

ESTADOS FINANCIEROS

Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)

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

Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)

Estados Financieros

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

Índice

Informe del Revisor Fiscal	1
Estados Financieros	
Estado de Situación Financiera	5
Estado de Resultados	6
Estado de Cambios en el Patrimonio Especial	7
Estado de Flujos de Efectivo	8
Notas a los Estados Financieros	9
Certificación de los Estados Financieros.	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 31 de diciembre de 2019 y los correspondientes estados de resultados, de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período de seis meses terminado en esa fecha, y el resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

En mi opinión, los estados financieros adjuntos, tomados de los libros de contabilidad, presentan razonablemente, en todos sus aspectos de importancia, la situación financiera del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias al 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2019 las propiedades de inversión ascienden a \$6,187,327,056, de los cuales \$5,692,603,710 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 91% 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.

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

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

Otros Asuntos

Los estados financieros bajo normas de contabilidad y de información financiera aceptadas en Colombia de Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241) al 30 de junio de 2019, que hacen parte de la información comparativa de los estados financieros adjuntos, fueron auditados por mí, de acuerdo con normas internacionales de auditoría aceptadas en Colombia, sobre los cuales expresé mi opinión sin salvedades el 6 de agosto 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 7 de febrero de 2020.

La socia del encargo de auditoría que origina este informe es Marilly S. Gallego con tarjeta profesional 92344-T.



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

Bogotá, Colombia
7 de febrero de 2020

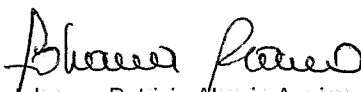
PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (3-2-4241)
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.

Estado de Situación Financiera

	Nota	Al 31 de diciembre de 2019	Al 30 de junio de 2019
<i>(Expresado en miles de pesos)</i>			
Activos			
Efectivo	7	\$ 2,810,693	\$ 7,248,449
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados	8	40,175,034	69,025,122
Cuentas por cobrar, neto	9	21,868,668	17,700,603
Otros activos	10	2,959,446	3,095,452
Total activos corrientes		67,813,841	97,069,626
Cuentas por cobrar largo plazo, neto	9	602,602	665,536
Otros activos largo plazo	10	21,137,674	22,320,899
Propiedades de inversión	11	6,187,327,056	5,768,674,463
Propiedad y equipo	12	256,452	87,295
Total activos no corrientes		6,209,323,784	5,791,748,193
Total activos		\$ 6,277,137,625	\$ 5,888,817,819
Pasivo y patrimonio especial			
Pasivos			
Bonos ordinarios	13	\$ 8,655,120	\$ 3,162,635
Obligaciones financieras corto plazo	14	174,156,427	401,024,426
Cuentas por pagar	15	73,714,245	50,160,297
Ingresos anticipados	16	4,167,125	4,519,517
Total pasivos corrientes		260,692,917	458,866,875
Bonos ordinarios largo plazo	13	998,041,693	498,834,682
Obligaciones financieras largo plazo	14	366,088,278	397,473,959
Cuentas por pagar largo plazo	15	11,180,798	12,030,494
Ingresos anticipados largo plazo	16	9,750,000	11,250,000
Total pasivos no corrientes		1,385,060,769	919,589,135
Total pasivos		1,645,753,686	1,378,456,010
Patrimonio especial			
Aportes	17	2,973,106,487	3,064,572,652
Ajustes en la aplicación por primera vez de las NCIF	17	282,813,857	282,813,857
Resultados acumulados	17	1,375,463,595	1,162,975,300
Total patrimonio especial		4,631,383,939	4,510,361,809
Total pasivos y patrimonio especial		\$ 6,277,137,625	\$ 5,888,817,819

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 7 de febrero de 2020)

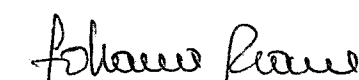
PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (3-2-4241)
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.

Estado de Resultados

		Por el periodo comprendido entre el 1 de julio y 31 de diciembre del 2019	Por el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio 2019
	Nota		
<i>(Expresado en miles de pesos)</i>			
Ingresos de actividades ordinarias:			
Ingresos por uso de inmuebles	18	\$ 240,518,961	\$ 233,346,029
Valoración de propiedades de inversión	19	137,577,424	83,059,576
Otros ingresos	20	19,952,630	10,135,537
Ingresos por intereses	21	1,197,149	640,915
Total ingreso por actividades ordinarias		399,246,164	327,182,057
Gastos de actividades ordinarias:			
Intereses	22	38,472,339	54,330,082
Impuestos	23	5,290,212	35,881,695
Comisiones	24	56,533,328	32,803,707
Otros gastos	25	41,050,420	31,032,715
Honorarios	26	12,687,091	11,553,248
Total gastos por actividades ordinarias		154,033,390	165,601,447
Utilidad del ejercicio		245,212,774	161,580,610
Total resultado integral		\$ 245,212,774	\$ 161,580,610

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


Edwin Roberto Diaz 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 7 de febrero de 2020)

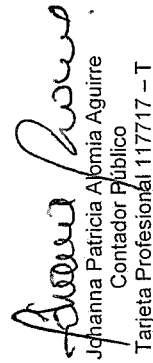
**PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (3-2-4241)
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.**

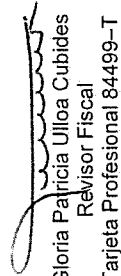
Estado de Cambios en el Patrimonio Especial

	Aportes en Dinero	Aportes Valor Nominal	Aportes Prima en Colocación	Ajustes en la Aplicación por Primera vez de las NCIF	Ganancias Acumuladas Ejercicios Anteriores	Ganancia del Ejercicio	Total Patrimonio Especial
	\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$
Saldos 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
Saldos al 30 de junio de 2019	1,000	606,300,534	2,458,271,118	282,813,857	1,001,394,690	161,580,610	4,510,361,809
Resultados acumulados ejercicios anteriores	-	-	-	-	161,580,610	(161,580,610)	-
Distribución de utilidades	-	-	-	-	(32,724,479)	-	(32,724,479)
Restitución de aportes	-	(91,854,058)	-	-	-	-	(91,854,058)
Costos de emisión XI tramo (Nota 17)	-	387,893	-	-	-	-	387,893
Utilidad del ejercicio	-	-	-	-	-	245,212,774	245,212,774
Saldos al 31 de diciembre de 2019	\$ 1,000	\$ 514,834,369	\$ 2,458,271,118	\$ 282,813,857	\$ 1,130,250,821	\$ 245,212,774	\$ 4,631,383,939

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

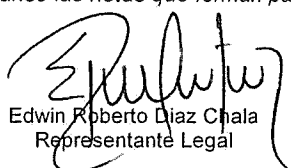

Gloria Patricia Ulloa Cubides
Revisor Fiscal
Tarjeta Profesional 84499-T
Designada por Ernst & Young Audit S.A.S. TR-530
(Véase mi informe del 7 de febrero de 2020)

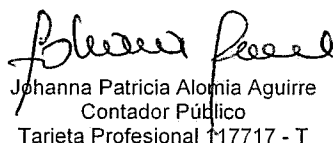
PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (3-2-4241)
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.

Estado de Flujos de Efectivo

Notas	Por los semestres terminados al	
	Al 31 de diciembre de 2019	Al 30 de junio de 2019
<i>(En miles de pesos)</i>		
Actividades de operación:		
Utilidad del ejercicio	\$ 245,212,774	\$ 161,580,610
Ajustes para conciliar la utilidad del ejercicio con los flujos netos de efectivo:		
Valorización propiedades de inversión, neto	11 (137,577,424)	(83,059,576)
Depreciación en operaciones conjuntas	25 23,413	23,431
Deterioro de cuentas por cobrar	9 3,933,053	1,227,338
Deterioro de cuentas por cobrar operaciones conjuntas	9 341,653	286,053
Reintegro provisión de cuentas por cobrar	9 (265,436)	(107,641)
Ajuste al capital de trabajo:		
Disminución (aumento) cuentas por cobrar	9 (8,114,401)	13,342,108
Disminución otros activos	10 1,319,231	200,594
Amortización de ingresos recibidos por anticipado	16 (1,852,392)	(2,122,403)
Aumento (disminución) cuentas por pagar	15 22,704,252	(8,288,998)
Efectivo neto de efectivo provisto en actividades en actividades de operación	125,724,723	83,081,516
Actividades de inversión		
Disminución (aumento) inversiones	8 28,850,088	(42,254,078)
Adquisición de propiedad de inversión (Inmuebles)	11 (766,299,020)	(22,996,596)
Disminución (aumento) propiedad de inversión (Anticipos y construcciones)	11 485,223,851	(332,836,479)
Adquisición de propiedad y equipo	12 (192,570)	(12,857)
Flujo neto de efectivo neto usado en actividades de inversión	(252,417,651)	(398,100,010)
Actividades de financiación		
Capital en titularización (restitución de aportes)	17 (91,854,058)	(64,562,869)
Emisión bonos	13 504,699,496	—
Costos de Emisión de Títulos	17 387,893	52,344
Capital en titularización (costos de emisión)	13 —	(2,110,776)
Capital en titularización (XI Tramo)	17 —	816,616,500
Disminución obligaciones financieras, neto	14 (258,253,680)	(400,364,268)
Distribución de utilidades	17 (32,724,479)	(28,635,313)
Flujos de efectivo neto provisto por las actividades de financiación	122,255,172	320,995,618
Disminución (aumento) neto del efectivo	(4,437,756)	5,977,124
Efectivo al inicio del período	7,248,449	1,271,325
Efectivo al final del período	\$ 2,810,693	\$ 7,248,449

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 17717 - 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 7 de febrero de 2020)

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

Notas a los Estados Financieros

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

1. Entidad Reportante

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

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

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

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

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

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

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

Otrosí No. 1

(firmado el día 14 de diciembre de 2006)

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

Notas a los Estados Financieros

1. Entidad Reportante (continuación)

Otrosí No. 1 (continuación)

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

Otrosí No. 2

(firmado el día 3 de marzo de 2008)

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

Otrosí No. 3

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

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

PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (3-2-4241)

ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.

