

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 2019

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 2019

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	31



Building a better
working world

Informe de Revisión de Información Financiera Intermedia

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

Introducción

He revisado el estado de situación financiera condensado adjunto de Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241) al 31 de marzo de 2019 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujo de efectivo condensados por el período de tres meses terminado en esa fecha; y un resumen de las políticas contables más importantes 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 2019 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 2019

Ernst & Young Audit S.A.S
Bogotá D.C.
Carrera 11 No. 98 - 07
Tercer piso
Tel: + 571 484 70 00
Fax: + 571 484 74 74

Ernst & Young Audit S.A.S
Medellín - Antioquia
Carrera 43 A # 3 Sur - 130
Edificio Milla de Oro
Torre 1 - Piso 14
Tel: +574 369 84 00
Fax: +574 369 84 84

Ernst & Young Audit S.A.S
Cali - Valle del Cauca
Avenida 4 Norte No. 6N - 61
Edificio Siglo XXI, Oficina 502 | 503
Tel: +572 485 62 80
Fax: +572 661 80 07

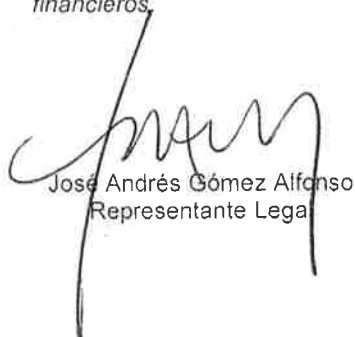
Ernst & Young Audit S.A.S
Barranquilla - Atlántico
Calle 77B No. 59 - 61
C.E. de Las Américas II, Oficina 311
Tel: +575 385 22 01
Fax: +575 369 05 80

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

Estados Condensados de Situación Financiera

		Al 31 de marzo de 2019 (No auditados)	Al 31 de diciembre de 2018
	Nota	(En miles de pesos)	
Activos			
Efectivo		\$ 3,753,253	\$ 1,271,325
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados	6	14,601,502	26,771,044
Cuentas por cobrar, neto	7	27,974,822	32,478,166
Otros activos	8	32,584,821	3,694,714
Total activos corrientes		78,914,398	64,215,249
Cuentas por cobrar largo plazo, neto	7	654,001	635,831
Propiedades de inversión	9	5,398,090,558	5,329,781,812
Propiedad y equipo		92,582	97,869
Otros activos largo plazo	8	22,516,678	40,249,237
Total activos no corrientes		5,421,353,819	5,370,764,749
Total de activos		\$ 5,500,268,217	\$ 5,434,979,998
Pasivo y patrimonio especial			
Pasivos			
Bonos ordinarios	10	\$ 2,927,662	\$ 3,196,846
Obligaciones financieras	11	717,635,235	478,905,160
Cuentas por pagar	12	49,184,547	57,871,453
Ingresos anticipados		4,515,216	5,141,920
Total pasivos corrientes		774,262,660	545,115,379
Bonos ordinarios largo plazo	10	498,791,165	498,748,127
Obligaciones financieras largo plazo	11	572,109,775	719,957,493
Cuentas por pagar largo plazo		12,041,431	12,608,336
Ingresos anticipados largo plazo		12,000,000	12,750,000
Total pasivos no corrientes		1,094,942,371	1,244,063,956
Total pasivos		1,869,205,031	1,789,179,335
Patrimonio especial			
Aportes	13	2,268,393,934	2,332,956,803
Ajustes en la aplicación por primera vez de las NCIF		282,813,857	282,813,857
Resultados acumulados		1,079,855,395	1,030,030,003
Total patrimonio especial		3,631,063,186	3,645,800,663
Total pasivos y patrimonio especial		\$ 5,500,268,217	\$ 5,434,979,998

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


 José Andrés Gómez Alfonso
 Representante Legal


 Johanna Patricia Alomia Aguirre
 Contador Público
 Tarjeta Profesional 117717 - T

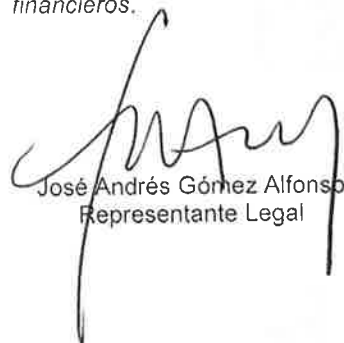

 Gloria Patricia Ulloa
 Revisor Fiscal
 Tarjeta Profesional 84499-T
 Designada por Ernst & Young Audit S.A.S. TR-530
 (Véase mi informe del 14 de mayo de 2019)

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

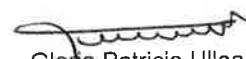
Estados Condensados de Resultados

		Por el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de	Por el período comprendido entre el 1 de julio y el 30 de septiembre de
	Nota	2019	2018
<i>(No auditados)</i>			
<i>(En miles de pesos)</i>			
Ingresos de actividades ordinarias			
Ingresos por uso de inmuebles	14	\$ 118,240,785	\$ 90,719,927
Ingreso por valoración propiedad de inversión	15	34,882,997	57,659,859
Otros ingresos	16	3,511,982	3,272,323
Ingresos por intereses	17	292,625	281,620
Reintegro deterioro cuentas por cobrar		8,015	29,841
Total ingreso por actividades ordinarias		156,936,404	151,963,570
Gastos de actividades ordinarias			
Gastos por intereses	18	25,800,040	17,337,974
Gastos por impuestos	19	16,516,355	3,050,773
Gastos por comisiones	20	15,766,092	13,854,372
Otros gastos	21	13,849,980	11,910,806
Gasto por honorarios		5,728,292	1,648,239
Deterioro cuentas por cobrar		814,940	1,994,358
Total gastos por actividades ordinarias		78,475,699	49,796,522
Resultado del ejercicio		\$ 78,460,705	\$ 102,167,048

