

ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS

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

Por el período comprendido entre el 1 de enero al 31 de marzo
de 2020

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

Por el período comprendido entre el 1 de enero al 31 de marzo de 2020

Índice

Informe de Revisión de Información Financiera Intermedia	1
Estados Financieros	
Estados Condensados de Situación Financiera	2
Estados Condensados de Resultados	3
Estados Condensados de Cambios en el Patrimonio Especial.....	4
Estados Condensados de Flujos de Efectivo	5
Notas a los Estados Financieros Condensados	6
Certificación de los Estados Financieros Condensados Intermedios.....	35

Informe de Revisión de Información Financiera Intermedia

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

Introducción

He revisado los estados financieros intermedios condensados adjuntos de Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241), que comprenden el estado intermedio de situación financiera al 31 de marzo de 2020 y los correspondientes estados intermedios de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujo de efectivo por el período de tres meses terminado en esa fecha; y otras notas explicativas. La Gerencia del Patrimonio es responsable por la preparación y correcta presentación de esta información financiera intermedia, de acuerdo con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia. Mi responsabilidad es emitir una conclusión sobre este reporte de información financiera intermedia, fundamentada en mi revisión.

Alcance de la Revisión

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

Conclusión

Como resultado de mi revisión, no ha llegado a mi conocimiento ningún asunto que me haga pensar que la información financiera intermedia adjunta no presenta razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241) al 31 de marzo de 2020 y de los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el período de tres meses terminado en esa fecha, de acuerdo con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia.



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

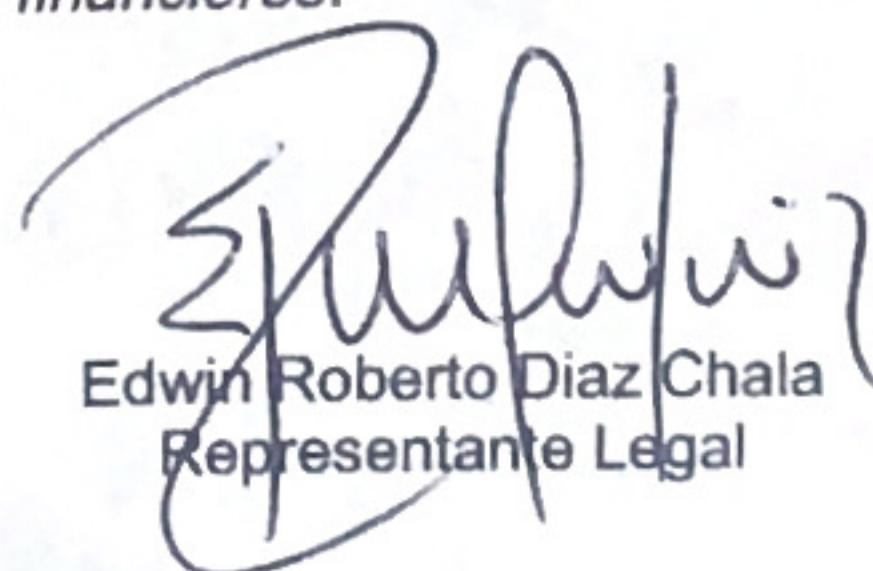
Bogotá D.C., Colombia
14 de mayo de 2020

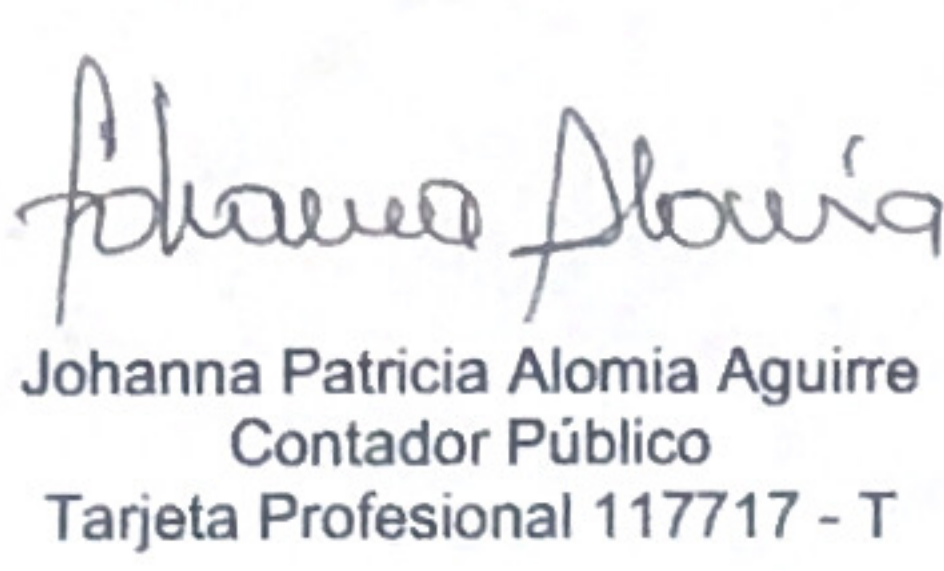
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)
Administrado Por Fiduciaria Corficolombiana S.A.

Estados Condensados de Situación Financiera

		Al 31 de marzo de 2020 (No auditados)	Al 31 de diciembre de 2019
	Nota	(En miles de pesos)	
Activos			
Efectivo		\$ 99,531,684	\$ 2,810,693
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados	5	46,177,634	40,175,034
Cuentas por cobrar, neto	6	22,361,577	21,868,668
Otros activos	7	19,457,932	2,959,446
Total activos corrientes		187,528,827	67,813,841
Cuentas por cobrar largo plazo, neto	6	823,279	602,602
Otros activos largo plazo	7	24,089,489	21,137,674
Propiedades de inversión	8	6,442,853,604	6,187,327,056
Propiedad y equipo		238,499	256,452
Total activos no corrientes		6,468,004,871	6,209,323,784
Total activos		\$ 6,655,533,698	\$ 6,277,137,625
Pasivo y patrimonio especial			
Pasivos			
Bonos ordinarios corto plazo	9	\$ 8,297,301	\$ 8,655,120
Obligaciones financieras corto plazo	10	391,155,813	174,156,427
Cuentas por pagar	11	53,152,723	73,714,245
Ingresos anticipados		4,582,272	4,167,125
Total pasivos corrientes		457,188,109	260,692,917
Bonos ordinarios largo plazo	9	998,108,736	998,041,693
Obligaciones financieras largo plazo	10	584,521,556	366,088,278
Cuentas por pagar largo plazo	11	11,351,972	11,180,798
Ingresos anticipados largo plazo		9,000,000	9,750,000
Total pasivos no corrientes		1,602,982,264	1,385,060,769
Total pasivos		2,060,170,373	1,645,753,686
Patrimonio especial			
Aportes	12	2,867,466,338	2,973,106,487
Ajustes en la aplicación por primera vez de las NCIF		282,813,857	282,813,857
Resultados acumulados		1,445,083,130	1,375,463,595
Total patrimonio especial		4,595,363,325	4,631,383,939
Total pasivos y patrimonio especial		\$ 6,655,533,698	\$ 6,277,137,625

