

ESTADOS FINANCIEROS

**Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)**

Al 31 de diciembre y 30 de junio de 2017  
Con Informe del Revisor Fiscal

# PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (3-2-4241)

## Estados Financieros

Al 31 de diciembre y 30 de junio de 2017

### Índice

Informe del Revisor Fiscal .....	1
Estados Financieros	
Estado de Situación Financiera.....	3
Estado de Resultados .....	4
Estado de Cambios en el Patrimonio Especial .....	5
Estado de Flujos de Efectivo.....	6
Notas a los Estados Financieros.....	7
Certificación de los Estados Financieros .....	75



## Informe del Revisor Fiscal

Fiduciaria Corficolombiana:  
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)

### Informe Sobre los Estados Financieros

He auditado los estados financieros adjuntos de Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017 y los correspondientes estados de resultados, de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y el resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

### Responsabilidades de la Administración en Relación con los Estados Financieros

La Administración es responsable por la preparación y correcta presentación de los estados financieros de acuerdo con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia (NCIF); de diseñar, implementar y mantener el control interno relevante para la preparación y correcta presentación de los estados financieros libres de errores materiales, bien sea por fraude o error; de seleccionar y de aplicar las políticas contables apropiadas; y, de establecer estimaciones contables razonables en las circunstancias.

### Responsabilidad del Auditor

Mi responsabilidad es la de expresar una opinión, sobre los mencionados estados financieros, fundamentada en mi auditoría. He llevado a cabo mi auditoría de acuerdo con normas internacionales de auditoría aceptadas en Colombia. Dichas normas exigen que cumpla con requisitos éticos, planifique y lleve a cabo mi auditoría para obtener seguridad razonable en cuanto a si los estados financieros están libres de errores materiales.

Una auditoría incluye desarrollar procedimientos para obtener la evidencia de auditoría que respalda las cifras y las revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio profesional del auditor, incluyendo la evaluación del riesgo de errores materiales en los estados financieros. En el proceso de evaluar estos riesgos, el auditor considera los controles internos relevantes para la preparación y presentación de los estados financieros, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Patrimonio Autónomo. Así mismo, incluye una evaluación de las políticas contables adoptadas y de las estimaciones de importancia efectuadas por la Administración, así como de la presentación en su conjunto de los estados financieros.

Considero que la evidencia de auditoría obtenida proporciona una base razonable para emitir mi opinión.

**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 Mila 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 85 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

### Opinión

En mi opinión, los estados financieros adjuntos, tomados de los libros de contabilidad, presentan razonablemente, en todos sus aspectos de importancia, la situación financiera del Patrimonio al 31 de diciembre de 2017, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia.

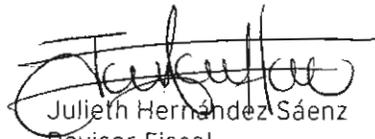
### Otros Asuntos

Los estados financieros bajo normas de contabilidad y de información financiera aceptadas en Colombia de Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241) al 30 de junio de 2017, que hacen parte de la información comparativa de los estados financieros adjuntos, fueron auditados por mí, de acuerdo con normas internacionales de auditoría aceptadas en Colombia, sobre los cuales expresé mi opinión sin salvedades el 4 de agosto de 2017

### Otros Requerimientos Legales y Reglamentarios

Fundamentada en el alcance de mi auditoría, no estoy enterada de situaciones indicativas de inobservancia en el cumplimiento de las siguientes obligaciones de la Fiduciaria con respecto al Patrimonio: 1) Llevar los libros de actas de comités de vigilancia y de contabilidad de acuerdo con lo establecido en el reglamento, las normas legales y la técnica contable; 2) Desarrollar las operaciones conforme a los estatutos y decisiones de la Asamblea de los Inversionistas; 3) Conservar debidamente la correspondencia y los comprobantes de las cuentas; y 4) Adoptar medidas de control interno y de conservación y custodia de los bienes del Patrimonio y de terceros en su poder.

Cordialmente,



Julieth Hernández Sáenz  
Revisor Fiscal  
Tarjeta Profesional 182145-T  
Designada por Ernst & Young Audit S.A.S. TR-530

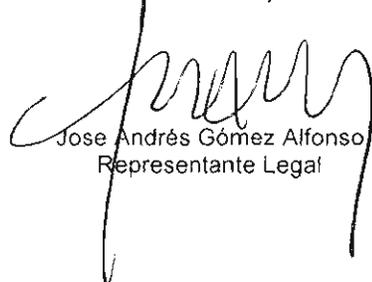
Bogotá D.C., Colombia  
12 de febrero de 2018

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

**Estado de Situación Financiera**

	Notas	Al 31 de diciembre de 2017	Al 30 de junio de 2017
<i>(Expresado en miles de pesos)</i>			
<b>Activos</b>			
Efectivo	7	\$ 14,345,015	\$ 2,994,590
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados	8	57,885,372	61,613,700
Cuentas por cobrar, neto	9	19,173,131	20,009,832
Otros activos	10	960,648	378,360
<b>Total activos corrientes</b>		<b>92,364,166</b>	<b>84,996,482</b>
Cuentas por cobrar largo plazo, neto	9	21,734,549	20,830,536
Propiedades de inversión	11	4,464,563,313	4,068,229,574
Propiedad y equipo	12	609,416	37,742
Otros activos largo plazo	10	5,735,225	1,779,918
<b>Total activos no corrientes</b>		<b>4,492,642,503</b>	<b>4,090,877,770</b>
<b>Total activos</b>		<b>\$ 4,585,006,669</b>	<b>\$ 4,175,874,252</b>
<b>Pasivo y patrimonio especial</b>			
<b>Pasivos</b>			
Obligaciones financieras	13	\$ 721,429,700	\$ 867,733,334
Cuentas por pagar	14	51,957,281	60,217,540
Ingresos anticipados	15	3,975,598	5,309,369
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>777,362,579</b>	<b>933,260,243</b>
Obligaciones financieras largo plazo	13	287,389,319	405,449,759
Ingresos anticipados largo plazo	15	15,750,000	17,250,000
<b>Total pasivos no corrientes</b>		<b>303,139,319</b>	<b>422,699,759</b>
<b>Total pasivos</b>		<b>1,080,501,898</b>	<b>1,355,960,002</b>
<b>Patrimonio especial</b>			
Aportes	16	2,466,410,851	1,910,343,832
Ajustes en la aplicación por primera vez de las NCIF	16	282,813,857	282,813,857
Resultados acumulados	16	755,280,063	626,756,561
<b>Total patrimonio especial</b>		<b>3,504,504,771</b>	<b>2,819,914,250</b>
<b>Total pasivos y patrimonio especial</b>		<b>\$ 4,585,006,669</b>	<b>\$ 4,175,874,252</b>

Véanse las notas que forman parte integral de los estados financieros

  
Jose Andrés Gómez Alfonso  
Representante Legal

  
Johanna Patricia Alomia Aguirre  
Contador Público  
Tarjeta Profesional 117717 - T

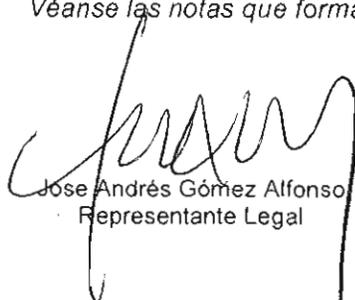
  
Julieth Hernández Sáenz  
Revisor Fiscal  
Tarjeta Profesional 182145-T  
Designada por Ernst & Young Audit S.A.S. TR-530  
(Véase mi informe del 12 de febrero de 2018)

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

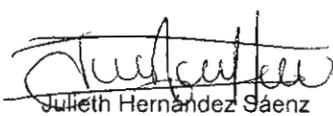
**Estado de Resultados**

		Por el Periodo Comprendido entre el 1 de julio y 31 de diciembre del 2017	Por el Periodo Comprendido entre el 1 de enero y 30 de junio del 2017
Nota			
		<i>(Expresado en miles de pesos)</i>	
<b>Ingresos de actividades ordinarias:</b>			
	Ingresos por uso de inmuebles	17 \$ 167,572,765	\$ 153,985,017
	Ingresos por intereses	18 814,130	1,482,804
	Valoración de propiedades de inversión	19 182,018,493	113,113,672
	Otros ingresos	20 8,923,821	10,474,285
	<b>Total ingreso por actividades ordinarias</b>	<b>359,329,209</b>	<b>279,055,778</b>
<b>Gastos de actividades ordinarias:</b>			
	Intereses	21 56,505,274	46,916,097
	Comisiones	22 26,909,883	24,978,348
	Impuestos	23 5,803,492	23,383,316
	Honorarios	24 3,677,941	2,875,242
	Valoración negativa propiedad de inversión	11 109,003,991	11,312,798
	Otros gastos	25 28,901,437	23,028,152
	<b>Total gastos por actividades ordinarias</b>	<b>230,802,018</b>	<b>132,493,953</b>
	<b>Utilidad del ejercicio</b>	<b>128,527,191</b>	<b>146,561,825</b>
<b>Total resultado integral</b>		<b>\$ 128,527,191</b>	<b>\$ 146,561,825</b>

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

  
Jose Andrés Gómez Alfonso  
Representante Legal

  
Johanna Patricia Alomia Aguirre  
Contador Público  
Tarjeta Profesional 117717 - T

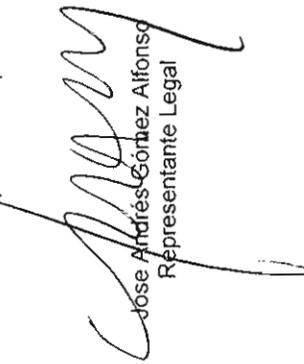
  
Julieth Hernández Sáenz  
Revisor Fiscal  
Tarjeta Profesional 182145-T  
Designada por Ernst & Young Audit S.A.S. TR-530  
(Véase mi informe del 12 de febrero de 2018)

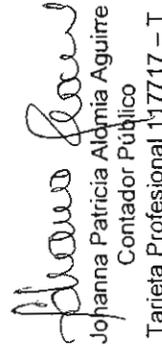
**PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (3-2-4241)  
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.**

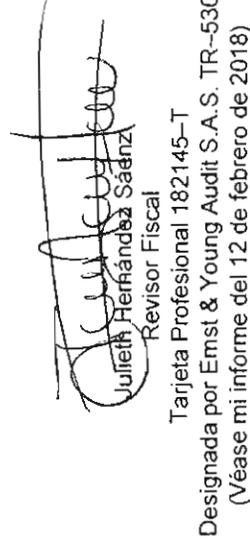
**Estado de Cambios en el Patrimonio Especial**

	Aportes en Dinero	Aportes Valor Nominal	Aportes Prima en Colocación	Ajustes en la Aplicación por Primera vez de las NCIF	Resultados Acumulados Ejercicios Anteriores	Utilidad del Ejercicio	Total Patrimonio Especial
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2016</b>	\$ 1,000	\$ 567,791,286	\$ 816,340,360	\$ 282,813,857	\$ 325,693,818	\$ 158,490,767	\$ 2,151,131,088
Distribución de utilidades	-	-	-	-	(3,989,849)	-	(3,989,849)
Resultados acumulados ejercicios anteriores	-	-	-	-	158,490,767	(158,490,767)	-
Restitución de aportes	-	(58,465,762)	-	-	-	-	(58,465,762)
Costos de emisión IX tramo	-	(18,690,262)	-	-	-	-	(18,690,262)
Titularización IX tramo	-	148,135,965	455,231,245	-	-	-	603,367,210
Utilidad del ejercicio	-	-	-	-	-	146,561,825	146,561,825
<b>Saldos al 30 de junio de 2017</b>	1,000	638,771,227	1,271,571,605	282,813,857	480,194,736	146,561,825	2,819,914,250
Pago anual "beneficio de la fundación" Centro Rural Sofia Koppel de Pardo	-	-	-	-	(3,689)	-	(3,689)
Resultados acumulados ejercicios anteriores	-	-	-	-	146,561,825	(146,561,825)	-
Restitución de aportes	-	(50,931,746)	-	-	-	-	(50,931,746)
Costos de emisión X tramo	-	(19,480,855)	-	-	-	-	(19,480,855)
Titularización X tramo	-	134,077,955	492,401,665	-	-	-	626,479,620
Utilidad del ejercicio	-	-	-	-	-	128,527,191	128,527,191
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2017</b>	\$ 1,000	\$ 702,436,581	\$ 1,763,973,270	\$ 282,813,857	\$ 626,752,872	\$ 128,527,191	\$ 3,504,504,771

Véanse las notas que forman parte integral de los estados financieros

  
Jose Andrés Cortez Alfonso  
Representante Legal

  
Johanna Patricia Alqimia Aguirre  
Contador Público  
Tarjeta Profesional 117717 - T

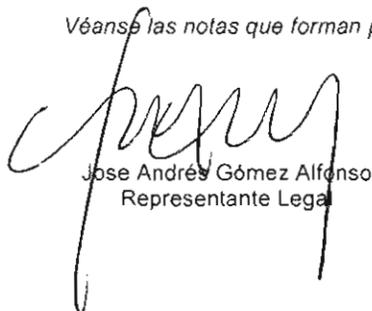
  
Julieth Hernández Sáenz  
Revisor Fiscal  
Tarjeta Profesional 182145-T  
Designada por Ernst & Young Audit S.A.S. TR-530  
(Véase mi informe del 12 de febrero de 2018)

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

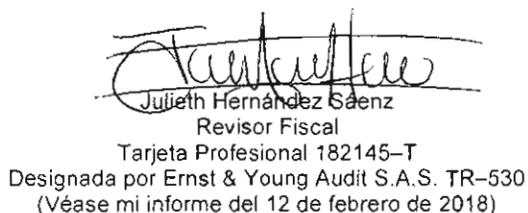
**Estado de Flujos de Efectivo**

		Por el Periodo Comprendido entre el 1 de julio y 31 de diciembre del	Por el Periodo Comprendido entre el 1 de enero y 30 de junio del
Nota	2017	2017	
<b>Actividades de operación:</b>			
Utilidad del ejercicio	\$	128,527,191	\$ 146,561,825
<b>Ajustes para conciliar la utilidad del ejercicio con los flujos netos de efectivo:</b>			
Valorización propiedades de inversión, neto	11	(73,014,502)	(101,800,874)
Valorización inversiones a valor razonable con cambios en resultados	18	(680,894)	(1,347,402)
Depreciación	25	5,323	31,076
Depreciación en operaciones conjuntas	25	6,035	549
Deterioro de cuentas por cobrar	25	2,494,117	816,124
Recuperación provisión de cuentas por cobrar	20	(285,051)	(773,126)
Amortización de ingresos recibidos por anticipado	15	(2,833,771)	(1,988,373)
<b>Ajustes al capital de trabajo:</b>			
Aumento (disminución) cuentas por cobrar	9	(2,276,378)	12,684,888
Aumento otros activos	10	(4,537,595)	(1,675,233)
Disminución cuentas por pagar	14	(8,260,259)	(499,856,161)
<b>Efectivo neto de efectivo provisto por (usado en) la actividades de operación</b>		<b>39,144,216</b>	<b>(447,346,707)</b>
<b>Actividades de inversión</b>			
Disminución inversiones	8	4,409,222	22,332,035
Adquisición de propiedad de inversión (inmuebles)	11	(292,703,180)	(486,599,732)
Aumento propiedad de inversión (anticipos y construcciones)	11	(30,639,227)	(21,192,125)
Retiros del semestre	11	23,170	-
Adquisición de propiedad y equipo	12	(583,032)	(32,969)
<b>Flujo neto de efectivo neto usado en actividades de inversión</b>		<b>(319,493,047)</b>	<b>(485,492,791)</b>
<b>Actividades de financiación</b>			
Capital en titularización (restitución de aportes)	16	(60,931,746)	(58,465,752)
Capital en titularización (costos de emisión)	16	(19,480,855)	(18,690,262)
Capital en titularización - (emisión décimo y noveno tramo)	16	626,479,620	603,367,200
Disminución (aumento) obligaciones financieras, neto	13	(264,364,074)	411,699,636
Pago anual "beneficio de la fundación" Centro Rural Sofía	16	(3,889)	(3,989,849)
<b>Flujos de efectivo neto provisto por las actividades de financiación</b>		<b>291,699,256</b>	<b>933,920,973</b>
<b>Aumento neto de efectivo</b>		<b>11,350,425</b>	<b>1,081,475</b>
Efectivo al inicio del periodo		2,994,590	1,913,115
<b>Efectivo al final del periodo</b>		<b>\$ 14,345,015</b>	<b>\$ 2,994,590</b>

Véanse las notas que forman parte integral de los estados financieros

  
Jose Andrés Gómez Alfonso  
Representante Legal

  
Johanna Patricia Alomia Aguirre  
Contador Público  
Tarjeta Profesional 117717 - T

  
Julieth Hernández Saenz  
Revisor Fiscal  
Tarjeta Profesional 182145-T  
Designada por Ernst & Young Audit S.A.S. TR-530  
(Véase mi informe del 12 de febrero de 2018)

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

**Notas a los Estados Financieros**

Al 31 de diciembre y 30 de junio de 2017  
(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 Fideicomitente  
(antes Estrategias Corporativas S.A.S)

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 Fideicomisitos 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.

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

## Notas a los Estados Financieros

### 1. Entidad Reportante (continuación)

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

**Otrosí No. 1:** (firmado el día 14 de diciembre de 2006)

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

**Otrosí No. 2:** (firmado el día 3 de marzo de 2008)

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

**Otrosí No. 3:** (firmado el día 1 de junio de 2009), modificó los siguientes artículos del contrato de fiducia:

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

**Otrosí No. 4:** (firmado el día 16 de julio de 2010), modificó los siguientes artículos del contrato de fiducia:

- Cláusula 4.1 (a). - Llevar a cabo un Programa de Emisión de títulos de contenido participativo en el Mercado Principal por un cupo global de hasta un billón de pesos (\$1,000,000,000), con cargo al Patrimonio Autónomo.

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

## Notas a los Estados Financieros

### 1. Entidad Reportante (continuación)

**Otrosí No. 4:** (firmado el día 16 de julio de 2010), modificó los siguientes artículos del contrato de fiducia:  
(continuación)

- Cláusula 20.1. -Monto- El programa de emisión cuenta con un cupo global de hasta un billón de pesos (\$1,000,000,000) moneda legal colombiana, el cual podrá ser ampliado previas las autorizaciones correspondientes.

**Otrosí No. 5:** (firmado el día 6 de octubre de 2010), modificó las siguientes cláusulas del contrato de fiducia:

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

**Otrosí No. 6:** (firmado el día 30 de septiembre de 2011), modificó las siguientes cláusulas del contrato de fiducia:

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

**Otrosí No. 7:** (Suscrito el 10 de octubre de 2012), modificó las siguientes cláusulas del contrato de fiducia:

- Se modificaron las siguientes definiciones contenidas en la cláusula 1 de definiciones del Contrato de Fiducia y se reemplazaron por el siguiente texto: "Colocación libre", "Derecho de suscripción preferencial" y "Flujo de caja". Adicionalmente, se adicionaron las definiciones: "Bolsa de valores de Colombia o BVC", "Canon de arrendamiento", "Cánones de arrendamiento de parqueaderos", "Capital invertido", "Patrocinios", "Prestación de servicio de parqueadero", "Primas de entrada" y "Valores mensuales de concesión".

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

**Notas a los Estados Financieros**

**1. Entidad Reportante (continuación)**

**Otrosí No. 7:** (Suscrito el 10 de octubre de 2012), modificó las siguientes cláusulas del contrato de fiducia: (continuación)

- Se modificó en su integridad el numeral 5.2 de la cláusula 5, el numeral 13.4 de la cláusula 13, numeral 14.1 de la cláusula 14, numeral 14.2 de la cláusula 14, numeral 15.1 de la cláusula 15, numeral 15.10 de la cláusula 15, numeral 17.1 de la cláusula 17, numeral 10 de la cláusula 20, numeral 12 de la cláusula 20, numeral 14 de la cláusula 20 y la cláusula 22. "Remuneración de la fiduciaria".

**Otrosí No. 8:** (suscrito el 16 de septiembre de 2013), modificó las siguientes cláusulas del contrato de fiducia:

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

**Otrosí No. 9:** (firmado el día 6 de diciembre de 2013), modificó la cláusula 4.1 y cláusula 20.1., del Contrato de Fiducia.