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


 José Andrés Gómez Alfonso
 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 2019)

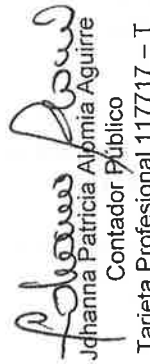
**Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)
Administrado Por Fiduciaria Corficolombiana S.A.**

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) (En miles de pesos)			
Saldos al 30 de junio de 2018	\$ 1,000	\$ 606,190,652	\$ 1,763,973,270	\$ 282,813,857	\$ 755,280,063	\$ 120,280,609	\$ 3,528,539,451
Distribución de utilidades	-	-	-	-	(33,384,466)	-	(33,384,466)
Resultados acumulados ejercicios anteriores	-	-	-	-	120,280,609	(120,280,609)	-
Restitución de aportes	-	(37,208,119)	-	-	-	-	(37,208,119)
Utilidad del ejercicio	-	-	-	-	-	102,167,048	102,167,048
Saldos al 30 de septiembre de 2018	1,000	568,982,533	1,763,973,270	282,813,857	842,176,206	102,167,048	3,560,113,914
Saldos al 31 de diciembre de 2018	1,000	568,982,533	1,763,973,270	282,813,857	842,172,300	187,857,703	3,645,800,663
Resultados acumulados ejercicios anteriores	-	-	-	-	187,857,703	(187,857,703)	-
Distribución de utilidades	-	-	-	-	(28,635,313)	-	(28,635,313)
Restitución de aportes	-	(64,562,869)	-	-	-	-	(64,562,869)
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	78,460,705	78,460,705
Saldos al 31 de marzo de 2019	1,000	504,419,664	1,763,973,270	282,813,857	1,001,394,690	78,460,705	3,631,063,186

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


José Andrés Gómez Alfonso
Representante Legal


Johanna Patricia Albornoz 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 2019)

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 2019	Por el Período comprendido entre el 1 de julio y 30 de septiembre del 2018
	Nota		
<i>(No auditados)</i> <i>(En miles de pesos)</i>			
Actividades de operaciones			
Resultado del ejercicio		\$ 78,460,705	\$ 102,167,048
Ajustes para conciliar la utilidad del ejercicio con los flujos netos de efectivo:			
Valorización propiedades de inversión, neto	9	(34,882,997)	(57,659,859)
Valorización inversiones a valor razonable con cambios en resultados	17	(253,888)	(273,183)
Depreciación	21	15,859	1,648
Deterioro para cuentas por cobrar	7	814,940	1,994,358
Recuperación provisión de cuentas por cobrar	7	(8,015)	(29,841)
Ajustes al capital de trabajo:			
Aumento (disminución) cuentas por cobrar	7	3,678,249	(534,176)
Aumento (disminución) de ingresos anticipados		(1,376,704)	469,828
Disminución (aumento) otros activos	8	(11,157,548)	468,733
Disminución (aumento) cuentas por pagar	12	(9,253,811)	(3,597,752)
Flujo neto de efectivo neto provisto por las actividades de operación		26,036,790	43,006,804
Actividades de inversión			
Disminución inversiones	6 y 17	12,423,430	32,403,289
Adquisición de propiedad de inversión (inmuebles)	9	(567)	(59,641,532)
Disminución (aumento) propiedad de inversión (anticipos y construcciones)	9	(33,425,182)	15,413,661
Aumento propiedad planta y equipo		(10,572)	-
Flujo neto de efectivo usado en actividades de inversión		(21,012,891)	(11,824,582)
Actividades de financiación			
Capital en titularización (restitución de aportes)		(64,562,869)	(37,208,119)
Emisión bonos	10	(226,146)	501,991,887
Disminución (aumento) de obligaciones financieras, neto	12	90,882,357	(461,995,395)
Distribución de utilidades		(28,635,313)	(33,384,466)
Flujo neto de efectivo usado en las actividades de financiación		\$ (2,541,971)	\$ (30,596,093)
Aumento neto de efectivo		\$ 2,481,928	\$ 586,129
Efectivo al inicio del período		1,271,325	1,285,584
Efectivo al final del período		\$ 3,753,253	\$ 1,871,713

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


 José Andrés Gómez Alfonso
 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 2019)

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 2019
(Cifras expresadas en miles de pesos)

1. Entidad Reportante

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

Inversiones y Estrategias Corporativas S.A.S (antes Estrategias Corporativas S.A.S)	Fideicomitente
--	----------------

Fiduciaria Corficolombiana S. A.	Fiduciaria
----------------------------------	------------

Los Inversionistas	Primer beneficiario
--------------------	---------------------

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

El objeto del Patrimonio Autónomo es la transferencia a la Fiduciaria a título de fiducia mercantil irrevocable, de los Bienes 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 2019. El Patrimonio Autónomo se encuentra activo al 31 de marzo de 2019

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

2. Políticas Contables Significativas

Bases de Preparación

Los estados financieros condensados intermedios por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2019 han sido preparados de acuerdo con la NIC 34 Información Financiera Intermedia, incluida en el "Anexo técnico compilatorio No. 1, de las Normas de Información Financiera NIIF, Grupo 1" del Decreto 2483 de 2018.

Los estados financieros condensados intermedios no incluyen toda la información y revelaciones requeridas en los estados financieros anuales y deberán ser leídos en conjunto con los estados financieros anuales del Patrimonio al 31 de diciembre de 2018.

