

ESTADOS FINANCIEROS

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

Al 31 de diciembre y 30 de junio de 2018  
con informe del Revisor Fiscal

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

## **Estados Financieros**

Al 31 de diciembre y 30 de junio de 2018

### **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.....	70



**Building a better  
working world**

## 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 2018 y los correspondientes estados de resultados, de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el periodo de seis meses 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. 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 Milla de Oro  
Torre 1 - Piso 14  
Tel: +574 369 84 00  
Fax: +574 369 84 84

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

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



**Building a better  
working world**

### 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 2018, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el periodo de seis meses 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 2018, 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 3 de agosto de 2018.

### 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 del Patrimonio: 1) Llevar los libros de actas, registro de accionistas y de contabilidad, según las normas legales y la técnica contable; 2) Desarrollar las operaciones conforme a las decisiones de la Asamblea de Inversionistas y el Comité Asesor; y 3) Conservar la correspondencia y los comprobantes de las cuentas. El informe correspondiente a lo requerido por el artículo 1.2.1.2 del Decreto 2420 de 2015 lo emití por separado el 11 de febrero de 2019.

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

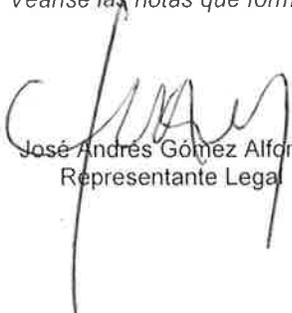
Bogotá D.C., Colombia  
11 de febrero de 2019

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

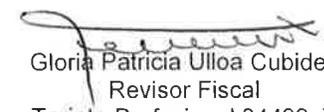
**Estado de Situación Financiera**

	Notas	Al 31 de diciembre de 2018	Al 30 de junio de 2018
<i>(En miles de pesos)</i>			
<b>Activos</b>			
Efectivo	7	\$ 1,271,325	\$ 1,285,584
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados	8	39,374,494	58,839,254
Cuentas por cobrar, neto	9	32,478,166	15,359,537
Otros activos	10	3,694,714	1,132,067
<b>Total activos corrientes</b>		<b>76,818,699</b>	<b>76,616,442</b>
Cuentas por cobrar largo plazo, neto	9	635,831	970,158
Propiedades de inversión	11	5,329,781,812	4,627,083,762
Propiedad y equipo, neto	12	97,869	528,838
Otros activos largo plazo	10	27,645,787	29,216,515
<b>Total activos no corrientes</b>		<b>5,358,161,299</b>	<b>4,657,799,273</b>
<b>Total activos</b>		<b>\$ 5,434,979,998</b>	<b>\$ 4,734,415,715</b>
<b>Pasivo y patrimonio especial</b>			
<b>Pasivos</b>			
Bonos ordinarios	13	\$ 3,196,846	\$ -
Obligaciones financieras	14	478,905,160	717,100,029
Cuentas por pagar	15	57,871,453	29,527,814
Ingresos anticipados	16	5,141,920	4,076,587
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>545,115,379</b>	<b>750,704,430</b>
Bonos ordinarios largo plazo	13	498,748,127	-
Obligaciones financieras largo plazo	14	719,957,493	427,966,129
Cuentas por pagar largo plazo	15	12,608,336	12,955,705
Ingresos anticipados largo plazo	16	12,750,000	14,250,000
<b>Total pasivos no corrientes</b>		<b>1,244,063,956</b>	<b>455,171,834</b>
<b>Total pasivos</b>		<b>1,789,179,335</b>	<b>1,205,876,264</b>
<b>Patrimonio especial</b>			
Aportes	17	2,332,956,803	2,370,164,922
Ajustes en la aplicación por primera vez de las NCIF	17	282,813,857	282,813,857
Resultados acumulados	17	1,030,030,003	875,560,672
<b>Total patrimonio especial</b>		<b>3,645,800,663</b>	<b>3,528,539,451</b>
<b>Total pasivos y patrimonio especial</b>		<b>\$ 5,434,979,998</b>	<b>\$ 4,734,415,715</b>

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

  
José Andrés Gómez Alfonso  
Representante Legal

  
Johanna Patricia Alomia Aguirre  
Contador Público  
Tarjeta Profesional 117717 - T

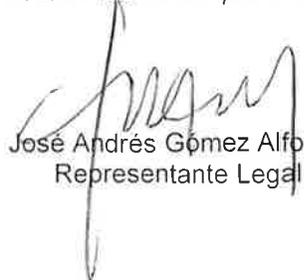
  
Gloria Patricia Ulloa Cubides  
Revisor Fiscal  
Tarjeta Profesional 84499-T  
Designada por Ernst & Young Audit S.A.S. TR-530  
(Véase mi informe del 11 de febrero de 2019)

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

**Estado de Resultados**

		Por el período comprendido entre el 1 de julio y 31 de diciembre del	Por el período comprendido entre el 1 de enero y 30 de junio del
	Nota	2018	2018
<i>(En miles de pesos)</i>			
<b>Ingresos de actividades ordinarias:</b>			
Valoración de propiedades de inversión	18	\$ 91,167,922	\$ 47,361,692
Ingresos por uso de inmuebles	19	190,478,037	177,999,128
Otros ingresos	20	9,528,671	10,370,341
Ingresos por intereses	21	492,563	702,838
<b>Total ingreso por actividades ordinarias</b>		<b>291,667,193</b>	<b>236,433,999</b>
<b>Gastos de actividades ordinarias:</b>			
Intereses	22	34,584,305	32,993,137
Comisiones	23	32,335,737	27,323,746
Otros gastos	24	29,688,240	27,132,922
Impuestos	25	3,623,370	25,250,714
Honorarios	26	3,577,838	3,452,871
<b>Total gastos por actividades ordinarias</b>		<b>103,809,490</b>	<b>116,153,390</b>
<b>Utilidad del ejercicio</b>		<b>187,857,703</b>	<b>120,280,609</b>
<b>Total resultado integral</b>		<b>\$ 187,857,703</b>	<b>\$ 120,280,609</b>

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

  
José Andrés Gómez Alfonso  
Representante Legal

  
Johanna Patricia Alomia Aguirre  
Contador Público  
Tarjeta Profesional 117717 - T

  
Gloria Patricia Ulloa Cubides  
Revisor Fiscal  
Tarjeta Profesional 84499-T  
Designada por Ernst & Young Audit S.A.S. TR-530  
(Véase mi informe del 11 de febrero de 2019)

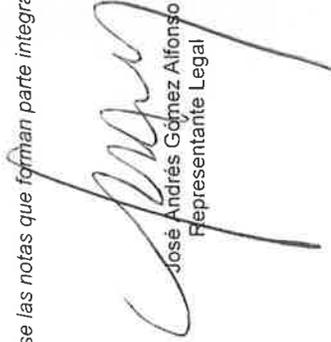
**PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (3-2-4241)  
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.**

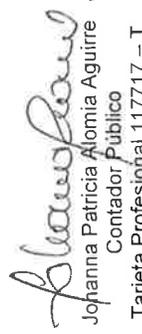
**Estado de Cambios en el Patrimonio Especial**

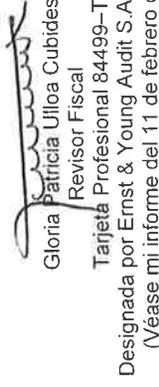
	Aportes en Dinero	Aportes Valor Nominal	Aportes Prima en Colocación	Ajustes en la Aplicación por Primera vez de las NCIF	Resultados Acumulados Ejercicios Anteriores	Utilidad del Ejercicio	Patrimonio
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2017</b>	\$ 1,000	\$ 702,436,581	\$ 1,763,973,270	\$ 282,813,857	\$ 626,752,872	\$ 128,527,191	\$ 3,504,504,771
Ganancias acumuladas ejercicios anteriores	-	-	-	-	128,527,191	(128,527,191)	-
Restitución de aportes	-	(96,245,929)	-	-	-	-	(96,245,929)
Utilidad del ejercicio	-	-	-	-	-	120,280,609	120,280,609
<b>Saldos al 30 de junio de 2018</b>	1,000	606,190,652	1,763,973,270	282,813,857	755,280,063	120,280,609	3,528,539,451
Distribución de utilidades	-	-	-	-	(33,388,372)	-	(33,388,372)
Resultados acumulados ejercicios anteriores	-	-	-	-	120,280,609	(120,280,609)	-
Restitución de aportes	-	(37,208,119)	-	-	-	-	(37,208,119)
Utilidad del ejercicio	-	-	-	-	-	187,857,703	187,857,703
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2018</b>	\$ 1,000	\$ 568,982,533	\$ 1,763,973,270	\$ 282,813,857	\$ 842,172,300	\$ 187,857,703	\$ 3,645,800,663

*(En miles de pesos)*

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

  
 José Andrés Gómez Alfonso  
 Representante Legal

  
 Johanna Patricia Alomia Aguirre  
 Contador Público  
 Tarjeta Profesional 117717 - T

  
 Gloria Patricia Ulloa Cubides  
 Revisor Fiscal  
 Tarjeta Profesional 84499-T  
 Designada por Ernst & Young Audit S.A.S. TR-530  
 (Véase mi informe del 11 de febrero de 2019)

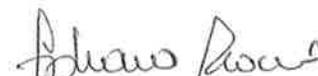
**PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (3-2-4241)  
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLMBIANA S.A.**

**Estado de Flujos de Efectivo**

		Por el Período Comprendido entre el 1 de julio y 31 de diciembre del	Por el Período Comprendido entre el 1 de enero y 30 de junio del
	Nota	2018	2018
<i>(En miles de pesos)</i>			
<b>Actividades de operación:</b>			
Utilidad del ejercicio		\$ 187,857,703	\$ 120,280,609
<b>Ajustes para conciliar la utilidad del ejercicio con los flujos netos de efectivo:</b>			
Valorización propiedades de inversión, neto	11	(91,167,922)	(47,361,692)
Rendimientos encargos fiduciarios	21	(357,098)	(595,894)
Depreciación en operaciones conjuntas	12	12,975	7,405
Deterioro de cuentas por cobrar	9	1,437,656	1,960,938
Deterioro de cuentas por cobrar operaciones conjuntas	9	561,495	415,067
Reintegro provisión de cuentas por cobrar	9	(29,749)	(112,253)
<b>Ajustes al capital de trabajo:</b>			
Disminución cuentas por cobrar	9	3,427,036	133,493
Aumento otros activos	10	(23,172,659)	(1,471,969)
Amortización de ingresos recibidos por anticipado	16	(434,667)	(1,399,011)
Aumento (disminución) cuentas por pagar	15	27,996,270	(9,473,762)
<b>Efectivo neto de efectivo provisto en actividades de operación</b>		<b>106,131,040</b>	<b>62,382,931</b>
<b>Actividades de inversión:</b>			
Aumento (disminución) de inversiones	8	19,821,858	(357,988)
Adquisición de propiedad de inversión (inmuebles)	11	(206,442,919)	(25,687,229)
Aumento propiedad de inversión (anticipos y construcciones)	11	(404,573,758)	(89,398,355)
Adquisición de propiedad y equipo	12	(95,457)	-
<b>Flujo neto de efectivo neto usado en actividades de inversión</b>		<b>(591,290,276)</b>	<b>(115,443,572)</b>
<b>Actividades de financiación:</b>			
Capital en titularización (restitución de aportes)	17	(37,208,119)	(96,245,929)
Emisión bonos	13	500,000,000	-
Intereses por pagar y costos de emisión en Bonos	13	1,944,973	-
Aumento obligaciones financieras, neto	14	53,796,495	136,247,139
Distribución de utilidades	17	(33,388,372)	-
<b>Flujos de efectivo neto provisto por las actividades de financiación</b>		<b>485,144,977</b>	<b>40,001,210</b>
Disminución neta de efectivo		(14,259)	(13,059,431)
Efectivo al inicio del periodo		1,285,584	14,345,015
<b>Efectivo al final del período</b>		<b>\$ 1,271,325</b>	<b>\$ 1,285,584</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

  
Gloria Patricia Ulloa Cubides  
Revisor Fiscal  
Tarjeta Profesional 84499-T  
Designada por Ernst & Young Audit S.A.S. TR-530  
(Véase mi informe del 11 de febrero de 2019)

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

## Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 30 de junio de 2018  
(Cifras expresadas en miles de pesos)

### 1. Entidad Reportante

El Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (en adelante "el Patrimonio Autónomo") se constituyó mediante documento privado el 2 de febrero de 2006, con domicilio legal en la ciudad de Bogotá en la dirección carrera 13 # 26-45, con vigencia hasta el 7 de octubre del año 2107 y número de identificación tributaria NIT 800256769. Las partes que intervienen son:

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

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

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

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

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

**PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (3-2-4241)  
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA 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 anexo 1 del contrato", de la cláusula 3.1., e incluyó en su reemplazo Originador: Estrategias Corporativas S.A. quien aporta \$1,000 de 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.

# **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:

- 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.
- 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

**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:

- 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".
- 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 6 de diciembre de 2013), modificó la cláusula 4.1 y cláusula 20.1., del Contrato de Fiducia.