**Otrosí No. 10:** (firmado el día 29 de julio de 2014), modificó las siguientes cláusulas del contrato de fiducia:

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

**Otrosí No. 11** (firmado el día 06 de septiembre de 2016), modificó el numeral 4.1 literal (a) de la cláusula 4 y numeral 20.1 de la cláusula 20 del contrato de fiducia.

**Otrosí No. 12** (firmado el día 09 de septiembre de 2016), modificó las siguientes cláusulas del contrato de fiducia:

- Modificó las definiciones de la cláusula 1 de: "avalúo comercial, bolsa de valores de Colombia, EBITDA, flujo de caja de operación, gastos de operación y utilidad del Patrimonio Autónomo". Adicionalmente, se incorporan las definiciones de: "emisión, flujo de caja distribuible, flujo neto de las emisiones de nuevos tramos, utilidad distribuida del Patrimonio Autónomo y utilidad retenida del Patrimonio Autónomo", y se eliminó la definición de "rendimientos distribuibles".

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

## Notas a los Estados Financieros

### 1. Entidad Reportante (continuación)

Otrosí No. 12 (firmado el día 09 de septiembre de 2016), modificó las siguientes cláusulas del contrato de fiducia: (continuación)

- Incorporó los términos emisión gastos y flujo de caja distribuible, en las siguientes cláusulas del contrato de fiducia:

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

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

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

- Modificó el numeral 4.2 de la cláusula 4.
- Modificó en lo aplicable, en el numeral 20.10 de la Cláusula 20: Primera Vuelta sin Pago en Especie.- Derecho de Suscripción Preferencial, La cesión de los Derechos de Suscripción Preferencial se realizará según se indique en el aviso de oferta pública, la cual podrá ser: 1. A través de la Fiduciaria, con los requisitos establecidos en el aviso de oferta pública; o 2. Por intermedio del Depositante Directo de los Títulos (i) a través de los sistemas transaccionales de la BVC, por un número entero de Derechos de Suscripción Preferencial o de fracciones de los Derechos de Suscripción Preferencial, de acuerdo con el procedimiento operativo que se establezca en el boletín normativo que la BVC expida para el efecto, y (ii) a través del mercado OTC, sólo para las fracciones de los derechos de suscripción preferencial.
- Modificó el numeral 20.12 de la Cláusula 20.
- Complementó el literal b del numeral 1 de la Cláusula 15 de la siguiente manera: el Patrimonio Autónomo solamente podrá invertir en los siguientes activos (las "Inversiones Admisibles"): (b) Otros Activos: 1. Derechos Fiduciarios: derechos fiduciarios cuyos activos subyacentes sean Activos Inmobiliarios. Como paso previo a la adquisición de derechos fiduciarios por parte del Patrimonio Autónomo, la Administradora deberá adelantar un proceso de debida diligencia sobre el Activo Inmobiliario subyacente y sobre el contrato de fiducia mercantil en virtud del cual se originaron los derechos fiduciarios, así como definir las políticas contables que le apliquen con el fin de especificar la presentación y tratamiento dentro de los estados financieros del Patrimonio Autónomo, del porcentaje de participación que adquiera en el respectivo Patrimonio Autónomo.
- Complementó el numeral 3 de la cláusula 11. "Atribuciones del Comité Asesor".

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

## **Notas a los Estados Financieros**

### **1. Entidad Reportante (continuación)**

Otrosí No. 12 (firmado el día 09 de septiembre de 2016), modificó las siguientes cláusulas del contrato de fiducia: (continuación)

- Modificó el literal (d) del numeral 17.1 y los literales (l) y (u) del numeral 17.2 de la cláusula 17.
- Modificó la cláusula 16, los numerales 19.3, 19.4 y 19.6, el literal (t) del numeral 10.1 de la cláusula 10 y el literal (d) del numeral 23.3 de la cláusula 23.

#### **1.1. Conformación del Patrimonio Autónomo**

##### **1.1.1. Bienes Titularizados**

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

- (a) La suma de un millón de pesos moneda corriente (\$1,000) aportada por el Fideicomitente en la fecha de suscripción del Contrato.
- (b) Los derechos y obligaciones derivados de los contratos de promesa de compraventa de activos inmobiliarios, cedidos por el fideicomitente.
- (c) Las sumas de dinero que se obtengan por la colocación de los títulos en el mercado principal. estas sumas estarán transitoriamente en el Patrimonio Autónomo.
- (d) Las inversiones admisibles que adquiere el Patrimonio Autónomo.
- (e) Los cánones de arrendamiento pactados en los contratos de arrendamiento y/o los valores mensuales de concesión pactados en los contratos de concesión de los activos inmobiliarios del patrimonio autónomo, el cobro de cánones de arrendamiento de parqueaderos, prestación de servicio de parqueadero, primas de entrada, patrocinios.
- (f) La utilidad o pérdida en la enajenación de activos.
- (g) Los rendimientos, intereses o cualquier otro tipo de ingreso generado por los activos que conforman el Patrimonio Autónomo.
- (h) La valorización o desvalorización de los activos que conforman el Patrimonio Autónomo.
- (i) Las indemnizaciones que por concepto de seguros reciba el Patrimonio Autónomo; y
- (j) los demás recursos monetarios que según el objeto del contrato de fiducia pudieran ingresar al Patrimonio Autónomo.

##### **1.1.2. Política de Inversión del Patrimonio Autónomo**

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

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

## Notas a los Estados Financieros

### 1.1.2. Política de Inversión del Patrimonio Autónomo (continuación)

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

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

### 1.1.3. Inversiones Admisibles

El Patrimonio Autónomo podrá invertir en los siguientes activos:

#### (a) Activos Inmobiliarios:

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

#### (b) Otros Activos:

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

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

### Colocación de Tramos

En diciembre de 2017, se realizó la emisión del décimo tramo de títulos participativos del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias "TEI's" por \$626,479,620, con un valor nominal por título de \$2,133 y un precio por suscripción de \$9,965, generándose una prima en colocación por \$ 492,401,665.

Al 31 de diciembre del 2017, el Patrimonio Autónomo ha colocado los siguientes tramos en el mercado:

Tramo	Cantidad de Títulos	Valor Nominal	Valor de Colocación	Prima
Primero	\$ 21,521	\$ 5,000 \$ 107,605,000	\$ 5,000 \$ 107,605,000	\$ -
Segundo	23,405	4,960 116,088,800	5,450 127,557,250	11,468,450
Tercero	33,311	4,586 152,764,246	6,150 204,862,650	52,098,404
Cuarto	21,666	3,971 86,027,020	7,160 155,128,560	69,101,540
Quinto	22,023	3,707 81,637,499	7,840 172,660,320	91,022,821

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

**Notas a los Estados Financieros**

**1.1.3. Inversiones Admisibles (continuación)**

**Colocación de Tramos (continuación)**

Tramo	Cantidad de Títulos	Valor Nominal		Valor de Colocación		Prima
Quinto	808	3,707	2,995,191	7,840	6,334,720	3,339,529
Sexto	26,040	3,276	85,306,545	7,970	207,538,800	122,232,255
Séptimo	29,084	2,915	84,787,044	8,660	251,867,440	167,080,396
Octavo	48,735	2,566	125,047,480	8,960	436,665,600	311,618,120
Noveno	64,188	2,308	148,135,955	9,400	603,367,200	455,231,245
Décimo	62,868	2,133	134,077,955	9,965	626,479,620	492,401,665
<b>Total</b>	<b>\$ 353,649</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$1,124,472,735</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$2,900,067,160</b>	<b>\$ 1,775,594,425</b>

La rendición de cuentas se remite al Fideicomitente en forma mensual, último informe de rendición de cuentas se presentó con corte a diciembre de 2017. El Patrimonio Autónomo se encuentra activo al 31 de diciembre de 2017.

**2. Políticas Contables Significativas**

**2.1. Bases de Preparación**

El Patrimonio Autónomo prepara sus estados financieros individuales de acuerdo con las normas de contabilidad y de información financiera aceptadas en Colombia (NCIF), incluidas en el Decreto 2420 de 2015, modificado por los Decretos 2496 de 2015 y 2131 de 2016. Estas normas de contabilidad y de

Información financiera, corresponden a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) contenidas en el "Libro Rojo versión 2015" publicado por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés).

La aplicación de dichas normas internacionales en Colombia, está sujeta a algunas excepciones establecidas por regulador y contenidas en el Decreto 2420 de 2015 y modificatorios. Estas excepciones son las siguientes:

- Excepciones aplicables a establecimientos bancarios, corporaciones financieras, compañías de financiamiento, cooperativas financieras, organismos cooperativos de grado superior y entidades aseguradoras: las excepciones contenidas en el Título 4, Capítulo 1 del Decreto 2420 de 2015 deben ser tenidas en cuenta en la preparación de estados financieros separados/individuales de este tipo de compañías que tengan valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores – RNVE; y en la preparación de estados financieros consolidados y separados/individuales de estas compañías que no tengan valores inscritos en el RNVE.

El Título 4, Capítulo 2 del Decreto 2420 de 2015, contiene excepciones para entidades del sector financiero propuestas por la Superintendencia Financiera de Colombia (SFC). Dichas excepciones se refieren a la clasificación y valoración de las inversiones, para lo que se seguirá aplicando lo estipulado en la Circular Básica Contable y Financiera de la SFC, en lugar de la aplicación de la NIC 39 o NIIF 9.

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

## **Notas a los Estados Financieros**

### **2.1. Bases de Preparación (continuación)**

- Instrucciones incluidas en el Catálogo único de información financiera con fines de supervisión, aplicables a compañías vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia que pertenecen al Grupo 1 o que son destinatarios de la Resolución 743 de 2013, expedida por la Contaduría General de la Nación.

El catálogo único emitido por la Superintendencia Financiera de Colombia (SFC) incluye instrucciones relacionadas con reclasificaciones que en algunos casos no son consistentes con las requeridas por las Normas de Contabilidad y de Información Financiera.

Este catálogo debe ser aplicado por las compañías vigiladas por la SFC, así como a los preparadores de información financiera sujetos a la competencia de la Contaduría General de la Nación (CGN), de conformidad con las facultades otorgadas a la SFC, según el artículo 5 de la Resolución 743 de 2013.

Los estados financieros individuales han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por las propiedades de inversión, ciertas propiedades de oficina (clasificadas como propiedad, planta y equipo) e instrumentos financieros que fueron medidos al valor razonable.

Los valores en libros de los activos y pasivos reconocidos, catalogados como partidas cubiertas en coberturas del valor razonable que de otra manera serían registradas al costo amortizado son ajustadas para registrar cambios en sus valores razonables, atribuibles a los riesgos que están siendo cubiertos en relaciones de cobertura eficaces

#### **2.1.1. Moneda Funcional y Moneda de Presentación**

Los estados financieros se presentan en pesos colombianos, que es la moneda funcional del Patrimonio Autónomo y la moneda de presentación. Toda la información es presentada en miles de pesos y ha sido redondeada a la unidad de mil próxima (COP \$000) salvo cuando se indique lo contrario.

### **2.2. Participaciones en Acuerdos Conjuntos**

Los acuerdos conjuntos son aquellos sobre los cuales existe control conjunto, establecido por contratos que requieren el consentimiento unánime para las decisiones relacionadas con las actividades que afectan significativamente los rendimientos del acuerdo, En el caso del Patrimonio Autónomo los acuerdos conjuntos han sido clasificado como operación conjunta.

#### **Operación Conjunta**

Corresponde al acuerdo conjunto, donde el Patrimonio Autónomo tiene derecho a los activos y obligaciones con respecto a los pasivos, relacionados con el contrato, contabiliza cada activo, pasivo y transacción, incluidos los mantenidos o incurridos de forma conjunta, en relación con la operación.

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

**Notas a los Estados Financieros**

**2.2. Participaciones en Acuerdos Conjuntos (continuación)**

**Operación Conjunta (continuación)**

Al 31 de diciembre de 2017, el Patrimonio Autónomo posee la siguiente participación en operaciones conjuntas detalladas a continuación:

<b>Operación Conjunta</b>	<b>Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias</b>	<b>Otros Fideicomitentes</b>	<b>Domicilio Principal donde se Desarrollan las Actividades</b>	<b>Fecha de Inicio de Operaciones</b>
Patrimonio Autónomo Centro Comercial Jardín Plaza 2101	49%	51%	Centro comercial Jardín Plaza (Carrera 98 #16-200 Cali, Valle del Cauca )	Veintitrés (23) de noviembre del año dos mil siete (2007)
Fideicomiso de Operación Plaza Central	77%	23%	Centro Comercial Plaza Central (Cra. 65 #11-50, Bogotá D.C.)	Dieciocho (18) de noviembre del año dos mil dieciséis (2016).
Fideicomiso de Operación City U	50%	50%	Ciudadela Universitaria City U (Calle 19 # 2 A 10, Bogotá D.C.)	Veintiocho (28) de febrero del año dos mil diecisiete (2017)
Fideicomiso de Operación Nuestro Montería	51%	49%	Centro Comercial Nuestro (Tv. 29 #29-69, Montería, Córdoba)	Diez (10) de octubre del año dos mil diecisiete (2017)
Fideicomiso de Operación Ideo Cali	60%	40%	Centro Comercial Ideo Cali (Cra. 1 #62:80, Cali, Valle del Cauca)	Treinta y uno (31) de agosto del año dos mil diecisiete (2017)

Al 31 de diciembre de 2017, el efecto de las participaciones en operaciones conjuntas se detalla a continuación:

	<b>Al 31 de diciembre de 2017</b>	<b>Al 30 de junio de 2017</b>
<b>Operación conjunta Jardín Plaza</b>		
Activo	\$ 348,397,779	\$ 329,708,543
Pasivo	44,693,689	31,854,075
Ingresos	27,104,160	39,369,366
Gastos	12,679,246	13,512,540
<b>Operación conjunta Plaza Central</b>		
Activo	\$ 25,108,992	\$ 15,739,085
Pasivo	4,075,204	4,529,018
Ingresos	22,709,699	23,918,309
Gastos	12,885,978	14,645,950

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

**Notas a los Estados Financieros**

**2.2. Participaciones en Acuerdos Conjuntos (continuación)**

Al 31 de diciembre de 2017, el efecto de las participaciones en operaciones conjuntas se detalla a continuación: (continuación)

	Al 31 de diciembre de 2017	Al 30 de junio de 2017
<b>Operación conjunta City U</b>		
Activo	\$ 3,351,309	\$ 2,931,801
Pasivo	520,317	992,951
Ingresos	5,864,493	5,358,603
Gastos	4,972,172	3,420,753
<b>Operación conjunta Nuestro Montería</b>		
Activo	\$ 1,683,750	\$ -
Pasivo	295,897	-
Ingresos	1,674,778	-
Gastos	287,926	-
<b>Operación conjunta Ideo Cali</b>		
Activo	\$ 1,397,808	\$ -
Pasivo	226,385	-
Ingresos	2,385,271	-
Gastos	1,213,848	-

Al 31 de diciembre de 2017, el Patrimonio Autónomo ha registrado todos sus compromisos frente a las operaciones conjuntas en sus estados financieros, así mismo no se tiene conocimiento de que las operaciones conjuntas tengan algún proceso jurídico en curso que origine la constitución de pasivos contingentes o provisiones.

**2.3 Instrumentos Financieros**

**2.3.1 Activos Financieros**

Reconocimiento, medición inicial y clasificación

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

**a) Inversiones**

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

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

**Notas a los Estados Financieros**

**2.3.1 Activos Financieros (continuación)**

**a) Inversiones (continuación)**

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

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

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

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

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

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

## **Notas a los Estados Financieros**

### **2.4 Efectivo**

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

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

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

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

### **2.5 Cuentas por Cobrar**

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

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

#### **2.5.1. Deterioro**

Las cuentas por cobrar son evaluadas mensualmente de forma colectiva para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro, es decir si existe evidencia objetiva que ha ocurrido un evento de pérdida

Después del reconocimiento inicial del activo y que ese evento de pérdida ha tenido un efecto negativo en los flujos de efectivo futuros del activo, que puede estimarse de manera fiable.

La evidencia objetiva de que las cuentas por cobrar están deterioradas puede incluir mora o incumplimiento por un deudor, o indicios de que un deudor se declarará en banca rota.

El Patrimonio Autónomo considera la evidencia de deterioro de las cuentas por cobrar tanto a nivel específico como colectivo, agrupando las partidas por cobrar de características de riesgo similares.

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

## Notas a los Estados Financieros

### 2.5.1. Deterioro (continuación)

Al evaluar el deterioro colectivo, el Patrimonio Autónomo usa las tendencias históricas de probabilidades de incumplimiento, la oportunidad de las recuperaciones y el monto de la pérdida incurrida, ajustados por los juicios del administrador con respecto a si las condiciones económicas y crediticias actuales hacen probable que las pérdidas reales sean mayores o menores que las sugeridas por las tendencias históricas.

#### Modelo de Pérdida Incurrida

El control de la cartera del Patrimonio Autónomo se realiza por arrendatario y/o concesionario, concepto y documento de cobro.

Los porcentajes de deterioro de la cartera variarán en función de la edad de la cartera, de acuerdo al modelo de pérdida incurrida, debido a que a medida que transcurre el tiempo en que un arrendatario o concesionario deja de pagar sus obligaciones, aumenta el riesgo para el Patrimonio Autónomo de no recuperar el monto adeudado, por lo cual se calcula un mayor porcentaje de deterioro.

Por tanto, se han establecido los siguientes porcentajes de deterioro:

CLASIFICACION DEL RIESGO	A	B	C	C	D	D	E
EDADES OE CARTERA	30-60	60-90	90-120	120-180	180-270	270-360	Mayor 360
% A PROVISIONAR MENSUALMENTE	5%	10%	15%	25%	35%	70%	100%

Cuando exista evidencia objetiva de que se ha incurrido en una pérdida por deterioro del valor de las cuentas por cobrar medidas al costo amortizado, el valor de la pérdida se medirá como la diferencia entre el valor en libros de la cuenta por cobrar y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados (excluyendo las pérdidas crediticias futuras en las que no se haya incurrido), descontados con la tasa de interés efectiva original de la cuenta por cobrar.

#### Anticipos Administrador Inmobiliaria (Pei Asset Management S.A.S)

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

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

### 2.5.2 Baja en Activos

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

- Expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo;

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

## Notas a los Estados Financieros

### 2.5.2 Baja en Activos (continuación)

- Se transfieran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo o se asume una obligación de pagar a un tercero la totalidad de los flujos de efectivo sin una demora significativa, a través de un acuerdo de transferencia;
- Los valores reconocidos por concepto de impuestos y retenciones que estén a cargo de los inversionistas del PEI (los "Inversionistas") deben ser descontados a los mismos en el momento en que se realice el pago del flujo de caja distribuible de manera semestral, conforme a la periodicidad establecida en el prospecto de colocación del PEI;
- En el evento en que al cierre de un periodo contable y fiscal existan saldos por cobrar a Inversionistas que ya no se encuentren vinculados al PEI en tal calidad, estos saldos serán evaluados por el administrador inmobiliario con el fin de determinar si se deben castigar definitivamente;
- La autorización del castigo de esta cartera será enviada al Agente de Manejo mediante instrucción firmada por las personas autorizadas del administrador inmobiliario, para realizar el correspondiente registro contable en la contabilidad de PEI;

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

### 2.6. Propiedad y Equipo

Reconocimiento y medición

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

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

#### Depreciación

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

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

Tipo de Bien	Vida Útil
Maquinaria y equipo	43 meses
Muebles y enseres en operaciones conjuntas	5 a 10 años
Edificio de oficinas en operaciones conjuntas	68 años

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

## **Notas a los Estados Financieros**

### **2.6. Propiedad y Equipo (continuación)**

#### **Depreciación (continuación)**

Los métodos de depreciación, vidas útiles y valores residuales son revisados en cada ejercicio y se ajustan si es necesario. Al 31 de diciembre de 2017 no fue necesario ajustar las vidas útiles y los valores residuales.

### **2.7. Propiedades de Inversión**

Las propiedades de inversión son inmuebles mantenidos con la finalidad de obtener rentas por arrendamiento o para conseguir apreciación de capital en la inversión o ambas cosas a la vez, en lugar de su uso para fines propios, pero no para la venta en el curso normal del negocio, uso en la producción o abastecimiento de bienes o servicios, o para propósitos administrativos. Así mismo, incluyen los inmuebles que están siendo construidos o mejorados para su uso futuro como propiedades de inversión. Las propiedades de inversión se miden inicialmente al costo hasta que se termine su construcción y posteriormente, al valor razonable, con cambios en resultados.