Notas a los Estados Financieros

1. Entidad Reportante (continuación)

Otrosí No. 4

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

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

Otrosí No. 5

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

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

Otrosí No. 6

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

1. Entidad Reportante (continuación)

Otrosí No. 7

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

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

Otrosí No. 8

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

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

Otrosí No. 9

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

Otrosí No. 10

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

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

PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (3-2-4241)

ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.

Notas a los Estados Financieros

1. Entidad Reportante (continuación)

Otrosí No. 11

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

Otrosí No. 12

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

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

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

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

1. Entidad Reportante (continuación)

Otrosí No. 12 (continuación)

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

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

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

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

1.1. Conformación del Patrimonio Autónomo

1.1.1. Bienes Titularizados

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

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

PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (3-2-4241)

ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.

Notas a los Estados Financieros

1.1.1. Bienes Titularizados (continuación)

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

1.1.2. Política de Inversión del Patrimonio Autónomo

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

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

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

1.1.3. Restitución de aportes

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

1.1.4. Inversiones Admisibles

El Patrimonio Autónomo podrá invertir en los siguientes activos:

(a) Activos Inmobiliarios

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

(b) Otros Activos

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

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

Notas a los Estados Financieros

1.1.4. Inversiones Admisibles (continuación)

(b) Otros Activos (continuación)

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

Colocación de Tramos

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

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

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

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

La rendición de cuentas se remite al Fideicomitente en forma mensual, último informe de rendición de cuentas se presentó con corte a diciembre de 2019. El Patrimonio Autónomo se encuentra activo al 31 de diciembre de 2019.

2. Políticas Contables Significativas

2.1. Bases de Preparación

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

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.

- Excepciones aplicables a todos los preparadores de información financiera.

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

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 31 de diciembre 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)
Patrimonio Autónomo de Operación Nuestro Montería	70.29%	29.70%	Centro Comercial Nuestro (Tv. 29 #29-69, Montería, Córdoba)	Diez (10) de octubre del año dos mil diecisiete (2017)
Patrimonio Autónomo de Operación Ideo Cali	60%	40%	Centro Comercial Ideo Cali (Cra. 1 #62:80, Cali, Valle del Cauca)	Treinta y uno (31) de agosto del año dos mil diecisiete (2017)
Patrimonio Autónomo de Operación Centros Comerciales Outlet (a)	80%	20%	Centro Comercial Outlet (Calle. 52 #3:29, Cali, Valle del Cauca)	Trece (13) de diciembre del año dos mil dieciocho (2018)
Patrimonio Autónomo Centros Comerciales Outlet, Outlet Costa, Outlet Llano y Outlet Prococasa (b)	80%	20%	Centro Comercial Outlet (Calle. 52 #3:29, Cali, Valle del Cauca)	Trece (16) de diciembre del año dos mil dieciocho (2019)
Patrimonio Autónomo de Operación Nuestro Cartago (c)	70%	30%	Centro Comercial Nuestro Cartago (Calle 34 #2:45, Cartago, Valle del Cauca)	Diez (10) de Octubre del año dos mil diecinueve (2019)

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

Notas a los Estados Financieros

2.2. Participaciones en Acuerdos Conjuntos (continuación)

Operación Conjunta (continuación)

- (a) El 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 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.
- (b) El 16 de diciembre de 2019, se suscribieron los otrosíes integrales a los contratos de fiducia de los Patrimonios Autónomos Outlets, Outlet Costa, Outlet Llano y Outlet Prococasa, donde Patrimonio Estrategias Inmobiliarias ingresa en calidad de fideicomitente adquiriendo el 80% de los derechos fiduciarios en cada uno de los Patrimonios.
- (c) El 01 de octubre de 2019 se suscribió contrato de compraventa sobre los derechos fiduciarias que posee el Patrimonio Autónomo de Operación Nuestro Cartago, donde el Patrimonio Autónomo de Estrategias Inmobiliarias es titular del 70% de la totalidad de los ingresos y gastos del Patrimonio, por tal motivo los hechos económicos presentados en este nuevo patrimonio de operación son integrados mediante operación conjunta.

Al 31 de diciembre de 2019, el efecto de las participaciones en operaciones conjuntas (patrimonios autónomos de operación) se detalla a continuación:

	Al 31 de diciembre de de 2019	Al 30 de junio de de 2019
Operación conjunta Jardín Plaza		
Activo	\$ 198,938,899	\$ 192,371,979
Pasivo	25,894,114	23,555,506
Ingresos	15,230,163	34,236,154
Gastos	6,033,252	15,728,870
Operación conjunta Plaza Central		
Activo	\$ 21,201,840	\$ 22,842,473
Pasivo	17,267,781	15,059,222
Ingresos	21,640,562	20,776,686
Gastos	9,203,232	13,203,890
Operación conjunta City U		
Activo	\$ 2,097,296	\$ 2,758,570
Pasivo	345,591	558,276
Ingresos	3,993,882	3,806,730
Gastos	3,259,630	2,780,435

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

Notas a los Estados Financieros

2.2. Participaciones en Acuerdos Conjuntos (continuación)

Operación Conjunta (continuación)

	Al 31 de diciembre de 2019	Al 30 de junio de 2019
Operación conjunta Nuestro Montería		
Activo	\$ 880,861	\$ 1,203,425
Pasivo	231,381	386,393
Ingresos	2,400,527	1,460,527
Gastos	606,536	1,326,197
Operación conjunta Ideo Cali		
Activo	\$ 600,339	\$ 1,122,965
Pasivo	274,597	248,847
Ingresos	1,893,748	2,387,130
Gastos	1,255,210	542,784
Operación conjunta Centros Comerciales Outlet		
Activo	\$ 18,549,223	\$ 24,039,660
Pasivo	7,983,256	13,204,124
Ingresos	46,441,315	35,185,933
Gastos	14,655,358	15,516,060
Operación conjunta Nuestro Cartago		
Activo	\$ 387,911	\$ —
Pasivo	411,246	—
Ingresos	822,126	—
Gastos	177,786	—

Al 31 de diciembre 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.

2.3. Instrumentos Financieros

2.3.1. Activos Financieros

Reconocimiento, Medición Inicial y Clasificación

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

PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (3-2-4241)

ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.

Notas a los Estados Financieros

2.3.1. Activos Financieros (continuación)

a) Inversiones

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

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

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

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

2.4. Efectivo

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

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

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

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

2.5. Cuentas por Cobrar

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

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

2.5.1. Deterioro

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

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

PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (3-2-4241)

ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.

Notas a los Estados Financieros

2.5.1. Deterioro (continuación)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

2.5.1. Deterioro (continuación)

Deterioro PEI Cartera Comerciales

Probabilidad de Deterioro	Pérdida dada el Deterioro	Pérdida Esperada (Porcentual)	Probabilidad de Deterioro
0 a 30	42%	12.57%	5.26%
31 a 60	100%	12.57%	12.57%
61 a 90	100%	21.59%	21.59%
91 a 120	100%	30.56%	30.56%
121 a 150	100%	39.10%	39.10%
151 a 180	100%	49.49%	49.49%
181 a 210	100%	59.46%	59.46%
211 a 240	100%	68.73%	68.73%
241 a 270	100%	76.02%	76.02%
271 a 300	100%	83.74%	83.74%
301 a 330	100%	90.95%	90.95%
331 a 360	100%	98.58%	98.58%
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	34%	2.56%	0.88%
31 a 60	100%	2.56%	2.56%
61 a 90	100%	4.10%	4.10%
91 a 120	100%	7.13%	7.13%
121 a 150	100%	10.11%	10.11%
151 a 180	100%	14.68%	14.68%
181 a 210	100%	16.95%	16.95%
211 a 240	100%	29.71%	29.71%
241 a 270	100%	35.31%	35.31%
271 a 300	100%	40.08%	40.08%
301 a 330	100%	78.83%	78.83%
331 a 360	100%	100.00%	100.00%
Más de 360	100%	100.00%	100.00%
Saldo no recuperable	100%	100.00%	100.00%

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

Notas a los Estados Financieros

2.5.1. Deterioro (continuación)

Deterioro PEI Cartera Logísticos

Edad	Probabilidad de Deterioro	Pérdida dada el Deterioro	Pérdida Esperada (Porcentual)
0 a 30	44.31%	18.28%	8.10%
31 a 60	100.00%	18.28%	18.28%
61 a 90	100.00%	27.16%	27.16%
91 a 120	100.00%	32.04%	32.04%
121 a 150	100.00%	40.03%	40.03%
151 a 180	100.00%	49.58%	49.58%
181 a 210	100.00%	59.37%	59.37%
211 a 240	100.00%	67.02%	67.02%
241 a 270	100.00%	75.45%	75.45%
271 a 300	100.00%	82.10%	82.10%
301 a 330	100.00%	89.73%	89.73%
331 a 360	100.00%	100.00%	100.00%
Más de 360	100.00%	100.00%	100.00%
Saldo no recuperable	100.00%	100.00%	100.00%

2.5.2. Baja en Activos

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

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

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

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

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

PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (3-2-4241)

ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.

Notas a los Estados Financieros

2.6. Propiedad y Equipo

Reconocimiento y Medición

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

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

Depreciación

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

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

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

Los métodos de depreciación, vidas útiles y valores residuales son revisados en cada ejercicio y se ajustan si es necesario. Al 31 de diciembre 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.

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

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

Notas a los Estados Financieros

2.7. Propiedades de Inversión (continuación)

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

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

2.8 Otros Activos

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

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

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

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

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

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

2.9. Obligaciones Financieras

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

PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (3-2-4241)

ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.

Notas a los Estados Financieros

2.10. Cuentas por Pagar

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

2.11. Ingresos Anticipados

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

2.12. Patrimonio Especial

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

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

2.12. Patrimonio Especial (continuación)

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

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

2.13. Ingresos de Actividades Ordinarias

NIIF 15 Ingresos de Contratos Firmados con Clientes

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

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

Arrendamientos

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

Ingresos Financieros

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

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

Notas a los Estados Financieros

2.13. Ingresos de Actividades Ordinarias (continuación)

Valoración de Propiedad de Inversión

Ver política 2.7, “propiedades de inversión”.

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

2.14. Gastos de Actividades Ordinarias

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

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

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

2.15. Impuestos

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

2.16. Partes Relacionadas

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

Se consideran partes relacionadas:

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

PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (3-2-4241)

ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.

