



Fiduciaria  
Corficolombiana

# INFORME DE GESTIÓN

# 20 21

## Introducción

pág. 3

# 1.

## Desarrollo de negocio

pág.

1.1	Adquisiciones	5
1.1.1	Inmuebles	5
1.1.2	Derechos Fiduciarios	6
1.2	Promesas Suscritas	11
1.3	Derechos Fiduciarios reconocidos como Operación Conjunta	12
1.4	Avalúos	18
1.5	Programa de Seguros	22

# 2.

## Emisiones

pág.

2.1	Emisiones de Títulos TEIS	24
2.1.1	Calificación de Títulos PEI	24
2.1.2	Flujo de Caja Distribuible	25
2.2	Emisión de Bonos	26
2.2.1	Calificación de Bonos PEI	26
2.2.2	Pago de Capital e intereses	26
2.3	Calificaciones de Gestión de Portafolio	27

# 3.

## Operación del negocio

pág.

3.1	Contratos de Arrendamiento	29
3.2	Fondo de Readquisición	29
3.3	Total participaciones (encargos fiduciarios) en el Fondo de Inversión Colectivo Abierto Valor Plus I, y cuentas bancarias Activos adquiridos en el año 2021	30
3.3.1	Fondo de Operación	30
3.3.2	Encargos de Gestión de Liquidez	31
3.3.3	Encargos de Garantía	31
3.3.4	Encargos fiduciarios administrados por Fiduciarias Externas	32
3.3.5	Cuentas Bancarias	32
3.4	Obligaciones Financieras	33
3.4.1	Obligaciones de Corto Plazo	33
3.4.2	Obligaciones de Corto Plazo Operaciones Conjuntas	33
3.4.3	Obligaciones de Largo Plazo	33
3.4.4	Obligaciones de Largo Plazo Operaciones Conjuntas	33
3.5	Impuestos	34
3.5.1	Impuestos Propios del Patrimonio Autónomo Fiduciaria Corficolombiana	34
3.5.2	Impuesto Ica	34
3.5.3	Impuesto Predial	35





4.

## Información relevante

*pág. 37*

5.

## Aspectos generales

*pág. 41*

6.

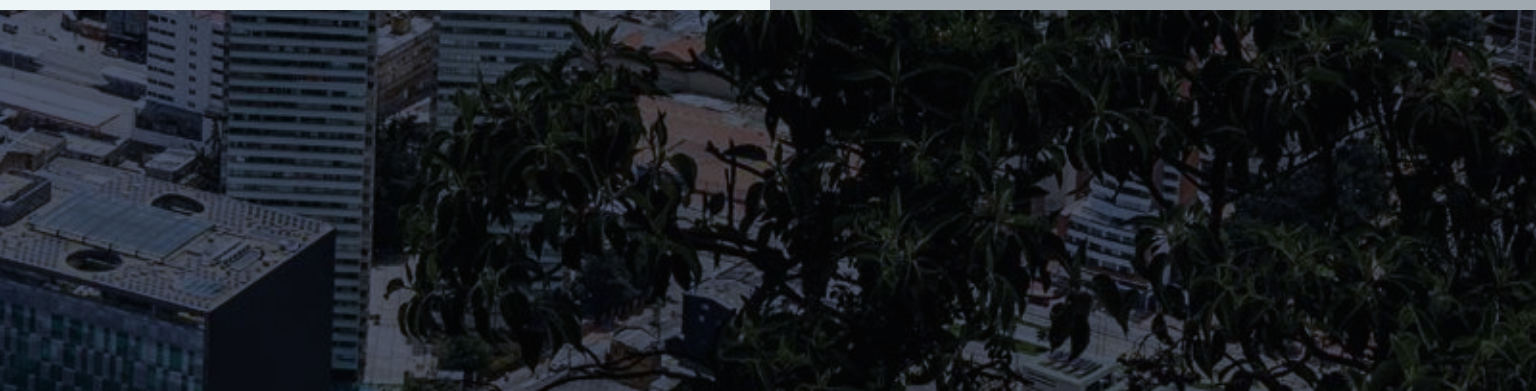
## Asamblea general de inversionistas

*pág. 43*

7.

## Anexos

*pág. 46*



# Introducción

## Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (PEI) Periodo 2021

Fiduciaria Corficolombiana S.A., en su Calidad de Agente de Manejo del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias - PEI, se permite presentar el informe de gestión para el año 2021, con los avances y resultados del negocio durante este periodo dentro del marco de actuación descrita en el Prospecto de Emisión y Colocación, el Contrato de Fiducia Mercantil y las instrucciones impartidas por el Comité Asesor del Patrimonio Autónomo. Programa de Emisión y Colocación de los títulos de participación inmobiliaria, TEIs, hasta por un monto total de cinco billones de pesos (**\$5.000.000.000.000**) moneda legal colombiana.

### Intervienen en el proceso de Titularización:

Fideicomitente/Originador	PEI Asset Management S.A.S.
Agente de manejo	Fiduciaria Corficolombiana S.A.
Administrador inmobiliario	PEI Asset Management S.A.S.
Agente colocador	Corredores Davivienda / Alianza Valores/ Casa de Bolsa/Valores Bancolombia/ Credicorp Capital (antes Ultraserfinco)
Representante legal de los inversionistas	Fiduciaria Colombiana de Comercio Exterior S.A.
Administrador del Programa de Emisión	Deceval S.A.



# Desarrollo de negocio



# 1. Desarrollo de negocio

## 1.1 ADQUISICIONES

Los inmuebles que forman parte del portafolio de PEI al momento de su adquisición son objeto de una debida diligencia que incluye entre otros, un Estudio de Títulos adelantado por firmas de abogados externos autorizadas por el Agente de Manejo y Administrador Inmobiliario, a fin de garantizar que se encuentran libres de demandas, embargos, inhabilitaciones, restricciones, o cualquier otro tipo de limitación o gravamen, y están a paz y salvo con el Tesoro Municipal, Departamental y Nacional por toda clase de impuestos, tasas o contribuciones causadas o devengadas conforme a las Leyes Aplicables.

### 1.1.1 Inmuebles

En cumplimiento del inciso (b) del numeral 4.1., de la Cláusula Cuarta del Contrato de Fiducia, durante el año 2021, PEI adquirió los activos que se detallan a continuación:

Nombre del inmueble	Nombre del vendedor	Dirección del inmueble	Valor de adquisición
Calle 76 Nogal OFC 601	Fundación Colombiana de Rehabilitación	Bogotá, Carrera 7 #76-35	\$9.230.000

(Valores en miles de pesos)



**Calle 76 Nogal Ofc 601:** Corresponde a la compra y cesión contractual del Inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria **50C-146740, oficina 601** que tiene un área de **1.063,41 m2** y 20 parqueaderos, lo que hace parte del Edificio **CALLE 76 NOGAL**, ubicado en la **Carrera 7ª Nro. 76-35** de Bogotá D.C., el valor de esta adquisición fue de **\$9.230.000.000** llevada a cabo en el mes de diciembre de 2021.

## 1.1.2 Derechos Fiduciarios

### a. Patrimonio Autónomo de Operación Ideo Itagüí

Es un Patrimonio de Administración y Pagos suscrito el **14 de enero de 2021**, que administra los recursos derivados de los contratos suscritos sobre los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria **No. 001-231106, 001-544197 y 001-231107** de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Medellín (locales y bodegas del Centro Comercial Ideo Itagüí), así como todos los demás recursos que se deriven de la operación y explotación de los inmuebles propiedad de los fideicomitentes, dentro de los que se encuentra el Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias PEI. A continuación, se detalla la composición del Patrimonio Autónomo de Operación Ideo Itagüí administrado por Fiduciaria Corficolombiana.



#### Patrimonio Autónomo de Operación Ideo Itagüí

NIT	Fideicomitentes (Nombre/Razón Social)	%Participación
800256769	Patrimonios Autónomos Fiduciaria Corficolombiana S.A - Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias PEI	60%
860043345	Ayura S.A.S	40%

### b. Fideicomiso PA C26

El **67%** de los derechos Fiduciarios que fueron cedidos a PEI en **febrero de 2021**, en virtud del contrato de compraventa con la sociedad Inversiones RMR 26 S.A.S. (el "Promitente Tradente") y el Fideicomiso **FAI RMR CALLE 26** cuya vocera y administradora es Credicorp Capital, propietario de los derechos sobre un inmueble ubicado en la **Avenida Calle 26 No. 83-09** de la nomenclatura urbana actual de la ciudad de Bogotá D.C., al que le corresponde la matrícula inmobiliaria **No. 50C-43945**. El valor acordado por la transacción es igual a la suma de ochenta y siete mil doscientos cincuenta millones de pesos colombianos (**COP 87.250.000.000**). La adquisición del Inmueble fue autorizada por el Comité Asesor de PEI mediante el Acta 176 celebrada el día 17 de octubre de 2017.

Adicionalmente el **1.03%** de los derechos Fiduciarios fueron cedidos en el mes de mayo de 2021 a PEI en virtud del contrato de cesión de derechos fiduciarios y de beneficio con Jorge Alfredo Villa Murra por lo cual la participación del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias PEI a la fecha es del **68,03%** del Fideicomiso **PA-C26**.

A continuación, se detalla la composición del Fideicomiso PA C26 administrado por Fiduciaria Corficolombiana:



## Fideicomiso PA C26

NIT	Fideicomitentes (Nombre/Razón Social)	%Participación
800256769	Patrimonios Autónomos Fiduciaria Corficolombiana S.A - Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias PEI	68,03%
860043345	Ayura S.A.S	10,23%
900111454	Inversión JMH S.A.S	9,21%
9004800558	Infuturas S.A.S	5,12%
9002354702	Brad S.A.S	5,12%
900598900	Inversiones RMR 26 S.A.S	2,30%

## c. Fideicomiso El Tesoro Etapa 4

Corresponde al **26,423896%** de los derechos fiduciarios del Fideicomiso El Tesoro Etapa 4 administrado por Alianza Fiduciaria S.A. y cuyo activo subyacente son los locales comerciales de la Etapa 4 del Centro Comercial El Tesoro ubicado en la ciudad de Medellín, a través de un esquema fiduciario asociativo. El cual se formalizó en el mes de **marzo de 2021** a través del registro de la titularidad de propiedad e inversión. De conformidad con la transacción, PEI pagó como precio total de la mencionada inversión la suma de **COP 29.321.168.970,00** Dicha transacción fue autorizada por el Comité Asesor de PEI mediante el Acta No. 93 del 21 de octubre del año 2013.

A continuación, la participación de PEI en el Fideicomiso El Tesoro Etapa 4, del cual el porcentaje restante corresponde a un número Fideicomitentes Vinculados mediante el esquema asociativo.

## FIDEICOMISO El Tesoro Etapa 4

NIT	Fideicomitentes (Nombre/Razón Social)	%Participación
800256769	Patrimonios Autónomos Fiduciaria Corficolombiana S.A - Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias PEI	26,423%

## d. Fideicomiso KOBIA Ibagué

Corresponde al **100%** de los derechos fiduciarios adquiridos por el PEI en virtud de la promesa de cesión de derechos fiduciarios suscrita el día **10 de marzo 2021**, con las sociedades Sierra pineda S.A.S. y : Prayc Ingenieros S.A.S., cuyo subyacente es el derecho de dominio y la posesión regular sobre el Inmueble con matrícula Inmobiliaria 350-250754 de la Oficina de registros de Instrumentos Públicos de Ibagué y cedula Catastral **No 00- 01-0002-0647-000**, ubicado en la parcela 1 del Parque Empresarial Strategik localizado en el Kilómetro 11 Vía Ibagué Espinal Vereda Buenos Aires de la ciudad de Ibagué, junto con todas sus mejoras, construcciones, características que se establecen.