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 anuales del Patrimonio al 31 de diciembre de 2018, excepto por la adopción de las nuevas normas aplicables a partir del 1 de enero de 2019. El Patrimonio no ha adoptado anticipadamente ninguna otra norma, interpretación o enmienda que se haya emitido pero que aún no sea efectiva.

La contabilidad del arrendador según la NIIF 16 se mantiene sustancialmente sin cambios respecto a la NIC 17. Los arrendadores continuarán clasificando los arrendamientos como operativos o financieros utilizando principios similares a los de la NIC 17.

Otras enmiendas e interpretaciones se aplican por primera vez en 2019, pero no tienen ningún efecto en los estados financieros condensados intermedios del Patrimonio.

NIIF 16 Arrendamientos

La NIIF 16 reemplaza la NIC 17 Arrendamientos, la CINIIF 4 Determinación de si un acuerdo contiene un arrendamiento, SIC-15 Arrendamientos operativos - Incentivos y la SIC-27 Evaluación de la esencia de las transacciones que adoptan la forma legal de un arrendamiento. La norma establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de los arrendamientos y requiere que los arrendatarios registren la mayoría de los arrendamientos bajo un modelo único de contabilización en el balance.

La contabilidad del arrendador según la NIIF 16 se mantiene sustancialmente sin cambios respecto a la NIC 17. Los arrendadores continuarán clasificando los arrendamientos como operativos o financieros utilizando principios similares a los de la NIC 17.

Modificaciones a la NIIF 9: Características de Cancelación Anticipada con Compensación Negativa

Bajo NIIF 9, un instrumento de deuda puede medirse al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral, teniendo en cuenta que los flujos de efectivo contractuales 'son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente' (criterio SPPI) y el instrumento es mantenido dentro del modelo de negocio apropiado para esa clasificación.

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

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

Modificaciones a la NIIF 9: Características de Cancelación Anticipada con Compensación
Negativa (continuación)

Las modificaciones a la NIIF 9 aclaran que un activo financiero cumple el mencionado criterio sin importar los eventos o circunstancias que causan la terminación temprana del contrato ni qué parte paga o recibe una compensación razonable por esta terminación. Estas enmiendas no impactan los estados financieros del Patrimonio.

Modificaciones a la NIC 40 Transferencias de propiedad de inversión

Las enmiendas aclaran cuándo una entidad debe transferir una propiedad, incluida una propiedad en construcción o en desarrollo hacia o fuera de una propiedad de inversión. Las enmiendas establecen que un cambio en el uso ocurre cuando la propiedad cumple o deja de cumplir con la definición de propiedad de inversión y existe evidencia del cambio en el uso. Un mero cambio en las intenciones de la administración para el uso de una propiedad no proporciona evidencia de un cambio en el uso. Estas modificaciones no tienen ningún impacto en los estados financieros del Patrimonio.

4. Mejoras Anuales del Ciclo 2015-2017

NIIF 11 Acuerdos Conjuntos

Una parte que participa en una operación conjunta, pero no tiene el control conjunto de una entidad, podría obtener el control conjunto de la operación conjunta en la que la actividad de la operación conjunta constituye un negocio tal como se define en la NIIF 3. Las enmiendas aclaran que los intereses mantenidos anteriormente en esa operación conjunta no se vuelven a medir. Una entidad aplica esas modificaciones a las transacciones en las que obtiene el control conjunto en o después del comienzo del primer período de reporte anual que comienza en o después del 1 de enero de 2019, permitiéndose la aplicación anticipada.

Estas modificaciones no tuvieron impacto en los estados financieros del Patrimonio, ya que durante el primer trimestre 2019 no hubo transacciones donde se haya obtenido un nuevo control conjunto.

NIC 23 Costos por Préstamos

Las modificaciones aclaran que una entidad trata como parte de los préstamos generales cualquier préstamo originalmente hecho para desarrollar un activo apto cuando se completan sustancialmente todas las actividades necesarias para preparar ese activo para el uso o venta previstos.

El Patrimonio aplicará las enmiendas a los costos por préstamos incurridos en o después del 1 de enero de 2019, permitiéndose la aplicación anticipada.

Dado que la práctica actual del Patrimonio está en línea con estas enmiendas, las mismas no tuvieron impacto en los estados financieros del Patrimonio.

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

5. 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.

5.1. 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.

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

5.1. Estimaciones de Valor Razonable (continuación)

Precio Estimado (continuación)

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 2019 la jerarquía de los precios se revelará así:

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

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

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

5.1. 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 31 de marzo de 2019	Al 31 de diciembre de 2018
Activos		
Instrumentos de patrimonio		
Fondos de inversión colectiva (Nota 6)	\$ 14,601,502	\$ 26,771,044
Activos no financieros		
Propiedades de inversión (Terrenos y edificios) (Nota 9)	4,717,554,658	4,682,671,094
	<u>\$ 4,732,156,160</u>	<u>\$ 4,709,442,138</u>

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

6. Inversiones a Valor Razonable con Cambios en Resultados

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

	Al 31 de marzo de 2019	Al 31 de diciembre de 2018
Inversiones en Fondos de Inversión Colectiva		
FIC Abierta Valor Plus	\$ 3,025,421	\$ 9,004,375
FIC Sumar	385,021	382,145
FIC Occidenta	2,119	2,098
FIC Corredores Davivienda	14,668	1,289,468
FIC Old Mutual	45,756	6,927,200
FIC Fiducuenta	6,945	6,886
	<u>\$ 3,479,930</u>	<u>\$ 17,612,172</u>
Inversiones en Operación Conjunta		
Fondos de Inversión Colectiva	11,121,572	9,158,872
Total inversiones a valor razonable	<u>\$ 14,601,502</u>	<u>\$ 26,771,044</u>

Al 31 de marzo de 2019 no existen restricciones sobre las inversiones.