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

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

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

### **2.8. Activos Arrendados**

Los arrendamientos financieros recibidos en los cuales el Patrimonio Autónomo asume sustancialmente todos los riesgos y beneficios de propiedad. En el reconocimiento inicial, el activo arrendado se mide al menor entre el valor razonable y el valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento. Después del reconocimiento inicial, el activo es contabilizado, de acuerdo con la política contable de propiedad, planta y equipo.

### **2.9. Otros Activos**

El Patrimonio Autónomo reconocerá como otros activos, los gastos pagados por concepto de seguros los cuales se amortizan en ciclos trimestrales.

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

## **Notas a los Estados Financieros**

### **2.10. Obligaciones Financieras**

Registra las obligaciones que se obtiene para financiar la compra y mejora de las propiedades de inversión con diferentes entidades financieras, las cuales se valoran al costo amortizado.

### **2.11. Cuentas por Pagar**

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

### **2.12. Ingresos Anticipados**

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

### **2.13. Patrimonio Especial**

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

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

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

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

### **Notas a los Estados Financieros**

#### **2.13. Patrimonio Especial (continuación)**

- Los flujos de efectivo totales esperados y atribuibles al instrumento a lo largo de su vida se basan sustancialmente en los resultados, en el cambio en los activos netos reconocidos o en el cambio del valor razonable de los activos netos reconocidos a lo largo de la vida del instrumento.

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

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

#### **2.14. Ingresos de Actividades Ordinarias**

Los ingresos por actividades ordinarias, se reconocen en la medida que sea probable que los beneficios económicos fluyan al Patrimonio Autónomo y que el importe de los mismos se pueda medir de manera fiable, independientemente del momento en el que el pago sea realizado por el cliente. Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir teniendo en cuenta las condiciones de pago definidas contractualmente con el cliente sin incluir impuestos.

Los criterios específicos de reconocimiento enumerados a continuación, también deberán cumplirse para que los ingresos sean reconocidos:

##### **Arrendamientos**

Los ingresos por arrendamientos de propiedades de inversión son reconocidos en resultados a través del método lineal durante el período de arrendamiento.

Su clasificación y reconocimiento se hace bajo la NIC 17, donde durante el periodo fueron clasificados como arriendos operativos ya que no se han transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad.

##### **Valoración de Propiedad de Inversión**

Ver política 2.7., "propiedades de inversión"

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

## **Notas a los Estados Financieros**

### **2.15. Gastos de Actividades Ordinarias**

El Patrimonio Autónomo reconoce sus costos y gastos, en la medida en que ocurran los hechos económicos de tal forma que queden registrados sistemáticamente en el período contable correspondiente (causación), independiente del flujo de recursos monetarios o financieros (caja). Se reconoce un gasto inmediatamente, cuando un desembolso no genera beneficios económicos futuros o cuando no cumple con los requisitos necesarios para su registro como activo.

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

### **2.16. Impuestos**

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

### **2.17. Partes Relacionadas**

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

Se consideran partes relacionadas:

- Los Fideicomitentes
- Miembros del Comité Asesor
- Pei Asset Management (Administrador Inmobiliario)

### **3. Normas Emitidas No Vigentes**

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

#### **NIIF 9 Instrumentos Financieros**

En julio de 2014 el IASB emitió la versión final de la NIIF 9 Instrumentos financieros que reemplaza la NIC 39 “Instrumentos financieros: reconocimiento y medición” y todas las versiones previas de la NIIF 9. Esta norma hace parte del anexo del Decreto 2496 de 2015, modificado por el Decreto 2131 de 2016, con aplicabilidad para los períodos que comiencen a partir del 1 de enero de 2018, permitiendo su aplicación anticipada.

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

**Notas a los Estados Financieros**

**3. Normas Emitidas No Vigentes (continuación)**

**NIIF 9 Instrumentos Financieros (continuación)**

La NIIF 9 incluye tres aspectos de la contabilidad de instrumentos financieros: clasificación y medición, deterioro y contabilidad de coberturas. La aplicación retrospectiva es requerida pero la presentación de información comparativa no es obligatoria, excepto para la contabilidad de coberturas, para la que los requerimientos son aplicados prospectivamente, con algunas excepciones.

El Patrimonio Autónomo planea adoptar el nuevo estándar en la fecha efectiva establecida y no reexpresará la información comparativa. Durante 2017, se ha ejecutado una evaluación detallada acerca del impacto de los tres aspectos incluidos en la NIIF 9. Esta evaluación está basada en la información disponible actualmente y puede estar sujeta a cambios como resultado de nueva información soportada y razonable, disponible durante el año de aplicación de la NIIF 9. En general, el Patrimonio Autónomo no espera impactos significativos en su estado de situación financiera excepto por el efecto de la aplicación de los requerimientos de deterioro bajo NIIF 9.

**a. Clasificación y Medición**

El Patrimonio Autónomo no prevé un impacto significativo en su estado de situación financiera por la aplicación de los requerimientos de clasificación y medición de la NIIF 9. Se espera continuar con la medición al valor razonable de todos los activos financieros que a la fecha se miden al valor razonable.

Los préstamos y las cuentas por cobrar son mantenidas hasta que se produce la entrada o salida de los flujos de efectivo contractuales, correspondientes únicamente a pagos de principal e intereses. El Patrimonio Autónomo analizó las características de los flujos de efectivo contractuales de estos instrumentos y concluyó que cumplen los criterios para la medición al costo amortizado bajo NIIF 9. Por tanto, la reclasificación de estos instrumentos no es requerida.

**b. Deterioro**

La NIIF 9 requiere que el Patrimonio Autónomo registre la pérdida crediticia esperada para todos sus títulos de deuda, préstamos y cuentas por cobrar ya sea durante el tiempo de vida del activo o por las pérdidas crediticias esperadas en los siguientes 12 meses. El Patrimonio Autónomo aplicará el enfoque simplificado y registrará las pérdidas esperadas por el tiempo de vida del activo en todas sus cuentas por cobrar. El Patrimonio ha determinado que, debido a la naturaleza sin garantías de sus cuentas por cobrar, la corrección de valor por pérdidas se incrementará en \$1,917,173 aproximadamente.

**NIIF 15 Ingresos de Contratos Firmados con Clientes**

La NIIF 15 fue emitida en mayo de 2014 y modificada en abril de 2016 por parte de la IASB. Esta norma fue incluida en el Decreto 2496 de 2015 y su enmienda fue incluida en el Decreto 2131 de 2016, con vigencia a partir del 1 de enero de 2018. La norma establece un modelo que consta de cinco pasos para contabilizar el ingreso generado a partir de contratos firmados con clientes. Bajo la NIIF 15, el ingreso está reconocido por un monto que refleje la contraprestación a que la entidad espera tener derecho, a cambio de la prestación de servicios o la transferencia de bienes a un cliente.

La nueva norma de ingresos reemplaza todos los requerimientos establecidos actualmente para el reconocimiento de ingresos bajo NIIF. Es requerida una aplicación retrospectiva completa o una aplicación retrospectiva modificada para períodos anuales que inicien a partir del 1 de enero de 2018.

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

## **Notas a los Estados Financieros**

### **3. Normas Emitidas No Vigentes (continuación)**

#### **NIIF 15 Ingresos de Contratos Firmados con Clientes (continuación)**

El Patrimonio Autónomo planea adoptar el nuevo estándar en la fecha establecida usando el método de Aplicación retrospectiva completa. Durante 2016, el Patrimonio Autónomo ejecutó una evaluación preliminar de la NIIF 15, la cual fue continuada con mayor detalle en 2017.

En la preparación para la adopción de la NIIF 15, el Patrimonio Autónomo considera lo siguiente:

#### **i. Consideración Variable**

Algunos contratos con clientes otorgan un derecho a devolución, descuentos comerciales o devoluciones por volumen. Actualmente, el Patrimonio Autónomo reconoce el ingreso de la venta de los bienes medidos al valor razonable de la contraprestación recibida o por cobrar, incluyendo sus devoluciones y descuentos. Si el ingreso no puede ser medido de manera fiable, el Patrimonio Autónomo difiere el reconocimiento de ese ingreso hasta que la incertidumbre se resuelve. Tales disposiciones dan lugar a la contraprestación variable bajo NIIF 15, que será requerido estimar al inicio del contrato y actualizar posteriormente.

NIIF 15 requiere que el estimado de la contraprestación variable esté limitado con el fin de prevenir un sobre reconocimiento de ingresos. El Patrimonio Autónomo espera que la aplicación de dicha limitación resulte en un aumento del ingreso diferido en comparación al que se registraba bajo la norma actual.

#### **a. Prestación de Servicios**

El segmento de prevención de incendios del Patrimonio Autónomo presta servicios de instalación. Estos servicios son vendidos ya sea por medio de contratos separados con los clientes o incluidos en paquetes con la venta de equipos. Actualmente el Patrimonio Autónomo registra los equipos y los servicios como entregables separados y asigna un monto para cada entregable usando el enfoque de valor razonable relativo.

El Patrimonio Autónomo reconoce el ingreso por servicios teniendo en cuenta el grado de avance. Bajo NIIF 15, la asignación se hará con base en el precio de venta independiente relativo. Por esto, la asignación de la contraprestación y, consecuentemente, la oportunidad en la que dicho monto es reconocida como ingreso en relación con estas ventas se verá afectado.

#### **b. Anticipos Recibidos de Clientes**

En general, el Patrimonio Autónomo recibe sólo anticipos de corto plazo por parte de sus clientes. Estos anticipos son presentados como parte de las cuentas por pagar, sin embargo, algunas veces, el Patrimonio Autónomo puede recibir anticipos de largo plazo. Bajo la política contable actual, el Patrimonio Autónomo presenta esos anticipos como ingresos diferidos que hacen parte de los pasivos no corrientes del estado de situación financiera. No se calculan intereses sobre los anticipos de largo plazo bajo la política actual.

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

## **Notas a los Estados Financieros**

### **3. Normas Emitidas No Vigentes (continuación)**

#### **b. Anticipos Recibidos de Clientes (continuación)**

Bajo NIIF 15, el Patrimonio Autónomo debe determinar si existe un componente financiero significativo en sus contratos, sin embargo, el Patrimonio Autónomo decidió usar la solución práctica mencionada en la NIIF 15, y no ajustará el importe que se ha comprometido como contraprestación para dar cuenta de los efectos de un componente de financiación significativo de sus contratos, cuando el Patrimonio Autónomo espera, al comienzo del contrato, que el período entre el momento en que el Patrimonio Autónomo transfiere un bien o servicio comprometido con el cliente y el momento en que el cliente paga por ese bien o servicio sea de un año o menos. Por tanto, para anticipos de corto plazo, el Patrimonio Autónomo no ajustará el monto de dichos anticipos aun cuando el efecto del componente de financiación sea significativo.

#### **c. Consideraciones Agente/Principal**

El Patrimonio Autónomo firma contratos de arrendamientos con sus clientes, reteniendo el control del inmueble alquilado, por lo cual el Patrimonio Autónomo registró estos contratos como si actuara como principal.

#### **d. Requerimientos de Presentación y Revelación**

Los requerimientos de presentación y revelación de la nueva norma son más detallados que los contenidos en la norma anterior, considerando que esta norma tendrá impactos sobre el patrimonio autónomo no es para ningún cambio significativo en las revelaciones a raíz de esta norma.

#### **Enmiendas a la NIC 7 – Revelaciones**

Esta enmienda se incluye en el anexo 1.2 al Decreto 2420 de 2015, por medio del Decreto 2131 de 2016, con vigencia a partir del 1 de enero de 2018. Hace parte de la iniciativa de revelaciones del IASB y requiere que el Patrimonio Autónomo revele información que permita a los usuarios de los estados financieros evaluar cambios en los pasivos que surjan por actividades de financiación, incluyendo cambios que surjan o no de entradas o salidas de efectivo. En la aplicación inicial de la modificación el Patrimonio Autónomo no estaría obligado a incluir información comparativa de períodos anteriores. La aplicación de esta enmienda no origina revelaciones adicionales en los estados financieros del Patrimonio Autónomo.

#### **NIIF 16: Arrendamientos**

La NIIF 16 fue emitida por el IASB en enero de 2016 y reemplaza la NIC 17, la CINIIF 4, SIC 15 y SIC 27. Esta norma establece los principios de reconocimiento, medición, presentación y revelación de arrendamientos y requiere a los arrendatarios contabilicen todos sus arrendamientos bajo un mismo modelo de balance similar a la contabilización bajo NIC 17 de los arrendamientos financieros.

La contabilidad del arrendador bajo NIIF 16 no tiene modificaciones sustanciales con respecto a la efectuada bajo NIC 17. Los arrendadores continuarán clasificando todos sus arrendamientos usando los mismos principios de clasificación de la NIC 17, entre arrendamientos financieros y operativos.

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

## **Notas a los Estados Financieros**

### **3. Normas Emitidas No Vigentes (continuación)**

#### **NIIF 16: Arrendamientos (continuación)**

La NIIF 16 también requiere que los arrendatarios y arrendadores incluyan unas revelaciones más extensas a las incluidas bajo NIC 17. Esta norma se incluye en el anexo 1.3 del Decreto 2420 de 2015, por medio del Decreto 2170 de 2017, con vigencia a partir del 1 de enero de 2019. El Patrimonio Autónomo se encuentra evaluando el potencial efecto de esta norma en sus estados financieros.

#### **Transferencia de Propiedades de Inversión – Enmiendas a la NIC 40**

Estas enmiendas hacen algunas aclaraciones para los casos en los que una compañía debe transferir propiedades, incluyendo propiedades en construcción o propiedades de inversión. Estas enmiendas establecen que un cambio en uso se presenta cuando la propiedad empieza a cumplir o deja de cumplir la definición de propiedad de inversión y existe evidencia de dicho cambio. Un simple cambio en la intención de uso de la propiedad por parte de la Administración no constituye evidencia de un cambio en uso. Las compañías deben aplicar las enmiendas de manera prospectiva sobre los cambios en uso que ocurran a partir del período en que se empiecen a aplicar estas enmiendas. Las compañías deberán reevaluar la clasificación de la propiedad mantenida a esa fecha y, si aplica, reclasificarla para reflejar las condiciones existentes en ese momento. Esta enmienda se incluye en el anexo 1.3 del Decreto 2420 de 2015, por medio del Decreto 2170 de 2017, con vigencia a partir del 1 de enero de 2019. El Patrimonio Autónomo aplicará las enmiendas cuando sean efectivas, sin embargo, teniendo en cuenta que el Patrimonio Autónomo actualmente está en línea con estas aclaraciones, no se espera que éstas tengan efecto sobre sus estados financieros.

### **4. Estimaciones de Valores Razonables**

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

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

El proveedor de precios oficial para el portafolio propio de Fiduciaria Corficolombiana es Infovalmer y de acuerdo con lo establecido en la metodología de Infovalmer (información confidencial propiedad de Infovalmer), 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.

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

## **Notas a los Estados Financieros**

### **4. Estimaciones de Valores Razonables (continuación)**

#### **Precio Promedio (continuación)**

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 Infovalmer. Las técnicas de valoración utilizadas para instrumentos financieros no estandarizados tales como opciones,

Swaps de divisas y derivados del mercado extrabursátil incluyen el uso de transacciones similares recientes en

igualdad de condiciones, referencias a otros instrumentos que sean sustancialmente iguales, análisis de flujo de caja descontado, modelos de precios de opciones y otras técnicas de valoración comúnmente utilizadas por los participantes del mercado que usan al máximo los datos del mercado y confían lo menos posible en datos específicos de entidades.

La jerarquía del valor razonable tiene los siguientes niveles

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

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

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

**Notas a los Estados Financieros**

**4. Estimaciones de Valores Razonables (continuación)**

**Precio Estimado (continuación)**

Al 31 de diciembre de 2017 la jerarquía de los precios se revelara así:

<b>Jerarquía</b>	<b>Conclusión</b>
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 títulos que tengan un mercado activo y valorado con el precio promedio y/o precio de mercado reportado por Infovalmer.
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 títulos que no tengan un mercado activo y que hayan sido valorado con el precio promedio o precio de mercado reportado por Infovalmer ✓ Todos los títulos valorados con el precio estimado y/o precio teórico reportado por Infovalmer.
Nivel 3 Son datos de entrada no observables para el activo.	No se revelará ningún título en esta categoría, ya que la metodología utilizada por Infovalmer no utiliza para el cálculo de los precios reportados insumos no observables y todos los insumos utilizados para valorar los instrumentos derivados son observables en el mercado.

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

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

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

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

**Notas a los Estados Financieros**

**4. Estimaciones de Valores Razonables (continuación)**

**Precio Estimado (continuación)**

La siguiente tabla analiza, dentro de la jerarquía del valor razonable, los activos medidos al valor razonable al 31 de diciembre y 30 de junio de 2017:

Activos a valor razonable con ajuste a resultados Nivel 2

	Al 31 de diciembre de 2017	Al 30 de junio de 2017
<b>Activos</b>		
<b>Instrumentos de patrimonio</b>		
Fondos de inversión colectiva	\$ 57,885,372	\$ 4,184,760
<b>Instrumentos de deuda</b>		
Bonos de entidades financieras	-	57,428,940
<b>Activos no financieros</b>		
Propiedades de inversión	4,311,424,708	3,945,730,196
	<u>\$ 4,369,310,080</u>	<u>\$ 4,007,343,896</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

**5. Administración y Gestión del Riesgo**

El Patrimonio Autónomo está expuesto a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros y de sus propiedades de inversión:

- Riesgo de mercado
- Riesgo de liquidez
- Riesgo operacional
- Riesgo SARLAFT

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

**Riesgos de Mercado**

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

# **PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (3-2-4241)**

## **ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLMBIANA S.A.**

### **Notas a los Estados Financieros**

#### **5. Administración y Gestión del Riesgo (continuación)**

##### Riesgos de Mercado (continuación)

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

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

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

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

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

Finalmente, dentro de la labor de monitoreo de las operaciones se controlan diferentes aspectos de las negociaciones tales como condiciones pactadas, operaciones poco convencionales o por fuera de mercado, operaciones con vinculados, etc.

##### a. Riesgo Valor Razonable por Tasa de Interés y Valor de Unidad FIC:

Los riesgos de tasa de interés resultan de los efectos de fluctuaciones en los niveles vigentes de las tasas de interés del mercado sobre el valor razonable de los activos financieros. El Patrimonio Autónomo cuenta con títulos de interés fijo o variable que lo exponen al riesgo de tasa de interés en valor razonable. De otra parte al tener inversiones en fondos de inversión colectiva el fideicomiso se expone a pérdidas por variaciones en el valor de unidad de los fondos.

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

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

**Notas a los Estados Financieros**

**5. Administración y Gestión del Riesgo (continuación)**

a. Riesgo Valor Razonable por Tasa de Interés y Valor de Unidad FIC: (continuación)

A continuación se presenta el análisis de sensibilidad por medio del Valor en Riesgo Modelo Estándar para 31 diciembre de 2017 (cifras en miles de pesos):

<u>Valor en Riesgo por Factores</u>	<u>Valor</u>
Fondos de Inversión Colectiva	22,179
<b>Valor en Riesgo Total</b>	<b>\$ 22,179</b>

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo, de que el Patrimonio Autónomo tenga dificultades para cumplir con las obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, que son liquidados mediante la entrega de efectivo o de otros activos financieros. El enfoque del Fideicomiso para administrar la liquidez es asegurar, en la mayor medida posible, que siempre contará con la liquidez suficiente para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación del Patrimonio Autónomo.

Riesgos Asociados a la Inversión en Derechos Fiduciarios. Los riesgos que se pueden asociar a la adquisición de derechos fiduciarios son en principio los siguientes:

Aquellos derivados del Activo Inmobiliario subyacente; aquellos derivados de provisiones del contrato de fiducia mercantil en virtud del cual se originaron dichos derechos fiduciarios; riesgo Financiero entendido como la posibilidad de incurrir en pérdidas o disminución del retorno de la inversión por interrupción o disminución de los flujos de efectivo esperados sobre los activos y derechos que integran el Fideicomiso (alquileres, dividendos e intereses). El riesgo financiero se mitiga en la estructuración de los contratos de arrendamiento y explotación de los activos en busca de que los ingresos que éstos generan sean estables en el tiempo; riesgo de Solvencia del administrador del Patrimonio Autónomo, es decir que el administrador se retrase en los pagos por insolvencia o por manejos ineficientes en el cumplimiento de los flujos.