A continuación, se detalla la composición del Fideicomiso KOBIA Ibagué administrado por Fiduciaria Credicorp.

## FIDEICOMISO KOBIA IBAGUÉ

NIT	Fideicomitentes (Nombre/Razón Social)	%Participación
800256769	Patrimonios Autónomos Fiduciaria Corficolombiana S.A - Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias PEI	100%



## e. Fideicomiso Nuestro Bogotá

Corresponde a los derechos fiduciarios adquiridos por PEI en virtud del contrato de concesión de derechos Fiduciarios suscrito el día **29 de abril de 2021** con Jaguar Capital S.A.S., Arquitectura y Concreto S.A.S. y Alianza Fiduciaria S.A. actuando en calidad de vocera y administradora del Fideicomiso Centro Comercial Nuestro Bogotá (el Fideicomiso), a través del cual, PEI adquirió la titularidad del **70,461%** de los derechos fiduciarios y de beneficio del Fideicomiso. El Inmueble objeto de la transacción es el Centro Comercial Nuestro Bogotá, ubicado en la ciudad de Bogotá D.C., al que le corresponde la matrícula inmobiliaria No. 50C-1966873 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro.

A continuación, se detalla la composición del Fideicomiso Nuestro Bogotá.

### Fideicomiso Nuestro Bogotá

NIT	Fideicomitentes (Nombre/Razón Social)	%Participación
800256769	Patrimonios Autónomos Fiduciaria Corficolombiana S.A - Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias PEI	70,461%
830053812	Fideicomiso Inversionistas NB, cuya administradora es Alianza Fiduciaria S.A.	29,539%

## f. Fideicomiso C.A y C.V 3 - Sanitas Versalles

Corresponde al **100%** de los derechos fiduciarios que fueron adquiridos el **10 de junio de 2021** por PEI en virtud del contrato de compraventa de derechos fiduciarios con las sociedades Urbanizadora y Constructora Andes S.A.S., Castañeda Vacca & Cía S.A.S., Desarrolladora de Proyectos CA Y CV S.A.S., y el Fideicomiso CA Y CV 3 cuya vocera y administradora es Alianza Fiduciaria S.A. propietario del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria número 370 504089 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, en el que la Entidad Promotora de Salud Sanitas S.A.S. opera a la fecha un centro médico.

A continuación, se detalla la composición del Fideicomiso C.A. y C.V 3 - Sanitas Versalles administrado por Alianza Fiduciaria S.A.

### Fideicomiso C.A y C.V 3 - Sanitas Versalles

NIT	Fideicomitentes (Nombre/Razón Social)	%Participación
800256769	Patrimonios Autónomos Fiduciaria Corficolombiana S.A - Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias PEI	100%



## g. Fideicomiso BTS Toberín – Sanitas Toberín

El **28 de Septiembre de 2021** PEI adquirió el 100% de los Derechos Fiduciarios del Fideicomiso BTS Toberín Administrado por Alianza Fiduciaria por la suma de **COP 50.750.000.000**, en virtud del contrato de compraventa suscrito con el Fondo de Capital Privado TC Latam administrado por la sociedad Corredores Davivienda S.A. Comisionista de Bolsa., cuyo activo subyacente son los Inmuebles a los que les corresponden los folios de matrícula inmobiliaria 50N-196566, 50N-84718, 50N-119424, 50N-68926 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte.

A continuación, se detalla el porcentaje de participación del Fideicomiso Sanitas Toberín administrado por Alianza Fiduciaria S.A.

### Fideicomiso BTS Toberín – Sanitas Toberín

NIT	Fideicomitentes (Nombre/Razón Social)	%Participación
800256769	Patrimonios Autónomos Fiduciaria Corficolombiana S.A - Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias PEI	100%

## h. Fideicomiso Hotel Calablanca Barú

Corresponde al **60%** de los derechos Fiduciarios adquiridos por PEI en virtud de la promesa de suscripción de derechos fiduciarios suscrita con las sociedades Grupo Argos S.A. y Arquitectura y Concreto S.A., cuyo activo subyacente es el inmueble al que le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria No. 060-324437 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena. El valor del aporte para la adquisición de los derechos fiduciarios fue de **COP 120.120.000.000**, autorizado por el Comité Asesor de PEI mediante el Acta No. 185 del 21 de marzo de 2018.

De igual manera se constituyó el Fideicomiso de Operación Hotel Calablanca Barú cuya vocera es Fiduciaria Corficolombiana S.A., en el cual se administra el 100% de la operación del Hotel.

A continuación, se detalla la composición del Fideicomiso Calablanca administrado por Alianza Fiduciaria S.A.

### Calablanca Barú

NIT	Fideicomitentes (Nombre/Razón Social)	%Participación
800256769	Patrimonios Autónomos Fiduciaria Corficolombiana S.A - Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias PEI	60%
890900266	Grupo ARGOS	20%
800093117	Arquitectura y Concreto	20%



## i. Patrimonio Autónomo Rivana Bussines Park - Etapa I

Corresponde al **82%** de los Derechos Fiduciarios adquiridos por PEI el **13 de diciembre de 2021**, en virtud del Acuerdo Marco de Inversión suscrito el día 29 de noviembre de 2019 con la sociedad HNN ARANGO & CIA SCA quien es propietario del 18% restante de los derechos fiduciarios.

De igual manera se constituye el Fideicomiso de Operación Rivana Tigo Bussines Park cuya vocera es Fiduciaria Corficolombiana S.A., en el cual se administra el 100% de la operación del Edificio Tigo Rivana.

A continuación, se detalla la composición del Fideicomiso Rivana Tigo administrado por Fiduciaria Bancolombia.

### Rivana Bussines Park - Etapa I

NIT	Fideicomitentes (Nombre/Razón Social)	%Participación
800256769	Patrimonios Autónomos Fiduciaria Corficolombiana S.A - Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias PEI	82%
830140271	HNN Arango & CIA SCA	18%





## 1.2 PROMESAS SUSCRITAS

A continuación, se detallan los inmuebles que a corte de 31 de diciembre de 2021 se encontraron en acuerdos contractuales y/o trámites para adquisiciones futuras por parte de PEI:



### a. Sanitas Popayán

Con fecha **20 de diciembre de 2021** se suscribió la promesa de Compraventa que tiene como finalidad la adquisición de los derechos fiduciarios que ostenta el Promitente Vendedor (Urbanizadora y Constructora Andes S.A.S. CONSTRUANDES S.A.S) respecto del Fideicomiso Construandes Expansión 1, identificado con el N.I.T. 830.053.812-2 cuya vocera y administradora es Alianza Fiduciaria S.A. a favor de PEI Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias por el **100%** de los Derechos Fiduciarios por valor de **COP 15.357.818.182**, operación autorizada por el Comité Asesor mediante el Acta No. 253 de fecha 26 de julio de 2021, la cual tiene como fecha prevista de cierre el 20 de diciembre de 2022 sujeta al cumplimiento de la totalidad de las obligaciones y pagos previstos en el contrato de promesa



### b. Hada Inmuebles La Cayena

Con fecha **29 de diciembre de 2021** se suscribió la promesa de compraventa que tiene como finalidad la adquisición del 100% los derechos fiduciarios que ostenta el Promitente Vendedor HADA INTERNATIONAL S.A. identificado con Nit 900.388.839-2, respecto del Fideicomiso Hada Inmuebles La Cayena administrado por Fiduciaria Corficolombiana S.A., por valor de **COP 19.598.317.051** autorizado por el Comité Asesor mediante el Acta No. 230 del 16 de junio de 2020; cuyos activos subyacentes son los inmuebles identificados con folios de matrícula inmobiliaria No. 040-602408 y 040-602409 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla.



## 1.3 DERECHOS FIDUCIARIOS RECONOCIDOS COMO OPERACIÓN CONJUNTA



### a. Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101 Cali

El Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101 es un Patrimonio de Administración y Pagos cuya vocera es Fiduciaria Corficolombiana S.A., que administra los recursos derivados de los contratos suscritos sobre los inmuebles (locales del Centro Comercial Jardín Plaza Cali) y las matrículas inmobiliarias No 370102868, 3701028682, 3701028683, 3701028684, 3701028685, 3701028686, 3701028687, 3701028688, 3701028689, con una vigencia de veinte (20) años contados a partir de la fecha de suscripción el **26 de mayo de 2015**.

A continuación, se detalla la composición del Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101

Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101 Cali		
NIT	Fideicomitentes (Nombre/Razón Social)	%Participación
800256769	Patrimonios Autónomos Fiduciaria Corficolombiana S.A - Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias PEI	49%
830053963	Patrimonios Autónomo Alianza Fiduciaria S.A. Fideicomiso Vizcaya	51%

### b. Fideicomiso de Operación Plaza Central

El Fideicomiso de Operación Plaza Central es un Patrimonio de Administración y Pagos, Fuente de pago y Garantía cuya vocera es Fiduciaria Corficolombiana S.A. que administra el **100%** de los recursos derivados de los contratos suscritos sobre los inmuebles (locales del Centro Comercial Plaza Central).



A continuación, se detalla la composición del Fideicomiso de Operación Plaza Central.

Fideicomiso de Operación Plaza Central		
NIT	Fideicomitentes (Nombre/Razón Social)	%Participación
800256769	Patrimonios Autónomos Fiduciaria Corficolombiana S.A - Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias PEI	100%



### c. Fideicomiso de Garantía Becam

Corresponde al **100%** de los derechos fiduciarios en el Fideicomiso Irrevocable de Garantía Becam sobre el 23% de la cuota parte del derecho de propiedad del inmueble, al cual le corresponde la matrícula inmobiliaria N° 50C1926949 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Centro, administrado por Itaú Asset Management Sociedad Fiduciaria, a fin de permitir la realización de todas las actividades tendientes a la comercialización del Centro Comercial Plaza Central.

A continuación, se detalla la composición del Fideicomiso de Garantía Becam.

Fideicomiso de Garantía Becam		
NIT	Fideicomitentes (Nombre/Razón Social)	%Participación
800256769	Patrimonios Autónomos Fiduciaria Corficolombiana S.A - Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias PEI	100%

#### d. Fideicomiso de Operación City U

El Fideicomiso de Operación City U es un Patrimonio de Administración y Pagos cuya vocera es Fiduciaria Corficolombiana S.A. que administra los recursos derivados de los contratos suscritos sobre los inmuebles de City U (locales y residencias universitarias), así como todos los demás recursos que se deriven de la operación y explotación de los inmuebles de City U, con una vigencia de tres (3) años contados a partir de la fecha de suscripción (enero 30 de 2017) y el cual se encuentra prorrogado automáticamente por la misma vigencia (enero 20 de 2023).



A continuación, se detalla la composición del Patrimonio Autónomo de Operación City U.

Fideicomiso de Operación City U		
NIT	Fideicomitentes (Nombre/Razón Social)	%Participación
800256769	Patrimonios Autónomos Fiduciaria Corficolombiana S.A - Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias PEI	50%
830053812	Alianza Fiduciaria S.A. Patrimonios Autónomos Fideicomiso HNN CITY U	28%
830053812	Alianza Fiduciaria S.A. Patrimonios Autónomos Fideicomiso NAPI	12%
830053812	Alianza Fiduciaria S.A. Patrimonios Autónomos Fideicomiso QBO	10%



#### e. Patrimonio Autónomo de Operación Ideo Cali

El Patrimonio Autónomo de Operación Ideo Cali es un Patrimonio de Administración y Pagos cuya vocera es Fiduciaria Corficolombiana S.A. que administra los recursos derivados de los contratos suscritos sobre los inmuebles (locales y bodegas del centro comercial Ideo Cali), así como todos los demás recursos que se deriven de la operación y explotación de los inmuebles propiedad de los fideicomitentes, con fecha de suscripción **16 de agosto de 2017**.

