

ESTADOS FINANCIEROS

Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)

Al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018
con informe del Revisor Fiscal

Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)

Estados Financieros

Al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018

Índice

Informe del Revisor Fiscal	1
Estados Financieros	
Estado de Situación Financiera	3
Estado de Resultados	4
Estado de Cambios en el Patrimonio Especial	5
Estado de Flujos de Efectivo	6
Notas a los Estados Financieros	7
Certificación de los Estados Financieros.	76

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 2019 y los correspondientes estados de resultados, de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el periodo 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 2019, 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.

Asuntos Clave de Auditoría

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

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

Asunto clave de auditoría (cifras expresadas en miles de pesos)	Respuesta de auditoría
Valoración propiedades de inversión Al 30 de junio de 2019 las propiedades de inversión ascienden a \$5,768,674,463, de los cuales \$4,788,727,266 corresponden a propiedades de inversión en operación. 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. Y actualiza dicho valor diariamente tomando como referencia el IPC y anualmente con base en un avalúo comercial realizado por peritos especializados. Este es un asunto clave de auditoría debido a la importancia del rubro pues representa el 78% del total del activo. Adicionalmente, la actualización anual de los avalúos implica juicios en la determinación de las asunciones utilizadas tales como: tasas de capitalización, vacancia, Net Operating Income (NOI), valor terminal y tasas de descuento.	- Evalué la competencia, las capacidades y la objetividad de los peritos especializados. - Concilié para todos los informes de los peritos especializados, el valor de tasación incluido en dichos informes con la información contable. - Para una muestra de los informes de los peritos especializados, concilié los ingresos por alquiler y los metros cuadrados rentables contra los contratos de arrendamiento. Adicionalmente, comparé con las tasas históricas y los datos disponibles de la industria los siguientes supuestos: tasas de capitalización, vacancia, Net Operating Income (NOI), valor terminal y tasas de descuento. Para esta evaluación me apoyé en especialistas en valuación de propiedades de inversión. - Recaliculé los ingresos por valorización de todas las propiedades de inversión en operación tomando como referencia el IPC.

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

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

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

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

Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de los Estados Financieros

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

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

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

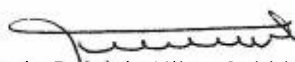
Otros Asuntos

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 2018, 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 11 de febrero de 2019.

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, registro de accionistas 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 6 de agosto de 2019.

La socia del encargo de auditoría que origina este informe es Marlly S. Gallego.



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

Bogotá, Colombia
6 de agosto de 2019

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

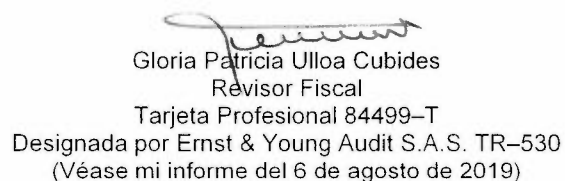
Estado de Situación Financiera

	Notas	Al 30 de junio de 2019	Al 31 de diciembre de 2018
<i>(En miles de pesos)</i>			
Activos			
Efectivo	7	\$ 7,248,449	\$ 1,271,325
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados	8	69,025,122	26,771,044
Cuentas por cobrar, neto	9	17,700,603	32,478,166
Otros activos	10	3,095,452	2,468,207
Total activos corrientes		97,069,626	62,988,742
Cuentas por cobrar largo plazo, neto	9	665,536	635,831
Otros activos largo plazo	10	22,320,899	41,475,744
Propiedades de inversión	11	5,768,674,463	5,329,781,812
Propiedad y equipo, neto	12	87,295	97,869
Total activos no corrientes		5,791,748,193	5,371,991,256
Total activos		\$ 5,888,817,819	\$ 5,434,979,998
Pasivo y patrimonio especial			
Pasivos			
Bonos ordinarios	13	\$ 3,162,635	\$ 3,196,846
Obligaciones financieras	14	401,024,426	478,905,160
Cuentas por pagar	15	50,160,297	57,871,453
Ingresos anticipados	16	4,519,517	5,141,920
Total pasivos corrientes		458,866,875	545,115,379
Bonos ordinarios largo plazo	13	498,834,682	498,748,127
Obligaciones financieras largo plazo	14	397,473,959	719,957,493
Cuentas por pagar largo plazo	15	12,030,494	12,608,336
Ingresos anticipados largo plazo	16	11,250,000	12,750,000
Total pasivos no corrientes		919,589,135	1,244,063,956
Total pasivos		1,378,456,010	1,789,179,335
Patrimonio especial			
Aportes	17	3,064,572,652	2,332,956,803
Ajustes en la aplicación por primera vez de las NCIF	17	282,813,857	282,813,857
Resultados acumulados	17	1,162,975,300	1,030,030,003
Total patrimonio especial		4,510,361,809	3,645,800,663
Total pasivos y patrimonio especial		\$ 5,888,817,819	\$ 5,434,979,998

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


Edwin Roberto Díaz Chala
Representante Legal


Johanna Patricia Alomia Aguirre
Contador Público
Tarjeta Profesional 117717 - T


Gloria Patricia Ulloa Cubides
Revisor Fiscal
Tarjeta Profesional 84499-T
Designada por Ernst & Young Audit S.A.S. TR-530
(Véase mi informe del 6 de agosto de 2019)

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

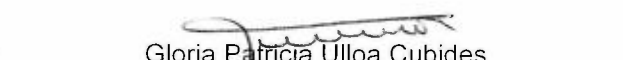
Estado de Resultados

		Por el período comprendido entre el 1 de enero y 30 de junio del	Por el período comprendido entre el 1 de julio y 31 de diciembre del
	Nota	2019	2018
<i>(En miles de pesos)</i>			
Ingresos de actividades ordinarias:			
Ingresos por uso de inmuebles	18	\$ 233,346,029	\$ 190,478,037
Valoración de propiedades de inversión	19	83,059,576	91,167,922
Otros ingresos	20	10,135,537	9,528,671
Ingresos por intereses	21	640,915	492,563
Total ingreso por actividades ordinarias		327,182,057	291,667,193
Gastos de actividades ordinarias:			
Intereses	22	54,330,082	34,584,305
Impuestos	23	35,881,695	3,623,370
Comisiones	24	32,803,707	32,335,737
Otros gastos	25	31,032,715	29,688,240
Honorarios	26	11,553,248	3,577,838
Total gastos por actividades ordinarias		165,601,447	103,809,490
Utilidad del ejercicio		161,580,610	187,857,703
Total resultado integral		\$ 161,580,610	\$ 187,857,703

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


Edwin Roberto Díaz Chala
Representante Legal


Johanna Patricia Alomia Aguirre
Contador Público
Tarjeta Profesional 117717 - T


Gloria Patricia Ulloa Cubides
Revisor Fiscal
Tarjeta Profesional 84499-T
Designada por Ernst & Young Audit S.A.S. TR-530
(Véase mi informe del 6 de agosto de 2019)

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

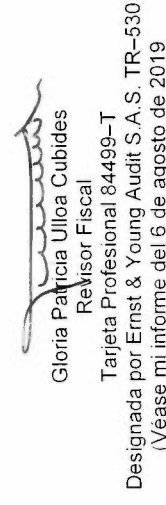
Estado de Cambios en el Patrimonio Especial

	Aportes en Dinero	Aportes Valor Nominal	Aportes Prima en Colocación	Ajustes en la Aplicación por Primera vez de las NCIF	Ganancias Acumuladas Ejercicios Anteriores	Ganancia del Ejercicio	Total Patrimonio Especial
	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Saldo al 30 de junio de 2018	1,000	606,190,652	1,763,973,270	282,813,857	755,280,063	120,280,609	3,528,539,451
Resultados acumulados ejercicios anteriores	-	-	-	-	-	-	-
Distribución de utilidades	-	-	-	-	120,280,609	(120,280,609)	-
Restitución de aportes	-	(37,208,119)	-	-	(33,388,372)	-	(33,384,466)
Utilidad del ejercicio	-	-	-	-	-	-	(37,208,119)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	1,000	568,982,533	1,763,973,270	282,813,857	842,172,300	187,857,703	3,645,800,663
Resultados acumulados ejercicios anteriores	-	-	-	-	187,857,703	(187,857,703)	-
Distribución de utilidades	-	-	-	-	(28,635,313)	-	(28,635,313)
Restitución de aportes	-	(64,562,869)	-	-	-	-	(64,562,869)
Costos de emisión XI tramo (Nota 17)	-	(20,437,782)	-	-	-	-	(20,437,782)
Titularización XI tramo (Nota 17)	-	122,318,652	694,297,848	-	-	-	816,616,500
Utilidad del ejercicio	-	-	-	-	-	161,580,610	161,580,610
Saldo al 30 de junio de 2019	1,000	606,300,534	2,458,271,118	282,813,857	1,001,394,690	161,580,610	4,510,361,809

Véanse las notas que forman parte integral de los estados financieros


Edwin Roberto Díaz Chala
Representante Legal


Johanna Patricia Alvaria Aguirre
Contador Público
Tarjeta Profesional 117717 - T

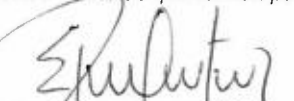

Gloria Patricia Ulloa Cubides
Revisor Fiscal
Tarjeta Profesional 84499-T
Designada por Ernst & Young Audit S.A.S. TR-530
(Véase mi informe del 6 de agosto de 2019)

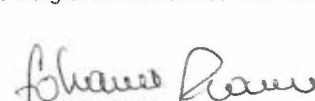
PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (3-2-4241)
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.

Estado de Flujos de Efectivo

		Por el Periodo comprendido entre el 1 de enero y 30 de junio del	Por el Periodo comprendido entre el 1 de julio y 31 de diciembre del
	Nota	2019	2018
<i>(En miles de pesos)</i>			
Actividades de operación:			
Utilidad del ejercicio		\$ 161,580,610	\$ 187,857,703
Ajustes para conciliar la utilidad del ejercicio con los flujos netos de efectivo:			
Valorización propiedades de inversión, neto	11	(83,059,576)	(91,167,922)
Depreciación en operaciones conjuntas	12	23,431	12,975
Deterioro de cuentas por cobrar	9	1,227,338	1,437,656
Deterioro de cuentas por cobrar operaciones conjuntas	9	286,053	561,495
Reintegro provisión de cuentas por cobrar	9	(107,641)	(29,749)
Ajustes al capital de trabajo:			
Disminución cuentas por cobrar	9	13,342,108	3,427,036
Disminución (aumento) otros activos	10	200,594	(23,172,659)
Amortización de ingresos recibidos por anticipado	16	(2,122,403)	(434,667)
Disminución –(aumento) cuentas por pagar	15	(8,288,998)	27,996,270
Flujo de efectivo neto de efectivo provisto en actividades de operación		83,081,516	106,488,138
Actividades de inversión:			
Aumento (disminución) de inversiones	8	(42,254,078)	19,464,760
Adquisición de propiedad de inversión (inmuebles)	11	(22,996,596)	(206,442,919)
Aumento propiedad de inversión (anticipos y construcciones)	11	(332,836,479)	(404,573,758)
Adquisición de propiedad y equipo	12	(12,857)	(95,457)
Flujo neto de efectivo neto usado en actividades de inversión		(398,100,010)	(591,647,374)
Actividades de financiación:			
Capital en titularización (restitución de aportes)	17	(64,562,869)	(37,208,119)
Emisión bonos	13	-	500,000,000
Intereses por pagar y costos de emisión en Bonos	13	52,344	1,944,973
Capital en titularización (Costos de emisión)	13	(2,110,776)	-
Capital en titularización (emisión Undécimo tramo)	13	816,616,500	-
Disminución (aumento) obligaciones financieras, neto	14	(400,364,268)	53,796,495
Distribución de utilidades	17	(28,635,313)	(33,388,372)
Flujos de efectivo neto provisto por las actividades de financiación		320,995,618	485,144,977
Aumento (disminución) neta de efectivo		5,977,124	(14,259)
Efectivo al inicio del periodo		1,271,325	1,285,584
Efectivo al final del periodo		\$ 7,248,449	\$ 1,271,325

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


Edwin Roberto Díaz Chala
Representante Legal


Johanna Patricia Alomia Aguirre
Contador Público
Tarjeta Profesional 117717 - T


Gloria Patricia Ulloa Cubides
Revisor Fiscal
Tarjeta Profesional 84499-T
Designada por Ernst & Young Audit S.A.S. TR-530
(Véase mi informe del 6 de agosto de 2019)

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

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018
(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:

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

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

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

1. Entidad Reportante (continuación)

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

Otrosí No. 1

(firmado el día 14 de diciembre de 2006)

- Modificó de la Sección 1 Bienes Fideicomitidos.
- 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 distribuable, 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 distribuable, 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.