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


Edwin Roberto Diaz Chala
Representante Legal


Johanna Patricia Alomia Aguirre
Contador Público
Tarjeta Profesional 117717 - T

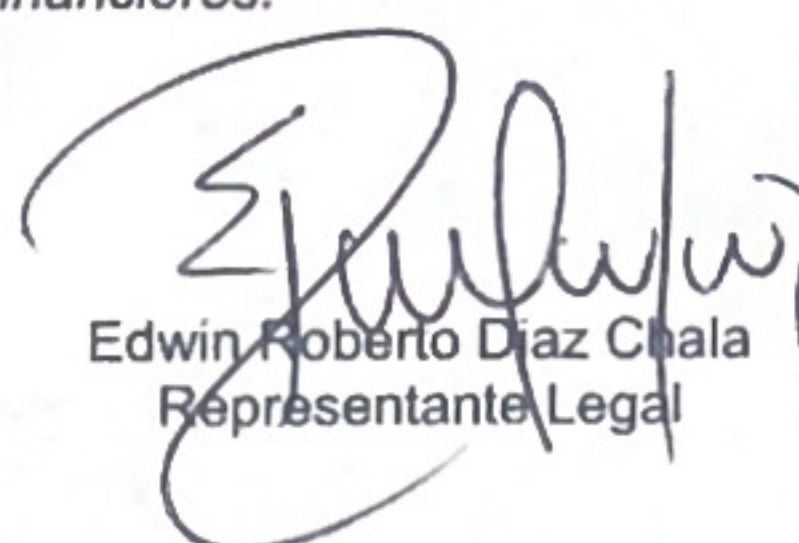

Gloria Patricia Ulloa
Revisor Fiscal
Tarjeta Profesional 84499-T
Designada por Ernst & Young Audit S.A.S. TR-530
(Véase mi informe del 14 de mayo de 2020)

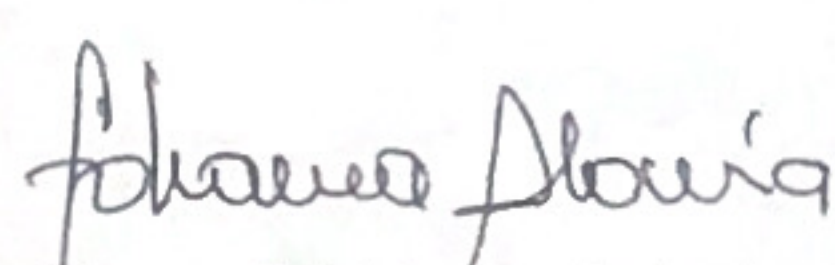
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)
Administrado Por Fiduciaria Corficolombiana S.A.

Estados Condensados de Resultados

		Por el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2020	Por el período comprendido entre el 1 de julio y el 30 de septiembre de 2019
	Nota		
<i>(No auditados)</i>			
<i>(Expresado en miles de pesos)</i>			
Ingresos de actividades ordinarias			
Ingresos por uso de inmuebles	13	\$ 129,744,377	\$ 117,636,566
Ingreso por valoración propiedad de inversión, neto	14	62,574,702	44,638,451
Otros ingresos	15	5,413,442	5,148,746
Ingresos por intereses	16	358,414	654,551
Reintegro deterioro cuentas por cobrar		236,335	—
Total ingreso por actividades ordinarias		198,327,270	168,078,314
Gastos de actividades ordinarias			
Gastos por comisiones	17	30,978,678	17,112,936
Gastos por intereses	18	25,888,568	18,458,111
Otros gastos	19	15,844,074	15,162,966
Gasto por impuestos	20	9,875,253	2,028,795
Gasto por honorarios		7,213,944	5,959,233
Deterioro cuentas por cobrar		36,959	1,340,674
Total gastos por actividades ordinarias		89,837,476	60,062,715
Resultado del ejercicio		\$ 108,489,794	\$ 108,015,599

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


Edwin Roberto Díaz Chala
Representante Legal


Johanna Patricia Alomia Aguirre
Contador Público
Tarjeta Profesional 117717 - T

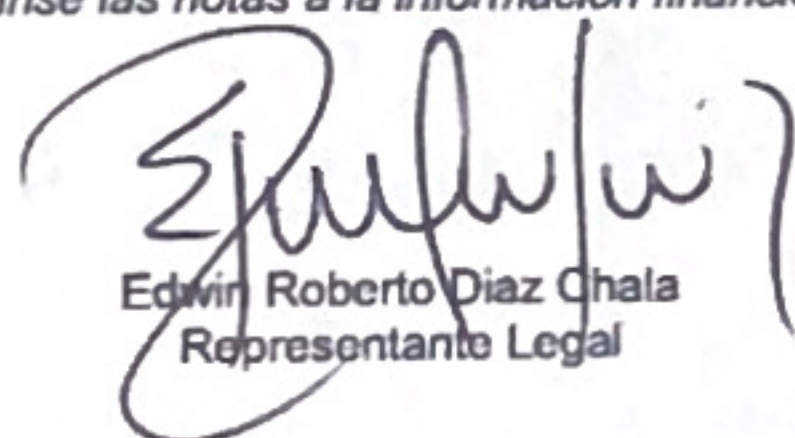

Gloria Patricia Ulloa
Revisor Fiscal
Tarjeta Profesional 84499-T
Designada por Ernst & Young Audit S.A.S. TR-530
(Véase mi informe del 14 de mayo de 2020)

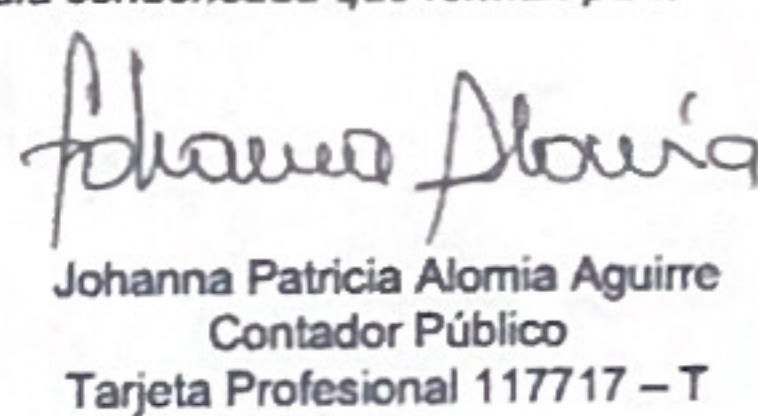
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)
Administrado Por Fiduciaria Corficolombiana S.A.

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
				(No auditados)			
				(Expresado en miles de pesos)			
Saldo al 30 de junio de 2019	\$ 1,000	\$ 606,300,534	\$ 2,458,271,118	\$ 282,813,857	\$ 1,001,394,690	\$ 161,580,610	\$ 4,510,361,809
Resultados acumulados ejercicios anteriores	-	-	-	-	161,580,610	(161,580,610)	-
Distribución de utilidades	-	-	-	-	(32,720,339)	-	(32,720,339)
Restitución de aportes	-	(91,854,058)	-	-	-	-	(91,854,058)
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	108,015,599	108,015,599
Saldo al 30 de Septiembre de 2019	1,000	514,446,476	2,458,271,118	282,813,857	1,130,254,961	108,015,599	4,493,803,011
Saldo al 31 de diciembre de 2019	1,000	514,834,369	2,458,271,118	282,813,857	1,130,250,821	245,212,774	4,631,383,939
Resultados acumulados ejercicios anteriores	-	-	-	-	245,212,774	(245,212,774)	-
Distribución de utilidades	-	-	-	-	(38,870,259)	-	(38,870,259)
Restitución de aportes	-	(105,640,149)	-	-	-	-	(105,640,149)
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	108,489,794	108,489,794
Saldo al 31 de marzo de 2020	\$ 1,000	\$ 409,194,220	\$ 2,458,271,118	\$ 282,813,857	\$ 1,336,593,336	\$ 108,489,794	\$ 4,595,363,325