A continuación, se detalla la composición del Patrimonio Autónomo de Operación Ideo Cali.

Patrimonio Autónomo de Operación Ideo Cali		
NIT	Fideicomitentes (Nombre/Razón Social)	%Participación
800256769	Patrimonios Autónomos Fiduciaria Corficolombiana S.A - Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias PEI	60%
900454236	Universa Inversiones Inmobiliarias	40%





## f. Patrimonio Autónomo de Operación Nuestro Montería

El Patrimonio Autónomo de Operación Nuestro Montería es un Patrimonio de Administración y Pagos cuya vocera es Fiduciaria Corficolombiana S.A. que administra los recursos derivados de los contratos suscritos sobre los inmuebles (locales del centro comercial Nuestro Montería), así como todos los demás recursos que se deriven de la operación y explotación de los inmuebles Propiedad de los fideicomitentes, en un porcentaje de participación del **74,007%** los cuales fueron adquiridos así: en septiembre de 2017 una cuota parte del 51%, en marzo de 2018 una cuota parte del 19,294%, en mayo de 2021 una cuota parte del 2,482%, en junio de 2021 una cuota parte del 1,231%.

A continuación, se detalla la composición del Patrimonio Autónomo de Operación Nuestro Montería.

Patrimonio Autónomo de Operación Nuestro Montería		
NIT	Fideicomitentes (Nombre/Razón Social)	%Participación
800256769	Patrimonios Autónomos Fiduciaria Corficolombiana S.A - Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias PEI	74%
830053812	Patrimonio Autónomo Alianza Fiduciaria Fideicomiso Bolsa de Arriendos Montería	26%

## g. Patrimonio Autónomo de Operación Centros Comerciales Outlets

El Patrimonio Autónomo de Operación Centros Comerciales Outlets es un Patrimonio de Administración y Pagos cuya vocera es Fiduciaria Corficolombiana S.A. que administra los recursos derivados de los contratos suscritos sobre los inmuebles (locales de los Centros Comerciales Outlets), así como todos los demás recursos que se deriven de la operación y explotación de los inmuebles propiedad de los fideicomitentes suscritos el **30 de noviembre de 2018**. Por otro lado, se tienen suscritos cuatro (4) Fideicomisos de Propiedad de los Centros Comerciales en las ciudades de Cali, Yumbo, Neiva, Villavicencio y Barranquilla administrados de igual manera por Fiduciaria Corficolombiana S.A. con una participación del 80% bajo titularidad de PEI.



A continuación, se detalla la composición del Patrimonio Autónomo de Operación Centros Comerciales Outlets:

Patrimonio Autónomo de Operación Centros Comerciales Outlets		
NIT	Fideicomitentes (Nombre/Razón Social)	%Participación
800256769	Patrimonios Autónomos Fiduciaria Corficolombiana S.A - Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias PEI	80%
900498132	Operadora de Comercio S.A.S.	20%



## h. Fideicomiso Torre Alianza

Corresponde al **100%** de los derechos Fiduciarios sobre los cuales PEI es fideicomitente y beneficiario cuya vocera es Alianza Fiduciaria S.A., con fecha de suscripción de **17 de diciembre de 2018**, conformado por los inmuebles identificados con matrículas

inmobiliarias número 50C-2010635, 50C-2010644, 50C2010645, 50C-2010646, 50C2010647, 50C-2010648, 50C-2010649, 50C-2010650, 50C-2010651, 50C-2010652, 50C-2010653, 50C-2010654, 50C 2010655 y 50C-2010656 (los "Inmuebles") y todos los flujos derivados de la explotación de los mismos (los "Contratos").

A continuación, se detalla la composición del Fideicomiso Torre Alianza.

Fideicomiso Torre Alianza		
NIT	Fideicomitentes (Nombre/Razón Social)	%Participación
800256769	Patrimonios Autónomos Fiduciaria Corficolombiana S.A - Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias PEI	100%

### i. Fideicomiso CA y CV - Sanitas Tequendama

Corresponde al **100%** de los derechos fiduciarios sobre los cuales PEI es fideicomitente y beneficiario del Fideicomiso FA 4338 Portafolio Sanitas PEI cuya vocera es Acción Fiduciaria S.A., suscrito el día **15 de mayo de 2019** con las sociedades Urbanizadora y Constructora Andes S.A; Castañeda Vacca & CIA S.A.S y Desarrolladora de Proyectos CA y CV S.A.S.; fideicomiso que a su vez, es el único titular del derecho de dominio y la posesión regular sobre los inmuebles a los que les corresponden las matrículas inmobiliarias números 370-89831, 370- 120866 y 370-47090 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali (los "Inmuebles") y de la Clínica que se construyó en estos, junto con todas sus mejoras, construcciones, anexidades, usos, costumbres y servidumbres sin limitación alguna.



A continuación, se detalla la composición del Fideicomiso CA y CV - Sanitas Tequendama.

Fideicomiso CA y CV - Sanitas Tequendama		
NIT	Fideicomitentes (Nombre/Razón Social)	%Participación
800256769	Patrimonios Autónomos Fiduciaria Corficolombiana S.A - Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias PEI	100%



### j. Patrimonio Autónomo de Operación Nuestro Cartago

El Patrimonio Autónomo de Operación Nuestro Cartago es un Patrimonio de Administración y Pagos cuya vocera es Fiduciaria Corficolombiana S.A. que administra los recursos derivados de los contratos suscritos sobre los inmuebles (locales del centro comercial Nuestro Cartago), así como todos los demás recursos que se deriven de la operación y explotación de los inmuebles propiedad de los fideicomitentes, con fecha de suscripción del **30 de septiembre de 2019**.

A continuación, se detalla la composición del Fideicomiso Patrimonio Autónomo de Operación Nuestro Cartago.

Patrimonio Autónomo de Operación Nuestro Cartago		
NIT	Fideicomitentes (Nombre/Razón Social)	%Participación
800256769	Patrimonios Autónomos Fiduciaria Corficolombiana S.A - Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias PEI	70%
830053812	Patrimonio Autónomo Alianza Fiduciaria S.A. Fideicomiso Lote Nuestro Cartago	30%

### k. Fideicomiso CA y CV 2 - Sanitas Ciudad Jardín

Corresponde al **100%** de los derechos Fiduciarios sobre los cuales PEI es fideicomitente y beneficiario del Fideicomiso CA y CV 2, cuya vocera es Alianza Fiduciaria S.A., en virtud del contrato de compraventa de derechos fiduciarios suscrito el día **05 de marzo de 2020** con las sociedades Urbanizadora y Constructora Andes S.A.; Castañeda Vacca & CIA S.A.S y Desarrolladora de Proyectos CA y CV S.A.S., fideicomiso que a su vez es el único titular del derecho de dominio y la posesión regular sobre el Inmueble al que le corresponde la matrícula inmobiliaria No. 370- 1016942 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali (el "Inmueble") y de la Clínica que se construyó en estos, junto con todas sus mejoras, construcciones, anexidades, usos, costumbres y servidumbres sin limitación alguna.



A continuación, se detalla la composición del Fideicomiso CA y CV 2 Sanitas Ciudad Jardín.

Fideicomiso CA y CV 2 - Sanitas Ciudad Jardín		
NIT	Fideicomitentes (Nombre/Razón Social)	%Participación
800256769	Patrimonios Autónomos Fiduciaria Corficolombiana S.A - Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias PEI	100%

### l. Fideicomiso Jardín Plaza Cúcuta

Corresponde al **50%** de los derechos Fiduciarios sobre los cuales PEI es fideicomitente y beneficiario en el Fideicomiso Jardín Plaza Cúcuta, cuya vocera y administradora es Alianza Fiduciaria S.A. en virtud del contrato de cesión de derechos fiduciarios suscrito el **07 de abril de 2020**, que administra los recursos derivados de los contratos suscritos sobre los inmuebles (locales del Centro Comercial Jardín Plaza Cúcuta), fideicomiso que a su vez es el único titular del derecho de dominio y la posesión regular del inmueble al que le corresponde la matrícula inmobiliaria número 260-305201 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta.

A continuación, se detalla la composición del Fideicomiso Jardín Plaza Cúcuta.

Fideicomiso Jardín Plaza Cúcuta		
NIT	Fideicomitentes (Nombre/Razón Social)	%Participación
800256769	Patrimonios Autónomos Fiduciaria Corficolombiana S.A - Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias PEI	50%
900849574	Proyecto Cúcuta S.A.S	50%

### m. Patrimonio Autónomo PEI Atrio Torre Norte

Corresponde al **100%** de los derechos fiduciarios sobre los cuales PEI es fideicomitente y beneficiario del Fideicomiso P.A. PEI Atrio Torre Norte cuya vocera es Alianza Fiduciaria S.A.; que a su vez es el único titular de una cuota parte equivalente al 50% del derecho de dominio y la posesión regular sobre los inmuebles a los que les corresponden las matrículas inmobiliarias No. 50C 2061701 - 50C 2061702 - 50C 2061703 - 50C 2061704 - 50C 2061709 - 50C 2068150 - 50C





2068151 - 50C 2068154 - 50C 2068156 y 50C 2068157 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá. De conformidad con lo establecido en el Contrato, suscrito el **15 de enero de 2020**.

A continuación, se detalla la composición del Patrimonio Autónomo PEI Atrio Torre Norte.

Patrimonio Autónomo PEI Atrio Torre Norte		
NIT	Fideicomitentes (Nombre/Razón Social)	%Participación
800256769	Patrimonios Autónomos Fiduciaria Corficolombiana S.A - Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias PEI	100%

## n. Patrimonio Autónomo de Operación Atrio Torre Norte

Corresponde al **50%** de los derechos Fiduciarios sobre los cuales PEI es fideicomitente, cuya vocera es Fiduciaria Corficolombiana S.A. con el fin de administrar los recursos derivados de los contratos suscritos sobre el inmueble (oficinas del Edificio Atrio Norte), constituido el **09 de junio de 2020**.

A continuación, se detalla la composición del Patrimonio Autónomo de Operación Atrio Torre Norte.

Patrimonio Autónomo de Operación Atrio Torre Norte		
NIT	Fideicomitentes (Nombre/Razón Social)	%Participación
800256769	Patrimonios Autónomos Fiduciaria Corficolombiana S.A - Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias PEI	50%
830053812	Alianza Fiduciaria S.A. Fideicomiso	50%



# 1.4 AVALÚOS

**PEI tiene un portafolio de propiedades de inversión,** cuya política contable tiene medición a valor razonable. De acuerdo con lo indicado en la sección 2.7 del Prospecto de Información del PEC de TEIS (el "Prospecto") y el numeral 19 del Contrato de Fiducia, los Avalúos no podrán superar una vigencia de 12 meses para lo cual la administración tiene establecido un Cronograma de avalúos durante el año calendario, que se cumplió para todos los inmuebles en 2021; los cuales fueron laborados bajo la metodología de flujo de caja descontado, por un evaluador inscrito en el Registro Nacional de valuadores de acuerdo con las técnicas de valoración aceptadas en las normas internacionales de información financiera, y aprobados por el Comité Asesor de PEI; por otro lado, un mismo Avaluador no podrá realizar el avalúo de un Activo Inmobiliario por más de tres años consecutivos.