**Otrosí No. 10**

(firmado el 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.

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

**Notas a los Estados Financieros**

**1. Entidad Reportante (continuación)**

**Otrosí No. 11**

(firmado el 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 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".
- 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.

# **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 (continuación)**

- 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".
- 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.

# **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**

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.

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. Restitución de aportes**

El Flujo de Caja Distribuible se distribuye a los Inversionistas como utilidad distribuida del Patrimonio Autónomo y, de ser posible, como restitución parcial de la inversión inicial, hasta el monto que se considere adecuado de acuerdo con consideraciones regulatorias. Para efectos contables todas las restituciones afectan la cuenta "Aportes Valor Nominal" de la cuenta patrimonial del Patrimonio Autónomo.

### **1.1.4. 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.

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

**Notas a los Estados Financieros**

**1.1.4. Inversiones Admisibles (continuación)**

**Colocación de Tramos**

Al 31 de diciembre del 2018, 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
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>\$ - \$1,124,472,735</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 2018. El Patrimonio Autónomo se encuentra activo al 31 de diciembre de 2018.

**2. Políticas Contables Significativas**

**2.1. Bases de Preparación**

El Patrimonio Autónomo prepara sus estados financieros 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, 2131 de 2016, 2170 de 2017 y 2483 de 2018. Estas normas de contabilidad y de información financiera, corresponden a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) publicadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés), en las versiones aceptadas por Colombia a través de los mencionados Decretos.

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 modificatorias. 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.

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

## **Notas a los Estados Financieros**

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

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) por razones prudenciales para los estados financieros. 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 NIIF 9.

Excepciones aplicables a portafolios de terceros administrados por las sociedades comisionistas de bolsa de valores, los negocios fiduciarios y cualquier otro vehículo de propósito especial.

Los portafolios de terceros administrados por las sociedades comisionistas de bolsa de valores, los negocios fiduciarios y cualquier otro vehículo de propósito especial, administrados por entidades vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia, que no establezcan contractualmente aplicar el marco técnico normativo establecido en el anexo del Decreto 2420 de 2015, o de las normas que lo modifiquen o adicionen, ni sean de interés público, prepararán información financiera para fines de supervisión, en los términos que para el efecto establezca la Superintendencia Financiera de Colombia, teniendo en cuenta los marcos técnicos normativos de información financiera expedidos por el Gobierno Nacional en desarrollo de la Ley 1314 de 2009.

- 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.

#### **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.

**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)**

**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.

Al 31 de diciembre de 2018, el Patrimonio Autónomo posee la siguiente participación en operaciones conjuntas detalladas a continuación:

Operación Conjunta	Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias	Otros Fideicomitentes	Domicilio Principal donde se Desarrollan las Actividades	Fecha de Inicio de Operaciones
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	70.294%	29.706%	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)
Fideicomiso de Operación Centros Comerciales Outlet (*)	50%	50%	Centro Comercial Outlet (Calle. 52 #3:29, Cali, Valle del Cauca)	Trece (13) de diciembre del año dos mil dieciocho (2018)

(\*) El 13 de diciembre de 2018 se suscribió contrato de compraventa sobre los derechos fiduciarios que poseen los Patrimonios Autónomos: Centros Comerciales Outlets, Outlet Costa Y Outlet Proccocasa, patrimonios que contienen los Inmuebles donde están ubicados los centros comerciales Outlet en la ciudad de Cali, Neiva, Barranquilla, Yumbo y Villavicencio, el precio por esta adquisición se cancelará de forma parcial hasta tanto estén todos los activos transferidos a los Patrimonios Autónomos indicados anteriormente y bajo el cumplimiento de condiciones especiales, así mismo se suscribió el Fideicomiso de Operación Centros Comerciales Outlet donde el Patrimonio Autónomo de Estrategias Inmobiliarias es titular del 80% de la totalidad de los ingresos y gastos de los Centros Comerciales desde la fecha del pago inicial y únicamente por el periodo comprendido entre el 13 al 31 de diciembre de 2018, tendrá derecho a que le sea distribuido el 50% de los Ingresos Totales del Fideicomiso causados durante dicho mes. Lo anterior, conforme a las reglas de repartición del Flujo de Caja Distribuible de cada Centro Comercial, por tal motivo los hechos económicos presentados en este nuevo patrimonio de operación son integrados en el patrimonio autónomo mediante operación conjunta.

**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)**

**Operación Conjunta (continuación)**

Al 31 de diciembre de 2018, el efecto de las participaciones en operaciones conjuntas se detalla a continuación:

	Al 31 de diciembre de 2018	Al 30 de junio de 2018
<b>Operación conjunta Jardín Plaza</b>		
Activo	\$ 180,997,971	\$ 175,583,625
Pasivo	26,483,525	26,816,567
Ingresos	23,196,551	14,923,320
Gastos	14,019,224	6,250,640
<b>Operación conjunta Plaza Central</b>		
Activo	\$ 26,999,547	\$ 23,580,704
Pasivo	22,782,084	14,812,594
Ingresos	18,707,869	18,080,805
Gastos	9,483,808	12,726,531
<b>Operación conjunta City U</b>		
Activo	\$ 2,923,207	\$ 1,605,066
Pasivo	315,747	155,903
Ingresos	3,484,083	3,553,288
Gastos	2,325,786	2,444,651
<b>Operación conjunta Nuestro Montería</b>		
Activo	\$ 3,966,048	\$ 2,333,362
Pasivo	3,671,898	1,649,535
Ingresos	2,392,091	2,171,960
Gastos	435,606	398,991
<b>Operación conjunta Ideo Cali</b>		
Activo	\$ 1,353,136	\$ 1,653,508
Pasivo	249,242	280,106
Ingresos	1,727,346	2,137,458
Gastos	1,638,592	1,176,759
<b>Operación conjunta Centros Comerciales Outlet</b>		
Activo	\$ 5,092,808	\$ -
Pasivo	1,878,650	-
Ingresos	4,244,865	-
Gastos	1,030,707	-

Al 31 de diciembre de 2018, 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.

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

## **Notas a los Estados Financieros**

### **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:

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.

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

**Notas a los Estados Financieros**

**2.3.1. Activos Financieros (continuación)**

Clasificación	Plazo	Características	Valoración Inversiones	Contabilización
Negociables en Títulos participativos - Inversiones a valor razonable con cambios en resultados - Instrumentos de patrimonio	Corto plazo	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 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.

**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.

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

## Notas a los Estados Financieros

### 2.5.1. Deterioro

La Entidad deberá evaluar al final de cada período sobre el que se informa las pérdidas crediticias esperadas en sus activos financieros o un grupo de activos financieros medidos al costo amortizado o a valor razonable con cambios en resultados o en Otros Resultados Integrales. Para ello, la Entidad deberá medir el valor de la pérdida como la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados con la tasa de interés efectiva original del activo financiero, es decir, la tasa de interés efectiva computada en el momento del reconocimiento inicial, afectados por las pérdidas esperadas estimadas sobre bases razonables. Para reconocer la pérdida por deterioro se deberá reducir el valor en libros del activo asociado y la pérdida será reconocida en resultados.

El enfoque simplificado, propuesto por la NIIF 9, es utilizado para evaluar el comportamiento histórico de recuperación de las cuentas por cobrar originadas en el ciclo normal del negocio, dado que se consideran activos financieros de corto plazo y cuyos plazos contractuales no exceden los doce (12) meses. Con base en este análisis, se realiza una estimación de la pérdida esperada de las cuentas por cobrar.

Este enfoque está basado en la determinación de una tasa de pérdida crediticia, que permite separar los cambios en el riesgo de que ocurra un incumplimiento de los cambios en otros inductores de pérdidas crediticias esperadas y considera lo siguiente al llevar a cabo la evaluación:

- a) el cambio en el riesgo de que ocurra un incumplimiento desde el reconocimiento inicial;
- b) la vida esperada del instrumento financiero; y
- c) la información razonable y sustentable que está disponible sin esfuerzo o costo desproporcionado que puede afectar al riesgo crediticio.

El método de estimación de la pérdida esperada está basado en el análisis de *Roll-rate* utilizando cadenas de Markov, el cual utiliza la data histórica para calcular porcentajes de migración entre franjas de edad consecutivas y con ellas calcula la probabilidad de deterioro y la tasa de pérdida (pérdida dada el deterioro).

La probabilidad de deterioro corresponde a un valor de 100% para la franja de cartera (y todas las franjas de edad de cartera más antiguas) que tenga una migración a la siguiente franja de edad de cartera mayor a 50%. Es decir, aquella que sea más probable que se siga deteriorando a que se recupere. Para las franjas de edad de cartera anteriores al deterioro, se estimará la probabilidad de deterioro como la productoria de las tasas de migración hasta la primera franja de deterioro, como lo muestra la siguiente fórmula:

$$PD = \prod_{i=1}^n a_i$$

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

**Notas a los Estados Financieros**

**2.5.1. Deterioro (continuación)**

Dado que se asigna una tasa de pérdida (pérdida dada el deterioro) de 100% para la franja de edad de más de 360 días, la tasa de pérdida de las franjas de edad que muestren evidencia de deterioro será calculada como la productoria de tasas de migración desde la franja analizada hasta la franja de más de 360 días, como lo muestra la siguiente fórmula:

$$TP = \prod_{i=1}^n a_i$$

Para las franjas de edad anteriores a la primera edad de deterioro, se asigna una tasa de pérdida (pérdida dada el deterioro) igual al de la primera edad de deterioro.

La cartera de arrendamientos del Patrimonio de Estrategias Inmobiliarias es la más representativa de las carteras y el cálculo de la pérdida esperada se muestra a continuación:

**Deterioro PEI Cartera Comerciales**

Edad	Probabilidad de Deterioro	Pérdida dada el Deterioro	Pérdida Esperada (Porcentual)
0 a 30	41%	10.64%	4.41%
31 a 60	100%	10.64%	10.64%
61 a 90	100%	19.24%	19.24%
91 a 120	100%	27.21%	27.21%
121 a 150	100%	35.13%	35.13%
151 a 180	100%	45.23%	45.23%
181 a 210	100%	55.87%	55.87%
211 a 240	100%	65.73%	65.73%
241 a 270	100%	73.64%	73.64%
271 a 300	100%	82.13%	82.13%
301 a 330	100%	89.58%	89.58%
331 a 360	100%	98.25%	98.25%
Más de 360	100%	100%	100%
Saldo no recuperable	100%	100%	100%

**Deterioro PEI Cartera Corporativos**

Edad	Probabilidad de Deterioro	Pérdida dada el Deterioro	Pérdida Esperada (Porcentual)
0 a 30	39%	1.66%	0.64%
31 a 60	100%	1.66%	1.66%

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

**Notas a los Estados Financieros**

**2.5.1. Deterioro (continuación)**

**Deterioro PEI Cartera Corporativos (continuación)**

Edad	Probabilidad de Deterioro	Pérdida dada el Deterioro	Pérdida Esperada (Porcentual)
61 a 90	100%	2.59%	2.59%
91 a 120	100%	4.72%	4.72%
121 a 150	100%	6.91%	6.91%
151 a 180	100%	11.24%	11.24%
181 a 210	100%	12.61%	12.61%
211 a 240	100%	27.05%	27.05%
241 a 270	100%	32.06%	32.06%
271 a 300	100%	38.87%	38.87%
301 a 330	100%	84.32%	84.32%
331 a 360	100%	100%	100%
Más de 360	100%	100%	100%
Saldo no recuperable	100%	100%	100%

**Deterioro PEI Cartera Logísticos**

Edad	Probabilidad de Deterioro	Pérdida dada el Deterioro	Pérdida Esperada (Porcentual)
0 a 30	45%	19.13%	8.66%
31 a 60	100%	19.13%	19.13%
61 a 90	100%	28.11%	28.11%
91 a 120	100%	32.53%	32.53%
121 a 150	100%	41.33%	41.33%
151 a 180	100%	51.44%	51.44%
181 a 210	100%	63.33%	63.33%
211 a 240	100%	72.59%	72.59%
241 a 270	100%	81.77%	81.77%
271 a 300	100%	88.33%	88.33%
301 a 330	100%	91.89%	91.89%
331 a 360	100%	100%	100%
Más de 360	100%	100%	100%
Saldo no recuperable	100%	100%	100%

**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;
- 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.

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

## Notas a los Estados Financieros

### 2.5.2 Baja en Activos (continuación)

- 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:

<u>Tipo de Bien</u>	<u>Vida Útil</u>
Maquinaria y equipo	43 meses
Muebles y enseres en operaciones conjuntas	5 a 10 años

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 2018 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.

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

## **Notas a los Estados Financieros**

### **2.7. Propiedades de Inversión (continuación)**

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. Otros Activos**

El Patrimonio Autónomo reconocerá como otros activos, los gastos pagados por concepto de seguros, los pagos anticipados de comisión por estructuraciones y los incentivos otorgados por periodos de gracia y aportes de obra, los cuales se amortizan linealmente según las vigencias de cada póliza y en los plazos de cada contrato de arriendo.