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

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

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

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

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

7. Cuentas por Cobrar, Neto

El siguiente es el detalle de las cuentas por cobrar:

	Al 31 de marzo de 2019	Al 31 de diciembre de 2018
Arrendamientos	\$ 6,886,672	\$ 7,026,614
Impuestos	125,483	153,974
Anticipos de contratos y proveedores	343,601	222,593
Diversas (a)	9,754,618	8,982,910
Deterioro cuentas por cobrar (b)	(6,216,915)	(5,510,839)
	10,893,459	10,875,252
Operación conjunta		
Concesión mensual, canon valor mensual concesión	7,429,582	8,119,263
Diversas (1)	7,129,890	458,298
Cuentas por cobrar a fideicomitentes	2,981,887	13,401,031
Administración fondo común de gastos	1,289,642	1,134,566
Otros servicios	374,394	598,905
Otras cuentas por cobrar	197,110	150,144
Comercial	150,733	93,563
Deterioro cuentas por cobrar (c)	(1,817,874)	(1,717,025)
	17,735,364	22,238,745
Total cuentas por cobrar	28,628,823	33,113,997
(Menos) porción corriente	(27,974,822)	(32,478,166)
	\$ 654,001	\$ 635,831

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

Intereses moratorios	\$ 840,431	\$ 841,903
Cuota derecho concesión	—	14,280
Administración y Cuota fondo común de gastos	666,628	653,738
Servicios públicos	75,426	112,035
Siniestros	805,317	753,550
Otros servicios	125,840	158,981

(1) Corresponde a integración de las cuentas por cobrar diversas del PAO Outlets, del cual PEI es dueño del 80%.

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

7. Cuentas por Cobrar, Neto (continuación)

	Al 31 de marzo de 2019	Al 31 de diciembre de 2018
Otras	213,653	254,024
Cobertura de riesgo de no ocupación	6,699,763	5,497,980
Otras por cobrar a Fideicomitentes	257,057	626,720
Cuenta por cobrar contratos de mandatos	70,503	69,699
	<u>\$ 9,754,618</u>	<u>\$ 8,982,910</u>

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

Saldo inicial	\$ 5,510,839	\$ 4,274,282
Castigos de cartera	—	(201,099)
Deterioro	706,076	1,437,656
Saldo final	<u>\$ 6,216,915</u>	<u>\$ 5,510,839</u>

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

	Al 31 de marzo de 2019	Al 31 de diciembre de 2018
Saldo inicial	\$ 1,717,025	\$ 1,185,279
Recuperación de cartera	(8,015)	(29,749)
Deterioro	108,864	561,495
Saldo final	<u>\$ 1,817,874</u>	<u>\$ 1,717,025</u>

8. Otros Activos

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

Póliza multiriesgo	\$ —	\$ 374,606
Póliza responsabilidad civil	—	20,554
Póliza directores	15,320	57,100
Otros	275	345,743
Impuesto predial	10,071,572	—
Gastos pagados por anticipado (a)	18,402,413	—
Incentivos por periodos de gracia	37,119	213,435
Incentivos por aportes de obra	260,874	1,268,983
	<u>28,787,573</u>	<u>2,280,421</u>
Operación conjunta		
Seguros	87,447	204,014
Otros activos	209,982	96,981
Impuesto predial	2,584,788	—
Incentivos por periodos de gracia	518,602	631,396
Incentivos por aportes de obra	396,429	481,902
	<u>3,797,248</u>	<u>1,414,293</u>
Otros activos corto plazo	<u>\$ 32,584,821</u>	<u>\$ 3,694,714</u>

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

8. Otros Activos

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

- (a) Corresponde a los anticipos girados 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 titularizan los inmuebles.

Fecha de Desembolso	Gasto Anticipado Comisión Estructuración	Al 31 de marzo de 2019	Al 31 de diciembre de 2018
29/12/2016	Portafolio Davivienda	\$ 4,786,516	\$ -
28/4/2017	Nutresa Palermo	580,000	-
31/7/2017	Plaza Central (segunda compra)	10,174,897	-
26/9/2017	Ideo Cali	1,016,000	-
27/10/2017	Nuestro Montería	1,420,000	-
29/12/2017	Hada	425,000	-
		\$ 18,402,413	\$ -

Estos recursos serán legalizados en la emisión del tramo XI, la cual está programada para el segundo trimestre de 2019, los cuales hacen parte de los costos de emisión.

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

	Al 31 de marzo de 2019	Al 31 de diciembre de 2018
Gastos pagados por anticipado (a)	\$ 1,270,000	\$ 19,672,413
Encargos en garantía	11,893,826	12,469,144
Incentivos por periodos de gracia	167,036	-
Incentivos por aportes de obra	1,185,840	-
	14,516,702	32,141,557
Operación conjunta		
Encargos en garantía	148,407	134,306
Incentivos por periodos de gracia	1,022,443	1,105,935
Incentivos por aportes de obra	6,829,126	6,867,439
	7,999,976	8,107,680
Otros activos a largo plazo	\$ 22,516,678	\$ 40,249,237