Notas a los Estados Financieros

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

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

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

La NIIF 17 no ha sido introducida en el marco contable colombiano por medio de decreto alguno a la fecha. 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 (perdida 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

Mejoras anuales 2018 (emitidas en octubre de 2018)

Las mejoras fueron introducidas en el marco contable colombiano por medio del Decreto 2270 de 2019, incluyen:

Enmiendas a la NIIF 3: Definición de un Negocio

Las enmiendas a la definición de un negocio en la NIIF 3 - Combinaciones de Negocios ayuda a la entidad a determinar si un conjunto adquirido de actividades y activos es un negocio o no. Aclaran los requisitos mínimos de un negocio, eliminan la evaluación de si los participantes del mercado son capaces de reemplazar los elementos faltantes, adicionan orientación para ayudar a las entidades a evaluar si un proceso es adquirido es sustantivo, reducen las definiciones de un negocio y de productos, e introducen una prueba opcional de concentración de valor razonable. Se proporcionan nuevos ejemplos ilustrativos junto con las enmiendas.

Dando que las enmiendas se aplican prospectivamente a transacciones o eventos que ocurran en la fecha de la primera solicitud o después, el Patrimonio no se verá afectado por estas enmiendas en la fecha de transición.

Enmiendas a la NIC 1 y NIC 8: Definición de Material o con Importancia Relativa

Las enmiendas alinean la definición de "*Material*" entre la NIC 1 – Presentación de Estados Financieros y la NIC 8 – Políticas Contables, Cambios en Estimaciones Contables y Errores y aclaran ciertos aspectos de la definición. La nueva definición establece que "*La información es material o tiene importancia relativa si su omisión, expresión inadecuada o ensombrecimiento podría esperarse razonablemente que influya sobre las decisiones que los usuarios principales de los estados financieros de propósito general toman a partir de los estados financieros, que proporcionan información financiera sobre la entidad que informa específica*".

No se espera que las enmiendas a la definición de material o con importancia relativa tengan un impacto significativo en los estados financieros del Patrimonio.

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 CORFICOLOMBIANA 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 Precia y de acuerdo con lo establecido en la metodología de Precia (información confidencial propiedad de Precia). Los precios promedio y estimado se calculan así:

Precio Promedio

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

El precio promedio sucio sólo se calcula con las operaciones celebradas que hayan pasado los filtros establecidos el día de los cálculos, teniendo en cuenta que sea un mismo título, sus características faciales y los mismos días al vencimiento. Este precio promedio para efectos de valoración sólo tiene vigencia diaria. En consecuencia, si al día siguiente no se dan las condiciones para su cálculo, no se publicará el dato anterior y se procederá al cálculo y publicación del margen o precio estimado a través del margen y la tasa de referencia.

Precio Estimado

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

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

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 31 de diciembre 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 Precia. ✓ Los activos son valorados basados en el enfoque de ingresos, este se considera como la medida más exacta para la medida del valor de los activos que producen ingresos.
Nivel 3	Son datos de entrada no observables para el activo.	No se revelará ningún título en esta categoría. Se utilizarán variables no observables para determinar el valor razonable de los activos o pasivos que no tengan un mercado activo. Esta medición no incluye ajustes por riesgo y se determinará con base en aquello que los participantes del mercado incluirían para fijar el precio de un activo o un pasivo.

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

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

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 propiedades de inversión con avalúos que se realizarán de forma anual en los meses en que se vence cada uno, con el fin de mantener el valor razonable de las propiedades al cierre de cada ejercicio, diariamente se actualizará el valor de las propiedades con el incremento del IPC. Los precios cotizados en mercados, disponibles en el mercado, pero viables para la entidad; con precios cotizados en mercados activos y variables diferentes a precios cotizados tales como tasas de interés, curvas de rendimiento y volatilidades supuestas.

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

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

Activos a valor razonable con ajuste a resultados Nivel 2:

	Al 31 de diciembre de 2019	Al 30 de junio de 2019
Activos		
Instrumentos de patrimonio		
Fondos de inversión colectiva	\$ 40,175,034	\$ 69,025,122
Activos no financieros		
Propiedades de inversión	5,692,603,710	4,788,727,266
	\$ 5,732,778,744	\$ 4,857,752,388

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.

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)

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

Riesgos de Mercado

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

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

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

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

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

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

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.

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)

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

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

A continuación, se presenta el análisis de sensibilidad por medio del Valor en Riesgo Modelo Estándar al 31 de diciembre de 2019:

Valor en Riesgo por Factores	Valor
Fondos de Inversión Colectiva	\$ 28,797
Valor en Riesgo Total	\$ 28,797

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 adquiera directamente el Activo Inmobiliario o los derechos fiduciarios correspondientes al mismo, según se indicó anteriormente, son identificados durante el desarrollo del proceso de debida diligencia y estudio de títulos. Adicionalmente, a través de la estructuración de los contratos respectivos se establecen los mecanismos de protección necesarios conforme a los riesgos identificados.

Riesgo de Tasa de Interés

El patrimonio mantiene pasivos importantes, representados principalmente por préstamos bancarios, y bonos ordinarios sujetos a variaciones en las tasas de interés y principalmente a la inflación. El patrimonio administra este riesgo evaluando constantemente la evolución de las tasas de interés de mercado nacional e internacional, así como de los índices de inflación con el fin de cuantificar y mitigar los riesgos asociados al costo financiero de los pasivos. Asimismo, y teniendo en cuenta la cobertura natural a través de los incrementos de los cánones de arrendamiento, los cuales se encuentran contractualmente indexados a la inflación; a diciembre de 2019 el 47.5% de su portafolio de deuda indexado al IPC y el 50.0% 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 31 de diciembre 2019	IPC 12 meses diciembre 2019	Variación IPC en puntos básicos	Efecto Intereses Sobre Utilidad Antes de Impuestos a diciembre 2019
Obligaciones financieras indexadas a IPC	\$ 728,816,420	3.84%	+/- 25pbs	+/- 912,771

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.

PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (3-2-4241)

ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.

Notas a los Estados Financieros

5. Administración y Gestión del Riesgo (continuación)

Riesgo Operacional (continuación)

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

Riesgo de Lavado de Activos y de Financiación del Terrorismo

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

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

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

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

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

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)

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

6. Uso de Estimaciones y Juicios

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

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

Notas a los Estados Financieros

6. Uso de Estimaciones y Juicios (continuación)

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 31 de diciembre de 2019	Al 30 de junio de 2019
Bancolombia	\$ 17,759	\$ 17,734
Banco de Occidente	794,091	1,566,447
Banco Davivienda	56,692	56,664
Banco Itaú	19,179	167,417
Banco de Bogotá	192,528	370,471
Banco Sudameris	2,662	2,603
	1,082,911	2,181,336
Bancos en operación conjunta	1,683,507	5,022,838
Caja menor en operación conjunta	44,275	44,275
	\$ 2,810,693	\$ 7,248,449

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

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

8. Inversiones a Valor Razonable con Cambios en Resultados

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

	Al 31 de diciembre de 2019	Al 30 de junio de 2019
Inversiones en Fondos de Inversión Colectiva		
FIC Abierta Valor Plus	\$ 20,955,359	\$ 18,380,208
FIC Sumar	1,065,714	9,408,016
FIC Occirenta	467,059	8,034,547
FIC Old Mutual	2,022,785	5,072,731

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

Notas a los Estados Financieros

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

	Al 31 de diciembre de 2019	Al 30 de junio de 2019
FIC Corredores Davivienda	169,144	14,841
FIC Fiducuenta	7,133	7,010
PA Accion Fiduciaria	11,171	—
	24,698,365	40,917,353
Inversiones en Fondos de Inversión Colectiva O.P.	14,799,243	21,186,354
CDT en operación conjunta	677,426	453,156
Derechos en fideicomisos en operación conjunta	—	6,468,259
	15,476,669	28,107,769
	\$ 40,175,034	\$ 69,025,122

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

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

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

9. Cuentas por Cobrar, Neto

El siguiente es el detalle de las cuentas por cobrar:

	Al 31 de diciembre de 2019	Al 30 de junio de 2019
Arrendamientos (a)	\$ 10,183,893	\$ 8,564,286
Impuestos	521,212	265,910
Anticipos de contratos y proveedores	372,741	322,573
Diversas (b)	10,137,757	7,287,140
Deterioro cuentas por cobrar (c)	(10,264,304)	(6,738,177)

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

Notas a los Estados Financieros

9. Cuentas por Cobrar, Neto (Continuación)

El siguiente es el detalle de las cuentas por cobrar:

	Al 31 de diciembre de 2019	Al 30 de junio de 2019
Operación conjunta	10,951,299	9,701,732
Giro de excedentes	169,556	246,056
Concesión mensual	3,232,216	6,888,411
Estimación renta variable	7,162,337	—
Estimación otros conceptos	431,299	—
Administración y Fondo común de gastos	686,175	1,054,618
Diversas	247,370	526,063
Otras cuentas por cobrar	477,658	244,869
Comercial	174,791	185,682
Otros Servicios	347,808	469,740
Anticipos de contratos y proveedores	137,600	280,895
Deterioro cuentas por cobrar (d)	(2,149,441)	(1,897,463)
	10,917,369	7,998,871
	\$ 21,868,668	\$ 17,700,603

Cuentas por Cobrar Largo Plazo

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

	Al 31 de diciembre de 2019	Al 30 de junio de 2019
Arrendamientos (*)	\$ 602,602	\$ 665,536

(*) 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 31 de diciembre de 2019	Al 30 de junio de 2019
Cuentas por cobrar a corto plazo	\$ 21,868,668	\$ 17,700,603
Cuentas por cobrar a largo plazo	602,602	665,536
	\$ 22,471,270	\$ 18,366,139