Anticipos al Administrador Inmobiliario (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/cruzados con servicios.

Los incentivos de arrendamiento otorgados son reconocidos como parte integral de los ingresos por arrendamiento totales como parte de las estrategias comerciales establecidas por cada gestor inmobiliario y operadores de los centros comerciales, durante el período de arrendamiento.

Los incentivos por aporte de obra corresponden a las obras realizadas o reembolsadas por cada fideicomiso al inicio o renovación de los contratos de arrendamiento y son amortizadas durante el período inicial del contrato.

### **2.9. Obligaciones Financieras**

Las obligaciones financieras corresponden a las fuentes de financiación obtenidas por el Patrimonio Autónomo a través de créditos bancarios y emisiones de bonos, que se obtienen para financiar la adquisición y mejoras de las propiedades de inversión. La diferencia entre el importe recibido y su valor nominal, se reconoce en el resultado del periodo durante el tiempo de amortización de la obligación financiera, medidos al costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectiva.

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

## **Notas a los Estados Financieros**

### **2.10. 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 haya indicios de financiación y sean largo plazo se valorarán utilizando para ello el método de la tasa de interés efectiva.

### **2.11. 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 y recursos girados por los arrendatarios.

### **2.12. 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 subordinadas 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.
- 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.

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

## **Notas a los Estados Financieros**

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

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.

### **2.13. Ingresos de Actividades Ordinarias**

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

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.

Los ingresos están reconocidos por el monto que refleja la contraprestación a que el Patrimonio espera tener derecho, a cambio de la transferencia de bienes a los clientes, el Patrimonio Autónomo presta servicios de arrendamiento de locales comerciales. Estos servicios son vendidos por medio de contratos con los clientes. El Patrimonio Autónomo reconoce el ingreso por servicios cuando el importe de los mismos se puede medir con fiabilidad, sea probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la entidad y cuando se han cumplido los criterios específicos para cada una de las actividades del Patrimonio Autónomo, tal como se describe a continuación:

#### **Arrendamientos**

Los ingresos por reconocimiento de las rentas por arrendamientos son reconocidos en resultados; corresponde a aquellos que se derivan de la facturación de los arrendamientos de los inmuebles comerciales, corporativos y logísticos.

#### **Ingresos Financieros**

Corresponden a los ingresos sobre rendimientos financieros como la valorización de los recursos invertidos en los Fondos de Inversión Colectiva y recursos mantenidos en cuentas de ahorro.

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

Ver política 2.7., "propiedades de inversión"

El Patrimonio Autónomo concluyó que los servicios son entregados a lo largo del tiempo, teniendo en cuenta que el cliente recibe y consume los beneficios simultáneamente.

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

## **Notas a los Estados Financieros**

### **2.13. Ingresos de Actividades Ordinarias (continuación)**

#### **Valoración de Propiedad de Inversión (continuación)**

El enfoque adoptado por el Patrimonio para la adopción de la NIIF 15 fue el retrospectivo modificado. La administración del Patrimonio Autónomo completó la revisión de los potenciales impactos de la adopción de NIIF 15 en sus estados financieros con base en el enfoque de los cinco pasos establecidos en la Norma (Identificar el contrato con el cliente, Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato, determinar el precio de la transacción, asignar el precio de transacción, reconocer ingresos (en un punto del tiempo o a lo largo del tiempo) y no presentó impactos en la oportunidad y el monto en el reconocimiento de los ingresos.

#### **2.14. 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.

#### **2.15. 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, Palmira, Barranquilla, Cali 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, con excepción de algunos acuerdos comerciales.

#### **2.16. Partes Relacionadas**

Una parte relacionada es una persona o entidad que está relacionada con el Patrimonio Autónomo que puede podría ejercer control o control conjunto; ejercer influencia significativa o ser considerada 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)
- Coinversiones donde participa conjuntamente a través de derechos fiduciarios

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

## **Notas a los Estados Financieros**

### **3. Normas de Contabilidad y de Información Financiera Aceptadas en Colombia Emitidas aun 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 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 norma incluye dos exenciones de reconocimiento para arrendatarios: arrendamiento de activos de bajo monto (por ejemplo, computadores personales) y arrendamientos de corto plazo (es decir, arrendamientos con un término menor a 12 meses).

Al inicio del arrendamiento, el arrendatario reconocerá un pasivo para el pago de los cánones (pasivo por arrendamiento) y un activo que representaría el derecho a usar el activo subyacente durante el término del arrendamiento (derecho de uso del activo). Los arrendatarios deberán reconocer de manera separada el gasto por intereses del pasivo por arrendamiento y el gasto por depreciación del derecho de uso.

Los arrendatarios deberán también remedir el pasivo por arrendamiento a partir de la ocurrencia de ciertos eventos (por ejemplo, un cambio en el término del arrendamiento, un cambio en los cánones futuros como resultado de un cambio en el índice o tasa usada para determinar dichos cánones). El arrendatario generalmente reconocerá el monto de la remediación del pasivo por arrendamiento como un ajuste en el activo por derecho de uso.

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. La NIIF 16 también requiere que los arrendatarios y arrendadores incluyan unas revelaciones más extensas a las incluidas bajo NIC 17, entre arrendamientos financieros y operativos. 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.

De acuerdo al análisis efectuado, no se identificaron contratos de arrendamiento donde el Patrimonio actúe como arrendatario, por tal motivo no se prevé impactos en la aplicación de esta norma.

#### **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, también 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.

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

## **Notas a los Estados Financieros**

### **3. Normas de Contabilidad y de Información Financiera Aceptadas en Colombia Emitidas aun no Vigentes (continuación)**

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

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. 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.

#### **NIC 23 Costos por Préstamos**

Estas enmiendas clarifican que una entidad trata como parte de préstamos genéricos cualquier préstamo realizado para desarrollar un activo calificado cuando sustancialmente todas las actividades necesarias para preparar este activo para su uso previsto o ventas están completas.

Una entidad aplica estas enmiendas para a los costos por prestamos incurridas al o después del inicio del período de reporte en el cual la entidad aplico por primera vez estas enmiendas. Teniendo en cuenta que la práctica actual del Patrimonio se encuentra en línea con estas enmiendas, el Patrimonio no espera ningún efecto de ésta en 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.

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

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

**Notas a los Estados Financieros**

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

**Precio Estimado**

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

El valor razonable de activos y pasivos financieros que no se negocian en un mercado activo se determina mediante técnicas de valoración, utilizando los insumos que provee 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).

Al 31 de diciembre de 2018 la jerarquía de los precios se revelará así:

Jerarquía		Conclusión
Nivel 1	Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad puede acceder en la fecha de la medición.	Se revelarán los activos y pasivos que tengan un mercado activo, el cual proporciona una medición más fiable del valor razonable y se utilizará sin ajustes a su valor.
Nivel 2	Son distintos de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente.	Se revelarán: ✓ Los activos y pasivos que no tengan un mercado activo y que hayan sido valorado con el precio promedio o precio de mercado reportado por Infovalmer. ✓ Los activos son valorados basados en el enfoque de ingresos, este se considera como la medida más exacta para la medida del valor de los activos que producen ingresos.

**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)**

Jerarquía		Conclusión
Nivel 3	Son datos de entrada no observables para el activo.	No se revelará ningún título en esta categoría. Se utilizarán variables no observables para determinar el valor razonable de los activos o pasivos que no tengan un mercado activo. Esta medición no incluye ajustes por riesgo y se determinará con base en aquello que los participantes del mercado incluirían para fijar el precio de un activo o un pasivo.

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

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.

El nivel de Jerarquía del Patrimonio Autónomo para las propiedades de inversión, es el Nivel 2, la jerarquía del cálculo del valor razonable de activos y pasivos de mayor a menor objetividad, los cuales se obtienen, mediante la verificación de un mercado activo o similar dicha verificación se realiza mediante la actualización de las propiedad de inversión con avalúos que se realizaran de forma anual en los meses en que se vence cada uno, con el fin de mantener el valor razonable de las propiedades al cierre de cada ejercicio, diariamente se actualizara el valor de las propiedades con el incremento del IPC.

Los precios cotizados en mercados, disponibles en el mercado, pero viables para la entidad; con precios cotizados en mercados activos y variables diferentes a precios cotizados tales como tasas de interés, curvas de rendimiento y volatilidades supuestas.

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 CORFICOLMBIANA 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 de 2018 y al 30 de junio de 2018:

Activos a valor razonable con ajuste a resultados Nivel 2

	<u>Al 31 de diciembre de 2018</u>	<u>Al 30 de junio de 2018</u>
<b>Activos</b>		
<b>Instrumentos de patrimonio</b>		
Fondos de inversión colectiva	\$ 39,374,494	\$ 58,839,254
<b>Activos no financieros</b>		
Propiedades de inversión	<u>4,682,671,094</u>	<u>4,384,546,802</u>
	<u>\$ 4,722,045,588</u>	<u>\$ 4,443,386,056</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 de tasa de interés
- 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.

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.

**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)**

**Riesgos de Mercado (continuación)**

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.

El patrimonio 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 Patrimonio por la naturaleza de sus inversiones.

A continuación se presenta el análisis de sensibilidad por medio del Valor en Riesgo Modelo Estándar al 31 de diciembre de 2018:

<b>Valor en Riesgo por Factores</b>	<b>Valor</b>
Fondos de Inversión Colectiva	15,989
<b>Valor en Riesgo Total</b>	<b>\$ 15,989</b>

# **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)**

#### **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.

#### **Riesgo de Tasa de Interés**

El patrimonio mantiene pasivos importantes, representados principalmente por préstamos bancarios, y bonos ordinarios sujetos a variaciones en las tasas de interés. El patrimonio administra este riesgo evaluando constantemente la evolución de las tasas de interés de mercado nacional e internacional así como de los índices de inflación con el fin de determinar con un buen grado de certeza los riesgos asociados al costo financiero de los pasivos y, hasta donde las circunstancias se lo permitan, minimizar los efectos de este riesgo.

# **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 primer semestre de 2018 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 primer semestre de 2018 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 2018, 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:

	<b>Al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>Al 30 de junio de 2018</b>
Bancolombia	\$ 120,210	\$ 22,010
Banco de Occidente	306,115	244,119
Banco Davivienda	56,640	56,530
Banco Itaú	65,245	13
Banco de Bogotá	60,410	33,081
Banco Sudameris	2,546	2,470
	<b>611,166</b>	<b>358,223</b>
<b>Operación conjunta</b>		
Bancos - Plaza Central	443,502	390,913
Bancos - Jardín Plaza	77,047	51,103
Bancos - Ideo Cali	69,577	61,140
Bancos - City U	18,913	331,374
Bancos - Nuestro Montería	6,845	48,556
	<b>615,884</b>	<b>883,086</b>
Efectivo - Operación Conjunta Plaza Central	44,275	44,275
	<b>\$ 1,271,325</b>	<b>\$ 1,285,584</b>

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

Al 31 de diciembre de 2018 y al 30 de junio de 2018 los saldos bancarios ganan un interés efectivo anual, según las tarifas determinadas por los bancos correspondientes.

**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 2018	Al 30 de junio de 2018
<b>Inversiones en Fondos de Inversión Colectiva</b>		
FIC Abierta Valor Plus	\$ 20,317,208	\$ 43,642,296
FIC Sumar	382,145	376,982
FIC Sumar - Hernando Heredia	1,156,311	2,532,082
FIC Multiescala de Corredores Davivienda	-	3,209,785
FIC Occirenta	2,098	2,057
FIC Corredores Davivienda	1,289,468	64,926
FIC Old Mutual	6,927,200	-
FIC Fiducuenta	6,886	6,776
	<b>30,081,316</b>	<b>49,834,904</b>
<b>Operación conjunta inversiones en Fondos de Inversión Colectiva</b>		
FIC Valor Plus - Jardín Plaza	1,112,017	1,196,099
FIC Valor Plus - Plaza central	5,416,072	6,762,915
FIC Valor Plus - City U	1,766,161	43,076
FIC Valor Plus - Ideo Cali	533,527	540,341
FIC Valor Plus - Nuestro Montería	465,401	461,919
	<b>9,293,178</b>	<b>9,004,350</b>
	<b>\$ 39,374,494</b>	<b>\$ 58,839,254</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 Occirenta	Investor Services S.A. Scv	AAA
FIC Corredores Davivienda	BRC Investor Services S.A	F AAA / 2+ / BRC 1
FIC OLD Mutual	Fitch Ratings Colombia	S2/AAAf (col)
FIC Fiducuenta	Fitch Ratings Colombia	AAA