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

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

8. Otros Activos (continuación)

Fecha de Desembolso	Gasto Anticipado Comisión Estructuración	Al 31 de marzo de 2019	Al 31 de diciembre de 2018
29/12/2016	Portafolio Davivienda	\$ -	\$ 4,786,516
28/04/2017	Nutresa Palermo	-	580,000
30/06/2017	Locales 80.13	100,000	100,000
31/07/2017	Plaza Central (segunda compra)	-	10,174,897
26/09/2017	Ideo Cali	-	1,016,000
27/10/2017	Nuestro Montería	-	1,420,000
29/12/2017	Nutresa Cartagena	1,170,000	1,170,000
29/12/2017	Hada	-	425,000
		\$ 1,270,000	\$ 19,672,413
		Al 31 de marzo de 2019	Al 31 de diciembre de 2018
	Otros activos a corto plazo	\$ 32,584,821	\$ 3,694,714
	Otros activos a largo plazo	22,516,678	40,249,237
	Total Otros Activos	\$ 55,101,499	\$ 43,943,951

9. Propiedad de Inversión

El siguiente es el detalle de las propiedades de inversión:

Terrenos y edificios (1)	\$ 4,538,099,421	\$ 4,504,820,500
Construcciones en curso (2)	44,082,765	39,770,540
Anticipos (3)	634,520,806	605,524,126
	5,216,702,992	5,150,115,166
Operación conjunta		
Terrenos y edificios – Jardín Plaza (1)	174,922,029	173,358,041
Edificios – Plaza Central (1)	4,533,208	4,492,553
Construcciones en curso – Jardín Plaza (2)	1,880,773	1,816,052
Construcciones en curso – Plaza Central (2)	51,556	-
	181,387,566	179,666,646
	\$ 5,398,090,558	\$ 5,329,781,812

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

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

9. Propiedad de Inversión (continuación)

	Al 31 de marzo de 2019	Al 31 de diciembre de 2018
Saldo inicial	\$ 4,504,820,500	\$ 4,216,097,589
Adquisiciones del semestre	567	201,905,848
Valorización, neta (a)	33,278,354	86,817,063
Saldo Final	4,538,099,421	4,504,820,500
Operación conjunta		
Saldo inicial	177,850,594	168,449,213
Adquisiciones del semestre – Plaza Central	–	1,536,675
Adquisiciones del semestre – Jardín Plaza	–	3,513,847
Valorización – Plaza Central (a)	40,655	(13,816)
Valorización – Jardín Plaza (a)	1,563,988	4,364,675
Saldo Final	179,455,237	177,850,594
Total Terrenos y Edificios	\$ 4,717,554,658	\$ 4,682,671,094

(a) El siguiente es el detalle de ingresos por propiedades de inversión, neta:

	Al 31 de marzo de 2019	Al 31 de diciembre de 2018
Edificios	\$ 19,825,272	\$ 5,626,170
Terrenos	15,057,725	52,033,689
	\$ 34,882,997	\$ 57,659,859

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

	Al 31 de marzo de 2019	Al 31 de diciembre de 2018
Saldo inicial	\$ 41,586,592	\$ 53,226,352
Adiciones del período	4,428,502	32,469,229
Activaciones del semestre	–	(44,108,989)
Saldo final	\$ 46,015,094	\$ 41,586,592

(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 2019	Al 31 de diciembre de 2018
Atlantis – Bogotá	\$ 86,552	\$ 86,552
Atrio – Bogotá	114,112,500	108,056,250
Centro Comercial Unico Cali	182,733,864	182,733,864
Centro Comercial Unico B/quilla	101,650,016	101,650,016
Centro Comercial Unico Neiva	33,087,956	33,087,956
Centro Comercial Unico Villao	52,297,539	52,297,539

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

9. Propiedad de Inversión (continuación)

	Al 31 de marzo de 2019	Al 31 de diciembre de 2018
Centro Comercial Unico Yumbo	15,239,349	15,239,349
Cittium	399,747	443,963
Clinica Sanitas Ciudad Jardin	8,259,001	5,897,372
Edificio C-26	31,500,000	25,200,000
El Tesoro 4	13,770,492	10,854,741
Eps Sanitas Tequendama	16,337,993	16,586,793
Hada	—	3,866
Jardin Plaza Cucuta	34,979,797	23,319,865
Nuestro Bogotá	30,000,000	30,000,000
ZFP	66,000	66,000
	\$ 634,520,806	\$ 605,524,126

Durante el primer trimestre de 2019, el Patrimonio no adquirió inmuebles.

Las propiedades de inversión se encuentran arrendadas a clientes bajo contratos de arrendamiento. Dichos contratos generalmente se firman por periodos que van entre 1 y 50 años con opción de renovación por el mismo periodo 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 2019 el Patrimonio no ha realizado ventas de propiedades de inversión.

Al cierre del 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018, no existen restricciones ni pignoraciones sobre las propiedades de inversión.

10. Bonos Ordinarios

El siguiente es el detalle de los bonos ordinarios

	Al 31 de marzo de 2019	Al 31 de diciembre de 2018
Capital Emisión de Bonos	\$ 500,000,000	\$ 500,000,000
Costos de emisión	(1,208,835)	(1,251,873)
Intereses corrientes emisión bonos	2,927,662	3,196,846
	\$ 501,718,827	\$ 501,944,973

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

10. 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>

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

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

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

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

11. Obligaciones Financieras

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

	Al 31 de marzo de 2019	Al 31 de diciembre de 2018
Banco de Bogotá S.A.	\$ 255,586,714	\$ 74,441,759
Bancolombia S.A.	203,186,828	165,584,023
Banco Davivienda S.A.	58,935,094	95,856,294

