

ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS

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

Por el período comprendido entre el 1 de enero al 30 de
septiembre de 2021 con informe de Revisor Fiscal

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

Por el período comprendido entre el 1 de enero al 30 de septiembre de 2021

Índice

Informe de Revisión de Información Financiera Intermedia	1
Estados Financieros	
Estados Condensados de Situación Financiera	3
Estados Condensados de Resultados	4
Estados Condensados de Cambios en el Patrimonio Especial	5
Estados Condensados de Flujos de Efectivo	6
Notas a los Estados Financieros Condensados	7
Certificación de los Estados Financieros Condensados Intermedios	43

Informe de Revisión de Información Financiera Intermedia

Señores:
Fiduciaria Corficolombiana:
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-4-4241)

Introducción

He revisado los estados financieros intermedios condensados adjuntos de Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241), que comprenden el estado intermedio de situación financiera al 30 de septiembre del 2021 y los correspondientes estados intermedios de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujo de efectivo por el período de nueve meses terminado en esa fecha; y otras notas explicativas. La Gerencia del Patrimonio es responsable por la preparación y correcta presentación de esta información financiera intermedia, de acuerdo con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia. Mi responsabilidad es emitir una conclusión sobre este reporte de información financiera intermedia, fundamentada en mi revisión.

Alcance de la Revisión

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

Conclusión

Como resultado de mi revisión, no ha llegado a mi conocimiento ningún asunto que me haga pensar que la información financiera intermedia adjunta no presenta razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241) al 30 de septiembre del 2021 y de los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el período de nueve meses terminado en esa fecha, de acuerdo con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia.

Párrafo de Énfasis por Incertidumbre dada las Condiciones Actuales del COVID-19

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

MARLLY
SARELA
GALLEGO
MORALES

Firmado digitalmente
por MARLLY SARELA
GALLEGO MORALES
Fecha: 2021.11.05
19:05:12 -05'00'

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

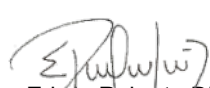
Bogotá D.C., Colombia
5 de noviembre de 2021

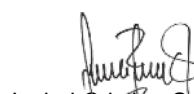
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)
Administrado Por Fiduciaria Corficolombiana S.A.

Estados Condensados de Situación Financiera

		Al 30 de septiembre de 2021 (No auditado)	Al 31 de diciembre de 2020
	Nota		
<i>(Expresado en miles de pesos)</i>			
Activos			
Efectivo		\$ 19,756,627	\$ 12,609,061
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados	6	46,087,201	131,610,057
Cuentas por cobrar, neto	7	27,939,383	36,595,601
Otros activos	8	14,982,450	3,235,734
Total activos corrientes		108,765,661	184,050,453
Cuentas por cobrar largo plazo, neto	7	1,675,530	1,622,653
Otros activos largo plazo	8	27,416,802	23,527,432
Propiedades de inversión	9	7,318,948,570	6,720,542,526
Propiedad y equipo		159,605	194,268
Total activos no corrientes		7,348,200,507	6,745,886,879
Total activos		\$ 7,456,966,168	\$ 6,929,937,332
Pasivo y patrimonio especial			
Pasivos			
Bonos ordinarios	10	\$ 8,024,959	\$ 123,246,401
Obligaciones financieras corto plazo	11	252,369,871	45,843,256
Cuentas por pagar	12	71,781,968	43,163,639
Ingresos anticipados	13	29,432,024	5,428,324
Total pasivos corrientes		361,608,822	217,681,620
Bonos ordinarios largo plazo	10	882,498,299	882,306,336
Obligaciones financieras largo plazo	11	1,470,996,240	1,139,699,982
Cuentas por pagar largo plazo	12	13,469,033	12,074,917
Ingresos anticipados largo plazo	13	4,500,000	6,750,000
Total pasivos no corrientes		2,371,463,572	2,040,831,235
Total pasivos		2,733,072,394	2,258,512,855
Patrimonio especial			
Aportes	14	2,866,269,338	2,867,466,338
Ajustes en la aplicación por primera vez de las NCIF	14	282,813,857	282,813,857
Resultados acumulados	14	1,574,810,579	1,521,144,282
Total patrimonio especial		4,723,893,774	4,671,424,477
Total pasivos y patrimonio especial		\$ 7,456,966,168	\$ 6,929,937,332

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


Edwin Roberto Díaz Chala
Representante Legal


Isabel Cristina Quemba Bernal
Contador Público
Tarjeta Profesional 101702 – T

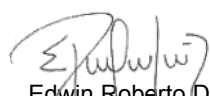
MARLLY SARELA
GALLEGO
MORALES
Firmado digitalmente por
MARLLY SARELA
GALLEGO MORALES
Fecha: 2021.11.05
19:05:34 -05'00'
Marlly Sarela Gallego Morales
Revisor Fiscal
Tarjeta Profesional 92344–T
Designada por Ernst & Young Audit S.A.S. TR–530
(Véase mi informe del 5 de noviembre de 2021)

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

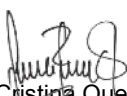
Estados Condensados de Resultados

		Por los nueve meses terminados al		Por los tres meses terminados al	
		30 de septiembre de		30 de septiembre de	
	Nota	2021	2020	2021	2020
(No auditados)					
(Expresado en miles de pesos)					
Ingresos de actividades ordinarias					
Ingresos por uso de inmuebles	15	\$ 359,382,388	\$ 328,138,650	\$ 124,034,083	\$ 102,800,259
Valoración propiedad de inversión	16	72,904,295	97,772,616	56,306,301	4,523,624
Otros ingresos	17	38,301,115	25,769,073	13,427,709	7,561,722
Ingresos por intereses	18	1,023,212	3,647,455	374,792	1,447,012
Total ingreso de actividades ordinarias		471,611,010	455,327,794	194,142,885	116,332,617
Gastos de actividades ordinarias					
Intereses	19	78,153,264	84,545,698	28,431,579	27,849,760
Comisiones	20	73,128,556	70,832,031	20,275,011	18,369,866
Otros gastos	21	54,672,781	45,624,574	20,362,747	16,421,148
Impuestos	22	28,388,194	28,359,017	9,786,293	9,583,015
Honorarios		23,592,911	18,423,063	8,084,068	5,817,844
Total gastos de actividades ordinarias		257,935,706	247,784,383	86,939,698	78,041,633
Utilidad del ejercicio		\$ 213,675,304	\$ 207,543,411	\$ 107,203,187	\$ 38,290,984
Total resultado integral		\$ 213,675,304	\$ 207,543,411	\$ 107,203,187	\$ 38,290,984

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



Edwin Roberto Díaz Chala
Representante Legal



Isabel Cristina Quemba Bernal
Contador Público
Tarjeta Profesional 101702 – T

MARLLY SARELA
GALLEGO
MORALES

Firmado digitalmente
por MARLLY SARELA
GALLEGO MORALES
Fecha: 2021.11.05
19:05:54 -05'00'

Marlly Sarela Gallego Morales
Revisor Fiscal
Tarjeta Profesional 92344–T

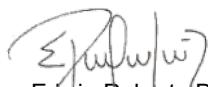
Designada por Ernst & Young Audit S.A.S. TR-530
(Véase mi informe del 5 de noviembre de 2021)

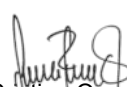
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)
Administrado Por Fiduciaria Corficolombiana S.A.

Estado Condensado de Cambios en el Patrimonio Especial

	Aportes en Dinero	Aportes Valor Nominal	Aportes Prima en Colocación	Ajustes en la Aplicación por Primera vez de las NCIF	Resultados Acumulados Ejercicios Anteriores	Utilidad del Ejercicio	Total Patrimonio Especial
<i>(No auditados)</i> <i>(Expresado en miles de pesos)</i>							
Saldos al 31 de diciembre de 2019	\$ 1,000	\$ 514,834,369	\$ 2,458,271,118	\$ 282,813,857	\$ 1,130,250,821	\$ 245,212,774	\$ 4,631,383,939
Resultados acumulados	—	—	—	—	245,212,774	(245,212,774)	—
Distribución de utilidades	—	—	—	—	(103,813,075)	—	(103,813,075)
Restitución de aportes	—	(105,640,149)	—	—	—	—	(105,640,149)
Resultado del ejercicio	—	—	—	—	—	207,543,411	207,543,411
Saldos al 30 de septiembre de 2020	\$ 1,000	\$ 409,194,220	\$ 2,458,271,118	\$ 282,813,857	\$ 1,271,650,520	\$ 207,543,411	\$ 4,629,474,126
Saldos al 31 de diciembre de 2020	\$ 1,000	\$ 409,194,220	\$ 2,458,271,118	\$ 282,813,857	\$ 1,428,304,055	\$ 92,840,227	\$ 4,671,424,477
Resultados acumulados	—	—	—	—	92,840,227	(92,840,227)	—
Distribución de utilidades (Nota 14)	—	(201,000)	(996,000)	—	(160,009,007)	—	(161,206,007)
Resultado del ejercicio	—	—	—	—	—	213,675,304	213,675,304
Saldos al 30 de septiembre de 2021	\$ 1,000	\$ 408,993,220	\$ 2,457,275,118	\$ 282,813,857	\$ 1,361,135,275	\$ 213,675,304	\$ 4,723,893,774

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


Edwin Roberto Díaz Chala
Representante Legal


Isabel Cristina Quemba Bernal
Contador Público
Tarjeta Profesional 101702 – T

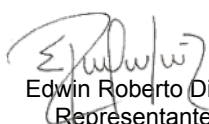
MARLLY SARELA GALLEGOMORALES
Firmado digitalmente por
MARLLY SARELA GALLEGOMORALES
Fecha: 2021.11.05 19:06:21
-05'00'
Marlly Sarela Gallego Morales
Revisor Fiscal
Tarjeta Profesional 92344–T
Designada por Ernst & Young Audit S.A.S. TR–530
(Véase mi informe del 5 de noviembre de 2021)