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 CORFICOLMBIANA 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 2018	Al 30 de junio de 2018
Arrendamientos (a)	\$ 7,026,614	\$ 6,749,334
Impuestos	153,974	101,354
Anticipos de contratos y proveedores	222,593	654,248
Diversas (b)	8,982,910	2,243,068
Deterioro cuentas por cobrar (c)	<u>(5,510,839)</u>	<u>(4,274,282)</u>
	<b>10,875,252</b>	<b>5,473,722</b>
<b>Operación conjunta</b>		
Cuentas por cobrar a fideicomitentes (d)	13,401,031	5,557,419
Canon y valor mensual concesión	8,119,263	4,250,413
Administración y Fondo común de gastos	1,134,566	935,348
Diversas	458,298	442,582
Contraprestación mínima	-	221,738
Otras cuentas por cobrar	150,144	141,172
Comercial	93,563	92,941
Otros Servicios	598,905	399,639
Deterioro cuentas por cobrar (e)	<u>(1,717,025)</u>	<u>(1,185,279)</u>
	<b>22,238,745</b>	<b>10,855,973</b>
Total cuentas por cobrar	<b>33,113,997</b>	<b>16,329,695</b>
(Menos) porción corriente	<u>(32,478,166)</u>	<u>(15,359,537)</u>
	<b>\$ 635,831</b>	<b>\$ 970,158</b>

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

	Al 31 de diciembre de 2018	Al 30 de junio de 2018
Logística de Distribución Sánchez Polo S.A (1)	\$ 3,418,813	\$ 3,402,799
Accuro S.A.S (2)	1,321,079	1,229,280
Red Especializada en Transporte Redetrans Ltda.	699,273	997,164
Industria Gráfica Latinoamerica SA	499,640	-
Alianza Fiduciaria S.A.	357,946	-
Famgar S.A.S	292,994	324,084
Rodríguez Reina Harvey	-	296,757
Otros terceros	436,869	499,250
	<b>\$ 7,026,614</b>	<b>\$ 6,749,334</b>

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

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

**Notas a los Estados Financieros**

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

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

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

	Al 31 de diciembre de 2018	Al 30 de junio de 2018
Intereses de mora	\$ 841,903	\$ 768,133
Cuota derecho concesión	14,280	49,980
Administración y cuota fondo común de gastos	653,738	604,001
Servicios públicos	112,035	135,899
Otros Servicios	158,981	29,855
Siniestros	753,550	-
Otras	254,024	202,364
Cobertura de riesgo de no ocupación (i)	5,497,980	41,740
Otras por cobrar a Fideicomitentes	626,720	341,397
Cuenta por cobrar contratos de mandatos	69,699	69,699
	<b>\$ 8,982,910</b>	<b>\$ 2,243,068</b>

(i) Corresponde a rentas por no ocupación pactados en los inmuebles de Plaza Central, City U y Nuestro Montería.

	Al 31 de diciembre de 2018	Al 30 de junio de 2018
Alianza Fiduciaria S.A. - Nuestro Montería	\$ 1,358,184	\$ -
Alianza Fiduciaria S.A. - City U	680,796	18,740
Itaú Fiduciaria Patrimonios Autónomos - Plaza Central	3,459,000	23,000
	<b>\$ 5,497,980</b>	<b>\$ 41,740</b>

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

	Al 31 de diciembre de 2018	Al 30 de junio de 2018
Saldo inicial	\$ 4,274,282	\$ 2,425,517
Recuperación de cartera castigada	-	80
Castigos de cartera	(201,099)	-
Reversión deterioro de cartera periodos anteriores	-	(112,253)
Deterioro	1,437,656	1,960,938
Saldo final	<b>\$ 5,510,839</b>	<b>\$ 4,274,282</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)**

(d) El siguiente es el detalle de las cuentas por cobrar a los fideicomitentes

	Al 31 de diciembre de 2018	Al 30 de junio de 2018
Jardín Plaza	\$ 3,988,600	\$ 4,116,000
Plaza Central (*)	6,020,828	-
Nuestro Montería	3,391,603	1,441,419
	<u>\$ 13,401,031</u>	<u>\$ 5,557,419</u>

Corresponde a los giros realizados a los fideicomitentes con el fin de contar con recursos para la atención de sus operaciones mensualmente, en proporción a sus derechos fiduciarios y equivalente al resultado de los excedentes de caja, aprobados en los contratos fiduciarios o contratos de comunidad. El giro en la operación de Plaza Central fue aprobado hasta el segundo semestre del año 2018.

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

	Al 31 de diciembre de 2018	Al 30 de junio de 2018
<b>Saldo inicial</b>	<b>\$ 1,185,279</b>	<b>\$ 768,185</b>
Recuperación de cartera	(29,749)	-
Cartera castigada	-	2,027
Deterioro	561,495	415,067
<b>Saldo final</b>	<b>\$ 1,717,025</b>	<b>\$ 1,185,279</b>

**10. Otros Activos**

El siguiente es el detalle de los otros activos:

Póliza multiriesgo	\$ 374,606	\$ 371,675
Póliza responsabilidad civil	20,554	70,840
Póliza directores	57,100	142,518
Otros	345,743	-
Gastos pagados por anticipado (a)	19,672,413	19,672,413
Incentivos por periodos de gracia	213,435	-
Incentivos por aportes de obra	1,268,983	-
	<u>21,952,834</u>	<u>20,257,446</u>
<b>Operación conjunta</b>		
Seguros	204,014	149,296
Otros activos	96,981	585,084
Incentivos por periodos de gracia	1,737,331	1,929,052
Incentivos por aportes de obra (b)	7,349,341	7,427,704
	<u>9,387,667</u>	<u>10,091,136</u>
Total otros activos	<u>31,340,501</u>	<u>30,348,582</u>
(Menos) porción corriente	<u>(3,694,714)</u>	<u>(1,132,067)</u>
	<u>\$ 27,645,787</u>	<u>\$ 29,216,515</u>

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

**Notas a los Estados Financieros**

**10. Otros Activos (continuación)**

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

Fecha de Desembolso	Gasto Anticipado Comisión Estructuración	Al 31 de diciembre de 2018	Al 30 de junio de 2018
29/12/2016	Portafolio Davivienda	\$ 4,786,516	\$ 4,786,516
28/04/2017	Nutresa Palermo	580,000	580,000
30/06/2017	Locales 80,13	100,000	100,000
31/07/2017	Plaza Central (segunda compra)	10,174,897	10,174,897
26/09/2017	Ideo Cali	1,016,000	1,016,000
27/10/2017	Nuestro Montería	1,420,000	1,420,000
29/12/2017	Nutresa Cartagena	1,170,000	1,170,000
29/12/2017	Hada	425,000	425,000
		<b>\$ 19,672,413</b>	<b>\$ 19,672,413</b>

(b) El siguiente es el detalle de incentivos:

Andimoda S.A.S	\$ 2,060,873	\$ 2,117,651
Ibermoda S.A	2,009,278	2,064,634
Inversiones Toronto S.A.S	1,624,272	1,739,439
Hennes & Mauritz S.A.S	1,654,918	1,505,980
	<b>\$ 7,349,341</b>	<b>\$ 7,427,704</b>

Al 31 de diciembre de 2018, el Patrimonio Autónomo cuenta con seis 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 841587	16/03/2018 / 15/03/2019	\$ 2,349,116,487
Zúrich Colombia Seguros S.A	Responsabilidad civil	LRGG-841927	16/03/2018 / 15/03/2019	1,746,816,156
Zúrich Colombia Seguros S.A	Responsabilidad civil	DOFF-980854-1	04/05/2018 / 03/05/2019	84,721,500

**11. Propiedades de Inversión**

El siguiente es el detalle de las propiedades de inversión:

	Al 31 de diciembre de 2018	Al 30 de junio de 2018
Terrenos y edificios (1)	\$ 4,504,820,500	\$ 4,216,097,589
Construcciones en curso (2)	39,770,540	48,250,923
Anticipos (3)	605,524,126	189,310,608
	<b>5,150,115,166</b>	<b>4,453,659,120</b>
<b>Operación conjunta</b>		
Terrenos y edificios - Jardín Plaza (1)	173,358,041	165,479,519
Edificios - Plaza Central (1)	4,492,553	2,969,694
Construcciones en curso - Jardín Plaza (2)	1,816,052	3,654,518
Construcciones en curso - Plaza Central (2)	—	1,320,911
	<b>179,666,646</b>	<b>173,424,642</b>
	<b>\$ 5,329,781,812</b>	<b>\$ 4,627,083,762</b>

**PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (3-2-4241)  
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLMBIANA 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 2018	Al 30 de junio de 2018
Saldo inicial	\$ 4,216,097,589	\$ 4,146,088,082
Adquisiciones del semestre (a)	201,905,848	25,760,402
Retiros del semestre	-	-
Valorización, neta (b)	86,817,063	44,249,105
Saldo final	<u>4,504,820,500</u>	<u>4,216,097,589</u>
<b>Operación conjunta</b>		
Saldo inicial	168,449,213	165,336,626
Adquisiciones del semestre - Plaza Central	1,536,675	-
Adquisiciones del semestre - Jardín Plaza	3,513,847	-
Valorización - Plaza Central (b)	(13,816)	53,265
Valorización - Jardín Plaza (b)	4,364,675	3,059,322
Saldo final	<u>177,850,594</u>	<u>168,449,213</u>
<b>Total terrenos y edificios</b>	<u>\$ 4,682,671,094</u>	<u>\$ 4,384,546,802</u>

(a) Durante el segundo semestre de 2018, el Patrimonio adquirió los inmuebles que se detallan a continuación:

Inmueble	Fecha de Activación	Precio de Compra	Gastos Notariales y de Beneficencia	Total
Activación de Construcciones en Curso	2do Semestre	\$ 39,191,941	\$ -	\$ 39,191,941
Bodegas LG Palmira	12/07/2018	40,676,508	765,203	41,441,711
Edificio QBE Oficina 801	19/10/2018	10,608,488	203,377	10,811,865
Diversity Medellín	26/10/2018	24,035,772	402,254	24,438,026
Torre Alianza Bogotá	17/12/2018	86,022,305	-	86,022,305
		<u>\$ 200,535,014</u>	<u>\$ 1,370,834</u>	<u>\$ 201,905,848</u>

Durante el primer semestre de 2018, el Patrimonio adquirió los inmuebles que se detallan a continuación:

Inmueble	Fecha de Activación	Precio de Compra	Gastos Notariales y de Beneficencia	Total
Activación de Construcciones en Curso	29/06/2018	\$ 630,109	\$ -	\$ 630,109
Hada y Nutresa Cartagena	25/01/2018	-	112,960	112,960
Lote el Palmar	31/01/2018	7,250,000	127,172	7,377,172
Nuestro Montería 19.294%	01/03/2018	17,329,164	310,997	17,640,161
		<u>\$ 25,209,273</u>	<u>\$ 551,129</u>	<u>\$ 25,760,402</u>

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

**Notas a los Estados Financieros**

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

Las propiedades de inversión se encuentran arrendadas a clientes bajo contratos de arrendamiento que califican como leasing operativo. 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 31 de diciembre de 2018, el Patrimonio tiene firmados documentos vinculantes que sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones, pueden resultar en una futura adquisición de inmuebles, como se relaciona a continuación:

**Desembolsos a Realizar según Documentos Vinculantes Vigentes a la Fecha**

<b>Adquisiciones Futuras con Documentos Vinculantes</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>
Total adquisiciones inmuebles / año	\$ 522,288,000	\$ 331,868,000	\$ 120,120,000

Al cierre del 31 de diciembre de 2018 y de 30 de junio de 2018, no se realizaron ventas de propiedades de inversión ni existen restricciones o pignoraciones sobre las mismas.

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

	<b>Al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>Al 30 de junio de 2018</b>
Valorización neta	\$ 86,817,063	\$ 44,249,105
Valorización - Plaza Central	(13,816)	53,265
Valorización - Jardín Plaza	4,364,675	3,059,322
	<b>\$ 91,167,922</b>	<b>\$ 47,361,692</b>

La metodología de valoración de los activos inmobiliarios para los efectos de estos estados financieros sigue los estándares descrito en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Estas normas reflejan los estándares establecidos por IVSC (International Valuation Standards Council).

Los enfoques de valoración aplicados son: el Enfoque de Ingresos – que contiene dos métodos: Capitalización de Ingresos y Flujo de Caja Descontado, Enfoque del Mercado, y Enfoque de Costos. Cada enfoque de valoración incluye diferentes métodos de aplicación dependiendo en la clase de activo. Para activos de inversión que genera un flujo de caja, se da más importancia y énfasis al Enfoque de Ingresos en la conciliación del valor razonable del activo.

**Capitalización de Ingresos**

Los ingresos brutos potenciales, vacancia del mercado, y gastos operacionales están estimados para el primer año y así aproximar los ingresos netos operacionales del activo. Después, dividimos los ingresos netos operacionales por una tasa de capitalización que refleja el perfil de riesgo del activo para estimar el valor razonable.

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

**Notas a los Estados Financieros**

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

**Flujo de Caja Descontado**

Involucra la estimación de una tasa de descuento que refleja el perfil de riesgo del activo y los retornos esperado del mercado. Esta tasa de descuento que aplica a los flujos de caja netos proyectadas, se lleva a un valor presente. Este requiere la modelación de ingresos futuros, vacancia, y los gastos operacionales del activo tomando en cuenta el desempeño histórico de la propiedad analizada y condiciones del mercado actual y en el futuro.