No.	Nombre de Inmueble	Valor último avalúo 2021 (en miles de pesos)	Fecha de instrucción de activación de avalúo
1	Buró 25-Fontibón	\$ 173.456.215	29/01/2021
2	Carrera 28 48-El Campin	\$ 32.006.000	26/02/2021
3	Lc 81 13-Chicó	\$ 2.928.000	26/02/2021
4	Calle 11 60-Puente Aranda	\$ 100.374.000	26/02/2021
5	Calle 76-Nogal	\$ 42.940.000	26/02/2021
6	Calle 30 55-Barcelona	\$ 46.471.000	26/02/2021
7	Carrera 11-Vía Al Aeropuerto	\$ 19.992.000	26/02/2021
8	Capital Towers -Chicó	\$ 165.328.000	26/02/2021
9	Carrera 43a 11 -El Poblado	\$ 130.923.000	26/02/2021
10	Ak 11 90 -Chicó	\$ 30.534.000	26/02/2021
11	Lc 80 13-Chicó	\$ 2.484.000	26/02/2021
12	Calle 30-Vía Planeta Rica	\$ 49.283.000	23/03/2021
13	Parque Industrial Palermo-Palermo	\$ 23.654.000	23/03/2021
14	Jamundino-Vereda Santa Helena	\$ 38.205.000	23/03/2021
15	Carrera 7 A-Vía Al Aeropuerto	\$ 26.099.000	23/03/2021
16	Carrera 77 28-Belén	\$ 11.300.000	23/03/2021
17	Avenida 68-Kennedy	\$ 48.530.000	23/03/2021
18	Carrera 50a 41-Itagüí	\$ 35.740.000	23/03/2021
19	Carrera 40-Vía San Martin	\$ 18.502.000	23/03/2021
20	Calle 10-Poblado	\$ 82.110.000	23/03/2021
21	Lc Cc Unicentro Valledupar 113-Carrera 9	\$ 3.854.000	23/03/2021
22	Parquiamerica Lt 7 8 9 Manzana D-Mamonal	\$ 46.940.000	23/03/2021
23	Ce Paseo Real-Santa Bárbara	\$ 19.525.000	23/03/2021
24	Cc Jardin Plaza-San Francisco	\$ 167.814.000	30/03/2021
25	El Tesoro Etapa Iv-Poblado	\$ 36.454.941	31/03/2021
26	Cc Nuestro-Bogotá	\$ 463.498.000	29/04/2021
27	Km 2 Lt 4 Y 5-Palmira	\$ 49.376.000	30/04/2021
28	Cc Nuestro-San Jerónimo	\$ 80.756.438	30/04/2021
29	Lc Pc El Tesoro 1100-Poblado	\$ 12.546.000	30/04/2021
30	Centro Médico-Tequendama	\$ 24.800.000	30/04/2021
31	Indugal	\$ 691.000	30/04/2021
32	Cc Santafé 4178-El Poblado	\$ 27.400.000	21/05/2021
33	Carrera 70 99-Morato	\$ 16.431.804	21/05/2021

Al **31**  
de diciembre  
de 2021

la totalidad de los inmuebles del portafolio se encuentran libres de demandas, embargos, restricciones, limitación o gravamen, y están a paz y salvo por toda clase de impuestos, tasas o contribuciones causadas o devengadas conforme a las Leyes Aplicables.

No.	Nombre de Inmueble	Valor último avalúo 2021 (en miles de pesos)	Fecha de instrucción de activación de avalúo
34	Edificio Granahorrar-La Florida	\$ 7.912.000	21/05/2021
35	La Estrella-Vereda Sejour	\$ 13.549.000	21/05/2021
36	Mosquera-Planadas	\$ 18.843.000	21/05/2021
37	Carrera 25-Yumbo	\$ 7.649.000	21/05/2021
38	Centro Industrial El Cortijo-Acopi	\$ 60.275.475	21/05/2021
39	Buró 26-Fontibón	\$ 89.316.301	28/05/2021
40	Centro Médico-Versalles	\$ 20.053.000	10/06/2021
41	Cc Ideo-Calima	\$ 35.365.800	21/06/2021
42	Cittium-Tenjo	\$ 168.200.000	21/06/2021
43	Edificio 27 7-Centro Internacional	\$ 91.139.000	21/06/2021
44	Ak 7 74-Porciúncula	\$ 30.464.000	21/06/2021
45	Provincia De Soto li-Vía Girón	\$ 4.480.000	21/06/2021
46	Calle 99 12-Chicó	\$ 62.837.000	21/06/2021
47	Amadeus-Santa Bibiana	\$ 111.060.000	30/06/2021
48	Cc Jardín Plaza-San Joaquin	\$ 62.216.770	30/06/2021
49	Carrera 65 10-Puente Aranda	\$ 42.150.410	30/06/2021
50	Ce One Plaza-Milla De Oro	\$ 118.491.000	30/06/2021
51	Cc Único-Betania	\$ 196.211.200	30/06/2021
52	Cc Único-El Sena	\$ 379.420.000	30/06/2021
53	Cc Único-Las Mercedes	\$ 61.220.800	30/06/2021
54	Cc Único Llano-La Alborada	\$ 91.910.400	30/06/2021
55	Cc Único-Yumbo	\$ 30.500.800	30/06/2021
56	Ce Elemento-Salitre	\$ 184.714.000	29/07/2021
57	Villa Carlota-El Poblado	\$ 19.020.000	30/07/2021
58	Calle 47 6-Salomia	\$ 36.550.000	20/08/2021
59	Cc Calima-Av Centenario	\$ 4.486.000	20/08/2021
60	Ed Oeste-Santa Teresita	\$ 7.859.000	20/08/2021
61	Cc Plaza Mayor-Chia	\$ 6.600.000	20/08/2021
62	Cc El Progreso-Dosquebradas	\$ 2.584.000	20/08/2021
63	Cc La Estación-Ambalá	\$ 3.403.000	20/08/2021
64	Calle 49 41-Bomboná	\$ 43.758.000	20/08/2021
65	Ak 39 18-Puente Aranda	\$ 37.374.000	20/08/2021
66	Centro Médico-Ciudad Jardín	\$ 17.257.000	20/08/2021
67	Pi Proandina-La Miel	\$ 34.500.000	20/08/2021
68	Avenida Cero 13-Los Caobos	\$ 2.038.000	30/08/2021
69	Condominio Palma Real-Av Libertador	\$ 579.000	30/08/2021
70	Condominio Centro Agrobancario-Centro	\$ 10.203.000	30/08/2021
71	Calle 10 7-Centro	\$ 3.101.000	30/08/2021
72	Edificio Banco Bogotá-Centro	\$ 606.000	30/08/2021
73	Calle 35 17-Centro	\$ 6.019.000	30/08/2021
74	Calle 38 30a-Centro	\$ 1.349.000	30/08/2021
75	Lc Cc Cabecera li 3 4 5-Cabecera	\$ 1.582.000	30/08/2021
76	Cll 76 49c -Alto Prado	\$ 3.713.000	30/08/2021
77	Lc Ed Escape Plaza 1 01-Bocagrande	\$ 2.132.000	30/08/2021
78	Carrera 23 104-Provenza	\$ 1.262.000	30/08/2021
79	Lc Cc Panorama 3-El Limon	\$ 2.112.000	30/08/2021
80	Lc Cc Santafé 9110-Los Balsos	\$ 6.581.000	30/08/2021
81	Calle 50 50a-Copacabana	\$ 1.069.000	30/08/2021
82	Edificio Banco Cafetero-Centro	\$ 9.020.000	30/08/2021



No.	Nombre de Inmueble	Valor último avalúo 2021 (en miles de pesos)	Fecha de instrucción de activación de avalúo
83	Ed Colseguros-Centro Historico	\$ 6.139.000	30/08/2021
84	Edificio El Café-Centro	\$ 11.773.000	30/08/2021
85	Edificio Del Café-Centro	\$ 18.191.000	30/08/2021
86	Lc Ed Manuel Saénz 4-Centro	\$ 593.000	30/08/2021
87	Lc Cc Pasaje El Liceo 100 202 A 204-Centro	\$ 1.011.000	30/08/2021
88	Edificio Seguros Bolivar-Centro	\$ 1.334.000	30/08/2021
89	Edificio Torre Empresarial Dav-Poblado	\$ 15.384.000	30/08/2021
90	Lc Cc La Frontera Mall Plaza 3 114-Diamante li	\$ 4.774.000	30/08/2021
91	Av Alfonso Araujo Cll26-Manga	\$ 3.157.000	30/08/2021
92	Carrera 3 12-Centro	\$ 2.252.000	30/08/2021
93	Lc Cc Premium Plaza 1166/72/75-La Candelaria	\$ 3.690.000	30/08/2021
94	Carrera 76 33a-Santa Teresita	\$ 1.935.000	30/08/2021
95	Lc Cc Unicentro 2 26-Girardot	\$ 1.969.000	30/08/2021
96	Calle 1a 31-Visitación	\$ 3.282.000	30/08/2021
97	Zf La Cayena Lt 1,2 -Juan Mina	\$ 78.268.000	15/09/2021
98	Carrera 29c 71-Barríos Unidos	\$ 25.487.262	21/09/2021
99	Zf La Cayena Lt 6,7,8-Juan Mina	\$ 34.670.000	21/09/2021
100	Zfp Manzana B,G,H,J-Yumbo	\$ 78.374.000	24/09/2021
101	Fijar 93b-Chicó Lago	\$ 34.958.000	24/09/2021
102	Edificio World Business Port-Salitre	\$ 51.890.000	28/09/2021
103	Torre Empresarial Pacific-Usaquén	\$ 134.325.000	28/09/2021
104	Sanitas Toberin	\$ 35.910.449	28/09/2021
105	Quadratto-Tenjo	\$ 50.086.000	14/10/2021
106	Cc Ideo-Itagüí	\$ 53.958.600	27/10/2021
107	Cc Nuestro-Vía Ansermanuevo	\$ 59.030.300	28/10/2021
108	Torre Alianza-Chicó	\$ 97.467.000	29/10/2021
109	Cc Jardín Plaza-San Joaquin	\$ 219.477.860	26/11/2021
110	Ac 26 90-Av El Dorado	\$ 126.680.000	30/11/2021
111	Hotel Calablanca-Barú	\$ 121.753.800	1/12/2021
112	Ed Rivana Business Park-Villa Carlota	\$ 150.523.300	13/12/2021
113	Edificio Santa Catalina-Alhambra	\$ 946.000	16/12/2021
114	Carrera 88a 64d-Álamos	\$ 2.520.000	16/12/2021
115	Lc Ed Excélsior 93 101-Rincón Del Chicó	\$ 3.318.000	16/12/2021
116	Ed Centro Internacional-Centro	\$ 9.292.000	16/12/2021
117	Edificio Davivienda-Porciúncula	\$ 8.601.000	16/12/2021
118	Lc Carrera 66 A 63-Estrada	\$ 743.000	16/12/2021
119	Av Calle 53 63-Normandía	\$ 916.000	16/12/2021
120	Lc Ed Soluzona 101b-Centro Industrial	\$ 972.000	16/12/2021
121	Ce Metropolitano-Ciudad Salitre	\$ 40.664.000	16/12/2021
122	Centro De Comercio Internacional-Centro	\$ 155.824.000	16/12/2021
123	Ce Metropolitano-Ciudad Salitre	\$ 27.047.000	16/12/2021
124	Centro Medico Almirante Colon-Chicó	\$ 3.530.000	16/12/2021
125	Carrera 18 16-Restrepo	\$ 2.558.000	16/12/2021
126	Calle 140 10a-Cedritos	\$ 3.974.000	16/12/2021
127	Lc Cc Andino 3 43-El Retiro	\$ 20.190.000	16/12/2021
128	Lc Cc Chico 12 110-Rincón Del Chicó	\$ 5.178.000	16/12/2021
129	Galerías Carrera 28-Galerías	\$ 1.196.000	16/12/2021
130	Lc Ed Scotiabank 1-Usaquén	\$ 5.757.000	16/12/2021
131	Lc Cc Iserra 100 108-La Castellana	\$ 5.686.000	16/12/2021
132	Lc Cc Milenio Plaza 1 34 Al 37-Tintalito	\$ 1.108.000	16/12/2021