Específicamente, los riesgos legales que podrían presentarse son los siguientes

Que existan gravámenes sobre los derechos fiduciarios; que existan vicios en la constitución de la fiducia, es decir, que no se cumplan con los requisitos legales para su existencia y validez y deriven por tanto en la inexistencia, la ineficacia, en la nulidad absoluta o relativa del contrato de fiducia mercantil; que los bienes puedan ser perseguidos por acreedores del Patrimonio Autónomo, cuyas acreencias sean anteriores a la constitución de la fiducia mercantil y que quien transfiera los derechos fiduciarios al Patrimonio Autónomo no sea el propietario (riesgo de la propiedad misma del derecho fiduciario).

No obstante lo anterior, los riesgos que están asociados con la adquisición de un Activo Inmobiliario, ya sea que se adquiera directamente el Activo Inmobiliario o los derechos fiduciarios correspondientes al mismo, según se indicó anteriormente, son identificados durante el desarrollo del proceso de debida diligencia y estudio de títulos. Adicionalmente, a través de la estructuración de los contratos respectivos se establecen los mecanismos de protección necesarios conforme a los riesgos identificados.

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

### **Notas a los Estados Financieros**

#### **5. Administración y Gestión del Riesgo (continuación)**

##### **Riesgo Operacional**

La Fiduciaria como administradora del Patrimonio Autónomo, cuenta con el Sistema de Administración de Riesgo Operativo (SARO) implementado de acuerdo a los lineamientos establecidos en el capítulo XXIII de la Circular Básica Contable y Financiera (Circular Externa 100 de 1995), de la Superintendencia Financiera de Colombia. Este sistema es administrado por la Dirección de Riesgo Operativo, la cual se encuentra bajo la Gerencia Financiera, Administrativa y Riesgo.

El Sistema de Administración de Riesgo Operacional (SARO) con políticas y metodologías diseñadas en busca de una adecuada gestión y monitoreo de la exposición. La gestión del riesgo operacional se ha integrado como un elemento fundamental para que los dueños de proceso administren sus exposiciones de manera proactiva y eficiente, al estar alineada al modelo de autogestión, permitiendo reducir los errores e identificar oportunidades de mejoramiento que soporten el desarrollo y operación a través de la definición y ejecución de los diferentes planes de acción. Durante el segundo semestre de 2017 no se registraron eventos de riesgo operacional asociados al Patrimonio Autónomo.

##### **Riesgo de Lavado de Activos y de Financiación del Terrorismo**

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

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

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

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

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

**Notas a los Estados Financieros**

**5. Administración y Gestión del Riesgo (continuación)**

Riesgo de Lavado de Activos y de Financiación del Terrorismo (continuación)

Las actividades del SARLAFT se desarrollaron teniendo en cuenta las metodologías adoptadas por la Fiduciaria, lo que permitió continuar con la mitigación de los riesgos como consecuencia de la aplicación de controles diseñados para cada uno de los factores de riesgo definidos en la Circular Básica Jurídica Parte I Título IV Capítulo IV de la Superintendencia Financiera de Colombia (cliente, producto, canal y jurisdicción). De acuerdo con las mediciones realizadas durante el segundo semestre de 2017 con base en el SARLAFT, la entidad mantiene niveles de riesgo "Medio Bajo" y "Bajo"; no obstante, éstos son monitoreados trimestralmente.

La Fiduciaria cuenta con herramientas tecnológicas que le han permitido implementar la política de conocimiento del cliente y el monitoreo de señales de alerta con el propósito de identificar operaciones inusuales y reportar las operaciones sospechosas a la Unidad de Información y Análisis Financiero (UIAF), en los términos que establece la Ley.

El sistema también contiene modelos de segmentación de los factores de riesgo del SARLAFT (cliente, producto, canal y jurisdicción) que le permiten a la entidad identificar riesgos y detectar operaciones inusuales partiendo del perfil de los segmentos.

De otro lado, con el fin de impulsar y consolidar la cultura de prevención, la Fiduciaria Corficolombiana cuenta con un programa institucional de capacitación dirigido a los colaboradores, en el cual se transmiten conocimientos, información relevante y se imparten directrices respecto al marco regulatorio y los mecanismos de control que se tienen sobre la prevención del riesgo de lavado de activos y de la financiación del terrorismo.

En cuanto al deber de colaboración con las autoridades, y en cumplimiento de lo establecido en las normas legales, la Fiduciaria presentó oportunamente los informes y reportes institucionales a la Unidad de Información y Análisis Financiero (UIAF), y atendió las solicitudes de información presentadas por parte de las autoridades.

La supervisión directa de los controles para prevenir estos riesgos es efectuada por el Oficial de Cumplimiento; así mismo ejercen supervisión la Auditoría Interna y la Revisoría Fiscal de la Fiduciaria, como también la administración y la Junta Directiva a través de los informes presentados periódicamente por el Oficial de Cumplimiento y el Revisor Fiscal de la Fiduciaria.

De acuerdo con los resultados de las diferentes etapas del SARLAFT, los informes de los entes de control y los pronunciamientos de la Junta Directiva con relación a los informes presentados por el Oficial de Cumplimiento trimestralmente, la entidad mantiene una adecuada gestión del riesgo de lavado de activos y de la financiación del terrorismo.

Durante el segundo semestre de 2017, se atendieron los informes presentados por la Superintendencia Financiera de Colombia, la Auditoría Interna de la Fiduciaria y por la Revisoría Fiscal de la Fiduciaria sobre el SARLAFT, con el fin de implementar las recomendaciones orientadas a la optimización del Sistema. De acuerdo con los informes recibidos, los resultados de la gestión del SARLAFT en la Fiduciaria se consideran satisfactorios.

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

**Notas a los Estados Financieros**

**6. Uso de Estimaciones y Juicios**

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

Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en que la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado.

La información sobre juicios críticos en la aplicación de políticas contables que tienen el efecto más importante en los estados financieros, se describe en las siguientes notas:

- Nota 9 – Cuentas por cobrar, en lo relacionado con el deterioro
- Nota 11 - Propiedades de inversión

**7. Efectivo**

El siguiente es el detalle del efectivo:

	Al 31 de diciembre de 2017	Al 30 de junio de 2017
Bancolombia	\$ 9,343,305	\$ -
Banco de Occidente	3,626,865	1,727,577
Banco Itaú	217,825	32,137
Banco de Bogotá	39,786	19,823
Banco Sudameris	2,441	2,374
	<b>13,230,222</b>	<b>1,781,911</b>
<b>Operación conjunta</b>		
Bancos - Plaza Central	593,285	824,427
Bancos- Nuestro Montería	150,325	-
Bancos - Jardín Plaza	145,633	1,484
Bancos- Ideo Cali	143,619	-
Bancos- City U	37,656	342,493
	<b>1,070,518</b>	<b>1,168,404</b>
Efectivo - Operación Conjunta Plaza Central	44,275	44,275
	<b>\$ 14,345,015</b>	<b>\$ 2,994,590</b>

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

El efectivo en bancos devenga intereses según las tarifas diarias determinadas por los bancos correspondientes. Al 31 de diciembre de 2017 y al 30 de junio de 2017 los saldos bancarios ganan un interés efectivo anual, el efectivo es mantenido con bancos e instituciones financieras, que están calificadas entre el rango AA- y AA+.

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

**Notas a los Estados Financieros**

**8. Inversiones a Valor Razonable con Cambios en Resultados**

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

	Al 31 de diciembre de 2017	Al 30 de junio de 2017
<b>Inversiones en Fondos de Inversión Colectiva</b>		
FIC Abierta Valor Plus	\$ 26,890,918	\$ 45,811,278
FIC Sumar	22,558,614	688,094
FIC Sumar	3,343,852	-
FIC Occirenta	219,604	340,513
FIC Corredores Davivienda	63,494	4,893,155
FIC Fiducuenta	6,646	346,215
	<b>53,083,128</b>	<b>52,079,255</b>
<b>Bono</b>		
Bono Banco Davivienda	-	4,184,760
<b>Operación conjunta inversiones en Fondos de Inversión Colectiva</b>		
FIC Valor Plus - Plaza central	1,619,047	3,692,360
FIC Valor Plus - City U	1,401,850	835,215
FIC Valor Plus - Jardín Plaza	1,062,896	822,110
FIC Valor Plus - Nuestro Montería	558,644	-
FIC Valor Plus - Ideo Cali	159,807	-
	<b>4,802,244</b>	<b>5,349,685</b>
	<b>\$ 57,885,372</b>	<b>\$ 61,613,700</b>

No existen restricciones sobre las inversiones.

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

Entidad	Calificadora	Calificación
FIC Abierta Valor Plus	Fitch Ratings Colombia - S1	AAAf (Col)
FIC Sumar	Brc Standard & Poor'S	F AAA /2/BRC1+
FIC Fiducuenta	Fitch Ratings Colombia	AAA
FIC Occirenta	Investor Services S.A. Scv	AAA
FIC Corredores Davivienda	BRC Investor Services S.A	F AAA / 2 / BRC 1+

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.

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

**Notas a los Estados Financieros**

**9. Cuentas por Cobrar, Neto**

El siguiente es el detalle de las cuentas por cobrar:

	Al 31 de diciembre de 2017	Al 30 de junio de 2017
Arrendamientos (a)	\$ 5,014,885	\$ 3,975,708
Impuestos	106,249	-
Anticipos de contratos y proveedores	161,102	799,037
Anticipos Pei Asset Management (b)	19,672,413	19,109,144
Diversas (c)	5,680,146	4,506,047
Contrato de mandato Atlantis	-	4,110,678
Deterioro cuentas por cobrar (d)	(2,425,517)	(816,124)
	<b>28,209,278</b>	<b>31,684,490</b>
<b>Operación conjunta</b>		
Giro de excedentes (e)	4,223,310	4,135,110
Concesión mensual	3,719,672	1,224,374
Incentivos	2,085,894	-
Anticipos de contratos y proveedores	1,188,236	1,588,948
Fondo común de gastos	1,040,529	892,692
Diversas	718,063	1,107,137
Contraprestación mínima	167,704	199,689
Retenciones en la fuente renta	136,337	66,783
Parqueadero visitantes	86,871	118,549
Comercial	69,282	113,976
Administración	30,689	47,665
Deterioro cuentas por cobrar	(768,185)	(339,045)
	<b>12,698,402</b>	<b>9,155,878</b>
Total cuentas por cobrar	<b>40,907,680</b>	<b>40,840,368</b>
(Menos) porción corriente	<b>(19,173,131)</b>	<b>(20,009,832)</b>
	<b>\$ 21,734,549</b>	<b>\$ 20,830,536</b>

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

	Al 31 de diciembre de 2017	Al 30 de junio de 2017
Arrendamientos (i)	\$ 3,873,632	\$ 3,193,274
Concesión Mensual (ii)	957,445	647,283
Administración	181,382	132,715
Parqueaderos	2,426	2,418
Alquiler Espacio Publicitario	-	18
	<b>\$ 5,014,885</b>	<b>\$ 3,975,708</b>

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

**Notas a los Estados Financieros**

**9. Cuentas por Cobrar, Neto (continuación)**

- (a) Registra el valor generado por los cánones de arrendamiento como se detalla a continuación: (continuación)
- (i) Corresponde a la contraprestación que paga el arrendatario a título de canon de arrendamiento derivado de los contratos de arrendamiento suscritos con los locatarios de los diferentes inmuebles.
  - (ii) Corresponde a la contraprestación que paga el arrendatario a título de canon de arrendamiento derivado de los contratos de mandato que se tienen con Pei Asset Management S.A.S. de los centros comerciales Atlantis e Ideo.
- (b) 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 titularicen los inmuebles, estos anticipos son no corrientes.

Fecha de Desembolso	Anticipo Comisión Estructuración	Al 31 de diciembre de 2017	Al 30 de junio de 2017
27/11/2014	Parque Logístico Cittium	\$ -	\$ 569,000
30/12/2014	Derechos Fiduciarios Inmueble Bodytech	-	85,561
30/12/2015	Inmueble Torre Pacific	-	32,000
29/02/2016	Expansión Jardín Plaza Zona Sur	-	711,067
31/10/2016	Plaza Central (primera compra)	-	9,630,000
29/12/2016	Portafolio Davivienda	4,786,516	4,786,516
28/04/2017	Nutresa Palermo	580,000	580,000
30/06/2017	Casa Atlantis	100,000	100,000
30/06/2017	Nutresa Pasto	-	950,000
30/06/2017	Nutresa Montería	-	1,275,000
30/06/2017	Redetrans Medellín	-	390,000
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	-
29/12/2017	Hada	425,000	-
		<b>\$ 19,672,413</b>	<b>\$ 19,109,144</b>

- (c) A continuación detallamos las cuentas por cobrar diversas:

	Al 31 de diciembre de 2017	Al 30 de junio de 2017
Intereses de mora	\$ 616,810	\$ 483,568
Cobertura de riesgo de no ocupación	3,633,676	1,355,528
Cuota derecho concesión	-	1,000
Cuota fondo común de gastos	121,678	79,850
Servicios públicos	106,946	97,164
Multas	197	245

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

**Notas a los Estados Financieros**

**9. Cuentas por Cobrar, Neto (continuación)**

(c) A continuación detallamos las cuentas por cobrar diversas: (continuación)

	Al 31 de diciembre de 2017	Al 30 de junio de 2017
Parqueadero visitantes	40,738	19,957
Intereses de mora Atlantis Plaza	41,871	53,545
Administración	357,138	185,270
Mercadeo	11,432	27,668
Fondo común de gastos Ideo Itagüí	66,935	121,547
Retención en la fuente Ica Bogotá	283,942	268,409
Retención en la fuente Ica Barranquilla	12,557	12,117
Retenciones en la fuente renta	3,135	9,756
Otras (i)	313,392	1,720,724
Cuenta por cobrar contratos de mandatos	69,699	69,699
	<b>\$ 5,680,146</b>	<b>\$ 4,506,047</b>

(i) El siguiente es el detalle de la cuenta otras:

Allianz Seguros S.A.	\$ 85,409	\$ 47,533
Zurich Colombia Seguros S.A	84,698	113,234
Fondo de Valorización del Municipio de Medellín	16,728	-
Suppla S.A.	-	26,329
Bancolombia S.A.	-	291,463
Dirección Distrital de Tesorería	-	912,190
Terranum Inversión S.A.S.	82,230	-
Otros terceros	44,327	329,975
	<b>\$ 313,392</b>	<b>\$ 1,720,724</b>

(d) A continuación detallamos el deterioro de las cuentas por cobrar.

Saldo inicial	\$ 816,124	\$ 773,108
Castigos de cartera	(165,149)	18
Reversión deterioro de cartera periodos anteriores	(285,051)	(773,126)
Deterioro	2,059,593	816,124
Saldo final	<b>\$ 2,425,517</b>	<b>\$ 816,124</b>

Al 31 de diciembre de 2017, el siguiente es el detalle del deterioro de las cuentas por cobrar:

Días de Vencimiento	31-60	61-90	91-120	121-180	181-270	271-360	> 360	Total
Porcentaje de Provisión	10%	15%	25%	35%	70%	100%	100%	
Arrendamientos	\$ 21,761	\$ 26,341	\$ 28,388	\$ 40,916	\$ 16,080	\$ 12,779	\$ 95,776	\$ 242,041
Fondo Común de Gastos	3,463	1,764	1,499	4,523	6,422	6,607	6,977	31,255
Servicios Públicos	2,200	1,469	1,357	2,587	1,298	1,720	5,000	15,631
Intereses	1,823	1,822	1,962	4,954	6,752	1,046	11,769	30,128

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

**Notas a los Estados Financieros**

**9. Cuentas por Cobrar, Neto (continuación)**

Al 31 de diciembre de 2017, el siguiente es el detalle del deterioro de las cuentas por cobrar:(continuación)

Días de Vencimiento	31-60	61-90	91-120	121-180	181-270	271-360	> 360	Total
Porcentaje de Provisión	10%	15%	25%	35%	70%	100%	100%	
Diversas (a)	143	207	579	1,209	2,451	3,353	148,039	155,981
Proceso Ley de Reestructuración (b)	844,686	44,209	63,708	204,481	412,077	381,320	-	1,950,481
	<b>\$ 874,076</b>	<b>\$ 75,812</b>	<b>\$ 97,493</b>	<b>\$ 258,670</b>	<b>\$ 445,080</b>	<b>\$ 406,825</b>	<b>\$ 267,561</b>	<b>\$ 2,425,517</b>

- (a) Corresponde principalmente a recobros de seguros que aún no han sido reconocidos por la aseguradora.  
(b) Corresponde al deterioro realizado sobre la cartera del cliente Logística de Distribución Sánchez Polo según aprobación mediante acta número 137 del comité de cartera del día 20 de diciembre de 2017.

Al 30 de junio de 2017, el siguiente es el detalle del deterioro de las cuentas por cobrar:

Días de Vencimiento	31-60	61-90	91-120	121-180	181-270	271-360	> 360	Total
Porcentaje de Provisión	10%	15%	25%	35%	70%	100%	100%	
Arrendamientos	\$ 37,838	\$ 50,263	\$ 66,384	\$ 103,384	\$ 19,533	\$ 21,758	\$ 190,603	\$ 489,763
Fondo Común de Gastos	1,201	1,186	802	1,559	3,182	4,286	23,824	36,040
Servicios Públicos	883	1,187	166	434	290	1,306	3,832	8,098
Intereses	3,890	6,349	11,612	38,053	16,346	4,312	32,809	113,371
Diversas	4,147	3,471	5,157	11,457	6,289	-	138,331	168,852
	<b>\$ 47,959</b>	<b>\$ 62,456</b>	<b>\$ 84,121</b>	<b>\$ 154,887</b>	<b>\$ 45,640</b>	<b>\$ 31,662</b>	<b>\$ 389,399</b>	<b>\$ 816,124</b>

- (e) Corresponde a la cuenta por cobrar del Fideicomiso Jardín Plaza al Patrimonio Autónomo por concepto de giro de excedentes.

**10. Otros Activos**

El siguiente es el detalle de los otros activos:

	Al 31 de diciembre de 2017	Al 30 de junio de 2017
Póliza multiriesgo	\$ 360,003	\$ -
Póliza responsabilidad civil	23,292	103,104
Póliza directores	60,164	-
Otros gastos de impuestos	-	20,513
Seguros operación conjunta Plaza Central	97,122	46,718
Seguros operación conjunta City U	12,334	10,257
Seguros operación conjunta Ideo Cali	5,564	-
Otros activos operación conjunta Plaza Central	3,333	-
Incentivos operación conjunta Plaza Central (a)	6,134,061	1,977,686
	<b>6,695,873</b>	<b>2,158,278</b>
(Menos) porción corriente	<b>(960,648)</b>	<b>(378,360)</b>
	<b>\$ 5,735,225</b>	<b>\$ 1,779,918</b>

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

**Notas a los Estados Financieros**

**10. Otros Activos (continuación)**

El siguiente es el detalle de los otros activos:

	Al 31 de diciembre de 2017	Al 30 de junio de 2017
<b>Saldo inicial</b>	\$ 2,158,278	\$ 483,045
Adiciones	5,551,595	2,620,765
Amortizaciones	(1,014,000)	(945,532)
<b>Saldo final</b>	<b>\$ 6,695,873</b>	<b>\$ 2,158,278</b>

(a) Corresponde a los aportes de obra otorgados para la adecuación de locales comerciales y a la financiación implica del crédito otorgado a Inversiones Toronto.