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

	Al 31 de diciembre de 2018	Al 30 de junio de 2018
Saldo inicial construcciones en curso	\$ 53,226,352	\$ 40,858,792
Adquisiciones del semestre	32,469,229	14,419,226
Capitalizaciones del semestre	(44,108,989)	(2,051,666)
Saldo final	\$ 41,586,592	\$ 53,226,352

El siguiente es el movimiento de las construcciones en curso al 31 de diciembre de 2018:

Inmueble	Saldo Final al 30 de junio de 2018	Adquisiciones	Capitalizaciones	Saldo Final al 31 de diciembre de 2018
Atlantis - Bogotá	\$ 15,978,970	\$ 6,468,015	\$ (15,625,441)	\$ 6,821,544
Atrio - Bogotá	18,399,367	4,385,704	-	22,785,071
Centro Comercial Unico Barranquilla	-	279,791	-	279,791
Centro Comercial Unico Cali	-	270,198	-	270,198
Centro comercial Unico Neiva	-	298,235	-	298,235
Centro Comercial Unico Villavicencio	-	289,514	-	289,514
Centro Comercial Unico Yumbo	-	275,805	-	275,805
Cesde - Medellín	4,284	-	(4,284)	-
Ciplas - Bogotá	233,783	12,098	(245,881)	-
Cittium - Tenjo	3,994,243	1,820,017	(4,562,951)	1,251,309
Clínica las Americas - Medellín	-	35,613	-	35,613
Clínica Sanitas Tequendama	218,885	490,665	-	709,550
Clínica Sanitas Ciudad Jardín - Cali	-	91,704	-	91,704
Davivienda Calle 35 - Bucaramanga	11,752	23,504	-	35,256
Davivienda edificio el Cafe Medellín	366,996	183,498	-	550,494
Davivienda Edificio Bavaria	-	17,339	(17,339)	-
Edificio Ahorramas PWC - Bogotá	-	25,436	-	25,436
Edificio C-26 - Bogotá	336	-	(336)	-
El Tesoro 4 - Medellín	66,703	154,440	-	221,143
Elemento - Bogotá	592,020	-	(592,020)	-
Emergia - Manizales	9,353	-	(9,353)	-
Éxito - Belén	3,194	-	(3,194)	-
Éxito - Itagüí	6,084	-	(6,084)	-
Fijar 93B - Bogotá	41,812	372,828	(102,111)	312,529
Hada - Barranquilla	-	13,963,878	(13,963,878)	-
Ideo - Itagüí	634,159	367,147	(434,101)	567,205
Isagen - Medellín	38,936	77,224	(116,160)	-

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

**Notas a los Estados Financieros**

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

Inmueble	Saldo Final al 30 de junio de 2018	Adquisiciones	Capitalizaciones	Saldo Final al 31 de diciembre de 2018
Itaú – Bogotá	593,226	139,693	(2,856)	730,063
Jardín Plaza Cúcuta	–	136,344	–	136,344
Koba - Rio Negro	18,876	–	–	18,876
LG - Palmira	1,434,127	83,603	(1,517,730)	–
LG - Yumbo	5,355	–	(5,355)	–
Mapfre - Bogotá	–	140,468	(140,468)	–
Nuestro - Bogotá	148,949	1,102,907	–	1,251,856
One Plaza - Medellín	–	259,259	(259,259)	–
Quadratto - Tenjo	44,193	61,111	(105,304)	–
Redetrans - Medellín	2,591,917	41,591	–	2,633,508
Suppla - Cali	454,866	–	(454,866)	–
Suppla Bogotá	1,540,471	–	(1,540,471)	–
Torre Corpbanca - Bogotá	407,672	–	(407,672)	–
Torre Pacific - Bogotá	15,626	–	(15,626)	–
WBP - Bogotá	133,234	–	(133,234)	–
Xerox - Bogotá	98,947	106,625	(205,572)	–
ZFP - Palmira	162,587	279,210	(262,301)	179,496
	48,250,923	32,253,464	(40,733,847)	39,770,540
Jardín Plaza - Cali	3,654,519	–	(1,838,467)	1,816,052
Plaza Central - Bogotá	1,320,910	215,765	(1,536,675)	–
	\$ 53,226,352	\$ 32,469,229	\$ (44,108,989)	\$ 41,586,592

El siguiente es el movimiento de las construcciones en curso al 30 de junio de 2018:

Inmueble	Saldo Final al 31 de diciembre de 2017	Adquisiciones	Capitalizaciones	Saldo Final al 30 de junio de 2018
Atlantis - Bogotá	\$ 15,804,711	\$ 707,519	\$ (533,260)	\$ 15,978,970
Atrio - Bogotá	13,849,150	4,550,217	–	18,399,367
Cesde - Medellín	–	4,284	–	4,284
Cittium - Tenjo	1,619,140	2,375,103	–	3,994,243
Ciplas - Bogotá	225,981	104,651	(96,849)	233,783
Davivienda Calle 35 - Bucaramanga	–	11,752	–	11,752
Edificio C-26 - Bogotá	–	336	–	336
Edificio el Cafe Medellín	183,498	183,498	–	366,996
El Tesoro 4 - Medellín	1,135,568	–	(1,068,865)	66,703
Elemento - Bogotá	592,020	–	–	592,020
Emergia - Manizales	9,353	–	–	9,353
Eps Sanitas Tequendama	–	218,885	–	218,885
Éxito Belén	–	3,194	–	3,194
Éxito Itagüí	–	6,084	–	6,084
Fijar 93B - Bogotá	28,400	13,412	–	41,812
Itaú - Bogotá	338,704	254,522	–	593,226
Ideo - Itagüí	533,255	100,904	–	634,159
LG Yumbo	5,355	–	–	5,355
Isagen - Medellín	32,748	6,188	–	38,936

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

**Notas a los Estados Financieros**

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

Inmueble	Saldo Final al 31 de diciembre de 2017	Adquisiciones	Capitalizaciones	Saldo Final al 30 de junio de 2018
koba - Rio Negro	18,876	—	—	18,876
LG Palmira	31,654	1,402,473	—	1,434,127
Nuestro Bogotá	—	148,949	—	148,949
Quadratto - Tenjo	41,278	2,915	—	44,193
Redetrans - Medellín	2,548,895	43,022	—	2,591,917
Suppla Bogota	—	1,540,471	—	1,540,471
Suppla - Cali	454,866	—	—	454,866
Torre Corpbanca - Bogotá	407,672	—	—	407,672
Torre Pacific - Bogotá	15,626	—	—	15,626
WBP - Bogotá	133,233	1	—	133,234
Xerox - Bogotá	49,971	48,976	—	98,947
ZFP - Palmira	91,325	71,262	—	162,587
	<u>38,151,279</u>	<u>11,798,618</u>	<u>(1,698,974)</u>	<u>48,250,923</u>
Jardín Plaza - Cali	1,033,911	2,620,608	—	3,654,519
Plaza Central - Bogotá	1,673,602	—	(352,692)	1,320,910
	<u>\$ 40,858,792</u>	<u>\$ 14,419,226</u>	<u>\$ (2,051,666)</u>	<u>\$ 53,226,352</u>

(3) El siguiente es el movimiento de los pagos por anticipos:

	Al 31 de diciembre de 2018	Al 30 de junio de 2018
Saldo inicial anticipos	\$ 189,310,608	\$ 112,279,813
Adiciones	452,085,141	78,535,630
Legalizaciones	(35,871,623)	(1,504,835)
Saldo final	<u>\$ 605,524,126</u>	<u>\$ 189,310,608</u>

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

Propiedad Inversión Anticipos	Saldo Final al 30 de junio de 2018	Adiciones	Capitalizaciones	Saldo Final al 31 de diciembre de 2018
Atlantis	\$ 86,552	\$ —	\$ —	\$ 86,552
Atrio	95,943,750	12,112,500	—	108,056,250
Centro Comercial Unico B/quilla	—	284,383,880	—	284,383,880
Centro Comercial Unico Neiva	—	33,087,956	—	33,087,956
Centro Comercial Unico Villao	—	52,297,539	—	52,297,539
Centro Comercial Unico Yumbo	—	15,239,349	—	15,239,349
Cesde - Medellín	1,056	—	(1,056)	—
Cittium	28,893	415,070	—	443,963
Clinica Sanitas Ciudad Jardín	—	5,897,372	—	5,897,372
Edificio C-26	12,600,000	12,600,000	—	25,200,000
El Tesoro 4	5,023,237	5,831,504	—	10,854,741
Eps Sanitas Tequendama	9,686,687	6,900,106	—	16,586,793
Fijar 93B	19,616	—	(19,616)	—

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

**Notas a los Estados Financieros**

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

Propiedad Inversión Anticipos	Saldo Final al 30 de junio de 2018	Adiciones	Capitalizaciones	Saldo Final al 31 de diciembre de 2018
Hada	2,000,000	-	(1,996,134)	3,866
Itau Bogotá	8,914	-	(8,914)	-
Jardín Plaza Cúcuta	-	23,319,865	-	23,319,865
LG Palmira	33,785,677	-	(33,785,677)	-
Mapfre	45,271	-	(45,271)	-
Nuestro Bogotá	30,000,000	-	-	30,000,000
ZFP	80,955	-	(14,955)	66,000
	<b>\$ 189,310,608</b>	<b>\$ 452,085,141</b>	<b>\$ (35,871,623)</b>	<b>\$ 605,524,126</b>

El siguiente es el estado de los anticipos al 30 de junio de 2018:

Inmueble	Saldo Final al 31 de diciembre de 2018	Adiciones	Legalizaciones	Saldo Final al 30 de junio de 2018
Atlantis – Bogotá	\$ 86,552	\$ 86,552	\$ (86,552)	\$ 86,552
Atrio – Bogotá	81,281,250	14,662,500	-	95,943,750
Cesde – Medellín	1,056	17,324	(17,324)	1,056
Cittium – Tenjo	583,501	710,639	(1,265,247)	28,893
Edificio C-26 – Bogotá	2,100,000	10,500,000	-	12,600,000
El Tesoro 4 – Medellín	-	5,023,237	-	5,023,237
Eps Sanitas Tequendama	4,428,674	5,258,013	-	9,686,687
Fijar 93B – Bogotá	-	19,616	-	19,616
Itau Bogotá	36,797	-	(27,883)	8,914
Hada – Barranquilla	-	2,004,010	(4,010)	2,000,000
LG Palmira	23,658,164	10,127,513	-	33,785,677
Mapfre – Bogotá	-	45,271	-	45,271
Nuestro Bogotá	-	30,000,000	-	30,000,000
Portafolio Davivienda	103,819	-	(103,819)	-
ZFP	-	80,955	-	80,955
	<b>\$ 112,279,813</b>	<b>\$ 78,535,630</b>	<b>\$ (1,504,835)</b>	<b>\$ 189,310,608</b>

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

No.	Inmuebles	Fecha de Ultimo Avalúo	Al 31 de diciembre de 2018	Al 30 de junio de 2018
1	Alfacer - Barranquilla	20/12/2018	\$ 72,043,200	\$ 66,875,367
2	Amadeus - Bogotá	29/06/2018	119,532,921	117,353,735
3	Andirent - Bogotá	27/11/2018	20,902,946	20,127,990
4	Atlantis – Bogotá	28/02/2018	169,349,661	150,755,804
5	Avianca - Bogotá	10/08/2018	151,516,156	147,586,950
6	Bodytech - Armenia	27/07/2018	4,179,096	4,185,701
7	Bodytech - Cali	27/07/2018	11,206,430	9,141,936
8	Bodytech - Chía	27/07/2018	9,472,550	7,259,559
9	Bodytech - Dosquebradas	25/07/2018	2,653,861	2,494,665
10	Bodytech - Ibagué	27/07/2018	3,943,425	3,868,179
11	Carvajal - Bogotá	20/12/2018	114,384,748	111,128,837

