

ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS

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

Por el período comprendido entre el 1 de julio y el 30 de
septiembre de 2020

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

Por el período comprendido entre el 1 de julio y el 30 de septiembre de 2020

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	41

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 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 30 de septiembre 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.

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

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

Bogotá D.C., Colombia
6 de noviembre de 2020

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

Estados Condensados de Situación Financiera

		Al 30 de septiembre de 2020	Al 30 de junio de 2020
	Nota	(No auditados)	
<i>(En miles de pesos)</i>			
Activos			
Efectivo		\$ 6,753,696	\$ 24,341,759
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados	5	91,291,682	117,265,652
Cuentas por cobrar, neto	6	47,441,292	57,686,602
Otros activos	7	11,429,567	19,195,857
Total activos corrientes		156,916,237	218,489,870
Cuentas por cobrar largo plazo, neto	6	3,056,811	4,202,243
Otros activos largo plazo	7	23,895,523	23,219,130
Propiedades de inversión	8	6,625,434,157	6,562,549,577
Propiedad y equipo		209,012	223,755
Total activos no corrientes		6,652,595,503	6,590,194,705
Total activos		\$ 6,809,511,740	\$ 6,808,684,575
Pasivo y patrimonio especial			
Pasivos			
Bonos ordinarios corto plazo	9	\$ 7,390,327	\$ 8,414,802
Obligaciones financieras corto plazo	10	151,662,798	419,351,572
Cuentas por pagar	11	36,548,200	63,547,425
Ingresos anticipados		5,392,774	5,582,482
Total pasivos corrientes		200,994,099	496,896,281
Bonos ordinarios largo plazo	9	998,244,452	998,175,778
Obligaciones financieras largo plazo	10	961,207,351	637,715,242
Cuentas por pagar largo plazo	11	12,091,712	11,521,316
Ingresos anticipados largo plazo		7,500,000	8,250,000
Total pasivos no corrientes		1,979,043,515	1,655,662,336
Total pasivos		2,180,037,614	2,152,558,617
Patrimonio especial	12		
Aportes		2,867,466,338	2,867,466,338
Ajustes en la aplicación por primera vez de las NCIF		282,813,857	282,813,857
Resultados acumulados		1,479,193,931	1,505,845,763
Total patrimonio especial		4,629,474,126	4,656,125,958
Total pasivos y patrimonio especial		\$ 6,809,511,740	\$ 6,808,684,575

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

Marlly Sarela Gallego Morales
Revisor Fiscal

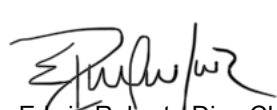
Tarjeta Profesional 92344-T
Designada por Ernst & Young Audit S.A.S. TR-530
(Véase mi informe del 6 de noviembre de 2020)

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

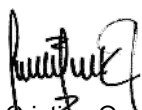
Estados Condensados de Resultados

		Por el período comprendido entre el 1 de julio y el 30 de septiembre de 2020	Por el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2020
	Nota		
<i>(No auditados)</i>			
<i>(Expresado en miles de pesos)</i>			
Ingresos de actividades ordinarias			
Ingresos por uso de inmuebles	13	\$ 106,554,279	\$ 129,744,377
Ingreso por valoración propiedad de inversión, neto	14	4,523,624	62,574,702
Otros ingresos	15	3,807,702	5,413,442
Ingresos por intereses	16	1,447,012	358,414
Reintegro deterioro cuentas por cobrar		—	236,335
Total ingreso por actividades ordinarias		116,332,617	198,327,270
Gastos de actividades ordinarias			
Gastos por intereses	17	27,849,760	25,888,568
Gastos por comisiones	18	18,369,866	30,978,678
Otros gastos	19	14,038,485	15,844,074
Gasto por impuestos	20	9,583,015	9,875,253
Gasto por honorarios		5,817,844	7,213,944
Deterioro cuentas por cobrar		2,382,663	36,959
Total gastos por actividades ordinarias		78,041,633	89,837,476
Resultado del ejercicio		\$ 38,290,984	\$ 108,489,794

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

Marlly Sarela Gallego Morales
Revisor Fiscal
Tarjeta Profesional 92344-T
Designada por Ernst & Young Audit S.A.S. TR-530
(Véase mi informe del 6 de noviembre 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
<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 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
Saldos 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
Saldos al 30 de junio de 2020	\$ 1,000	\$ 409,194,220	\$2,458,271,118	\$ 282,813,857	\$1,336,593,336	\$ 169,252,427	\$4,656,125,958
Resultados acumulados ejercicios anteriores	—	—	—	—	169,252,427	(169,252,427)	—
Distribución de utilidades	—	—	—	—	(64,942,816)	—	(64,942,816)
Resultado del ejercicio	—	—	—	—	—	38,290,984	38,290,984
Saldos al 30 de septiembre de 2020	\$ 1,000	\$ 409,194,220	\$2,458,271,118	\$ 282,813,857	\$1,440,902,947	\$ 38,290,984	\$4,629,474,126

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
Marlly Sarela Gallego Morales
Revisor Fiscal
Tarjeta Profesional 92344-T
Designada por Ernst & Young Audit S.A.S. TR-530
(Véase mi informe del 6 de noviembre 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 julio y el 30 de septiembre de 2020	Por el Período comprendido entre el 1 de enero y 31 de marzo del 2020
Nota			
		(No auditados) (En miles de pesos)	
Actividades de operaciones			
Resultado del ejercicio		\$ 38,290,984	\$ 108,489,794
Ajustes para conciliar la utilidad del ejercicio con los flujos netos de efectivo:			
Valorización propiedades de inversión, neto	8 y 14	(4,523,624)	(62,574,702)
Depreciación	19	15,464	14,744
Deterioro (recuperación) de cuentas por cobrar	6	2,382,663	(199,376)
Baja de propiedad de inversión (inmuebles)	8	46,474	—
Aumento (disminución) propiedad planta y equipo		—	3,209
Ajustes al capital de trabajo:			
Disminución (aumento) cuentas por cobrar	6	9,008,079	(514,210)
Disminución de ingresos anticipados		(939,708)	(334,853)
Disminución (aumento) de otros activos	7	7,089,897	(19,450,301)
Disminución cuentas por pagar	11	(26,428,829)	(20,390,348)
Flujo neto de efectivo neto provisto por las actividades de operación		24,941,400	5,043,957
Actividades de inversión			
Aumento propiedad planta y equipo		(721)	—
Disminución (aumento) en inversiones	5	25,973,970	(6,002,600)
Adquisición y mejoras de propiedad de inversión	8	(58,407,430)	(192,951,846)
Flujo neto de efectivo usado en las actividades de inversión		(32,434,181)	(198,954,446)
Actividades de financiación			
Capital en titularización (restitución de aportes)		—	(105,640,149)
Bonos ordinarios	9	(955,801)	(290,776)
Aumento de obligaciones financieras, neto	10	55,803,335	435,432,664
Distribución de utilidades		(64,942,816)	(38,870,259)
Flujo de efectivo neto provisto por (usado en) las actividades de financiación		(10,095,282)	290,631,480
Aumento(disminución) neta de efectivo		(17,588,063)	96,720,991
Efectivo al inicio del período		24,341,759	2,810,693
Efectivo al final del período		\$ 6,753,696	\$ 99,531,684