Al 31 de diciembre de 2017, el Patrimonio Autónomo cuenta con tres pólizas las cuales están registradas como un gasto pagado por anticipado por seguros, así:

Entidad	Amparo	No. Póliza	Vigencia	Valor Asegurado
Zúrich Colombia Seguros S.A	Multiriesgo	PMRA 138932	16/03/2017 / 15/03/2018	\$ 2,606,295,589
Zúrich Colombia Seguros S.A	Responsabilidad civil LRCCG-151106-1	16/03/2017 / 15/03/2018		15,000,000
Zúrich Colombia Seguros S.A	Responsabilidad civil DOFF 1958041	04/05/2017 / 03/05/2018		89,520,000

Operación Conjunta	Entidad	Amparo	No. Póliza	Vigencia	Valor Asegurado
Nuestro Montería	Zurich Colombia Seguros S.A	Multiriesgo	PMRA-138932-0	29/09/2017 al 15/03/2018	\$ 95,664,378
Ideo Cali	Zurich Colombia Seguros S.A	Multiriesgo	PMRA-138932-0	15/12/2017 al 15/03/2018	56,816,947
Plaza Central	Zurich Colombia Seguros S.A	Multiriesgo	PMRA-138932-0	16/03/2017 al 15/03/2018	116,834,182
Jardin Plaza	Zurich Colombia Seguros S.A	Multiriesgo	PMRA-138932-0	16/03/2017 al 15/03/2018	133,141,375

**11. Propiedades de Inversión**

El siguiente es el detalle de las propiedades de inversión:

	Al 31 de diciembre de 2017	Al 30 de junio de 2017
Terrenos y edificios (1)	\$ 4,146,088,082	\$ 3,790,788,357
Construcciones en curso (2)	38,151,279	26,730,665
Anticipos (3)	112,279,813	94,714,524
	<b>4,296,519,174</b>	<b>3,912,233,546</b>
<b>Operación conjunta</b>		
Terrenos y edificios - Jardín Plaza (1)	162,420,198	154,941,839
Edificios - Plaza Central (1)	2,916,428	-
Construcciones en curso - Jardín Plaza	1,033,911	1,054,189
Construcciones en curso - Plaza Central	1,673,602	-
	<b>168,044,139</b>	<b>155,996,028</b>
	<b>\$ 4,464,563,313</b>	<b>\$ 4,068,229,574</b>

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

**Notas a los Estados Financieros**

**11. Propiedades de Inversión (continuación)**

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

	Al 31 de diciembre de 2017	Al 30 de junio de 2017
Saldo inicial	\$ 3,790,788,357	\$ 3,210,038,010
Adquisiciones del semestre	285,181,851	486,599,732
Retiros del semestre	(23,170)	-
Valorización, neta (a)	70,141,044	94,150,615
Saldo final	<u>4,146,088,082</u>	<u>3,790,788,357</u>
<b>Operación conjunta</b>		
Saldo inicial	154,941,839	147,291,580
Adquisiciones del semestre - Plaza Central	2,915,845	-
Adquisiciones del semestre - Jardín Plaza	4,605,484	-
Valorización - Plaza Central (a)	583	-
Valorización - Jardín Plaza (a)	2,872,875	7,650,259
Saldo final	<u>165,336,626</u>	<u>154,941,839</u>
<b>Total terrenos y edificios</b>	<u>\$ 4,311,424,708</u>	<u>\$ 3,945,730,196</u>

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

Valorización	\$ 182,018,493	\$ 113,113,672
Valoración negativa	(109,003,991)	(11,312,798)
Saldo final	<u>\$ 73,014,502</u>	<u>\$ 101,800,874</u>

El siguiente es el movimiento de las construcciones en curso y anticipos:

Saldo inicial construcciones en curso y anticipos	\$ 122,499,378	\$ 101,307,253
Adquisiciones del semestre	77,309,860	33,130,943
Retiros del semestre	(46,670,633)	(11,938,818)
Saldo final	<u>\$ 153,138,605</u>	<u>\$ 122,499,378</u>

(2) El siguiente es el detalle de las construcciones en curso:

Atlantis - Bogotá	\$ 15,804,711	\$ 15,345,912
Atrio - Bogotá	13,849,150	9,304,610
Cittium - Tenjo	1,619,140	340,425
Ciplas	225,981	-
Edificio el Café Medellín	183,498	-
El Tesoro 4 - Medellín	1,135,568	150,962
Elemento - Bogotá	592,020	49,600
Emergia - Manizales	9,353	-
Fijar 93B	28,400	-
Helm Bank - Bogotá	338,704	166,698
Ideo - Cali	-	764,652

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

**Notas a los Estados Financieros**

**11. Propiedades de Inversión (continuación)**

(2) El siguiente es el detalle de las construcciones en curso: (continuación)

	Al 31 de diciembre de 2017	Al 30 de junio de 2017
Ideo - Itagüí	533,255	214,958
LG - Yumbo	5,355	-
Isagen - Medellín	32,748	32,748
Koba - Rio Negro	18,876	18,876
LG - Palmira	31,654	4,522
Nuestro - Montería	-	147,869
Pasaje 1060 - Bogotá	-	5,257
Quadratto	41,278	-
Redetrans - Medellín	2,548,895	-
Suppla - Cali	454,866	63,642
Torre Corpbanca	407,672	-
Torre Pacific	15,626	-
WBP	133,233	-
Xerox	49,971	-
Plaza Central	-	(76,812)
ZFP - Palmira	91,325	196,746
	<u>38,151,279</u>	<u>26,730,665</u>
Jardín Plaza - Cali	1,033,911	1,054,189
Plaza Central - Bogotá	1,673,602	-
	<u>2,707,513</u>	<u>1,054,189</u>
	<u>\$ 40,858,792</u>	<u>\$ 27,784,854</u>

El siguiente es el movimiento de las construcciones en curso al 31 de diciembre de 2017:

Inmueble	Saldo Final al 30 de junio de 2017	Legalizaciones	Adiciones	Saldo Final al 31 de diciembre de 2017
Alfacer	\$ -	\$ 51,055	\$ 51,055	\$ -
Amadeus	-	28,941	28,941	-
Atlantis	15,345,912	1,426,748	1,885,547	15,804,711
Atrio	9,304,610	-	4,544,540	13,849,150
Cesde	-	18,383	18,383	-
Ciplas	-	8,982	234,963	225,981
Cittium	340,425	4,427,799	5,706,514	1,619,140
Deloitte & Touch	-	33,806	33,806	-
Edificio el Café Medellín	-	-	183,498	183,498
El Tesoro 4	150,962	-	984,606	1,135,568

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

**Notas a los Estados Financieros**

**11. Propiedades de Inversión (continuación)**

El siguiente es el movimiento de las construcciones en curso al 31 de diciembre de 2017:

Inmueble	Saldo Final al 30 de junio de 2017	Legalizaciones	Adiciones	Saldo Final al 31 de diciembre de 2017
Elemento	49,600	-	542,420	592,020
Emergia - Manizales	-	76,040	85,393	9,353
Éxito Belén	-	46,362	46,362	-
Éxito Itagüí	-	95,985	95,985	-
Fijar 93B	-	59,673	88,073	28,400
Helm Bank	166,698	140,814	312,820	338,704
Ideo - Cali	764,652	963,968	199,316	-
Ideo - Itagüí	214,958	-	318,297	533,255
Isagen	32,748	-	-	32,748
koba - Rio Negro	18,876	-	-	18,876
LG Paimira	4,522	119,321	146,453	31,654
LG Yumbo	-	-	5,355	5,355
Mapfre	-	59,119	59,119	-
Nuestro Montería	147,869	-	(147,869)	-
Pasaje 1060	5,257	-	(5,257)	-
Quadratto	-	-	41,278	41,278
Redetrans - Medellín	-	-	2,548,895	2,548,895
Redetrans Yumbo	-	42,567	42,567	-
Seguros del Estado	-	105,297	105,297	-
Suppla - Cali	63,642	-	391,224	454,866
Torre Corpbanca	-	-	407,672	407,672
Torre Pacific	-	53,634	69,260	15,626
WBP	-	-	133,233	133,233
Xerox	-	-	49,971	49,971
Plaza Central	(76,812)	-	76,812	-
ZFP	196,746	381,788	276,367	91,325
	26,730,665	8,140,282	19,560,896	38,151,279
Jardín Plaza	1,054,189	3,665,887	3,645,609	1,033,911
Plaza Central	-	-	1,673,602	1,673,602
	\$ 27,784,854	\$ 11,806,169	\$ 24,880,107	\$ 40,858,792

El siguiente es el movimiento de las construcciones en curso al 30 de junio de 2017:

Inmueble	Saldo Final al 31 de diciembre de 2016	Legalizaciones	Adiciones	Saldo Final al 30 de junio de 2017
Alfacer	\$ -	\$ 5,177	\$ 5,177	\$ -
Atlantis	13,792,239	-	1,553,673	15,345,912
Atrio	5,388,486	-	3,916,124	9,304,610
Cittium	178,511	-	161,914	340,425
City U	-	11,305	11,305	-
El Tesoro 4	150,962	-	-	150,962

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

**Notas a los Estados Financieros**

**11. Propiedades de Inversión (continuación)**

El siguiente es el movimiento de las construcciones en curso al 30 de junio de 2017: (continuación)

Inmueble	Saldo Final al 31 de diciembre de			Saldo Final al 30 de junio de 2017
	2016	Legalizaciones	Adiciones	
Elemento	-	11,305	60,905	49,600
Éxito Cedi	-	83,300	83,300	-
Helm Bank Bog	-	-	166,698	166,698
Ideo - Cali	482,232	-	282,420	764,652
Ideo - Itagüi	338,392	26,056	184,505	496,841
Isagen	-	-	32,748	32,748
koba - Río Negro	-	-	18,876	18,876
LG	-	24,871	24,871	-
LG Palmira	-	-	4,522	4,522
Nuestro Montería	78,030	-	69,839	147,869
Pasaje 1060	-	21,936	27,193	5,257
Suppla - Cali	63,642	-	-	63,642
ZFP	131,840	35,228	100,134	196,746
Emergia	60,000	60,000	-	-
Plaza Central	-	76,812	-	(76,812)
Contrato de comunidad (Ideo Itagüi)	-	281,883	-	(281,883)
	20,664,334	637,873	6,704,204	26,730,665
Jardín Plaza	493,309	312	561,192	1,054,189
Plaza Central	7,286,637	7,985,633	698,996	-
	\$ 28,444,280	\$ 8,623,818	\$ 7,964,392	\$ 27,784,854

(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 diciembre de 2017	Al 30 de junio de 2017
Atlantis	\$ 86,552	\$ 130,063
Atrio	81,281,250	71,035,714
Cesde	1,056	-
Ciplas	-	135,643
Cittium	583,501	3,556,923
Deloitte	-	14,204
Edificio C-26	2,100,000	-
Emergia	-	76,040
Eps Sanitas Tequendama	4,428,674	-
Fijar 93B	-	20,969
Helm Bogotá	36,797	-
Ideo - Cali	-	12,002,340
Ideo - Itagüi	-	24,270

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

**Notas a los Estados Financieros**

**11. Propiedades 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.  
 (continuación)

	Al 31 de diciembre de 2017	Al 30 de junio de 2017
LG Palmira	23,658,164	7,461,249
Mapfre	-	23,943
Pasaje 1060	-	8,491
Portafolio Davivienda	103,819	202,140
Torre Pacific	-	22,535
	<b>\$ 112,279,813</b>	<b>\$ 94,714,524</b>

El siguiente es el estado de los anticipos al 31 de diciembre de 2017

Propiedad Inversión Anticipos	Saldo al 30 de junio de 2017	Legalizaciones	Adiciones	Saldo al 31 de diciembre de 2017
Atlantis	\$ 130,063	\$ 218,437	\$ 174,926	\$ 86,552
Atrio	71,035,714	-	10,245,536	81,281,250
Cesde	-	17,324	18,380	1,056
Ciplas	135,643	135,643	-	-
Cittium	3,556,923	4,441,941	1,468,519	583,501
Deloitte	14,204	14,204	-	-
Edificio C-26	-	-	2,100,000	2,100,000
Emergia	76,040	76,040	-	-
Eps Sanitas	-	-	4,428,674	4,428,674
Tequendama	-	-	-	-
Fijar 93B	20,969	20,969	-	-
Helm Bogotá	-	24,092	60,889	36,797
Ideo – Cali	12,002,340	29,682,585	17,680,245	-
Ideo – Itagui	24,270	57,986	33,716	-
LG Palmira	7,461,249	-	16,196,915	23,658,164
Mapfre	23,943	23,943	-	-
Pasaje 1060	8,491	8,491	-	-
Portafolio Davivienda	202,140	120,274	21,953	103,819
Torre Pacific	22,535	22,535	-	-
	<b>\$ 94,714,524</b>	<b>\$ 34,864,464</b>	<b>\$ 52,429,753</b>	<b>\$ 112,279,813</b>

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

**Notas a los Estados Financieros**

**11. Propiedades de Inversión (continuación)**

El siguiente es el estado de los anticipos al 30 de junio de 2017:

<b>Propiedad Inversión Anticipos</b>	<b>Saldo final 31 de diciembre de 2016</b>	<b>Legalizaciones</b>	<b>Adiciones</b>	<b>Saldo al 30 de junio de 2017</b>
Atrio	\$ 60,107,143	\$ -	\$ 10,928,571	\$ 71,035,714
Ideo - Cali	8,785,000	--	3,217,340	12,002,340
LG Palmira	-	--	7,461,249	7,461,249
Cittium	655,830	--	2,901,093	3,556,923
Portafolio Davivienda	-	--	202,140	202,140
Ciplas	-	--	135,643	135,643
Atlantis	-	--	130,063	130,063
Emergía	-	--	76,040	76,040
Ideo - Itagüí	-	--	24,270	24,270
Mapfre	-	--	23,943	23,943
Torre Pacific	-	--	22,535	22,535
Fijar 93B	-	--	20,969	20,969
Deloitte	-	--	14,204	14,204
Pasaje 1060	-	--	8,491	8,491
Plaza Central	3,315,000	3,315,000	-	-
	<b>\$ 72,862,973</b>	<b>\$ 3,315,000</b>	<b>\$ 25,166,551</b>	<b>\$ 94,714,524</b>

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

<b>No.</b>	<b>Inmuebles</b>	<b>Fecha de Último Avalúo</b>	<b>31 de diciembre de 2017</b>	<b>30 de junio de 2017</b>
1	Alfacer - Barranquilla	21/12/2017	\$ 65,670,639	\$ 62,855,301
2	Amadeus - Bogotá	18/05/2017	126,046,312	123,723,318
3	Andirent - Bogotá	23/11/2017	19,766,872	19,451,450
4	Atlantis - Bogotá	22/02/2017	147,849,368	143,756,698
5	Bodytech - Armenia	28/07/2017	4,110,532	4,082,319
6	Bodytech - Cali	28/07/2017	8,977,759	8,701,508
7	Bodytech - Chía	28/07/2017	7,129,188	6,382,440
8	Bodytech - Dosquebradas	28/07/2017	2,449,865	2,160,924
9	Bodytech - Ibagué	28/07/2017	3,798,713	3,928,627
10	Carulla Paseo Real	07/12/2017	18,129,406	17,569,184
11	Carvajal - Bogotá	07/12/2017	109,135,298	106,383,992
12	Casa vecina Atlantis - Bogotá	27/06/2017	2,148,749	2,109,633

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

**Notas a los Estados Financieros**

**11. Propiedades de Inversión (continuación)**

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

<b>No.</b>	<b>Inmuebles</b>	<b>Fecha de Ultimo Avalúo</b>	<b>Al 31 de diciembre de 2017</b>	<b>Al 30 de junio de 2017</b>
13	Cesde - Medellín	26/10/2017	38,005,931	37,276,245
14	Cinemark - Medellín	09/06/2017	11,236,672	11,032,119
15	Ciplas - Bogotá	16/03/2017	92,835,195	91,136,368
16	Cittium - Tenjo	21/04/2017	183,554,419	175,865,561
17	City U - Bogotá	27/12/2017	113,736,476	118,983,960
18	Colsanitas - Bogotá	25/08/2017	45,998,173	44,718,749
19	Deloitte - Bogotá	20/06/2017	22,623,202	22,178,156
20	Elemento - Bogotá	15/08/2017	155,059,082	151,869,510
21	Emergia - Manizales	09/02/2017	28,424,614	27,907,169
22	Estra - Medellín	16/03/2017	38,207,507	37,511,974
23	Éxito Belén - Medellín	23/05/2017	10,406,517	10,171,530
24	Éxito Cedi - Bogotá	18/05/2017	41,723,275	40,963,740
25	Éxito Itagüí - Itagüí	09/06/2017	32,730,263	32,040,143
26	Éxito Poblado - Medellín	23/05/2017	73,000,398	71,671,491
27	Fijar 93B - Bogotá	15/11/2017	26,977,235	26,477,971
28	Helm Bank Bog - Bogotá	18/07/2017	80,127,843	79,945,601
29	Helm Bank Med - Medellín	18/07/2017	5,936,593	5,782,408
30	Ideo - Cali	16/08/2017	35,838,949	1,815,646
31	Ideo - Itagüí	21/12/2017	42,686,444	41,476,856
32	Isagen - Medellín	27/06/2017	118,648,832	116,488,936
33	LG - Yumbo	21/12/2017	48,979,204	48,134,787
34	Mapfre - Bogotá	20/06/2017	12,203,284	11,922,911
35	Nutresa - Aguachica	10/05/2017	16,235,534	15,939,981
36	Nutresa - Florencia	30/03/2017	18,326,137	17,992,526
37	Nutresa - Montería	28/06/2017	43,489,220	42,697,538
38	Nutresa - Palermo	30/03/2017	20,004,765	19,640,597
39	Nutresa - Pasto	28/06/2017	32,300,340	31,712,341
40	Nutresa - Valledupar	10/05/2017	22,111,817	21,709,291
41	One Plaza - Medellín	13/07/2017	90,311,988	95,150,928
42	Plaza Central - Bogotá	30/06/2017	757,110,690	743,328,741
43	Portafolio Davivienda	29/12/2017	436,842,534	428,549,756
44	QBE - Bogotá	16/03/2017	30,128,931	29,580,461
45	Quadratto - Tenjo	13/10/2017	47,985,069	47,339,650
46	Redetrans - Bucaramanga	21/07/2017	5,714,253	5,676,087
47	Redetrans La estrella - Medellín	21/07/2017	21,193,151	20,657,935

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

**Notas a los Estados Financieros**

**11. Propiedades de Inversión (continuación)**

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

No.	Inmuebles	Fecha de Ultimo Avalúo	Al 31 de diciembre de 2017	Al 30 de junio de 2017
48	Redetrans - Medellín	29/06/2017	13,686,494	13,437,344
49	Redetrans - Mosquera	21/07/2017	21,241,938	20,511,601
50	Redetrans - Yumbo	21/07/2017	7,914,789	7,570,923
51	Seguros del Estado - Bogotá	13/07/2017	25,218,791	24,414,953
52	Suppla - Bogotá	22/09/2017	30,809,117	30,240,603
53	Suppla - Cali	22/09/2017	31,314,134	30,657,940
54	Torre Corpbanca - Bogotá	21/04/2017	147,861,940	145,170,246
55	Torre Pacific - Bogotá	13/10/2017	158,184,400	152,080,219
56	WBP - Bogotá	25/08/2017	46,455,987	46,242,728
57	Xerox - Bogotá	13/07/2017	37,594,579	36,068,636
58	ZFP - Palmira	15/09/2017	58,413,648	57,940,107
59	Hada - Barranquilla	28/12/2017	15,148,380	-
60	Avianca - Bogotá	10/08/2017	144,936,880	-
61	Éxito - Valledupar	29/08/2017	3,651,937	-
62	Nuestro Montería	29/09/2017	47,971,830	-
63	Nutresa Cartagena	28/12/2017	39,776,000	-
			<b>4,146,088,082</b>	<b>3,790,788,357</b>
	<b>Inmueble operación conjunta</b>			
64	Jardín Plaza - Cali	27/06/2017	162,420,198	154,941,839
65	Plaza Central - Bogotá	30/06/2017	2,916,428	-
			<b>\$ 4,311,424,708</b>	<b>\$ 3,945,730,196</b>

Durante el segundo semestre de 2017, el Patrimonio adquirió los inmuebles que se detallan a continuación:

Inmueble	Fecha de Activación	Precio de Compra	Gastos Notariales y de Beneficencia	Total
Legalización Anticipos Activación de		\$ -	\$ 98,320	\$ 98,320
Construcciones en Curso		15,661,611	-	15,661,611
Plaza Central	07/07/2017	-	579,709	579,709
Nutresa Pasto	18/07/2017	-	17,421	17,421
Torre Avianca	10/08/2017	140,000,000	1,731,527	141,731,527

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

**Notas a los Estados Financieros**

**11. Propiedades de Inversión (continuación)**

Durante el segundo semestre de 2017, el Patrimonio adquirió los inmuebles que se detallan a continuación:

Inmueble	Fecha de Activación	Precio de Compra	Gastos Notariales y de Beneficencia	Total
Ideo Cali	16/08/2017	31,742,911	560,614	32,303,525
Éxito Valledupar	29/08/2017	3,485,673	61,915	3,547,588
Casa Atlantis	31/08/2017	–	(41,554)	(41,554)
Nuestro Montería	29/09/2017	46,628,398	779,418	47,407,816
Nutresa Montería	13/10/2017	–	243,093	243,093
Nutresa Cartagena	28/12/2017	39,235,925	656,809	39,892,734
Hada	28/12/2017	14,336,400	239,991	14,576,391
Plaza Central	31/12/2017	(3,315,001)	–	(3,315,001)
		<u>\$ 287,775,917</u>	<u>\$ 4,927,263</u>	<u>\$ 292,703,180</u>

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

Al cierre del 31 de diciembre de 2017 y de 30 de junio de 2017, no se realizó ninguna venta de las propiedades de inversión.