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

**Notas a los Estados Financieros**

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

No.	Inmuebles	Fecha de Ultimo Avaluó	Al 31 de diciembre de 2018	Al 30 de junio de 2018
12	Casa vecina Atlantis – Bogotá	20/06/2018	2,250,680	2,209,648
13	Cesde - Medellín	29/10/2018	40,137,056	38,700,530
14	Cinemark - Medellín	7/06/2018	11,678,243	11,465,339
15	Ciplas - Bogotá	15/03/2018	96,675,510	94,671,361
16	Cittium - Tenjo	29/06/2018	172,390,234	164,770,575
17	City U - Bogotá	27/12/2018	112,559,012	115,813,752
18	Colsanitas – Bogotá	29/08/2018	54,849,906	46,839,127
19	Deloitte - Bogotá	20/06/2018	23,522,924	23,094,081
20	Elemento - Bogotá	24/08/2018	166,112,113	157,894,088
21	Emergía - Manizales	9/02/2018	29,385,694	28,840,781
22	Estra - Medellín	14/03/2018	40,497,368	39,759,066
23	Éxito - Valledupar	24/08/2018	3,453,259	3,718,703
24	Éxito Belén - Medellín	23/05/2018	10,566,096	10,370,331
25	Éxito Cedi - Bogotá	31/05/2018	45,143,766	44,320,756
26	Éxito Itagüí - Itagüí	07/06/2018	34,239,472	33,609,208
27	Carulla Paseo Real	23/11/2018	19,229,931	18,460,571
28	Éxito Poblado - Medellín	23/05/2018	75,934,080	74,549,737
29	Fijar 93B - Bogotá	20/11/2018	31,891,853	27,470,191
30	Hada - Barranquilla	20/12/2018	29,286,006	15,429,269
31	Itau - Bogotá	27/07/2018	76,078,900	81,595,479
32	Itau - Medellín	27/07/2018	7,357,607	6,045,159
33	Ideo - Cali	22/08/2018	37,343,384	36,494,201
34	Ideo - Itagüí	20/12/2018	44,469,941	43,466,083
35	Isagen - Medellín	29/06/2018	123,688,185	121,319,131
36	LG - Yumbo	20/12/2018	50,827,228	49,899,175
37	Lote El Palmar	28/03/2018	2,656,634	2608201
38	Mapfre - Bogotá	21/06/2018	12,889,315	12,516,259
39	Nuestro Montería	26/09/2018	70,649,115	67,048,181
40	Nutresa - Aguachica	09/05/2018	16,865,343	16,557,873
41	Nutresa - Florencia	28/03/2018	18,737,709	40,514,616
42	Nutresa - Montería	29/06/2018	45,367,542	18,396,105
43	Nutresa - Palermo	28/03/2018	20,716,972	44,540,454
44	Nutresa - Pasto	29/06/2018	32,027,024	20,339,284
45	Nutresa - Valledupar	09/05/2018	23,004,524	31,443,144
46	Nutresa Cartagena	20/12/2018	41,770,920	22,585,132
47	One Plaza - Medellín	25/07/2018	94,121,086	91,963,654
48	Plaza Central - Bogotá	07/12/2018	772,255,386	770,960,062
49	Portafolio Davivienda	27/12/2018	454,906,255	444,820,789
50	QBE - Bogotá	16/03/2018	31,238,873	30,669,362
51	Quadratto - Tenjo	16/10/2018	49,656,522	48,861,976
52	Redetrans - Bucaramanga	10/08/2018	5,246,487	5,818,752
53	Redetrans - Medellín	29/06/2018	16,828,381	16,521,585
54	Redetrans - Mosquera	29/08/2018	23,918,747	21,630,397
55	Redetrans - Yumbo	22/08/2018	8,378,031	8,060,106
56	Redetrans La estrella - Medellín	30/07/2018	20,575,418	21,580,717
57	Seguros del Estado - Bogotá	27/07/2018	27,761,429	25,681,518
58	Suppla - Bogotá	21/09/2018	33,704,687	31,372,247
59	Suppla - Cali	25/09/2018	33,146,971	31,886,495
60	Torre Corpbanca - Bogotá	09/05/2018	155,180,855	151,951,055
61	Torre Pacific - Bogotá	20/12/2018	152,312,085	161,075,417

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

**Notas a los Estados Financieros**

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

No.	Inmuebles	Fecha de Ultimo Avalúo	Al 31 de diciembre de 2018	Al 30 de junio de 2018
62	WBP – Bogotá	24/08/2018	49,515,999	47,305,309
63	Xerox – Bogotá	25/07/2018	39,194,032	38,282,125
64	ZFP - Palmira	18/09/2018	60,088,587	59,521,709
65	LG Palmira	12/07/2018	42,213,834	–
66	QBE oficina 801	19/10/2018	10,940,571	–
67	Diversity	26/10/2018	27,722,356	–
68	Torre Alianza Bogotá	17/12/2018	92,475,368	–
	<b>Inmueble operación conjunta</b>		<b>4,504,820,500</b>	<b>4,216,097,589</b>
69	Jardín Plaza – Cali (*)	30/7/2018	173,358,041	165,479,519
70	Plaza Central – Bogotá (*)	07/12/2018	4,492,553	2,969,694
			<b>\$ 4,682,671,094</b>	<b>\$ 4,384,546,802</b>

(\*) Corresponde al valor del activo integrado en el Patrimonio Autónomo según operación conjunta donde participa PEI con el 49% del valor de los derechos fiduciarios sobre el fideicomiso Jardín Plaza y 77% en los derechos fiduciarios en el fideicomiso de operación Plaza Central.

**12. Propiedad y Equipo**

El Patrimonio Autónomo reconoce la propiedad planta y equipo al costo menos la depreciación acumulada. El siguiente es el movimiento de la propiedad y equipo:

	Al 31 de diciembre de 2018	Al 30 de junio de 2018
<b>Saldo anterior</b>	\$ 840,571	\$ 913,744
Compras o adquisiciones operaciones conjuntas	95,457	–
Reclasificación operaciones conjuntas	(513,451)	(73,173)
<b>Saldo actual</b>	<b>422,577</b>	<b>840,571</b>
<b>Depreciación acumulada</b>		
Saldo anterior	311,733	304,328
Depreciación con cargo a resultados operaciones conjuntas	12,975	7,405
<b>Saldo actual</b>	<b>324,708</b>	<b>311,733</b>
	<b>\$ 97,869</b>	<b>\$ 528,838</b>

La depreciación se hace por método de línea recta.

Al cierre de 31 de diciembre de 2018 y de 30 de junio de 2018 no existen restricciones ni pignoraciones sobre las propiedades y equipo.

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

**Notas a los Estados Financieros**

**13. Bonos Ordinarios**

El siguiente es el detalle de los bonos ordinarios:

	Al 31 de diciembre de 2018	Al 30 de junio de 2018
Capital Emisión de Bonos	\$ 500,000,000	\$ -
Costos de emisión (a)	(1,251,873)	-
Intereses Bonos (b)	3,196,846	-
	<b>\$ 501,944,973</b>	<b>\$ -</b>

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

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

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

Serie	Sub-serie	Plazo	Fecha de Colocación	Spread sobre IPC	Valor
Serie C	C3	3 años	28/08/2018	2.79%	\$ 116,005,000
Serie C	C10	10 años	28/08/2018	3.96%	209,426,000
Serie C	C25	25 años	28/08/2018	4.30%	174,569,000
					<b>\$ 500,000,000</b>

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

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

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

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

**Notas a los Estados Financieros**

**13. Bonos Ordinarios (continuación)**

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

Los pagos de los rendimientos son realizados de forma trimestral.

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

**14. Obligaciones Financieras**

El siguiente es el detalle de las obligaciones financieras:

	Al 31 de diciembre de 2018	Al 30 de junio de 2018
<b>Obligaciones financieras a corto plazo</b>		
Banco de Bogotá S.A.	\$ 74,441,759	\$ 29,836,786
Bancolombia S.A.	165,584,023	572,175,055
Banco Davivienda S.A.	95,856,294	115,088,188
Banco de Occidente S.A.	50,367,822	-
Banco Itaú	91,382,325	-
	<u>477,632,223</u>	<u>717,100,029</u>
<b>Obligaciones financieras a corto plazo en operaciones conjuntas</b>		
Banco Itaú - Jardín Plaza	494,109	-
Bancolombia S.A. - Jardín Plaza	95,554	-
Banco BBVA - Jardín Plaza	626,234	-
Banco de Occidente - Jardín Plaza	4,790	-
Banco Davivienda - Plaza Central	52,250	-
	<u>1,272,937</u>	<u>-</u>
Total obligaciones financieras a corto plazo	<u>\$ 478,905,160</u>	<u>\$ -</u>
<b>Obligaciones financieras a largo plazo</b>		
Banco de Bogotá S.A.	\$ 181,200,205	\$ 154,716,342
Bancolombia S.A.	314,825,153	175,781,919
Banco Davivienda S.A.	135,792,368	63,408,273
Banco Itaú	56,076,000	-
	<u>687,893,726</u>	<u>393,906,534</u>
<b>Obligaciones financieras a largo plazo en operaciones conjuntas</b>		
Banco Itaú - Jardín Plaza	2,953,612	4,232,041
Bancolombia S.A. - Jardín Plaza	15,243,633	14,987,296
Banco BBVA - Jardín Plaza	-	939,791

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

**Notas a los Estados Financieros**

**14. Obligaciones Financieras (continuación)**

	Al 31 de diciembre de 2018	Al 30 de junio de 2018
Banco de Occidente - Jardín Plaza	490,000	494,447
Banco Davivienda - Plaza Central	13,376,522	13,406,020
	<u>32,063,767</u>	<u>34,059,595</u>
Total obligaciones financieras a largo plazo	<u>\$ 719,957,493</u>	<u>\$ 427,966,129</u>
	<u>\$ 1,198,862,653</u>	<u>\$ 1,145,066,158</u>

Al 31 de diciembre de 2018 y 30 de junio de 2018, las obligaciones financieras están garantizadas con pagarés.

**15. Cuentas por Pagar**

El siguiente es el detalle de las cuentas por pagar:

	Al 31 de diciembre de 2018	Al 30 de junio de 2018
Comisiones y honorarios (1)	\$ 9,724,873	\$ 5,001,506
Impuestos (2)	8,610,180	8,362,728
Arrendamientos	321,754	196,303
Proveedores (3)	1,964,777	1,542,613
Adecuación e instalación de oficinas (4)	2,406,046	-
Retenciones en la fuente	724,188	197,512
Adquisición de bienes y servicios nacionales (5)	12,354,540	4,686,849
Retenciones en garantía (6)	12,528,731	12,955,705
Excedentes de caja recibidos (7)	15,374,686	5,557,419
Diversas	256,546	318,293
	<u>64,266,321</u>	<u>38,818,928</u>
<b>Operación conjunta</b>		
Comisiones	6,756	-
Honorarios	45,850	67,890
Impuesto al valor agregado	2,391,844	1,453,085
Proveedores	2,311,663	1,567,823
Retenciones en la fuente	161,249	100,005
Retenciones en garantía	79,605	73,718
Anticipos recibidos para aplicar a cartera	252,746	214,942
Diversas	963,755	187,128
	<u>6,213,468</u>	<u>3,664,591</u>
Total cuentas por pagar	<u>70,479,789</u>	<u>42,483,519</u>
(Menos) porción corriente	<u>(57,871,453)</u>	<u>(29,527,814)</u>
	<u>\$ 12,608,336</u>	<u>\$ 12,955,705</u>

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

**Notas a los Estados Financieros**

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

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

	Al 31 de diciembre de 2018	Al 30 de junio de 2018
Comisión fiduciaria	\$ 736,276	\$ 563,275
Comisión administrador inmobiliario (*)	7,819,164	4,079,987
Jones Lang LaSalle Ltda	98,266	172,244
Ernst & Young Audit S.A.S	57,115	104,412
Avalúos	168,663	76,779
Otras comisiones	269,135	-
Brigard Y Urrutia Abogados Ltda	194,216	-
Bau Arquitectos S.A.S	-	3,657
Duque Guzman Monica	-	1,152
Otros Honorarios	382,038	-
	<b>\$ 9,724,873</b>	<b>\$ 5,001,506</b>

(\*) De acuerdo con el 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.

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

	Al 31 de diciembre de 2018	Al 30 de junio de 2018
Impuesto a las ventas por pagar	\$ 8,431,622	\$ 8,174,384
Impuesto de industria y comercio	165,400	90,520
Otros	3,795	2,492
Impuesto predial	9,363	95,332
	<b>\$ 8,610,180</b>	<b>\$ 8,362,728</b>

(3) El siguiente es el detalle de los proveedores, por concepto de los servicios prestados y administración de los inmuebles.

	Al 31 de diciembre de 2018	Al 30 de junio de 2018
Edificio Centro comercial y de Entretenimiento Atlantis Plaza (*)	\$ 1,014,108	\$ 1,014,108
Zurich Colombia Seguros S.A.	542,167	528,455
Accuro S.A.S	146,732	-
Otros proveedores	261,770	50
	<b>\$ 1,964,777</b>	<b>\$ 1,542,613</b>

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

**Notas a los Estados Financieros**

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

(\*) 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 las cuentas por pagar de adecuación e instalación de oficinas por servicios prestados de mejoras y/o remodelaciones a los inmuebles:

	Al 31 de diciembre de 2018	Al 30 de junio de 2018
Redes y Proyectos de Energía S.A.	\$ 322,406	\$ -
ARS Soluciones S.A.S.	182,594	-
Arquitectura Activa Dna Ltda	166,665	-
Rozo Garcia Holding S.A.S	146,383	-
Aster Ingeniería SAS	120,711	-
ICH Ingeniería Civil e Hidráulica de Colombia SAS	114,505	-
Dicmar Ingeniería SAS	103,554	-
Focus Electronic Security System S.A.S.	92,272	-
Impermeabilizaciones y Cubiertas S.A.S	75,038	-
HSE Vertical SAS	63,268	-
Tranquilidad S.A.S.	63,000	-
Ascensores Schindler de Colombia S.A.S.	56,878	-
Searcom S.A.S	56,534	-
Ingeniera DB3 SAS	51,936	-
Proyectos Asesoría y Consultoría SAS	51,459	-
GR Ingeniería	50,341	-
Otros proveedores	688,502	-
	<b>\$ 2,406,046</b>	<b>\$ -</b>

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

Un incremento en las cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2018 corresponde a la adquisición del Inmueble Divercity – Medellín y el edificio Torre Alianza.