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

Estado Condensado de Flujos de Efectivo

Nota	Por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de	
	2021	2020
	(No auditados) (En miles de pesos)	
Actividades de operaciones		
Resultado del ejercicio	\$ 213,675,304	\$ 207,543,411
Ajustes para conciliar la utilidad del ejercicio con los flujos netos de efectivo:		
Valorización propiedades de inversión, neto	9 y 16 (72,904,295)	(97,772,616)
Depreciación	21 44,421	44,952
Deterioro para cuentas por cobrar operaciones conjuntas	7 1,204,238	3,512,085
Recuperación para cuentas por cobrar operaciones conjuntas	7 -	1,201,670
Recuperación para cuentas por cobrar	7 (6,130,303)	-
Pérdida propiedad y equipo	-	3,209
Baja de propiedad de inversión	9 2,117,652	46,474
Ajustes al capital de trabajo:		
Aumento (disminución) cuentas por cobrar	7 13,529,406	(32,740,588)
Aumento otros activos	8 (15,636,086)	(11,227,970)
Amortización de ingresos recibidos por anticipado	13 21,753,700	(1,024,351)
Aumento (disminución) cuentas por pagar	12 30,012,445	(36,255,131)
Flujo neto de efectivo neto provisto por las actividades de operación	187,666,482	33,331,145
Actividades de inversión		
Aumento propiedad planta y equipo	(9,758)	(721)
Disminución (aumento) en inversiones	6 85,522,856	(51,116,648)
Adquisición y mejoras de propiedad de inversión	9 (527,619,401)	(340,380,959)
Flujo neto de efectivo usado en actividades de inversión	(442,106,303)	(391,498,328)
Actividades de financiación		
Capital en titularización (restitución de aportes)	(1,197,000)	(105,640,149)
Bonos ordinarios	10 (115,029,479)	(1,062,034)
Aumento de obligaciones financieras, neto	11 537,822,873	572,625,444
Distribución de utilidades	(160,009,007)	(103,813,075)
Flujo neto de efectivo provisto en las actividades de financiación	261,587,387	362,110,186
Aumento neto de efectivo	7,147,566	3,943,003
Efectivo al inicio del período	12,609,061	27,152,452
Efectivo al final del período	\$ 19,756,627	\$ 31,095,455

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


Edwin Roberto Díaz Chala
Representante Legal


Isabel Cristina Quemba Bernal
Contador Público
Tarjeta Profesional 101702 – T

MARLLY SARELA GALLEGO MORALES
Firmado digitalmente por MARLLY SARELA GALLEGO MORALES
Fecha: 2021.11.05 19:06:47 -05'00'
Marlly Sarela Gallego Morales
Revisor Fiscal
Tarjeta Profesional 92344–T
Designada por Ernst & Young Audit S.A.S. TR–530
(Véase mi informe del 5 de noviembre de 2021)

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

Por el período comprendido entre el 1 de enero al 30 de septiembre de 2021
(Cifras expresadas en miles de pesos)

1. Entidad Reportante

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

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

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

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

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

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

La rendición de cuentas se remite al Fideicomitente en forma mensual, último informe de rendición de cuentas se presentó con corte a septiembre de 2021. El Patrimonio Autónomo se encuentra activo al 30 de septiembre de 2021. El patrimonio Autónomo tiene cierre anual de acuerdo con la aprobación del comité asesor del 15 de marzo 2021.

Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)

Administrado Por Fiduciaria Corficolombiana S.A.

Notas a los Estados Financieros Condensados

1.1. COVID-19

La emergencia económica y sanitaria que enfrenta el país con ocasión de la pandemia por el virus COVID-19, ha generado una desaceleración económica que impacta diferentes sectores productivos y de generación de renta.

Sin embargo, el Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (el "PEI") cuenta con clientes en diferentes sectores que se han visto menos afectados por esta coyuntura, tales como, sectores de alimentos y bebidas no alcohólicas, salud y educación, y servicios financieros. Por último y adicional a lo mencionado anteriormente, la diversificación geográfica ofrece un factor adicional a considerar en la situación actual.

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

a. Medidas y Estrategias de Mitigación Adoptadas

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

En línea con lo anterior, para el tercer trimestre del año 2021, dado el proceso de recuperación paulatino que está teniendo la economía colombiana, se otorgaron los siguientes alivios a los arrendatarios afectados, los cuales consistieron principalmente en un descuento sobre el canon fijo:

- i. Para algunos establecimientos como: gimnasios, cines y entretenimiento infantil, entre otros, continúan con los alivios del trimestre anterior con un cambio de condiciones en el pago de VMC (Valor Mensual de Concesión), pasando a un canon 100% variable, dependiente de las ventas, los cuales representan para lo corrido del año el 1.3% de los ingresos por canon de arrendamiento, concesión mensual, coberturas e ingresos por cuentas en participación, causados para este periodo.
- ii. Adicionalmente, se otorgaron alivios comerciales sobre los cánones de arrendamiento, como una medida de apoyo a la recuperación luego de la coyuntura por Covid 19.

Durante lo corrido de 2021, se adelantaron 256 nuevos procesos de negociación de los contratos de arriendo y concesión del PEI. Teniendo al final del periodo más de 1300 procesos, incluyendo los que continúan desde el 2020, los cuales representan para lo corrido del año el 5% de los ingresos totales por canon de arrendamiento, concesión mensual, coberturas e ingresos por cuentas en participación, causados para este periodo. Así, la categoría de activos con mayor número de propuestas de negociación ha sido la comercial, con propuestas respecto del 98.1% de los activos, seguido de especializados con un 1.3%, corporativos 0.5% y logísticos 0.2%.

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

1.1. COVID-19 (continuación)

b. Cartera (Nota 7)

La cartera disminuyó comparando los saldos presentados de diciembre de 2020 a septiembre de 2021, producto del cumplimiento del pago de la cartera corriente, cuotas de diferidos y los acuerdos comerciales a los que se llegó con los clientes, como resultado de la situación actual de la emergencia económica y sanitaria.

Cabe mencionar que la categoría de activos comerciales presentó un mejor comportamiento en cuanto a la disminución de la cartera, seguido de la categoría de activos logísticos, resultado de la recuperación de cuotas de diferidos, acuerdos de pago y las gestiones de cobro realizadas.

Entre tanto, en relación con el análisis del enfoque simplificado, basado en la NIIF 9, que emplea el PEI, se ha evaluado el comportamiento histórico de recuperación de las cuentas por cobrar en lo corrido del año. En ese sentido, se tomaron las cuentas por cobrar originadas en el ciclo normal del negocio, las cuales son consideradas como activos financieros a corto plazo y cuyos plazos contractuales no exceden doce meses.

En consecuencia y basados en dicho análisis, se puede concluir que las variaciones en las edades de cartera no generan cambios materiales en el cálculo de la pérdida esperada y se mantiene un comportamiento inalterado en los rangos de pérdida esperada actuales para cada categoría.

c. Avalúos (Nota 9)

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

Pese a lo anterior, la gerencia considera que en la medida que los avalúos comerciales se efectúan principalmente bajo la metodología de flujo de caja descontado ("FCD") con un horizonte de diez años, la eventual disminución en los ingresos sería coyuntural.

d. Endeudamiento COVID (Nota 11)

A finales del mes de marzo de 2020, y como medida para fortalecer la posición de caja del vehículo y mitigar el riesgo de liquidez, se tomó la decisión de solicitar un desembolso de crédito de capital de trabajo por \$70,000 millones. A corte de septiembre de 2021, esta obligación tiene un saldo de \$20,374 millones.

2. Políticas Contables Significativas

Bases de Preparación

Los estados financieros condensados intermedios por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2021, han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad – NIC 34 Información financiera intermedia, la cual hace parte de las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia, incluidas en el Decreto 2270 de 2019.

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

2. Políticas Contables Significativas (continuación)

Bases de Preparación (continuación)

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

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

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

Modificaciones a la NIC 1: Clasificaciones de Pasivos como Corrientes o No Corrientes

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

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

Las modificaciones fueron incorporadas mediante el decreto 938 de 2021 el cual regirá desde el 1 de enero de 2023.

Modificaciones a la NIIF 3: Referencia al Marco Conceptual

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

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

Las modificaciones fueron incorporadas mediante el decreto 938 de 2021 el cual regirá desde el 1 de enero de 2023.

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

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

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

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

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

Las modificaciones fueron incorporadas mediante el decreto 938 de 2021, el cual regirá desde el 1 de enero de 2023.

Modificaciones a la NIC 8: Definición de Estimaciones Contables

La modificación fue publicada por el IASB en febrero de 2021 y define claramente una estimación contable: "Estimaciones contables son importes monetarios, en los estados financieros, que están sujetos a incertidumbre en la medición".

Clarificar el uso de una estimación contable, y diferenciarla de una política contable. En especial se menciona "una política contable podría requerir que elementos de los estados financieros se midan de una forma que comporte incertidumbre en la medición—es decir, la política contable podría requerir que estos elementos se midan por importes monetarios que no pueden observarse directamente y deben ser estimados. En este caso, una entidad desarrolla una estimación contable para lograr el objetivo establecido por la política contable".

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

Modificaciones a la NIC 1: Información a Revelar sobre Políticas Contables

Las modificaciones aclaran los siguientes puntos:

- Se modifica la palabra "significativas" por "materiales o con importancia relativa".
- Se aclara las políticas contables que se deben revelar en las notas a los estados financieros "una entidad revelará información sobre sus políticas contables significativas material o con importancia relativa.
- Se aclara cuando una política contable se considera material o con importancia relativa.
- Incorpora el siguiente párrafo: "La información sobre políticas contables que se centra en cómo ha aplicado una entidad los requerimientos de las NIIF a sus propias circunstancias, proporciona información específica sobre la entidad que es más útil a los usuarios de los estados financieros que la información estandarizada o la información que solo duplica o resume los requerimientos de las Normas NIIF".