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


Edwin Roberto Díaz Chala
Representante Legal


Johanna Patricia Alomia Aguirre
Contador Público
Tarjeta Profesional 117717 - T


Gloria Patricia Ulloa
Revisor Fiscal
Tarjeta Profesional 84499-T
Designada por Ernst & Young Audit S.A.S. TR-530
(Véase mi informe del 14 de mayo de 2020)

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

Estado Condensado de Flujos de Efectivo

		Por el Período comprendido entre el 1 de enero y 31 de marzo del 2020	Por el Período comprendido entre el 1 de julio y 30 de septiembre del 2019
Nota			
		(No auditados) (En miles de pesos)	
Actividades de operaciones			
Resultado del ejercicio		\$ 108,489,794	\$ 108,015,599
Ajustes para conciliar la utilidad del ejercicio con los flujos netos de efectivo:			
Valorización propiedades de inversión, neto	8 y 14	(62,574,702)	(44,638,451)
Depreciación	19	14,744	7,984
Deterioro (recuperación) de cuentas por cobrar	6	(199,376)	1,340,674
Utilidadn (pérdida) propiedad planta y equipo		3,209	(161,823)
Ajustes al capital de trabajo:			
Aumento cuentas por cobrar	6	(514,210)	(2,443,886)
Disminución de ingresos anticipados		(334,853)	(1,089,948)
Aumento (disminución) de otros activos	7	(19,450,301)	358,122
Disminución cuentas por pagar	11	(20,390,348)	(7,151,578)
Flujo neto de efectivo neto provisto por las actividades de operación		5,043,957	54,236,693
Actividades de inversión			
Aumento (disminución) en inversiones	5	(6,002,600)	33,888,512
Adquisición de propiedad de inversión (inmuebles)	8	(434,374,752)	(18,328,831)
Disminución (aumento) propiedad de inversión (anticipos y construcciones)	8	241,422,906	(17,074,632)
Flujo neto de efectivo usado en las actividades de inversión		(198,954,446)	(1,514,951)
Actividades de financiación			
Capital en titularización (restitución de aportes)		(105,640,149)	(91,854,058)
Bonos ordinarios	9	(290,776)	283,604
Aumento de obligaciones financieras, neto	10	435,432,664	65,528,018
Distribución de utilidades		(38,870,259)	(32,720,339)
Flujo de efectivo neto provisto por (usado en) las actividades de financiación		\$ 290,631,480	\$ (58,762,775)
Aumento(disminución) neta de efectivo		\$ 96,720,991	\$ (6,041,033)
Efectivo al inicio del período		2,810,693	7,248,449
Efectivo al final del periodo		\$ 99,531,684	\$ 1,207,416

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

Edwin Roberto Díaz Chala
Representante Legal

Johanna Patricia Alomia Aguirre
Contador Público
Tarjeta Profesional 117717 - T

Gloria Patricia Ulloa
Revisor Fiscal
Tarjeta Profesional 84499-T
Designada por Ernst & Young Audit S.A.S. TR-530
(Véase mi informe del 14 de mayo de 2020)

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

Por el período comprendido entre el 1 de enero al 31 de marzo de 2020
(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 marzo de 2020. El Patrimonio Autónomo se encuentra activo al 31 de marzo de 2020.

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

2. Políticas Contables Significativas

Bases de Preparación

Los estados financieros condensados intermedios por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2020, han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad – NIC 34 Información financiera intermedia, la cual hace parte de las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia, incluidas en el Decreto 2270 de 2019.

Los estados financieros condensados intermedios no incluyen toda la información y revelaciones requeridas en los estados financieros semestrales y deberán ser leídos en conjunto con los estados financieros semestrales del Patrimonio al 31 de diciembre de 2019.

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 2019. El Patrimonio no ha adoptado anticipadamente ninguna otra norma, interpretación o enmienda que se haya emitido pero que aún no sea efectiva.

Enmiendas a la NIIF 3: Definición de un Negocio

La enmienda a la NIIF 3 aclara que, para ser considerado un negocio, un conjunto integrado de activos y actividades debe incluir, como mínimo, un *input* y un proceso sustantivo que, en conjunto, contribuyan significativamente a la capacidad de generar *outputs*. Además, aclaró que un negocio puede considerarse como tal, aun sin que incluya todos los *inputs* y procesos necesarios para generar *outputs*. Estas enmiendas no impactan el estado financiero del Patrimonio, pero pueden afectar períodos futuros si el Patrimonio entrara en alguna combinación de negocios.

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

Las enmiendas proporcionan una nueva definición de material que establece que la información es material si omitirla o presentarla con errores pudiera influir razonablemente en las decisiones que los usuarios principales de los estados financieros de propósito general toman con base en esos estados financieros, los cuales proporcionan información sobre una entidad reportante específica. Las enmiendas aclaran que la materialidad dependerá de la naturaleza o magnitud de la información, ya sea individualmente o en combinación con otra información, en el contexto de los estados financieros. Una incorrección en la información es importante si razonablemente se esperaría que influya en las decisiones tomadas por los usuarios primarios. Estas modificaciones no tuvieron impacto en los presentes estados financieros ni se espera que tengan impacto en estados financieros futuros del Patrimonio.

Marco Conceptual para la Información Financiera emitido el 29 de marzo de 2018

El Marco Conceptual no es un estándar, y ninguno de los conceptos contenidos en él anula los conceptos o requerimientos detallados en otra norma. El propósito del Marco Conceptual es ayudar al IASB en el desarrollo de estándares y a los preparadores en la determinación de políticas contables

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)

consistentes en los casos en los que no exista un estándar específico, así como ayudar a todas las partes a comprender e interpretar los estándares. El marco conceptual revisado incluye algunos conceptos nuevos, proporciona definiciones actualizadas, criterios de reconocimiento para activos y pasivos y aclara algunos conceptos importantes. Estas modificaciones no tuvieron impacto en los estados financieros del Patrimonio.

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.

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.

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)

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 31 de marzo de 2020 la jerarquía de los precios se revelará así:

Jerarquía		Conclusión
Nivel 1	Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad puede acceder en la fecha de la medición.	Se revelarán los activos y pasivos que tengan un mercado activo, el cual proporciona una medición más fiable del valor razonable y se utilizará sin ajustes a su valor.
		Se revelarán:
Nivel 2	Son distintos de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente.	• 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 31 de marzo de de 2020	Al 31 de diciembre de de 2019
Activos		
Instrumentos de patrimonio		
Fondos de inversión colectiva	\$ 46,177,634	\$ 40,175,034
Activos no financieros		
Propiedades de inversión	6,189,553,164	5,692,603,710
	\$ 6,235,730,798	\$ 5,732,778,744

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

5. Inversiones a Valor Razonable con Cambios en Resultados

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

	Al 31 de marzo de de 2020	Al 31 de diciembre de de 2019
Inversiones en Fondos de Inversión Colectiva		
FIC Abierta Valor Plus	\$ 14,731,336	\$ 20,955,359
FIC Sumar	2,722,390	1,065,714
FIC Occirenta	2,481,286	467,059
FIC Old Mutual	2,509,914	2,022,785
FIC Corredores Davivienda	2,472,046	169,144
FIC Fiducuenta	7,195	7,133
PA Acción Fiduciaria	4,880	11,171
	24,929,047	24,698,365
Inversiones en Fondos de Inversión Colectiva O.P.	21,248,587	14,799,243
CDT en operación conjunta	—	677,426
	21,248,587	15,476,669
	\$ 46,177,634	\$ 40,175,034

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

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

Al 31 de marzo de 2020 no existen restricciones sobre las inversiones.

