredores Davivienda                             | 21,182,087                   | 169,144                          |
| FIC Fiducuenta                                        | 7,292                        | 7,133                            |
| Credicorp Capital Fiduciaria S.A.                     | 1,025                        | -                                |
| PA Acción Fiduciaria                                  | 714                          | 11,171                           |
|                                                       | <b>95,030,636</b>            | <b>24,698,365</b>                |
| <br>Inversiones en Fondos de Inversión Colectiva O.P. | <br>21,429,272               | <br>14,799,243                   |
| CDT en operación conjunta                             | 805,744                      | 677,426                          |
|                                                       | <b>22,235,016</b>            | <b>15,476,669</b>                |
|                                                       | <b>\$ 117,265,652</b>        | <b>\$ 40,175,034</b>             |

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

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

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

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

**Notas a los Estados Financieros**

**9. Cuentas por Cobrar, Neto**

El siguiente es el detalle de las cuentas por cobrar:

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

**Operación conjunta**

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

**Cuentas por Cobrar Largo Plazo**

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

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

(\*) Del saldo al cierre de junio de 2020, el valor de \$788,425 corresponde al giro efectuado a Inversiones Toronto (Chuck E Cheese's) por \$1,800,000 pagadero en 120 cuotas sin intereses según contrato. El cual es reconocido como un instrumento financiero y se encuentra medido al costo amortizado.

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

**Notas a los Estados Financieros**

**9. Cuentas por Cobrar, Neto (continuación)**

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

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

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

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

- (1) El incremento de la cartera corresponde a la facturación comprendida entre el mes de enero a junio de 2020 menos los abonos. Adicionalmente, el cliente se encuentra en proceso de reorganización desde el 30 de septiembre de 2019.
- (2) El cliente se encuentra en proceso de reestructuración desde agosto de 2017 y su cartera se encuentra deteriorada al 100% bajo NIIF 9.
- (3) Corresponde al canon de arriendo sobre los contratos de mandato en el Centro Comercial Atlantis y Centro Comercial Ideo Itagüí, administrados por el operador Accuro.

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

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

**Notas a los Estados Financieros**

**9. Cuentas por Cobrar, Neto (continuación)**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Notas a los Estados Financieros**

**10. Otros Activos**

El siguiente es el detalle de los otros activos:

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

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

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

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

**Notas a los Estados Financieros**

**10. Otros Activos (continuación)**

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

| Fecha de Desembolso | Gastos Anticipados Comisión Estructuración | Al 30 de junio de 2020 | Al 31 de diciembre de 2019 |
|---------------------|--------------------------------------------|------------------------|----------------------------|
| 29/12/2016          | Portafolio Davivienda                      | \$ 75,407              | \$ 75,407                  |
| 30/06/2017          | Casa Atlantis                              | 100,000                | 100,000                    |
| 29/12/2017          | Nutresa Cartagena                          | 1,170,000              | 1,170,000                  |
|                     |                                            | <b>\$ 1,345,407</b>    | <b>\$ 1,345,407</b>        |

(c) Al 30 de junio de 2020, el Patrimonio Autónomo cuenta con tres pólizas las cuales están registradas como un gasto pagado por anticipado por seguros, así:

| Entidad                      | Amparo                | No. Póliza    | Vigencia                | Valor Asegurado |
|------------------------------|-----------------------|---------------|-------------------------|-----------------|
| Chubb Seguros Colombia       | Responsabilidad civil | CTC 44910     | 15/03/2020 / 15/03/2021 | 15,000,000      |
| Zúrich Colombia Seguros S.A. | Multirriesgo          | DPMRA-4245032 | 15/03/2020 / 15/03/2021 | 3,665,696,415   |
| Zúrich Colombia Seguros S.A. | Comité Asesor         | DOFF-6225381  | 05/08/2019 / 05/08/2020 | USD 30,000      |
| Suramericana de Seguros S.A  | Seriedad de Oferta    | 2583870       | 30/03/2020 / 30/09/2020 | 2,000,000       |

**11. Propiedades de Inversión**

El siguiente es el detalle de las propiedades de inversión:

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

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

**Notas a los Estados Financieros**

**11. Propiedades de Inversión (continuación)**

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

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

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

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

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

# **PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (3-2-4241)**

## **ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.**

### **Notas a los Estados Financieros**

#### **11. Propiedades de Inversión (continuación)**

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

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

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

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

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

Al 30 de junio de 2020, el Patrimonio tiene firmados documentos vinculantes que sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones, pueden resultar en una futura adquisición de inmuebles, como se relaciona a continuación:

#### **Desembolsos a Realizar según Documentos Vinculantes Vigentes a la Fecha**

| <b>Adquisiciones Futuras con Documentos Vinculantes</b> | <b>2020</b> | <b>2021</b> | <b>2022</b> |
|---------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Total adquisiciones inmuebles / año                     | \$ 287,435  | \$ 203,489  | \$ -        |

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

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

**Notas a los Estados Financieros**

**11. Propiedades de Inversión (continuación)**

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

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

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

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

**Capitalización de Ingresos**

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

**Flujo de Caja Descontado**

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

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

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

**Notas a los Estados Financieros**

**11. Propiedades de Inversión (continuación)**

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

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

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

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

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

**Notas a los Estados Financieros**

**11. Propiedades de Inversión (continuación)**

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

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

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

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

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

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

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

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

**Notas a los Estados Financieros**

**11. Propiedades de Inversión (continuación)**

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

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

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

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

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

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

**Notas a los Estados Financieros**

**11. Propiedades de Inversión (continuación)**

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

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

**Notas a los Estados Financieros**

**11. Propiedades de Inversión (continuación)**

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

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

**12. Propiedad y Equipo**

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

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

La depreciación se hace por método de línea recta.