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.
- (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.

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

Notas a los Estados Financieros

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.

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

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

Notas a los Estados Financieros

1.1.4. Inversiones Admisibles (continuación)

Colocación de Tramos

Al 30 de junio del 2019, el Patrimonio Autónomo ha colocado los siguientes tramos en el mercado:

Tramo	Cantidad de Títulos		Valor Nominal		Valor de Colocación		Prima				
Primero	21.521	\$	5,000	\$	107,605,000	\$	5,000	\$	107,605,000	\$	—
Segundo	23.405		4,960		116,088,800		5,450		127,557,250		11,468,450
Tercero	33.311		4,586		152,764,246		6,150		204,862,650		52,098,404
Cuarto	21.666		3,971		86,027,020		7,160		155,128,560		69,101,540
Quinto	22,023		3,707		81,637,499		7,840		172,660,320		91,022,821
Quinto	808		3,707		2,995,191		7,840		6,334,720		3,339,529
Sexto	26,040		3,276		85,306,545		7,970		207,538,800		122,232,255
Séptimo	29,084		2,915		84,787,044		8,660		251,867,440		167,080,396
Octavo	48,735		2,566		125,047,480		8,960		436,665,600		311,618,120
Noveno	64,188		2,308		148,135,955		9,400		603,367,200		455,231,245
Décimo	62,868		2,133		134,077,955		9,965		626,479,620		492,401,665
Undécimo	77,773		1,573		122,318,652		10,500		816,616,500		694,297,848
Total	431,422	\$	—	\$	1,246,791,387	\$	—	\$	3,716,683,660	\$	2,469,892,273

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

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

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

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

2. Políticas Contables Significativas

2.1. Bases de Preparación

El Patrimonio Autónomo prepara sus estados financieros de acuerdo con las normas de contabilidad y de información financiera aceptadas en Colombia (NCIF), incluidas en el Decreto 2420 de 2015, modificado por los Decretos 2496 de 2015, 2131 de 2016, 2170 de 2017 y 2483 de 2018. 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.

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 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 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.

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por las propiedades de inversión, ciertas propiedades de oficina (clasificadas como propiedad, planta y equipo) e instrumentos financieros que fueron medidos al valor razonable.

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

Notas a los Estados Financieros

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 2019, el Patrimonio Autónomo posee la siguiente participación en operaciones conjuntas detalladas a continuación:

Operación Conjunta	Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias	Otros Fideicomitentes	Domicilio Principal donde se Desarrollan las Actividades	Fecha de Inicio de Operaciones
Patrimonio Autónomo Centro Comercial Jardín Plaza 2101	49%	51%	Centro comercial Jardín Plaza (Carrera 98 #16-200 Cali, Valle del Cauca)	Veintitrés (23) de noviembre del año dos mil siete (2007)
Fideicomiso de Operación Plaza Central	77%	23%	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)
Fideicomiso de Operación Nuestro Montería	70.294%	29.706%	Centro Comercial Nuestro (Tv. 29 #29-69, Montería, Córdoba)	Diez (10) de octubre del año dos mil diecisiete (2017)
Fideicomiso 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)
Fideicomiso 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)

- (*) El 13 de diciembre de 2018 se suscribió contrato de compraventa sobre los derechos fiduciarios que poseen los Patrimonios Autónomos: Centros Comerciales Outlets, Outlet Costa Y Outlet Prococasa, patrimonios que contienen los Inmuebles donde están ubicados los centros comerciales Outlet en la ciudad de Cali, Neiva, Barranquilla, Yumbo y Villavicencio, el precio por esta adquisición se cancelará de forma parcial hasta tanto

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

Notas a los Estados Financieros

2.2. Participaciones en Acuerdos Conjuntos (continuación)

Operación Conjunta (continuación)

estén todos los activos transferidos a los Patrimonios Autónomos indicados anteriormente y bajo el cumplimiento de condiciones especiales, así mismo se suscribió el Fideicomiso de Operación Centros Comerciales Outlet donde el Patrimonio Autónomo de Estrategias Inmobiliarias es titular del 80% de la totalidad de los ingresos y gastos de los Centros Comerciales desde la fecha del pago inicial y únicamente por el periodo comprendido entre el 13 al 31 de diciembre de 2018, tendrá derecho a que le sea distribuido el 50% de los Ingresos Totales del Fideicomiso causados durante dicho mes. Lo anterior, conforme a las reglas de repartición del Flujo de Caja Distribuible de cada Centro Comercial, por tal motivo los hechos económicos presentados en este nuevo patrimonio de operación son integrados en el patrimonio autónomo mediante operación conjunta.

Al 30 de junio de 2019, el efecto de las participaciones en operaciones conjuntas se detalla a continuación:

	Al 30 de junio De 2019	Al 31 de diciembre de 2018
Operación conjunta Jardín Plaza		
Activo	\$ 192,371,979	\$ 180,997,971
Pasivo	23,555,506	26,483,525
Ingresos	34,236,154	23,196,551
Gastos	15,728,870	14,019,224
Operación conjunta Plaza Central		
Activo	\$ 22,842,473	\$ 26,999,547
Pasivo	15,059,222	22,782,084
Ingresos	20,776,686	18,707,869
Gastos	13,203,890	9,483,808
Operación conjunta City U		
Activo	\$ 2,758,570	\$ 2,923,207
Pasivo	558,276	315,747
Ingresos	3,806,730	3,484,083
Gastos	2,780,435	2,325,786
Operación conjunta Nuestro Montería		
Activo	\$ 1,203,425	\$ 3,966,048
Pasivo	386,393	3,671,898
Ingresos	1,460,527	2,392,091
Gastos	1,326,197	435,606
Operación conjunta Ideo Cali		
Activo	\$ 1,122,965	\$ 1,353,136
Pasivo	248,847	249,242
Ingresos	2,387,130	1,727,346
Gastos	542,784	1,638,592
Operación conjunta Centros Comerciales Outlet		
Activo	\$ 24,039,660	\$ 5,092,808
Pasivo	13,204,124	1,878,650
Ingresos	35,185,933	4,244,865
Gastos	15,516,060	1,030,707

Al 30 de junio de 2019, 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)

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

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

Notas a los Estados Financieros

2.5.1. Deterioro

La Entidad deberá evaluar al final de cada período sobre el que se informa las pérdidas crediticias esperadas en sus activos financieros o un grupo de activos financieros medidos al costo amortizado o a valor razonable con cambios en resultados o en Otros Resultados Integrales. Para ello, la Entidad deberá medir el valor de la pérdida como la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados con la tasa de interés efectiva original del activo financiero, es decir, la tasa de interés efectiva computada en el momento del reconocimiento inicial, afectados por las pérdidas esperadas estimadas sobre bases razonables. Para reconocer la pérdida por deterioro se deberá reducir el valor en libros del activo asociado y la pérdida será reconocida en resultados.

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

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:

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

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:

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

Notas a los Estados Financieros

2.5.1. Deterioro (continuación)

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

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

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

Deterioro PEI Cartera Comerciales

Edad	Probabilidad de Deterioro	Pérdida dada el Deterioro	Pérdida Esperada (Porcentual)
0 a 30	41%	11.72%	4.79%
31 a 60	100%	11.72%	11.72%
61 a 90	100%	20.53%	20.53%
91 a 120	100%	28.85%	28.85%
121 a 150	100%	37.53%	37.53%
151 a 180	100%	47.67%	47.67%
181 a 210	100%	57.76%	57.76%
211 a 240	100%	67.18%	67.18%
241 a 270	100%	74.94%	74.94%
271 a 300	100%	83.09%	83.09%
301 a 330	100%	90.20%	90.20%
331 a 360	100%	98.43%	98.43%
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	38%	2.33%	0.88%
31 a 60	100%	2.33%	2.33%
61 a 90	100%	3.58%	3.58%
91 a 120	100%	6.07%	6.07%
121 a 150	100%	8.74%	8.74%
151 a 180	100%	13.47%	13.47%
181 a 210	100%	15.12%	15.12%

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 Corporativos

Edad	Probabilidad de Deterioro	Pérdida dada el Deterioro	Pérdida Esperada (Porcentual)
211 a 240	100%	28.86%	28.86%
241 a 270	100%	35.12%	35.12%
271 a 300	100%	41.27%	41.27%
301 a 330	100%	85.44%	85.44%
331 a 360	100%	100.00%	100.00%
Más de 360	100%	100.00%	100.00%
Saldo no recuperable	100%	100.00%	100.00%

Deterioro PEI Cartera Logísticos

Edad	Probabilidad de Deterioro	Pérdida dada el Deterioro	Pérdida Esperada (Porcentual)
0 a 30	43.93%	17.19%	7.55%
31 a 60	100.00%	17.19%	17.19%
61 a 90	100.00%	25.53%	25.53%
91 a 120	100.00%	30.08%	30.08%
121 a 150	100.00%	37.98%	37.98%
151 a 180	100.00%	48.74%	48.74%
181 a 210	100.00%	59.93%	59.93%
211 a 240	100.00%	68.84%	68.84%
241 a 270	100.00%	78.08%	78.08%
271 a 300	100.00%	85.85%	85.85%
301 a 330	100.00%	91.60%	91.60%
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.

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

Notas a los Estados Financieros

2.5.2. Baja en Activos (continuación)

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).

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 periodo más corto entre el arrendamiento y sus vidas útiles, a menos que sea razonablemente seguro que se obtendrá la propiedad al final del término del arrendamiento.

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

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

Los métodos de depreciación, vidas útiles y valores residuales son revisados en cada ejercicio y se ajustan si es necesario. Al 30 de junio de 2019 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.

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 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.

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 periodo 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 periodo 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.

Valoración de Propiedad de Inversión

Ver política 2.7, "propiedades de inversión".