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

11. Obligaciones Financieras (continuación)

	Al 31 de marzo de 2019	Al 31 de diciembre de 2018
Banco de Occidente S.A.	50,127,186	50,367,822
Banco Itau	147,636,730	91,382,325
	715,472,552	477,632,223
Banco Itau – Jardín Plaza	1,509,008	494,109
Bancolombia S.A. – Jardín Plaza	11,368	95,554
Banco BBVA – Jardín Plaza	470,495	626,234
Banco de Occidente – Jardín Plaza	127,376	4,790
Banco Davivienda – Plaza Central	44,436	52,250
	2,162,683	1,272,937
Total corto plazo	\$ 717,635,235	\$ 478,905,160

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

	Al 31 de marzo de 2019	Al 31 de diciembre de 2018
Banco de Bogotá S.A.	\$ –	\$ 181,200,205
Bancolombia S.A.	383,508,855	314,825,153
Banco Davivienda S.A.	131,740,503	135,792,368
Banco Itaú	26,348,317	56,076,000
	541,597,675	687,893,726
Obligaciones financieras en operaciones conjuntas		
Banco Itaú – Jardín Plaza	1,524,445	2,953,612
Bancolombia S.A. – Jardín Plaza	15,243,633	15,243,633
Banco de Occidente – Jardín Plaza	367,500	490,000
Banco Davivienda – Plaza Central	13,376,522	13,376,522
	30,512,100	32,063,767
Total largo plazo	572,109,775	719,957,493
	\$ 1,289,745,010	\$ 1,198,862,653
 Obligaciones financieras a corto plazo	 \$ 717,635,235	 \$ 478,905,160
Obligaciones financieras largo plazo	572,109,775	719,957,493
Total Obligaciones financieras	\$ 1,289,745,010	\$ 1,198,862,653

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

11. Obligaciones Financieras (continuación)

Al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018, 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 2018	Adiciones	Pagos	Saldo al 31 de marzo de 2019
Obligaciones financieras	\$ 1,198,862,653	\$ 131,823,117	\$ (40,940,760)	\$ 1,289,745,010

El siguiente es un detalle de los créditos adquiridos durante el primer trimestre del año 2019:

Banco	Fecha de Desembolso	Fecha de Vencimiento	Valor Desembolso	Intereses Por pagar	Saldo Crédito 31 marzo
BANCOLOMBIA	6/2/2019	6/8/2019	\$ 25,956,173	\$ 230,510	\$ 26,186,683
BANCOLOMBIA	14/2/2019	14/8/2019	10,834,925	81,969	10,916,894
BANCOLOMBIA	12/2/2019	12/8/2020	68,683,703	584,682	69,268,385
ITAU	12/2/2019	12/5/2020	14,688,384	120,040	14,808,424
ITAU	4/3/2019	4/6/2020	11,659,932	58,364	11,718,296
			\$ 131,823,117	\$ 1,075,565	\$ 132,898,682

12. Cuentas por Pagar

El siguiente es el detalle de las cuentas por pagar:

	Al 31 de marzo de 2019	Al 31 de diciembre de 2018
Comisiones y honorarios	\$ 6,470,685	\$ 9,724,873
Impuestos	11,058,513	8,610,180
Contratos en comunidad	234,147	321,754
Proveedores	1,503,327	1,964,777
Adecuación e instalación de oficinas	462,680	2,406,046
Retenciones en la fuente	163,433	724,188
Adquisición de bienes y servicios nacionales	4,817,415	12,354,540
Excedentes de caja recibidos	6,758,413	15,374,686
Diversas	465,990	256,546
	31,934,603	51,737,590
Operación conjunta		
Comisiones	14,585	6,756
Honorarios	1,209,279	45,850
Impuesto al valor agregado	1,612,430	2,391,844
Proveedores	4,892,974	2,311,663

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

12. Cuentas por Pagar (continuación)

	Al 31 de marzo de 2019	Al 31 de diciembre de 2018
Retenciones en la fuente	227,140	161,249
Anticipos recibidos para aplicar a cartera	725,401	252,746
Predial	6,280,442	—
Cartera pendiente por legalizar	1,243,256	—
Diversas	1,044,437	963,755
	<u>17,249,944</u>	<u>6,133,863</u>
	<u>\$ 49,184,547</u>	<u>\$ 57,871,453</u>

13. 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 2019 y de 31 de diciembre de 2018 los títulos del patrimonio autónomo son:

	Al 31 de marzo de 2019	Al 31 de diciembre de 2018
No. de unidades	353,649	353,649
Valor de la unidad	<u>\$ 10,267</u>	<u>\$ 10,309</u>

A continuación, detallamos los componentes del patrimonio:

Aportes en dinero (1)	\$ 1,000	\$ 1,000
Aportes valor nominal (2)	504,419,664	568,982,533
Aportes prima en colocación (3)	1,763,973,270	1,763,973,270
Resultados acumulados proceso (NCIF) (4)	282,813,857	282,813,857
Resultado de ejercicios anteriores (5)	1,001,394,690	842,172,300
Utilidad del ejercicio	78,460,705	187,857,703
	<u>\$ 3,631,063,186</u>	<u>\$ 3,645,800,663</u>

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

13. Patrimonio Especial (continuación)

- (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 diez (10) emisiones realizadas.

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

	Al 31 de marzo de 2019	Al 31 de diciembre de 2018
Saldo inicial capital en titularización (1), (2) y (3)	\$ 2,332,956,803	\$ 2,370,164,922
Restitución de aportes	(64,562,869)	(37,208,119)
	\$ 2,268,393,934	\$ 2,332,956,803

- (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 diez (10) 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.

