



Informe del Revisor Fiscal sobre la Evaluación del Control Interno y del Cumplimiento de las Disposiciones del Prospecto, del Comité Asesor y de la Asamblea de Inversionistas

Señores

Fiduciaria Corficolombiana S.A.:

Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)

Descripción del Asunto Principal

El presente informe hace referencia a los procedimientos ejecutados en la evaluación de las medidas de control interno, de conservación y custodia de los bienes del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241) en adelante, (“el Patrimonio”) administrado por la Sociedad Fiduciaria Corficolombiana S.A. (en adelante la “Sociedad Fiduciaria”) o de terceros que estén en poder del Patrimonio, así como la evaluación del cumplimiento, por parte del Agente de Manejo del Patrimonio, de las disposiciones del Prospecto, Comité Asesor y de la Asamblea de Inversionistas al 31 de diciembre de 2022.

Los criterios para medir este asunto principal son los parámetros establecidos en los manuales de políticas y procedimientos internos del Patrimonio, en lo relacionado con el control interno y, lo contemplado en el Prospecto y actas de Comité Asesor y Asamblea de Inversionistas, en lo que tiene que ver con el cumplimiento de las disposiciones allí contenidas.

Responsabilidad del Agente de Manejo

El Patrimonio, es responsable del diseño e implementación de las medidas de control interno, de conservación y custodia de los bienes del Patrimonio o de terceros que estén en poder del mismo, así como de la definición de políticas y procedimientos que de él se desprendan. Estas medidas de control interno son definidas por el Agente de Manejo, el Comité Asesor y la Asamblea de Inversionistas y su personal, con el fin de obtener un aseguramiento razonable en relación con el cumplimiento de sus objetivos operacionales, de cumplimiento y de reporte, debido a que necesitan la aplicación del juicio del Patrimonio, con el fin de seleccionar, desarrollar e implementar los controles suficientes y para monitorear y evaluar su efectividad. Por otro lado, el Agente de Manejo del Patrimonio es responsable de garantizar que sus actos se ajusten al Prospecto y a las órdenes o instrucciones del Comité Asesor y la Asamblea de Inversionistas.

Ernst & Young Audit S.A.S.
Bogotá D.C.
Carrera 11 No 98 - 07
Edificio Pijao Green Office
Tercer Piso
Tel. +57 (601) 484 7000

Ernst & Young Audit S.A.S.
Medellín – Antioquia
Carrera 43A No. 3 Sur-130
Edificio Milla de Oro
Torre 1 – Piso 14
Tel: +57 (604) 369 8400

Ernst & Young Audit S.A.S.
Cali – Valle del Cauca
Avenida 4 Norte No. 6N – 61
Edificio Siglo XXI
Oficina 502
Tel: +57 (602) 485 6280

Ernst & Young Audit S.A.S.
Barranquilla - Atlántico
Calle 77B No 59 – 61
Edificio Centro Empresarial
Las Américas II Oficina 311
Tel: +57 (605) 385 2201

Responsabilidad del Auditor

Mi responsabilidad consiste en adelantar un trabajo sobre los aspectos mencionados en el párrafo 'Descripción del asunto principal', de acuerdo con lo establecido en los numerales 1 y 3 del artículo 209 del Código de Comercio, con el fin de emitir una conclusión basada en los procedimientos diseñados y ejecutados con base en mi juicio profesional y la evidencia obtenida como resultado de los mencionados procedimientos. Conduje mi trabajo con base en las Normas de Aseguramiento de la Información aceptadas en Colombia. He cumplido con los requerimientos de independencia y demás requerimientos éticos establecidos en el Código de Ética para profesionales de la contabilidad aceptado en Colombia, basado en los principios fundamentales de integridad, objetividad, competencia profesional y debido cuidado, confidencialidad y conducta profesional.

Procedimientos Realizados

Para la emisión del presente informe, los procedimientos ejecutados consistieron principalmente en:

- Lectura del Prospecto y actas de Comité Asesor y Asamblea de Inversionistas por el período comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre de 2022, con el fin de evaluar si las disposiciones o instrucciones allí contenidas han sido implementadas durante el período, o cuentan con un adecuado cronograma de implementación.
- Indagaciones con el Agente de Manejo acerca de cambios al Prospecto que tuvieron lugar en el período comprendido entre el 1 de enero y 31 de diciembre de 2022, así como posibles cambios que se tienen proyectados.
- Inspección de documentos que soporten el cumplimiento de las disposiciones que dieron lugar a los cambios en el Prospecto efectuados en el período comprendido entre el 1 de enero y 31 de diciembre de 2022.
- Entendimiento y evaluación del diseño, con alcance definido según el criterio del auditor, de los controles a nivel de entidad, establecidos por el Patrimonio por cada uno de los elementos del control interno.
- Entendimiento y evaluación del diseño de los controles, con alcance definido según el criterio del auditor, sobre procesos significativos que afectan materialmente la información financiera del Patrimonio.
- Seguimiento a los planes de acción ejecutados por el Patrimonio como respuesta a las deficiencias identificadas en períodos anteriores o durante el período cubierto por el presente informe.

Debido a las limitaciones inherentes a cualquier estructura de control interno, incluida la posibilidad de colusión o de un sobrepaso de controles por parte del Agente de Manejo, pueden producirse errores, irregularidades o fraudes que podrían no ser detectados. El resultado de los procedimientos previamente descritos por el período objeto del presente informe no es relevante para los futuros períodos debido al riesgo de que el control interno se vuelva inadecuado por cambios en condiciones, o que el grado de cumplimiento con políticas y procedimientos pueda deteriorarse. El presente informe en ningún caso puede entenderse como un informe de auditoría.



Conclusión

Concluyo que, al 31 de diciembre de 2022, las medidas de control interno, de conservación y custodia de los bienes del Patrimonio o de terceros que están en su poder, existen y son adecuadas, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con los parámetros establecidos en los manuales de políticas y procedimientos internos del Patrimonio y que el Agente de Manejo ha dado cumplimiento a las disposiciones del Prospecto, del Comité Asesor y de la Asamblea de Inversionistas, con base en los criterios de medición antes expuestos.

Otros Asuntos

Mis recomendaciones sobre oportunidades de mejora en el control interno han sido comunicadas al Agente de Manejo por medio de cartas separadas. Adicional a los procedimientos detallados en el presente informe, he auditado, de acuerdo con normas internacionales de auditoría aceptadas en Colombia, los estados financieros del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241) al 31 de diciembre de 2022 bajo Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia, sobre los cuales emití mi opinión sin salvedades el 10 de febrero de 2023. Este informe se emite con destino al Agente de Manejo del Patrimonio Autónomo de Estrategias Inmobiliarias, para dar cumplimiento a los requerimientos establecidos en los numerales 1 y 3 del artículo 209 del Código de Comercio, y no debe ser utilizado para ningún otro propósito, ni distribuido a terceros.

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

Bogotá, Colombia
10 de febrero de 2023