	Al 31 de diciembre de 2018	Al 30 de junio de 2018
Redetrans la Estrella	\$ 969,483	\$ 969,483
Redetrans Medellín	2,627,957	2,586,366
Zona Franca del Pacífico Yumbo	-	131,000
Quadratto	1,000,000	1,000,000
Gastos notariales Divercity	322,093	-
LG Palmira	200,000	-
Divercity - Medellín	4,362,701	-
Torre alianza	2,872,306	-
	<b>\$ 12,354,540</b>	<b>\$ 4,686,849</b>

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

**Notas a los Estados Financieros**

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

(6) Corresponde al valor retenido como garantía a los terceros que prestan servicio para las obras que adelanta el Patrimonio Autónomo o valores descontados como garantía en contratos de arrendamiento o adquisiciones de inmuebles así:

	Al 31 de diciembre de 2018	Al 30 de junio de 2018
Comercial Nutresa S.A.S.	\$ 7,622,668	\$ 7,507,357
Hernando Heredia Arquitectos Ltda.	1,151,845	2,531,098
Frontera Energy Colombia Corp Sucursal Colombia	1,069,798	-
Alianza Fiduciaria S.A.	1,047,033	1,031,194
Hada International	342,005	336,831
Sistemas Colombia	336,802	-
Genius Services Colombia SAS	271,239	-
Hernando Heredia Arquitectos Ltda.	191,459	188,563
Bienes & Bienes S.A	144,601	-
Bancolombia	127,086	-
Carrofacil de Colombia S.A.S	63,851	62,885
Redes Y Proyectos De Energía S.A.	40,337	-
Firts Data Colombia Ltda	37,308	-
Accuro S.A.S. - El mundo a sus pies	35,274	34,740
Lucky Socks Company S.A.S	7,907	7,788
Accuro S.A.S. - Aventto Mobili	5,968	5,877
HidratICA S.A.S.	4,979	4,904
Fortox S.A	3,114	3,067
Accuro S.A.S. - Juan Fernando Ospina	1,737	1,710
Fiduciaria Bogota	461	-
Meta Petroleum Corp Suc Colombia	-	1,053,615
Servicios de Aceptacion S.A.S.	-	162,780
<b>Otras</b>		
Arquitectura y Concreto S.A.S	12,810	12,810
Proyectos Montajes y Construcciones S.A	10,449	10,486
	<b>\$ 12,528,731</b>	<b>\$ 12,955,705</b>

(7) Corresponde al giro de recursos a los fideicomitentes realizados por los fideicomisos Centro Comercial Jardín Plaza, Plaza central y Nuestro Montería, equivalentes al resultado de los excedentes de caja, previa autorización de la junta directiva, de acuerdo con la cláusula 99 del otro sí número 13 al contrato de fiducia y cláusula 7 del anexo 4 del contrato de fiducia así:

	Al 31 de diciembre de 2018	Al 30 de junio de 2018
Fideicomiso De Operación Plaza Central (*)	\$ 7,819,257	\$ -
Fideicomiso Jardín Plaza 2101	3,988,600	4,116,000
Fideicomiso de Operación Nuestro Montería (*)	3,566,829	1,441,419
	<b>\$ 15,374,686</b>	<b>\$ 5,557,419</b>

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

**Notas a los Estados Financieros**

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

El giro de excedentes en la operación de Plaza Central fue aprobado hasta el segundo semestre de 2018.

(\*) Incluyen \$1,973,655 correspondiente a anticipos por cobertura.

**16. Ingresos Anticipados**

El siguiente es el detalle de los ingresos anticipados:

	<b>Al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>Al 30 de junio de 2018</b>
Siemens S.A. (1)	\$ 15,750,000	\$ 17,250,000
Red Especializada En Transporte Redetrans Ltda.	604,430	-
Bancolombia	338,874	-
Otros	240,919	156,899
Industria Gráfica Latinoamérica SA	209,933	-
Jeronimo Martins Colombia S.A.S.	115,451	-
ATC Sitios De Colombia S.A.S.	89,192	87,334
Itaú Corpbanca Colombia S.A	18,951	334,120
Avaya Communication de Colombia S.A	67,885	65,130
	<b>17,435,635</b>	<b>17,893,483</b>
<b>Operación conjunta</b>		
Plaza Central	-	658
Jardín Plaza	456,285	397,356
City U	-	19,328
Ideo Cali	-	15,762
	<b>456,285</b>	<b>433,104</b>
	<b>17,891,920</b>	<b>18,326,587</b>
(Menos) porción corriente	<b>(5,141,920)</b>	<b>(4,076,587)</b>
	<b>\$ 12,750,000</b>	<b>\$ 14,250,000</b>

(1) Corresponde a Ingresos anticipados de Siemens S.A. por \$30,000,000 el cual se amortiza en cuotas fijas mensuales de \$250,000 durante 10 años de acuerdo con contrato de arrendamiento firmado el 31 de marzo de 2014.

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

	<b>De 1 a 5 años</b>	<b>Más de 5 años</b>
Maduración ingresos anticipados (Siemens)	\$ 15,000,000	\$ 2,250,000

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

**Notas a los Estados Financieros**

**17. 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 periodo y los aportes en título sobre el valor del título en circulación, es decir, que no son con rentabilidad garantizada.

Al 30 de junio de 2018 y de 31 de diciembre de 2017 los títulos del patrimonio autónomo son:

	<b>Al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>Al 30 de junio de 2018</b>
No. de unidades	<b>353,649</b>	353,649
Valor de la unidad	<b>\$ 10,309.09</b>	\$ 9,977.52

A continuación, detallamos los componentes del patrimonio:

Aportes en dinero (1)	<b>\$ 1,000</b>	\$ 1,000
Aportes valor nominal (2)	<b>568,982,533</b>	606,190,652
Aportes prima en colocación (3)	<b>1,763,973,270</b>	1,763,973,270
Resultados acumulados proceso (NCIF) (4)	<b>282,813,857</b>	282,813,857
Resultado de ejercicios anteriores (5)	<b>842,172,300</b>	755,280,063
Utilidad del ejercicio	<b>187,857,703</b>	120,280,609
	<b>\$ 3,645,800,663</b>	\$ 3,528,539,451

- (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 2018</b>	<b>Al 30 de junio de 2018</b>
Saldo inicial capital en titularización	<b>\$ 2,370,164,922</b>	\$ 2,466,410,851
Restitución de aportes	<b>(37,208,119)</b>	(96,245,929)
Total	<b>\$ 2,332,956,803</b>	\$ 2,370,164,922

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

**Notas a los Estados Financieros**

**18. Valoración de Propiedades de Inversión**

El siguiente es el detalle de la valoración neta de propiedades de inversión:

	<b>Por el Período comprendido del 1 de julio al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>Por el Período comprendido del 1 de enero al 30 de junio de 2018</b>
Valoración neta de propiedades de inversión	<b>\$ 91,167,922</b>	<b>\$ 47,361,692</b>

**19. Ingreso por Uso de Inmuebles**

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

	<b>Por el Período comprendido del 1 de julio al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>Por el Período comprendido del 1 de enero al 30 de junio de 2018</b>
Arrendamientos (1)	<b>\$ 134,425,635</b>	<b>\$ 132,431,413</b>
Cobertura de riesgo por no ocupación (2)	<b>8,664,263</b>	<b>2,588,041</b>
Concesión mensual (3)	<b>7,205,290</b>	<b>7,388,263</b>
Administración	<b>1,753,369</b>	<b>1,650,563</b>
Fondo común de gastos	<b>1,745,768</b>	<b>1,843,758</b>
Ingresos cuentas en participación (4)	<b>1,330,168</b>	<b>1,411,219</b>
Incentivos	<b>196,703</b>	<b>—</b>
Mercadeo	<b>187,998</b>	<b>188,184</b>
	<b>155,509,194</b>	<b>147,501,441</b>
<b>Operación conjunta</b>		
Concesión mensual	<b>14,610,259</b>	<b>14,369,720</b>
Arrendamientos	<b>13,811,850</b>	<b>9,551,034</b>
Residencias universitarias	<b>2,522,879</b>	<b>2,476,779</b>
Administración	<b>2,069,605</b>	<b>1,718,110</b>
Parqueaderos visitantes	<b>1,997,605</b>	<b>1,404,685</b>
Contraprestación variable (5)	<b>378,797</b>	<b>1,294,599</b>
Incentivos (6)	<b>(422,152)</b>	<b>(317,240)</b>
	<b>34,968,843</b>	<b>30,497,687</b>
	<b>\$ 190,478,037</b>	<b>\$ 177,999,128</b>

(1) Corresponde a los ingresos por canon de arrendamiento que factura mensualmente el Patrimonio Autónomo por oficinas, locales, bodegas y espacios publicitarios de centros comerciales, de los distintos inmuebles que posee el Patrimonio Autónomo y a nuevos contratos por las adquisiciones realizadas durante el segundo semestre de 2018 de los inmuebles Torre Alianza, Divercity Medellín y QBE oficina 801.

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

**Notas a los Estados Financieros**

**19. Ingreso por Uso de Inmuebles (continuación)**

(2) 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 2018	Por el Período comprendido del 1 de enero al 30 de junio de 2018
Itaú Fiduciaria S.A – Plaza central (*)	\$ 5,215,040	\$ 1,479,751
Alianza Fiduciaria S.A.- City U	1,705,796	(21,636)
Alianza Fiduciaria S.A.- Nuestro Montería	333,182	45,574
Hernando Heredia Arquitectos Ltda.	1,410,245	881,772
Universal Inversiones Inmobiliaria S.A.S	-	202,580
	<b>\$ 8,664,263</b>	<b>\$ 2,588,041</b>

- (\*) El incremento en el ingreso por cobertura en el fideicomiso de operación Centro Comercial Plaza Central se da de acuerdo con la utilidad obtenida en la administración de este centro comercial y el valor determinado en el flujo de caja preferente, según lo establecido en la cláusula 7 del anexo 4 del contrato de fiducia.
- (3) Corresponde a la contraprestación mensual que paga el arrendatario a título de canon de arrendamiento derivado de los contratos de mandato que se tienen con Accuro S.A.S. de los centros comerciales Atlantis e Ideo Itagüí.
- (4) Corresponde al ingreso generado sobre las ventas variables en los inmuebles con Bodytech "participación en gimnasios" facturada mensualmente y pagadero a los 30 días después de emitida la facturación.
- (5) Corresponde al ingreso generado sobre las ventas variables en el centro comercial Jardín Plaza en la ciudad de Cali facturada mensualmente y pagadero a los 30 días después de emitida la facturación.
- (6) Corresponde a incentivos generados por acuerdos comerciales en períodos de gracia o aportes de obra para remodelación de locales, al 31 de diciembre de 2018 se reconoce como un menor valor del ingreso amortizado en el período de los contratos.

**20. Otros Ingresos**

El siguiente es el detalle de otros ingresos:

	Por el Período comprendido del 1 de julio al 31 de diciembre de 2018	Por el Período comprendido del de enero al 30 de junio de 2018
Ingresos reembolsables	\$ 1,320,634	\$ 958,745
Parqueadero	925,220	780,971
Otros ingresos	216,207	1,298,806
Intereses moratorios	205,205	231,489
Multas	170,686	335,532
Descuento de proveedores	131,000	-
Reintegro provisiones cuentas por cobrar	-	112,253
Diferencia en cambio	6,531	-
	<b>2,975,483</b>	<b>3,717,796</b>

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

**Notas a los Estados Financieros**

**20. Otros Ingresos (continuación)**

	Por el Período comprendido del 1 de julio al 31 de diciembre de 2018	Por el Período comprendido del 1 de enero al 30 de junio de 2018
<b>Operación conjunta</b>		
Fondo común de gastos (1)	4,239,671	3,929,789
Comercial	1,272,173	1,024,299
Otros (2)	880,631	1,663,414
Reintegro provisiones cuentas por cobrar	29,749	-
Recuperaciones	22,205	-
Recuperación depreciación	7,945	-
Intereses moratorios	54,288	35,043
Interés amortizado	46,526	-
	<b>6,553,188</b>	<b>6,652,545</b>
	<b>\$ 9,528,671</b>	<b>\$ 10,370,341</b>

(1) Corresponde a recobros a arrendatarios por gastos generales de los inmuebles.