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 31 de diciembre de 2019	Al 30 de junio de 2019
Logística de Distribución Sánchez Polo S.A (1)	\$ 3,323,082	\$ 3,418,813
Alfacar del Caribe S.A	2,952,873	—
Accuro S.A.S (2)	1,243,172	1,482,805
Red Especializada en Transporte Redetrans Ltda	699,274	1,909,666
Famgar S.A.S	342,466	342,466
Industria Gráfica Latinoamerica S.A.	258,389	249,820
Eduparques S.A.S	213,121	203,583
Uros Salud Integral S.A.S	195,252	—
Jerónimo Martins Colombia	192,990	—
HP Colombia S.A.	181,469	—
Otros terceros	581,805	480,382
Almacenes Exitó S.A	—	276,597
Renault Sociedad de Fabricación de Automotores S.A.S.	—	200,154
	<u>\$ 10,183,893</u>	<u>\$ 8,564,286</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 31 de diciembre de 2019	Al 30 de junio de 2019
Intereses moratorios	\$ 955,738	\$ 891,444
Administración y cuota fondo común de gastos	680,119	727,354
Servicios públicos	43,308	79,704
Otros servicios	263,353	74,629
Siniestros	1,202,255	992,353
Otras	118,507	213,784
Cobertura de riesgo de no ocupación (i)	5,979,211	3,460,055
Otras por cobrar a Fideicomitentes	825,567	777,314
Cuenta por cobrar contratos de mandatos	69,699	70,503
	<u>\$ 10,137,757</u>	<u>\$ 7,287,140</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)

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

	Al 31 de diciembre de 2019	Al 30 de junio de 2019
Alianza Fiduciaria S.A. - Nuestro Montería	\$ 307,380	\$ 1,087,283
Itau Fiduciaria Patrimonios Autónomos - Plaza Central	5,523,142	2,201,154
Universa Inversiones Inmobiliarias S.A.S.	148,689	171,618
	<u>\$ 5,979,211</u>	<u>\$ 3,460,055</u>

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

	Al 31 de diciembre de 2019	Al 30 de junio de 2019
Saldo inicial	\$ 6,738,177	\$ 5,510,839
Castigos de cartera	(406,926)	-
Deterioro	3,933,053	1,227,338
Saldo final	<u>\$ 10,264,304</u>	<u>\$ 6,738,177</u>

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

	Al 31 de diciembre de 2019	Al 30 de junio de 2019
Saldo inicial	\$ 1,897,463	\$ 1,717,025
Recuperación de cartera	(265,436)	(107,641)
Condonación	175,761	2,026
Deterioro	341,653	286,053
Saldo final	<u>\$ 2,149,441</u>	<u>\$ 1,897,463</u>

10. Otros Activos

El siguiente es el detalle de los otros activos:

Póliza multirriesgo	\$ 401,047	\$ -
Póliza responsabilidad civil	16,700	57,669
Otros	128,782	-
Impuestos	8,319	-
Incentivos por periodos de gracia	37,119	37,016
Incentivos por aportes de obra	256,013	261,589
Contribución por valorización	-	1,594,235
	<u>847,980</u>	<u>1,950,509</u>

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

Notas a los Estados Financieros

10. Otros Activos (continuación)

	Al 31 de diciembre de 2019	Al 30 de junio de 2019
Operación conjunta		
Seguros	345,600	67,396
Otros activos	965,855	280,896
Incentivos por periodos de gracia	407,831	397,519
Incentivos por aportes de obra	392,180	399,132
	<u>2,111,466</u>	<u>1,144,943</u>
	<u>\$ 2,959,446</u>	<u>\$ 3,095,452</u>

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

Gastos pagados por anticipado (a)	\$ 1,345,407	\$ 1,345,407
Encargos en garantía	11,102,036	11,835,356
Incentivos por periodos de gracia	139,197	157,859
Incentivos por aportes de obra	1,002,717	1,120,085
	<u>13,589,357</u>	<u>14,458,707</u>
Operación conjunta		
Encargos en garantía	274,992	190,226
Incentivos por periodos de gracia	805,156	954,685
Incentivos por aportes de obra	6,468,169	6,717,281
	<u>7,548,317</u>	<u>7,862,192</u>
	<u>\$ 21,137,674</u>	<u>\$ 22,320,899</u>
Otros activos corto plazo	\$ 2,959,446	\$ 3,095,452
Otros activos largo plazo	21,137,674	22,320,899
	<u>\$ 24,097,120</u>	<u>\$ 25,416,351</u>

- (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	Gastos Anticipados Comisión Estructuración	Al 31 de diciembre de 2019	Al 30 de Junio de 2019
29/12/2016	Portafolio Davivienda	\$ 75,407	\$ 75,407
30/06/2017	Casa Atlantis	100,000	100,000
29/12/2017	Nutresa Cartagena	1,170,000	1,170,000
		<u>\$ 1,345,407</u>	<u>\$ 1,345,407</u>

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

Notas a los Estados Financieros

10. Otros Activos (continuación)

Al 31 de diciembre 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
Zúrich Colombia Seguros S.A.	Multiriesgo	PMRA 4245032	16/03/2019 / 15/03/2020	\$ 3,363,297,024
Zúrich Colombia Seguros S.A.	Responsabilidad civil	LRCG- 4405293	15/03/2019 / 15/03/2020	15,000,000
Zúrich Colombia Seguros S.A.	Directores	DOFF-980854-1	05/08/2019 / 04/08/2020	84,721,500

11. Propiedades de Inversión

El siguiente es el detalle de las propiedades de inversión:

	Al 31 de diciembre de 2019	Al 30 de junio de 2019
Terrenos y edificios (1)	\$ 5,496,016,320	\$ 4,598,221,342
Construcciones en curso (2)	55,173,000	50,988,019
Anticipos (3)	433,548,755	926,225,496
	5,984,738,075	5,575,434,857
Operación conjunta		
Terrenos y edificios - Jardín Plaza (1)	189,705,289	185,816,896
Edificios – Únicos (1)	1,253,005	–
Edificios - Plaza Central (1)	5,558,101	4,689,028
Edificios - City U (1)	70,995	–
Construcciones en curso - Jardín Plaza (2)	6,001,591	2,733,682
	202,588,981	193,239,606
	\$ 6,187,327,056	\$ 5,768,674,463

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

	Al 31 de diciembre de 2019	Al 30 de junio de 2019
Saldo inicial	\$ 4,598,221,342	\$ 4,504,820,500
Adquisiciones del semestre	763,818,565	22,996,596
Valorización, neta (a)	133,976,413	70,404,246
Saldo Final	5,496,016,320	4,598,221,342
Operación conjunta		
Saldo inicial	190,505,924	177,850,594
Adquisiciones del semestre - Plaza Central	779,850	–
Adquisiciones del semestre - Jardín Plaza	376,604	–
Adquisición Únicos	1,253,006	–
Adquisición City U	70,995	–
Valorización - Plaza Central (a)	89,223	196,475
Valorización - Jardín Plaza (a)	3,511,788	12,458,855
Saldo Final	196,587,390	190,505,924
Total, Terrenos y Edificios	\$ 5,692,603,710	\$ 4,788,727,266

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

Inmueble	Fecha de Activación	Costo de Adquisición	Gastos Notariales y de Beneficencia	Total
Activación de Construcciones en Curso	2do Semestre	\$ 18,091,404	\$ –	\$ 18,091,404
One plaza piso 11	28/08/2019	6,797,280	74,474	6,871,754
Nuestro Cartago (a)	1/10/2019	50,493,193	1,119,919	51,613,112
Inmuebles Únicos (b)	16/12/2019	689,722,750	–	689,722,750
		<u>\$ 765,104,627</u>	<u>\$ 1,194,393</u>	<u>\$ 766,299,020</u>

- (a) El 01 de octubre de 2019, suscribió una escritura pública de compraventa (el "Contrato") con las sociedades Promotora Nuestro Cartago S.A.S. y Alianza Fiduciaria S.A. en su calidad de vocera del Fideicomiso Centro Comercial Nuestro Cartago y del Fideicomiso Centro Comercial Lote Nuestro Cartago, en virtud de la cual, el Fideicomiso Centro Comercial Lote Nuestro Cartago transfiere al PEI a título de compraventa el derecho de dominio y la posesión material de una cuota parte equivalente al 70% (la "Cuota Parte") sobre 124 locales comerciales del centro comercial denominado Nuestro Cartago (los "Locales Comerciales"), ubicado en la Carrera 2 Calle 33 Vía al municipio de Anserma Nuevo del municipio de Cartago, Valle del Cauca.
- (b) El 16 de diciembre de 2019, se suscribieron los otrosíes integrales a los contratos de fiducia de los Patrimonios Autónomos Outlets, Outlet Costa, Outlet Llano y Outlet Prococasa, donde Patrimonio Estrategias Inmobiliarias ingresa en calidad de fideicomitente adquiriendo el 80% de los derechos fiduciarios en cada uno de los Patrimonios de propiedad.

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>

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

Al 31 de diciembre de 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	2020	2021	2022
Total adquisiciones inmuebles / año	\$ 372,038,000	\$ 260,568,000	\$ –

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

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

	Al 31 de diciembre de 2019	Al 30 de junio de 2019
Valorización neta	\$ 133,976,413	\$ 70,404,246
Valorización - Plaza Central	89,223	196,475
Valorización - Jardín Plaza	3,511,788	12,458,855
	<u>\$ 137,577,424</u>	<u>\$ 83,059,576</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 31 de diciembre de 2019	Al 30 de junio de 2019
Saldo inicial construcciones en curso	\$ 53,721,701	\$ 41,586,592
Adquisiciones del semestre	25,544,294	16,358,955
Capitalizaciones del semestre	(18,091,404)	(4,223,846)
Saldo final	<u>\$ 61,174,591</u>	<u>\$ 53,721,701</u>

El siguiente es el movimiento de las construcciones en curso al 31 de diciembre de 2019:

Inmueble	Saldo Final al 30 de junio de 2019	Adquisiciones	Capitalizaciones	Saldo Final al 31 de diciembre de 2019
Amadeus - Bogotá	\$ 58,897	\$ 35,748	\$ 61,964	\$ 32,681
Atlantis - Bogotá	6,920,504	1,001,932	7,884,507	37,929
Atrio - Bogotá	27,268,177	12,255,977	—	39,524,154
Barú Hotel Calablanca - Cartagena	11,220	78,052	—	89,272
Centro Comercial Unico Barranquilla	1,090,843	(1,090,843)	—	—
Centro Comercial Unico Cali	1,734,284	(1,734,284)	—	—
Centro comercial Unico Neiva	537,528	(537,528)	—	—
Centro Comercial Unico Villavicencio	619,322	(619,322)	—	—
Centro Comercial Unico Yumbo	397,524	(397,524)	—	—
Cesde	—	33,330	33,330	—
Cittium - Tenjo	2,622,882	1,635,577	4,036,363	222,096
City U - Bogotá	229,685	180,887	289,698	120,874
Clinica las Americas - Medellin	105,818	83,071	—	188,889
Clinica Sanitas Ciudad Jardín - Cali	289,977	312,053	—	602,030
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 Iserra 100	—	39,117	—	39,117
Davivienda CC. Chico	—	21,148	—	21,148
Emergia	—	484,057	484,057	—
Bodytech Cali	—	27,703	—	27,703
Sanitas Versalle	—	78,100	—	78,100
Centro Comercial Unico Dosquebradas	—	287	—	287
Isagen	—	258,973	253,123	5,850
Torre Corpbanca Calle 100	—	297,289	297,289	—
Centro Comercial Unico Pasto	—	696	—	696
Davivienda Edificio Calle 18	—	110,105	—	110,105
Davivienda edificio el Cafe Medellin	733,992	184,298	—	918,290
Davivienda Torre CCI - Bogotá	373,177	373,176	—	746,353
Deloitte - Bogotá	1,309	90,604	56,287	35,626
El Tesoro 4 - Medellin	562,920	565,967	—	1,128,887
Fijar 93B - Bogotá	22,599	—	22,599	—
Ideo - Itagüí	16,244	287,504	289,129	14,619
Itaú - Bogotá	317,895	3,121,134	383,600	3,055,429
Jardín Plaza - Cúcuta	1,124,200	1,744,731	—	2,868,931

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

Notas a los Estados Financieros

11. Propiedades de Inversión (continuación)

Inmueble	Saldo Final al 30 de junio de 2019	Adquisiciones	Capitalizaciones	Saldo Final al 31 de diciembre de 2019
Koba – Ibagué	230	14,774	–	15,004
Koba - Río Negro	18,876	–	–	18,876
El Cortijo	28,935	198,259	227,194	–
Nuestro - Bogotá	2,433,525	1,263,531	–	3,677,793
Nuestro - Cartago	84,470	(84,470)	–	–
Nuevos tramos	–	7,140	–	7,140
Plaza Central - Bogotá	338,952	1,822,965	779,850	1,382,067
Quadratto - Tenjo	52,156	12,147	64,303	–
Redetrans - La Estrella	17,850	–	17,850	–
Redetrans - Medellín	2,674,769	(502,911)	2,171,858	–
ZFP - Palmira	239,150	265,594	338,143	166,601
	50,988,019	21,919,044	17,714,800	55,173,000
Jardín Plaza - Cali	2,733,682	3,625,250	376,604	6,001,591
	\$ 53,721,701	\$ 25,544,294	\$ 18,091,404	\$ 61,174,591

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

	Al 31 de diciembre de 2019	Al 30 de junio de 2019
Saldo inicial anticipos	\$ 926,225,496	\$ 605,524,126
Adiciones	176,147,475	337,968,486
Legalizaciones (*)	(668,824,216)	(17,267,116)
Saldo final	\$ 433,548,755	\$ 926,225,496

(*) Durante el segundo semestre de 2019, se realizaron las legalizaciones de la propiedad de inversión de los centros comerciales de Unico, Sanitas Versalle, atrio, entre otras.

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

El siguiente es el estado de los anticipos al 31 de diciembre de 2019:

Propiedad Inversión Anticipos	Saldo Final al 30 de junio de 2019	Adiciones	Legalizaciones	Saldo Final al 31 de Diciembre de 2019
Atlantis	\$ 121,829	\$ –	\$ 121,829	\$ –
Atrio	120,168,750	135,614,773	–	255,783,523
Centro Comercial Unico B/quilla	284,383,880	–	284,383,880	–
Centro Comercial Unico Neiva	58,354,283	–	58,354,283	–
Centro Comercial Unico Villao	76,786,592	–	76,786,592	–
Centro Comercial Unico Yumbo	26,876,671	–	26,876,671	–
Centro Comercial Unico Cali	217,165,872	–	217,165,872	–
Cittium	323,360	205,284	528,644	–

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

Notas a los Estados Financieros

11. Propiedades de Inversión (continuación)

Propiedad Inversión Anticipos	Saldo Final al 30 de junio de 2019	Adiciones	Legalizaciones	Saldo Final al 31 de Diciembre de 2019
Clínica Sanitas Ciudad Jardín	10,662,192	875,708	—	11,537,900
Edificio C-26	37,800,000	12,600,000	—	50,400,000
El Tesoro 4	16,686,244	5,831,504	—	22,517,748
Jardín Plaza Cúcuta	46,639,730	—	—	46,639,730
Nuestro Bogotá	30,000,000	—	—	30,000,000
El Cortijo	65,050	65,050	130,100	—
Emergia	191,043	—	191,043	—
Mapfre - Bogotá	—	21,900	—	21,900
Fijar 93B - Bogotá	—	399,094	—	399,094
Sanitas Versalle	—	10,699,116	4,136,247	6,562,869
Koba - Ibagué	—	9,669,810	—	9,669,810
Redetrans La estrella - Medellín	—	16,181	—	16,181
ZFP	—	149,055	149,055	—
	\$ 926,225,496	\$ 176,147,475	\$ 668,824,216	\$ 433,548,755

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

	Al 31 de diciembre de 2019	Al 30 de junio de d 2019
Adquisiciones del semestre	\$ 25,544,294	\$ 16,358,955
Capitalizaciones del semestre	(18,091,404)	(4,223,846)
Adiciones	176,147,475	337,968,486
Legalizaciones	(668,824,216)	(17,267,116)
	\$ (485,223,851)	\$ 332,836,479

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

No.	Inmuebles	Fecha de Ultimo Avalúo	Al 31 de diciembre de 2019	Al 30 de junio de 2019
1	Emergia - Manizales	8/02/2019	\$ 31,140,653	\$ 30,083,141
2	Atlantis - Bogotá	26/02/2019	176,919,665	165,822,400
3	Lote El Palmar	13/03/2019	2,845,297	2,792,522
4	Ciplas - Bogotá	15/03/2019	97,156,915	95,354,807
5	Estra - Medellín	15/03/2019	43,231,429	42,429,554
6	QBE - Bogotá	15/03/2019	44,529,051	43,703,107
7	Nutresa - Florencia	27/03/2019	19,435,853	19,075,349
8	Cittium - Tenjo	26/04/2019	169,863,992	162,723,357
9	Diversity	26/04/2019	29,048,507	28,509,703
10	Ideo - Cali	26/04/2019	38,294,188	37,583,891
11	Isagen - Medellín	26/04/2019	128,518,003	125,885,562
12	LG Palmira	26/04/2019	46,134,055	45,278,340

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

Notas a los Estados Financieros

11. Propiedades de Inversión (continuación)

No.	Inmuebles	Fecha de Último Avalúo	Al 31 de diciembre de 2019	Al 30 de junio de 2019
13	Nuestro Montería	26/04/2019	74,740,256	73,353,941
14	Nutresa - Montería	26/04/2019	47,141,138	46,266,744
15	Nutresa - Palermo	26/04/2019	21,575,375	21,175,186
16	Nutresa - Pasto	26/04/2019	33,908,556	33,279,605
17	Nutresa - Valledupar	26/04/2019	24,155,641	23,707,592
18	Plaza Central - Bogotá	26/04/2019	807,859,546	792,875,328
19	Seguros del Estado - Bogotá	26/04/2019	28,923,391	28,386,907
20	Torre Corpbanca - Bogotá	26/04/2019	159,363,365	156,115,409
21	Casa vecina Atlantis - Bogotá	10/05/2019	2,384,124	2,339,903
22	Éxito Belén - Medellín	10/05/2019	10,855,549	10,654,195
23	Éxito Cedi - Bogotá	10/05/2019	46,484,279	45,622,069
24	Éxito Itagüí - Itagüí	10/05/2019	35,879,637	35,214,126
25	Nutresa - Aguachica	10/05/2019	17,623,881	17,296,986
26	Amadeus - Bogotá	7/06/2019	115,845,335	113,635,047
27	Cinemark - Medellín	7/06/2019	12,352,980	12,123,851
28	Éxito Poblado - Medellín	7/06/2019	78,523,530	77,067,042
29	Itau - Bogotá	7/06/2019	79,947,361	78,084,750
30	Xerox - Bogotá	7/06/2019	40,810,002	40,053,040
31	Deloitte - Bogotá	11/06/2019	28,493,795	27,909,976
32	Mapfre - Bogotá	11/06/2019	14,783,048	14,508,845
33	Itau - Medellín	18/07/2019	7,723,605	7,491,985
34	Avianca - Bogotá	26/07/2019	158,631,156	154,283,428
35	Elemento - Bogotá	26/07/2019	174,439,898	169,145,964
36	One Plaza - Medellín	26/07/2019	100,995,264	95,840,102
37	Redetrans - Bucaramanga	26/07/2019	4,080,257	5,342,308
38	Redetrans - Medellín	26/07/2019	21,785,549	17,135,732
39	Redetrans - Mosquera	26/07/2019	22,576,070	24,355,596
40	Redetrans - Yumbo	26/07/2019	7,505,031	8,531,046
41	Redetrans La estrella - Medellín	26/07/2019	13,762,859	20,951,205
42	Suppla - Cali	12/08/2019	34,488,857	33,752,363
43	Bodytech - Armenia	20/08/2019	5,249,022	4,255,423
44	Bodytech - Cali	20/08/2019	10,421,001	11,411,102
45	Bodytech - Chía	20/08/2019	9,187,309	9,645,556
46	Bodytech - Dosquebradas	20/08/2019	2,673,169	2,702,330
47	Bodytech - Ibagué	20/08/2019	4,475,556	4,015,447
48	Colsanitas - Bogotá	20/08/2019	58,992,194	55,851,678
49	Éxito - Valledupar	23/08/2019	3,693,887	3,516,329
50	WBP - Bogotá	23/08/2019	51,063,805	50,420,661
51	One Plaza-Piso 11	28/08/2019	6,976,893	-
52	Alfacer - Barranquilla	9/09/2019	75,415,902	73,358,988
53	Cesde - Medellín	9/09/2019	41,846,522	40,870,114
54	El Cortijo	10/09/2019	54,553,725	51,755,530
55	Suppla - Bogotá	18/09/2019	35,114,986	34,320,265
56	ZFP - Palmira	18/09/2019	62,211,005	61,377,561
57	Nuestro-Cartago	11/10/2019	53,388,404	-
58	Ideo - Itagüí	11/10/2019	49,338,815	45,860,203
59	Nutresa Cartagena	11/10/2019	43,110,213	42,533,819
60	Quadratto - Tenjo	11/10/2019	50,805,512	50,563,443
61	Torre Pacific - Bogotá	11/10/2019	159,154,141	155,093,894
62	Carulla Paseo Real	18/11/2019	19,767,681	19,581,145
63	Carvajal - Bogotá	18/11/2019	123,747,895	116,473,857