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 (continuación)

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, las cuales no se han incorporado en ningún decreto colombiano y, por tanto, no hacen parte de las Normas de Contabilidad y de Información Financiera a la fecha de los presentes estados financieros. El Patrimonio adoptará esas normas en la fecha en la que entren en vigencia, de acuerdo con lo que se contemple en los decretos que las incluyan:

NIIF 17: Contratos de Seguros

En mayo de 2017, el IASB emitió la NIIF 17, un nuevo estándar contable integral para contratos de seguro cubriendo la medición y reconocimiento, presentación y revelación. Una vez entre en vigencia, la NIIF 17 reemplazará la NIIF 4, emitida en 2005. La NIIF 17 aplica a todos los tipos de contratos de seguro, sin importar el tipo de entidades que los emiten, así como ciertas garantías e instrumentos financieros con características de participación discrecional. Esta norma incluye pocas excepciones.

El objetivo general de la norma consiste en dar un modelo de contabilidad para contratos de seguro que sea más útil y consistente para los aseguradores. Contrario a los requerimientos de la NIIF 4, que busca principalmente proteger políticas contables locales anteriores, la NIIF 17 brinda un modelo integral para estos contratos, incluyendo todos los temas relevantes. La esencia de esta norma es un modelo general, suplementado por:

- Una adaptación específica para contratos con características de participación directa (enfoque de tarifa variable)
- Un enfoque simplificado (el enfoque de prima de asignación) principalmente para contratos de corta duración

Este estándar no es aplicable al Patrimonio.

CINIIF Interpretación 23 Incertidumbre sobre Tratamiento de Impuestos Sobre las Ganancias

La interpretación aborda la contabilización del impuesto sobre las ganancias cuando los tratamientos fiscales involucran incertidumbre que afecta la aplicación de la NIC 12 y no es aplicable a impuestos o gravámenes fuera del alcance de NIC 12, ni tampoco incluye requerimientos específicos en relación con intereses y sanciones asociadas con tratamientos fiscales inciertos. La interpretación aborda lo siguiente:

- Si una entidad considera sus tratamientos fiscales inciertos separadamente
- Los supuestos que hace una entidad sobre el examen de tratamientos fiscales por las autoridades tributarias.
- La manera en que una entidad determina las ganancias sujetas a imposición (pérdida fiscal), bases fiscales, créditos fiscales y pérdidas fiscales no utilizadas y tasas fiscales.
- La manera en que una entidad considera los cambios en hechos y circunstancias

La entidad debe determinar si considera cada tratamiento fiscal incierto separadamente o en conjunto con uno o más de dichos tratamientos. El enfoque que mejor predice la resolución de la incertidumbre debería ser aplicado. Este estándar no es aplicable al Patrimonio.

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

Notas a los Estados Financieros

3.1 Nuevos Estándares, Interpretaciones y Enmiendas Adoptadas por el Patrimonio

Enmiendas a la NIIF 10 y NIC 28: Venta o Contribución de Activos entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto

Las enmiendas abordan el conflicto entre la NIIF 10 y NIC 28 acerca de la pérdida del control de una subsidiaria que se vende o se aporta a una asociada o negocio conjunto. Las enmiendas aclaran que la ganancia o pérdida resultante de dicha venta o contribución de activos, que constituyen un negocio, de acuerdo con lo definido en la NIIF 3, entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto, es reconocida en su totalidad. Cualquier ganancia o pérdida resultante de la venta o aporte de activos que no constituya un negocio, es reconocido solo en la medida de los intereses de los inversionistas no relacionados en la asociada o negocio conjunto. El IASB ha postergado la fecha efectiva de estas enmiendas indefinidamente.

Enmiendas a la NIC 19: Modificaciones de Plan, Reducción o Liquidación

Las enmiendas a la NIC 19 abordan la contabilización cuando hay una modificación del plan, reducción o liquidación durante un periodo de reporte. La enmienda especifica que en estos casos, una entidad está requerida a:

- Determinar el costo de los servicios presente para el período remanente a partir de la modificación del plan, reducción o liquidación, usando los supuestos actuariales utilizados para remedir el pasivo (activo) por beneficios definidos neto, reflejando los beneficios ofrecidos bajo el plan y los activos del plan después de dicho evento.
- Determinar los intereses netos por el periodo remanente después de la modificación del plan, reducción o liquidación utilizando: el pasivo (activo) por beneficios definidos neto reflejando los beneficios ofrecidos bajo el plan y los activos del plan después de dicho evento; y la tasa de descuento utilizada para remedir ese pasivo (activo).

La enmienda también aclara que una entidad primero determina cualquier costo de servicios pasado, o una ganancia o pérdida en liquidación, sin considerar el efecto del techo del activo. Este monto es reconocido en resultados. Una entidad luego determina el efecto del techo del activo después de la modificación del plan, reducción o liquidación. Cualquier cambio en dicho efecto, excluyendo montos incluidos en el interés neto, es reconocido en otros resultados integrales.

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.

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

Notas a los Estados Financieros

4. Estimaciones de Valores Razonables (continuación)

El proveedor de precios oficial para el portafolio propio de Fiduciaria Corficolombiana es Infovalmer y de acuerdo con lo establecido en la metodología de Infovalmer (información confidencial propiedad de Infovalmer). 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 Infovalmer. Las técnicas de valoración utilizadas para instrumentos financieros no estandarizados tales como opciones, Swaps de divisas y derivados del mercado extrabursátil incluyen el uso de transacciones similares recientes en igualdad de condiciones, referencias a otros instrumentos que sean sustancialmente iguales, análisis de flujo de caja descontado, modelos de precios de opciones y otras técnicas de valoración comúnmente utilizadas por los participantes del mercado que usan al máximo los datos del mercado y confían lo menos posible en datos específicos de entidades.

La jerarquía del valor razonable tiene los siguientes niveles

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

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 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 2019 la jerarquía de los precios se revelará así:

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

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

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

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 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 propiedad 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 actualizara el valor de las propiedades con el incremento del IPC. Los precios cotizados en mercados, disponibles en el mercado, pero viables para la entidad; con precios cotizados en mercados activos y variables diferentes a precios cotizados tales como tasas de interés, curvas de rendimiento y volatilidades supuestas.

La sociedad fiduciaria tiene inversiones en fondos de inversión colectiva (por las participaciones que tienen las operaciones conjuntas) cuyos portafolios de inversión están compuestos en su mayoría por títulos de renta fija que son valorados por medio de los precios publicados por Infovalmer. 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 2019 y al 31 de diciembre de 2018:

Activos a valor razonable con ajuste a resultados Nivel 2:

	Al 30 de junio de 2019	Al 31 de diciembre de 2018
Activos		
Instrumentos de patrimonio		
Fondos de inversión colectiva	\$ 69,025,122	\$ 39,374,494
Activos no financieros		
Propiedades de inversión	4,788,727,266	4,682,671,094
	<u>\$ 4,857,752,388</u>	<u>\$ 4,722,045,588</u>

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

5. Administración y Gestión del Riesgo

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

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

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

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

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.

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.

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)

a. Riesgo Valor Razonable por Tasa de Interés y Valor de Unidad FIC: (continuación)

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 2019:

Valor en Riesgo por Factores	Valor
Fondos de Inversión Colectiva	41,690
Valor en Riesgo Total	\$ 41,690

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).

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).

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)

No obstante lo anterior, los riesgos que están asociados con la adquisición de un activo Inmobiliario, ya sea que se adquiriera 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 de 2019 el 67.5% de su portafolio de deuda indexado al IPC y el 26.7% 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. A continuación, se presenta información acerca de los instrumentos financieros con tasas de interés indexadas al IPC.

	Saldo al 30 de junio 2019	IPC 12 meses junio 2019	Variación IPC en puntos básicos	Efecto Intereses Sobre Utilidad Antes de Impuestos a diciembre 2019
Obligaciones financieras indexadas a IPC	\$ 874,022,697	3,31%	+/- 25pbs	+/- 1,090,792

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

Notas a los Estados Financieros

5. Administración y Gestión del Riesgo (continuación)

Riesgo Operacional

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 primer 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.

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.

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)

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 primer 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.

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 primer 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.

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

Notas a los Estados Financieros

6. Uso de Estimaciones y Juicios

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

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

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

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

7. Efectivo

El siguiente es el detalle del efectivo:

	Al 30 de junio de 2019	Al 31 de diciembre de 2018
Bancolombia	\$ 17,734	\$ 120,210
Banco de Occidente	1,566,447	306,115
Banco Davivienda	56,664	56,640
Banco Itaú	167,417	65,245
Banco de Bogotá	370,471	60,410
Banco Sudameris	2,603	2,546
	2,181,336	611,166
Bancos en operación conjunta	5,022,838	615,884
Caja menor en operación conjunta	44,275	44,275
	\$ 7,248,449	\$ 1,271,325

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

Al 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 los saldos bancarios ganan un interés efectivo anual, según las tarifas determinadas por los bancos correspondientes.

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

Notas a los Estados Financieros

8. Inversiones a Valor Razonable con Cambios en Resultados

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

	Al 30 de junio de 2019	Al 31 de diciembre de 2018
Inversiones en Fondos de Inversión Colectiva		
FIC Abierta Valor Plus	\$ 18,380,208	\$ 9,004,375
FIC Sumar	9,408,016	382,145
FIC Occirenta	8,034,547	2,098
FIC Old Mutual	5,072,731	6,927,200
FIC Corredores Davivienda	14,841	1,289,468
FIC Fiducuenta	7,010	6,886
	40,917,353	17,612,172
Inversiones en Fondos de Inversión Colectiva en operación conjunta	21,186,354	9,158,872
CDT en operación conjunta	453,156	—
Derechos en fideicomisos en operación conjunta	6,468,259	—
	\$ 28,107,769	\$ 9,158,872
	\$ 69,025,122	\$ 26,771,044

No existen restricciones sobre las inversiones.