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

Marlly Sarela Gallego Morales
Revisor Fiscal

Tarjeta Profesional 92344-T
Designada por Ernst & Young Audit S.A.S. TR-530
(Véase mi informe del 6 de noviembre 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 julio al 30 de septiembre 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 septiembre de 2020. El Patrimonio Autónomo se encuentra activo al 30 de septiembre de 2020.

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.

Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)

Administrado Por Fiduciaria Corficolombiana S.A.

Notas a los Estados Financieros Condensados

1.1. COVID-19 (continuación)

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 y la latente posibilidad de declaratoria de nuevas cuarentenas, el PEI actualiza periódicamente los posibles efectos que esta situación extraordinaria pueda generar respecto del vehículo, sin que a la fecha se haya establecido el impacto definitivo de la misma sobre las rentas por explotación de activos inmobiliarios.

a. Medidas y Estrategias de Mitigación Adoptadas

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

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

- (i) El otorgamiento de un alivio aplicable a todas las categorías inmobiliarias, de hasta 45 días en el pago del canon de arrendamiento para los tres meses del segundo trimestre del 2020 (abril, mayo y junio). Lo anterior, en adición a la posibilidad de diferir el pago del saldo facturado en los siguientes 6 a 12 meses.
- (ii) Para la categoría de activos especiales (principalmente gimnasios, cines y establecimientos de entretenimiento infantil), el otorgamiento de un alivio de hasta 60 días en el pago del canon de arrendamiento aplicable a los tres meses del segundo trimestre del 2020 (abril, mayo y junio).
- (iii) La negociación de acuerdos de mayor plazo para saldar conceptos pendientes de pago del segundo trimestre del 2020, de tal forma que dichos montos puedan ser cubiertos en plazos de hasta 12 meses contados a partir del mes de julio del 2020. Para otorgar dicho alivio el arrendatario debía encontrarse al día y en cumplimiento de sus obligaciones contractuales de forma previa al inicio de la actual coyuntura.
- (iv) En el tercer trimestre del año a raíz de la extensión de la cuarentena y medidas de distanciamiento social se otorgaron los siguientes alivios a los arrendatarios: descuento decreciente del canon fijo durante el semestre o un porcentaje sobre las ventas, el que sea mayor, condonación de incrementos para el año 2020 o un descuento sobre el canon fijo para los arrendatarios más afectados.

Asimismo, se han trasladado a favor de los locatarios los ahorros en gastos de operación en activos sujetos a propiedad horizontal, lo cual, se ha visto reflejado en la facturación de las cuotas de administración.

Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)

Administrado Por Fiduciaria Corficolombiana S.A.

Notas a los Estados Financieros Condensados

1.1 COVID-19 (continuación)

a. Medidas y Estrategias de Mitigación Adoptadas (continuación)

Por lo anterior, dichos ahorros operativos para los meses de julio, agosto y septiembre de 2020, pueden llegar a representar un ahorro promedio de hasta el 10% en la cuota de administración a cargo de los locatarios.

Con corte al 30 de septiembre del año 2020, se adelantaron alrededor de 1,790 procesos de negociación de los contratos de arriendo y concesión del PEI, que representan para el tercer trimestre el 12% de los ingresos totales causados para este periodo, de los cuales 1,554 reflejaron los beneficios anteriormente señalados y otros asociados, y 236 se encontraban en proceso de cierre. Así, la categoría de activos con mayor número de propuestas de negociación ha sido la comercial, con propuestas respecto del 95% de los activos, seguido de logísticos con un 2%, corporativo 2% y 1% en activos especializados.

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

- I. Bares, discotecas, billares, casinos, bingos, terminales de juegos de video.
- II. Gimnasios, piscinas, spa, sauna, turco, balnearios, canchas deportivas, parques de atracciones mecánicas y parques infantiles.
- III. Cines y teatros.
- IV. Servicios religiosos que impliquen aglomeraciones.
- V. Alojamiento y servicios de comida.
- VI. Eventos de carácter público o privado que impliquen aglomeración de personas.

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

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

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

1.2. Cartera (Nota 6)

La cartera incrementó comparando los saldos presentados de diciembre 2019 vs septiembre 2020, producto de los acuerdos comerciales a los que se llegó con los clientes, como resultado de la situación actual de la emergencia económica y sanitaria.

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

1.2. Cartera (Nota 6) (continuación)

Lo anterior, llevó a la cartera a su nivel máximo en Junio, como consecuencia de los diferimientos otorgados a los arrendatarios. Ahora bien, a 30 de septiembre, se han recaudado los compromisos comerciales ofrecidos durante la emergencia económica recaudando COP 5,995 MM versus COP 5,210MM proyectados.

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

Entre tanto, en relación con el análisis del enfoque simplificado, basado en la NIIF 9, que emplea el PEI, se ha evaluado el comportamiento histórico de recuperación de las cuentas por cobrar en 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 en el cálculo de la pérdida esperada y se mantiene un comportamiento inalterado en los rangos de pérdida esperada actuales para cada categoría.