Al cierre del 31 de diciembre de 2017 y de 30 de junio de 2017, no existen restricciones ni pignoraciones sobre las propiedades de inversión.

Al 31 de diciembre de 2017, el patrimonio adelanta el proceso de adquisición de los siguientes inmuebles:

Proyecto	Fecha de Promesa de Compraventa	Autorización del Comité	Porcentaje	Valor de Anticipos Girados
Proyecto Atrio – Torre Norte	07/10/2015	Acta No 132 del 16 de junio de 2015	50%	\$ 81,281,250
QBE Seguros S.A. (Oficina 801)	31/10/2016	Acta No 147 del 28 de marzo de 2016 Acta No. 153 del 18 de julio de 2016 y Acta No. 163 del 19 de diciembre de 2016	100%	–
Bodegas LG (Palmira)	05/04/2017		100%	23,658,164
Sanitas Tequendama	01/11/2017	Acta No. 176 del 17 de octubre de 2017 Acta 176 celebrada el día 17 de octubre de 2017	100%	4,428,674
Edificio C26	28/12/2017	Acta No. 181 del 18 de diciembre de 2017	67%	2,100,000
Nuestro Bogotá	28/12/2017		100%	–

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

**Notas a los Estados Financieros**

**12. Propiedad y Equipo**

El siguiente es el detalle de la propiedad y equipo:

<b>Al 31 de diciembre de 2017</b>	<b>Costo</b>	<b>Depreciación Acumulada</b>	<b>Importe en Libros</b>
Sistema de parqueaderos (a) propiedad y equipo en operaciones conjunta	\$ 224,570	\$ (224,570)	\$ -
Edificio	558,649	(2,739)	555,910
Equipo de oficina	73,173	(73,173)	-
Equipo de redes y comunicación	57,352	(3,846)	53,506
	<u>689,174</u>	<u>(79,758)</u>	<u>609,416</u>
	<u>\$ 913,744</u>	<u>\$ (304,328)</u>	<u>\$ 609,416</u>
<b>Al 30 de junio de 2017</b>	<b>Costo</b>	<b>Depreciación Acumulada</b>	<b>Importe en Libros</b>
Sistema de parqueaderos propiedad y equipo en operaciones conjunta	\$ 224,570	\$ (219,247)	\$ 5,323
Equipo de oficina	73,173	(73,173)	-
Equipo de redes y comunicación	32,969	(550)	32,419
	<u>106,142</u>	<u>(73,723)</u>	<u>32,419</u>
	<u>\$ 330,712</u>	<u>\$ (292,970)</u>	<u>\$ 37,742</u>

(a) Corresponde al reconocimiento del sistema de automatización de parqueaderos del Centro comercial Atlantis según adopción NIC 17, la medición se hizo convirtiendo a valor presente los flujos recibidos mensualmente por el canon de arrendamiento durante el plazo establecido del contrato, donde se realizó el cálculo del valor presente neto.

El Patrimonio Autónomo reconoce la propiedad planta y equipo al costo.

El siguiente es el movimiento de la propiedad y equipo:

	<b>Al 31 de diciembre de 2017</b>	<b>Al 30 de junio de 2017</b>
<b>Costo</b>		
Saldo anterior	\$ 330,712	\$ 297,743
Compras o adquisiciones operaciones conjuntas	583,032	32,969
<b>Saldo actual</b>	<u>913,744</u>	<u>330,712</u>
<b>Depreciación acumulada</b>		
Saldo anterior	292,970	261,344
Depreciación con cargo a resultados	5,323	31,076
Depreciación con cargo a resultados operaciones conjuntas	6,035	550
<b>Saldo actual</b>	<u>304,328</u>	<u>292,970</u>
	<u>\$ 609,416</u>	<u>\$ 37,742</u>

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

**Notas a los Estados Financieros**

**12. Propiedad y Equipo (continuación)**

La depreciación se hace por método de línea recta y la vida útil se estipuló con base a la fecha que se activó la maquinaria 1 de enero de 2014 y el tiempo restante del contrato lo cual asciende a 3 años y 7 meses; al 30 de junio de 2017 la vida útil restante es de 1 mes.

Esta maquinaria la tiene el Patrimonio Autónomo en contrato de arrendamiento financiero con Bancolombia S.A., por lo cual quien la tiene asegurada es Bancolombia S.A.; No obstante en la póliza de Multiriesgo que tiene el Patrimonio Autónomo con Zúrich se incluye esta maquinaria por hacer parte del centro comercial Atlantis.

Al cierre de 31 de diciembre de 2017 y de 30 de junio de 2017 no existen restricciones ni pignoraciones sobre las propiedades y equipo.

**13. Obligaciones Financieras**

El siguiente es el detalle de las obligaciones financieras:

	Al 31 de diciembre de 2017	Al 30 de junio de 2017
<b>Obligaciones financieras a corto plazo</b>		
Banco de Bogotá S.A. (a)	\$ 103,083,111	\$ 205,116,954
Bancolombia S.A. (b)	515,408,194	436,326,345
Banco Davivienda S.A. (c)	74,942,099	154,540,051
Banco de Occidente S.A. (d)	26,298,848	71,748,544
Leasing Financiero Bancolombia	-	1,440
	<u>719,732,252</u>	<u>867,733,334</u>
<b>Obligaciones financieras a corto plazo en operaciones conjuntas</b>		
Banco Davivienda S.A. - Plaza Central (f)	1,697,448	-
Total obligaciones financieras a corto plazo	<u>721,429,700</u>	<u>867,733,334</u>
<b>Obligaciones financieras a largo plazo</b>		
Banco de Bogotá S.A. (a)	9,344,888	52,791,861
Bancolombia S.A. (b)	233,175,026	297,423,937
Banco Davivienda S.A. (c)	24,802,965	40,785,469
Banco GNB Sudameris S.A. (e)	-	221,512
	<u>267,322,879</u>	<u>391,222,779</u>
<b>Obligaciones financieras a largo plazo en operaciones conjuntas</b>		
Banco Itau - Jardín Plaza (f)	4,405,343	4,673,235
Bancolombia S.A. - Jardín Plaza (f)	13,902,937	7,485,413
Banco BBVA - Jardín Plaza (f)	1,268,160	1,578,045
Banco de Occidente - Jardín Plaza (f)	490,000	490,287
	<u>20,066,440</u>	<u>14,226,980</u>
Total obligaciones financieras a largo plazo	<u>287,389,319</u>	<u>405,449,759</u>
	<u>\$ 1,008,819,019</u>	<u>\$ 1,273,183,093</u>

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

**Notas a los Estados Financieros**

**13. Obligaciones Financieras (continuación)**

Al 31 de diciembre de 2017 y el 30 de junio de 2017, las obligaciones financieras de corto plazo están garantizadas con pagarés.

El siguiente es el resumen de las obligaciones financieras obtenidas a largo y corto plazo al 31 de diciembre de 2017, con el propósito fundamental de financiar sus operaciones:

(a) El siguiente es el resumen de las obligaciones financieras con Banco de Bogotá S.A.:

• **Corto Plazo**

	Fecha de Desembolso	Fecha de Vencimiento	Tasa de Interés	Valor Desembolso	Pagos Realizados a Capital	Saldo Capital	Intereses Por pagar	Saldo Crédito 31 diciembre
357568008	5/26/2017	5/26/2018	IBR + 3.50%	\$ 11,575,160	\$ 11,575,160	\$ -	\$ 26,157	\$ 26,157
357822741	6/27/2017	6/27/2018	IBR + 2.60%	172,200,205	69,400,000	102,800,205	235,855	103,036,060
356143732	8/1/2017	1/26/2018	IBR + 3.00%	27,386,162	27,386,162	-	-	-
354169491	8/11/2017	2/12/2018	IBR + 3.60%	11,000,000	11,000,000	-	-	-
358235250	8/14/2017	2/9/2018	IBR + 3.90%	17,871,351	17,871,351	-	-	-
355521428	10/7/2017	4/7/2018	IBR + 3.65%	1,138,462	1,138,462	-	-	-
357184743	10/11/2017	4/7/2018	IBR + 3.5%	8,720,890	8,720,890	-	20,894	20,894
				<b>\$ 249,892,230</b>	<b>\$ 147,092,025</b>	<b>\$ 102,800,205</b>	<b>\$ 282,908</b>	<b>\$ 103,083,111</b>

• **Largo Plazo**

No. de Crédito	Fecha de Desembolso	Fecha de Vencimiento	Tasa de Interés	Valor Desembolso	Pagos Realizados a Capital	Saldo Capital	Intereses Por Pagar	Saldo Crédito 31 diciembre
357482886	5/19/2017	11/19/2018	IBR + 3.50%	\$ 5,486,143	\$ -	\$ 5,486,143	\$ 51,618	\$ 5,537,761
358302935	8/22/2017	2/22/2019	IBR (3M) + 3.5%	3,690,875	-	3,690,875	116,252	3,807,127
				<b>\$ 9,177,018</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 9,177,018</b>	<b>\$ 167,870</b>	<b>\$ 9,344,888</b>

(b) El siguiente es el resumen de las obligaciones financieras con Bancolombia S.A.:

• **Corto Plazo**

No. de Crédito	Fecha de Desembolso	Fecha de Vencimiento	Tasa de Interés	Valor Desembolso	Pagos Realizados a Capital	Saldo Capital	Intereses Por Pagar	Saldo Crédito 31 diciembre
1260169444	7/11/2017	1/11/2018	IBR + 2.6% NASV	\$ 8,662,101	\$ -	\$ 8,662,101	\$ 323,618	\$ 8,985,719
1260169664	7/26/2017	1/26/2018	IBR + 3.29% NASV	14,209,462	14,209,462	-	-	-
1260169783	8/3/2017	2/3/2018	IBR + 3.29% NASV	44,258,465	18,302,312	25,956,173	53,461	26,009,634
1260172417	8/8/2017	8/8/2018	IBR + 2.30% NASV	3,773,023	-	3,773,023	112,913	3,885,936
1260173094	9/20/2017	3/20/2018	IBR + 1.9% NASV	69,400,000	-	69,400,000	1,347,528	70,747,528
1260173185	9/26/2017	3/26/2018	IBR + 2.15% NASV	37,745,000	-	37,745,000	715,343	38,460,343
1260174666	12/28/2017	12/28/2018	IBR + 2.20% NASV	100,000,000	74,072,552	25,927,448	223,114	26,150,582

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

**Notas a los Estados Financieros**

**13. Obligaciones Financieras (continuación)**

(b) El siguiente es el resumen de las obligaciones financieras con Bancolombia S.A.: (continuación)

• **Corto Plazo (continuación)**

No. de Crédito	Fecha de Desembolso	Fecha de Vencimiento	Tasa de Interés	Valor Desembolso	Pagos Realizados a Capital	Saldo Capital	Intereses Por Pagar	Saldo Crédito 31 diciembre
1260174661	12/28/2017	12/28/2018	IBR + 2.20% NASV	41,070,000	-	41,070,000	21,363	41,091,363
1260174667	12/28/2017	12/28/2018	IBR + 2.20% NASV	15,006,000	-	15,006,000	7,806	15,013,806
1260171846	12/30/2017	6/30/2018	IBR + 2.55%	64,000,000	-	64,000,000	2,541,653	66,541,653
1260171847	12/30/2017	6/30/2018	IBR + 2.55% DTF + 2,60%	198,000,000	-	198,000,000	7,863,240	205,863,240
1260174671	12/30/2017	1/2/2019	T.A DTF + 2,60%	4,821,673	-	4,821,673	208,666	5,030,339
1260174670	12/30/2017	1/2/2019	T.A	7,311,847	-	7,311,847	316,424	7,628,071
				<b>\$ 608,257,391</b>	<b>\$ 106,584,326</b>	<b>\$ 501,673,065</b>	<b>\$ 13,735,129</b>	<b>\$ 515,408,194</b>

• **Largo Plazo**

No. de Crédito	Fecha de Desembolso	Fecha de Vencimiento	Tasa de Interés	Valor Desembolso	Pagos Realizados a Capital	Saldo Capital	Intereses Por Pagar	Saldo Crédito 31 diciembre
1260149630	3/1/2013	3/1/2018	IBR + 3.46% DTF + 2.70%	\$ 50,000,000	\$ 50,000,000	\$ -	\$ -	-
1260152295	8/14/2013	8/14/2018	T.A	4,000,000	2,000,000	2,000,000	63,214	2,063,214
1260154666	2/13/2014	2/13/2019	DTF + 3.05%	6,666,667	-	6,666,667	220,490	8,887,157
1260156360	5/28/2014	5/26/2019	DTF + 2.55% IBR + 3.55%	2,280,368	570,092	1,710,276	12,344	1,722,620
1260169362	12/30/2014	1/2/2018	NASV DTF + 3.41%	3,309,138	-	3,309,138	147,520	3,456,658
1260163156	8/21/2015	8/21/2023	TA	76,504,950	-	76,504,950	2,502,847	79,007,797
1260164219	11/3/2015	11/3/2016	DTF + 3.57%	38,250,000	-	38,250,000	573,378	38,823,378
1260165063	1/21/2016	1/21/2024	DTF + 4.95% IBR + 4.28%	42,547,701	-	42,547,701	2,030,980	44,578,681
1260165579	2/26/2016	2/26/2016	NATV IBR + 4.18%	5,942,500	-	5,942,500	196,303	6,140,803
1260166168	4/20/2016	4/20/2019	T.V IBR + 3.98%	5,464,286	-	5,464,286	101,509	5,565,795
1260167437	7/27/2016	7/28/2019	NASV IBR + 4.09%	5,464,286	-	5,464,286	218,304	5,680,590
1260167580	8/11/2016	8/11/2019	NASV IBR + 4.33%	1,813,748	-	1,613,748	58,211	1,671,959
1260167581	8/11/2016	8/11/2021	NASV IBR + 4.77%	10,004,696	-	10,004,696	370,360	10,375,056
1260168440	10/18/2018	10/18/2019	NASV IBR + 3.83%	5,464,286	-	5,464,286	108,390	5,572,676
1260169680	1/27/2017	1/27/2020	NASV IBR + 3.89%	5,464,286	-	5,464,286	213,997	5,678,283
1260169946	2/13/2017	2/13/2020	NASV	13,589,861	3,315,000	10,274,861	22,797	10,297,658
1260172393	8/4/2017	8/4/2020	IBR + 3.2%	5,464,286	-	5,464,286	188,415	5,652,701
				<b>\$ 282,031,059</b>	<b>\$ 55,885,092</b>	<b>\$ 226,145,967</b>	<b>\$ 7,029,059</b>	<b>\$ 233,175,026</b>

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

**Notas a los Estados Financieros**

**13. Obligaciones Financieras (continuación)**

(c) El siguiente es el resumen de las obligaciones financieras con Banco Davivienda S.A.:

• **Corto plazo**

No. de Crédito	Fecha de Desembolso	Fecha de Vencimiento	Tasa de Interés	Valor Desembolso	Pagos Realizados a Capital	Saldo Capital	Intereses Por Pagar	Saldo Crédito 31 diciembre
7000457400261274	6/28/2017	12/28/2017	IBR SV + 4%	\$ 76,600,000	\$ 76,600,000	\$ -	\$ -	\$ -
7000457400261464	6/30/2017	12/30/2017	IBR + 4%	77,900,622	77,900,622	-	-	-
7000457400264855	8/14/2017	2/14/2018	IPC + 5.3%	14,400,000	-	14,400,000	472,733	14,872,733
7000457400265036	8/15/2017	2/15/2018	IPC + 5.4%	76,612,900	76,612,900	-	-	-
7000457400268634	9/18/2017	3/20/2018	IBR SV + 3.9%	14,000,000	14,000,000	-	-	-
7000457400269905	9/29/2017	3/29/2018	IBR SV + 3.5%	48,857,000	-	48,857,000	1,042,350	49,899,350
7000457400271489	10/17/2017	1/17/2018	IPC + 4.46%	10,000,000	3	9,999,997	170,019	10,170,016
7000457400275688	11/27/2017	5/28/2018	DTF + 3.80%	6,000,000	6,000,000	-	-	-
				<b>\$ 324,370,522</b>	<b>\$ 251,113,525</b>	<b>\$ 73,256,997</b>	<b>\$ 1,685,102</b>	<b>\$ 74,942,099</b>

• **Largo Plazo**

No. de Crédito	Fecha de Desembolso	Fecha de Vencimiento	Tasa de Interés	Valor Desembolso	Pagos Realizados a Capital	Saldo Capital	Intereses Por pagar	Saldo Crédito 31 diciembre
7000457400261449	6/30/2015	1/2/2018	DTF + 4.0%	\$ 3,425,927	\$ 3,425,927	\$ -	\$ -	\$ -
7000457400223902	2/11/2016	2/11/2019	DTF + 4.70%	5,464,286	-	5,464,286	219,428	5,683,714
7003036004635138	2/11/2016	2/12/2018	FIJA + 11,15%	1,030,588	1,030,588	-	-	-
7000457400284963	8/14/2017	2/13/2019	IPC + 5.6%	13,795,000	-	13,795,000	468,351	14,263,351
7000457400272602	10/30/2017	10/30/2020	IPC + 5.2%	4,781,250	-	4,781,250	74,650	4,855,900
				<b>\$ 28,497,051</b>	<b>\$ 4,456,515</b>	<b>\$ 24,040,538</b>	<b>\$ 762,429</b>	<b>\$ 24,802,965</b>

(d) El siguiente es el resumen de las obligaciones financieras con Banco de Occidente S.A.:

• **Corto plazo**

No. de Crédito	Fecha de Desembolso	Fecha de Vencimiento	Tasa de Interés	Valor Desembolso	Pagos Realizados a Capital	Saldo Capital	Intereses Por Pagar	Saldo Crédito 31 diciembre
25600247373	12/21/2016	12/20/2017	IBR + 3.3%	\$ 19,371,846	\$ 19,371,846	\$ -	\$ -	\$ -
25600250190	3/30/2017	9/26/2017	IBR 3.3% TV	37,745,000	37,745,000	-	-	-
25600253218	6/29/2017	12/26/2017	IBR + 3.6%	13,618,000	13,618,000	-	-	-
25600253971	7/26/2017	1/24/2018	IBR + 3.4%	25,349,067	-	25,349,067	949,761	26,298,848
25600254761	8/29/2017	2/23/2018	IBR TV + 3.3%	3,649,000	3,649,000	-	-	-
				<b>\$ 99,732,915</b>	<b>\$ 74,383,848</b>	<b>\$ 25,349,067</b>	<b>\$ 949,761</b>	<b>\$ 26,298,848</b>

(e) El siguiente es el resumen de las obligaciones financieras con Banco GNB Sudameris S.A.:

a. **Largo Plazo**

No. de Crédito	Fecha de Desembolso	Fecha de Vencimiento	Tasa de Interés	Valor Desembolso	Pagos Realizados a Capital	Saldo Capital	Intereses Por Pagar	Saldo Crédito 31 diciembre
11046828	8/10/2012	8/10/2017	DTF + 3.75%	\$ 212,571	\$ 212,571	\$ -	\$ -	\$ -

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

**Notas a los Estados Financieros**

**13. Obligaciones Financieras (continuación)**

(f) El siguiente es el resumen de las obligaciones financieras en operaciones conjuntas:

• **Corto Plazo**

No. de Crédito	Fecha de Desembolso	Fecha de Vencimiento	Tasa de Interés	Valor Desembolso	Pagos Realizados a Capital	Saldo Capital	Intereses Por Pagar	Saldo Crédito 31 diciembre
7000482800003985	10/11/2017	1/11/2018	IPC + 4.3%	\$ 1,684,204	\$ -	\$ 1,684,204	\$ 13,244	\$ 1,697,448