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

**21. 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 2018	Por el Período comprendido del 1 de enero al 30 de junio de 2018
Rendimientos encargos fiduciarios (1)	\$ 357,098	\$ 595,894
Rendimientos encargos fiduciarios en operaciones conjuntas	119,029	92,436
Intereses cuentas bancarias	14,950	13,657
Intereses cuentas bancarias en operaciones conjuntas	1,486	851
	<b>\$ 492,563</b>	<b>\$ 702,838</b>

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

**Notas a los Estados Financieros**

**21. Ingreso por Intereses (continuación)**

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

	Por el Periodo comprendido del 1 de julio al 31 de diciembre de 2018	Por el Periodo comprendido del 1 de enero al 30 de junio de 2018
Fondo de inversión colectivo Valor Plus	\$ 280,800	\$ 453,489
Fondo de inversión colectivo Multiescala	40,681	22,217
Fondo de inversión Old Mutual	27,277	-
Fiduciaria Bogotá S.A.	8,184	118,630
Fondo de inversión colectivo Fiducuenta	110	130
Fondo de inversión colectivo Occirenta	46	1,428
	<b>\$ 357,098</b>	<b>\$ 595,894</b>

El siguiente es un detalle de los gastos por intereses:

Bancolombia S.A.	\$ 11,948,978	\$ 22,859,780
Bonos ordinarios	8,650,454	-
Banco de Bogotá S.A.	7,512,997	5,184,211
Davivienda	4,534,234	3,558,118
Banco de Occidente S.A.	367,822	146,120
Itau Corpbanca Colombia S.A.	104,862	-
	<b>33,119,347</b>	<b>31,748,229</b>
<b>Operación conjunta</b>		
Bancolombia S.A.	630,341	575,920
Banco Davivienda	603,707	422,783
Itau Corpbanca Colombia S.A.	179,414	188,764
Banco Bbva SA	31,516	31,894
Banco de Occidente S.A.	19,980	25,547
	<b>1,464,958</b>	<b>1,244,908</b>
	<b>\$ 34,584,305</b>	<b>\$ 32,993,137</b>

**22. Gastos por Comisiones**

El siguiente es un detalle de los gastos por comisiones:

Pei Asset Management S.A.S. (1)	\$ 27,324,423	\$ 23,056,792
Comisión fiduciaria	3,492,758	3,330,435
Comisión arrendamiento	1,090,644	410,300
Comisión y otros servicios	264,807	232,469
Comisión representación inversionistas	27,342	23,437
Comisión servicios bancarios	3,311	5,288
	<b>32,203,285</b>	<b>27,058,721</b>

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

**Notas a los Estados Financieros**

**22. Gastos por Comisiones (continuación)**

**Operación conjunta**

Comisión fiduciaria	116,155	111,078
Otras comisiones	11,795	148,666
Comisión servicios bancarios	4,502	5,281
	<u>132,452</u>	<u>265,025</u>
	<u>\$ 32,335,737</u>	<u>\$ 27,323,746</u>

- (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. Durante el segundo semestre del año 2018 se liquidó la comisión por estructuración sobre las nuevas adquisiciones.

**23. Otros Gastos**

El siguiente es un detalle de los otros gastos:

	Por el Período comprendido del 1 de julio al 31 de diciembre de 2018	Por el Período comprendido del 1 de enero al 30 de junio del 2018
Administración operadores	\$ 5,538,051	\$ 5,303,892
Mantenimiento y reparaciones	2,201,055	400,136
Deterioro cuentas por cobrar	1,437,656	1,960,938
Seguros	1,029,568	1,007,648
Contrato de transacción	-	1,759,529
Servicios públicos	825,174	391,181
Cuota de administración	314,965	536,289
Publicidad y propaganda	263,865	315,299
Parqueaderos	245,463	201,142
Contribuciones y afiliaciones	223,439	-
Mercadeo	186,528	195,257
Gastos de viaje	125,714	107,541
Otros gastos operacionales	134,063	247,290
Gastos operativos coinversiones	-	357,850
Gasto IVA proporcional	13,596	-
Gasto por diferencia en cambio	658	-
	<u>12,539,795</u>	<u>12,783,992</u>
<b>Operación conjunta</b>		
Administración	5,478,808	4,040,750
Servicios generales	3,504,436	3,384,041
Mantenimiento y reparaciones	1,900,764	979,997
Servicios públicos	1,401,403	1,284,460
Alquiler zonas verdes	776,968	776,967

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

**Notas a los Estados Financieros**

**23. Otros Gastos (continuación)**

	Por el Período comprendido del 1 de julio al 31 de diciembre de 2018	Por el Período comprendido del 1 de enero al 30 de junio del 2018
Vigilancia	686,203	696,162
Mercadeo	693,591	455,472
Otros gastos operacionales	673,597	883,349
Deterioro cuentas por cobrar	561,495	415,067
Beneficios a empleados	527,884	181,331
Aseo	336,652	301,079
Seguros	276,084	271,966
Castigo de cartera	167,569	186,973
Gasto IVA proporcional	150,016	142,703
Depreciación	12,975	7,405
Condonaciones cuentas por cobrar	-	341,208
	<b>17,148,445</b>	<b>14,348,930</b>
	<b>\$ 29,688,240</b>	<b>\$ 27,132,922</b>

**24. 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 2018	Por el Período comprendido del 1 de enero al 30 de junio del 2018
Gravamen a los movimientos financieros (GMF)	\$ 3,073,095	\$ 999,291
Industria y comercio	278,762	354,873
Impuesto predial (a)	133,484	18,977,621
Sobretasas y otros	11,090	1,097
Impuesto al consumo	434	-
	<b>3,496,865</b>	<b>20,332,882</b>
<b>Operación conjunta</b>		
Gravamen a los movimientos financieros(GMF)	126,505	149,548
Impuesto predial	-	4,768,284
	<b>126,505</b>	<b>4,917,832</b>
	<b>\$ 3,623,370</b>	<b>\$ 25,250,714</b>

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

**Notas a los Estados Financieros**

**24. Gastos por Impuestos (continuación)**

(a) El siguientes es el detalle por municipio:

	<b>Por el Periodo comprendido del 1 de julio al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>Por el Periodo comprendido del 1 de enero al 30 de junio del 2018</b>
Medellín	\$ 127,627	\$ 3,856,502
Barranquilla	5,857	114,767
Bogotá	-	12,662,418
Tenjo	-	528,478
Itagüí	-	470,548
Yumbo	-	393,452
Cali	-	257,769
Cartagena	-	118,739
Palmira	-	109,345
Pereira	-	97,857
Cúcuta	-	77,551
Valledupar	-	59,735
Mosquera	-	42,585
Ibagué	-	37,751
Bucaramanga	-	33,529
Chía	-	19,910
Girardot	-	14,923
Pasto	-	14,167
Manizales	-	7,615
Dos Quebradas	-	7,436
Villavicencio	-	7,165
La Estrella	-	6,232
Neiva	-	6,112
Florencia	-	4,290
Copacabana	-	3,716
Palermo	-	3,598
Montería	-	86
Armenia	-	16,723
Aguachica	-	4,622
	<b>\$ 133,484</b>	<b>\$ 18,977,621</b>

El impuesto predial se paga y se reconoce en el gasto durante el primer semestre del año 2018 en las ciudades donde su declaración es anual, durante el segundo semestre se pagaron y reconocieron en el gasto los impuestos prediales con vigencia mensual en la ciudad de Medellín y bimestral en la ciudad de Barranquilla.

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

**Notas a los Estados Financieros**

**25. Gastos por Honorarios**

El siguiente es un detalle de los gastos por honorarios:

	Por el Periodo comprendido del 1 de julio al 31 de diciembre de 2018	Por el Periodo comprendido del 1 de enero al 30 de junio del 2018
Honorarios	\$ 701,054	\$ 716,918
Avalúos	480,945	366,123
Otros honorarios	296,955	278,526
Comité asesor	289,804	125,438
Revisoría fiscal	66,242	63,395
	<b>1,835,000</b>	<b>1,550,400</b>
<b>Operación conjunta</b>		
Honorarios	1,682,338	738,311
Otros honorarios	32,668	154,316
Honorarios	27,832	1,009,844
	<b>\$ 3,577,838</b>	<b>\$ 3,452,871</b>

**26. Partes Relacionadas**

Los saldos de las partes relacionadas a 31 de diciembre y 30 de junio de 2018, 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 2018	Al 30 de junio de 2018
Aportes del fideicomitente	\$ 1,000	\$ 1,000

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

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

**Notas a los Estados Financieros**

**26. Partes Relacionadas (continuación)**

**Pei Asset Management S.A.S - Administrador Inmobiliario**

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

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

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

	<b>Al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>Al 30 de junio de 2018</b>
<b>Pei Asset Management S.A.S.</b>		
Gastos anticipados (Nota 10)	\$ 19,672,413	\$ 19,672,413
Cuentas por pagar – comisiones (Nota 15)	7,819,164	4,079,987
Gastos de administración (Nota 23)	<b>27,324,423</b>	<b>23,056,792</b>

**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 diciembre y 30 de junio de 2018, los valores cancelados por concepto de honorarios a los miembros del comité asesor se detallan a continuación.

	<b>Por el Período terminado al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>Por el Período terminado del 1 de enero al 30 de junio de 2018</b>
Honorarios Comité Asesor	\$ 289,804	\$ 125,438

**Coinversiones**

El Patrimonio Autónomo participa conjuntamente a través de derechos fiduciarios en fideicomisos estructurados para administrar la operación de algunos inmuebles adquiridos por su tamaño e importancia, situación que le otorga derechos sobre los activos y obligaciones con respecto a los pasivos, relacionados con en cada contrato, Ver nota 2 Políticas Contables Significativas, numeral 2.2 Participaciones en Acuerdos Conjuntos.

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

**Notas a los Estados Financieros**

**26. Partes Relacionadas (continuación)**

**Coinversiones (continuación)**

A continuación, se detallan las transacciones que se tienen con las coinversiones diferentes a la integración vía operación conjunta:

	<b>Al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>Al 30 de junio de 2018</b>
<b>Anticipos de giro de excedentes recibidos (Nota 15)</b>		
Fideicomiso De Operación Plaza Central	\$ 7,819,257	\$ -
Fideicomiso Jardín Plaza 2101	3,988,600	4,116,000
Fideicomiso de Operación Nuestro Montería	3,566,829	1,441,419
	<b>\$ 15,374,686</b>	<b>\$ 5,557,419</b>

**27. Contingencias**

Al 31 de diciembre de 2018 el Patrimonio presenta los procesos jurídicos relacionados a continuación:

**Contingencias pasivas:**

- Tribunal de arbitramento iniciado por Maria del Pilar Pulecio, el proceso se encuentra suspendido y en consecuencia aún no se han adelantado la etapa probatoria.
- Acción popular iniciada por Victor Manuel Mosquera Alarcon contra el municipio y otros, el 28 de febrero de 2019 se llevará a cabo la audiencia de practica de pruebas.

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

**Contingencias Activas**

- Proceso de reorganización de Red Especializada de Transporte – Redetrans S.A., el 29 de junio de 2018, Redetrans solicito la admisión a un proceso de reorganización bajo la Ley 1116 y se reconocieron acreencias a favor por la suma de \$ 225,510.

Actualmente no es posible determinar las probabilidades de recuperación de las acreencias, toda vez que se encuentra en etapa de presentación de proyecto de graduación, calificación de créditos y derechos de voto.

**28. Eventos Subsecuentes**

No existen eventos subsecuentes entre el 31 de diciembre de 2018 y la fecha del dictamen del Revisor Fiscal.

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

**Notas a los Estados Financieros**

**29. Aprobación de Estados Financieros**

Los estados financieros del patrimonio autónomo correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018 fueron aprobados por la Administración del Patrimonio el 6 del día de febrero de 2019.

**30. Presentación Estados Financieros**

Para el semestre finalizado el 31 de diciembre de 2018, se realizó una reclasificación en la presentación de sus estados financieros semestrales (incluido el período comparativo) de las siguientes partidas:

Reclasificación de gastos anticipados e incentivos por períodos de gracia correspondientes a locales comerciales (Estado de Situación Financiera)

	<b>Saldo Anterior</b>	<b>Reclasificación</b>	<b>Valor Reclasificado</b>
Cuentas por cobrar, neto	\$ 17,867,864	\$ (2,508,327)	\$ 15,359,537
<b>Total activos corrientes</b>	<b>79,124,769</b>	<b>(2,508,327)</b>	<b>76,616,442</b>
Cuentas por cobrar largo plazo, neto	20,642,571	(19,672,413)	970,158
Propiedades de inversión	4,627,083,762	—	4,627,083,762
Propiedad y equipo	528,838	—	528,838
Otros activos largo plazo	7,035,775	22,180,740	29,216,515
<b>Total activos no corrientes</b>	<b>\$ 4,655,290,946</b>	<b>\$ 2,508,327</b>	<b>\$ 4,657,799,273</b>

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).

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

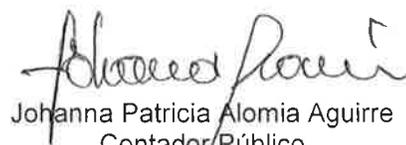
**Certificación de los Estados Financieros**

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 al 30 de junio de 2018 y de los estados de resultados integrales, estados de cambios en el patrimonio y estados de flujos de efectivo por los semestres terminados en esas fechas, que conforme al reglamento se ponen a disposición de los inversionistas y de terceros, se han verificado previamente las afirmaciones contenidas en ellos y las cifras han sido tomadas fielmente de los libros.



Jose Andrés Gómez Alfonso  
Representante Legal



Johanna Patricia Alomia Aguirre  
Contador Público  
Tarjeta Profesional 117717 - T