1.3. Avalúos (Nota 8)

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

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

En los avalúos realizados desde el 1 de julio hasta el cierre de septiembre se presentó una desvalorización promedio del 2.30% respecto al valor en libros de los activos evaluados durante este periodo y dejando el impacto del año corrido en una desvalorización de 1.04%. Sin embargo, considerando la incertidumbre financiera y económica asociada con el COVID-19 el valor razonable de las propiedades de inversión pudiera presentar una afectación adicional en un futuro cercano, el cual a la fecha de emisión de este estado financiero se desconoce y dependerá principalmente de la evolución de la economía mundial y nacional, la estabilidad financiera de los arrendatarios y las medidas que adopte el Gobierno Nacional.

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

1.4. Endeudamiento COVID (Nota 10)

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

El impacto de la coyuntura actual sobre el endeudamiento del vehículo ha consistido principalmente en los movimientos de las tasas de interés, específicamente la porción de deuda indexada a IBR e IPC, la cual ha tenido un efecto positivo sobre el costo de financiamiento promedio del portafolio. En este sentido, al cierre de septiembre de 2020 el 43% del portafolio se encontraba indexado a IBR y el 38% a IPC, lo cual le ha permitido al vehículo incorporar en su costo de financiación la disminución de estos dos indicadores. De esta manera, la tasa de interés promedio del portafolio de deuda registró una caída de más de 208 puntos básicos al pasar de 7.14% EA al cierre de 2019 a 5.06% EA para el mes de septiembre de 2020.

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

2. Políticas Contables Significativas

Bases de Preparación

Los estados financieros condensados intermedios por los tres meses terminados el 30 de septiembre 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 30 de junio 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 30 de junio 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 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.

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)

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.

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

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

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

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

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

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

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

Un mercado activo es un mercado en el cual las transacciones para activos o pasivos se llevan a cabo con la frecuencia y el volumen suficientes con el fin de proporcionar información de precios de manera continua. El proveedor de precios oficial para el portafolio propio de Fiduciaria Corficolombiana es Precia y de acuerdo con lo establecido en la metodología de Precia (información confidencial propiedad de Precia). Los precios promedio y estimado se calculan así:

Precio Promedio

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

Precio Estimado

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

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

La jerarquía del valor razonable tiene los siguientes niveles:

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

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

4.1. Estimaciones de Valor Razonable (continuación)

Precio Estimado (continuación)

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

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

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

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

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 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 2020	Al 30 de junio de 2020
Activos		
Instrumentos de patrimonio		
Fondos de inversión colectiva	\$ 91,291,682	\$ 117,265,652
Activos no financieros		
Propiedades de inversión	6,322,687,193	6,317,735,611
	\$ 6,413,978,875	\$ 6,435,001,263

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 30 de septiembre de 2020	Al 30 de junio de 2020
Inversiones en Fondos de Inversión Colectiva		
FIC Abierta Valor Plus	\$ 27,978,273	\$ 9,320,803
FIC Sumar	11,619,181	21,418,219
FIC Occirenta	9,921,052	20,884,707
FIC Old Mutual	12,416,476	22,215,789
FIC Corredores Davivienda	11,366,778	21,182,087
FIC Fiducuenta	7,350	7,292
PA Acción Fiduciaria	721	714
Credicorp Capital Fiduciaria S.A.	1,035	1,025
Operación conjunta	73,310,866	95,030,636
Inversiones en Fondos de Inversión Colectiva	17,980,816	21,429,272
CDT en operación conjunta	—	805,744
	17,980,816	22,235,016
	\$ 91,291,682	\$ 117,265,652

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 30 de septiembre 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 Acción Fiduciaria	Fitch Ratings Colombia S.A.	S2/AAA
FIC Fiducuenta	Fitch Ratings Colombia	S1/AAAf (col)
FIC Credicorp	Fitch Ratings Colombia S.A.	S1 / AAAf

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

6. Cuentas por Cobrar, Neto

El siguiente es el detalle de las cuentas por cobrar:

	Al 30 de septiembre de 2020	Al 30 de junio de 2020
Arrendamientos (a)	\$ 29,953,825	\$ 37,024,663
Impuestos	1,485,513	651,206
Anticipos de contratos y proveedores	383,677	305,883
Diversas (b)	12,181,275	14,950,312
Deterioro cuentas por cobrar (c)	(12,913,684)	(11,393,726)
	31,090,606	41,538,338
Operación conjunta		
Giro de excedentes	135,424	135,424
Concesión mensual	13,370,111	13,514,271
Estimación renta variable	1,493,641	426,040
Estimación otros conceptos	123,250	147,863
Administración y fondo común de gastos	4,087,058	4,126,176
Diversas	500,970	326,223
Otras cuentas por cobrar	109,793	190,297
Comercial	213,727	223,872
Otros servicios	395,488	383,327
Anticipos de contratos y proveedores	286,783	248,353
Deterioro cuentas por cobrar (c)	(4,365,559)	(3,573,582)
	16,350,686	16,148,264
	\$ 47,441,292	\$ 57,686,602

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

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

	Al 30 de septiembre de 2020	Al 30 de junio de 2020
Arrendamientos (a)	\$ 1,666,616	\$ 3,022,392
	<u>1,666,616</u>	<u>3,022,392</u>
Arrendamientos en operación conjunta		
Nuestro Montería	80,778	60,583
Nuestro Cartago	51,544	36,159
City U	3,544	2,707
Jardín Plaza	9,272	219,256
Plaza Central (*)	1,245,057	861,146
	<u>1,390,195</u>	<u>1,179,851</u>
	<u>\$ 3,056,811</u>	<u>\$ 4,202,243</u>

(*) Corresponde principalmente al giro efectuado a Inversiones Toronto (Chuck E Cheese's) por \$1,800,000 pagadero en 120 cuotas sin intereses según contrato, el giro al Club Central de Bolos por \$45,000 y el giro a Estudio de Moda por \$682,500. El cual es reconocido como un instrumento financiero y se encuentra medido al costo amortizado. La diferencia corresponde a los alivios financieros otorgados a largo plazo a sus locatarios según sus condiciones específicas.