• **Largo Plazo**

No. de Crédito	Fecha de Desembolso	Fecha de Vencimiento	Tasa de Interés	Valor Desembolso	Pagos Realizados a Capital	Saldo Capital	Intereses Por Pagar	Saldo Crédito 31 Diciembre
<b>Bancolombia</b>								
8010020003	11/23/2012	11/23/2017	DTF + 2.70%	\$ 980,000	\$ 980,000	\$ -	\$ 235	\$ 235
8010023938	12/23/2015	12/23/2025	DTF + 3.75%	6,468,000	-	6,468,000	345,771	8,813,771
8010025778	7/13/2017	7/13/2022	IBR NASV + 3.95%	563,500	-	563,500	34,957	598,457
8010025918	8/3/2017	9/3/2017	IBR+2.1% NAMV	980,000	980,000	-	-	-
8010026006	8/24/2017	6/24/2022	IBR+3.95% NASV	612,500	-	612,500	28,477	640,977
8010026016	8/25/2017	10/25/2017	IBR+2.10% MV	886,000	888,000	-	-	-
8010026047	9/5/2017	9/5/2027	IBR+3.95% NATV	1,666,000	-	1,666,000	60,031	1,726,031
8010026097	9/18/2017	9/18/2027	IBR+3.95% NATV	759,500	-	759,500	21,091	780,591
8010026092	9/18/2017	9/18/2022	IBR+3.95% NATV	812,500	-	812,500	21,927	834,427
8010026202	10/13/2017	10/13/2027	IBR+3.95% NATV	478,882	-	476,862	8,858	487,738
8010026287	11/15/2017	11/15/2027	IBR+3.95% NATV	681,710	-	681,710	8,642	690,352
8010026301	11/22/2017	11/22/2027	IBR+3.95% NATV	245,000	-	245,000	-	245,000
8010026347	12/5/2017	12/5/2027	IBR+3.95% NATV	423,360	-	423,360	-	423,360
8010026378	12/14/2017	12/14/2027	IBR+3.95% NATV	418,460	-	418,460	-	418,460
8010026387	12/19/2017	12/19/2027	IBR+3.95% NATV	339,080	-	339,080	-	339,080
8010026413	12/27/2017	12/27/2022	IBR+3.7% NATV	104,458	-	104,458	-	104,458
<b>Itau Corpbanca</b>								
030136997-00	10/31/2014	10/30/2019	DTF + 3.0% IBR + 4.98%	1,239,894	265,689	974,205	-	974,205
000516459-00	7/27/2016	7/27/2021	EA	3,430,000	-	3,430,000	1,138	3,431,138
<b>BBVA</b>								
5029600066640	10/16/2016	12/1/2019	DTF + 3.11%	1,565,273	312,897	1,252,376	15,784	1,268,160
<b>Occidente</b>								
1000110523	4/28/2017	4/2/2022	IBR + 5%.	490,000	-	490,000	-	490,000
				<b>\$ 22,744,117</b>	<b>\$ 3,224,586</b>	<b>\$ 19,519,531</b>	<b>\$ 546,909</b>	<b>\$ 20,066,440</b>

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

**Notas a los Estados Financieros**

**13. Obligaciones Financieras (continuación)**

El siguiente es el resumen de las obligaciones financieras obtenidas a corto plazo al 30 de junio de 2017, con el propósito fundamental de financiar sus operaciones:

(a) El siguiente es el resumen de las obligaciones financieras con Banco de Bogotá S.A.:

• **Corto plazo**

No. de Crédito	Fecha de Desembolso	Fecha de Vencimiento	Tasa de Interés	Valor Desembolso	Pagos Realizados a Capital	Saldo Capital	Intereses Por Pagar	Saldo Crédito 30 junio
256953586	2/11/2015	6/20/2017	IBR + 3.55%	\$ 1,433,546	\$ 1,433,546	\$ -	\$ -	\$ -
353286339	2/1/2016	6/20/2017	IBR + 3.25%	2,688,330	2,688,330	-	-	-
353853735	3/11/2016	6/20/2017	IBR + 3.50%	20,000,000	20,000,000	-	-	-
354189491	5/11/2016	8/11/2017	IBR + 3.60%	11,000,000	-	11,000,000	147,728	11,147,728
355521428	10/11/2016	10/7/2017	IBR + 3.65%	55,185,920	54,047,458	1,138,462	3,505	1,141,967
356656940	2/13/2017	6/20/2017	Fija + 10.4%	8,609,368	8,609,368	-	-	-
357184743	4/11/2017	9/11/2017	IBR + 3.40% TV	8,720,890	-	8,720,890	190,660	8,911,550
357568008	5/26/2017	5/26/2018	IBR + 3.50%	11,575,160	-	11,575,160	104,111	11,679,271
357822741	6/27/2017	6/27/2018	IBR + 2.60%	172,200,205	-	172,200,205	36,233	172,236,438
				<b>\$ 291,413,419</b>	<b>\$ 86,778,702</b>	<b>\$ 204,634,717</b>	<b>\$ 482,237</b>	<b>\$ 205,116,954</b>

• **Largo plazo**

No. de Crédito	Fecha de Desembolso	Fecha de Vencimiento	Tasa de Interés	Valor Desembolso	Pagos Realizados a Capital	Saldo Capital	Intereses Por Pagar	Saldo Crédito 30 junio
256953489	2/11/2015	8/13/2017	IBR + 3.80% TV	\$ 17,871,351	-	\$ 17,871,351	\$ 758,969	\$ 18,630,320
353286482	2/1/2016	8/1/2017	IBR + 3.25% TV	27,386,161	-	27,386,161	1,229,178	28,615,339
357482888	5/19/2017	10/19/2018	IBR + 3.50% TV	5,488,143	-	5,488,143	60,059	5,548,202
				<b>\$ 50,743,655</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 50,743,655</b>	<b>\$ 2,048,206</b>	<b>\$ 52,791,861</b>

(b) El siguiente es el resumen de las obligaciones financieras con Bancolombia S.A.:

• **Corto plazo**

No. de Crédito	Fecha de Desembolso	Fecha de Vencimiento	Tasa de Interés	Valor Desembolso	Pagos Realizados a Capital	Saldo Capital	Intereses Por Pagar	Saldo Crédito 30 junio
1260166799	6/10/2016	6/12/2017	IBR + 4.12%	\$ 1,550,789	\$ 1,550,789	\$ -	\$ -	\$ -
1260167133	7/6/2016	6/20/2017	DTF + 4.17%	40,316,490	40,316,490	-	-	-
1260167564	8/11/2016	6/20/2017	IBR + 3.87%	815,958	815,958	-	-	-
1260169342	12/28/2016	12/28/2017	IBR + 3.39%	100,000,000	-	100,000,000	55,213	100,055,213
1260169343	12/28/2016	6/20/2017	IBR + 3.39%	2,816,341	2,816,341	-	-	-
1260169664	1/26/2017	7/26/2017	IBR + 3.29%	119,039,412	104,829,950	14,209,462	4,912,572	19,122,034
1260169444	1/11/2017	7/11/2017	IBR + 3.34%	8,662,101	-	8,662,101	406,148	9,068,249
1260169783	2/3/2017	8/3/2017	IBR + 3.29%	44,258,485	-	44,258,485	1,822,364	46,080,849
1260171846	6/30/2017	12/30/2017	IBR + 2.55%	64,000,000	-	64,000,000	-	64,000,000
1260171847	6/30/2017	12/30/2017	IBR + 2.55%	198,000,000	-	198,000,000	-	198,000,000
				<b>\$ 579,459,576</b>	<b>\$ 150,329,528</b>	<b>\$ 429,130,048</b>	<b>\$ 7,186,297</b>	<b>\$ 436,326,345</b>

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

**Notas a los Estados Financieros**

**13. Obligaciones Financieras (continuación)**

(b) El siguiente es el resumen de las obligaciones financieras con Bancolombia S.A.: (continuación)

• **Largo plazo**

No. de Crédito	Fecha de Desembolso	Fecha de Vencimiento	Tasa de Interés	Valor Desembolso	Pagos Realizados a Capital	Saldo Capital	Intereses Por Pagar	Saldo Crédito 30 junio
1260149630	3/1/2013	1/1/2018	IBR + 2.70%	\$ 50,000,000	\$ -	\$ 50,000,000	\$ 394,404	\$ 50,394,404
1260152295	8/14/2013	8/14/2018	DTF + 2.38%	4,000,000	-	4,000,000	144,662	4,144,662
1260153686	11/29/2013	6/20/2017	DTF + 4.5%	14,612,800	14,612,800	-	-	-
1260153687	11/29/2013	6/20/2017	DTF + 4.5%	30,387,200	30,387,200	-	-	-
1260154102	12/24/2013	6/20/2017	DTF + 3.70%	15,824,584	15,824,584	-	-	-
1260154668	2/13/2014	2/13/2019	DTF + 3.05%	10,000,000	3,333,334	6,666,666	250,675	6,917,341
1260158380	5/28/2014	5/28/2019	DTF + 2.55%	2,850,460	570,092	2,280,368	16,576	2,296,944
1260169362	12/30/2014	1/2/2018	DTF + 3.40%	3,309,138	-	3,309,138	167,942	3,477,080
1260162364	6/30/2015	12/30/2017	DTF + 3.40%	7,311,647	-	7,311,647	1,980	7,313,627
1260162363	6/30/2015	12/30/2017	DTF + 3.40%	5,703,649	881,976	4,821,673	-	4,821,673
1260163156	8/21/2015	8/21/2023	DTF + 3.45%	76,504,950	-	76,504,950	2,823,296	79,328,246
1260164219	11/3/2015	11/3/2018	DTF + 3.57%	38,250,000	-	38,250,000	633,815	38,883,815
1260165083	1/21/2016	1/21/2024	DTF + 4.95%	43,843,163	1,295,462	42,547,701	2,275,448	44,823,149
1260165579	2/26/2016	2/26/2016	IBR + 4.28%	5,942,500	-	5,942,500	234,452	6,178,952
1260166168	4/19/2016	4/19/2019	IBR + 4.18%	5,464,286	-	5,464,286	112,185	5,576,451
1260167437	7/27/2016	1/26/2019	IBR + 3.98%	5,464,286	-	5,464,286	245,125	5,709,411
1260167583	8/11/2016	6/20/2017	IBR + 4.07%	6,109,252	6,109,252	-	-	-
1260167580	8/11/2016	8/11/2019	IBR + 4.09%	1,613,748	-	1,613,748	68,558	1,682,304
1260167581	8/11/2016	8/11/2021	IBR + 4.33%	10,004,696	-	10,004,696	434,362	10,439,058
1260168440	10/18/2016	10/18/2019	IBR + 4.77%	5,464,286	-	5,464,286	118,216	5,582,502
1260169680	1/27/2017	1/27/2020	IBR + 3.83%	5,464,286	-	5,464,286	243,189	5,707,475
1260169948	2/13/2017	8/13/2020	IBR + 3.89%	13,589,861	-	13,589,661	558,982	14,148,843
				<b>\$ 361,714,792</b>	<b>\$ 73,014,700</b>	<b>\$ 288,700,092</b>	<b>\$ 8,723,845</b>	<b>\$ 297,423,937</b>

(c) El siguiente es el resumen de las obligaciones financieras con Banco Davivienda S.A.:

• **Corto plazo**

No. de Crédito	Fecha de Desembolso	Fecha de Vencimiento	Tasa de Interés	Valor Desembolso	Pagos Realizados a Capital	Saldo Capital	Intereses Por Pagar	Saldo Crédito 30 junio
7000457400231910	11/26/2015	5/31/2017	IBR + 4.4%	\$ 11,575,160	\$ 11,575,160	\$ -	\$ -	\$ -
7003036004638820	2/19/2016	6/20/2017	FIJA + 10.50%	14,022,477	14,022,477	-	-	-
7000457400237126	8/18/2016	6/20/2017	IBR + 4.20%	99,414,185	99,414,185	-	-	-
7000457400261270	8/26/2017	12/28/2017	IBR + 4.70%	76,600,000	-	76,600,000	39,429	76,639,429
7000006700409350	6/30/2017	1/2/2018	IBR + 4%	77,900,622	-	77,900,622	-	77,900,622
				<b>\$ 279,512,444</b>	<b>\$ 125,011,822</b>	<b>\$ 154,500,622</b>	<b>\$ 39,429</b>	<b>\$ 154,540,051</b>

• **Largo plazo**

No. de Crédito	Fecha de Desembolso	Fecha de Vencimiento	Tasa de Interés	Valor Desembolso	Pagos Realizados a Capital	Saldo Capital	Intereses Por Pagar	Saldo Crédito 30 junio
7000457400261440	6/30/2015	1/2/2018	DTF + 4.0%	\$ 3,425,927	\$ -	\$ 3,425,927	\$ -	\$ 3,425,927
7000457400217771	9/18/2015	9/18/2017	IBR + 2.55%	14,000,000	-	14,000,000	361,332	14,361,332
7000457400218757	10/16/2015	10/16/2017	DTF + 3.10%	10,000,000	-	10,000,000	198,356	10,198,356
7000457400219751	11/25/2015	11/25/2017	DTF + 3.60%	6,000,000	-	6,000,000	50,828	6,050,828
7000457400223902	2/11/2016	2/11/2019	DTF + 4.70%	5,464,286	-	5,464,286	249,507	5,713,793
7003036004635138	2/11/2016	2/12/2018	FIJA + 11.15%	19,229,315	16,198,727	1,030,588	4,645	1,035,233
				<b>\$ 58,119,528</b>	<b>\$ 18,196,727</b>	<b>\$ 39,920,801</b>	<b>\$ 864,668</b>	<b>\$ 40,785,469</b>

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

**Notas a los Estados Financieros**

**13. Obligaciones Financieras (continuación)**

(d) El siguiente es el resumen de las obligaciones financieras con Banco de Occidente S.A.:

- Corto plazo

No. de Crédito	Fecha de Desembolso	Fecha de Vencimiento	Tasa de Interés	Valor Desembolso	Pagos Realizados a Capital	Saldo Capital	Intereses Por Pagar	Saldo Crédito 30 junio
25600247373	12/21/2016	12/20/2017	DTF + 3,30%	\$ 19,371,848	\$ -	\$ 19,371,848	\$ 52,873	\$ 19,424,721
25600250190	3/30/2017	9/26/2017	IBR 3.3% TV	37,745,000	-	37,745,000	957,394	38,702,394
25600253218	6/29/2017	12/28/2017	IBR + 3.6%	13,618,000	-	13,618,000	3,429	13,621,429
				<b>\$ 70,734,848</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 70,734,848</b>	<b>\$ 1,013,696</b>	<b>\$ 71,748,544</b>

(e) El siguiente es el resumen de las obligaciones financieras con Banco GNB Sudameris S.A.

- Largo plazo

No. de Crédito	Fecha de Desembolso	Fecha de Vencimiento	Tasa de Interés	Valor Desembolso	Pagos Realizados a Capital	Saldo Capital	Intereses Por Pagar	Saldo Crédito 30 junio
11046928	8/10/2012	8/10/2017	DTF+3.75%	\$ 425,142	\$ 212,571	\$ 212,571	\$ 8,941	\$ 221,512

(f) El siguiente es el resumen de las obligaciones financieras en operaciones conjuntas:

No. de Crédito	Fecha de Desembolso	Fecha de Vencimiento	Tasa de Interés	Valor Desembolso	Pagos Realizados a Capital	Saldo Capital	Intereses Por pagar	Saldo Crédito 30 junio
<b>Bancolombia</b>								
8010020003	11/23/2012	11/23/2017	DTF + 2.70%	\$ 1,878,170	\$ 898,170	\$ 980,000	\$ 9,363	\$ 989,363
8010023936	12/23/2015	12/23/2025	DTF + 3.75%	6,468,000	-	6,468,000	28,050	6,496,050
<b>Itau Corpbanca</b>								
030136997-00	9/30/2015	10/30/2019	DTF + 2.15%	1,505,570	265,676	1,239,894	-	1,239,894
000516459-00	7/27/2016	7/27/2021	DTF + 5.30%	3,430,000	-	3,430,000	3,341	3,433,341
<b>BBVA</b>								
5029600066640	10/26/2016	12/1/2019	DTF + 3.11%	1,960,000	394,727	1,565,273	12,772	1,578,045
<b>Occidente</b>								
1000110523	4/28/2017	4/2/2022	IBR + 5%.	490,000	-	490,000	287	490,287
				<b>\$ 15,731,740</b>	<b>\$ 1,558,573</b>	<b>\$ 14,173,167</b>	<b>\$ 53,813</b>	<b>\$ 14,226,980</b>

**14. Cuentas por Pagar**

El siguiente es el detalle de las cuentas por pagar:

	Al 31 de diciembre de 2017	Al 30 de junio de 2017
Comisiones y honorarios (1)	\$ 7,236,283	\$ 6,798,378
Impuestos (2)	7,865,894	8,025,076
Arrendamientos	244,225	121,992
Proveedores (3)	1,753,097	7,505,172

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

**Notas a los Estados Financieros**

**14. Cuentas por Pagar (continuación)**

	Al 31 de diciembre de 2017	Al 30 de junio de 2017
Adecuación e instalación de oficinas	585,212	-
Retenciones en la fuente	1,646,975	2,498,116
Adquisición de bienes y servicios nacionales (4)	11,098,055	13,124,629
Retenciones en garantía (5)	13,250,731	13,865,258
Excedentes de caja recibidos(6)	4,223,310	4,135,110
Diversas (7)	245,364	43,837
	<b>48,149,146</b>	<b>56,117,568</b>
<b>Operación conjunta</b>		
Comisiones	330	10,336
Honorarios	15,762	145,991
Impuesto al valor agregado	1,304,209	1,304,318
Proveedores	1,620,388	2,083,912
Retenciones en la fuente	192,457	165,479
Retenciones en garantía	57,452	-
Anticipos recibidos para aplicar a cartera	287,449	-
Diversas (8)	330,088	389,936
	<b>3,808,135</b>	<b>4,099,972</b>
	<b>\$ 51,957,281</b>	<b>\$ 60,217,540</b>

(1) El siguiente es el detalle de las cuentas por pagar por comisiones y honorarios:

Comisión fiduciaria	\$ 511,975	\$ 465,499
Comisión administrador inmobiliario (*)	6,527,922	5,599,776
Servicio corretaje	-	179,659
Administración delegada	-	18,755
Avalúos	8,348	6,251
Comité asesor	67,087	12,219
Deloitte & Touche Ltda.	92,820	495,060
Otras comisiones	28,131	21,159
	<b>\$ 7,236,283</b>	<b>\$ 6,798,378</b>

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

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

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

**Notas a los Estados Financieros**

**14. Cuentas por Pagar (continuación)**

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

	Al 31 de diciembre de 2017	Al 30 de junio de 2017
Impuesto a las ventas por pagar	\$ 7,734,520	\$ 7,319,484
Impuesto de industria y comercio	128,844	7,496
Otros	2,530	724
Impuesto predial	-	697,372
	<u>\$ 7,865,894</u>	<u>\$ 8,025,076</u>

(3) El siguiente es el detalle de los proveedores, por concepto de los servicios prestados de mejoras y/o remodelaciones a los inmuebles, administración de los inmuebles y saldos por pagar de los vendedores de los inmuebles de acuerdo a lo estipulado en las diferentes promesas de compraventa.

	Al 31 de diciembre de 2017	Al 30 de junio De 2017
Arquitectura y Concreto S.A.S.	\$ -	\$ 9,916
Accuro S.A.S antes (Terranum Administracion S.A.S.)	-	146,642
Edificio Centro comercial y de Entretenimiento Atlantis Plaza (*)	1,748,046	5,871,805
Multiplika S.A.S.	-	296,520
Zurich Colombia Seguros S.A.	-	80,668
Impermeabilizaciones y Cubiertas S.A.S.	-	83,314
Grupo Construobras S.A.S.	-	192,037
Sasa Ingeniería Alemana S.A.S.	-	55,029
Alianza Fiduciaria S.A.	-	218,590
Otros proveedores	5,051	550,651
	<u>\$ 1,753,097</u>	<u>\$ 7,505,172</u>

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

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

	Al 31 de diciembre de 2017	Al 30 de junio de 2017
<b>Gastos notariales</b>		
Nutresa Montería	\$ -	\$ 684,191
Nutresa Pasto	-	536,366
Plaza Central	-	5,210,878
Casa Vecina Atlantis	-	104,125
Redetrans Medellín	-	231,020
Hada Barranquilla	239,991	-
Nutresa Cartagena	6,093,822	-
<b>Total gastos notariales</b>	<u>\$ 6,333,813</u>	<u>\$ 6,766,580</u>

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

**Notas a los Estados Financieros**

**14. Cuentas por Pagar (continuación)**

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

	Al 31 de diciembre de 2017	Al 30 de junio de 2017
<b>Inmuebles</b>		
Redetrans la Estrella	\$ 969,483	\$ -
Redetrans Medellín	2,548,895	2,339,155
Zona Franca del Pacífico Yumbo	131,000	131,000
Quadratto	1,007,894	1,007,894
Casa Vecina Atlantis	-	2,880,000
Nuestro montería	41,051	-
Nutresa Cartagena	59,933	-
Edificio C26	5,986	-
<b>Total costo inmuebles</b>	<b>4,764,242</b>	<b>6,358,049</b>
<b>Total adquisición de bienes y servicios nacionales</b>	<b>\$ 11,098,055</b>	<b>\$ 13,124,629</b>

- (5) Corresponde al valor retenido como garantía a los terceros que prestan servicio para las obras que adelanta el Patrimonio Autónomo.
- (6) Corresponde al giro de recursos a los fideicomitentes realizados por el fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza, equivalentes al resultado de los excedentes de caja, previa autorización de la junta directiva, de acuerdo a la cláusula 99 del otro sí número 13.
- (7) Corresponde a saldos por pagar para el Centro Rural Sofía Koppel de Pardo "beneficio anual de la fundación", Pei Asset Management y contrato de mandato operación Plaza Central hasta octubre de 2016
- (8) Corresponde a saldos por pagar según certificados recibidos en los contrato de mandato para las operaciones conjuntas de Plaza Central y Jardín Plaza.