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

Notas a los Estados Financieros

11. Propiedades de Inversión (continuación)

No.	Inmuebles	Fecha de Último Avalúo	Al 31 de diciembre de 2019	Al 30 de junio de 2019
64	Fijar 93B - Bogotá	18/11/2019	33,899,364	32,956,984
65	Andirent - Bogotá	19/11/2019	22,098,820	21,284,715
66	Unicos	16/12/2019	724,426,265	—
67	BTS Sanitas Tequendama	18/12/2019	23,591,640	22,815,706
68	Hada - Barranquilla	18/12/2019	33,408,807	29,820,882
69	Torre Alianza Bogotá	18/12/2019	97,513,782	94,164,327
70	Portafolio Davivienda	19/12/2019	471,108,611	463,214,603
71	City U - Bogotá	30/12/2019	114,024,451	114,614,776
			\$ 5,496,016,320	\$ 4,598,221,342
	Inmueble operación conjunta			
72	Plaza Central – Bogotá (*)	26/04/2019	\$ 5,558,101	\$ 4,689,028
73	Jardín Plaza – Cali (*)	7/06/2019	189,705,289	185,816,896
74	Unicos	31/12/2019	1,253,005	—
75	City U - Bogotá	31/12/2019	70,995	—
			\$ 196,587,390	\$ 190,505,924

(*) 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, 77% en los derechos fiduciarios en el fideicomiso de operación Plaza Central, 80% en los derechos fiduciarios en el fideicomiso de operación Unico y 50% en los derechos fiduciarios en el fideicomiso de operación City U.

12. Propiedad y Equipo

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

	Al 31 de diciembre de 2019	Al 30 de junio de 2019
Costo		
Saldo anterior	\$ 435,434	\$ 422,577
Compras o adquisiciones operaciones conjuntas	192,570	12,857
Saldo actual	628,004	435,434
Depreciación Acumulada		
Saldo anterior	348,139	324,708
Depreciación con cargo a resultados operaciones conjuntas	23,413	23,431
Saldo actual	371,552	348,139
	\$ 256,452	\$ 87,295

La depreciación se hace por método de línea recta.

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

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

Notas a los Estados Financieros

13. Bonos Ordinarios

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

	Al 31 de diciembre de 2019	Al 30 de junio de 2019
Intereses Bonos	\$ 8,655,120	\$ 3,162,635

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 31 de diciembre de 2019	Al 30 de junio de 2019
Capital Emisión de Bonos	\$ 1,000,000,000	\$ 500,000,000
Costos de emisión (a)	(1,958,307)	(1,165,318)
	\$ 998,041,693	\$ 498,834,682

La emisión de Bonos Ordinarios realizada consta de una (1) serie cuyas características se describen en el numeral 1.31 del Prospecto de Información y se detallan a continuación:

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

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

13. Bonos Ordinarios (continuación)

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

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

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

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

Corto Plazo

	Al 31 de diciembre de 2019	Al 30 de junio de 2019
Obligaciones financieras a corto plazo		
Banco de Bogotá S.A.	\$ 12,751,174	\$ 87,756,467
Bancolombia S.A.	100,950,598	227,655,535
Banco Davivienda S.A.	—	80,209
Banco de Occidente S.A.	54,742,188	40,032,027
Banco BBVA	—	30,307,851
Banco Colpatria Scotiabank	—	76,021
Banco Itau	—	12,152,650
	<u>\$ 168,443,960</u>	<u>\$ 398,060,760</u>

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

Notas a los Estados Financieros

14. Obligaciones Financieras (continuación)

El siguiente es el detalle de las obligaciones financieras:

Corto Plazo (continuación)

	Al 31 de diciembre de 2019	Al 30 de junio de 2019
Obligaciones financieras a corto plazo en O.P		
Banco Itau - Jardín Plaza	\$ —	\$ 230,653
Bancolombia S.A. - Jardín Plaza	5,664,838	2,363,422
Banco BBVA - Jardín Plaza	—	315,323
Banco de Occidente - Jardín Plaza	—	5,072
Banco Davivienda - Plaza Central	47,629	49,196
	<u>\$ 5,712,467</u>	<u>\$ 2,963,666</u>
	<u>\$ 174,156,427</u>	<u>\$ 401,024,426</u>

Largo Plazo

	Al 31 de diciembre de 2019	Al 30 de junio de 2019
Obligaciones financieras a largo plazo		
Banco de Bogotá S.A.	\$ 164,196,405	\$ —
Bancolombia S.A.	76,816,420	227,073,110
Banco Colpatría Scotiabank	67,245,107	62,987,422
Banco Davivienda S.A.	—	49,525,281
Banco Itaú	26,809,461	26,396,046
	<u>335,067,393</u>	<u>365,981,859</u>
Obligaciones financieras a largo plazo en O. P		
Banco Itaú - Jardín Plaza	1,810,278	2,381,945
Bancolombia S.A. - Jardín Plaza	15,243,633	15,243,633
Banco de Occidente - Jardín Plaza	—	490,000
Banco Davivienda - Jardín Plaza	590,450	—
Banco Davivienda - Plaza Central	13,376,524	13,376,522
	<u>\$ 31,020,885</u>	<u>\$ 31,492,100</u>
Total obligaciones financieras a largo plazo	<u>\$ 366,088,278</u>	<u>\$ 397,473,959</u>

Al 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2019, 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 31 de diciembre de 2019	Al 30 de junio de 2019
Comisiones y honorarios (1)	\$ 30,130,928	\$ 9,641,606
Impuestos (2)	10,075,432	12,720,144
Arrendamientos	232,609	288,078
Proveedores (3)	2,998,533	1,352,671
Adecuación e instalación de oficinas	4,311,212	512,308
Retenciones en la fuente	4,128,438	669,205
Adquisición de bienes y servicios nacionales (4)	1,796,852	4,838,700
Excedentes de caja recibidos (Nota 27)	810,432	176,242
Diversas	5,346,254	2,353,011
	59,830,690	32,551,965
Operación conjunta		
Comisiones	12,207	48,427
Honorarios	1,834,073	1,272,577
Impuesto al valor agregado	4,798,495	3,294,238
Proveedores	3,815,548	2,704,274
Retenciones en la fuente	575,568	395,690
Anticipos recibidos para aplicar a cartera	1,175,941	721,244
Reintegro de gastos	—	2,179,947
Prediales por pagar	—	186,877
Recaudos de cartera pendiente por legalizar	369,089	468,039
Recaudos de cartera pendiente por devolución	—	136,488
Derechos fiduciarios	—	5,905,187
Diversas	1,302,634	295,344
	13,883,555	17,608,332
	\$ 73,714,245	\$ 50,160,297

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

	Al 31 de diciembre de 2019	Al 30 de junio de 2019
Retenciones en garantía (5)	\$ 10,912,311	\$ 11,915,816
Retenciones en garantía	268,487	114,678
	\$ 11,180,798	\$ 12,030,494

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 31 de diciembre de 2019	Al 30 de junio de 2019
Comisión administrador inmobiliario (*)	\$ 28,945,100	\$ 5,820,414
Comisión fiduciaria	924,174	862,307
Avalúos	167,385	180,640
Deloitte Asesores Y Consultores Ltda	47,600	—
Ernst & Young Audit S.A.S	13,802	98,452
Otros Honorarios	32,867	111,703
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
Otras comisiones	—	6,373
Brigard y Urrutia Abogados Ltda	—	194,217
	\$ 30,130,928	\$ 9,641,606

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

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

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

	Al 31 de diciembre de 2019	Al 30 de junio de 2019
Impuesto a las ventas por pagar	\$ 9,273,476	\$ 8,995,577
Otros	232,752	461,786
Impuesto predial	51,689	1,927
Contribución de valorización por pagar	—	3,005,932
Impuesto de industria y comercio	517,515	254,922
	\$ 10,075,432	\$ 12,720,144

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

	Al 31 de diciembre de 2019	Al 30 de junio de 2019
Edificio Centro comercial y de Entretenimiento Atlantis Plaza (*)	\$ 993,710	\$ 1,014,138
Zurich Colombia Seguros S.A.	579,058	104,292
Gestión de Activos Inmobiliarios S.A.S	—	82,787
Otros proveedores	1,425,765	151,454
	\$ 2,998,533	\$ 1,352,671

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

Notas a los Estados Financieros

15. Cuentas por Pagar (continuación)

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

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

	Al 31 de diciembre de 2019	Al 30 de junio de 2019
Quadratto	\$ 1,000,000	\$ 1,000,000
Alianza Fiduciaria	796,852	—
Redetrans la Estrella	—	963,931
Redetrans Medellín	—	2,674,769
LG Palmira	—	200,000
Total costo inmuebles	\$ 1,796,852	\$ 4,838,700