	Al 30 de septiembre de 2020	Al 30 de junio de 2020
Cuentas por cobrar a corto plazo	\$ 47,441,292	\$ 57,686,602
Cuentas por cobrar a largo plazo	3,056,811	4,202,243
	<u>\$ 50,498,103</u>	<u>\$ 61,888,845</u>

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

	Al 30 de septiembre de 2020	Al 30 de junio de 2020
Alfacer del Caribe S.A (1)	\$ 7,932,597	\$ 5,456,908
Logística de Distribución Sánchez Polo S.A (2)	3,654,120	3,852,739
Multiplika S.A.S. (3)	2,497,827	—
Supla S.A.	2,398,362	2,982,331

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)

	Al 30 de septiembre de 2020	Al 30 de junio de 2020
Tampa Cargo S.A.	2,063,580	—
Frontera Energy Colombia corp. sucursal Colombia	1,584,960	2,865,350
Siemens Energy S.A.S.	1,416,388	1,928,414
Andirent S.A.S.	882,192	—
Johnson y Johnson de Colombia S A	879,055	879,055
Accuro S.A.S. (4)	859,360	3,586,706
Cesde S.A.	738,200	1,045,783
Red Especializada En Transporte Redetrans Ltda.	699,273	699,273
Otros terceros]	6,014,527	16,750,496
	\$ 31,620,441	\$ 40,047,055

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

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

	Al 30 de septiembre de 2020	Al 30 de junio de 2020
Intereses moratorios	\$ 1,261,682	\$ 1,014,191
Administración y cuota fondo común de gastos	1,493,976	1,757,777
Servicios públicos	276,397	396,167
Otros servicios	300,226	4,623,711
Siniestros	957,941	882,390
Otras	281,139	96,650
Cobertura de riesgo de no ocupación (*)	7,252,430	5,542,325
Otras por cobrar a Fideicomitentes	345,768	637,101
Cuenta por cobrar contratos de mandatos	11,716	—
	\$ 12,181,275	\$ 14,950,312

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)

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

	Al 30 de septiembre de 2020	Al 30 de junio de 2020
Itaú Fiduciaria Patrimonios Autónomos – Atrio (1)	\$ 3,064,519	\$ 3,064,519
Alianza Fiduciaria S.A. - Jardín Plaza Cúcuta	2,441,811	1,161,166
Alianza fiduciaria S.A. - Nuestro Montería	804,331	522,893
Itaú Fiduciaria Patrimonios autónomos - Nuestro Cartago	512,616	364,594
Universa Inversiones Inmobiliarias S.A.S - Ideo Cali	279,153	279,153
Itaú Fiduciaria Patrimonios Autónomos - City U	150,000	150,000
	\$ 7,252,430	\$ 5,542,325

(1) Corresponde a la cuenta por cobrar por no ocupación del PA Atrio Operación en el que PEI tiene una participación del 50% desde su inicio de operación en el mes de julio de 2020.

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

	Al 30 de septiembre de 2020	Al 30 de junio de 2020
Saldo inicial	\$ 11,393,726	\$ 10,264,304
Recuperación de cartera	(41,248)	–
Deterioro	1,561,206	1,129,422
Saldo final	\$ 12,913,684	\$ 11,393,726

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

	Al 30 de septiembre de 2020	Al 30 de junio de 2020
Saldo inicial	\$ 3,573,582	\$ 2,149,441
Recuperación de cartera	(29,480)	–
Condonación	–	36,304
Integración (*)	–	186,167
Deterioro	821,457	1,201,670
Saldo final	\$ 4,365,559	\$ 3,573,582

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

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

7. Otros Activos

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

	Al 30 de septiembre de 2020	Al 30 de junio de 2020
Póliza multirriesgo	\$ 1,049,738	\$ 1,681,654
Póliza responsabilidad civil	36,447	58,598
Otros	—	20,771
Impuestos (a)	5,161,801	9,195,113
Incentivos por períodos de gracia	37,119	37,119
Incentivos por aportes de obra	256,013	256,013
	6,541,118	11,249,268
Operación conjunta		
Predial (a)	2,640,897	5,214,008
Seguros	766,131	586,005
Otros activos	467,326	898,754
Incentivos por períodos de gracia	464,404	739,013
Incentivos por aportes de obra	549,691	508,809
	4,888,449	7,946,589
Total otros activos	\$ 11,429,567	\$ 19,195,857

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

	Al 30 de septiembre de 2020	Al 30 de junio de 2020
Gastos pagados por anticipado (b)	\$ 1,345,407	\$ 1,345,407
Encargos en garantía	11,708,539	11,123,287
Incentivos por períodos de gracia	111,357	120,637
Incentivos por aportes de obra	810,707	874,710
	13,976,010	13,464,041
Operación conjunta		
Encargos en garantía	370,061	387,135
Incentivos por períodos de gracia	1,427,373	1,249,436
Incentivos por aportes de obra	8,122,079	8,118,518
	9,919,513	9,755,089
	\$ 23,895,523	\$ 23,219,130
Otros activos corto plazo	\$ 11,429,567	\$ 19,195,857
Otros activos largo plazo	23,895,523	23,219,130
	\$ 35,325,090	\$ 42,414,987

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

7. Otros Activos (continuación)

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

Entidad	Amparo	No. Póliza	Vigencia	Valor Asegurado
Chubb Seguros Colombia	Responsabilidad civil	CTC 44910	15/03/2020 / 15/03/2021	15,000,000
Chubb Seguros Colombia.	Multirriesgo	DPMRA-4245032	15/03/2020 / 15/03/2021	3,665,696,415
Zúrich Colombia Seguros S.A.	Comité	DOFF-6225381	15/03/2020 / 15/03/2021	USD30,000

8. Propiedad de Inversión

El siguiente es el detalle de las propiedades de inversión:

	Al 30 de septiembre de 2020	Al 30 de junio de 2020
Terrenos y edificios (1)	\$ 6,037,791,968	\$ 6,033,770,358
Construcciones en curso (2)	47,036,795	36,687,944
Anticipos (3)	232,630,219	191,958,382
	6,317,458,982	6,262,416,684
Terrenos y Edificios - Jardín Plaza (1)	190,547,621	189,661,450
Terrenos y Edificios - Jardín Plaza Cúcuta (1)	83,969,000	83,969,000
Terrenos – P.A C.C. Outlets Consolidadora (1)	1,253,006	1,253,006
Edificios - Plaza Central (1)	8,990,568	8,946,767
Edificios - City U (1)	135,030	135,030
Construcciones en curso - Jardín Plaza (2)	23,079,950	16,167,640
	307,975,175	300,132,893
	\$ 6,625,434,157	\$ 6,562,549,577