No.	Nombre de Inmueble	Valor últ. avalúo 2021 (en miles de pesos)	Fecha de instrucción de activación de avalúo
133	Lc Cc Plaza De Las Americas 16 07-Kennedy	\$ 7.703.000	16/12/2021
134	Lc Cc Plaza Imperial 158/9-Suba	\$ 4.093.000	16/12/2021
135	Lc Cc Salitre Plaza 1 14 A-Ciudad Salitre	\$ 5.219.000	16/12/2021
136	Lc Cc Salitre Plaza 1 85 87 -Ciudad Salitre	\$ 5.078.000	16/12/2021
137	Lc Teleport Business Park 123-Santa Ana	\$ 4.468.000	16/12/2021
138	Lc Cc Tintal Plaza 158-El Tintal	\$ 6.228.000	16/12/2021
139	Lc Cc Tunal 2 162-Ciudad Tunal	\$ 3.678.000	16/12/2021
140	Lc Ed Davivienda Chapinero 1-Chapinero	\$ 4.270.000	16/12/2021
141	Lc Ed Comercial 97 1-Chicó Reservado	\$ 2.038.000	16/12/2021
142	Calle 140 18a-Cedritos	\$ 3.938.000	16/12/2021
143	Edificio Salud Total-San Patricio	\$ 1.910.000	16/12/2021
144	Carrera 11 82-El Retiro	\$ 11.625.000	16/12/2021
145	Calle 44 59-La Esmeralda	\$ 2.824.000	16/12/2021
146	Ak 24 42-La Soledad	\$ 3.085.000	16/12/2021
147	Lc Multicentro 2 6-Nva Autopista	\$ 835.000	16/12/2021
148	Carrera 27 1g-Santa Isabel	\$ 1.428.000	16/12/2021
149	Calle 168 45-Toberin	\$ 958.000	16/12/2021
150	Carrera 56 4a-Trinidad Galan	\$ 1.395.000	16/12/2021
151	Calle 76 Nogal Ofc 601	\$10.507.000	16/12/2021
152	City U - La Candelaria	\$113.517.500	23/12/2021
153	Cc Atlantis - Chicó	\$177.943.000	30/12/2021
154	Cc Plaza Central - Puente Aranda	\$906.447.000	30/12/2021
155	Edificio Atrio Norte - Centro Internacional	\$291.628.808	30/12/2021





## 1.5 PROGRAMA DE SEGUROS

Durante el 2021, el Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias – PEI aseguró los inmuebles mediante pólizas suscritas relacionadas a continuación:

Aseguradora	No. Póliza	Tipo de cobertura	Vigencia	Monto asegurado
ZURICH COLOMBIA SEGUROS S.A	DPMRA-4245032	Todo riesgo para daño material, por eventos accidentales súbitos imprevistos	desde 15/03/2020 hasta 15/03/2021	COP 3.665.696.415
CHUBB SEGUROS COLOMBIA	51064	Renta por eventos accidentales súbitos imprevistos	desde 15/03/2021 hasta 15/03/2022	COP 1.907.772.436
CHUBB SEGUROS COLOMBIA	51071	Todo Riesgo Daño Material	desde 15/03/2021 hasta 15/03/2022	COP 1.943.174.606
CHUBB SEGUROS COLOMBIA	RCE No. 449910	Responsabilidad Civil Extracontractual, la cual cubre los perjuicios patrimoniales con motivo de la responsabilidad civil en que incurra el asegurado con relación a terceros.	desde 15/03/2020 hasta 15/03/2021	COP 15.000.000
ZURICH COLOMBIA SEGUROS S.A	LRCG-15014288-1	Seguros de Responsabilidad Civil Extracontractual General	desde 16/03/2021 hasta 15/03/2022	COP 25.000.000
ZURICH COLOMBIA SEGUROS S.A	DOFF-11209238-1	Responsabilidad Civil Directores y Administradores	desde 17/08/2020 hasta 17/10/2021	USD 30.000
ZURICH COLOMBIA SEGUROS S.A	DOFF-23054841-1	Responsabilidad Civil personal de administradores de la compañía	desde 19/10/2021 hasta 18/10/2022	USD 30.000
ZURICH COLOMBIA SEGUROS S.A	LRCG-16368733-1	Responsabilidad Civil por lesiones, muerte y/o daños materiales a terceros	desde 04/05/2021 hasta 03/05/2022	COP 40.000.000

(valores en miles de pesos)



20

# Emisiones



## 2. Emisiones

### 2.1 EMISIÓN DE TÍTULOS TEIS

Durante el año 2021 el Patrimonio Autónomo no llevó a cabo emisiones de nuevos tramos en el Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos.

#### 2.1.1 Historial de Calificaciones de títulos PEI

FECHA	CALIFICACIÓN	TIPO DE REVISIÓN
12/12/2006	i - AA +	Calificación Inicial
30/05/2007	i - AA +	Revisión Semestral
12/10/2007	i - AA +	Revisión Periódica
26/03/2008	i - AA +	Seguimiento Semestral
5/09/2008	i - AA + Perspectiva Positiva	Revisión Periódica
7/04/2009	i - AA + Perspectiva Positiva	Revisión Semestral
18/06/2009	i - AA + Perspectiva Positiva	Calificación Inicial
27/08/2009	i - AA + Perspectiva Positiva	Revisión Periódica
15/01/2010	i - AA + Perspectiva Positiva	Seguimiento Semestral
17/06/2010	i - AA + Perspectiva Positiva	Revisión Periódica
25/01/2011	i - AA + Perspectiva Positiva	Seguimiento Semestral
16/06/2011	i - AAA	Revisión Periódica
20/10/2011	i - AAA	Revisión Extraordinaria
15/06/2012	i - AAA	Revisión Periódica
15/02/2013	i - AAA	Seguimiento Semestral
16/04/2013	i - AAA	Revisión Extraordinaria
13/06/2013	i - AAA	Revisión Periódica
27/02/2014	i - AAA	Seguimiento Semestral
24/04/2014	i - AAA	Revisión Extraordinaria
13/06/2014	i - AAA	Revisión Periódica
4/03/2015	i - AAA	Seguimiento Semestral
12/06/2015	i - AAA	Revisión Periódica
29/09/2015	i - AAA	Revisión Extraordinaria
10/06/2016	i - AAA	Revisión Periódica
19/08/2016	i - AAA	Revisión Extraordinaria
18/04/2018	i - AAA	Revisión Periódica
9/04/2019	i - AAA	Revisión Periódica
3/04/2020	i - AAA	Revisión Periódica
25/03/2021	i - AAA	Revisión Periódica

Con fecha

**25**

de marzo  
de 2021

la calificadoradora

**BRC**  
**Standard & Poor's**  
**S&P Global**

**S&P Global**

en revisión  
periódica  
confirmó la  
calificación de los  
**Títulos de  
Participación  
Inmobiliaria de 'i  
AAA'.**

## 2.1.2 Flujo de Caja Distribuible

En cumplimiento de los numerales 1.7.12. y 1.7.13, del Prospecto de Colocación de los Títulos Participativos del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias - PEI (el "Prospecto"), la Fiduciaria, por conducto de DECEVAL, pagará a los inversionistas el Flujo de Caja Distribuible (según este término se define en el Prospecto) de manera trimestral de conformidad con la periodicidad y términos definidos en el Prospecto.



1. El décimo día hábil (10°) del mes de febrero se pagará el Flujo de Caja Distribuible correspondiente al período comprendido entre el 1° de octubre y el 31° de diciembre del año anterior.
2. El décimo día (10°) hábil del mes de mayo se pagará el Flujo de Caja Distribuible correspondiente al período comprendido entre el 1° de enero y el 31 de marzo del año en curso.
3. El décimo día (10°) hábil del mes de agosto se pagará el Flujo de Caja Distribuible correspondiente al periodo comprendido entre el 1° de abril y el 30 de junio del año en curso.
4. El décimo día (10°) hábil del mes de noviembre se pagará el Flujo de Caja Distribuible correspondiente al periodo comprendido entre el 1° de julio y el 30 de septiembre del año en curso.

En virtud de lo anterior, la Fiduciaria en calidad de Agente de Manejo por intermedio de DECEVAL, pagó a los Inversionistas el Flujo de Caja Distribuible a prorrata de su participación en PEI correspondiente al **cuarto trimestre de 2020, primer trimestre de 2021, segundo trimestre de 2021 y tercer trimestre de 2021**. A continuación, se detalla la información del pago:

Fecha corte	Fecha pago	No. Títulos circulación	Valor Utilidad	Valor Restitución de capital	Retención en la fuente	Retención de Ica (Pasto, Bogotá, B/quilla, Neiva, Cartago, Cúcuta, B/manga)	Valor Neto de giro
31-12-2020	12-02-2021	431.422	\$ 57.430.465		\$ 578.265	\$ 167.875	\$ 56.684.325
31-03-2021	14-05-2021	431.422	\$ 49.085.666	\$ 1.197.000	\$ 512.436	\$ 186.710	\$ 49.583.520
30-06-2021	13-08-2021	431.422	\$ 53.492.877		\$ 556.412	\$ 174.301	\$ 52.762.164
30-09-2021	16-11-2021	431.422	\$ 65.056.280		\$ 663.234	\$ 175.015	\$ 64.212.361

(valores en miles de pesos)

Se informa que el Flujo de Caja Distribuible cuyo pago se efectuó en los trimestres primero, tercero y cuarto se distribuyó como utilidad de la inversión; por su parte el correspondiente al segundo trimestre además de utilidad tuvo un componente de restitución de inversión. La retención en la fuente se efectuó sobre el valor distribuido por TEI, de acuerdo con la calidad tributaria de cada Inversionista.

En las fechas correspondientes de pago del Flujo de Caja Distribuible del PEI, se publicó la Información Relevante correspondiente a través del SIMEV.



## 2.2 EMISIÓN DE BONOS

Durante el año 2021 el Patrimonio Autónomo no llevó a cabo nuevas emisiones de bonos en el Programa de Emisión y Colocación de Bonos Ordinarios.