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

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

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

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 junio de 2019	Al 31 de diciembre de 2018
Arrendamientos (a)	\$ 8,564,286	\$ 7,026,614
Impuestos	265,910	153,974
Anticipos de contratos y proveedores	322,573	222,593
Diversas (b)	7,287,140	8,982,910
Deterioro cuentas por cobrar (c)	(6,738,177)	(5,510,839)
	<u>9,701,732</u>	<u>10,875,252</u>
Operación conjunta		
Giro de excedentes	246,056	13,401,031
Concesión mensual	6,888,411	7,483,432
Administración y Fondo común de gastos	1,054,618	1,134,566
Diversas	526,063	458,298
Otras cuentas por cobrar	244,869	150,144
Comercial	185,682	93,563
Otros Servicios	469,740	598,905
Anticipos de contratos y proveedores	280,895	—
Deterioro cuentas por cobrar (d)	(1,897,463)	(1,717,025)
	<u>\$ 7,998,871</u>	<u>\$ 21,602,914</u>
	<u>\$ 17,700,603</u>	<u>\$ 32,478,166</u>

Cuentas por Cobrar Largo Plazo

Arrendamientos (*)	\$ 665,536	\$ 635,831
--------------------	------------	------------

(*). 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

	Al 30 de junio de 2019	Al 31 de Diciembre de 2018
Cuentas por cobrar a corto plazo	\$ 17,700,603	\$ 32,478,166
Cuentas por cobrar a largo plazo	665,536	635,831
	<u>\$ 18,366,139</u>	<u>\$ 33,113,997</u>

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

Notas a los Estados Financieros

9. Cuentas por Cobrar, Neto (continuación)

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

	Al 30 de junio de 2019	Al 31 de diciembre de 2018
Logística de Distribución Sánchez Polo S.A (1)	\$ 3,418,813	\$ 3,418,813
Red Especializada en Transporte Redetrans Ltda	1,909,666	699,273
Accuro S.A.S (2)	1,482,805	1,321,079
Famgar S.A.S	342,466	292,994
Almacenes Exito S.A.	276,597	—
Industria Gráfica Latinoamérica S.A.	249,820	499,640
Eduparques S.A.S	203,583	—
Renault Sociedad de Fabricación de Automotores S.A.S.	200,154	—
Alianza Fiduciaria S.A.	—	357,946
Otros terceros	480,382	436,869
	<u>\$ 8,564,286</u>	<u>\$ 7,026,614</u>

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

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

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

	Al 30 de junio de 2019	Al 31 de diciembre de 2018
Intereses moratorios	\$ 891,444	\$ 841,903
Cuota derecho concesión	—	14,280
Administración y Cuota fondo común de gastos	727,354	653,738
Servicios públicos	79,704	112,035
Otros Servicios	74,629	158,981
Siniestros	992,353	753,550
Otras	213,784	254,024
Cobertura de riesgo de no ocupación (i)	3,460,055	5,497,980
Otras por cobrar a Fideicomitentes	777,314	626,720
Cuenta por cobrar contratos de mandatos	70,503	69,699
	<u>\$ 7,287,140</u>	<u>\$ 8,982,910</u>

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

	Al 30 de junio de 2019	Al 31 de diciembre de 2018
Centro Comercial Nuestro Montería	\$ 1,087,283	\$ 1,358,184
Centro Comercial Plaza Central	2,201,154	3,459,000
Alianza Fiduciaria S.A. - City U	—	680,796
Centro Comercial Ideo Cali	171,618	—
	<u>\$ 3,460,055</u>	<u>\$ 5,497,980</u>

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

Notas a los Estados Financieros

9. Cuentas por Cobrar, Neto (continuación)

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

	Al 30 de junio de 2019	Al 31 de diciembre de 2018
Saldo inicial	\$ 5,510,839	\$ 4,274,282
Castigos de cartera	—	(201,099)
Deterioro	1,227,338	1,437,656
Saldo final	\$ 6,738,177	\$ 5,510,839

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

	Al 30 de junio de 2019	Al 31 de diciembre de 2018
Saldo inicial	\$ 1,717,025	\$ 1,185,279
Recuperación de cartera	(107,641)	(29,749)
Condonaciones	2,026	—
Deterioro	286,053	561,495
Saldo final	\$ 1,897,463	\$ 1,717,025

10. Otros Activos

El siguiente es el detalle de los otros activos:

Póliza multirriesgo	\$ —	\$ 374,606
Póliza responsabilidad civil	57,669	20,554
Póliza directores	—	57,100
Otros	1,594,234	345,743
Incentivos por periodos de gracia	37,017	36,810
Incentivos por aportes de obra	261,589	219,101
	<u>1,950,509</u>	<u>1,053,914</u>
Operación conjunta		
Seguros	67,396	204,014
Otros activos	280,896	96,981
Incentivos por periodos de gracia	397,519	631,396
Incentivos por aportes de obra	399,132	481,902
	<u>1,144,943</u>	<u>1,414,293</u>
	<u>\$ 3,095,452</u>	<u>\$ 2,468,207</u>

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

Notas a los Estados Financieros

10. Otros Activos (continuación)

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

	Al 30 de junio de 2019	Al 31 de diciembre de 2018
Gastos pagados por anticipado (a)	\$ 1,345,407	\$ 19,672,413
Encargos en garantía	11,835,356	12,469,144
Incentivos por periodos de gracia	157,859	176,625
Incentivos por aportes de obra	1,120,085	1,049,882
	14,458,707	33,368,064
Operación conjunta		
Encargos en garantía	190,226	134,306
Incentivos por periodos de gracia	954,685	1,105,935
Incentivos por aportes de obra	6,717,281	6,867,439
	7,862,192	8,107,680
	\$ 22,320,899	\$ 41,475,744
Otros activos corto plazo	\$ 3,095,452	\$ 2,468,207
Otros activos largo plazo	22,320,899	41,475,744
	\$ 25,416,351	\$ 43,943,951

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

Fecha de Desembolso	Gasto Anticipado Comisión Estructuración	Al 30 de junio de 2019	Al 31 de diciembre de 2018
29/12/2016	Portafolio Davivienda	\$ 75,407	\$ 4,786,516
28/04/2017	Nutresa Palermo	—	580,000
30/06/2017	Locales 80.13	100,000	100,000
31/07/2017	Plaza Central (segunda compra)	—	10,174,897
26/09/2017	Ideo Cali	—	1,016,000
27/10/2017	Nuestro Montería	—	1,420,000
29/12/2017	Nutresa Cartagena	1,170,000	1,170,000
29/12/2017	Hada	—	425,000
		\$ 1,345,407	\$ 19,672,413

Durante el primer semestre del 2019 se legalizaron las comisiones por estructuración sobre los activos titularizados en la emisión del undécimo tramo (Ver nota 17 Patrimonio).

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

Notas a los Estados Financieros

10. Otros Activos (continuación)

Al 30 de junio de 2019, el Patrimonio Autónomo cuenta con tres pólizas las cuales están registradas como un gasto pagado por anticipado por seguros, así:

Entidad	Amparo	No. Póliza	Vigencia	Valor Asegurado
Zürich Colombia Seguros S.A.	Multirisgo	PMRA 4245032	16/03/2019 / 15/03/2020	\$ 3,363,297,024
Zürich Colombia Seguros S.A.	Responsabilidad civil	LRCG- 4405293	15/03/2019 / 15/03/2020	15,000,000
Zürich Colombia Seguros S.A.	Responsabilidad civil	DOFF-980854-1	04/05/2018 / 04/08/2019	84,721,500

11. Propiedades de Inversión

El siguiente es el detalle de las propiedades de inversión:

	Al 30 de junio de 2019	Al 31 de diciembre de 2018
Terrenos y edificios (1)	\$ 4,598,221,342	\$ 4,504,820,500
Construcciones en curso (2)	50,988,019	39,770,540
Anticipos (3)	926,225,496	605,524,126
	5,575,434,857	5,150,115,166
Operación conjunta		
Terrenos y edificios - Jardín Plaza (1)	185,816,896	173,358,041
Edificios - Plaza Central (1)	4,689,028	4,492,553
Construcciones en curso - Jardín Plaza	2,733,682	1,816,052
	193,239,606	179,666,646
	\$ 5,768,674,463	\$ 5,329,781,812

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

	Al 30 de junio de 2019	Al 31 de diciembre de 2018
Saldo inicial	\$ 4,504,820,500	\$ 4,216,097,589
Adquisiciones del semestre	22,996,596	201,905,848
Valorización, neta (a)	70,404,246	86,817,063
Saldo Final	4,598,221,342	4,504,820,500
Operación conjunta		
Saldo inicial	177,850,594	168,449,213
Adquisiciones del semestre - Plaza Central	—	1,536,675
Adquisiciones del semestre - Jardín Plaza	—	3,513,847
Valorización - Plaza Central (a)	196,475	(13,816)
Valorización - Jardín Plaza (a)	12,458,855	4,364,675
Saldo Final	190,505,924	177,850,594
Total Terrenos y Edificios	\$ 4,788,727,266	\$ 4,682,671,094

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

Notas a los Estados Financieros

11. Propiedades de Inversión (continuación)

Durante el primer semestre de 2019, el Patrimonio adquirió los inmuebles que se detallan a continuación:

Inmueble	Fecha de Activación	Precio de Compra	Gastos Notariales y de Beneficencia	Total
Activación de Construcciones en Curso	1er Semestre	\$ 4,223,846	\$ 566	\$ 4,224,412
Eps Sanitas Tequendama	15/5/2019	18,772,184	—	18,772,184
		<u>\$ 22,996,030</u>	<u>\$ 566</u>	<u>\$ 22,996,596</u>

Durante el segundo semestre de 2018, el Patrimonio adquirió los inmuebles que se detallan a continuación:

Inmueble	Fecha de Activación	Precio de Compra	Gastos Notariales y de Beneficencia	Total
Activación de Construcciones en Curso	2do Semestre	\$ 39,191,941	\$ —	\$ 39,191,941
Bodegas LG Palmira	12/7/2018	40,676,508	765,203	41,441,711
Edificio QBE Oficina 801	19/10/2018	10,608,488	203,377	10,811,865
Diversity Medellín	26/10/2018	24,035,772	402,254	24,438,026
Torre Alianza Bogotá	17/12/2018	86,022,305	—	86,022,305
		<u>\$ 200,535,014</u>	<u>\$ 1,370,834</u>	<u>\$ 201,905,848</u>

	Al 30 de junio de 2019	Al 31 de Diciembre de 2018
Adquisiciones del semestre	\$ 22,996,596	\$ 201,905,848
Adquisiciones del semestre - Plaza Central	—	1,536,675
Adquisiciones del semestre - Jardín Plaza	—	3,000,396
	<u>\$ 22,996,596</u>	<u>\$ 206,442,919</u>

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 2019, 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:

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

Notas a los Estados Financieros

11. Propiedades de Inversión (continuación)

Desembolsos a Realizar según Documentos Vinculantes Vigentes a la Fecha			
Adquisiciones Futuras con Documentos Vinculantes	2019	2020	2021
Total adquisiciones inmuebles / año	\$ 480,247,000	\$ 370,989,000	\$ 120,000,000

Al cierre del 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, no se realizaron ventas de propiedades de inversión ni existen restricciones o pignoraciones sobre las mismas.

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

	Al 30 de junio de 2019	Al 31 de diciembre de 2018
Valorización neta	\$ 70,404,246	\$ 86,817,063
Valorización - Plaza Central	196,475	(13,816)
Valorización - Jardín Plaza	12,458,855	4,364,675
	<u>\$ 83,059,576</u>	<u>\$ 91,167,922</u>

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.