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

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

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

Modificaciones a la NIIF 16: Reducciones del Alquiler relacionadas con la Covid-19 más allá del 30 de junio de 2021

En marzo de 2021, el IASB emitió modificaciones a la NIIF 16 para extender de hasta el 30 de junio de 2021 al 30 de junio de 2022, la solución práctica para los arrendatarios ocasionada por reducciones del alquiler que ocurran como consecuencia directa de la pandemia Covid-19.

Se reconocerá su efecto acumulado por la aplicación de dicha modificación, como un ajuste en el saldo de apertura de las ganancias acumuladas (u otro componente del patrimonio, según corresponda) al inicio del periodo anual sobre el que se informa en el que el arrendatario aplique por primera vez la modificación.

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

4. Resumen de las Principales Políticas Contables Significativas

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

4.1. Estimaciones de Valor Razonable

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

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

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

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.

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

4.1. Estimaciones de Valor Razonable (continuación)

Precio Estimado

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.

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

Al 30 de septiembre de 2021 la jerarquía de los precios se revelará así:

Jerarquía	Conclusión
Nivel 1	Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad puede acceder en la fecha de la medición. Se revelarán los activos y pasivos que tengan un mercado activo, el cual proporciona una medición más fiable del valor razonable y se utilizará sin ajustes a su valor.
Nivel 2	Son distintos de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente. Se revelarán: • 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.

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

4.1. Estimaciones de Valor Razonable (continuación)

Precio Estimado (continuación)

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

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

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

Activos a valor razonable con ajuste a resultados Nivel 2:

	Al 30 de septiembre de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
Activos		
Instrumentos de patrimonio		
Fondos de inversión colectiva	\$ 46,087,201	\$ 131,610,057
Activos no financieros		
Propiedades de inversión	6,992,546,842	6,361,526,454
	\$ 7,038,634,043	\$ 6,493,136,511

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

5.1. Riesgos Estratégicos

Se realizó una valoración de los riesgos a los que está expuesto el PEI con el fin de:

- (i) entender los riesgos del portafolio, (ii) evaluar los riesgos claves y (iii) elaborar una hoja de ruta para mejorar el proceso de gestión de riesgos existentes.

Dicha valoración identificó riesgos asignados a tres fuentes: (i) riesgos de gestión del cambio o del modelo de negocio asociados a procesos de cambio que pudiesen afectar el modelo de negocio en el entorno competitivo (ii) riesgos financieros que podrían afectar los flujos de ingresos y/o aumentar los gastos del vehículo y (iii) riesgos de tecnología relacionados con los cambios tecnológicos que afectan al vehículo y a su mercado objetivo.

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

5.1. Riesgos Estratégicos (continuación)

Con el fin de mitigar los riesgos de gestión de cambio o del modelo de negocio el administrador inmobiliario, revisó la estrategia de largo plazo (10 años) y junto con un consultor externo para los años 2020 y 2021 se estructuró un plan de trabajo y de actividades claves para responder rápidamente a los cambios en las necesidades del mercado inmobiliario, afrontar una mayor competencia, que pudiesen afectar la disponibilidad de recursos de capital y aumentar la oferta en el mercado inmobiliario.

Por otra parte, se identificaron algunos riesgos asegurables, lo que llevó a la implementación de un área de seguros en el administrador inmobiliario con el objetivo de implementar modelos y esquemas de aseguramiento óptimos que manejen adecuada y oportunamente el riesgo asociado al posible no pago de las obligaciones económicas derivadas de los contratos de arrendamiento, en la contratación de proveedores, en las adquisiciones de activos inmobiliarios y en la operación de activos.

Finalmente, durante el 2020 y 2021 se diseñó un plan de transformación digital que aborda las necesidades habilitadoras del negocio y que consta de tres (3) etapas: (i) la primera es la modernización y el cierre de brechas, enfocada en robustecer los aplicativos y pilares de negocio, (ii) la segunda fase es la digitalización de los procesos, enfocándose en la eficiencia operativa y por último (iii) la automatización e inteligencia de negocio.

6. Inversiones a Valor Razonable con Cambios en Resultados

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

	Al 30 de septiembre de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
Títulos de deuda TIDIS	\$ -	\$ 371,213
Inversiones en Fondos de Inversión Colectiva		
FIC Abierta Valor Plus	6,525,714	38,741,785
FIC Sumar	85,296	11,676,438
FIC Corredores Davivienda	5,057,098	11,413,004
FIC Occirenta	8,103,350	9,972,015
FIC Old Mutual	5,148,162	32,575,803
FIC Fiducuenta	7,409	7,372
Credicorp Capital Fiduciaria S.A.	-	1,032
	24,927,029	104,387,449
Inversiones en Fondos de Inversión Colectiva Operación Conjunta	21,160,172	26,851,395
	\$ 46,087,201	\$ 131,610,057

Al 30 de septiembre de 2021 no existen restricciones sobre las inversiones.

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

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

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

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

7. Cuentas por Cobrar, Neto

El siguiente es el detalle de las cuentas por cobrar:

	Al 30 de septiembre de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
Arrendamientos (a)	\$ 16,973,462	\$ 24,872,191
Impuestos	1,609,522	1,242,942
Anticipos de contratos y proveedores	1,088,019	2,217,185
Diversas (b)	11,856,813	13,126,665
Deterioro cuentas por cobrar (c)	(14,847,538)	(21,093,186)
	16,680,278	20,365,797
Operación conjunta		
Giro de excedentes	1,287,468	135,424
Concesión mensual	9,533,949	9,796,402
Estimación renta variable	1,590,617	5,950,585
Estimación otros conceptos	241,577	123,997
Administración y fondo común de gastos	2,007,918	2,390,831
Diversas	349,364	467,392
Otras cuentas por cobrar	105,363	352,543
Comercial	211,082	228,770
Otros servicios	339,425	519,375
Anticipos de contratos y proveedores	1,514,373	650,110
Deterioro cuentas por cobrar (d)	(5,922,031)	(4,385,625)
	11,259,105	16,229,804
	\$ 27,939,383	\$ 36,595,601

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

7. Cuentas por Cobrar, Neto (continuación)

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

	Al 30 de septiembre de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
Arrendamientos (a)	\$ 404,164	\$ 484,388
Arrendamientos Operación conjunta		
Plaza Central (e)	\$ 1,271,366	\$ 1,097,347
Nuestro Montería	–	40,563
Jardín Plaza	–	355
	\$ 1,271,366	\$ 1,138,265
	\$ 1,675,530	\$ 1,622,653
	Al 30 de septiembre de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
Cuentas por cobrar a corto plazo	\$ 27,939,383	\$ 36,595,601
Cuentas por cobrar a largo plazo	1,675,530	1,622,653
	\$ 29,614,913	\$ 38,218,254

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

	Al 30 de septiembre de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
Alfacer del Caribe S.A (1)	\$ 8,011,274	\$ 9,789,363
Logística de Distribución Sanchez Polo S.A (2)	3,339,166	3,455,495
Andirent S.A.S.	1,114,545	674,627
Johnson y Johnson de Colombia S.A.	893,208	–
Otros terceros	744,557	2,301,277
Red Especializada en Transporte Redetrans Ltda.	699,273	699,273
Multiplika S.A.S. – Atlantis (3)	662,899	1,726,239
Industrias Estra S.A.	536,171	–
Industria Gráfica Latinoamérica S.A.	409,157	–
Uros Salud Integral S.A.S	291,551	291,551
Inversiones en Recreación Deporte y Salud S.A.	241,016	135,618
Siemens Energy S.A.S	168,614	674,469
Metlife Colombia Seguros de Vida S.A.	165,115	114,648
Cinemark Colombia S.A.S	101,080	–
Suppla S.A.	–	1,897,798
Tampa Cargo S.A.S	–	1,264,637
Frontera Energy Colombia Corp. Sucursal Colombia	–	1,056,640
Accuro S.A.S	–	643,452
Cesde S.A.	–	461,375
Operadora de Comercio S.A.S.	–	170,117
	\$ 17,377,626	\$ 25,356,579

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

7. Cuentas por Cobrar, Neto (continuación)

- (1) La disminución de la cartera corresponde a la dación en pago del inmueble realizada por el arrendatario Alfacer del caribe durante el mes de septiembre de 2021. El cliente se encuentra en proceso de reorganización desde el 30 de septiembre de 2019 y su cartera se encuentra deteriorada al 100% bajo NIIF 9.
- (2) Corresponde a la facturación comprendida entre enero a septiembre de 2021 menos los abonos en dicho periodo. Adicionalmente, el cliente se encuentra en proceso de reestructuración desde agosto de 2017 y su cartera se encuentra deteriorada al 100% bajo NIIF 9.
- (3) Corresponde al canon de arriendo sobre los contratos de mandato en el Centro Comercial Atlantis administrados por el operador Multiplika.