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

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

**Notas a los Estados Financieros**

**13. Bonos Ordinarios**

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

|                 | <b>Al 30 de<br/>junio de<br/>2020</b> | <b>Al 31 de<br/>diciembre de<br/>2019</b> |
|-----------------|---------------------------------------|-------------------------------------------|
| Intereses Bonos | <b>\$ 8,414,802</b>                   | <b>\$ 8,655,120</b>                       |

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

Los pagos de los rendimientos son realizados de forma trimestral.

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

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

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:

| <b>Serie</b> | <b>Subserie</b> | <b>Plazo</b> | <b>Fecha de Colocación</b> | <b>Spread sobre IPC</b> | <b>Valor</b>          |
|--------------|-----------------|--------------|----------------------------|-------------------------|-----------------------|
| Serie C      | C3              | 3 años       | 28/08/2018                 | 2.79%                   | \$ 116,005,000        |
| Serie C      | C10             | 10 años      | 28/08/2018                 | 3.96%                   | 209,426,000           |
| Serie C      | C25             | 25 años      | 28/08/2018                 | 4.30%                   | 174,569,000           |
|              |                 |              |                            |                         | <b>\$ 500,000,000</b> |

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

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

**Notas a los Estados Financieros**

**13. Bonos Ordinarios (continuación)**

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

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

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

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

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

**14. Obligaciones Financieras**

El siguiente es el detalle de las obligaciones financieras:

**Corto Plazo**

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

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

**Notas a los Estados Financieros**

**14. Obligaciones Financieras (continuación)**

El siguiente es el detalle de las obligaciones financieras:

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

**Largo Plazo**

**Obligaciones financieras a largo plazo**

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

**Obligaciones financieras a largo plazo en O. P**

|                                                     |                       |                       |
|-----------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Banco Itaú - Jardín Plaza                           | 1,239,359             | 1,810,278             |
| Bancolombia S.A. - Jardín Plaza                     | 24,915,968            | 15,243,633            |
| Banco Davivienda - Jardín Plaza                     | 591,048               | 590,450               |
| Banco Davivienda - Plaza Central                    | 17,427,086            | 13,376,524            |
|                                                     | <b>\$ 44,173,461</b>  | <b>\$ 31,020,885</b>  |
| <b>Total obligaciones financieras a largo plazo</b> | <b>\$ 637,715,242</b> | <b>\$ 366,088,278</b> |

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

**15. Cuentas por Pagar**

El siguiente es el detalle de las cuentas por pagar:

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

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

**Notas a los Estados Financieros**

**15. Cuentas por Pagar (continuación)**

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

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

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

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

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

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

**Notas a los Estados Financieros**

**15. Cuentas por Pagar (continuación)**

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

(\*) De acuerdo con el contrato de Administración Inmobiliaria suscrito entre el Patrimonio Autónomo y Pei Asset Management, el Patrimonio Autónomo le pagará una comisión adicional del uno por ciento (1%) del valor de la operación de endeudamiento financiero de corto plazo y una comisión del cero punto cinco por ciento (0.5%) del valor de la operación de endeudamiento financiero de largo plazo utilizada por el Patrimonio Autónomo para (i) la adquisición de un Activo Inmobiliario financiado; o (ii) la realización de una mejora.

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

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

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

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

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

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

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

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

**Notas a los Estados Financieros**

**15. Cuentas por Pagar (continuación)**

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

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

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

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

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

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

**Notas a los Estados Financieros**

**16. Ingresos Anticipados**

El siguiente es el detalle de los ingresos anticipados:

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

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

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

(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  | \$ 2,250,000  |

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

|                    | <b>Al 30 de<br/>junio de<br/>2020</b> | <b>Al 31 de<br/>diciembre de<br/>2019</b> |
|--------------------|---------------------------------------|-------------------------------------------|
| No. de unidades    | <b>\$ 431,422</b>                     | <b>\$ 431,422</b>                         |
| Valor de la unidad | <b>\$ 10,792.51</b>                   | <b>\$ 10,735.16</b>                       |

A continuación, detallamos los componentes del patrimonio:

|                                          | <b>Al 30 de<br/>junio de<br/>2020</b> | <b>Al 31 de<br/>diciembre de<br/>2019</b> |
|------------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------------|
| Aportes en dinero (1)                    | <b>\$ 1,000</b>                       | <b>\$ 1,000</b>                           |
| Aportes valor nominal (2)                | <b>409,194,220</b>                    | <b>514,834,369</b>                        |
| Aportes prima en colocación (3)          | <b>2,458,271,118</b>                  | <b>2,458,271,118</b>                      |
| Resultados acumulados proceso (NCIF) (4) | <b>282,813,857</b>                    | <b>282,813,857</b>                        |
| Resultado de ejercicios anteriores (5)   | <b>1,336,593,336</b>                  | <b>1,130,250,821</b>                      |
| Utilidad del ejercicio                   | <b>169,252,427</b>                    | <b>245,212,774</b>                        |
|                                          | <b>\$ 4,656,125,958</b>               | <b>\$ 4,631,383,939</b>                   |

- (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.