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

Notas a los Estados Financieros

11. Propiedades de Inversión (continuación)

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

	Al 30 de junio de 2019	Al 31 de diciembre de 2018
Saldo inicial construcciones en curso	\$ 41,586,592	\$ 53,226,352
Adquisiciones del semestre	16,358,955	32,469,229
Capitalizaciones del semestre	(4,223,846)	(44,108,989)
Saldo final	<u>\$ 53,721,701</u>	<u>\$ 41,586,592</u>

El siguiente es el movimiento de las construcciones en curso al 30 de junio de 2019:

Inmueble	Saldo Final al 31 de diciembre de 2018	Adquisiciones	Capitalizaciones	Saldo Final al 30 de junio de 2019
Amadeus - Bogotá	\$ —	\$ 58,897	\$ —	\$ 58,897
Atlantis - Bogotá	6,821,544	98,960	—	6,920,504
Atrio - Bogotá	22,785,071	4,483,106	—	27,268,177
Barú Hotel Calablanca - Cartagena	—	11,220	—	11,220
Centro Comercial Unico Barranquilla	279,791	811,052	—	1,090,843
Centro Comercial Unico Cali	270,198	1,464,086	—	1,734,284
Centro comercial Unico Neiva	298,235	239,293	—	537,528
Centro Comercial Unico Villavicencio	289,514	329,808	—	619,322
Centro Comercial Unico Yumbo	275,805	121,719	—	397,524
Cittium - Tenjo	1,251,309	2,694,938	1,323,365	2,622,882
City U - Bogotá	—	229,685	—	229,685
Clínica las Américas - Medellín	35,613	70,205	—	105,818
Clínica Sanitas Ciudad Jardín - Cali	91,704	198,273	—	289,977
Clínica Sanitas Tequendama - Cali	709,550	445,267	1,154,817	—
Davivienda Calle 35 - Bucaramanga	35,256	—	—	35,256
Davivienda Calle 94 - Bogotá	—	1,197	—	1,197
Davivienda CC Salitre Plaza - Bogotá	—	15,131	—	15,131
Davivienda CC Salitre Plaza 2 - Bogotá	—	8,525	—	8,525
Davivienda edificio el Café Medellín	550,494	183,498	—	733,992
Davivienda Torre CCI - Bogotá	—	373,177	—	373,177
Deloitte - Bogotá	—	1,309	—	1,309
El Tesoro 4 - Medellín	221,143	341,777	—	562,920
Fijar 93B - Bogotá	312,529	191,305	481,235	22,599
Ideo - Itagüí	567,205	16,244	567,205	16,244
Itaú - Bogotá	730,063	94,164	506,332	317,895
Jardín Plaza - Cúcuta	136,344	987,856	—	1,124,200
Koba - Ibagué	—	230	—	230
Koba - Río Negro	18,876	—	—	18,876
LG - Yumbo	—	28,935	—	28,935
Nuestro - Bogotá	1,251,856	1,162,406	—	2,414,262
Nuestro - Cartago	—	84,470	—	84,470
Plaza Central - Bogotá	—	338,952	—	338,952
Quadratto - Tenjo	—	52,156	—	52,156
Redetrans - La Estrella	—	17,850	—	17,850
Edificio Ahorramas PWC - Bogotá	25,436	(25,436)	—	—
Redetrans - Medellín	2,633,508	41,261	—	2,674,769
ZFP - Palmira	179,496	250,546	190,892	239,150
	<u>39,770,540</u>	<u>15,422,062</u>	<u>4,223,846</u>	<u>50,968,756</u>
Jardín Plaza - Cali	<u>1,816,052</u>	<u>936,893</u>	<u>—</u>	<u>2,752,945</u>
	<u>\$ 41,586,592</u>	<u>\$ 16,358,955</u>	<u>\$ 4,223,846</u>	<u>\$ 53,721,701</u>

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

Notas a los Estados Financieros

11. Propiedades de Inversión (continuación)

El siguiente es el movimiento de las construcciones en curso al 31 de diciembre de 2018:

Inmueble	Saldo Final al 30 de junio de 2018	Adquisiciones	Capitalizaciones	Saldo Final al 31 de diciembre de 2018
Atlantis – Bogotá	\$ 15,978,970	\$ 6,468,015	\$ (15,625,441)	\$ 6,821,544
Atrio – Bogotá	18,399,367	4,385,704	–	22,785,071
Centro Comercial Unico Barranquilla	–	279,791	–	279,791
Centro Comercial Unico Cali	–	270,198	–	270,198
Centro comercial Unico Neiva	–	298,235	–	298,235
Centro Comercial Unico Villavicencio	–	289,514	–	289,514
Centro Comercial Unico Yumbo	–	275,805	–	275,805
Cesde - Medellín	4,284	–	(4,284)	–
Ciplas - Bogotá	233,783	12,098	(245,881)	–
Cittium - Tenjo	3,994,243	1,820,017	(4,562,951)	1,251,309
Clinica las Américas - Medellín	–	35,613	–	35,613
Clinica Sanitas Tequendama	218,885	490,665	–	709,550
Clinica Sanitas Ciudad Jardín - Cali	–	91,704	–	91,704
Davivienda Calle 35 - Bucaramanga	11,752	23,504	–	35,256
Davivienda edificio el Cafe Medellín	366,996	183,498	–	550,494
Davivienda Edificio Bavaria	–	17,339	(17,339)	–
Edificio Ahorramas PVC - Bogotá	–	25,436	–	25,436
Edificio C-26 - Bogotá	336	–	(336)	–
El Tesoro 4 - Medellín	66,703	154,440	–	221,143
Elemento - Bogotá	592,020	–	(592,020)	–
Emergia - Manizales	9,353	–	(9,353)	–
Éxito - Belén	3,194	–	(3,194)	–
Éxito - Itagüí	6,084	–	(6,084)	–
Fijar 93B - Bogotá	41,812	372,828	(102,111)	312,529
Hada - Barranquilla	–	13,963,878	(13,963,878)	–
Ideo - Itagüí	634,159	367,147	(434,101)	567,205
Isagen - Medellín	38,936	77,224	(116,160)	–
Itaú – Bogotá	593,226	139,693	(2,856)	730,063
Jardín Plaza Cúcuta	–	136,344	–	136,344
Koba - Rio Negro	18,876	–	–	18,876
LG - Palmira	1,434,127	83,603	(1,517,730)	–
LG - Yumbo	5,355	–	(5,355)	–
Mapfre - Bogotá	–	140,468	(140,468)	–
Nuestro - Bogotá	148,949	1,102,907	–	1,251,856
One Plaza - Medellín	–	259,259	(259,259)	–
Quadratto - Tenjo	44,193	61,111	(105,304)	–
Redetrans - Medellín	2,591,917	41,591	–	2,633,508
Suppla - Cali	454,866	–	(454,866)	–
Suppla Bogotá	1,540,471	–	(1,540,471)	–
Torre Corpbanca - Bogotá	407,672	–	(407,672)	–
Torre Pacific - Bogotá	15,626	–	(15,626)	–
WBP - Bogotá	133,234	–	(133,234)	–
Xerox - Bogotá	98,947	106,625	(205,572)	–
ZFP - Palmira	162,587	279,210	(262,301)	179,496
	48,250,923	32,253,464	(40,733,847)	39,770,540
Jardín Plaza - Cali	3,654,519	–	(1,838,467)	1,816,052
Plaza Central - Bogotá	1,320,910	215,765	(1,536,675)	–
	\$ 53,226,352	\$ 32,469,229	\$ (44,108,989)	\$ 41,586,592

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

Notas a los Estados Financieros

11. Propiedades de Inversión (continuación)

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

	Al 30 de junio de 2019	Al 31 de diciembre de 2018
Saldo inicial anticipos	\$ 605,524,126	\$ 189,310,608
Adiciones	337,968,486	452,085,141
Legalizaciones	(17,267,116)	(35,871,623)
Saldo final	\$ 926,225,496	\$ 605,524,126

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 2019:

Propiedad Inversión Anticipos	Saldo Final al 31 de diciembre de 2018	Adiciones	Capitalizaciones	Saldo Final al 30 de junio de 2019
Atlantis	\$ 86,552	\$ 121,829	\$ (86,552)	\$ 121,829
Atrio	108,056,250	12,112,500	—	120,168,750
Centro Comercial Unico B/quilla	101,650,016	93,524,510	—	284,383,880
Centro Comercial Unico Neiva	33,087,956	25,266,327	—	58,354,283
Centro Comercial Unico Villao	52,297,539	24,489,053	—	76,786,592
Centro Comercial Unico Yumbo	15,239,349	11,637,322	—	26,876,671
Centro Comercial Unico Cali	182,733,864	123,641,362	—	217,165,872
Cittium	443,963	388,312	(508,915)	323,360
Clinica Sanitas Ciudad Jardin	5,897,372	4,764,820	—	10,662,192
Edificio C-26	25,200,000	12,600,000	—	37,800,000
El Tesoro 4	10,854,741	5,831,503	—	16,686,244
Eps Sanitas Tequendama	16,586,793	—	(16,586,793)	—
Hada	3,866	—	(3,866)	—
Jardin Plaza Cúcuta	23,319,865	23,319,865	—	46,639,730
Nuestro Bogotá	30,000,000	—	—	30,000,000
LG – Yumbo	—	65,050	—	65,050
Emergia	—	191,043	—	191,043
ZFP	66,000	14,990	(80,990)	—
	\$ 605,524,126	\$ 337,968,486	\$ (17,267,116)	\$ 926,225,496

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

Notas a los Estados Financieros

11. Propiedades de Inversión (continuación)

El siguiente es el estado de los anticipos al 31 de diciembre de 2018:

Propiedad Inversión Anticipos	Saldo Final al 30 de junio de 2018	Adiciones	Capitalizaciones	Saldo Final al 31 de diciembre de 2018
Atlantis	\$ 86,552	\$ -	\$ -	\$ 86,552
Atrio	95,943,750	12,112,500	-	108,056,250
Centro Comercial Unico B/quilla	-	284,383,880	-	284,383,880
Centro Comercial Unico Neiva	-	33,087,956	-	33,087,956
Centro Comercial Unico Villao	-	52,297,539	-	52,297,539
Centro Comercial Unico Yumbo	-	15,239,349	-	15,239,349
Cesde - Medellín	1,056	-	(1,056)	-
Cittium	28,893	415,070	-	443,963
Clínica Sanitas Ciudad Jardín	-	5,897,372	-	5,897,372
Edificio C-26	12,600,000	12,600,000	-	25,200,000
El Tesoro 4	5,023,237	5,831,504	-	10,854,741
Eps Sanitas Tequendama	9,686,687	6,900,106	-	16,586,793
Fijar 93B	19,616	-	(19,616)	-
Hada	2,000,000	-	(1,996,134)	3,866
Itaú Bogotá	8,914	-	(8,914)	-
Jardín Plaza Cúcuta	-	23,319,865	-	23,319,865
LG Palmira	33,785,677	-	(33,785,677)	-
Mapfre	45,271	-	(45,271)	-
Nuestro Bogotá	30,000,000	-	-	30,000,000
ZFP	80,955	-	(14,955)	66,000
	<u>\$ 189,310,608</u>	<u>\$ 452,085,141</u>	<u>\$ (35,871,623)</u>	<u>\$ 605,524,126</u>

A continuación, se detalla el aumento propiedad de inversión (anticipos y construcciones)

	Al 30 de junio de 2019	Al 31 de diciembre de 2018
Adquisiciones del semestre	\$ 16,358,955	\$ 32,469,229
Capitalizaciones del semestre	(4,223,846)	(44,108,989)
Adiciones	337,968,486	452,085,141
Legalizaciones	(17,267,116)	(35,871,623)
	<u>\$ 332,836,479</u>	<u>\$ 404,573,758</u>