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

	Al 30 de septiembre de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
Intereses moratorios	\$ 1,362,511	\$ 1,486,928
Administración y cuota fondo común de gastos	542,074	1,105,641
Servicios públicos	100,519	219,804
Otros servicios	304,963	955,493
Siniestros	—	695,587
Otras	1,144,251	23,726
Cobertura de riesgo de no ocupación (i)	8,009,547	8,082,863
Otras por cobrar a Fideicomitentes	302,732	533,100
Cuenta por cobrar contratos de mandatos	90,216	23,523
	\$ 11,856,813	\$ 13,126,665

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

	Al 30 de septiembre de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
Alianza Fiduciaria S.A. – Jardín Plaza Cúcuta	\$ 5,653,897	\$ 3,357,104
Alianza Fiduciaria S.A. – Nuestro Bogotá	1,115,825	—
Alianza Fiduciaria S.A. – Nuestro Cartago	784,987	840,224
Universa Inversiones Inmobiliarias S.A.S. – Ideo Cali	296,667	296,667
Alianza Fiduciaria S.A. – Sanitas Toberín	117,216	—
Alianza Fiduciaria S.A. – Nuestro Montería	40,955	616,721
Alianza Fiduciaria S.A. – Atrio	—	2,822,147
Alianza Fiduciaria S.A. – City U	—	150,000
	\$ 8,009,547	\$ 8,082,863

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

7. Cuentas por Cobrar, Neto (continuación)

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

	Al 30 de septiembre de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
Saldo inicial	\$ 21,093,186	\$ 11,393,726
Castigos de cartera	(115,345)	(542,316)
Recuperación de cartera (Nota 17)	(6,130,303)	(35,989)
Deterioro	-	10,277,765
Saldo final	\$ 14,847,538	\$ 21,093,186

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

	Al 30 de septiembre de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
Saldo inicial	\$ 4,385,625	\$ 3,573,582
Recuperación de cartera	-	(752,505)
Integración (*)	332,168	-
Deterioro	1,204,238	1,564,548
Saldo final	\$ 5,922,031	\$ 4,385,625

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

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

	Al 30 de septiembre de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
Inversiones Toronto SAS	\$ 636,168	702,522
Estudio de Moda SAS	243,665	359,816
Golfmaster SAS	164,965	-
Renatus TQ SAS	200,291	31,878
Club Central de Bolos SAS	26,277	-
Alivos financieros	-	3,131
	\$ 1,271,366	\$ 1,097,347

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

8. Otros Activos

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

	Al 30 de septiembre de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
Póliza multirriesgo	\$ 1,108,149	\$ 464,429
Póliza responsabilidad civil	49,016	16,125
Otros	129,124	228,888
Impuestos (a)	5,267,218	—
Incentivos por periodos de gracia	113,471	44,958
Incentivos por aportes de obra	273,513	256,013
	6,940,491	1,010,413
Operación conjunta		
Seguros	762,253	481,411
Otros activos	1,374,302	725,558
Impuestos (a)	2,854,439	—
Alivios financieros (b)	1,488,802	—
Incentivos por periodos de gracia	805,060	475,229
Incentivos por aportes de obra	757,103	543,123
	8,041,959	2,225,321
	\$ 14,982,450	\$ 3,235,734

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

	Al 30 de septiembre de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
Gastos pagados por anticipado (c)	\$1,345,407	\$ 1,345,407
Otros gastos pagados por anticipado	14,288	14
Encargos en garantía (d)	11,778,225	11,744,884
Incentivos por periodos de gracia	97,102	130,821
Incentivos por aportes de obra	615,944	746,704
	13,850,966	13,967,830
Operación conjunta		
Encargos en garantía (d)	430,369	320,514
Alivios financieros (b)	2,049,778	—
Incentivos por periodos de gracia	1,638,676	1,272,343
Incentivos por aportes de obra	9,447,013	7,966,745
	13,565,836	9,559,602
	\$ 27,416,802	\$ 23,527,432

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

8. Otros Activos (continuación)

	Al 30 de septiembre de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
Otros activos corto plazo	\$ 14,982,450	\$ 3,235,734
Otros activos largo plazo	27,416,802	23,527,432
	\$ 42,399,252	\$ 26,763,166

- (a) Corresponde al impuesto predial de los inmuebles para el año 2021, los cuales son amortizados a 12 meses.
- (b) Corresponde a los alivios financieros otorgados a los arrendatarios por emergencia sanitaria COVID 19 para Plaza Central.
- (c) Corresponde a los gastos pagados por anticipado a Pei Asset Management S.A.S. por la comisión de estructuración para la adquisición de los inmuebles los cuales se legalizan a medida que se titularicen los inmuebles, estos anticipos son no corrientes.

Fecha de Desembolso	Gastos Anticipados Comisión Estructuración	Al 30 de septiembre de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
29/12/2016	Portafolio Davivienda	\$ 75,407	\$ 75,407
30/06/2017	Casa Atlantis	100,000	100,000
29/12/2017	Nutresa Cartagena	1,170,000	1,170,000
		\$ 1,345,407	\$ 1,345,407

Al 30 de septiembre de 2021, el Patrimonio Autónomo cuenta con cuatro 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. Responsabilidad civil		LRCG15014288-1	16/03/2021 / 15/03/2022	\$ 25,000,000
Chubb Seguros Colombia. Multirriesgo		51071 -51064	15/03/2021 / 15/03/2022	3,850,947,041
Zúrich Colombia Seguros S.A. Directivos		DOFF-11209238-1	18/08/2021 / 17/10/2022	30,000

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

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

9. Propiedad de Inversión

El siguiente es el detalle de las propiedades de inversión:

	Al 30 de septiembre de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
Terrenos y edificios (1)	\$ 6,696,108,306	\$ 6,071,784,542
Construcciones en curso (2)	14,298,975	39,679,984
Anticipos (3)	281,802,705	287,919,271
	\$ 6,992,209,986	\$ 6,399,383,797
Operación conjunta		
Terrenos y edificios – Jardín Plaza (1)	\$ 197,186,546	\$ 192,403,933
Terrenos y Edificios – Jardín Plaza Cúcuta (1)	85,048,043	83,969,000
Edificios – P.A. C.C Outlets Consolidadora (1)	2,135,910	2,135,910
Edificios – Plaza Central (1)	11,758,505	10,991,731
Edificios – City U (1)	309,532	241,338
Construcciones en curso – Jardín Plaza Cali (2)	10,646,147	31,416,817
Construcciones en curso – Jardín Plaza Cúcuta (2)	62,354	–
Construcciones en curso – City U (2)	26,041	–
Construcciones en curso – Plaza Central (2)	544,984	–
Construcciones en curso – El tesoro Etapa 4 (2)	18,948,339	–
Construcciones en curso – Ideo Cali (2)	6,678	–
Construcciones en curso – Ideo Itagüí (2)	65,505	–
	\$ 326,738,584	\$ 321,158,729
	\$ 7,318,948,570	\$ 6,720,542,526

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

	Al 30 de septiembre de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
Saldo inicial	\$ 6,071,784,542	\$ 6,033,770,358
Mejoras/Adquisiciones del semestre (a)	559,606,971	21,799,024
Ventas del semestre(b)	(1,432,780)	–
Bajas del semestre(b)	(283,770)	–
Valorización, neta (c)	66,433,343	16,215,160
Saldo Final	6,696,108,306	6,071,784,542
Operación conjunta		
Saldo inicial	289,741,912	283,965,253
Adquisiciones del semestre – Plaza Central (a)	558,580	1,957,514
Adquisiciones del semestre – Jardín Plaza (a)	–	980,941
Adquisición Únicos (a)	–	882,904
Adquisición City U (a)	68,194	106,309
Bajas del semestre – Jardín Plaza (b)	(401,102)	–
Valorización – Plaza Central (c)	208,193	87,450
Valorización – Jardín Plaza Cali (c)	5,183,716	1,761,541
Valorización – Jardín Plaza Cúcuta (c)	1,079,043	–
Saldo Final	296,438,536	289,741,912
Total Terrenos y Edificios	\$ 6,992,546,842	\$ 6,361,526,454

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

9. Propiedad de Inversión (continuación)

(a) Durante el año 2021, el Patrimonio adquirió los siguientes inmuebles.

Inmueble	Fecha de Activación	Precio de Compra	Capitalizaciones	Total
Activación construcciones en curso (i)	30/06/2021	\$ –	\$ 13,866,326	\$ 13,866,326
C-26 (ii)	24/02/2021	88,593,895	76,874	88,670,769
Koba Ibagué (iii)	10/03/2021	7,948,932	21,714,999	29,663,931
El tesoro Etapa 4 (iv)	31/03/2021	33,404,142	3,050,798	36,454,940
Nuestro Bogotá (v)	30/04/2021	315,000,000	3,165,083	318,165,083
Nuestro Montería (vi)	11/05/2021	3,353,958	–	3,353,958
Sanitas Versalles (vii)	10/06/2021	16,695,167	777,065	17,472,232
Alfacer (viii)	15/09/2021	1,836,506	–	1,836,506
Sanitas Toberín (ix)	28/09/2021	50,750,000	–	50,750,000
		\$ 517,582,600	\$ 42,651,145	\$ 560,233,745

i). Corresponde a capitalización de facturas de otros inmuebles, reconocidas como construcción en curso para futuras activaciones de capex.

ii). El 24 de febrero de 2021 mediante contrato de fiducia mercantil entre las sociedades Inversiones RYM 26 SAS y Fiduciaria Corficolombiana en su calidad de vocera del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias celebran promesa de cesión y transferencia de derechos fiduciarios del del Patrimonio Autónomo denominado P.A. FAI RMR CALLE 26 donde se encuentra el inmueble denominado Edificio calle 26 ubicado en la ciudad de Bogotá Av. Calle 26 No 83- 09.