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

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

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

**Notas a los Estados Financieros**

**17. Patrimonio Especial (continuación)**

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

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

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

**18. Ingreso por Uso de Inmuebles**

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

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

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

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

**Notas a los Estados Financieros**

**18. Ingreso por Uso de Inmuebles (continuación)**

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

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

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

**19. Ingreso por Valoración de Propiedades de Inversión, neta**

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

|                                        | Por el periodo<br>comprendido<br>entre el 1 de<br>enero y el 30 de<br>junio<br>2020 | Por el periodo<br>comprendido<br>entre el 1 de julio<br>y 31 de<br>diciembre del<br>2019 |
|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| Valoración neta propiedad de Inversión | <b>\$ 93,248,992</b>                                                                | <b>\$ 137,577,424</b>                                                                    |

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

**Notas a los Estados Financieros**

**20. Otros Ingresos**

El siguiente es el detalle de otros ingresos:

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

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

**21. Ingreso por Intereses**

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

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

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

**Notas a los Estados Financieros**

**21. Ingreso por Intereses (continuación)**

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

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

**22. Gasto por Intereses**

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

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

**Notas a los Estados Financieros**

**23. Gastos por Comisiones**

El siguiente es un detalle de los gastos por comisiones:

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

(1) Corresponde a las comisiones de largo plazo, corto plazo y administración por patrimonio de acuerdo con lo estipulado en el contrato de administración inmobiliaria mencionado en el literal de cuentas por pagar. Durante el primer semestre del año 2020 se liquidó la comisión por las nuevas adquisiciones.

**24. Otros Gastos**

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

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

**Notas a los Estados Financieros**

**24. Otros Gastos (continuación)**

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

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

**Notas a los Estados Financieros**

**25. Gastos por Impuestos**

El siguiente es un detalle de los gastos por impuestos:

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

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

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

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

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

**Notas a los Estados Financieros**

**25. Gastos por Impuestos (continuación)**

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

**26. Gastos por Honorarios**

El siguiente es un detalle de los gastos por honorarios:

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

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

**Notas a los Estados Financieros**

**26. Gastos por Honorarios (continuación)**

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

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

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

**27. Partes Relacionadas**

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

**Fideicomitente**

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

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

**Notas a los Estados Financieros**

**27. Partes Relacionadas (continuación)**

**Fideicomitente (continuación)**

El siguiente es un detalle de los aportes del fideicomitente:

|                            | <b>Al 30 de<br/>junio de<br/>2020</b> | <b>Al 31 de<br/>diciembre de<br/>2019</b> |
|----------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------------|
| Aportes del fideicomitente | <b>\$ 1,000</b>                       | <b>\$ 1,000</b>                           |

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

**Pei Asset Management S.A.S - Administrador Inmobiliario**

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

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

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

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

**Comité Asesor**

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

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

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

**Notas a los Estados Financieros**

**27. Partes Relacionadas (continuación)**

**Comité Asesor (continuación)**

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

**Coinversiones**

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

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

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

**28. Contingencias**

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

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

**Notas a los Estados Financieros**

**29. Compromisos**

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

| <b>Ingresos</b> | <b>Al 30 de<br/>junio de<br/>2020</b> | <b>Al 31 de<br/>diciembre de<br/>2019</b> |
|-----------------|---------------------------------------|-------------------------------------------|
| < 1 año         | \$ 340,588,146                        | \$ 381,692,095                            |
| 1<años<5        | 1,046,056,320                         | 1,111,992,303                             |
| > 5 años        | 1,008,980,585                         | 1,147,799,741                             |
|                 | <u>\$ 2,395,625,051</u>               | <u>\$ 2,641,484,139</u>                   |

**30. Aprobación de Estados Financieros**

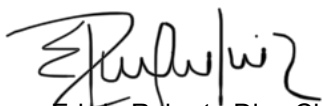
Los estados financieros del patrimonio autónomo correspondientes al ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020 fueron aprobados por la Administración del Patrimonio el 18 de julio de 2020.

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

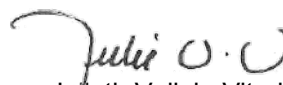
**Certificación de los Estados Financieros**

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

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



Edwin Roberto Diaz Chala  
Representante Legal



Julieth Vallejo Viteri  
Contador Público  
Tarjeta Profesional 65535 - T