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

Notas a los Estados Financieros

11. Propiedades de Inversión (continuación)

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

No.	Inmuebles	Fecha de Ultimo Avalúo	Al 30 de junio de 2019	Al 31 de diciembre de 2018
1	Alfacer - Barranquilla	20/12/2018	\$ 73,358,988	\$ 72,043,200
2	Amadeus - Bogotá	07/06/2019	113,635,047	119,532,921
3	Andirent - Bogotá	27/11/2018	21,284,715	20,902,946
4	Atlantis - Bogotá	26/02/2019	165,822,400	169,349,661
5	Avianca - Bogotá	10/08/2018	154,283,428	151,516,156
6	Bodytech - Armenia	27/07/2018	4,255,423	4,179,096
7	Bodytech - Cali	27/07/2018	11,411,102	11,206,430
8	Bodytech - Chia	27/07/2018	9,645,556	9,472,550
9	Bodytech - Dosquebradas	25/07/2018	2,702,330	2,653,861
10	Bodytech - Ibagué	27/07/2018	4,015,447	3,943,425
11	Carvajal - Bogotá	20/12/2018	116,473,857	114,384,748
12	Casa vecina Atlantis - Bogotá	10/05/2019	2,339,903	2,250,680
13	Cesde - Medellín	29/10/2018	40,870,114	40,137,056
14	Cinemark - Medellín	07/06/2019	12,123,851	11,678,243
15	Ciplas - Bogotá	15/03/2019	95,354,807	96,675,510
16	Cittium - Tenjo	26/04/2019	162,723,357	172,390,234
17	City U - Bogotá	27/12/2018	114,614,776	112,559,012
18	Colsanitas - Bogotá	29/08/2018	55,851,678	54,849,906
19	Deloitte - Bogotá	11/06/2019	27,909,976	23,522,924
20	Elemento - Bogotá	24/08/2018	169,145,964	166,112,113
21	Emergia - Manizales	08/02/2019	30,083,141	29,385,694
22	Estra - Medellín	15/03/2019	42,429,554	40,497,368
23	Éxito - Valledupar	24/08/2018	3,516,329	3,453,259
24	Éxito Belén - Medellín	10/05/2019	10,654,195	10,566,096
25	Éxito Cedi - Bogotá	10/05/2019	45,622,069	45,143,766
26	Éxito Itagüí - Itagüí	10/05/2019	35,214,126	34,239,472
27	Carulla Paseo Real	23/11/2018	19,581,145	19,229,931
28	Éxito Poblado - Medellín	07/06/2019	77,067,042	75,934,080
29	Fijar 93B - Bogotá	20/11/2018	32,956,984	31,891,853
30	Hada - Barranquilla	20/12/2018	29,820,882	29,286,006
31	Itaú - Bogotá	07/06/2019	78,084,750	76,078,900
32	Itaú - Medellín	27/07/2018	7,491,985	7,357,607
33	Ideo - Cali	26/04/2019	37,583,891	37,343,384
34	Ideo - Itagüí	20/12/2018	45,860,203	44,469,941
35	Isagen - Medellín	26/04/2019	125,885,562	123,688,185
36	LG - Yumbo	20/12/2018	51,755,530	50,827,228
37	Lote El Palmar	13/03/2019	2,792,522	2,656,634
38	Mapfre - Bogotá	11/06/2019	14,508,845	12,889,315
39	Nuestro Montería	26/04/2019	73,353,941	70,649,115
40	Nutresa - Aguachica	10/05/2019	17,296,986	16,865,343
41	Nutresa - Florencia	27/03/2019	19,075,349	18,737,709
42	Nutresa - Montería	26/04/2019	46,266,744	45,367,542
43	Nutresa - Palermo	26/04/2019	21,175,186	20,716,972
44	Nutresa - Pasto	26/04/2019	33,279,605	32,027,024
45	Nutresa - Valledupar	26/04/2019	23,707,592	23,004,524
46	Nutresa Cartagena	20/12/2018	42,533,819	41,770,920
47	One Plaza - Medellín	25/07/2018	95,840,102	94,121,086
48	Plaza Central - Bogotá	26/04/2019	792,875,328	772,255,386

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

Notas a los Estados Financieros

11. Propiedades de Inversión (continuación)

Flujo de Caja Descontado (continuación)

No.	Inmuebles	Fecha de Último Avalúo	Al 30 de junio de 2019	Al 31 de diciembre de 2018
49	Portafolio Davivienda	27/12/2018	463,214,603	454,906,255
50	QBE – Bogotá	15/03/2019	43,703,107	42,179,444
51	Quadratto – Tenjo	16/10/2018	50,563,443	49,656,522
52	Redetrans - Bucaramanga	10/08/2018	5,342,308	5,246,487
53	Redetrans – Medellín	29/06/2018	17,135,732	16,828,381
54	Redetrans – Mosquera	29/08/2018	24,355,596	23,918,747
55	Redetrans – Yumbo	22/08/2018	8,531,046	8,378,031
56	Redetrans La estrella - Medellín	30/07/2018	20,951,205	20,575,418
57	Seguros del Estado - Bogotá	26/04/2019	28,386,907	27,761,429
58	Suppla – Bogotá	21/09/2018	34,320,265	33,704,687
59	Suppla – Cali	25/09/2018	33,752,363	33,146,971
60	Torre Corpbanca - Bogotá	26/04/2019	156,115,409	155,180,855
61	Torre Pacific – Bogotá	20/12/2018	155,093,894	152,312,085
62	WBP – Bogotá	24/08/2018	50,420,661	49,515,999
63	Xerox – Bogotá	07/06/2019	40,053,040	39,194,032
64	ZFP - Palmira	18/09/2018	61,377,561	60,088,587
65	LG Palmira	26/04/2019	45,278,340	42,213,834
67	Diversity	26/04/2019	28,509,703	27,722,356
68	Torre Alianza Bogotá	17/12/2018	94,164,327	92,475,368
69	BTS Sanitas Tequendama	15/05/2019	22,815,706	–
			4,598,221,342	4,504,820,500
	Inmueble operación conjunta			
70	Jardín Plaza – Cali (*)	07/06/2019	185,816,896	173,358,041
71	Plaza Central – Bogotá (*)	26/04/2019	4,689,028	4,492,553
			\$ 190,505,924	\$ 177,850,594

(*) Corresponde al valor del activo integrado en el Patrimonio Autónomo según operación conjunta donde participa PEI con el 49% del valor de los derechos fiduciarios sobre el fideicomiso Jardín Plaza y 77% en los derechos fiduciarios en el fideicomiso de operación Plaza Central.

12. Propiedad y Equipo

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

	Al 30 de junio de 2019	Al 31 de diciembre de 2018
Costo		
Saldo anterior	\$ 422,577	\$ 840,571
Compras o adquisiciones operaciones conjuntas	12,857	95,457
Retiros operaciones conjuntas	–	(513,451)
Saldo actual	435,434	422,577

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

Notas a los Estados Financieros

12. Propiedad y Equipo (continuación)

	Al 30 de junio de 2019	Al 31 de diciembre de 2018
Depreciación Acumulada		
Saldo anterior	324,708	311,733
Depreciación con cargo a resultados operaciones conjuntas	23,431	12,975
Saldo actual	348,139	324,708
	\$ 87,295	\$ 97,869

La depreciación se hace por método de línea recta.

Al cierre del 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 no existen restricciones ni pignoraciones sobre las propiedades y equipo.

13. Bonos Ordinarios

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

	Al 30 de junio de 2019	Al 31 de Diciembre de 2018
Intereses Bonos	\$ 3,162,635	\$ 3,196,846

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

Los pagos de los rendimientos son realizados de forma trimestral.

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

	Al 30 de junio de 2019	Al 31 de Diciembre de 2018
Capital Emisión de Bonos	\$ 500,000,000	\$ 500,000,000
Costos de emisión (a)	(1,165,318)	(1,251,873)
	\$ 498,834,682	\$ 498,748,127

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:

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

Notas a los Estados Financieros

13. Bonos Ordinarios (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 presente Emisión se ofertaron las siguientes Sub-series de la Serie C con los plazos de redención que se señalan a continuación:

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

Los recursos obtenidos a través de la Primera 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
- Valores Bancolombia
- Corredores Davivienda
- Bolsa de Valores

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

14. Obligaciones Financieras

El siguiente es el detalle de las obligaciones financieras:

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

Notas a los Estados Financieros

14. Obligaciones Financieras (continuación)

Corto plazo

	Al 30 de junio de 2019	Al 31 de Diciembre de 2018
Obligaciones financieras a corto plazo		
Banco de Bogotá S.A.	\$ 87,756,467	\$ 74,441,759
Bancolombia S.A.	227,655,535	165,584,023
Banco Davivienda S.A.	80,209	95,856,294
Banco de Occidente S.A.	40,032,027	50,367,822
Banco BBVA	30,307,851	-
Banco Colpatría Scotiabank	76,021	-
Banco Itaú	12,152,650	91,382,325
	398,060,760	477,632,223
Obligaciones financieras a corto plazo en operaciones conjuntas		
Banco Itaú - Jardín Plaza	230,653	494,109
Bancolombia S.A. - Jardín Plaza	2,363,422	95,554
Banco BBVA - Jardín Plaza	315,323	626,234
Banco de Occidente - Jardín Plaza	5,072	4,790
Banco Davivienda - Plaza Central	49,196	52,250
	2,963,666	1,272,937
	\$ 401,024,426	\$ 478,905,160

Largo plazo

Obligaciones financieras a largo plazo		
Banco de Bogotá S.A.	\$ -	\$ 181,200,205
Bancolombia S.A.	227,073,110	314,825,153
Banco Colpatría Scotiabank	62,987,422	-
Banco Davivienda S.A.	49,525,281	135,792,368
Banco Itaú	26,396,046	56,076,000
	365,981,859	687,893,726
Obligaciones financieras a largo plazo en operaciones conjuntas		
Banco Itaú - Jardín Plaza	2,381,945	2,953,612
Bancolombia S.A. - Jardín Plaza	15,243,633	15,243,633
Banco de Occidente - Jardín Plaza	490,000	490,000
Banco Davivienda - Plaza Central	13,376,522	13,376,522
	31,492,100	32,063,767
	\$ 397,473,959	\$ 719,957,493

Al 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, las obligaciones financieras están garantizadas con pagarés.

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

Notas a los Estados Financieros

15. Cuentas por Pagar

El siguiente es el detalle de las cuentas por pagar:

	Al 30 de junio de 2019	Al 31 de Diciembre de 2018
Comisiones y honorarios (1)	\$ 9,641,606	\$ 9,724,873
Impuestos (2)	12,720,144	8,610,180
Arrendamientos	288,078	321,754
Proveedores (3)	1,352,671	1,964,777
Adecuación e instalación de oficinas	512,308	2,406,046
Retenciones en la fuente	669,205	724,188
Adquisición de bienes y servicios nacionales (4)	4,838,700	12,354,540
Excedentes de caja recibidos	176,242	15,374,686
Diversas	2,353,011	256,546
	32,551,965	51,737,590
Operación conjunta		
Comisiones	48,427	6,756
Honorarios	1,272,577	45,850
Impuesto al valor agregado	3,294,238	2,391,844
Proveedores	2,704,274	2,311,663
Retenciones en la fuente	395,690	161,249
Anticipos recibidos para aplicar a cartera	721,244	252,746
Reintegro de gastos	2,179,947	—
Prediales por pagar	186,877	—
Cuentas por pagar por adquisición de derechos fiduciarios	5,905,187	—
Diversas	899,871	963,755
	17,608,332	6,133,863
	\$ 50,160,297	\$ 57,871,453

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

	Al 30 de junio de 2019	Al 31 de Diciembre de 2018
Retenciones en garantía (5)	\$ 11,915,816	\$ 12,528,731
Retenciones en garantía	114,678	79,605
	\$ 12,030,494	\$ 12,608,336