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

8. Propiedad de Inversión (continuación)

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

	Al 30 de septiembre de 2020	Al 30 de junio de 2020
Saldo inicial	\$ 6,033,770,358	\$ 5,496,016,320
Adquisiciones/activaciones del trimestre	474,432	444,566,507
Valorización, neta (a)	3,547,178	93,187,531
Saldo Final	6,037,791,968	6,033,770,358
Operación conjunta		
Saldo inicial	\$ 283,965,253	\$ 196,587,390
Adquisiciones del trimestre - Plaza Central	—	3,283,366
Bajas del trimestre - Jardín Plaza Cali	(46,474)	—
Adquisiciones del trimestre - Jardín Plaza Cúcuta	—	83,969,000
Activación Mejoras City U	—	64,036
Valorización - Plaza Central (a)	43,801	105,299
Valorización - Jardín Plaza Cali (a)	932,645	(43,838)
Saldo final	284,895,225	283,965,253
Total Terrenos y Edificios	\$ 6,322,687,193	\$ 6,317,735,611

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

	Al 30 de septiembre de 2020	Al 30 de junio de 2020
Valorización neta	\$ 3,547,178	\$ 93,187,531
Valorización - Plaza Central	43,801	105,299
Valorización - Jardín Plaza Cali	932,645	(43,838)
	\$ 4,523,624	\$ 93,248,992

Durante el tercer trimestre de 2020, el Patrimonio no adquirió inmuebles.

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

	Al 30 de septiembre de 2020	Al 30 de junio de 2020
Saldo inicial	\$ 52,855,584	\$ 61,174,591
Adiciones del período (*)	17,735,593	47,838,980
Activaciones del trimestre (*)	(474,432)	(56,157,987)
Saldo final	\$ 70,116,745	\$ 52,855,584

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

8. Propiedad de Inversión (continuación)

(*) Las adiciones realizadas durante el tercer trimestre del 2020, corresponde a los siguientes inmuebles:

Inmueble	Al 30 de Junio de 2020	Adiciones	Activaciones	Al 30 de Septiembre de 2020
Atlantis – Bogotá	\$ 4,091	\$ –	\$ –	\$ 4,091
Barú Hotel Calablanca – Cartagena	156,120	89,703	–	245,823
Dosquebradas	287	–	–	287
Centro Comercial único Pasto	696	–	–	696
Cesde	–	46,271	–	46,271
Ciplas – Bogotá	–	293,723	217,171	76,552
Cittium – Tenjo	238,839	79,689	22,440	296,088
City U – Bogotá	83,036	35,422	–	118,458
Clínica las Americas – Medellín	220,490	–	–	220,490
Dav Port Chapinero	8,747	–	–	8,747
Dav Port Edi Del Café	30,716	–	–	30,716
Davivienda Calle 35 – Bucaramanga	35,256	19,190	–	54,446
Davivienda Calle 94 – Bogotá	1,197	7,630	–	8,827
Davivienda CC. Chico	21,148	–	–	21,148
Davivienda Colseguros	–	1,410	–	1,410
Davivienda Edificio Calle 18	110,105	–	–	110,105
Davivienda edificio el Café Medellín	979,723	153,582	–	1,133,305
Davivienda Iserra 100	39,117	–	–	39,117
Davivienda Torre CCI – Bogotá	1,065,316	1,275,852	–	2,341,168
Deloitte – Bogotá	35,626	33,049	35,626	33,049
Edificio C-26	76,874	–	–	76,874
El Tesoro 4 – Medellín	1,922,727	408,030	–	2,330,757
Fijar 93B – Bogotá	–	1,547	–	1,547
Ideo – Itagüí	19,492	–	–	19,492
Isagen	–	391,989	–	391,989
Itaú – Bogotá	–	86,220	81,920	4,300
Jardín Plaza – Cali	16,167,640	7,277,420	–	23,445,060
Jardín Plaza - Cúcuta	32,360	(32,360)	–	–
Koba – Ibagué	16,462,805	269,463	–	16,732,268
Koba - Rio Negro	18,876	–	–	18,876
LG – Yumbo	–	16,263	–	16,263
Mapfre – Bogotá	86,870	–	86,870	–
Nuestro – Bogotá	5,147,219	776,657	–	5,923,876
Nuevos tramos	7,140	–	–	7,140
Nutresa Cartagena	–	25,451	25,451	–
Plaza Central - Bogotá	2,052,863	161,145	–	2,214,008
Rivana Etapa 1	1,343,276	861,311	–	2,204,587
Sanitas Versalle	300,715	132,547	–	433,262
ZFP – Palmira	6,186,217	5,324,389	4,954	11,505,652
	\$ 52,855,584	\$ 17,735,593	\$ 474,432	\$ 70,116,745

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

8. Propiedad de Inversión (continuación)

(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 30 de septiembre de 2020	Al 30 de junio de 2020
Barú Hotel Calablanca – Cartagena	\$ 4,004,000	\$ 4,004,000
Cittium	15,421	15,421
Deloitte – Bogotá	9,659	–
Edificio C-26	50,400,000	50,400,000
El Tesoro 4	29,321,167	26,405,416
Nuestro Bogotá	53,208,900	43,426,207
LG – Yumbo	186,750	–
Fijar 93B – Bogotá	399,094	399,094
Rivana Etapa 1	73,496,416	53,075,283
Sanitas Versalle	11,344,326	9,645,679
Koba – Ibagué	9,941,085	4,304,705
Redetrans Bucaramanga	63,260	63,260
Redetrans - Yumbo	232,032	–
Zona Franca del Pacifico	8,109	219,317
	\$ 232,630,219	\$ 191,958,382

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 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	\$ 7,908,000	\$ 444,859,000	\$ –

Al 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2020	Al 30 de junio de 2020
Intereses Bonos	\$ 7,390,327	\$ 8,414,802

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

Los pagos de los rendimientos son realizados de forma trimestral.

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

	Al 30 de septiembre de 2020	Al 30 de junio de 2020
Capital Emisión de Bonos	\$ 1,000,000,000	\$ 1,000,000,000
Costos de Emisión (a)	(1,755,548)	(1,824,222)
	\$ 998,244,452	\$ 998,175,778

(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

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.