El 28 de mayo de 2021 mediante contrato de cesión de derechos fiduciarios y beneficio entre las sociedades Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (cuya vocera y administradora es Fiduciaria Corficolombiana SA) y Jorge Alfredo Vila Mura (denominado cedente JAVM), el cedente a través de Inversiones RYM 26 SAS solicito transferir al PEI el total de su participación correspondiente al 1.03% del derecho y dominio sobre el inmueble denominado Edificio calle 26 ubicado en la ciudad de Bogotá Av. Calle 26 No 83- 09.

iii). El 10 de marzo de 2021, las sociedades Prabyc Ingenieros SAS, Sierre Pineda SAS y Fiduciaria Corficolombiana en su calidad de vocera del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias celebran contrato de compraventa del inmueble denominado Koba Ibagué ubicado en el Km 11 vía Ibagué – Espinal.

iv). El 31 de marzo de 2021, entre Alianza Fiduciaria SA en su calidad de vocera del fideicomiso El Tesoro Etapa 4 y Fiduciaria Corficolombiana en su calidad de vocera del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias transfiere derechos por los aportes anticipados del inmueble denominado El Tesoro Etapa 4 ubicado en la ciudad de Medellín Carrera 25A No.1A Sur 45.

v). El 30 de abril de 2021 mediante contrato de suscripción derechos fiduciarios del 70.461% entre las sociedades Fideicomiso Centro Comercial Nuestro Bogotá (cuya vocera es Alianza Fiduciaria), Arquitectura y Concreto SAS y Jaguar Capital SAS en calidad de desarrolladores y Patrimonio Estrategias Inmobiliarias en calidad de aportante (cuya vocera y administradora es Fiduciaria Corficolombiana SA), celebran promesa de cesión y transferencia de derechos fiduciarios del inmueble denominado Centro Comercial Nuestro Bogotá ubicado en la ciudad de Bogotá Av. Carrera 86 No 63-20.

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

9. Propiedad de Inversión (continuación)

- vi). El 11 de mayo de 2021 mediante contrato de cesión de derechos fiduciarios y beneficio entre las sociedades Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (cuya vocera y administradora es Fiduciaria Corficolombiana SA) y Alianza Fiduciaria SA (actuando en calidad de vocera y administradora del Patrimonio Autónomo denominado Fideicomiso Bolsa de Arriendos), transfiere al PEI una cuota correspondiente al 2.482% del derecho y dominio sobre el inmueble denominado Centro Comercial Nuestro Montería ubicado en San Jerónimo en la ciudad de Montería Calle 29 No 20-337. El 04 de junio de 2021 mediante contrato de cesión de derechos fiduciarios y beneficio entre las sociedades ya mencionadas se transfiere al PEI una cuota adicional correspondiente al 1.231% del derecho y dominio sobre este inmueble, que sumado a la participación inicial del 70,294%, el PEI queda con un total del 74.007%.
- vii). El 10 de junio de 2021 mediante contrato de compraventa de derechos fiduciarios entre las sociedades Urbanizadora y constructora Andes SAS, Castañeda Vacca & CIA SAS, Desarrolladora de proyectos CA & CV SAS; Alianza Fiduciaria SA como vocera y administradora del Fideicomiso CA CV 3 y Fiduciaria Corficolombiana SA como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias, el vendedor transfiere al comprador el 100% de los derechos fiduciarios sobre el inmueble denominado Sanitas Versalles ubicado en la ciudad de Cali Calle 22 Norte Carrera 5A Norte.
- viii). El 15 de septiembre, mediante escritura pública No. 3317 se suscribe matrícula inmobiliaria 040-536125 por dación de inmueble denominado Alfacer ubicado en la bodega centro logístico Alfa el cual hace parte del lote 16-2 en la manzana E de la zona franca la cayena, localizada en el kilómetro 8 de la vía que de Barranquilla conduce a Tubará, Barranquilla, departamento del Atlántico.
- ix). El 28 de septiembre de 2021 el Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias, administrado por Fiduciaria Corficolombiana SA., y Alianza Fiduciaria SA., suscribieron con esta sociedad fiduciaria el otrosí integral al contrato de fiducia mercantil Fideicomiso BTS Toberín, inmueble denominado Sanitas Toberín ubicado en la ciudad de Bogotá Calle 163A No 22-36
- (b) Al 30 de septiembre de 2021, el Patrimonio realizó venta y bajas de propiedad de inversión de los siguientes inmuebles:

Inmueble	Fecha de Transacción	Costo
Venta Davivienda San Nicolas (i)	26/01/2021	\$ (1,432,780)
Atlantis Plaza	16/06/2021	(283,770)
Jardín Plaza Cali	30/06/2021	(401,102)
		<u>\$ (2,117,652)</u>

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

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

	Al 30 de septiembre de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
Valorización neta	\$ 66,433,343	\$ 16,215,160
Valorización – Plaza Central	208,193	87,450
Valorización – Jardín Plaza Cali	5,183,716	1,761,541
Valorización – Jardín Plaza Cúcuta	1,079,043	–
	<u>\$ 72,904,295</u>	<u>\$ 18,064,151</u>

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

9. Propiedad de Inversión (continuación)

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

	Al 30 de septiembre de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
Saldo inicial construcciones en curso	\$ 71,096,801	\$ 52,855,584
Adiciones del semestre	16,153,367	44,600,210
Capitalizaciones (*)	(42,651,145)	(26,358,993)
Saldo final	\$ 44,599,023	\$ 71,096,801

(*) Las adiciones y capitalizaciones realizadas al cierre del 30 de septiembre del 2021, corresponde a los siguientes inmuebles:

Inmueble	Saldo Final al 31 de diciembre de 2020	Adiciones y reclasificaciones	Capitalizaciones	Saldo Final al 30 de septiembre de 2021
Alfacer – Barranquilla	\$ –	\$ 6,812,289	\$ 5,249,948	\$ 1,562,341
Amadeus – Bogotá	25,184	6,603	31,787	–
Atlantis – Bogotá	26,106	583,256	491,348	118,014
Barú Hotel Calablanca – Cartagena	385,495	776,486	–	1,161,981
Centro Comercial Único Dosquebradas	287	–	–	287
Centro Comercial Único Pasto	696	–	–	696
Cesde	46,271	57,913	83,418	20,766
Cittium – Tenjo	520,216	133,758	577,603	76,371
Clínica las Américas – Medellín	220,490	(220,490)	–	–
Davivienda CC Salitre Plaza – Bogotá	15,484	3,147	18,631	–
Davivienda CC Salitre Plaza 2 – Bogotá	12,228	3,147	15,375	–
Davivienda Edificio Calle 18	128,645	–	18,540	110,105
Davivienda edificio el café Medellín	31,125	215,402	61,445	185,082
Davivienda Iserra 100	39,117	–	39,117	–
Davivienda Torre CCI – Bogotá	637,925	–	–	637,925
Deloitte – Bogotá	89,331	–	28,735	60,596
Edificio C-26	76,874	–	76,874	–
El Tesoro 4 – Medellín	2,689,004	361,794	3,050,798	–
Emergia	210,882	–	–	210,882
Fijar 93B – Bogotá	356,364	–	356,364	–
Ideo – Itagüí	95,283	204,207	97,971	201,519
Isagen	21,428	43,346	64,774	–
Itaú – Bogotá	9,889	127,955	137,844	–
Jardín Plaza – Cali	43,304	1,620,114	–	1,663,418
Koba – Ibagué	21,530,422	184,577	21,714,999	–
Koba – Rio Negro	18,876	(18,876)	–	–
LG – Yumbo El Cortijo	565,078	136,180	701,258	–
Nuestro – Bogotá	6,804,371	(3,576,937)	3,165,083	62,351
Nuevos tramos	7,140	31,331	–	38,471
Quadratto – Tenjo	2,297	4,124	6,421	–

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

9. Propiedad de Inversión (continuación)

Inmueble	Saldo Final al 31 de diciembre de 2020	Adiciones y reclasificaciones	Capitalizaciones	Saldo Final al 30 de septiembre de 2021
Redetrans Bucaramanga	250,929	—	250,929	—
Redetrans Mosquera	—	3,022,280	2,979,303	42,977
Redetrans Yumbo	—	5,983	—	5,983
Rivana Etapa 1	3,163,589	3,298,156	—	6,461,745
Sanitas Versalles	590,539	186,526	777,065	—
Suppla Bogotá	42,880	3,068,873	1,495,299	1,616,454
Suppla Cali	135,919	—	135,919	—
Torre Corpbanca Calle 100	—	56,515	—	56,515
ZFP – Palmira	6,780	395,238	397,523	4,495
	38,800,448	17,522,897	42,024,371	14,298,974
Operación conjunta				
City U – Bogotá	61,702	32,534	68,194	26,042
El Tesoro 4 – Medellín	—	18,948,338	—	18,948,338
Ideo – Cali	—	6,679	—	6,679
Ideo – Itagüí	—	65,505	—	65,505
Jardín Plaza – Cali	31,416,817	(20,770,670)	—	10,646,147
Jardín Plaza – Cúcuta	—	62,354	—	62,354
Plaza Central – Bogotá	817,834	285,730	558,580	544,984
	\$ 32,296,353	\$ (1,369,530)	\$ 626,774	\$ 30,300,049
Total Construcción en curso	\$ 71,096,801	\$ 16,153,367	\$ 42,651,145	\$ 44,599,023

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

Propiedad Inversión Anticipos	Saldo Final al 31 de diciembre de 2020	Adiciones	Legalizaciones	Saldo Final al 30 de septiembre de 2021
Alfacer – Barranquilla	\$ —	\$ 1,951,506	\$ 1,951,506	\$ —
Atlantis	607,815	—	602,264	5,551
Barú Hotel Calablanca – Cartagena	16,016,000	32,032,000	—	48,048,000
Cesde – Medellín	—	24,592	5,235	19,357
Cittium	26,482	214,345	32,872	207,955
Davivienda Ibagué	—	191,731	191,731	—
Davivienda la Estrada	—	32,588	—	32,588
Diversity Medellín	—	6,150	—	6,150
Edificio C-26	50,400,000	—	50,400,000	—
El Tesoro 4	29,321,168	—	29,321,168	—
Emergia	—	136,786	—	136,786
Éxito Belén – Medellín	—	10,010	—	10,010
Éxito Cedi – Bogotá	—	27,812	—	27,812
Éxito Itagüí	—	13,255	—	13,255
Éxito Poblado – Medellín	—	23,553	—	23,553