### 2.2.1 Calificación de Bonos PEI

#### HISTORIAL CALIFICACIONES BONOS PEI

FECHA	CALIFICACIÓN	TIPO DE REVISIÓN
12/06/2015	AA +	Calificación Inicial
25/08/2015	AA +	Revisión Extraordinaria
10/06/2016	AA +	Revisión Periódica
2/06/2017	AA +	Revisión Periódica
24/04/2018	AA +	Revisión Periódica
24/04/2019	AA +	Revisión Periódica
15/10/2019	AA +	Revisión Extraordinaria
17/04/2020	AA +	Revisión Periódica
6/11/2020	AA +	Revisión Periódica
6/11/2020	AA +	Revisión Extraordinaria
16/04/2021	AA +	Revisión Periódica

Con fecha

# 16

de abril

de 2021

**BRC**  
**Standard & Poor's**  
S&P Global

**S&P Global**

en revisión extraordinaria confirmó la calificación de los Bonos Ordinarios Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias - PEI de 'AA+'

Fuente: [https://www.brc.com.co/calificaciones\\_busqueda.php?buscar=ESTRATEGIAS+INMOBILIARIAS&Submit3=Buscar](https://www.brc.com.co/calificaciones_busqueda.php?buscar=ESTRATEGIAS+INMOBILIARIAS&Submit3=Buscar)

### 2.2.2 Pago de Capital e Intereses

Durante el año 2021 el Patrimonio Autónomo realizó pago de intereses por la primera emisión de bonos por intermedio de DECEVAL por la suma de **\$ 28.446.127.854**

#### PAGO INTERESES I EMISION

Fecha	Sub Serie C3	Sub Serie C10	Sub Serie C25	Total I Emisión
01.03.2021	\$ 1.318.744.840	\$ 2.987.671.316	\$ 2.635.642.762	\$ 6.942.058.918
28.05.2021	\$ 1.233.249.155	\$ 2.813.638.310	\$ 2.485.862.560	\$ 6.532.750.025
30.08.2021	\$ 1.407.140.650	\$ 3.093.222.020	\$ 2.723.625.538	\$ 7.223.988.208
29.11.2021	\$ -	\$ 4.143.702.836	\$ 3.603.627.867	\$ 7.747.330.703
<b>Total</b>	<b>3.959.134.645</b>	<b>13.038.234.482</b>	<b>11.448.758.727</b>	<b>28.446.127.854</b>

(Valores en pesos)

Durante el año 2021 el Patrimonio Autónomo realizó pago de intereses por la segunda emisión de bonos por intermedio de DECEVAL por la suma de **\$ 32.982.920.000,00**

#### PAGO INTERESES II EMISION

Fecha	Sub Serie A5	Sub Serie A10	Sub Serie C25	Total II Emisión
08.02.2021	\$ 1.952.610.000	\$ 4.038.846.000	\$ 2.103.376.000	\$ 8.094.832.000
07.05.2021	\$ 1.889.048.000	\$ 3.907.088.000	\$ 1.982.840.000	\$ 7.778.976.000
09.08.2021	\$ 1.952.610.000	\$ 4.038.846.000	\$ 2.179.984.000	\$ 8.171.440.000
08.11.2021	\$ 1.952.610.000	\$ 4.038.846.000	\$ 2.946.216.000	\$ 8.937.672.000
<b>Total</b>	<b>7.746.878.000</b>	<b>16.023.626.000</b>	<b>9.212.416.000</b>	<b>32.982.920.000</b>

(Valores en pesos)

**Adicionalmente** en el mes de agosto de 2021 se realizó por intermedio de DECEVAL, la redención de la primera serie de bonos a 3 años, emitida el 28 de agosto de 2018 por la suma de **\$116.005.000.000**

## 2.3 CALIFICACIÓN DE GESTIÓN DE PORTAFOLIO

Con fecha 25 de marzo de 2021, la calificadoradora BRC Standard & Poor's S&P Global en revisión periódica confirmó la calificación de Eficacia en la Gestión de Portafolio de 'G aaa'.

### HISTORIAL EFICACIA EN LA GESTIÓN DE PORTAFOLIO

FECHA	CALIFICACIÓN	TIPO DE REVISIÓN
12/12/2006	G-a	Calificación Inicial
30/05/2007	G-a	Seguimiento Semestral
12/10/2007	G-aa	Revisión Periódica
26/03/2008	G-aa	Seguimiento Semestral
5/09/2008	G-aaa	Revision Periodica
7/04/2009	G-aaa	Seguimiento Semestral
18/06/2009	G-aaa	Calificacion Inicial
27/08/2009	G-aaa	Revision Periodica
15/01/2010	G aaa	Seguimiento Semestral
17/06/2010	G aaa	Revision Periodica
25/01/2011	G aaa	Seguimiento Semestral
16/06/2011	G aaa	Revision Periodica
20/10/2011	G aaa	Revision Extraordinaria
15/06/2012	G aaa	Revision Periodica
15/02/2013	G aaa	Seguimiento Semestral
16/04/2013	G aaa	Revision Extraordinaria
13/06/2013	G aaa	Revision Periodica
24/04/2014	G aaa	Revision Extraordinaria
13/06/2014	G aaa	Revision Periodica
4/03/2015	G aaa	Seguimiento Semestral
12/06/2015	G aaa	Revisión Periodica
29/09/2015	G aaa	Revisión Extraordinaria
10/06/2016	G aaa	Revisión Periodica
19/08/2016	G aaa	Revisión Extraordinaria
20/04/2017	G aaa	Revisión Periodica
18/04/2018	G aaa	Revisión Periodica
9/04/2019	G aaa	Revisión Periodica
3/04/2020	G aaa	Revisión Periodica
25/03/2021	G aaa	Revisión Periodica

Fuente: [https://www.brc.com.co/calificaciones\\_busqueda.php?buscar=ESTRATEGIAS+INMOBILIARIAS&Submit3=Buscar](https://www.brc.com.co/calificaciones_busqueda.php?buscar=ESTRATEGIAS+INMOBILIARIAS&Submit3=Buscar)





# 3

## Operación del negocio



# 3. Operación del negocio

3.1  
CONTRATOS DE  
ARRENDAMIENTO

3.2  
FONDO DE  
READQUISICIÓN

Los recursos del Patrimonio Autónomo fueron administrados a través del Fondo de Inversión Colectiva Abierto Valor Plus I. A continuación, se presenta el movimiento de ingresos y egresos de los encargos en los cuales se administran los recursos del Patrimonio Autónomo:

## 3.1 CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

Fiduciaria Corficolombiana S.A., desarrolla las actividades correspondientes a su gestión como vocera del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias, así como la celebración de contratos de arrendamiento, contratos de concesión, y demás documentos jurídicos relacionados con PEI. Durante el 2021 se suscribieron 24 contratos y se prorrogaron 19 contratos de arrendamiento y concesión.

## 3.2 FONDO DE READQUISICIÓN

El Comité Asesor en su reunión del 25 de enero de 2021, se refirió a la provisión para el Fondo de Readquisición establecida en el numeral 1.7.11 del Prospecto de Colocación del PEI, el cual señala que el PEI provisionará anualmente los recursos que el Comité Asesor considere necesarios para readquirir los Títulos readquiribles a partir del quinto año de su operación.

Teniendo en cuenta el comportamiento y características de los TEIs en el mercado secundario y teniendo en cuenta el mejor uso de los fondos disponibles por parte del PEI, el Comité Asesor dispuso que no era necesario provisionar durante el año 2021 suma alguna, por lo que la provisión fue igual a cero pesos para el Fondo de Readquisición



*No obstante, y de conformidad con lo dispuesto en el numeral 1.7.11 del Prospecto, los recursos a provisionar se revisarán anualmente.*



## 3.3 TOTAL DE PARTICIPACIONES

(encargos fiduciarios) en el Fondo de Inversión Colectivo Abierto Valor Plus I, y cuentas bancarias

### Calificación de Gestión de Portafolio

Al cierre del 31 de diciembre de 2021, el Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias – PEI, contó con veintidós **(22)** encargos constituidos en el Fondo de Inversión Colectivo Abierto Valor Plus I dentro de los cuales se encuentran el Fondo de Operación y tres **(03)** encargos de Gestión de Liquidez por la suma de doce mil cuatrocientos ochenta y seis millones setecientos treinta y seis mil pesos mcte **(\$12.486.736)**; y dieciocho **(18)** encargos de garantía por la suma de once mil setecientos siete millones ciento sesenta y nueve mil pesos mcte **(\$11.707.169)**, correspondientes a los valores retenidos como garantía en los contratos de arrendamiento, contratos de prestación de servicios o adquisiciones de inmuebles, representando un total de veinticuatro mil ciento noventa y tres millones ochocientos ochenta y cinco mil pesos mcte **(\$24.193.885)**, de acuerdo con el detalle a continuación:

#### 3.3.1. Fondo de Operación

Corresponde a la caja operativa que debe mantener el Patrimonio Autónomo para cumplir con todas sus obligaciones, costos y gastos. En este fondo se registran los ingresos derivados de los inmuebles por canon de arrendamiento, servicios compartidos e intereses de mora de los inmuebles, u otros ingresos, y los gastos correspondientes al manejo del Patrimonio Autónomo.

A continuación, se detalla el comportamiento de ingresos y egresos al **cierre del 31 de diciembre de 2021 del encargo VPL-250020001313**, constituido para el manejo de los recursos del fondo de operación:

APORTES Y PATRIMONIO	VPL 250020001313
SALDO A 31 DE DICIEMBRE 2020	\$ 38.058.908
<b>INGRESOS</b>	<b>\$ 472.640.962</b>
ADICIONES	\$ 465.096.282
RENDIMIENTOS NETOS	\$ 138.845
ANULACIONES	\$ 7.405.835
<b>PAGOS</b>	<b>\$ 498.358.711</b>
RETIROS GRAVADOS	\$ 496.541.738
IMPUESTO POR RETIRO 4*1000	\$ 1.816.973
<b>SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021</b>	<b>\$ 12.341.159</b>

(Valores en Miles de pesos)

DETALLE DE RECAUDO AÑO 2021	
CANON ARRENDAMIENTO	\$ 334.168.561
SERVICIOS COMPARTIDOS	\$ 31.255.950
INTERESES DE MORA	\$ 155.069.747.347
RECAUDO CENTRO COMERCIAL IDEO ITAGÜÍ	\$ 52.750.017
RECAUDO CENTRO COMERCIAL ATLANTIS PLAZA	\$ 24.435.346
OTRAS ADICIONES	\$ 174.372.080
<b>TOTAL RECAUDOS 2021</b>	<b>\$ 155.686.729.301</b>

(Valores en Miles de pesos)

**Las adiciones de este fondo se recaudan a través de las cuentas bancarias propias del Patrimonio Autónomo,**

las cuales son referenciadas lo cual permite la identificación de los valores depositados. En dicho fondo también se adicionan los recursos percibidos en los Encargos de las operaciones conjuntas.

### 3.3.2 Encargos de Gestión de Liquidez

Corresponden a los encargos destinados para administrar temporalmente los recursos derivados de las emisiones de títulos (Fondo de Colocación), Distribución del Flujo de Caja Distribuible (Fondo de Distribución), y excedentes de liquidez (Fondo de Adquisiciones). A continuación, el detalle de los saldos:

No. ENCARGO	DESCRIPCIÓN	SALDO A 31 DE DICIEMBRE DE 2021
250020001306	FONDO DE COLOCACIÓN	\$ 14.865
250020001310	FONDO DE DISTRIBUCIÓN	\$ 42.941
250020001314	FONDO DE ADQUISICIONES	\$ 87.751
<b>TOTAL ENCARGOS</b>		<b>\$ 145.557</b>

(Valores en Miles de pesos)

### 3.3.3 Encargos de Garantía

Corresponden a los depósitos en garantía efectuados por los concesionarios de los inmuebles del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias PEI, los cuales, al cierre de diciembre de 2021, presentan un saldo de once mil setecientos siete millones ciento sesenta y nueve mil pesos mcte (\$11.707.169). A continuación, el detalle de los saldos:

No. ENCARGO	DESCRIPCIÓN	SALDO A 31 DE DICIEMBRE DE 2021
110020904622	DEPÓSITO EN GARANTÍA PEI-META PETROLEUM COP SUCURSAL COLOMBIA	\$ 1.624.258
110020904665	DEPOSITO EN GARANTIA PEI - CARROFACIL DE COLOMBIA S.A.S.	\$ 68.113
250020001061	DEPOSITO EN GARANTÍA HADA	\$ 364.834
250020001206	DEPÓSITO EN GARANTÍA SISTEMAS COLOMBIA SAS	\$ 155.774
250020001209	SISTEMAS COLOMBIA SAS PISOS 18 - 19 - 20 - 21	\$ 357.768
250020001231	DEPÓSITO EN GARANTÍA FIRST DATA COLOMBIA LTDA	\$ 39.798
250020001232	DÉPOSITO EN GARANTÍA BANCOLOMBIA S.A.	\$ 135.569
250020001256	DEPÓSITO EN GARANTÍA GENIUS SPORTS SERVICES COLOMBIA SAS	\$ 289.345
250020001279	DEPÓSITO EN GARANTÍA KM2 SOLUTIONS COLOMBIA SAS	\$ 329.443
250020002087	JOSE AIRTON MARROQUÍN - PEI	\$ 3.209
250020000692	DEPOSITO EN GARANTÍA NUTRESA PASTO	\$ 4.743.373
250020000693	DEPOSITO EN GARANTÍA NUTRESA MONTERÍA	\$ 3.388.124
250020001055	DEPOSITO EN GARANTÍA FORTOX S.A.	\$ 3.322
	<b>SUBTOTAL ENCARGOS DE GARANTIA</b>	<b>\$ 11.502.930</b>
250020000025	HERNANDO HEREDIA *	\$ 204.239
	<b>TOTAL ENCARGOS DE GARANTIA</b>	<b>\$ 11.707.169</b>

(\*) El traslado de recursos con destino al Fondo de Operación fue efectuado en enero 2022.