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

9. Bonos Ordinarios (continuación)

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	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 30 de septiembre de 2020	Al 30 de junio de 2020
Obligaciones financieras a corto plazo		
Banco Scotiabank Colpatria	\$ 30,035,040	\$ 6,823,372
Banco BBVA	27,753,489	27,761,230
Banco Itaú	26,743,578	—
Banco de Occidente S.A.	22,705,326	81,861,519
Banco de Bogotá S.A.	—	165,726,547
Bancolombia S.A.	—	100,574,862
	<u>107,237,433</u>	<u>382,747,530</u>
Obligaciones financieras en operación conjunta		
Davivienda – Jardín Cúcuta	26,077,587	24,833,165
Banco Occidente - Jardín Plaza	10,045,000	7,847,615
Banco Popular – Jardín Plaza	3,920,000	3,923,262
Bancolombia S.A. - Jardín Plaza	3,430,000	—
Banco Itaú – Jardín Plaza	952,778	—
Saldo final	<u>\$ 44,425,365</u>	<u>\$ 36,604,042</u>
Saldo total	<u>\$ 151,662,798</u>	<u>\$ 419,351,572</u>

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

10. Obligaciones Financieras (continuación)

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

	Al 30 de septiembre de de 2020	Al 30 de junio de de 2020
Obligaciones financieras a largo plazo		
Bancolombia S.A.	\$ 526,724,618	\$ 300,922,109
Banco de Bogotá S.A.	262,097,973	96,705,617
Banco Itaú	118,882,205	128,702,271
Banco Scotiabank Colpatria	8,331,114	67,211,784
	916,035,910	593,541,781
Obligaciones financieras en operaciones conjuntas		
Bancolombia S.A. - Jardín Plaza	24,955,166	24,915,968
Banco Davivienda - Plaza Central	17,420,938	17,427,086
Banco Davivienda - Jardín Cúcuta	2,795,337	591,048
Banco Itaú - Jardín Plaza	—	1,239,359
	\$ 45,171,441	\$ 44,173,461
Total obligaciones financieras a largo plazo	\$ 961,207,351	\$ 637,715,242
Obligaciones financieras a corto plazo	\$ 151,662,798	\$ 419,351,572
Obligaciones financieras largo plazo	961,207,351	637,715,242
Total Obligaciones financieras	\$ 1,112,870,149	\$ 1,057,066,814

Al 30 de septiembre de 2020 y 30 de junio de 2020, 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 30 de junio de 2020	Desembolsos (a)	Novaciones y Pagos (b)	Intereses pagados	Saldo al 30 de septiembre de 2020
Obligaciones financieras	\$1,057,066,814	\$ 161,453,972	\$(102,535,231)	\$ (3,115,406)	\$1,112,870,149

(a) El siguiente es un detalle de los desembolsos de créditos propios del PEI durante el tercer trimestre del año 2020

Banco	Fecha de Desembolso	Fecha de Vencimiento	Valor Desembolso
Banco Scotiabank Colpatria	28/09/2020	18/09/2022	\$ 8,329,568
Bancolombia S.A.	16/09/2020	16/09/2023	58,980,861
Bancolombia S.A.	18/09/2020	17/12/2022	43,268,537
Bancolombia S.A.	21/08/2020	21/08/2022	11,132,832
Bancolombia S.A.	28/07/2020	28/07/2023	6,964,678

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

10. Obligaciones Financieras (continuación)

Banco	Fecha de Desembolso	Fecha de Vencimiento	Valor Desembolso
Bancolombia S.A.	14/08/2020	14/08/2023	5,516,255
Banco Itaú	14/08/2020	14/08/2022	11,155,345
Banco Itaú	4/09/2020	5/09/2022	7,013,009
			<u>\$ 152,361,085</u>

El siguiente es un detalle de los desembolsos de créditos de las operaciones conjuntas durante el tercer trimestre del año 2020:

Banco	Fecha de Desembolso	Fecha de Vencimiento	Valor Desembolso
Jardín Cúcuta - Davivienda	05/07/2020	05/07/2021	\$ 1,252,887
Jardín Plaza Cali - Banco Occidente	08/07/2020	20/03/2021	2,205,000
Jardín Plaza Cali - Bancolombia	23/09/2020	23/03/2021	3,430,000
Jardín Plaza Cali - Davivienda	07/09/2020	07/03/2022	2,205,000
			<u>\$ 9,092,887</u>

El siguiente es un detalle de las novaciones y pagos de créditos propios del PEI durante el tercer trimestre del año 2020:

Banco	Fecha de Desembolso	Fecha de Vencimiento	Novaciones y Pagos
Banco Scotiabank Colpatria	11/05/2020	18/09/2020	\$ (6,767,633)
Banco Scotiabank Colpatria	25/10/2019	18/09/2020	(36,500,904)
Banco de Occidente S.A.	02/04/2020	16/09/2020	(6,675,000)
Banco de Occidente S.A.	21/11/2019	16/09/2020	(52,305,861)
			<u>\$ (102,249,398)</u>

El siguiente es un detalle de las novaciones y pagos de créditos de las operaciones conjuntas durante el tercer trimestre del año 2020:

Banco	Fecha de Desembolso	Fecha de Vencimiento	Novaciones y Pagos
Jardín Plaza - Banco CorpBanca Colombia	27/07/2016	27/07/2021	\$ (285,833)
			<u>\$ (285,833)</u>

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

11. Cuentas por Pagar

El siguiente es el detalle de las cuentas por pagar:

	Al 30 de septiembre de 2020	Al 30 de junio de 2020
Comisiones y honorarios (a)	\$ 8,894,116	\$ 8,654,077
Impuestos	7,329,619	26,706,210
Arrendamientos	1,277,759	736,648
Proveedores	341,832	1,271,158
Adecuación e instalación de oficinas	280,894	1,066,791
Retenciones en la fuente	197,695	640,933
Adquisición de bienes y servicios nacionales	4,186,003	3,089,626
Excedentes de caja recibidos	63,341	63,341
Diversas (b)	3,622,027	4,147,146
	\$ 26,193,286	\$ 46,375,930

(a) Incluye principalmente comisiones por pagar por \$7,801,920 a Pei Asset Management S.A.S.