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

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

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

6. Cuentas por Cobrar, Neto

El siguiente es el detalle de las cuentas por cobrar:

	Al 31 de marzo de de 2020	Al 31 de diciembre de de 2019
Arrendamientos (a)	\$ 13,226,467	\$ 10,183,893
Impuestos	552,441	521,212
Anticipos de contratos y proveedores	594,923	372,741
Diversas (b)	9,950,782	10,137,757
Deterioro cuentas por cobrar (c)	(10,027,969)	(10,264,304)
	14,296,644	10,951,299
Operación conjunta		
Giro de excedentes	135,424	169,556
Concesión mensual	7,017,981	3,232,216
Estimación renta variable	278,238	7,162,337
Estimación otros conceptos	362,600	431,299
Administración y fondo común de gastos	1,334,524	686,175
Diversas	398,501	247,370
Otras cuentas por cobrar	95,239	477,658
Comercial	229,923	174,791
Otros servicios	408,921	347,808
Anticipos de contratos y proveedores	183,980	137,600
Deterioro cuentas por cobrar (c)	(2,380,398)	(2,149,441)
	8,064,933	10,917,369
	\$ 22,361,577	\$ 21,868,668

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

6. Cuentas por Cobrar, Neto (continuación)

Cuentas por Cobrar Largo Plazo

	Al 31 de marzo de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
Arrendamientos (*)	\$ 823,279	\$ 602,602

(*) Corresponde principalmente al giro efectuado a Inversiones Toronto (Chuck E Cheese's) por \$1,800,000 pagadero en 120 cuotas sin intereses según contrato y el giro al Club Central de Bolos por \$45,000,000. El cual es reconocido como un instrumento financiero y se encuentra medido al costo amortizado.

	Al 31 de marzo de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
Cuentas por cobrar a corto plazo	\$ 22,361,577	\$ 21,868,668
Cuentas por cobrar a largo plazo	823,279	602,602
	\$ 23,184,856	\$ 22,471,270

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

	Al 31 de marzo de 2019	Al 30 de diciembre de 2019
Alfacer del Caribe S.A (1)	\$ 4,219,064	\$ 2,952,873
Logística de Distribución Sánchez Polo S.A (2)	3,323,082	3,323,082
Accuro S.A.S (3)	1,800,792	1,243,172
Red Especializada en Transporte Redetrans Ltda.	699,273	699,274
Eduparques S.A.S	639,362	213,121
Jerónimo Martins Colombia	385,979	192,990
Famgar S.A.S	342,466	342,466
Uros Salud Integral S.A.S	313,016	195,252
Industria Gráfica Latinoamérica S.A.	258,389	258,389
ATC Sitios de Colombia	221,754	—
HP Colombia S.A.	181,469	181,469
Operadora de Comercio SAS	170,117	—
Otros terceros	671,704	581,805
	\$ 13,226,467	\$ 10,183,893

(1) Corresponde al incremento del canon de arrendamiento comprendido entre el mes de enero a marzo de 2020 y los abonos realizados a las diferentes facturas.

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

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

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

6. Cuentas por Cobrar, Neto (continuación)

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

	Al 31 de marzo de de 2020	Al 31 de diciembre de de 2019
Intereses moratorios	\$ 1,158,261	\$ 955,738
Administración y cuota fondo común de gastos	972,523	680,119
Servicios públicos	102,628	43,308
Otros servicios	259,253	263,353
Siniestros	1,370,508	1,202,255
Otras	618,287	118,507
Cobertura de riesgo de no ocupación (*)	5,172,045	5,979,211
Otras por cobrar a Fideicomitentes	297,277	825,567
Cuenta por cobrar contratos de mandatos	-	69,699
	\$ 9,950,782	\$ 10,137,757

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

	Al 31 de marzo de de 2020	Al 31 de diciembre de de 2019
Itaú Fiduciaria Patrimonios Autónomos – Atrio	\$ 3,801,620	\$ -
Alianza fiduciaria S.A. - Nuestro Montería	507,993	307,380
Itaú Fiduciaria Patrimonios autónomos - City U	300,000	-
Itaú Fiduciaria Patrimonios autónomos - Nuestro Cartago	283,280	-
Universa Inversiones Inmobiliarias S.A.S - Ideo Cali	279,152	148,689
Itaú Fiduciaria Patrimonios autónomos - Plaza Central	-	5,523,142
	\$ 5,172,045	\$ 5,979,211

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

	Al 31 de marzo de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
Saldo inicial	\$ 10,264,304	\$ 6,738,177
Castigos de cartera	-	(406,926)
Recuperación de cartera	(236,335)	-
Deterioro	-	3,933,053
Saldo final	\$ 10,027,969	\$ 10,264,304

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

6. Cuentas por Cobrar, Neto (continuación)

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

	Al 31 de marzo de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
Saldo inicial	\$ 2,149,441	\$ 1,897,463
Recuperación de cartera	-	(265,436)
Condonación	-	175,761
Integración (*)	193,998	-
Deterioro	36,959	341,653
Saldo final	\$ 2,380,398	\$ 2,149,441

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

7. Otros Activos

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

	Al 31 de marzo de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
Póliza multirriesgo	\$ -	\$ 401,047
Póliza responsabilidad civil	-	16,700
Otros	430,865	128,782
Impuestos (a)	7,778,254	8,319
Incentivos por periodos de gracia	37,119	37,119
Incentivos por aportes de obra	256,013	256,013
	8,502,251	847,980
Operación conjunta		
Impuestos (a)	7,409,667	-
Seguros	203,282	345,600
Otros activos	2,114,665	965,855
Incentivos por periodos de gracia	714,362	407,831
Incentivos por aportes de obra	513,705	392,180
	10,955,681	2,111,466
Total otros activos	\$ 19,457,932	\$ 2,959,446

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

7. Otros Activos (continuación)

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

	Al 31 de marzo de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
Gastos pagados por anticipado (b)	\$ 1,345,407	\$ 1,345,407
Encargos en garantía	10,971,000	11,102,036
Incentivos por periodos de gracia	129,916	139,197
Incentivos por aportes de obra	938,714	1,002,717
	13,385,037	13,589,357
Operación conjunta		
Encargos en garantía	353,423	274,992
Incentivos por periodos de gracia	1,390,463	805,156
Incentivos por aportes de obra	8,960,566	6,468,169
	10,704,452	7,548,317
	\$ 24,089,489	\$ 21,137,674
Otros activos corto plazo	\$ 19,457,932	\$ 2,959,446
Otros activos largo plazo	24,089,489	21,137,674
	\$ 43,547,421	\$ 24,097,120

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

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

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

Al 31 de marzo de 2020, el Patrimonio Autónomo cuenta con tres pólizas las cuales están registradas como un gasto pagado por anticipado por seguros, así:

Entidad	Amparo	No. Póliza	Vigencia	Valor Asegurado
Zúrich Colombia Seguros S.A.	Multiriesgo	47138	15/03/2020 / 15/03/2021	\$ 3,644,497,746
Zúrich Colombia Seguros S.A.	Responsabilidad civil	44910	15/03/2020/ 15/03/2021	15,000,000
Zúrich Colombia Seguros S.A.	Responsabilidad civil	DOFF-980854-1	05/08/2019 / 04/08/2020	84,721,500

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

8. Propiedad de Inversión

El siguiente es el detalle de las propiedades de inversión:

	Al 31 de marzo de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
Terrenos y edificios (1)	\$ 5,989,538,904	\$ 5,496,016,320
Construcciones en curso (2)	33,479,731	55,173,000
Anticipos (3)	210,254,957	433,548,755
	\$ 6,233,273,592	\$ 5,984,738,075
Operación conjunta		
Terrenos y edificios - Jardín Plaza (1)	\$ 191,438,480	\$ 189,705,288
Terrenos – P.A C.C Outlets Consolidadora (1)	1,253,006	1,253,006
Edificios - Plaza Central (1)	7,251,779	5,558,101
Edificios - City U (1)	70,995	70,995
Construcciones en curso - Jardín Plaza (2)	9,565,752	6,001,591
	209,580,012	202,588,981
	\$ 6,442,853,604	\$ 6,187,327,056

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

	Al 31 de marzo de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
Saldo inicial	\$ 5,496,016,320	\$ 4,598,221,345
Adquisiciones del semestre	432,734,622	763,818,562
Valorización, neta (a)	60,787,962	133,976,413
Saldo Final	\$ 5,989,538,904	\$ 5,496,016,320
Operación conjunta		
Saldo inicial	\$ 196,587,390	\$ 190,505,924
Adquisiciones del semestre - Plaza Central	1,640,130	779,850
Adquisiciones del semestre - Jardín Plaza	—	376,604
Adquisición Únicos	—	1,253,006
Adquisición City U	—	70,995
Valorización - Plaza Central (a)	53,548	89,223
Valorización - Jardín Plaza (a)	1,733,192	3,511,788
Saldo Final	200,014,260	196,587,390
Total Terrenos y Edificios	\$ 6,189,553,164	\$ 5,692,603,710

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

8. Propiedad de Inversión (continuación)

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

	Al 31 de marzo de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
Valorización neta	\$ 60,787,962	\$ 133,976,413
Valorización - Plaza Central	53,548	89,223
Valorización - Jardín Plaza	1,733,192	3,511,788
	\$ 62,574,702	\$ 137,577,424

Durante el primer trimestre de 2020, el Patrimonio adquirió los inmuebles que se detallan a continuación:

Inmueble	Fecha de Activación	Precio de Compra
Atrio	15/01/2020	\$ 311,367,452
Plaza Central	31/01/2020	106,200,002
Plaza Central – Capex	31/01/2020	1,640,130
Clínica Sanitas Ciudad jardín (Cali)	05/03/2020	14,278,481
Zona Franca Del Pacifico (Lote Indrugal)	20/03/2020	888,687
		\$ 434,374,752

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

	Al 31 de marzo de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
Saldo inicial	\$ 61,174,591	\$ 53,721,701
Adiciones del periodo	22,849,585	25,544,294
Activaciones del trimestre (*)	(40,978,693)	(18,091,404)
Saldo final	\$ 43,045,483	\$ 61,174,591

(*) Las activaciones realizadas durante el primer trimestre del 2020, corresponde a los inmuebles de Atrio-Bogotá por \$40,274,209 y Clínica Sanitas Ciudad Jardín-Cali por \$704,484.

(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:

	Al 31 de marzo de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
Edificio C-26	\$ 50,400,000	\$ 50,400,000
Jardín Plaza Cúcuta	46,639,730	46,639,730
Nuestro Bogotá	43,426,206	30,000,000
Rivana Etapa 1	30,112,043	—

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

8. Propiedad de Inversión (continuación)

	Al 31 de marzo de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
El Tesoro 4	25,433,499	22,517,748
Sanitas Versalle	7,560,759	6,562,869
ZFP	3,630,541	—
Koba – Ibagué	2,567,922	9,669,810
Fijar 93B – Bogotá	399,094	399,094
Redetrans Bucaramanga	63,263	—
Mapfre – Bogotá	21,900	21,900
Redetrans La estrella – Medellín	—	16,181
Atrio	—	255,783,523
Clínica Sanitas Ciudad Jardín	—	11,537,900
	\$ 210,254,957	\$ 433,548,755

Durante el primer trimestre de 2020, el Patrimonio adquirió los siguientes inmuebles, Atrio Torre Norte ubicado en la ciudad de Bogotá Calle 28 #13A- 75 el cual se legalizaron sus anticipos por el valor de \$255,783,523 en el momento de su adquisición; el 23% Centro comercial Plaza Central ubicado en la ciudad de Bogotá Carrera 65 No, 11-50; Sanitas Ciudad Jardín ubicado en la ciudad de Cali Calle 18 #106-11; Lote 4 Manzana H Zona Franca del Pacífico ubicado en la ciudad de Palmira Valle Kilómetro 6 Yumbo - Aeropuerto Alfonso Bonilla Aragón.

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

Al 31 de marzo de 2020, el Patrimonio tiene firmados documentos vinculantes que sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones, pueden resultar en una futura adquisición de inmuebles, como se relaciona a continuación:

Desembolsos a Realizar según Documentos Vinculantes Vigentes a la Fecha			
Adquisiciones Futuras con Documentos Vinculantes	2020	2021	2022
Total adquisiciones inmuebles / año	\$ 330,756,274	\$ 230,456,246	\$ —

Al 31 de marzo de 2020 el Patrimonio no ha realizado ventas de propiedades de inversión y no existen restricciones ni pignoraciones sobre las propiedades de inversión.

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

9. Bonos Ordinarios

El siguiente es el detalle de los bonos ordinarios:

	Al 31 de marzo de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
Intereses Bonos	\$ 8,297,301	\$ 8,655,120

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

Los pagos de los rendimientos son realizados de forma trimestral.

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

	Al 31 de marzo de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
Capital Emisión de Bonos	\$ 1,000,000,000	\$ 1,000,000,000
Costos de Emisión (a)	(1,891,264)	(1,958,307)
	\$ 998,108,736	\$ 998,041,693

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

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

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

9. Bonos Ordinarios (continuación)

Serie	Sub-serie	Plazo	Tasa	Spread sobre IPC	Valor
Serie C	C3	3 años	IPC	2.79%	\$ 116,005,000
Serie C	C10	10 años	IPC	3.96%	209,426,000
Serie C	C25	25 años	IPC	4.30%	174,569,000
					<u>\$ 500,000,000</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	Spread sobre IPC	Valor
Serie A	A5	5 años	6.50% E.A	\$ 122,000,000
Serie A	A10	10 años	7.28% E.A	226,000,000
Serie C	C25	25 años	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.