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

9. Propiedad de Inversión (continuación)

Propiedad Inversión Anticipos	Saldo Final al 31 de diciembre de 2020	Adiciones	Legalizaciones	Saldo Final al 30 de septiembre de 2021
Fijar 93B – Bogotá	60,796	55,026	60,796	55,026
Ideo – Itagüí	–	211,800	191,731	20,069
Itaú Bogotá	–	12,550	12,550	–
Isagen – Medellín	–	5,561	–	5,561
Jardín Plaza Cali	–	193,876,084	94,488,930	99,387,154
Koba – Ibagué	5,441,301	21,586,650	27,027,951	–
LG – Yumbo El Cortijo	16,226	10,632	16,226	10,632
LG Palmira	–	8,377	–	8,377
Nuestro Bogotá	79,563,501	235,436,499	315,000,000	–
Nuestro Montería	–	21,173	21,173	–
Redetrans – Yumbo	–	13,495	13,495	–
Redetrans La estrella – Medellín	–	22,011	–	22,011
Rivana Etapa 1	93,425,982	40,220,886	–	133,646,868
Sanitas Versalles	13,040,000	3,655,167	16,695,167	–
Seguros del Estado	–	2,715	–	2,715
Suppla – Bogotá	–	96,252	–	96,252
Suppla – Cali	–	17,023	–	17,023
Zona Franca del Pacifico	–	44,303	44,303	–
	\$ 287,919,271	\$ 529,960,532	\$ 536,077,098	\$ 281,802,705

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

Al 30 de septiembre de 2021, se presenta el siguiente movimiento en propiedad de inversión: Adquisiciones y mejoras por \$560,233,745, efecto neto entre adiciones y capitalizaciones de construcciones en curso por (\$26,497,778), efecto neto entre adiciones de anticipos y legalizaciones de anticipos por (\$6,116,566), para un total de \$527,619,401.

Al 30 de septiembre de 2020, se presenta el siguiente movimiento en propiedad de inversión: Adquisiciones y mejoras por \$532,357,344, efecto neto entre adiciones y capitalizaciones de construcciones en curso por \$8,942,151, efecto neto entre adiciones de anticipos y legalizaciones de anticipos por (\$200,918,536), para un total de \$340,380,959.

Al 30 de septiembre de 2021, el Patrimonio tiene firmados documentos vinculantes que sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones, pueden resultar en una futura adquisición de inmuebles, como se relaciona a continuación:

Desembolsos por realizar según documentos vinculantes vigentes a la fecha

Adquisiciones futuras con documentos vinculantes	2021	2022	2023
Total adquisiciones inmuebles / año	\$ 80,227,534	\$ –	\$ –

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

10. Bonos Ordinarios

El siguiente es el detalle de los bonos ordinarios:

	Al 30 de septiembre de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
Intereses bonos	\$ 8,024,959	\$ 7,241,401
Capital emisión de bonos (1)	–	116,005,000
	\$ 8,024,959	\$ 123,246,401

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

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

1) La variación de capital corresponde al pago de capital efectuado en agosto de acuerdo con la emisión 1 serie 3 por \$116,005,000

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

	Al 30 de septiembre de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
Capital emisión de bonos	\$ 883,995,000	\$ 883,995,000
Costos de emisión (a)	(1,496,701)	(1,688,664)
	\$ 882,498,299	\$ 882,306,336

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

- Alianza Valores Comisionista de Valores
- BRC Investor Services S.A.
- Casa Bolsa
- Editorial la República
- Superintendencia financiera de Colombia
- Corredores Davivienda
- Bolsa de Valores

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

10. Bonos Ordinarios (continuación)

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

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

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

Serie	Sub-serie	Plazo	Fecha colocación	Tasa	Spread sobre IPC	Valor
Serie C	C10	10 años	28/08/2018	IPC	3.96%	\$ 209,426,000
Serie C	C25	25 años	28/08/2018	IPC	4.30%	174,569,000
						<u>\$ 383,995,000</u>

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

Serie	Subserie	Plazo	Fecha 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.

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.

11. Obligaciones Financieras

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

	Al 30 de septiembre de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
Obligaciones financieras a corto plazo		
Banco de Bogotá S.A. (1)	\$ 156,232,857	\$ —
Bancolombia S.A. (2)	78,147,012	—
Banco BBVA	—	27,756,792
Banco Colpatría Scotiabank	8,331,505	—
	<u>242,711,374</u>	<u>27,756,792</u>

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

11. Obligaciones Financieras (continuación)

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

	Al 30 de septiembre de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
Obligaciones financieras a corto plazo en O. P		
Bancolombia S.A. – Jardín Plaza	–	3,430,000
Banco Davivienda – Jardín Plaza	9,658,497	–
Banco Popular – Jardín Plaza	–	3,924,117
Banco de Occidente – Jardín Plaza	–	10,065,022
Itaú – Jardín Plaza	–	667,325
	9,658,497	18,086,464
	\$ 252,369,871	\$ 45,843,256

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

	Al 30 de septiembre de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
Obligaciones financieras a largo plazo		
Banco de Bogotá S.A.	\$ 114,505,774	\$ 208,889,469
Bancolombia S.A.	796,764,525	499,798,230
Banco Colpatría Scotiabank	200,189,261	156,015,474
Banco Davivienda	67,022,524	–
Banco Itaú	216,029,352	196,554,385
	1,394,511,436	1,061,257,558
Obligaciones financieras a largo plazo en O. P		
Bancolombia S.A. – Jardín Plaza	–	28,842,590
Banco de Occidente – Jardín Plaza	10,049,160	–
Banco Davivienda – Jardín Plaza	3,921,249	6,709,758
Davivienda – Jardín Plaza Cúcuta	24,933,574	25,464,656
Banco Davivienda – Plaza Central	–	17,425,420
Bancolombia – Leasing C-26	37,580,821	–
	76,484,804	78,442,424
Total, obligaciones financieras a largo plazo	\$ 1,470,996,240	\$ 1,139,699,982

- (1) Al 30 de septiembre de 2021 se adquirieron 5 créditos nuevos destinados a las adquisiciones de Nuestro Bogotá, pago de anticipos de Calablanca, Rivana, Sanitas Toberín y reposición de flujo de caja.
- (2) Al 30 de septiembre de 2021 se adquirieron 8 créditos nuevos destinados a los anticipos de adquisiciones de Nuestro Bogotá, Calablanca, Rivana, koba, C-26, pago vencimiento de bonos y reposición de flujo de caja.

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

11. Obligaciones Financieras (continuación)

Al 30 de septiembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, las obligaciones financieras están garantizadas con pagarés. Los términos y condiciones de las obligaciones pendientes del Patrimonio Autónomo por los periodos terminados al 30 de septiembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 son los siguientes:

30 de septiembre de 2021						
	Vence Hasta	Promedio Ponderado de Tasas de Interés	Valor Nominal	Valor Capital en Libros	Valor Intereses en Libros	Valor Total en Libros
Obligaciones financieras a corto plazo	2022	3.65%	\$ 251,539,738	\$ 251,539,738	\$ 830,133	\$ 252,369,871
Obligaciones financieras a largo plazo	2031	5.00%	1,465,051,135	1,464,790,871	6,205,369	1,470,996,240
Total			\$ 1,716,590,873	\$ 1,716,330,609	\$ 7,035,502	\$ 1,723,366,111

31 de diciembre de 2020						
	Vence Hasta	Promedio Ponderado de Tasas de Interés	Valor Nominal	Valor Capital en Libros	Valor Intereses en Libros	Valor Total en Libros
Obligaciones financieras a corto plazo	2021	4.53%	\$ 45,801,944	\$ 45,801,944	\$ 41,312	\$ 45,843,256
Obligaciones financieras a largo plazo	2030	3.66%	1,136,400,447	1,136,865,421	2,834,561	1,139,699,982
Total			\$ 1,182,202,391	\$ 1,182,667,365	\$ 2,875,873	\$ 1,185,543,238

12. Cuentas por Pagar

El siguiente es el detalle de las cuentas por pagar:

	Al 30 de septiembre de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
Comisiones y honorarios (a)	\$ 11,474,970	\$ 9,156,612
Impuestos (b)	6,068,170	10,256,675
Arrendamientos	31,770	477,569
Proveedores	1,376,727	994,137
Adecuación e instalación de oficinas (c)	3,187,069	1,695,811
Retenciones en la fuente	349,513	619,178
Adquisición de bienes y servicios nacionales (d)	27,612,806	2,155,615
Excedentes de caja recibidos	470,803	63,341
Diversas (e)	7,740,684	3,685,926
	\$ 58,312,512	\$ 29,104,864

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

12. Cuentas por Pagar (continuación)

	Al 30 de septiembre de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
Operación conjunta		
Comisiones	\$ 91,704	\$ 35,854
Honorarios	1,344,030	1,545,376
Impuesto al valor agregado	2,334,469	4,592,866
Proveedores	2,588,560	3,789,401
Retenciones en la fuente	351,415	629,272
Anticipos recibidos para aplicar a cartera	2,148,896	1,339,267
Cartera pendiente- No vinculados	63,464	6,114
Recaudos de cartera pendiente por legalizar	194,121	23,362
Recaudos de cartera pendiente por devolución	481	327
Cartera recaudo cuenta errada operación conjunta	143,622	246,628
Cuenta por pagar cartera	403,782	403,782
Facturas por pagar en operación conjunta	764,806	-
Diversas	3,040,106	1,446,526
	13,469,456	14,058,775
	\$ 71,781,968	\$ 43,163,639

- (a) Incluye principalmente comisiones por pagar a Pei Asset Management S.A.S. por \$10,147,582
- (b) Corresponde al saldo pendiente por pagar por concepto de Impuesto a las ventas por pagar e Industria y Comercio.
- (c) Corresponde principalmente a las obras realizadas en los inmuebles supla, Alfacer, Cittium y adquisiciones sanitas Versalles.
- (d) Corresponde a las cuentas por pagar por las adquisiciones de los inmuebles Nuestro Bogotá \$24,246,547 y \$3,366,259 Rivana.
- (e) Corresponde principalmente a provisión de comisión fiduciaria.