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

Notas a los Estados Financieros

15. Cuentas por Pagar (continuación)

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

	Al 30 de junio de 2019	Al 31 de Diciembre de 2018
Comisión fiduciaria	\$ 862,307	\$ 736,276
Comisión administrador inmobiliario (*)	5,820,414	7,819,164
Corredores Davivienda S.A. Comisionista de Bolsa	1,234,357	—
Ultraserfinco S.A.	405,337	—
Valores Bancolombia S.A. Comisionista de Bolsa	481,891	—
Casa De Bolsa S.A. SOC.	245,915	—
Jones Lang La Salle Ltda	—	98,266
Otras comisiones	6,373	269,135
Brigard Y Urrutia Abogados Ltda	194,217	194,216
Ernst & Young Audit S.A.S.	98,452	57,115
Avalúos	180,640	168,663
Otros honorarios	111,703	382,038
	<u>\$ 9,641,606</u>	<u>\$ 9,724,873</u>

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

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

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

	Al 30 de junio de 2019	Al 31 de Diciembre de 2018
Impuesto a las ventas por pagar	\$ 8,995,577	\$ 8,431,622
Contribución de valorización por pagar	3,005,932	—
Impuesto de industria y comercio	254,922	165,400
Otros	461,786	3,795
Impuesto predial	1,927	9,363
	<u>\$ 12,720,144</u>	<u>\$ 8,610,180</u>

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

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

Notas a los Estados Financieros

15. Cuentas por Pagar (continuación)

	Al 30 de junio de 2019	Al 31 de Diciembre de 2018
Edificio Centro comercial y de Entretenimiento Atlantis Plaza (*)	\$ 1,014,138	\$ 1,014,108
Zurich Colombia Seguros S.A.	104,292	542,167
Gestión de Activos Inmobiliarios S.A.S	82,787	—
Accuro S.A.S	—	146,732
Otros proveedores	151,454	261,770
	<u>\$ 1,352,671</u>	<u>\$ 1,964,777</u>

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

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

	Al 30 de junio de 2019	Al 31 de Diciembre de 2018
Redetrans la Estrella	\$ 963,931	\$ 969,483
Redetrans Medellín	2,674,769	2,627,957
Quadratto	1,000,000	1,000,000
Gastos notariales Divercity	—	322,093
LG Palmira	200,000	200,000
Divercity	—	4,362,701
Torre Alianza	—	2,872,306
	<u>\$ 4,838,700</u>	<u>\$ 12,354,540</u>

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

	Al 30 de junio de 2019	Al 31 de Diciembre de 2018
Garantía adquisiciones		
Comercial Nutresa S.A.S. (*)	\$ 7,754,174	\$ 7,622,668
Hernando Heredia Arquitectos Ltda.	207,721	191,459
Nuestro Montería	1,065,097	1,047,033
Garantía arriendos		
Accuro S.A.S. - Aventto Mobili	6,071	5,968
Accuro S.A.S. - El mundo a sus pies	35,882	35,274
Accuro S.A.S. - Juan Fernando Ospina	1,766	1,737
Bancolombia	129,278	127,086
Bienes & Bienes S.A	147,222	144,601
Carrofacil de Colombia S.A.S	64,953	63,851

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

Notas a los Estados Financieros

15. Cuentas por Pagar (continuación)

	Al 30 de junio de 2019	Al 31 de Diciembre de 2018
Fiduciaria Bogota	-	461
Firts Data Colombia Ltda	37,952	37,308
Frontera Energy Colombia Corp Sucursal Colombia	1,088,254	1,069,798
Genius Services Colombia SAS	275,918	271,239
Hada International	347,905	342,005
Hernando Heredia Arquitectos Ltda.	-	1,151,845
Hidratika S.A.S.	5,065	4,979
KM2 Solutions Colombia S.A	314,156	-
Lucky Socks Company S.A.S	-	7,907
Redes Y Proyectos De Energia S.A.	75,938	40,337
Sistemas Colombia	342,486	336,802
Garantía contratos de servicios		
Arquitectura y Concreto S.A.S	12,810	12,810
Fortox S.A.	3,168	3,114
Proyectos Montajes y Construcciones S. A.	-	10,449
	\$ 11,915,816	\$ 12,528,731

(*) Saldo a favor 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.

16. Ingresos Anticipados

El siguiente es el detalle de los ingresos anticipados:

	Al 30 de junio de 2019	Al 31 de Diciembre de 2018
Siemens S.A. (1)	\$ 3,000,000	\$ 3,000,000
Red Especializada En Transporte Redetrans Ltda.	-	604,430
Situando S.A.S	347,287	-
Bancolombia	84,718	338,874
First Data Colombia	24,870	-
Otros	1	240,919
Industria Gráfica Latinoamérica S.A.	209,934	209,933
Jerónimo Martins Colombia S.A.S.	38,279	115,451
ATC Sitios De Colombia S.A.S.	89,192	89,192
Itau Corpbanca Colombia S.A.	-	18,951
Avaya Communication de Colombia S.A.	67,885	67,885
	3,862,166	4,685,635
En operación conjunta	657,351	456,285
	\$ 4,519,517	\$ 5,141,920

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

Notas a los Estados Financieros

16. Ingresos Anticipados (continuación)

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

	Al 30 de junio de 2019	Al 31 de Diciembre de 2018
Siemens S.A. (1)	\$ 11,250,000	\$ 12,750,000

(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	\$ 5,250,000

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.

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 2019 y de 31 de diciembre de 2018 los títulos del patrimonio autónomo son:

	Al 30 de junio de 2019	Al 31 de diciembre de 2018
No. de unidades	431,422	353,649
Valor de la unidad	\$ 10,454.64	\$ 10,309.09

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

Notas a los Estados Financieros

17. Patrimonio Especial (continuación)

A continuación, detallamos los componentes del patrimonio:

	Al 30 de junio de 2019	Al 31 de Diciembre de 2018
Aportes en dinero (1)	\$ 1,000	\$ 1,000
Aportes valor nominal (2)	606,300,534	568,982,533
Aportes prima en colocación (3)	2,458,271,118	1,763,973,270
Resultados acumulados proceso (NCIF) (4)	282,813,857	282,813,857
Resultado de ejercicios anteriores (5)	1,001,394,690	842,172,300
Utilidad del ejercicio	161,580,610	187,857,703
	\$ 4,510,361,809	\$ 3,645,800,663

- (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:

	Al 30 de junio de 2019	Al 31 de Diciembre de 2018
Saldo inicial capital en titularización	\$ 2,332,956,803	\$ 2,370,164,922
Restitución de aportes	(64,562,869)	(37,208,119)
Costos de emisión XI tramo (*)	(20,437,782)	—
Adición titularización - valor nominal	122,318,652	—
Adición titularización - valor prima en colocación	694,297,848	—
	\$ 3,064,572,652	\$ 2,332,956,803

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.

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

Notas a los Estados Financieros

18. Ingreso por Uso de Inmuebles

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

	Por el Período Comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio	Por el Período Comprendido entre el 1 de julio y 31 de diciembre del
	2019	2018
Arrendamientos (1)	\$ 147,381,803	\$ 134,425,635
Concesión mensual (2)	7,978,207	7,205,290
Cobertura de riesgo por no ocupación (3)	4,869,472	8,664,263
Administración	2,235,527	1,753,369
Fondo común de gastos	1,725,347	1,745,768
Ingresos cuentas en participación (4)	1,381,850	1,330,168
Mercadeo	188,442	187,998
Otros Ingresos no gravados	95,503	—
Incentivos	(145,364)	196,703
	165,710,787	155,509,194
Operación conjunta		
Arrendamientos	38,229,563	13,811,850
Concesión mensual	17,129,692	14,610,259
Administración	6,751,978	2,069,605
Residencias universitarias	2,713,765	2,522,879
Parqueadero de visitantes	1,955,567	1,997,605
Contraprestación variable (5)	1,495,039	378,797
Incentivos (6)	(640,362)	(422,152)
	67,635,242	34,968,843
	\$ 233,346,029	\$ 190,478,037

- (1) Corresponde a los ingresos por canon de arrendamiento que factura mensualmente el Patrimonio Autónomo por oficinas, locales, bodegas y espacios publicitarios de centros comerciales, de los distintos inmuebles que posee el Patrimonio Autónomo y a nuevos contratos por las adquisiciones realizadas durante el primer semestre de 2019 de los inmuebles Sanitas Tequendama.
- (2) Corresponde a la contraprestación mensual que paga el arrendatario a título de canon de arrendamiento derivado de los contratos de mandato que se tienen con Accuro S.A.S. de los centros comerciales Atlantis e Ideo Itagüí.

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)

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

	Por el Periodo Comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio	Por el Periodo Comprendido entre el 1 de julio y 31 de diciembre de
	2019	2018
Centro Comercial Plaza Central	\$ 2,274,674	\$ 5,215,040
Edificio Amadeus	1,144,601	1,410,245
Centro Comercial Nuestro Montería	754,101	333,182
Ciudadela Universitaria City U	-	1,705,796
Centro Comercial Outlets	524,478	-
Centro Comercial Ideo Cali	171,618	-
	<u>\$ 4,869,472</u>	<u>\$ 8,664,263</u>

- (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 en la ciudad de Cali facturada mensualmente y pagadero a los 30 días después de emitida la facturación.
- (6) Corresponde a incentivos generados por acuerdos comerciales en periodos de gracia o aportes de obra para remodelación de locales, al 30 de junio de 2019 se reconoce como un menor valor del ingreso amortizado en el periodo de los contratos.

19. Ingreso por Valoración de Propiedades de Inversión, neta

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

	Por el Periodo Comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio	Por el Periodo Comprendido entre el 1 de julio y 31 de diciembre del
	2019	2018
Valoración Neta propiedad de Inversión	<u>\$ 83,059,576</u>	<u>\$ 91,167,922</u>

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

Notas a los Estados Financieros

20. Otros Ingresos

El siguiente es el detalle de otros ingresos:

	Por el Periodo Comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio	Por el Periodo Comprendido entre el 1 de julio y 31 de diciembre del
	2019	2018
Ingresos reembolsables	\$ 917,518	\$ 1,320,634
Parqueadero	838,327	925,220
Intereses moratorios	243,471	205,205
Otros ingresos	216,982	216,207
Multas	109,020	170,686
Descuento de proveedores		131,000
Reexpresión de otros pasivos	—	6,531
	2,325,318	2,975,483
Operación conjunta		
Fondo común de gastos (1)	4,605,741	4,239,671
Otros (2)	1,825,647	880,631
Comercial	1,130,726	1,272,173
Reintegro provisiones cuentas por cobrar	107,641	29,749
Intereses moratorios	58,665	54,288
Interés amortizado	46,542	46,526
Valorización de derecho fiduciario	35,257	—
Recuperaciones	—	22,205
Recuperación depreciación	—	7,945
	7,810,219	6,553,188
	\$ 10,135,537	\$ 9,528,671

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

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

21. Ingreso por Intereses

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

	Por el Periodo Comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio	Por el Periodo Comprendido entre el 1 de julio y 31 de diciembre del
	2019	2018
Rendimientos encargos fiduciarios (1)	\$ 440,078	\$ 357,098
Rendimientos encargos fiduciarios en operaciones conjuntas	186,841	119,029
Intereses cuentas bancarias	13,702	14,950
Intereses cuentas bancarias en operaciones conjuntas	294	1,486
	\$ 640,915	\$ 492,563