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

	Al 31 de diciembre de 2019	Al 30 de junio de 2019
Garantía adquisiciones		
Comercial Nutresa S.A.S. (*)	\$ 7,868,583	\$ 7,754,174
Hernando Heredia Arquitectos Ltda.	189,527	207,721
Nuestro Montería	—	1,065,097
Garantía arriendos		
Accuro S.A.S. - Aventto Mobili	6,160	6,071
Accuro S.A.S. - El mundo a sus pies	36,412	35,882
Accuro S.A.S. - Juan Fernando Ospina	1,793	1,766
Bancolombia	131,186	129,278
Bienes & Bienes S. A	147,221	147,222
Carrofacil de Colombia S.A.S	65,911	64,953
Firts Data Colombia Ltda.	38,512	37,952
Frontera Energy Colombia Corp Sucursal Colombia	1,104,311	1,088,254
Genius Services Colombia SAS	279,990	275,918
Hada International	353,038	347,905
Hidratika S.A.S.	5,140	5,065
KM2 Solutions Colombia S. A	318,791	314,156
Redes Y Proyectos De Energia S.A.	—	75,938
Sistemas Colombia	349,712	342,486
Garantía contratos de servicios		
Arquitectura y Concreto S.A.S	12,810	12,810
Fortox S. A	3,214	3,168
	\$ 10,912,311	\$ 11,915,816

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

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

Notas a los Estados Financieros

16. Ingresos Anticipados

El siguiente es el detalle de los ingresos anticipados:

	Al 31 de diciembre de 2019	Al 30 de junio de 2019
Siemens S.A. (1)	\$ 3,000,000	\$ 3,000,000
Industria Gráfica Latinoamérica SA	217,133	209,934
ATC Sitios De Colombia S.A.S.	93,174	89,192
Jeronimo Martins Colombia S.A.S.	81,088	38,279
Otros	248	1
Red Especializada En Transporte Redetrans Ltda	—	—
Situando S.A.S	—	347,287
Bancolombia	—	84,718
First Data Colombia	—	24,870
Avaya Communication de Colombia S.A.	—	67,885
	3,391,643	3,862,166
En operación conjunta	775,482	657,351
	\$ 4,167,125	\$ 4,519,517

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

	Al 31 de diciembre de 2019	Al 30 de junio de 2019
Siemens S.A. (1)	\$ 9,750,000	\$ 11,250,000

(1) Corresponde a Ingresos anticipados de Siemens S.A. por un valor inicial de \$30,000,000 el cual se amortiza en cuotas fijas mensuales de \$250,000 durante 10 años de acuerdo con contrato de arrendamiento firmado el 31 de marzo de 2014.

La siguiente es la maduración de los ingresos anticipados a largo plazo:

	De 1 a 3 años	Más de 3 años
Maduración ingresos anticipados (Siemens)	\$ 9,000,000	\$ 3,750,000

17. Patrimonio Especial

De acuerdo con el contrato fiduciario del Patrimonio Autónomo, los títulos son de contenido participativo, denominados en moneda legal colombiana los cuales serán negociados en el mercado secundario, son fungibles por lo que cada inversionista tiene exactamente los mismos derechos, independientemente del tramo en el que se hayan emitido.

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

Notas a los Estados Financieros

17. Patrimonio Especial (continuación)

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

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

	Al 31 de diciembre de 2019	Al 30 de junio de 2019
No. de unidades	\$ 431,422	\$ 431,422
Valor de la unidad	\$ 10,735.16	\$ 10,454.64

A continuación, detallamos los componentes del patrimonio:

	Al 31 de diciembre de 2019	Al 30 de junio de 2019
Aportes en dinero (1)	\$ 1,000	\$ 1,000
Aportes valor nominal (2)	514,834,369	606,300,534
Aportes prima en colocación (3)	2,458,271,118	2,458,271,118
Resultados acumulados proceso (NCIF) (4)	282,813,857	282,813,857
Resultado de ejercicios anteriores (5)	1,130,250,821	1,001,394,690
Utilidad del ejercicio	245,212,774	161,580,610
	\$ 4,631,383,939	\$ 4,510,361,809

- (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 31 de diciembre de 2019	Al 30 de junio de 2019
Saldo inicial capital en titularización	\$ 3,064,572,652	\$ 2,332,956,803
Restitución de aportes	(91,854,058)	(64,562,869)
Costos de emisión XI tramo	387,893	(20,437,782)
Adición titularización - valor nominal	—	122,318,652
Adición titularización - valor prima en colocación	—	694,297,848
	\$ 2,973,106,487	\$ 3,064,572,652

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

Notas a los Estados Financieros

17. Patrimonio Especial (continuación)

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

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

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

18. Ingreso por Uso de Inmuebles

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

	Por el periodo comprendido entre el 1 de julio y 31 de diciembre del 2019	Por el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio 2019
Arrendamientos (1)	\$ 144,912,141	\$ 147,381,803
Concesión mensual (2)	7,733,306	7,978,207
Cobertura de riesgo por no ocupación (3)	4,415,040	4,869,472
Administración	2,450,094	2,235,527
Fondo común de gastos	1,727,536	1,725,347
Ingresos cuentas en participación (4)	1,268,249	1,381,850
Mercadeo	189,934	188,442
Otros Ingresos no gravados	—	95,503
Incentivos	(141,505)	(145,364)
	162,554,795	165,710,787
Operación conjunta		
Arrendamientos	35,951,576	38,229,563
Concesión mensual	17,074,634	17,129,692
Contraprestación variable (5)	13,002,296	1,495,039
Administración	7,129,895	6,751,978
Residencia universitarias	2,779,833	2,713,765
Parqueadero visitantes	2,421,211	1,955,567
Incentivos (6)	(395,279)	(640,362)
	77,964,166	67,635,242
	\$ 240,518,961	\$ 233,346,029

- (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 la adquisición realizada durante el segundo semestre de 2019 del inmueble One Plaza - Medellín.
- (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 julio y 31 de diciembre del 2019	Por el Periodo Comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio 2019
Centro comercial Plaza Central	\$ 3,321,988	\$ 2,274,674
Centro comercial Ideo Cali	671,619	171,618
Centro Comercial Nuestro Montería	399,191	754,101
Hernando Heredia Arquitectos Ltda.	22,242	—
Edificios Amadeus	—	1,144,601
Centro Comercial Outlets	—	524,478
	\$ 4,415,040	\$ 4,869,472

- (4) Corresponde al ingreso generado sobre las ventas variables en los inmuebles con Bodytech "participación en gimnasios" facturada mensualmente y pagadero a los 30 días después de emitida la facturación.
- (5) Corresponde al ingreso generado sobre las ventas variables en el centro comercial Jardín Plaza y centro comercial Outlets facturada mensualmente y pagadero a los 30 días después de emitida la facturación.
- (6) Corresponde a incentivos generados por acuerdos comerciales en períodos de gracia o aportes de obra para remodelación de locales, al 31 de diciembre de 2019 se reconoce como un menor valor del ingreso amortizado en el período 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 julio y 31 de diciembre del 2019	Por el Periodo Comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio 2019
Valoración neta propiedad de Inversión	\$ 137,577,424	\$ 83,059,576

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 julio y 31 de diciembre del 2019	Por el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio 2019
Ingresos reembolsables	\$ 1,038,370	\$ 917,518
Parqueadero	1,087,533	838,327
Intereses moratorios	590,800	243,471
Otros ingresos	1,471,419	216,982
Multas (1)	5,153,095	109,020
	9,341,217	2,325,318
Operación conjunta		
Fondo común de gastos (2)	4,630,757	4,605,741
Otros (3)	4,303,719	1,825,647
Penalizaciones Operación Conjunta	22,082	—
Comercial	1,250,084	1,130,726
Intereses moratorios	56,521	58,665
Interés amortizado	59,332	46,542
Intereses de Derecho Fiduciarios	23,482	35,257
Recuperaciones	265,436	107,641
	10,611,413	7,810,219
	\$ 19,952,630	\$ 10,135,537

- (1) Corresponde a las sanciones por terminación anticipada de los contratos de arrendamiento, durante el segundo semestre de 2019 el valor representativo es del tercero ZLS Aseguradora de Colombia S.A.
- (2) Corresponde a recobros a arrendatarios por gastos generales de los inmuebles.
- (3) Corresponde a los ingresos por recolección de escombros, unidad de gestión de activos, recobro de servicios públicos, material reciclable, recuperación de deterioro e ingresos estimados otros conceptos.

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

Notas a los Estados Financieros

21. Ingreso por Intereses

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

	Por el Periodo Comprendido entre el 1 de julio y 31 de diciembre del 2019	Por el Periodo Comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio 2019
Rendimientos encargos fiduciarios (1)	\$ 696,264	\$ 440,078
Negocios Fiduciarios (Comisiones y Honorarios)	145,240	—
Rendimientos encargos fiduciarios en operaciones conjuntas	243,993	186,841
Intereses cuentas bancarias	109,909	13,702
Intereses cuentas bancarias en operaciones conjuntas	1,743	294
	\$ 1,197,149	\$ 640,915

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

	Por el Periodo Comprendido entre el 1 de julio y 31 de diciembre del 2019	Por el Periodo Comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio 2019
Fondo de inversión colectivo Valor Plus	\$ 276,444	\$ 327,453
Fondo de inversión colectivo Multiescala	54,303	5,373
Patrimonio Autónomos Acción Fiduciaria	304	—
Old Mutual Sociedad Fiduciaria	67,054	44,529
Fiduciaria Bogotá S.A.	172,523	30,150
Fondo de inversión colectivo Fiducuenta	123	124
Fondo de inversión colectivo Occidental	125,513	32,449
	\$ 696,264	\$ 440,078

22. Gasto por Intereses

El siguiente es un detalle de los gastos por intereses:

	Por el Periodo Comprendido entre el 1 de julio y 31 de diciembre del 2019	Por el Periodo Comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio 2019
Bonos ordinarios	\$ 15,204,288	\$ 12,766,778
Bancolombia S.A.	10,892,128	19,998,295

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

Notas a los Estados Financieros

22. Gasto por Intereses (continuación)

	Por el Periodo Comprendido entre el 1 de julio y 31 de diciembre del 2019	Por el Periodo Comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio 2019
Banco de Bogotá S.A.	3,631,421	7,644,550
Itau Corpbanca Colombia S.A.	2,287,276	5,396,489
Multibanca Colpatria Cuentas Aportes AFC	1,923,929	27,370
Davivienda	1,361,080	5,654,136
Banco de Occidente S.A.	1,139,516	1,437,522
BBVA	694,280	16,022
	37,133,918	52,941,162
Operación conjunta		
Banco de Occidente S.A.	759,011	19,922
Banco Davivienda	579,410	574,614
Bancolombia S.A.	—	635,307
Itau Corpbanca Colombia S.A.	—	136,868
Banco Bbva SA	—	22,209
	1,338,421	1,388,920
	\$ 38,472,339	\$ 54,330,082