10. Obligaciones Financieras

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

	Al 31 de marzo de de 2020	Al 31 de diciembre de de 2019
Obligaciones financieras a corto plazo		
Banco de Bogotá S.A.	\$ 176,899,277	\$ 12,751,174
Bancolombia S.A.	100,574,872	100,950,598
Banco de Occidente S.A.	75,113,590	54,742,188
Banco BBVA	27,766,538	—
	<u>\$ 380,354,277</u>	<u>\$ 168,443,960</u>
Obligaciones financieras en Operación Conjunta		
Banco Occidente - Jardín Plaza	7,856,338	—
Bancolombia S.A. - Jardín Plaza	—	5,664,838
Banco Popular – Jardín Plaza	2,945,198	—
Davivienda Plaza Central	—	47,629
	<u>\$ 10,801,536</u>	<u>\$ 5,712,467</u>
	<u>\$ 391,155,813</u>	<u>\$ 174,156,427</u>

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

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

10. Obligaciones Financieras (continuación)

	Al 31 de marzo de de 2020	Al 31 de diciembre de de 2019
Obligaciones financieras a largo plazo		
Banco de Bogotá S.A.	\$ 44,312,759	\$ 164,196,405
Bancolombia S.A.	301,113,588	76,816,420
Banco Colpatría Scotiabank	67,218,234	67,245,107
Banco Itaú	127,401,072	26,809,461
	\$ 540,045,653	\$ 335,067,393
Obligaciones financieras en operaciones conjuntas		
Banco Itaú - Jardín Plaza	1,535,992	1,810,278
Bancolombia S.A. - Jardín Plaza	24,916,814	15,243,633
Banco Davivienda - Jardín Plaza	591,206	590,450
Banco Davivienda - Plaza Central	17,431,892	13,376,524
	\$ 44,475,904	\$ 31,020,885
Total obligaciones financieras a largo plazo	\$ 584,521,557	\$ 366,088,278
Obligaciones financieras a corto plazo	\$ 391,155,813	\$ 174,156,427
Obligaciones financieras largo plazo	\$ 584,521,556	\$ 366,088,278
Total Obligaciones financieras	\$ 975,677,369	\$ 540,244,705

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

El incremento corresponde a la contratación de nuevos créditos utilizados principalmente para el desarrollo del objeto del Patrimonio Autónomo, así:

	Saldo al 31 de diciembre de 2019	Adiciones	Pagos	Saldo al 31 de marzo de 2020
Obligaciones financieras	\$ 540,244,705	\$ 435,932,335	\$ 499,671	\$ 975,677,369

El siguiente es un detalle de los créditos adquiridos directamente por el PEI durante el primer trimestre del año 2020:

Banco	Fecha de Desembolso	Fecha de Vencimiento	Valor Desembolso	Intereses Por Pagar	Saldo Crédito 31 de marzo de 2020
BANCO BOGOTA	14/01/2020	14/01/2022	\$ 20,522,666	\$ 254,725	\$ 20,777,391
BANCO BOGOTA	05/02/2020	05/02/2022	23,442,517	92,851	23,535,368
BANCO OCCIDENTE	26/03/2020	23/03/2021	20,324,617	19,501	20,344,118
BANCOLOMBIA	13/02/2020	13/02/2024	116,626,878	337,518	116,964,396
BANCOLOMBIA	17/02/2020	17/02/2024	106,731,000	240,074	106,971,074
BBVA	26/03/2020	26/02/2021	27,740,000	26,538	27,766,538
ITAU	02/01/2020	02/01/2023	30,112,043	476,346	30,588,389
ITAU	27/03/2020	27/03/2021	70,000,000	—	70,000,000
			\$415,499,721	\$1,447,553	\$ 416,947,274

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

10. Obligaciones Financieras (continuación)

Al 31 de marzo de 2020, la finalidad de los créditos fueron los siguientes:

- Banco Bogotá adquiridos para el pago de la comisión Único y Atrio.
- Banco de Occidente y Bancolombia, se adquirieron para la reposición de caja de Nuestro Bogotá, Koba Ibagué, ZTP Indugral, El tesoro, Sanitas Ciudad Jardín y Plaza Central.
- BBVA para capital de trabajo.
- Itaú, para anticipos proyecto Tigo Rivana.

El siguiente es un detalle de los créditos adquiridos durante el primer trimestre del año 2020 de la Coinversión Jardín Plaza con la finalidad de la construcción de Zona Norte y Capex H&H:

Banco	Fecha de Desembolso	Fecha de Vencimiento	Valor Desembolso	Intereses Por pagar	Saldo Crédito 31 marzo de 2020
BANCO OCCIDENTE	20/03/2020	20/03/2021	\$ 7,840,000	\$ 16,338	\$ 7,856,338
BANCOLOMBIA	20/03/2020	20/03/2021	9,652,614	20,566	9,673,180
POPULAR	20/03/2020	31/01/2021	2,940,000	5,198	2,945,198
			\$ 20,432,614	\$ 42,102	\$ 20,474,716

11. Cuentas por Pagar

El siguiente es el detalle de las cuentas por pagar:

	Al 31 de marzo de de 2020	Al 31 de diciembre de de 2019
Comisiones y honorarios (a)	\$ 8,342,430	\$ 30,130,928
Impuestos	15,635,276	10,075,432
Arrendamientos	269,744	232,609
Proveedores	2,507,792	2,998,533
Adecuación e instalación de oficinas	1,561,031	4,311,212
Retenciones en la fuente	641,079	4,128,438
Adquisición de bienes y servicios nacionales	2,617,986	1,796,852
Excedentes de caja recibidos	253,661	810,432
Diversas	2,421,736	5,346,254
	\$ 34,250,735	\$ 59,830,690

(a) Incluye principalmente comisiones por pagar por \$6,922,061 a Pei Asset Management S.A.S.

	Al 31 de marzo de de 2020	Al 31 de diciembre de de 2019
Operación conjunta		
Comisiones	—	12,207
Honorarios	1,734,465	1,834,073
Impuesto al valor agregado	1,747,508	4,798,495

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

11. Cuentas por Pagar (continuación)

	Al 31 de marzo de de 2020	Al 31 de diciembre de de 2019
Proveedores	4,647,321	3,815,548
Retenciones en la fuente	30,4981	575,568
Anticipos recibidos para aplicar a cartera	837,246	1,175,941
Prediales por pagar (b)	8,073,901	—
Recaudos de cartera pendiente por legalizar	339,616	369,089
Diversas	1,216,950	1,302,634
	18,901,988	13,883,555
	\$ 53,152,723	\$ 73,714,245

(b) El Patrimonio se acogió a los lineamientos establecidos en el decreto 093 de 2020, donde se establece ampliar el plazo del predial para pago con descuento hasta el 5 de junio, los cuales son amortizados a 12 meses.

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

	Al 31 de marzo de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
Retenciones en garantía PEI	\$ 11,011,035	\$ 10,912,311
Retenciones en garantía	340,937	268,487
	\$ 11,351,972	\$ 11,180,798

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.

12. 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 31 de marzo de 2020 y de 31 de diciembre de 2019 los títulos del patrimonio autónomo son:

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

12. Patrimonio Especial (continuación)

	Al 31 de marzo de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
No. de unidades	\$ 431,422	\$ 431,422
Valor de la unidad	\$ 10,651.67	\$ 10,735.16

A continuación, detallamos los componentes del patrimonio

	Al 31 de marzo de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
Aportes en dinero (1)	\$ 1,000	\$ 1,000
Aportes valor nominal (2)	409,194,220	514,834,369
Aportes prima en colocación (3)	2,458,271,118	2,458,271,118
Resultados acumulados proceso (NCIF) (4)	282,813,857	282,813,857
Resultado de ejercicios anteriores (5)	1,336,593,336	1,130,250,821
Utilidad del ejercicio	108,489,794	245,212,774
	\$ 4,595,363,325	\$ 4,631,383,939

- (1) Corresponde al valor entregado por el fideicomitente en la fecha de suscripción del Contrato de Fiducia,
(2) Corresponde al saldo del valor nominal de los títulos de contenido participativo de las once (11) emisiones realizadas

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

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

- (3) Corresponde a la prima que se genera por el mayor valor en venta de los títulos en comparación con su valor nominal para las once (11) emisiones realizadas a la fecha,
(4) Corresponde al ajuste generado por el proceso de convergencia a NCIF,
(5) Corresponde al valor de utilidades no distribuidas a los inversionistas, cuyo principal componente es la valorización de los activos.