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

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

Notas a los Estados Financieros

21. Ingreso por Intereses (continuación)

	Por el Período Comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio 2019	Por el Período Comprendido entre el 1 de julio y 31 de diciembre del 2018
Fondo de inversión colectivo Valor Plus	\$ 327,453	\$ 280,800
Fondo de inversión colectivo Multiescala	5,373	40,681
Old Mutual Sociedad Fiduciaria	44,529	27,277
Fiduciaria Bogotá S.A.	30,150	8,184
Fondo de inversión colectivo Fiducuenta	124	110
Fondo de inversión colectivo Occirenta	32,449	46
	\$ 440,078	\$ 357,098

22. Gasto por Intereses

El siguiente es un detalle de los gastos por intereses:

Bancolombia S.A.	\$ 19,998,295	\$ 11,948,978
Bonos ordinarios	12,766,778	8,650,454
Banco de Bogotá S.A.	7,644,550	7,512,997
Davivienda	5,654,136	4,534,234
Itau Corpbanca Colombia S.A.	5,396,489	104,862
Banco de Occidente S.A.	1,437,522	367,822
Multibanca Colpatría	27,370	—
BBVA	16,022	—
	52,941,162	33,119,347
Operación conjunta		
Bancolombia S.A.	635,307	630,341
Banco Davivienda	574,614	603,707
Itaú Corpbanca Colombia S.A.	136,868	179,414
Banco BBVA SA	22,209	31,516
Banco de Occidente S.A.	19,922	19,980
	1,388,920	1,464,958
	\$ 54,330,082	\$ 34,584,305

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

Notas a los Estados Financieros

23. Gastos por Impuestos

El siguiente es un detalle de los gastos por impuestos:

	Por el Período Comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio 2019	Por el Período Comprendido entre el 1 de julio y 31 de diciembre del 2018
Impuesto predial (a)	\$ 21,197,720	\$ 133,484
Gravamen a los movimientos financieros (GMF)	4,408,376	3,073,095
Contribución por valorización	1,411,698	—
Industria y comercio	256,870	278,762
Sobretasas y otros	907	11,090
Impuesto al consumo	470	434
	27,276,041	3,496,865
Operación conjunta		
Impuesto predial	8,397,927	—
Gravamen a los movimientos financieros (GMF)	207,727	126,505
	8,605,654	126,505
	\$ 35,881,695	\$ 3,623,370

Impuesto predial (a)

El siguiente es el detalle del gasto por impuesto predial reconocido durante el primer semestre 2019, impuesto que ya fue declarado y pagado a cada una de las administraciones municipales excepto en los municipios donde se establece el pago trimestral.

	Por el Período Comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio 2019	Por el Período Comprendido entre el 1 de julio y 31 de diciembre del 2018
Bogotá	\$ 13,346,100	\$ —
Medellín	4,483,807	127,627
Cali	568,756	—
Tenjo	544,332	—
Itagüí	486,058	—
Yumbo	405,259	—
Barranquilla	256,408	5,857
Bancolombia	196,559	—
Palmira	141,324	—

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

Notas a los Estados Financieros

23. Gastos por Impuestos (continuación)

	Por el Periodo Comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio	Por el Periodo Comprendido entre el 1 de julio y 31 de diciembre del
	2019	2018
Eduparque	135,704	—
Cartagena	122,301	—
Bucaramanga	119,180	—
Pereira	100,793	—
Cúcuta	64,833	—
Mosquera	43,862	—
Ibagué	32,296	—
Dos Quebradas	20,879	—
Chía	20,507	—
Valledupar	17,394	—
Armenia	17,225	—
Girardot	15,371	—
Pasto	14,737	—
Manizales	7,843	—
Villavicencio	7,380	—
La Estrella	6,419	—
Neiva	6,296	—
Aguachica	4,760	—
Florencia	4,418	—
Santa Marta	3,790	—
Copacabana	1,851	—
Davivienda	921	—
Palermo	268	—
Montería	89	—
	<u>\$ 21,197,720</u>	<u>\$ 133,484</u>

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

Notas a los Estados Financieros

24. Gastos por Comisiones

El siguiente es un detalle de los gastos por comisiones:

	Por el Período Comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de	Por el Período Comprendido entre el 1 de julio y 31 de diciembre de
	2019	2018
Pei Asset Management S.A.S. (1)	\$ 27,589,373	\$ 27,324,423
Comisión fiduciaria	4,186,875	3,492,758
Comisión arrendamiento	197,179	1,090,644
Comisión y otros servicios	416,157	264,807
Comisión representación inversionistas	225,568	27,342
Comisión servicios bancarios	7,694	3,311
	32,622,846	32,203,285
Operación conjunta		
Comisión fiduciaria	155,768	116,155
Comisión servicios bancarios	25,093	4,502
Otras comisiones	—	11,795
	180,861	132,452
	\$ 32,803,707	\$ 32,335,737

(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 2019 se liquidó la comisión por estructuración sobre las nuevas adquisiciones.

25. Otros Gastos

	Por el Período Comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio	Por el Período Comprendido entre el 1 de julio y 31 de diciembre del
	2019	2018
Administración operadores	\$ 5,068,098	\$ 5,538,051
Deterioro cuentas por cobrar	1,227,338	1,437,656
Seguros	1,054,468	1,029,568
Mantenimiento y reparaciones	890,516	2,201,055
Servicios públicos	729,731	825,174
Cuota de administración	720,849	314,965
Otros gastos operacionales	580,818	117,712

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

Notas a los Estados Financieros

25. Otros Gastos (continuación)

	Por el Período Comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio	Por el Período Comprendido entre el 1 de julio y 31 de diciembre del
	2019	2018
Notariales	269,451	-
Parqueaderos	214,470	245,463
Publicidad y propaganda	194,626	263,865
Contribuciones y afiliaciones	-	223,439
Gastos de viaje	157,088	125,714
Mercadeo	150,342	186,528
Gasto IVA proporcional	10,050	13,596
Diversos	47,698	16,351
Re-expresión de otros pasivos	-	658
	11,315,543	12,539,795
Operación conjunta		
Administración	8,936,790	5,478,808
Servicios generales	2,999,085	3,504,436
Mantenimiento y reparaciones	1,158,684	1,900,764
Servicios públicos	1,021,576	1,401,403
Alquiler zonas verdes	801,675	776,968
Beneficios a empleados	786,131	527,884
Gastos no reembolsables parqueaderos	764,390	-
Vigilancia	717,541	686,203
Mercadeo	437,997	693,591
Otros gastos operacionales	490,905	673,597
Aseo	335,860	336,652
Deterioro cuentas por cobrar	286,053	561,495
Seguros	274,231	276,084
Diversos	279,753	167,569
Gasto IVA proporcional	203,780	150,016
Gastos reembolsables	116,624	-
Gastos no reembolsables	82,666	-
Depreciación	23,431	12,975
	\$ 19,717,172	\$ 17,148,445
	\$ 31,032,715	\$ 29,688,240

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

Notas a los Estados Financieros

26. Gastos por Honorarios

El siguiente es un detalle de los gastos por honorarios:

	Por el Período Comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio	Por el Período Comprendido entre el 1 de julio y 31 de diciembre del
	2019	2018
Honorarios especializados	\$ 684,243	\$ 701,054
Avalúos comerciales	401,024	437,588
Otros honorarios	299,954	296,955
Comité asesor	120,639	289,804
Revisoría fiscal	71,135	66,242
Avalúos reposición	52,221	43,357
	\$ 1,629,216	\$ 1,835,000
Operación conjunta		
Honorarios especializados	\$ 9,865,201	\$ 1,682,338
Revisoría fiscal	34,559	18,666
Otros honorarios	16,542	14,002
Honorarios no reembolsables	7,730	27,832
	9,924,032	1,742,838
	\$ 11,553,248	\$ 3,577,838

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

	Por el Período Comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio	Por el Período Comprendido entre el 1 de julio y 31 de diciembre del
	2019	2018
Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza	\$ 1,042,124	\$ 926,300
Fideicomiso de operación Plaza Central	2,139,026	374,313
Fideicomiso City U	106,931	103,697
Fideicomiso Ideo Cali	196,153	190,225
Fideicomiso Nuestro Montería	—	87,803
Patrimonio Autónomo de operación Outlets	6,380,967	—
	\$ 9,865,201	\$ 1,682,338

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

Notas a los Estados Financieros

27. Partes Relacionadas

Los saldos de las partes relacionadas al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018, están incluidos en las siguientes cuentas:

Fideicomitente

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

El siguiente es un detalle de los aportes del fideicomitente:

	Al 30 de junio de 2019	Al 31 de diciembre de 2018
Aportes del fideicomitente	\$ 1,000	\$ 1,000

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

Pei Asset Management S.A.S - Administrador Inmobiliario

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

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

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

	Al 30 de junio de 2019	Al 31 de diciembre de 2018
Pei Asset Management S.A.S.		
Gastos anticipados (Nota 10)	\$ 1,345,407	\$ 19,672,413
Cuentas por pagar – comisiones (Nota 15)	5,820,414	7,819,164
Gastos de administración (Nota 24)	27,589,373	27,324,423

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

Notas a los Estados Financieros

27. Partes Relacionadas (continuación)

Comité Asesor

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

Al cierre del 31 diciembre y 30 de junio de 2018, los valores cancelados por concepto de honorarios a los miembros del comité asesor se detallan a continuación.

	Por el Período terminado al 30 de junio de 2019	Por el Período terminado al 31 de diciembre de 2018
Honorarios Comité Asesor	\$ 120,639	\$ 289,804

Coinversiones

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

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

	Al 30 de junio de 2019	Al 31 de diciembre de 2018
Fideicomiso De Operación Plaza Central	\$ —	\$ 7,819,257
Fideicomiso Jardín Plaza 2101	—	3,988,600
Fideicomiso de Operación City U	98,795	-
Fideicomiso de Operación Nuestro Montería	77,447	3,566,829
	<u>\$ 176,242</u>	<u>\$ 15,374,686</u>

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

Notas a los Estados Financieros

28. Contingencias

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

Contingencias pasivas:

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

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

29. Eventos Subsecuentes

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

30. Aprobación de Estados Financieros

Los estados financieros del patrimonio autónomo correspondientes al ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019 fueron aprobados por la Administración del Patrimonio el día 6 de agosto de 2019.

31. Presentación Estados Financieros

Para el semestre finalizado el 30 de junio de 2019, se realizó una reclasificación en la presentación de los estados financieros semestrales (incluido el período comparativo) de las siguientes partidas:

1. Reclasificación de las inversiones por depósitos en garantía:

	Saldo Anterior	Reclasificación	Valor Reclasificado
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados	\$ 39,374,494	\$ (12,603,450)	\$ 26,771,044
Otros activos	3,694,714	(1,226,507)	2,468,207
Otros activos a largo plazo	27,645,787	13,829,957	41,475,744

El patrimonio autónomo considera que la anterior clasificación permite una mayor comprensión de los estados financieros semestrales. El cambio no genera impacto en el resultado del ejercicio semestral (y comparativo).

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 2019 al 31 de diciembre de 2018 y de los estados de resultados integrales, estados de cambios en el patrimonio y estados de flujos de efectivo por los semestres terminados en esas fechas, que conforme al reglamento se ponen a disposición de los inversionistas y de terceros, se han verificado previamente las afirmaciones contenidas en ellos y las cifras han sido tomadas fielmente de los libros.



Edwin Roberto Díaz Chala
Representante Legal



Johanna Patricia Alomia Aguirre
Contador Público
Tarjeta Profesional 117717 - T