	Al 30 de septiembre de 2020	Al 30 de junio de 2020
Operación conjunta		
Comisiones	\$ 11,445	\$ —
Honorarios	1,276,583	1,183,627
Impuesto al valor agregado	1,323,037	1,057,629
Proveedores	2,668,858	3,010,809
Retenciones en la fuente	287,904	397,805
Anticipos recibidos para aplicar a cartera	1,189,660	776,030
Cartera pendiente - No vinculados	3,654	—
Prediales por pagar	1,185,864	8,434,423
Recaudos de cartera pendiente por legalizar	13,632	19,036
Recaudos de cartera pendiente por devolución	136	5,227
Cartera recaudo cuenta errada operaciones conjuntas	224,755	19,259
Cuentas por pagar cartera	403,782	404,868
Diversas	1,765,604	1,862,782
	10,354,914	17,171,495
	\$ 36,548,200	\$ 63,547,425

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

11. Cuentas por Pagar (continuación)

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

	Al 30 de septiembre de 2020	Al 30 de junio de 2020
Retenciones en garantía	\$ 11,721,650	\$ 11,134,181
Retenciones en garantía en operación conjunta	370,062	387,135
	<u>\$ 12,091,712</u>	<u>\$ 11,521,315</u>

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) A continuación, detallamos el rubro de diversas:

	Al 30 de septiembre de 2020	Al 30 de junio de 2020
Cuenta Por Pagar Contratos De Mandatos (Mandatarios)	\$ 466,008	\$ 294,136
Facturas Por Pagar	376,221	653,710
Anticipos Recibidos Para Aplicar A Cartera	1,967,061	2,470,196
Cartera Partidas Sin Identificar	318,777	304,633
Cartera Pendiente No Vinculados	488,303	426,837
Otras Diversas	5,657	(2,366)
	<u>\$ 3,622,027</u>	<u>\$ 4,147,146</u>

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 30 de septiembre de 2020 y de 30 de junio de 2020 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 30 de septiembre de 2020	Al 30 de junio de 2020
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 30 de septiembre de 2020	Al 30 de junio de 2020
Aportes en dinero (1)	\$ 1,000	\$ 1,000
Aportes valor nominal (2)	\$409,194,220	409,194,220
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)	1,440,902,947	1,336,593,336
Utilidad del ejercicio	38,290,984	169,252,427
	\$ 4,629,474,126	\$ 4,656,125,958

(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 30 de septiembre de 2020	Al 30 de junio de 2020
Saldo inicial capital en titularización	\$ 2,867,466,338	\$ 2,973,106,487
Restitución de aportes	—	(105,640,149)
	\$ 2,867,466,339	\$ 2,867,466,338

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 julio y el 30 de septiembre de 2020	Por el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2020
Arrendamientos (1)	\$ 74,724,283	\$ 73,940,844
Cobertura de riesgo por no ocupación (2)	4,521,502	5,315,438
Administración	1,174,673	1,249,060
Concesión mensual (3)	1,156,312	4,305,269
Fondo común de gastos	636,908	980,027
Mercadeo	92,307	93,844
Contraprestación variable	19,621	—
Cuentas en participación	—	590,404
Incentivos	(73,283)	(73,283)
	82,252,323	86,401,603
Operación conjunta		
Arrendamientos	7,500,701	16,370,283
Concesión mensual	6,468,481	12,968,917
Contraprestación mínima	2,689,098	3,819,149
Administración	3,632,640	3,589,359
Fondo común de gastos	3,117,112	3,222,360
Residencias universitarias	938,419	1,429,576
Contraprestación variable	179,381	1,525,347
Incentivos	(223,876)	417,783
	24,301,956	43,342,774
	\$ 106,554,279	\$ 129,744,377

- (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, excepto los alivios financieros otorgados durante el segundo y tercer trimestre de 2020. El monto incluye ingresos variables por \$17,598 que están relacionados directamente con los ingresos o ventas que genere el concesionario o arrendador, más un componente de canon fijo mínimo, dichos valores se controlan mensualmente. El componente variable es calculado con base en las ventas reportadas por los arrendatarios.
- (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

13. Ingreso por el Uso de Inmuebles (continuación)

	Por el período comprendido entre el 1 de julio y el 30 de septiembre de 2020	Por el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2020
Alianza Fiduciaria S.A. (Atrio)	\$ 2,811,383	\$ —
Alianza Fiduciaria S.A. (CC Jardín Plaza Cúcuta)	1,280,659	—
Alianza Fiduciaria S.A. (CC Nuestro Montería)	281,438	3,103,910
Alianza Fiduciaria S.A. (CC Nuestro Cartago)	148,022	—
Universa Operaciones S.A.S.	—	1,250,000
Desarrolladora De Proyectos CA Y CY S.A.S.	—	629,432
Itaú Fiduciaria S.A. (CC Plaza Central)	—	201,632
Universa Inversiones Inmobiliarias S.A.S.	—	130,464
	\$ 4,521,502	\$ 5,315,438

(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.

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 julio y el 30 de septiembre de 2020	Por el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2020
Valoración neta propiedad de Inversión	\$ 4,523,624	\$ 62,574,702

15. Otros Ingresos

El siguiente es el detalle de otros ingresos:

	Por el período comprendido entre el 1 de julio y el 30 de septiembre de 2020	Por el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2020
Otros ingresos (a)	\$ 1,438,873	\$ 1,072,412
Ingresos reembolsables	484,339	486,767
Multas	551,984	94,967
Intereses moratorios	204,823	244,513

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 julio y el 30 de septiembre de 2020	Por el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2020
Parqueaderos	19,937	399,960
Operación conjunta		
Otros (b)	469,069	1,378,711
Parqueadero	442,362	1,168,239
Comercial	194,322	553,118
Intereses moratorios	1,993	14,755
	1,107,746	3,114,823
	\$ 3,807,702	\$ 5,413,442

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

	Por el período comprendido entre el 1 de julio y el 30 de septiembre de 2020	Por el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2020
Otros ingresos operacionales	\$ 473,394	\$ 352,576
Recuperaciones	925,979	322,147
Parqueaderos	39,500	21,026
Valoración derechos en PA	—	376,663
	\$ 1,438,873	\$ 1,072,412

(b) 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 julio y el 30 de septiembre de 2020	Por el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2020
Rendimientos encargos fiduciarios	\$ 1,024,181	\$ 72,762
Rendimientos encargos fiduciarios en operaciones conjuntas	168,780	217,411
	1,192,961	290,173