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

13. Ingreso por el Uso de Inmuebles

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

	Por el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2020	Por el período comprendido entre el 1 de julio y el 30 de septiembre de 2019
Arrendamientos (1)	\$ 73,940,844	\$ 72,365,112
Concesión mensual (2)	4,305,269	3,847,612
Cobertura de riesgo por no ocupación (3)	5,315,438	1,915,232
Administración	1,249,060	1,155,889
Fondo común de gastos	980,027	837,557
Cuentas en participación	590,404	697,460
Mercadeo	93,844	94,850
Incentivos	(73,283)	(68,221)
	86,401,603	80,845,491
Operación conjunta		
Arrendamientos	16,370,283	16,883,882
Concesión mensual	12,968,917	8,539,306
Contraprestación mínima	3,819,149	4,023,157
Administración	3,589,359	3,608,685
Fondo común de gastos	3,222,360	2,280,941
Contraprestación variable	1,525,347	220,096
Residencia universitarias	1,429,576	1,462,669
Incentivos	417,783	(227,661)
	43,342,774	36,791,075
	\$ 129,744,377	\$ 117,636,566

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

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

13. Ingreso por el Uso de Inmuebles (continuación)

	Por el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2020	Por el período comprendido entre el 1 de julio y el 30 de septiembre de 2019
Alianza Fiduciaria S.A. (CC Nuestro Montería)	\$ 3,103,910	\$ (204,678)
Universa Operaciones SAS	1,250,000	—
Desarrolladora De Proyectos CA Y CY S.A.S	629,432	—
Itaú Fiduciaria S.A. (CC Plaza Central)	201,632	1,565,322
Universa Inversiones Inmobiliarias S.A.S	130,464	532,346
Hernando Heredia Arquitectos LTDA (Edificio Amadeus)	—	22,242
	\$ 5,315,438	\$ 1,915,232

14. Ingreso por Valoración de Propiedades de Inversión, Neta

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

	Por el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2020	Por el período comprendido entre el 1 de julio y el 30 de septiembre de 2019
Valoración neta propiedad de Inversión	\$ 62,574,702	\$ 44,638,451

15. Otros Ingresos

El siguiente es el detalle de otros ingresos:

	Por el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2020	Por el período comprendido entre el 1 de julio y el 30 de septiembre de 2019
Otros ingresos	\$ 1,072,412	\$ 39,049
Ingresos reembolsables	486,767	567,341
Parqueadero	399,960	459,846
Intereses moratorios	244,513	162,834

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

15. Otros Ingresos (continuación)

	Por el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2020	Por el período comprendido entre el 1 de julio y el 30 de septiembre de 2019
Multas	94,967	73,701
Otros (a)	2,298,619	1,302,771
Parqueadero	1,378,711	2,157,518
Comercial	1,168,239	1,066,239
Intereses moratorios	553,118	587,951
	14,755	34,267
	3,114,823	3,845,975
	\$ 5,413,442	\$ 5,148,746

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

16. Ingresos por Intereses

El siguiente es el detalle de los ingresos por intereses:

	Por el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2020	Por el período comprendido entre el 1 de julio y el 30 de septiembre de 2019
Rendimientos encargos fiduciarios en operaciones conjuntas		
Rendimientos encargos fiduciarios	\$ 217,411	\$ 152,338
	72,762	422,563
	290,173	574,901
Valorización derecho fiduciario	–	33,729
Intereses costo amortizado en operaciones conjuntas	25,662	38,957
Intereses cuentas bancarias	41,400	6,599
Intereses cuentas bancarias en operaciones conjuntas	1,179	365
	\$ 358,414	\$ 654,551

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

17. Gastos por Comisiones

El siguiente es un detalle de los gastos por comisiones:

	Por el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2020	Por el período comprendido entre el 1 de julio y el 30 de septiembre de 2019
Pei Asset Management S.A.S. (1)	\$ 15,000,653	\$ 14,288,168
Comisión por adquisición de inmueble	12,159,389	199,920
Comisión fiduciaria	2,397,504	2,240,128
Comisión por arrendamiento	868,335	107,637
Otros servicios	360,546	108,571
Comisión representación inversionistas	53,861	50,929
Comisión fiduciaria externas	7,022	13,808
Comisión servicios bancarios	892	1,869
	30,848,202	17,011,030
Comisión fiduciaria	85,693	59,475
Comisión servicios bancarios	41,538	35,440
Otras comisiones	3,245	6,991
	130,476	101,906
	\$ 30,978,678	\$ 17,112,936

- (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.

18. Gastos por Intereses

El siguiente es el detalle de los gastos por intereses:

	Por el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2019	Por el período comprendido entre el 1 de julio y el 30 de septiembre de 2018
Bonos ordinarios	\$ 15,851,668	\$ 4,997,447
Bancolombia S.A.	4,046,902	7,209,553
Banco de Bogotá S.A.	2,914,139	1,489,465
Banco Colpatría Multibanca Colpatría S.A.	995,017	821,099
Banco de Occidente S.A.	739,859	568,911

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

18. Gastos por Intereses (continuación)

	Por el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2019	Por el período comprendido entre el 1 de julio y el 30 de septiembre de 2018
Itaú Corpbanca Colombia S.A.	427,103	1,273,481
BBVA Colombia	152,778	491,337
Davivienda	—	930,204
	25,127,466	17,781,497
Operación conjunta		
Intereses Jardín Plaza	387,980	384,556
Intereses Plaza Central	373,122	292,058
	761,102	676,614
	\$ 25,888,568	\$ 18,458,111

19. Otros Gastos

	Por el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2020	Por el período comprendido entre el 1 de julio y el 30 de septiembre de 2019
Administración operadores	\$ 2,228,360	\$ 2,631,673
Cuota de administración	883,706	384,724
Seguros	618,219	553,770
Otros gastos operacionales	324,558	168,460
Servicios públicos	286,487	648,846
Mantenimiento y reparaciones	154,911	662,680
Gastos de viaje	123,362	80,011
Estructura administrativa	82,955	78,260
Publicidad y propaganda	62,050	34,393
Parqueaderos	46,981	86,787
Mercadeo	30,872	75,310
Gasto IVA proporcional	4,522	3,813
Diferencia en cambio	1,017	13,412
Gastos notariales	912	71,831
Contribuciones y afiliaciones	—	218,912
	4,848,912	5,712,882

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

19. Otros Gastos (continuación)

	Por el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2020	Por el período comprendido entre el 1 de julio y el 30 de septiembre de 2019
Operación conjunta		
Administración	4,249,568	3,910,872
Servicios generales	2,059,102	1,404,405
Otros gastos operacionales	992,303	722,976
Mantenimiento y reparaciones	628,640	576,266
Gastos no reembolsables parqueaderos	575,366	386,643
Servicios públicos	516,761	518,225
Beneficios a empleados	468,550	303,953
Alquiler zonas verdes	416,069	400,838
Vigilancia	355,837	357,526
Seguros	275,967	231,980
Mercadeo	228,900	431,030
Aseo	165,010	153,858
Condonaciones	36,116	8
Depreciaciones	14,744	7,984
Avalúos comerciales	12,229	43,520
	10,995,162	9,450,084
	\$ 15,844,074	\$ 15,162,966