23. Gastos por Impuestos

El siguiente es un detalle de los gastos por impuestos:

	Por el Periodo Comprendido entre el 1 de julio y 31 de diciembre del 2019	Por el Periodo Comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio 2019
Gravamen a los movimientos financieros (GMF)	\$ 3,293,734	\$ 4,408,376
Contribución por valorización	1,594,235	1,411,698
Industria y comercio	262,545	256,870
Impuesto al consumo	1,773	470
Sobretasas y otros	50	907
Impuesto predial (a)	(135,934)	21,197,720
	\$ 5,016,403	\$ 27,276,041
Operación conjunta		
Impuesto predial	\$ —	\$ 8,397,927
Gravamen a los movimientos financieros (GMF)	273,809	207,727
	273,809	8,605,654
	\$ 5,290,212	\$ 35,881,695

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

Notas a los Estados Financieros

23. Gastos por Impuestos (continuación)

(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 Periodo Comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio 2019	Por el Periodo Comprendido entre el 1 de julio y 31 de diciembre del 2019
Alianza Fiduciaria Sa Fideicomisos	\$ 49,762	\$ —
Desarrolladora de Proyectos Ca y Cv S.A.S	20,984	—
Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza	19,499	—
Municipio de Copacabana	969	—
Municipio de Santiago de Cali	(227,148)	—
Bogotá	—	13,346,100
Medellín	—	4,483,807
Cali	—	568,756
Tenjo	—	544,332
Itagüí	—	486,058
Yumbo	—	405,259
Barranquilla	—	256,408
Bancolombia	—	196,559
Palmira	—	141,324
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

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 2019	Por el Periodo Comprendido entre el 1 de julio y 31 de diciembre del 2019
Aguachica	—	4,760
Florencia	—	4,418
Santa Marta	—	3,790
Copacabana	—	1,851
Davivienda	—	921
Palermo	—	268
Montería	—	89
	\$ (135,934)	\$ 21,197,720

24. Gastos por Comisiones

El siguiente es un detalle de los gastos por comisiones:

	Por el periodo comprendido entre el 1 de julio y 31 de diciembre del 2019	Por el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio 2019
Pei Asset Management S.A.S. (1)	\$ 51,135,612	\$ 27,589,373
Comisión fiduciario	4,569,554	4,186,875
Comisión arrendamiento	151,325	197,179
Comisión y otros servicios	357,709	416,157
Comisión representación inversionistas	103,928	225,568
Comisión servicios bancarios	3,960	7,694
	56,322,088	32,622,846
Operación conjunta		
Comisión servicios bancarios	125,188	25,093
Comisión fiduciario	72,373	155,768
Otras comisiones	13,679	—
	211,240	180,861
	\$ 56,533,328	\$ 32,803,707

- (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 segundo semestre del año 2019 se liquidó la comisión por las nuevas adquisiciones.

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

Notas a los Estados Financieros

25. Otros Gastos

	Por el periodo comprendido entre el 1 de julio y 31 de diciembre del 2019	Por el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio 2019
Administración operadores	\$ 5,926,694	\$ 5,068,098
Deterioro cuentas por cobrar	3,933,053	1,227,338
Mantenimiento y reparaciones	2,321,340	890,516
Adecuaciones	1,617,713	—
Seguros	1,166,576	1,054,468
Servicios públicos	1,127,229	729,731
Cuota de administración	943,876	720,849
Cobertura Por Rentabilidad	524,479	—
Otros gastos operacionales	282,280	580,818
Parqueaderos	261,299	214,470
Gastos de viaje	216,871	157,088
Estructura Administrativa	156,520	—
Mercadeo	151,649	150,342
Notariales	74,717	269,451
Publicidad y propaganda	32,398	194,626
Útiles, Papelería y Cafetería	27,315	—
Gasto IVA proporcional	14,449	10,050
Contribuciones y afiliaciones	6,000	—
Gasto por deducibles - Siniestro	1,413	—
Condonaciones cuentas por cobrar	226	47,698
	\$ 18,786,097	\$ 11,315,543
Operación conjunta		
Administración	\$ 9,186,027	\$ 8,936,790
Servicios generales	3,256,854	2,999,085
Mantenimiento y reparaciones	1,651,380	1,158,684
Otros gastos operacionales	1,181,104	490,905
Servicios públicos	1,063,502	1,021,576
Gastos no reembolsables parqueaderos	808,919	764,390
Alquiler zonas verdes	801,675	801,675
Vigilancia	708,235	717,541
Diversos	682,660	279,753
Mercadeo	693,187	437,997
Beneficios a empleados	598,287	786,131
Seguros	476,734	274,231
Aseo	347,640	335,860
Deterioro	341,653	286,053

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

Notas a los Estados Financieros

25. Otros Gastos (continuación)

	Por el periodo comprendido entre el 1 de julio y 31 de diciembre del 2019	Por el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio 2019
Gasto IVA proporcional	247,984	203,780
Gastos reembolsables	123,857	116,624
Gastos no reembolsables	71,212	82,666
Depreciación	23,413	23,431
	<u>22,264,323</u>	<u>19,717,172</u>
	<u>\$ 41,050,420</u>	<u>\$ 31,032,715</u>

26. Gastos por Honorarios

El siguiente es un detalle de los gastos por honorarios:

	Por el periodo comprendido entre el 1 de julio y 31 de diciembre del 2019	Por el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio 2019
Honorarios especializados	\$ 470,100	\$ 684,243
Otros honorarios	407,054	299,954
Avalúos comerciales	354,761	453,245
Comité asesor	278,927	120,639
Revisoría fiscal	71,135	71,135
	<u>\$ 1,581,977</u>	<u>\$ 1,629,216</u>
Operación conjunta		
Honorarios especializados (a)	\$ 11,067,317	\$ 9,865,201
Revisoría fiscal	31,638	34,559
Otros honorarios	3,270	16,542
Honorarios no reembolsables	2,889	7,730
	<u>11,105,114</u>	<u>9,924,032</u>
	<u>\$ 12,687,091</u>	<u>\$ 11,553,248</u>

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

Notas a los Estados Financieros

26. Gastos por Honorarios (continuación)

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

	Por el periodo comprendido entre el 1 de julio y 31 de diciembre del 2019	Por el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio 2019
Patrimonio Autónomo de operación Outlets	\$ 7,476,504	\$ 6,380,967
Fideicomiso de operación Plaza Central	2,123,134	2,139,026
Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza	968,860	1,042,124
Fideicomiso Ideo Cali	184,227	196,153
Fideicomiso Nuestro Montería	163,528	—
Fideicomiso City U	105,956	106,931
Fideicomiso Nuestro Cartago	45,108	—
	\$ 11,067,317	\$ 9,865,201

27. Partes Relacionadas

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

Fideicomitente

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

El siguiente es un detalle de los aportes del fideicomitente:

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

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

Pei Asset Management S.A.S - Administrador Inmobiliario

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

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

Notas a los Estados Financieros

27. Gastos por Honorarios (continuación)

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

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

	Al 31 de diciembre de 2019	Al 30 de junio de 2019
Pei Asset Management S.A.S.		
Gastos de administración (Nota 24)	\$ 51,135,612	\$ 27,589,373
Cuentas por pagar - comisiones (Nota 15)	28,945,100	5,820,414
Gastos anticipados (Nota 10)	1,345,407	1,345,407
	\$ 81,426,119	\$ 34,755,194

Comité Asesor

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

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

	Por el Período terminado al 31 de diciembre de 2019	Por el Período terminado al 30 de junio de 2019
Honorarios Comité Asesor	\$ 278,927	\$ 120,639

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:

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

Notas a los Estados Financieros

27. Partes Relacionadas (continuación)

Coinversiones (continuación)

	Al 31 de diciembre de 2019	Al 30 de junio de 2019
Anticipos giros de excedentes y coberturas (Nota 15)		
Fideicomiso de Operación Plaza Central	\$ 534,108	\$ —
Fideicomiso Nuestro Cartago	190,320	—
Patrimonio Autónomo de Operación Outlets Cali	62,936	—
Fideicomiso de Operación Nuestro Montería	22,663	77,447
Patrimonio Autónomo de Operación Outlets Barranquilla	405	—
Fideicomiso de Operación City U	—	98,795
	\$ 810,432	\$ 176,242

28. Contingencias

Al 31 de diciembre 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.

Contingencias Activas

- Proceso de reorganización de Red Especializada de Transporte – Redetrans S.A., el 29 de junio de 2018, Redetrans solicitó la admisión a un proceso de reorganización bajo la Ley 1116.

Actualmente no es posible determinar las probabilidades de recuperación de las acreencias, toda vez que se encuentran en etapa de presentación de proyecto de graduación, calificación de créditos y derechos de voto.

29. Compromisos

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

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

Notas a los Estados Financieros

29. Compromisos (continuación)

Ingresos	Al 31 de diciembre de 2019	Al 30 de junio de 2019
< 1 año	\$ 381,692,095	\$ 381,732,109
1<años<5	1,111,992,303	1,143,172,388
> 5 años	1,147,799,741	1,307,073,697
	<u>\$ 2,641,484,139</u>	<u>\$ 2,831,978,194</u>

30. Eventos Subsecuentes

No existen eventos subsecuentes entre el 31 de diciembre de 2019 y la fecha del dictamen del Revisor Fiscal.

31. Aprobación de Estados Financieros

Los estados financieros del patrimonio autónomo correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019 fueron aprobados por la Administración del Patrimonio el día 7 de febrero de 2020.

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

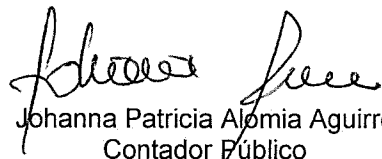
Certificación de los Estados Financieros

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

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



Edwin Roberto Díaz Chala
Representante Legal



Johanna Patricia Alomia Aguirre
Contador Público
Tarjeta Profesional 117717 - T