### 3.3.4 Encargos Fiduciarios administrados por Fiduciarias Externas

En virtud de las instrucciones impartidas por PEI Asset Management S.A.S. en su calidad de Administrador Inmobiliario del PEI, durante el año 2021 PEI realizó las siguientes inversiones de tesorería:

NOMBRE DEL FONDO	No. DE INVERSIÓN	ENTIDAD FINANCIERA	SALDO A 31 DIC 2021
FONDO ABIERTO INTERÉS	800256769-9-13	CORREDORES DAVIVIENDA S.A.	\$ 29.348.125
FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA FIDUCUENTA	126002001195	FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.	\$ 7.408.238
FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA OCCIDENTA	1001201004577	FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.	\$ 129.741.462
FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA SUMAR	60002004406037	FIDUCIARIA BOGOTA S.A.	\$ 84.872.098
FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA SUMAR	2002884764	FIDUCIARIA BOGOTA S.A.	\$ 183.005
FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA EFECTIVO	301000265349	FIDUCIARIA OLD MUTUAL S.A.	\$ 142.884.510
FONDO ABIERTO FIDUCREDICORP VISTA	919301059001	CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA	\$ 1.030.188
<b>TOTAL</b>			<b>\$ 395.467.626</b>

(Valores en Miles de pesos)

### 3.3.5 Cuentas Bancarias

En cuentas bancarias la suma de veintisiete mil millones seiscientos treinta y tres mil trescientos cincuenta y tres pesos mcte (\$ 27.633.353). A continuación, el detalle de los saldos:

CUENTAS BANCARIAS A NOMBRE DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS				SALDO A 31 DE DICIEMBRE DE 2021
No. CUENTA	BANCO	TIPO DE CUENTA	CONCEPTO DE LA CUENTA	
001-91820-0	OCCIDENTE	AHORROS	Fiduciaria Corficolombiana S.A. PAEI - Fondo de Operación	\$ 15.578.312
005-56326-6	ITAÚ	AHORROS	Fiduciaria Corficolombiana S.A. PAEI - Recaudadora para el CC. Atlantis	\$ 1.294.207
005-58861-4	ITAÚ	AHORROS	Fiduciaria Corficolombiana S.A. PAEI - Renta Helm - Excedentes de liquidez	\$ 15
482800005704	DAVIVIENDA	AHORROS	Cuenta para desembolsos de créditos	\$ 56.812
0000-32971048	SCOTIABANK	AHORROS	Cuenta para desembolsos de créditos	\$ 10.126.564
031-829368-62	BANCOLOMBIA	AHORROS	Cuenta para desembolsos de créditos	\$ 577.443
<b>TOTAL CUENTAS BANCARIAS</b>				<b>\$ 27.633.353</b>

(Valores en Miles de pesos)

(\*) Corresponde al saldo en extracto en las cuentas bancarias del PEI al cierre de 31 de diciembre de 2021, dicho valor incluye partidas pendientes por conciliar y depósitos realizados por otros conceptos (arrendamientos, servicios o intereses de mora) que fueron contablemente registrados en el mes de diciembre de 2021, y cuyos traslados bancarios se realizaron en el mes de enero de 2021.

## 3.4 OBLIGACIONES FINANCIERAS

El siguiente es el resumen de las obligaciones financieras de PEI y sus Operaciones Conjuntas al cierre de diciembre de 2021. A continuación, el detalle del capital adeudado en las obligaciones de corto y largo plazo:

### 3.4.1 Obligaciones de Corto Plazo

ENTIDAD FINANCIERA	SALDO A 31 DICIEMBRE 2021
BANCO DE BOGOTÁ S.A.	\$ 147.894.724
BANCO BANCOLOMBIA S.A.	\$ 97.481.943
BANCO DE OCCIDENTE S.A.	\$ 19.386.888
SCOTIABANK COLPATRIA	\$ 16.337.568
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 281.101.123</b>

(Valores en Miles de pesos)

### 3.4.2 Obligaciones de Corto Plazo Operaciones Conjuntas

NOMBRE DE OPERACIÓN CONJUNTA	ENTIDAD FINANCIERA	SALDO A 31 DICIEMBRE 2021
FID CENTRO COMERCIAL JARDIN PLAZA 2101	BANCOLOMBIA S.A.	\$ 9.652.614
	<b>TOTAL</b>	<b>\$ 9.652.614</b>

(Valores en Miles de pesos)

### 3.4.3 Obligaciones de Largo Plazo

ENTIDAD FINANCIERA	SALDO A 31 DICIEMBRE 2021
BANCO BANCOLOMBIA S.A.	\$ 866.083.197
BANCO ITAÚ	\$ 215.753.955
BANCO SCOTIABANK COLPATRIA	\$ 191.624.421
BANCO DE BOGOTÁ S.A.	\$ 114.471.639
BANCO DAVVIENDA	\$ 66.798.531
BANCO DE OCCIDENTE	\$ 19.270.000
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 1.474.001.743</b>

(Valores en Miles de pesos)

### 3.4.4 Obligaciones de Largo Plazo Operaciones Conjuntas

NOMBRE DE OPERACIÓN CONJUNTA	ENTIDAD FINANCIERA	SALDO A 31 DICIEMBRE 2021
FID JARDÍN PLAZA CÚCUTA	BANCO DAVVIENDA	\$ 24.499.389
FID C.C. JARDIN PLAZA 2101	BANCO OCCIDENTE	\$ 13.892.407
FIDEICOMISO DE OPERACIÓN OUTLETS	BANCO OCCIDENTE	\$ 3.223.200
FIDEICOMISO PA C26	BANCOLOMBIA	\$ 37.416.500
	<b>TOTAL</b>	<b>\$ 79.031.497</b>


(Valores en Miles de pesos)

En cumplimiento del numeral 2.3.4, del Prospecto de Colocación de los Títulos Participativos del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias - PEI (el "Prospecto") el cual define que "El valor total del Endeudamiento Financiero del Patrimonio Autónomo no excederá el cuarenta por ciento (40%) del valor total de los activos del Patrimonio Autónomo (reflejado en la cuenta de activos dentro del balance del Patrimonio Autónomo)" al corte de 31 de diciembre de 2021 el valor total de los activos del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias - PEI fue de \$ 7.621.840.148.661,81, y a la misma fecha de corte el valor total de endeudamiento fue de \$ 1.843.986.789.559,63 por lo cual el porcentaje de endeudamiento fue de 35,82%, es decir que no supera el límite de cuarenta por ciento (40%) del valor total de los activos del Patrimonio Autónomo PEI establecido por el Prospecto.

## 3.5 IMPUESTOS

### 3.5.1 Impuestos propios del Patrimonio Autónomo Fiduciaria Corficolombiana

A continuación, se relacionan las responsabilidades y aspectos tributarios del Patrimonio Autónomo:

- 
- a. Responsables Impuesto sobre las ventas - IVA
  - b. Agentes de retención en la fuente por renta
  - c. Agentes de retención en la fuente por IVA
  - d. Obligados a presentar medios magnéticos nacionales
  - e. Obligados a presentar medios magnéticos municipales
  - f. Los Patrimonios autónomos no son contribuyentes del impuesto sobre la renta - **Numeral 3 artículo 102 del Estatuto Tributario**
  - g. Los Patrimonios Autónomos no son sujetos a Retención de Iva Gran Contribuyente por la DIAN según **resolución 9061 del 10 de diciembre 2020**
  - h. Los Patrimonios Autónomos no son sujetos a Retención en la Fuente - **Parágrafo 1 artículo 102 del Estatuto Tributario**
  - i. Los Patrimonios Autónomos no son Contribuyentes del **Impuesto de Industria y Comercio Artículo 54**, modificado por el **artículo 177 de la Ley 1607 de 2012**
  - j. El Patrimonio Autónomo tiene la obligación de facturar electrónicamente.

### 3.5.2 Impuesto de ICA

Fiduciaria Corficolombiana, como sociedad administradora del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (PEI), en desarrollo del objeto del fideicomiso informa que a 31 de diciembre de 2021, efectuó operaciones en las 32 ciudades que se mencionan a continuación: Bogotá, Barranquilla, Barú, Cali, Itagüí, Manizales, Medellín, Tenjo, Armenia, Palmira, Chía, Dosquebradas, Ibagué, Valledupar, Yumbo,



Aguachica, Mosquera, Bucaramanga, Neiva, Cartagena, Pasto, Copacabana, Girardot, Pereira, Cúcuta, Villavicencio, Santa Marta, Florencia, La Estrella, Montería, Palermo y Cartago.

Así mismo, en cumplimiento de la normativa vigente para el impuesto de Industria y Comercio en los municipios donde PEI percibe ingresos, se indica que por el año 2021, se cumplió con la obligación formal y sustancial de este impuesto en los municipios de Medellín, Itagüí, Ibagué, Dosquebradas, Valledupar y Aguachica.

Adicionalmente, se precisa que PEI es agente de retención del impuesto de Industria y Comercio por los ingresos generados en el Patrimonio Autónomo en las ciudades de Bogotá, Barranquilla, Cúcuta, Bucaramanga, Cartago, Pasto y Neiva a los Inversionistas, y que en igual forma práctica retenciones en los municipios donde se efectúen operaciones con proveedores, en la medida que el municipio designe al Patrimonio Autónomo como agente de retención.

Se indica que los certificados e información (Certificado de retenciones) para efectos de las responsabilidades fiscales de los inversionistas, incluida la información correspondiente a los municipios donde el PEI no tiene obligaciones formales y sustanciales (Anexo de ingresos), se envían de manera mensual, bimestral o anual según corresponda.

INVERSIONISTAS	PERIODICIDAD
Detalle de Ingresos	Mensual
Rete ICA Bogotá	Bimensual
Retención en la Fuente	Anual
Certificado de Derechos Patrimoniales	Anual
Rete ICA Barranquilla	Anual
Rete ICA Cartago	Anual
Rete ICA Pasto	Anual
Rete ICA Neiva	Anual
Rete ICA Bucaramanga	Anual
Rete ICA Cúcuta	Anual

### 3.5.3 Impuesto Predial

El Patrimonio Autónomo efectuó pago por concepto de impuesto predial anual de los inmuebles en las ciudades donde tiene activos inmobiliarios. Bogotá, Barranquilla, Cali, Itagüí, Manizales, Medellín, Tenjo, Armenia, Palmira, Chía, Dosquebradas, Ibagué, Valledupar, Yumbo, Aguachica, Mosquera, Bucaramanga, Neiva, Cartagena, Pasto, Copacabana, Girardot, Pereira, Cúcuta, Villavicencio, Santa Marta, Florencia, La Estrella, Montería, Palermo y Cartago.