20. Gastos por impuestos

El siguiente es un detalle de los gastos por impuestos:

	Por el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2019	Por el período comprendido entre el 1 de julio y el 30 de septiembre de 2018
Impuesto predial	\$ 5,614,820	\$ 19,546
Gravamen a los movimientos financieros (GMF)	1,176,782	819,845
Industria y comercio	137,589	127,188
Sobretasas y Otros	10,745	798,429
	6,939,936	1,765,008
Operación conjunta		
Impuesto predial	2,657,827	—
Gravamen a los movimientos financieros (GMF)	159,664	149,353
Gasto Iva proporcionalidad	117,826	114,434
	2,935,317	263,787
	\$ 9,875,253	\$ 2,028,795

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

21. Partes Relacionadas

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

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

	Al 31 de marzo de 2020	Al 30 de septiembre 2019
Aportes del fideicomitente	\$ 1,000	\$ 1,000

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

Pei Asset Management S.A.S - Administrador Inmobiliario

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

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 período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2020	Por el período comprendido entre el 1 de julio y el 30 de septiembre de 2019
Pei Asset Management S.A.S.		
Gastos anticipados (Nota 7)	\$ 1,345,407	\$ 1,345,407
Cuentas por pagar – comisiones (Nota 11)	6,922,061	8,331,395
Gastos de administración - comisiones (Nota 17)	\$ 15,000,653	14,288,168

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

21. Partes Relacionadas (continuación)

Comité Asesor

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

Al cierre del 31 de marzo de 2020 y 30 de septiembre de 2019, los valores cancelados por concepto de honorarios a los miembros del comité asesor se detallan a continuación:

	Por el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2020	Por el período comprendido entre el 1 de julio y el 30 de septiembre de 2019
Honorarios Comité Asesor	\$ 55,116	\$ 62,482

22. Contingencias

Al 31 de marzo de 2020 el Patrimonio presenta los procesos jurídicos en contra, relacionados a continuación:

Tribunal de arbitramento iniciado por Maria del Pilar Pulecio, la probabilidad de obtener un resultado favorable es probable, en donde se obligará al concesionario a cancelar los montos adeudados por concepto de valor mensual de concesión entre otros del Centro Comercial Atlantis, para ser escuchados dentro del proceso y en caso de mantener la mora el fallo será no solo favorable sino en un tiempo menor.

- Daliz Kinuba Chichilla y otros, la probabilidad de obtener un resultado favorable es probable, en donde se obligará al concesionario a cancelar los montos adeudados para ser escuchados dentro del proceso y en caso de mantener la mora el fallo será no solo favorable sino en un tiempo menor.

23. Compromisos

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

Ingresos	Al 31 de marzo de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
< 1 año	\$ 405,997,629	\$ 381,692,095
1<años<5	1,142,981,097	1,111,992,303
> 5 años	1,105,344,379	1,147,799,741
	\$ 2,654,323,105	\$ 2,641,484,139

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

24. Eventos Subsecuentes

Entre el 1 de enero de 2020 y la fecha de emisión de los estados financieros no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración de Sociedad Fiduciaria Corficolombiana y la Administradora del vehículo - Pei Asset Management S.A.S pudieran tener un efecto significativo sobre los mismos, que no se hayan revelado en los mismos excepto por el descrito a continuación:

El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud OMS declaró al COVID-19 como una pandemia y el Gobierno de Colombia ha decretado el estado de emergencia, económica, social y ecológica en el territorio nacional, adoptando varias medidas de prevención relacionadas principalmente con cierre de sus fronteras, restricciones de movilidad interna, suspensión de ciertas actividades productivas, educativas y eventos masivos, entre otras medidas. El brote de COVID-19 ha traído incertidumbre en la economía a nivel mundial, esperándose un impacto significativo en la economía global dentro el año 2020.

El impacto general en las operaciones del PEI como resultado de estos riesgos, podrá modificarse en función de distintas variables que afectan la actividad económica y las medidas que se adopten, tanto a nivel nacional como internacional. La Administradora y el Agente de Manejo se encuentran realizando un monitoreo permanente sobre la coyuntura a fin de identificar los riesgos que se derivan de ésta para el PEI y mitigar su posible impacto.

En relación con el riesgo de mercado, el PEI está efectuando una evaluación permanente a las condiciones macroeconómicas y los cambios en los precios de rentas en el mercado inmobiliario, a fin de anticipar cualquier efecto sobre los negocios en curso y el portafolio inmobiliario. En caso de materializarse este riesgo, sus efectos deberán evaluarse caso por caso, a la luz de las condiciones contractuales y garantías acordadas.

Por otra parte, para mitigar el impacto en la vacancia de sus activos el PEI continuará adelantando labores de comercialización y colocación de áreas vacantes, y acercándose a cada uno de sus arrendatarios. Estos acercamientos a los arrendatarios tienen como propósito evaluar caso a caso el impacto transitorio de la coyuntura sobre el negocio de cada arrendatario y buscar mantener la relación comercial de largo plazo.

Respecto del mantenimiento del portafolio inmobiliario, es importante resaltar que el PEI cuenta con revisiones periódicas para la identificación de intervenciones requeridas por sus activos, lo cual permite anticipar las necesidades asociadas a la gestión inmobiliaria y buscar atenderlas de forma oportuna. Así, se espera que este tipo de controles mitiguen las posibles alteraciones que sufran los procesos relacionados con el mantenimiento de sus activos como consecuencia de la coyuntura. En todo caso, la totalidad de los Activos Inmobiliarios del portafolio se encuentran cubiertos por pólizas de todo riesgo y daño material.

Sin perjuicio de lo anterior, es importante resaltar que a 31 de marzo de 2020 el 80% de las obligaciones financieras del PEI constituían Endeudamiento Financiero de Largo Plazo y el vencimiento promedio del Endeudamiento Financiero total del vehículo ascendía a 7. 50 años. Esta estructura de capital le permite al PEI contar con suficiente capacidad para administrar los choques externos de la coyuntura sin poner en riesgo los pagos de capital asociados al Endeudamiento Financiero.

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

24. Eventos Subsecuentes (continuación)

Uniendo lo expuesto en líneas anteriores, acciones como el acercamiento a los arrendatarios y la estructura de capital del vehículo refuerzan el ADN del PEI como un vehículo aliado de sus arrendatarios y posicionarse como una alternativa de inversión de largo plazo.

Adicionalmente es importante resaltar que las políticas desplegadas por el prospecto del vehículo como la diversificación del portafolio, tanto desde el punto de vista de categorías, arrendatarios y ubicación geográfica de los inmuebles, así como su vocación de atender un horizonte de largo plazo, se constituyen en fortalezas que permiten afrontar de mejor manera los riesgos derivados de una coyuntura como la actual.

Si bien no podemos predecir con certeza las condiciones económicas y de mercado futuras, esperamos que los volúmenes de ventas del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias se mantengan ante dicha situación.

25. Aprobación de Estados Financieros

Los estados financieros del patrimonio autónomo correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de marzo de 2020 fueron aprobados por la Administración del Patrimonio el 17 del día de abril de 2020.