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

16. Ingresos por Intereses (continuación)

	Por el período comprendido entre el 1 de julio y el 30 de septiembre de 2020	Por el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2020
Intereses cuentas bancarias	127,229	41,400
Otros intereses	93,776	—
Intereses costo amortizado en operaciones conjuntas	32,932	25,662
Intereses cuentas bancarias en operaciones conjuntas	114	1,179
	\$ 1,447,012	\$ 358,414

17. Gastos por Intereses

El siguiente es el detalle de los gastos por intereses:

	Por el período comprendido entre el 1 de julio y el 30 de septiembre de 2020	Por el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2020
Bonos ordinarios	\$ 16,117,620	\$ 15,851,668
Bancolombia S.A.	4,337,146	4,046,902
Banco de Bogotá S.A.	2,887,128	2,914,139
Banco Itaú	1,599,556	427,103
Banco Scotiabank Colpatria	1,030,358	995,017
Banco de Occidente S.A.	694,304	739,859
Banco BBVA	444,890	152,778
	27,111,002	25,127,466
Operación conjunta		
Intereses Jardín Plaza Cúcuta	409,600	—
Intereses Jardín Plaza	329,158	387,980
Intereses Plaza Central	—	373,122
	738,758	761,102
	\$ 27,849,760	\$ 25,888,568

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

18. Gastos por Comisiones

El siguiente es un detalle de los gastos por comisiones:

	Por el período comprendido entre el 1 de julio y el 30 de septiembre de 2020	Por el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2020
Pei Asset Management S.A.S. (1)	\$ 15,304,458	\$ 15,000,653
Comisión fiduciaria	2,580,496	2,397,504
Otros servicios	192,838	360,546
Comisión representación inversionistas	53,985	53,861
Comisión fiduciaria externas	40,818	7,022
Comisión servicios bancarios	777	892
Comisión por adquisición de inmueble	–	12,159,389
Comisión por arrendamiento	–	868,335
	18,173,372	30,848,202
Operación conjunta		
Comisión fiduciaria	100,773	85,693
Comisión servicios bancarios	49,680	41,538
Otras comisiones	46,041	3,245
	196,494	130,476
	\$ 18,369,866	\$ 30,978,678

(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.

19. Otros Gastos

	Por el período comprendido entre el 1 de julio y el 30 de septiembre de 2020	Por el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2020
Administración operadores	\$ 2,185,256	\$ 2,228,360
Otros gastos operacionales	852,056	324,558
Cuota de administración	569,739	883,706
Seguros	547,309	618,219

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 julio y el 30 de septiembre de 2020	Por el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2020
Mantenimiento y reparaciones	\$ 519,373	\$ 154,911
Servicios públicos	262,940	286,487
Estructura administrativa	140,976	82,955
Publicidad y propaganda	115,881	62,050
Mercadeo	97,246	30,872
Parqueaderos	58,017	46,981
Gasto IVA proporcional	17,867	4,522
Gastos de viaje	—	123,362
Diferencia en cambio	—	1,017
Gastos notariales	—	912
	5,366,660	4,848,912
Operación conjunta		
Administración	3,618,576	4,249,568
Servicios generales	1,184,168	2,059,102
Otros gastos operacionales	1,057,939	992,303
Servicios públicos	423,529	516,761
Mantenimiento y reparaciones	420,362	628,640
Vigilancia	397,293	355,837
Gastos no reembolsables parqueaderos	333,630	575,366
Beneficios a empleados	326,130	468,550
Seguros	298,101	275,967
Alquiler zonas verdes	269,388	416,069
Aseo	178,270	165,010
Mercadeo	91,975	228,900
Avalúos comerciales	40,900	12,229
Condonaciones	16,100	36,116
Depreciaciones	15,464	14,744
	8,671,825	10,995,162
	\$ 14,038,485	\$ 15,844,074

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

20. Gastos por impuestos

El siguiente es un detalle de los gastos por impuestos:

	Por el período comprendido entre el 1 de julio y el 30 de septiembre de 2020	Por el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2020
Impuesto predial	\$ 5,001,209	\$ 5,614,820
Gravamen a los movimientos financieros (GMF)	704,737	1,176,782
Industria y comercio	112,900	137,589
Sobretasas y otros	26	10,745
	5,818,872	6,939,936
Operación conjunta		
Impuesto predial	3,270,085	2,657,827
Gasto Iva proporcionalidad	347,857	159,664
Gravamen a los movimientos financieros (GMF)	146,201	117,826
	3,764,143	2,935,317
	\$ 9,583,015	\$ 9,875,253

21. Partes Relacionadas

Los saldos de las partes relacionadas a 30 de septiembre de 2020 y de 30 de junio 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 2020	Al 30 de junio 2020
Aportes del fideicomitente	\$ 1,000	\$ 1,000

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

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

21. Partes Relacionadas (continuación)

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 julio y el 30 de septiembre de 2020	Por el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2020
Pei Asset Management S.A.S.		
Gastos anticipados (Nota 7)	\$ 1,345,407	\$ 1,345,407
Cuentas por pagar – comisiones (Nota 11)	7,801,920	8,331,395
Gastos de administración - comisiones (Nota 18)	\$ 15,304,458	\$ 14,288,168

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 2020 y 31 de marzo de 2020, 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 julio y el 30 de septiembre de 2020	Por el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2020
Honorarios Comité Asesor	\$ 46,500	\$ 55,116

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

22. 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 2020	Al 30 de junio de 2020
< 1 año	\$ 347,798,460	\$ 340,588,146
1< años <5	1,033,268,213	1,046,056,320
> 5 años	957,719,609	1,008,980,585
	<u>\$ 2,338,786,282</u>	<u>\$ 2,395,625,051</u>

23. Aprobación de Estados Financieros

Los estados financieros del patrimonio autónomo correspondientes al ejercicio finalizado el 30 de septiembre de 2020 fueron aprobados por la Administración del Patrimonio el 15 del día de octubre de 2020.

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

Certificación de los Estados Financieros Condensados Intermedios

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 2020 y de los estados condensados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el período de tres 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 Díaz Chala
Representante Legal

Isabel Cristina Quemba Bernal
Contador Público
Tarjeta Profesional 101702 - T