**15. Ingresos Anticipados**

El siguiente es el detalle de los ingresos anticipados:

	Al 31 de diciembre de 2017	Al 30 de junio de 2017
Siemens S.A. (1)	\$ 18,750,000	\$ 20,250,000
Otros	135,571	941,849
Situando S.A.S	-	282,871
ATC Sitios De Colombia S.A.S.	82,321	82,321
Geodis Wilson Colombia Ltda.	-	1,272
Inversiones Rmr 26 S.A.S.	454,826	-
Avaya Communication de Colombia S.A	65,130	-
	<b>19,487,848</b>	<b>21,558,313</b>
<b>Operación conjunta</b>		
Plaza Central	-	580,882
Jardín Plaza	237,750	411,068

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

**Notas a los Estados Financieros**

**15. Ingresos Anticipados (continuación)**

	Al 31 de diciembre de 2017	Al 30 de junio de 2017
City U	\$ -	\$ 9,106
	<b>237,750</b>	<b>1,001,056</b>
<b>Total ingresos anticipados</b>	<b>19,725,598</b>	<b>22,559,369</b>
<b>Menos porción corriente</b>	<b>(3,975,598)</b>	<b>(5,309,369)</b>
	<b>\$ 15,750,000</b>	<b>\$ 17,250,000</b>

(1) Corresponde a Ingresos anticipados de Siemens S.A. por \$25.000.000 el cual se amortiza en cuotas fijas de \$250,000 durante 10 años de acuerdo a contrato de arrendamiento firmado el 31 de marzo de 2014.

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

	De 1 a 5 años	Más de 5 años
Maduración ingresos anticipados (Siemens)	\$ 15,000,000	\$ 750,000

El siguiente es el movimiento de los ingresos anticipados durante cada período semestral:

	Al 31 de diciembre de 2017	Al 30 de junio de 2017
<b>Saldo inicial</b>	<b>\$ 22,559,369</b>	<b>\$ 24,547,742</b>
Amortización ingreso por uso de inmuebles	<b>(2,833,771)</b>	<b>(1,988,373)</b>
<b>Saldo final</b>	<b>\$ 19,725,598</b>	<b>\$ 22,559,369</b>

**16. 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.

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

**Notas a los Estados Financieros**

**16. Patrimonio Especial (continuación)**

Al 31 de diciembre de 2017 y de 30 de junio de 2017 los títulos del patrimonio autónomo son:

	<b>Al 31 de diciembre de 2017</b>	<b>Al 30 de junio de 2017</b>
No. de unidades	\$ 353,649	\$ 290,781
Valor de la unidad	\$ 9,910	\$ 9,698

A continuación detallamos los componentes del patrimonio:

Aportes en dinero (1)	\$ 1,000	\$ 1,000
Aportes valor nominal (2)	702,436,581	638,771,227
Aportes prima en colocación (3)	1,763,973,270	1,271,571,605
Resultados acumulados proceso (NCIF) (4)	282,813,857	282,813,857
Resultado de ejercicios anteriores (5)	626,752,872	480,194,736
Utilidad del ejercicio	128,527,191	146,561,825
	<b>\$ 3,504,504,771</b>	<b>\$ 2,819,914,250</b>

- (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.  
 (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.

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

	<b>Al 31 de diciembre de 2017</b>	<b>Al 30 de junio de 2017</b>
Saldo inicial capital en titularización	\$1,910,343,832	\$1,384,131,646
Restitución de aportes	(50,931,746)	(58,465,752)
Costos de emisión IX tramo	-	(18,690,262)
Costos de emisión X tramo	(19,480,855)	-
Adición titularización - valor nominal	134,077,955	148,136,955
Adición titularización - valor prima en colocación	492,401,665	455,231,245
Total	<b>\$2,466,410,851</b>	<b>\$1,910,343,832</b>

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

**Notas a los Estados Financieros**

**17. Ingreso por Uso de Inmuebles**

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

	Por el Período Comprendido del 1 de julio al 31 de diciembre de 2017	Por el Período Comprendido del 1 de enero al 30 de junio de 2017
Arrendamientos (1)	\$ 123,655,470	\$ 111,914,203
Concesión mensual (2)	7,308,693	7,448,790
Cobertura de riesgo por no ocupación (3)	3,803,498	6,500,506
Fondo común de gastos Ideo Itagüí	1,785,125	991,662
Administración	1,737,283	1,504,667
Ingresos cuentas en participación	952,634	-
Mercadeo	186,211	208,390
	<b>139,428,914</b>	<b>128,568,218</b>
<b>Operación conjunta</b>		
Concesión mensual	12,799,766	12,635,394
Arrendamientos	7,877,504	6,664,360
Residencia universitarias	2,096,983	2,059,899
Incentivos	1,738,229	-
Administración	1,614,626	1,603,612
Parqueadero visitantes	1,511,864	1,305,288
Contraprestación variable	322,815	1,144,267
Ingresos cuentas en participación	182,064	3,979
	<b>28,143,851</b>	<b>25,416,799</b>
	<b>\$ 167,572,765</b>	<b>\$ 153,985,017</b>

(1) Corresponde a los ingresos por canon de arrendamiento que factura mensualmente el Patrimonio Autónomo por oficinas, locales, bodegas, parqueaderos y espacios publicitarios de centros comerciales, de los distintos inmuebles que posee el Patrimonio Autónomo.

(2) Corresponde a la 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. antes (Terranum Administración S.A.S.) de los centros comerciales Atlantis e Ideo Itagüí.

(3) A continuación el detalle del ingreso por cobertura de riesgo por no ocupación:

	Por el Período Comprendido del 1 de julio al 31 de diciembre de 2017	Por el Período Comprendido del 1 de enero al 30 de junio de 2017
Itau Fiduciaria S.A	\$ 1,566,018	\$ 775,582
Hernando Heredia Arquitectos LTDA	946,007	-
Alianza Fiduciaria S.A.	712,130	579,946
Inversiones Campoamalia S.A	301,568	1,476,497
Prabyc Ingenieros S.A.S	277,775	3,668,481
	<b>\$ 3,803,498</b>	<b>\$ 6,500,506</b>

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

**Notas a los Estados Financieros**

**18. Ingreso por Intereses**

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

	Por el Período Comprendido del 1 de julio al 31 de diciembre de 2017	Por el Período Comprendido del 1 de enero al 30 de junio de 2017
Rendimientos encargos fiduciarios (1)	\$ 680,894	\$ 1,347,402
Rendimientos encargos fiduciarios en operaciones conjuntas	121,858	125,366
Intereses cuentas bancarias	9,472	9,001
Intereses cuentas bancarias en operaciones conjuntas	922	1,035
Bonos	984	-
	<b>\$ 814,130</b>	<b>\$ 1,482,804</b>

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

Fondo de inversión colectivo Valor Plus	\$ 570,592	\$ 837,757
Fiduciaria Bogota S.A.	60,661	75,138
Fondo de inversión colectivo Multiescala	28,494	343,474
Fondo de inversión colectivo Occirenta	10,611	31,993
Fondo de inversión colectivo Fiduciaria de occidente	8,480	-
Fondo de inversión colectivo Fiducuenta	2,056	21,955
Fondo de inversión colectivo Superior	-	37,085
	<b>\$ 680,894</b>	<b>\$ 1,347,402</b>

**19. Ingreso Por Valoración de Propiedades de Inversión**

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

	Por el Período Comprendido del 1 de julio al 31 de diciembre de 2017	Por el Período Comprendido del 1 de enero al 30 de junio de 2017
<b>Terrenos</b>		
Valoración propiedad inversión	\$ 50,586,833	\$ 33,785,610
Valoración Operación Conjunta Jardín Plaza	433,760	502,067
<b>Edificios</b>		
Valoración Propiedad Inversión	128,558,201	70,969,506
Valoración Operación Conjunta Jardín Plaza	2,439,116	7,856,489
Valoración Operación Conjunta Plaza Central	583	-
	<b>\$ 182,018,493</b>	<b>\$ 113,113,672</b>

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

**Notas a los Estados Financieros**

**20. Otros Ingresos**

El siguiente es el detalle de otros ingresos:

	Por el Período Comprendido del 1 de julio al 31 de diciembre de 2017	Por el Período Comprendido del 1 de enero al 30 de junio de 2017
Parqueadero	\$ 757,985	\$ 691,338
Ingresos reembolsables	730,703	434,138
Intereses moratorios	476,909	660,777
Descuento Comercial en compra de Inmuebles	426,965	-
Reintegro provisiones cuentas por cobrar	285,051	773,126
Otros ingresos	174,407	761,161
Ingresos contrato de transacción (1)	-	1,203,670
	<b>2,852,020</b>	<b>4,524,210</b>
<b>Operación conjunta</b>		
Fondo común de gastos	3,409,291	2,999,889
Otros (2)	1,487,900	2,944,990
Comercial	1,163,298	-
Intereses moratorios	11,312	5,196
	<b>6,071,801</b>	<b>5,950,075</b>
	<b>\$ 8,923,821</b>	<b>\$ 10,474,285</b>

(1) Corresponde al ingreso por el uso de los inmuebles ocupados por Bodytech al 31 de diciembre se reconocen como cuentas en participación según contrato vigente.

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

**21. Gastos Por Intereses**

El siguiente es un detalle de los gastos por intereses:

	Por el Período Comprendido del 1 de julio al 31 de diciembre de 2017	Por el Período Comprendido del 1 de enero al 30 de junio de 2017
Bancolombia S.A.	\$ 28,563,560	\$ 29,245,590
Davivienda	12,688,891	7,401,629
Banco de Bogotá S.A.	10,709,329	7,487,485
Banco de Occidente S.A.	3,259,362	1,962,801
Intereses obligaciones en operaciones conjuntas	1,281,596	803,577
Banco GNB Sudameris S.A.	2,536	14,004
Bancolombia S.A. - Maquinaria	-	1,011
	<b>\$ 56,505,274</b>	<b>\$ 46,916,097</b>

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

**Notas a los Estados Financieros**

**22. Gastos por Comisiones**

El siguiente es un detalle de los gastos por comisiones:

	Por el Período Comprendido del 1 de julio al 31 de diciembre de 2017	Por el Período Comprendido del 1 de enero al 30 de junio de 2017
Pei Asset Management S.A.S. (1)	\$ 23,341,096	\$ 19,821,650
Comisión fiduciario	2,965,622	2,255,201
Comisión y otros servicios	400,661	1,092,557
Comisión arrendamiento	71,683	1,698,175
Comisión representación inversionistas	22,132	22,131
Comisión servicios bancarios	5,341	3,587
	<b>26,806,535</b>	<b>24,893,301</b>
<b>Operación conjunta</b>		
Comisión fiduciario	98,766	50,988
Comisión servicios bancarios	4,582	34,059
	<b>103,348</b>	<b>85,047</b>
	<b>\$ 26,909,883</b>	<b>\$ 24,978,348</b>

(1) Corresponde a las comisiones de largo plazo, corto plazo y administración por patrimonio de acuerdo con lo estipulado en el contrato de administración inmobiliaria mencionado en el literal de cuentas por Pagar.

**23. Gastos por Impuestos**

El siguiente es un detalle de los gastos por impuestos:

	Por el Período Comprendido del 1 de julio al 31 de diciembre de 2017	Por el Período Comprendido del 1 de enero al 30 de junio de 2017
Gravamen a los movimientos financieros(GMF)	\$ 3,413,334	\$ 3,457,440
Impuesto predial	1,822,911	16,078,960
Industria y comercio	390,786	228,224
	<b>5,627,031</b>	<b>19,764,624</b>
<b>Operación conjunta</b>		
Gravamen a los movimientos financieros(GMF)	176,461	130,576
Impuesto predial	-	3,488,116
	<b>176,461</b>	<b>3,618,692</b>
	<b>\$ 5,803,492</b>	<b>\$ 23,383,316</b>

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

**Notas a los Estados Financieros**

**24. Gastos por Honorarios**

El siguiente es un detalle de los gastos por honorarios:

	Por el Período Comprendido del 1 de julio al 31 de diciembre de 2017	Por el Período Comprendido del 1 de enero al 30 de junio de 2017
Honorarios en operaciones conjuntas	\$ 1,946,562	\$ 1,662,261
Honorarios especializados	577,755	618,767
Avalúos comercial	304,623	142,563
Comité asesor	239,444	84,964
Demás terceros	137,644	54,943
Pilgrim Security Ltda.	99,960	159,313
Suma Soluciones S.A.S.	97,550	-
Revisoría Fiscal EY	81,920	-
Deloitte & Touche Ltda.	78,000	-
Avalúos reposición	58,902	15,883
BRC Investor Services S.A.	55,581	111,456
KPMG Ltda.	-	25,092
	<u>\$ 3,677,941</u>	<u>\$ 2,875,242</u>

**25. Otros Gastos**

El siguiente es un detalle de los otros gastos:

Administración operadores	\$ 5,280,740	\$ 4,576,660
Deterioro cuentas por cobrar	2,059,593	816,124
Mantenimiento y reparaciones	1,919,177	844,693
Seguros	1,014,000	945,532
Cuota de administración	490,791	620,336
Servicios públicos	399,520	-
Gastos pre operativos Ideo Cali	278,422	-
Parqueaderos	272,481	-
Otros gasto operacionales	256,131	839,779
Mercadeo	230,544	215,494
Contribuciones y afiliaciones	211,847	-
Publicidad y propaganda	91,217	-
Gastos de viaje	80,616	-
Depreciaciones	5,323	31,076
Castigo de cartera	-	6,137
Otros	-	1,440,947
	<u>12,590,402</u>	<u>10,336,778</u>

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

**Notas a los Estados Financieros**

**25. Otros Gastos (continuación)**

	Por el Período Comprendido del 1 de julio al 31 de diciembre de 2017	Por el Período Comprendido del 1 de enero al 30 de junio de 2017
<b>Operación conjunta</b>		
Servicios generales	4,077,311	-
Administración	3,796,390	2,471,002
Mantenimiento y reparaciones	2,880,665	879,662
Servicios públicos	1,346,366	5,408,153
Alquiler zonas verdes	746,438	746,438
Mercadeo	693,384	484,758
Otros gasto operacionales (*)	591,730	1,218,787
Vigilancia	597,226	578,453
Deterioro cuentas por cobrar	434,524	339,045
Beneficios a empleados	401,009	-
Aseo	304,034	292,344
Seguros	255,429	202,791
Gasto IVA proporcional	180,494	-
Depreciación en operaciones conjuntas	6,035	549
Castigo de cartera	-	69,392
	<b>16,311,035</b>	<b>12,691,374</b>
	<b>\$ 28,901,437</b>	<b>\$ 23,028,152</b>

(\*) Corresponde a gastos notariales, gasto por IVA proporcional no descontable y útiles y papelería.

**26. Partes Relacionadas**

Los saldos de las partes relacionadas a 31 de diciembre de 2017 y de 30 de junio de 2017, están incluidos en las siguientes cuentas:

**Fideicomitente**

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

El siguiente es un detalle de los aportes del fideicomitente:

	Al 31 de diciembre de 2017	Al 30 de junio de 2017
Aportes del fideicomitente	\$ 1,000	\$ 1,000

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

**Notas a los Estados Financieros**

**26. Partes Relacionadas (continuación)**

El patrimonio autónomo con esta entidad no se 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

	Al 31 de diciembre de 2017	Al 30 de junio de 2017
<b>Pei Asset Management S.A.S.</b>		
Cuentas por cobrar - anticipos	\$ 19,672,413	\$ 19,109,144
Cuentas por pagar - comisiones	6,527,922	5,599,776
Costos de emisión	54,867,688	38,123,814
Gastos de administración	<u>\$ 23,341,096</u>	<u>\$ 19,821,650</u>

**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 diciembre de 2017 y de 30 de junio de 2017, los valores cancelados por concepto de honorarios a los miembros del comité asesor se detallan a continuación.

	Por el Período Terminado al 31 de diciembre de 2017	Por el Período Comprendido del 1 de enero al 30 de junio de 2017
Honorarios Comité Asesor	<u>\$ 239,444</u>	<u>\$ 84,964</u>

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

**Notas a los Estados Financieros**

**27. Contingencias**

No existen contingencias al cierre del 31 de diciembre de 2017.

**28. Eventos Subsecuentes**

No existen eventos subsecuentes entre el 31 de diciembre de 2017 y la fecha del dictamen del Revisor Fiscal.

**29. Presentación Estados financieros**

Para el semestre finalizado al 30 de junio de 2017, el Fideicomiso de Operación Plaza Central realizó una reclasificación en la presentación de sus estados financieros (incluido el período comparativo), por tal motivo el Patrimonio Autónomo también cambio las siguientes partidas:

1. Reclasificación de los incentivos por aportes de obra correspondientes a locales comerciales:

<b>Cuenta</b>	<b>Saldo Anterior</b>	<b>Reclasificación</b>	<b>Valor Reclasificado</b>
Construcciones en curso - Plaza Central	\$ 1,386,000	\$ (1,386,000)	\$ -
Cuentas por cobrar concesión mensual	1,386,000	(591,686)	794,314
Otros activos incentivos operación conjunta Plaza central	-	1,977,686	1,977,686
<b>Total</b>	<b>\$ 2,772,000</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 2,772,000</b>

2. Incentivos reclasificados entre corto y largo Plazo

El Patrimonio Autónomo considera que la anterior clasificación permite una mayor comprensión de los estados financieros semestrales. El cambio no genera impacto en el resultado del ejercicio semestral (y comparativo) y el impacto en el flujo de efectivo fue:

<b>Efecto Flujo Efectivo</b>	<b>Saldo anterior</b>	<b>Reclasificación</b>	<b>Valor Reclasificado</b>
Flujo de efectivo neto usado en actividades de inversión	\$ (486,878,791)	\$ 1,386,000	\$ (485,492,791)
Flujo de efectivo neto usado en actividades de operación	(592,522,532)	(1,386,000)	(593,908,532)

**30. Aprobación de Estados Financieros**

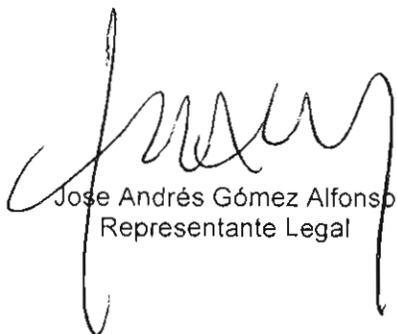
El 30 de enero de 2018, la administración aprobó la transmisión de los estados financieros a corte de 31 de diciembre de 2017, ante la Superintendencia Financiera de Colombia (SFC).

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

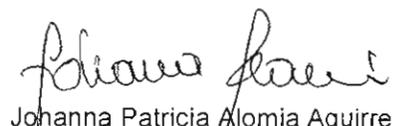
**Certificación de los Estados Financieros**

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

Que para la emisión del estado de situación financiera al 31 de diciembre y 30 de junio de 2017, y de los estados de resultados integrales, estados de cambios en el patrimonio y estados de flujos de efectivo por el periodo terminado en esa fecha, que conforme al reglamento se ponen a disposición de los accionistas y de terceros, se han verificado previamente las afirmaciones contenidas en ellos y las cifras tomadas fielmente de los libros.



Jose Andrés Gómez Alfonso  
Representante Legal



Johanna Patricia Alomia Aguirre  
Contador Público  
Tarjeta Profesional 117717 - T