14. 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 2019	Por el período comprendido entre el 1 de julio y el 30 de septiembre de 2018
Arrendamientos (1)	\$ 73,266,036	\$ 66,068,644
Concesión mensual (2)	4,004,895	3,373,016
Cobertura de riesgo por no ocupación (3)	2,277,220	2,582,958
Administración	1,078,357	855,840
Fondo común de gastos	839,940	912,257
Cuentas en participación	710,179	781,716
Mercadeo	93,837	93,985
Incentivos	(71,044)	—
	82,199,420	74,668,416
Operación conjunta		
Arrendamientos (4)	15,161,276	1,232,073
Concesión mensual	8,978,873	6,991,214
Contraprestación mínima	3,825,885	3,750,964
Administración	3,428,123	865,400
Fondo común de gastos	2,306,079	1,937,274

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

14. Ingreso por el Uso de Inmuebles (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
Contraprestación variable	1,336,260	194,211
Residencias universitarias	1,331,057	1,266,570
Incentivos	(326,188)	(186,195)
	<u>36,041,365</u>	<u>16,051,511</u>
	<u>\$ 118,240,785</u>	<u>\$ 90,719,927</u>

- (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:

	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
Socio		
Itau Fiduciaria S.A (CC Plaza Central)	\$ 1,424,407	\$ 1,779,040
Hernando Heredia Arquitectos LTDA (Edificio Amadeus)	675,729	705,122
Alianza Fiduciaria S.A. (CC Nuestro Montería)	177,084	—
Alianza Fiduciaria S.A. (Ciudadela Universitaria City U)	—	98,796
	<u>\$ 2,277,220</u>	<u>\$ 2,582,958</u>

- (4) El incremento corresponde a la integración de la operación conjunta del PAO Outlets, en el cual PEI es dueño del 80%, en el primer trimestre el ingreso es de 14,492,080.

15. 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 2019	Por el período comprendido entre el 1 de julio y el 30 de septiembre de 2018
Edificios	\$ 19,825,272	\$ 5,626,170
Terrenos	15,057,725	52,033,689
	<u>\$ 34,882,997</u>	<u>\$ 57,659,859</u>

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

16. 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 2019	Por el período comprendido entre el 1 de julio y el 30 de septiembre de 2018
Ingresos reembolsables	\$ 442,588	\$ 659,229
Parqueadero	406,555	452,863
Intereses moratorios	126,498	106,004
Multas	93,269	37,743
Otros ingresos	65,999	96,398
	\$ 1,134,909	\$ 1,352,237
Operación conjunta		
Otros (a)	\$ 929,938	\$ 519,373
Parqueadero	899,854	809,886
Comercial	525,479	565,193
Intereses moratorios	21,802	25,634
	2,377,073	1,920,086
	\$ 3,511,982	\$ 3,272,323

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

17. 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 2019	Por el período comprendido entre el 1 de julio y el 30 de septiembre de 2018
Rendimientos encargos fiduciarios	\$ 181,108	\$ 210,621
Rendimientos encargos fiduciarios en operaciones conjuntas	72,780	62,562
	253,888	273,183
Intereses cuentas bancarias	6,318	7,102
Intereses cuentas bancarias en operaciones conjuntas	135	1,335
Intereses costo amortizado en operaciones conjuntas	32,284	-
	38,737	8,437
	\$ 292,625	\$ 281,620

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

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
Bancolombia S.A.	\$ 8,387,394	\$ 7,462,395
Bonos ordinarios	6,384,331	2,189,721
Banco de Bogota S.A	3,697,288	3,761,780
Davivienda	3,409,830	3,168,556
Itau Corpbanca Colombia S.A.	2,497,425	—
Banco de Occidente S.A.	717,406	—
	<u>25,093,674</u>	<u>16,582,452</u>
Operación conjunta		
Intereses Jardín Plaza	428,491	442,158
Intereses Plaza Central	277,875	313,364
	<u>706,366</u>	<u>755,522</u>
	<u>\$ 25,800,040</u>	<u>\$ 17,337,974</u>

19. Gastos por Impuestos

El siguiente es un detalle de los gastos por impuestos:

Impuesto predial	\$ 10,429,076	\$ 108,832
Gravamen a los movimientos financieros (GMF)	836,257	2,688,597
Sobretasas y Otros	623,365	635
Industria y comercio	137,221	116,250
	<u>12,025,919</u>	<u>2,914,314</u>
Operación conjunta		
Impuesto predial	4,303,733	—
Gasto Iva proporcionalidad	93,492	69,457
Gravamen a los movimientos financieros (GMF)	93,211	67,002
	<u>4,490,436</u>	<u>136,459</u>
	<u>\$ 16,516,355</u>	<u>\$ 3,050,773</u>

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

20. Gastos por Comisiones

El siguiente es un detalle de los gastos por comisiones:

	Por 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
Pei Asset Management S.A.S. (1)	\$ 13,233,960	\$ 11,958,750
Comisión fiduciaria	2,000,511	1,703,889
Otros servicios	267,864	—
Comisión representación inversionistas	174,639	11,719
Comisión servicios bancarios	1,494	122,254
	<u>\$ 15,678,468</u>	<u>\$ 13,796,612</u>
Operación conjunta		
Comisión fiduciaria	\$ 76,538	\$ 55,243
Comisión servicios bancarios	11,086	2,368
Otras comisiones	—	149
	<u>87,624</u>	<u>57,760</u>
	<u>\$ 15,766,092</u>	<u>\$ 13,854,372</u>

(1) Corresponde a las comisiones canceladas al administrador inmobiliario, en virtud del Contrato de Administración Inmobiliaria cuyas funciones principales son:

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

21. Otros Gastos

	Por 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
Administración operadores	\$ 2,742,856	\$ 2,738,901
Seguros	508,946	518,273
Cobertura de riesgo por no ocupación	399,707	—
Cuota de administración	388,890	167,971
Servicios públicos	250,568	216,609
Gastos notariales	197,397	—

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

21. Otros Gastos (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
Mantenimiento y reparaciones	165,968	452,377
Parqueaderos	93,843	113,384
Publicidad y propaganda	89,682	88,104
Gastos de viaje	80,629	73,032
Mercadeo	60,138	74,325
Otros gastos operacionales	52,351	26,698
Condonaciones cuentas por cobrar	47,698	—
Arrendamientos	3,628	24,699
Contribuciones y afiliaciones	—	223,439
	5,082,301	4,717,812
Operación conjunta		
Administración	4,226,774	2,244,187
Servicios generales	1,699,025	1,662,815
Servicios públicos	561,533	667,833
Beneficios a empleados	477,745	304,564
Alquiler zonas verdes	400,837	388,484
Mantenimiento y reparaciones	375,406	719,411
Vigilancia	355,980	341,759
Otros gastos operacionales	162,194	330,847
Aseo	153,707	143,643
Mercadeo	152,154	252,085
Seguros	135,353	135,718
Condonaciones	51,112	—
Depreciaciones	15,859	1,648
	8,767,679	7,192,994
	\$ 13,849,980	\$ 11,910,806

22. Presentación Estados Financieros

Para el trimestre finalizado el 31 de marzo de 2019, el Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias realizó una reclasificación en la presentación de sus estados financieros trimestrales (incluido el período comparativo) de las siguientes partidas:

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

22. Presentación Estados Financieros (continuación)

1. Reclasificación de las inversiones por depósitos en garantía (Nota 6)

	Saldo Anterior	Reclasificación	Valor Reclasificado
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados	\$ 39,374,494	\$ (12,603,450)	\$ 26,771,044
Otros activos a largo plazo	27,645,787	12,603,450	40,249,237

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

23. Partes Relacionadas

Los saldos de las partes relacionadas a 31 de marzo de 2019 y de 31 de diciembre de 2018, 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 2019	Al 31 de diciembre de 2018
Aportes del fideicomitente	\$ 1,000	\$ 1,000

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

Pei Asset Management S.A.S - Administrador Inmobiliario

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

23. Partes Relacionadas (continuación)

Pei Asset Management S.A.S - Administrador Inmobiliario (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
Pei Asset Management S.A.S.		
Gastos anticipados (Nota 8)	\$ 19,572,413	\$ 19,672,413
Cuentas por pagar – comisiones	4,976,480	7,819,164
	Al 31 de marzo de 2019	Al 30 de septiembre de 2018
Gastos de administración-comisiones (Nota 20)	\$ 13,233,960	\$ 11,958,750

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 2019 y 30 de septiembre de 2018, 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 2019	Por el período comprendido entre el 1 de julio y el 30 de septiembre de 2018
Honorarios Comité Asesor	\$ 58,157	\$ 60,556

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

24. Contingencias

Al 31 de marzo de 2019 el Patrimonio presenta los procesos jurídicos en contra, relacionados a continuación:

- Tribunal de arbitramento iniciado por Maria del Pilar Pulecio. En la sustentación del 1 de abril de 2019, se desistió de los valores de fondo común de gastos y de servicios públicos, en aras de obtener la admisión y se presentará posteriormente.
- Acción Popular interpuesta por Victor Manuel Mosquera contra el Municipio de Palermo y el PEI, entre otros, por el otorgamiento de una licencia de construcción para la modificación de un separador vial en el Parque Industrial Palermo. El 28 de febrero de 2019 tomó lugar la primera audiencia de práctica de pruebas en la que se practicó el interrogatorio de parte de Víctor Manuel Mosquera por el Municipio de Palermo y por el PEI; y la inspección judicial al Parque Industrial Palermo. Actualmente el patrimonio se encuentra a la espera que se fije fecha para continuar con la práctica de pruebas dentro del proceso.
- Investigación de la secretaria de medio ambiente quien a su vez le entrega el proceso ANLA, en contra de Atlantis PH, quienes manifiestan que el Centro Comercial Atlantis había importado peces directamente sin las licencias para operar un acuario marino. El 2 de marzo de 2018, se radicó solicitud de cesación del proceso, sin que la autoridad ambiental se haya pronunciado sobre el particular.
- Conciliación extrajudicial solicitada por Acción Sociedad Fiduciaria S.A. como vocero y administrador del Patrimonio Autónomo Proyecto Quadratto y Banca y Desarrollo S.A.S., en contra de Fiduciaria Corficolombiana S.A., como vocera del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias, cuantificando los supuestos perjuicios en COP\$1.624.760. El 11 de julio de 2018, se reanudo la audiencia de conciliación, dentro de la cual las partes no lograron llegar a un acuerdo. Como consecuencia, la Procuraduría General de la Nación declara fallida la audiencia de conciliación y agotado el trámite conciliatorio.

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

25. Eventos Subsecuentes

El Patrimonio Autónomo tiene previsto realizar la emisión del tramo XI, la cual está programada para el segundo trimestre de 2019.

No existen más hechos ocurridos después del período sobre el que se informa, es decir entre el 31 de marzo de 2019 y la fecha de emisión de los presentes.

26. Aprobación de Estados Financieros

Los estados financieros del patrimonio autónomo correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018 fueron aprobados por la Administración del Patrimonio el 17 del día de abril de 2019.

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 31 de marzo de 2019 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.

José Andrés Gómez Alfonso
Representante Legal

Johanna Patricia Alomia Aguirre
Contador Público
Tarjeta Profesional 117717 – T