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

	Al 30 de septiembre de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
Retenciones en garantía (a)	\$ 11,886,102	\$ 11,757,694
Retenciones en garantía en operación conjunta (a)	582,931	317,223
Adquisición de bienes y servicios nacionales (b)	1,000,000	-
	\$ 13,469,033	\$ 12,074,917

- (a) 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.
- (b) Corresponde al saldo por pagar del inmueble: Quadratto por \$1,000,000 los cuales se cancelarán una vez se tenga el cumplimiento total de las cláusulas correspondientes.

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

13. Ingresos Anticipados

El siguiente es el detalle de los ingresos anticipados:

	Al 30 de septiembre de de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
Siemens S.A.	\$ 3,000,000	\$ 3,000,000
Jonhson y Johnson de Colombia S.A.	750,595	738,702
Industria Gráfica Latinoamérica SA	343,830	221,889
MetLife Colombia Seguros de vida S.A.	138,752	96,343
HP Colombia S.A.S	—	157,401
ATC sitios de Colombia S.A.S.	62,515	96,072
Exxonmobil Exploration Colombia Limited	12,241	—
Jerónimo Martins Colombia S.A.S.	—	84,169
GTD Colombia S.A.S.	18,222	—
American Airlines Sucursal Colombiana	24,812	—
Otros	52,374	1,124
	4,403,341	4,395,700
En operación conjunta (1)	25,028,683	1,032,624
	\$ 29,432,024	\$ 5,428,324

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

	Al 30 de septiembre de de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
Siemens S.A. (*)	\$ 4,500,000	\$ 6,750,000

(*) 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)	\$ 4,500,000	\$ —

(1) Corresponde principalmente a los ingresos recibidos por anticipado integrados por el P.A. el Tesoro Etapa 4, los cuales serán legalizados durante el 4 trimestre del 2021, una vez se realice la entrega de los locales a los beneficiarios de obra.

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

14. Patrimonio Especial

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

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

Al 30 de septiembre de 2021 y de 31 de diciembre de 2020 los títulos del patrimonio autónomo son:

	Al 30 de septiembre de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
No. de unidades	431,422	431,422
Valor de la unidad	\$ 10,949.59	\$ 10,827.97

A continuación, detallamos los componentes del patrimonio

	Al 30 de septiembre de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
Aportes en dinero (1)	\$ 1,000	\$ 1,000
Aportes valor nominal (2)	408,993,220	409,194,220
Aportes prima en colocación (3)	2,457,275,118	2,458,271,118
Resultados acumulados proceso (NCIF) (4)	282,813,857	282,813,857
Resultado de ejercicios anteriores (5)	1,361,135,275	1,428,304,055
Utilidad del ejercicio	213,675,304	92,840,227
	\$ 4,723,893,774	\$ 4,671,424,477

(1) Corresponde al valor entregado por el fideicomitente en la fecha de suscripción del Contrato de Fiducia.

(2) Corresponde al saldo del valor nominal de los títulos de contenido participativo de las once (11) emisiones realizadas. su variación corresponde a la distribución de utilidades realizada al cierre de diciembre de 2020 y año 2021 por valor de \$201,000 según aprobación realizada en acta de comité asesor No.244 y 250.

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

	Al 30 de septiembre de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
Saldo inicial capital en titularización	\$ 2,866,269,338	\$ 2,867,466,338

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

14. Patrimonio Especial (continuación)

- 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. Su variación corresponde a la distribución de utilidades realizada al cierre de diciembre de 2020 y año 2021 por \$996,000 según aprobación realizada en acta de comité asesor No.244 y 250.
- 4) Corresponde al ajuste generado por el proceso de convergencia a NCIF.
- 5) Corresponde al valor de utilidades de ejercicios anteriores, cuyo principal componente es la valorización de los activos, el cual no es distribuible a los inversionistas, su variación corresponde al traslado de la utilidad de 2020 y a la distribución de utilidades realizada al cierre de diciembre de 2020 y primer y segundo trimestre de 2021 por \$160,009,007 según aprobaciones realizadas en actas de comité asesor No.244 y 250.

15. Ingreso por el Uso de Inmuebles

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

	Por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de		Por los tres meses terminados al 30 de septiembre de	
	2021	2020	2021	2020
Arrendamientos (1)	\$ 222,007,952	\$ 223,978,519	\$ 74,522,974	\$ 74,724,283
Cobertura riesgo por no ocupación (2)	5,918,498	13,168,593	2,218,233	4,521,502
Concesión mensual (3)	4,595,225	6,694,894	1,710,016	1,156,312
Administración	2,947,878	3,492,585	945,866	1,174,673
Contraprestación variable	1,706,056	167,156	585,168	19,621
Ingresos cuentas en participación	921,043	694,774	353,148	—
Incentivos	(165,966)	(219,849)	(96,747)	(73,283)
Mercadeo	—	266,041	—	92,307
	237,930,686	248,242,713	80,238,658	81,615,415
Operación conjunta				
Arrendamientos (4)	78,056,557	38,643,231	30,878,660	10,369,180
Concesión mensual	21,847,070	27,446,081	7,720,418	6,468,481
Administración	12,620,135	10,358,152	4,325,240	3,632,640
Alivios financieros	3,786,788	—	(1,093,878)	—
Residencias universitarias	3,188,624	3,498,143	1,441,490	938,419
Mercadeo	1,710,816	—	798,166	—
Incentivos	231,688	(49,670)	(277,569)	(223,876)
Cuentas en participación	10,024	—	2,898	—
	121,451,702	79,895,937	43,795,425	21,184,844
	\$ 359,382,388	\$ 328,138,650	\$ 124,034,083	\$ 102,800,259

- (1) Ingresos por canon de arrendamiento que factura Patrimonio Autónomo de oficinas, locales, bodegas, parqueaderos y espacios publicitarios de centros comerciales, de los distintos inmuebles que posee, facturada mensualmente y pagadero a los 30 días después de emitida la facturación.
- (2) Ingreso por flujo preferente según contratos de comunidad para operación conjunta y renta garantizada, a continuación, se detalla el ingreso por cobertura de riesgo por no ocupación:

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

15. Ingreso por el Uso de Inmuebles (continuación)

	Por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de		Por los tres meses terminados al 30 de septiembre de	
	2021	2020	2021	2020
Jardín Plaza Cúcuta	\$ 2,296,794	\$ 2,441,825	\$ 595,324	\$ 1,280,659
Nuestro Bogotá	1,115,825	—	719,860	—
Sanitas Versalles	890,900	—	—	—
Torre Pacific	722,700	—	289,080	—
Nuestro Cartago	622,220	337,989	346,753	148,022
City U	150,000	150,000	150,000	—
Sanitas Toberín	117,216	—	117,216	—
Atrio	2,843	8,687,275	—	\$ 2,811,383
Nuestro Montería	—	671,579	—	281,438
Colsanitas Ciudad Jardín	—	629,432	—	—
Plaza Central	—	120,029	—	—
Ideo Cali	—	130,464	—	—
	\$ 5,918,498	\$ 13,168,593	\$ 2,218,233	\$ 4,521,502

(3) Contraprestación que paga el arrendatario a título de canon de arrendamiento derivado de los contratos de mandato que se tienen con Accuro S.A.S. de Ideo Itagüí y Multiplika en el centro comerciales Atlantis.

(4) El arrendamiento de operación conjunta presenta incremento dado a la apertura de los establecimientos comerciales durante el tercer trimestre del 2021.

16. Ingreso por Valoración de Propiedades de Inversión, Neta

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

	Por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de		Por los tres meses terminados al 30 de septiembre de	
	2021	2020	2021	2020
Valoración neta propiedad de Inversión	\$ 72,904,295	\$ 97,772,616	\$ 56,306,301	\$ 4,523,624

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

17. Otros Ingresos

El siguiente es el detalle de otros ingresos:

	Por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de		Por los tres meses terminados al 30 de septiembre de	
	2021	2020	2021	2020
Multas (a)	\$ 9,270,488	\$ 4,960,964	\$ 325,847	\$ 551,984
Otros ingresos (b)	8,856,152	1,955,332	6,051,524	1,438,873
Fondo común de gastos	1,960,780	2,264,405	663,089	636,908
Ingresos reembolsables	1,218,100	1,238,810	282,954	484,339
Parqueaderos	699,644	433,480	338,954	19,937
Intereses moratorios	37,179	430,381	19,333	204,823
	22,042,343	11,283,372	7,681,701	3,336,864
Operación conjunta				
Fondo común de gastos	9,074,231	8,628,813	3,103,914	3,117,112
Parqueadero	3,694,569	1,794,969	1,632,989	442,362
Otros (c)	3,477,110	3,217,879	1,001,020	469,069
Intereses moratorios	12,861	16,749	8,085	1,993
Comercial	—	827,291	—	194,322
	16,258,772	14,485,701	5,746,008	4,224,858
	\$ 38,301,115	\$ 25,769,073	\$ 13,427,709	\$ 7,561,722

(a) El saldo corresponde principalmente a la multa por terminación anticipada de contratos de Frontera Energy.

(b) A continuación, detallamos el rubro de Otros Ingresos:

	Por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de		Por los tres meses terminados al 30 de septiembre de	
	2021	2020	2021	2020
Recuperaciones (i)	\$ 6,130,303	\$ 471,507	\$ 5,262,060	\$ 925,979
Otros ingresos operacionales (ii)	2,725,849	1,045,285	789,464	473,394
Parqueaderos	—	61,877	—	39,500
Valoración derechos en PA	—	376,663	—	—
	\$ 8,856,152	\$ 1,955,332	\$ 6,051,524	\$ 1,438,873

(i) Corresponde a la recuperación de cartera de enero a septiembre de 2021, la calibración del modelo de deterioro y la dación en pago del inmueble realizada por el arrendatario Alfacer del caribe durante el mes de septiembre de 2021.

(ii) Corresponde principalmente a la venta del inmueble de San Nicolas.

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

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

18. Ingresos por Intereses

El siguiente es el detalle de los ingresos por intereses:

	Por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de		Por los tres meses terminados al 30 de septiembre de	
	2021	2020	2021	2020
Rendimientos encargos fiduciarios	\$ 427,538	\$ 2,380,876	\$ 121,514	\$ 1,024,181
Otros intereses	270,036	93,776	93,204	93,776
Intereses cuentas bancarias	221,485	481,745	86,255	127,229
Rendimientos encargos fiduciarios en operaciones conjuntas	103,452	604,939	73,661	168,780
Intereses costo amortizado en operaciones conjuntas	—	84,546	—	32,932
Intereses cuentas bancarias en operaciones conjuntas	701	1,573	158	114
	\$ 1,023,212	\$ 3,647,455	\$ 374,792	\$ 1,447,012

19. Gastos por Intereses

El siguiente es el detalle de los gastos por intereses:

	Por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de		Por los tres meses terminados al 30 de septiembre de	
	2021	2020	2021	2020
Bonos ordinarios	\$ 45,006,278	\$ 48,767,907	\$ 16,102,247	\$ 16,117,620
Bancolombia S.A.	14,267,869	13,605,905	6,705,776	4,337,146
Otros	3,127,958	—	34,982	—
Banco de Bogotá S.A.	4,675,679	9,261,103	1,053,674	2,887,128
Banco Itaú	4,543,887	3,755,532	1,975,635	1,599,556
Banco Scotiabank Colpatria	2,500,765	3,085,447	1,094,688	1,030,358
Banco Davivienda	505,530	—	398,015	—
Banco BBVA	187,421	1,080,654	—	444,890
Banco de Occidente S.A.	—	2,243,114	—	694,304
	74,815,387	81,799,662	27,365,017	27,111,002
Operación conjunta				
Otros	101,663	—	32,052	—
Intereses Plaza Central	389,694	719,667	—	—
Intereses Jardín Plaza Cúcuta	1,043,730	874,300	344,806	409,600
Intereses Jardín Plaza C26	651,648	1,152,069	191,660	329,158
	1,151,142	—	498,044	—
	3,337,877	2,746,036	1,066,562	738,758
	\$ 78,153,264	\$ 84,545,698	\$ 28,431,579	\$ 27,849,760

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

20. Gastos por Comisiones

El siguiente es un detalle de los gastos por comisiones:

	Por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de		Por los tres meses terminados al 30 de septiembre de	
	2021	2020	2021	2020
Pei Asset Management S.A.S. (1)	\$ 49,560,670	\$ 46,113,926	\$ 17,045,564	\$ 15,304,458
Comisión por adquisición de inmueble	14,442,997	14,257,259	—	—
Comisión fiduciaria	8,091,443	7,522,978	2,837,439	2,580,496
Comisión representación inversionistas	164,798	159,760	55,874	53,985
Comisión fiduciaria externas	102,246	84,708	38,158	40,818
Comisión por arrendamiento	46,000	1,469,433	—	—
Comisión servicios bancarios	2,665	4,841	1,318	777
Otros servicios	—	744,687	—	192,838
	72,410,819	70,357,592	19,978,353	18,173,372
Operación conjunta				
Comisión fiduciaria	462,944	277,041	164,441	100,773
Otras comisiones	221,610	49,430	121,515	46,041
Comisión servicios bancarios	33,183	147,968	10,702	49,680
	717,737	474,439	296,658	196,494
	\$ 73,128,556	\$ 70,832,031	\$ 20,275,011	\$ 18,369,866

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

21. Otros Gastos

	Por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de		Por los tres meses terminados al 30 de septiembre de	
	2021	2020	2021	2020
Administración operadores	\$ 6,550,992	\$ 6,389,793	\$ 2,137,618	\$ 2,185,256
Otros gastos operacionales	5,948,764	6,447,672	2,435,370	3,234,719
Seguros	2,364,987	1,958,305	777,029	547,309
Mantenimiento y reparaciones	2,355,082	647,498	1,096,714	519,373
Cuota de administración	2,271,783	2,408,201	775,056	569,739
Servicios públicos	1,015,250	1,006,710	419,687	262,940
Parqueaderos	236,159	221,225	88,041	58,017
Publicidad y propaganda	37,889	208,186	3,280	115,881

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

21. Otros Gastos (continuación)

	Por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de		Por los tres meses terminados al 30 de septiembre de	
	2021	2020	2021	2020
Estructura administrativa	–	406,865	–	140,976
Mercadeo	–	163,897	–	97,246
Gasto IVA proporcional	–	348,255	–	17,867
	20,780,906	20,206,607	7,732,795	7,749,323
Operación conjunta				
Administración	16,026,517	15,515,095	6,241,136	5,136,374
Aseo y vigilancia	4,866,220	1,601,085	1,717,391	591,015
Mantenimiento y reparaciones	3,222,354	1,451,011	1,277,856	420,362
Otros gastos operacionales	2,886,108	1,913,105	807,217	1,042,487
Servicios públicos	2,818,549	1,365,939	1,052,354	423,529
Beneficios a empleados	2,335,987	1,065,596	935,297	326,130
Seguros	1,003,169	898,774	344,986	298,101
Mercadeo	454,275	485,737	161,757	91,975
Condonaciones	155,373	52,404	38,555	16,100
Avalúos comerciales	78,902	69,425	38,469	40,900
Depreciaciones	44,421	44,952	14,934	15,464
Alquiler zonas verdes	–	954,844	–	269,388
	33,891,875	25,417,967	12,629,952	8,671,825
	\$ 54,672,781	\$ 45,624,574	\$ 20,362,747	\$ 16,421,148

22. Gastos por Impuestos

El siguiente es un detalle de los gastos por impuestos:

	Por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de		Por los tres meses terminados al 30 de septiembre de	
	2021	2020	2021	2020
Impuesto predial (*)	\$ 15,686,692	\$ 15,874,729	\$ 5,396,437	\$ 5,001,209
Sobretasas y otros	11,283	10,803	14	26
Gravamen movimientos financieros	2,707,855	2,302,888	1,049,898	704,737
Industria y comercio	446,597	366,359	151,065	112,900
	18,852,427	18,554,779	6,597,413	5,818,872
Operación conjunta				
Impuesto predial (*)	8,658,496	8,539,248	2,886,165	3,270,085
Gravamen movimientos financieros	525,603	407,878	172,015	146,201
Gasto IVA proporcionalidad	346,052	857,112	128,562	347,857
Industria y comercio	5,616	–	2,138	–
	9,535,767	9,804,238	3,188,880	3,764,143
	\$ 28,388,194	\$ 28,359,017	\$ 9,786,293	\$ 9,583,015

(*) Corresponde al impuesto predial de los inmuebles para el 2021, los cuales son amortizados a 12 meses.

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

23. Partes Relacionadas

Los saldos de las partes relacionadas a 30 de septiembre de 2021 y de 31 de diciembre de 2020, están incluidos en las siguientes cuentas:

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

	Al 30 de septiembre de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
Aportes del fideicomitente	\$ 1,000	\$ 1,000

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

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

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

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

	Por el periodo terminado al 30 de septiembre de		Por los 3 meses terminados al 30 de septiembre de	
	2021	2020	2021	2020
Pei Asset Management S.A.S.				
Gastos anticipados (<i>Nota 8, literal c</i>)	\$ 1,345,407	\$ 1,345,407	\$ 1,345,407	\$ 1,345,407
Cuentas por pagar – comisiones (<i>Nota 12, literal a</i>)	10,147,582	7,801,920	10,147,582	7,801,920
Gastos de administración – comisiones (<i>Nota 20, literal 1</i>)	49,560,670	46,113,926	17,045,564	15,304,458
	\$ 61,053,659	\$ 55,261,253	\$ 28,538,553	\$ 24,451,785

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

23. Partes Relacionadas (continuación)

Comité Asesor

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

Al cierre del 30 de septiembre de 2021 y 30 de septiembre de 2020, los valores cancelados por concepto de honorarios a los miembros del comité asesor se detallan a continuación:

	Por el periodo terminado al 30 de septiembre de		Por los 3 meses terminados al 30 de septiembre de	
	2021	2020	2021	2020
Honorarios Comité Asesor	\$ 162,275	\$ 162,185	\$ 49,368	\$ 46,500

24. Compromisos

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

Ingresos	Al 30 de septiembre de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
< 1 año	\$ 398,735,072	\$ 390,477,333
1<años<5	1,071,639,361	1,107,545,430
> 5 años	893,411,513	962,030,933
	<u>\$ 2,363,785,946</u>	<u>\$ 2,460,053,696</u>

25. Aprobación de Estados Financieros

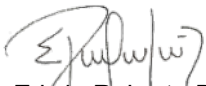
Los estados financieros del patrimonio autónomo correspondientes al ejercicio finalizado el 30 de septiembre de 2021 fueron aprobados por la Administración del Patrimonio el 19 de octubre de 2021.

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

Certificación de los Estados Financieros Condensados

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

Que para la emisión del estado de situación financiera condensado al 30 de septiembre de 2021 y de los estados condensados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el período de nueve meses terminado en esa fecha, se han verificado previamente las afirmaciones contenidas en ellos y las cifras han sido tomadas fielmente de los libros.



Edwin Roberto Diaz Chala
Representante Legal



Isabel Cristina Quemba Bernal
Contador Público
Tarjeta Profesional 101702 – T