GEPUUSD M15 1,4505 1.00 1,4500 94/79 1/1

4



# Información Relevante

## 4. Información Relevante

Fiduciaria Corficolombiana S.A., en calidad de Agente de Manejo de la Titularización Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias – PEI, emisor de los títulos TEI's, se permite dar a conocer la información relevante que no está contenida en los anteriores puntos del informe y la cual fue publicada durante el año 2021, en el SIMEV:

**11/02/2021**

El 11 de febrero de 2021 se publicó como información relevante circular informativa mediante la cual se dio a conocer al mercado que el 12 de febrero se realizaría el pago del Flujo de Caja Distribuible (FCD) correspondiente al cuarto trimestre de 2020. Los rendimientos entregados serán por un valor de \$133,119 por título, lo que equivale a un monto total en valor absoluto de COP 57,430 MM. Este valor representa un incremento de 4.5 veces con respecto al Flujo de Caja Distribuible causado durante el tercer trimestre de 2020. El monto que recibe cada inversionista está sujeto a las retenciones en el pago según su naturaleza tributaria.

**12/02/2021**

El 12 de febrero de 2021 se realizó el pago del Flujo de Caja Distribuible correspondiente al periodo comprendido entre el 1 de octubre de 2020 y el 31 de diciembre de 2020. De igual modo se informa que el pago se distribuyó como utilidad de la inversión, que la retención en la fuente se efectuó sobre el valor de la utilidad distribuida por TEI, y de acuerdo con la calidad tributaria de cada inversionista.

**15/02/2021**

En el mes de febrero se recibió requerimiento de Inspección In Situ por medio del cual la Superintendencia Financiera de Colombia iniciará un proceso de supervisión virtual al Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias-PEIS, durante el 15 al 25 de marzo de 2021, con el propósito de conocer y determinar la efectividad de los controles establecidos por la Fiduciaria Corficolombiana S.A. en su calidad de Agente de Manejo del Fideicomiso en mención, para los procesos de elaboración y reporte de información al mercado de valores, el correspondiente a la atención de inversionistas y el de gestión y reporte de los riesgos asociados al desarrollo del objeto para el que fue constituido el Patrimonio Autónomo.

**22/02/2021**

El 22 de febrero de 2021 el Agente de Manejo del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias PEI, de acuerdo con el numeral 3 del literal a del artículo 5.2.4.3.1.5 del Decreto 2555 de 2010, informa que el día de hoy se modificaron las condiciones de una obligación crediticia del PEI con la entidad financiera Bancolombia S.A. por un valor de \$116.626.878.385 con el objetivo de mejorar el perfil de vencimiento y el costo de la deuda bancaria.

**24/02/2021**

Contrato de cesión para la compraventa de derechos fiduciarios del Fideicomiso PA - C26, en virtud del cual se transfiere a título de compraventa a favor del PEI el derecho de dominio sobre el 67% de los derechos fiduciarios y de beneficio del Fideicomiso administrado por Fiduciaria Corficolombiana S.A. y el cual, es único propietario de los inmuebles identificados con las matrículas inmobiliarias números 50C-2079568 - 50C-2079569 - 50C-2079570 - 50C-2079571 - 50C-2079572 - 50C-2079573 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá correspondientes al activo denominado Edificio C26. De conformidad con lo establecido en el Contrato, el PEI pago como precio total de la compraventa la suma de \$87.250.000.000, la transacción fue autorizada por el Comité Asesor del PEI mediante el Acta No.176 del 17 de octubre de 2017.

**24/02/2021**

En el mes de febrero se remitió el reporte de estadísticas de información solicitada por la Superintendencia Financiera mediante oficio No 2020116964-212-000.

- 25/02/2021**  
El 25 de febrero de 2021 el Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias realizó la cesión de la cuenta No 008358764 del banco de Bogotá al Fideicomiso de Operación Ideo Itagüí el cual fue suscrito el 25 de enero de 2021 entre el PEI y Ayurá SAS para la operación del inmueble Ideo Itagüí.
- 26/02/2021**  
El 26 de febrero de 2021 se realizó el pago de capital por valor de \$27.740.000.000 de una obligación de crédito con el Banco BBVA
- 26/02/2021**  
Durante el mes de febrero se recibió de parte de los Operadores la identificación de algunas de las partidas que quedaron al cierre de enero, de las partidas que quedaron pendientes al cierre como intereses y gastos generados del último día se legalizaron los primeros días del mes de marzo 2021.
- 9/04/2021**  
El 09 de abril de 2021 se suscribió un acuerdo marco de inversión con el Patrimonio Autónomo Fideicomiso Vizcaya cuya vocera y administradora es Alianza Fiduciaria S.A. en el que se establecen los términos y condiciones de las siguientes obligaciones relacionadas con la Expansión Plaza Norte del Centro Comercial Jardín Plaza ubicado en la Ciudad de Cali: 1. el aporte por Vizcaya de los activos correspondientes a la Expansión Norte al Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101 (el "Patrimonio Autónomo") del cual es fideicomitente el PEI, una vez finalizada su construcción. 2. el aporte del PEI de un precio fijo y máximo por metro cuadrado construido de la Expansión Plaza Norte del Centro Comercial Jardín Plaza Cali. 3. el aporte por parte de Vizcaya de cualquier suma adicional o sobrecosto que se requiera por encima del aporte del PEI para la construcción, licenciamiento, desarrollo y apertura al público de la Expansión Plaza Norte. De conformidad con lo establecido en el Acuerdo, el PEI efectuará desembolsos a título de pagos anticipados de aportes fiduciarios al Patrimonio Autónomo por un valor de \$158,000,000,000. La operación fue autorizada por el Comité Asesor del PEI mediante el Acta No. 205 del 22 de abril de 2019.
- 16/04/2021**  
El 16 de abril de 2021 se celebró la reunión ordinaria de primera convocatoria de la Asamblea general de Inversionistas del PEI para el año 2021, donde se deliberaron y aprobaron los siguientes asuntos; Informe de Gestión del Patrimonio Autónomo del año 2020 presentado por el administrador inmobiliario (PEI AM) y el agente de manejo (Fiduciaria Corficolombiana), el informe de estado de ejercicio de PEI con corte a 31 de diciembre de 2020 - Estados Financieros y el plan estratégico PEI 2021.
- 7/05/2021**  
El pago de intereses a los tenedores de la segunda emisión de Bonos del PEI, fue realizado el 07 de mayo de 2021, realizó el pago de intereses de la Serie A y de la Serie C, correspondiente al sexto trimestre del plan de pagos, por intermedio de DECEVAL por la suma de \$7.772.753.412,00. El próximo pago de intereses a los tenedores de Bonos del PEI, se realizará el 05 de agosto de 2021.
- 11/05/2021**  
Fiduciaria Corficolombiana S.A. informa que el día 11 de mayo de 2021 firmó una escritura pública de compraventa con las sociedades Promotora Nuestro Montería S.A.S en Liquidación, Inversiones Castelmar S.A.S y Alianza Fiduciaria S.A., esta última actuando en calidad de vocera de los patrimonios autónomos denominados: Fideicomiso Centro Comercial Nuestro Montería, Fideicomiso Lote Nuestro Montería y Fideicomiso Bolsa de Arriendos 1, en virtud del cual el Fideicomiso Lote Nuestro Montería transfiere a favor del PEI, a título de compraventa, el derecho de propiedad que tiene y ejerce sobre una cuota parte del 2.482% respecto de 138 locales comerciales del Centro Comercial Nuestro Montería, equivalentes a un 1.9% de participación adicional en el centro comercial. De acuerdo con lo establecido en el Contrato, el PEI pagará como precio total por la adquisición de la Cuota Parte de los Locales Comerciales la suma de \$2.200.000.000.
- 14/05/2021**  
Informa que el 14 de mayo de 2021 se realizó el pago del Flujo de Caja Distribuible para el periodo comprendido entre el 01 de enero de 2021 y el 31 de marzo de 2021 por un valor total de \$50.282.665.522



- 28/05/2021** Fiduciaria Corficolombiana S.A. en calidad de vocera del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias informa que en virtud de las condiciones establecidas en el Aviso de Oferta pública de la primera emisión Programa De Emisión y Colocación De Bonos Ordinarios Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias - PEI, el 28 de mayo de 2021, realizó el pago de intereses de las tres Subseries, correspondiente al onceavo trimestre del plan de pagos, por intermedio de DECEVAL por la suma de \$6.521.917.839,16. El próximo pago de intereses a los tenedores de Bonos del PEI, se realizará el 26 de agosto de 2021.
- 31/05/2021** Durante el mes de mayo se recibió de parte de los Operadores la identificación de algunas de las partidas que quedaron al cierre de abril, de las partidas que quedaron pendientes al cierre de mayo como intereses y gastos generados del último día se legalizaron los primeros días del mes de junio 2021.
- 13/08/2021** El 13 de agosto se procedió con el pago del Flujo de Caja Distribuible para el periodo comprendido entre el 1º de abril de 2021 y el 30 de junio de 2021 por un valor total de \$53.492.876.624, a razón de utilidad.
- 28/09/2021** Fiduciaria Corficolombiana informa día 28 de septiembre de 2021, el PEI adquirió el 100% de los derechos fiduciarios del Patrimonio Autónomo FIDEICOMISO BTS TOBERIN administrado por Alianza Fiduciaria S.A., vehículo fiduciario que a su vez, es el único propietario de los inmuebles a los que les corresponden las matrículas inmobiliarias números 50N84718 50N-68926, 50N-119424 y 50N-196566 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte, en los que opera un centro médico de la Entidad Promotora de Salud Sanitas S.A.S. Esta adquisición materializa y perfecciona el objeto del contrato de compraventa celebrado el 6 de septiembre de 2021, entre el PEI y el Fondo de Capital Privado TC LATAM administrado por Corredores Davivienda S.A.
- 16/11/2021** Se informa que el 16 de noviembre de 2021 se realizó el Flujo de Caja Distribuible de los resultados para el periodo comprendido entre el 1º de julio de 2021 y el 30 de septiembre de 2021 por un valor total de \$65.056.280.490, a razón de utilidad.
- 1/12/2021** Se informa que el PEI suscribió el 60% de los derechos fiduciarios del FIDEICOMISO HOTEL CALABLANCA BARÚ en el que está construido y opera el Hotel Sofitel Calablanca Barú por valor \$120.120.000.000.
- 13/12/2021** Se informa que el 13 de diciembre de 2021, el PEI adquirió el 82% de los derechos fiduciarios y de beneficio del FIDEICOMISO PA RIVANA BUSINESS PARK ETAPA I, propietario del inmueble en el que está construido el Edificio Rivana Etapa I.
- 16/12/2021** Se informa que el 16 de diciembre de 2021 el PEI suscribió escritura pública de compraventa para la adquisición por parte del PEI del derecho de propiedad sobre el 100% del piso 6 del edificio QBE en la ciudad de Bogotá.

Adicionalmente es importante resaltar que las políticas desplegadas por el prospecto del vehículo como la diversificación del portafolio, tanto desde el punto de vista de categorías, arrendatarios y ubicación geográfica de los inmuebles, así como su vocación de atender un horizonte de largo plazo, se constituyen en fortalezas que permiten afrontar de mejor manera los riesgos derivados de una coyuntura como la actual. Finalmente, Fiduciaria Corficolombiana S.A. en su rol de Agente de Manejo de PEI se permite recordar a los Inversionistas y el mercado en general que PEI, por medio de su Administrador Inmobiliario Pei Asset Management S.A.S. (i) realiza publicaciones mensuales y trimestrales en las que se muestran los principales resultados de la operación del vehículo inmobiliario (ii) lleva a cabo de manera trimestral una teleconferencia de resultados, en la cual se presentan los resultados de negocio y resultados financieros del Patrimonio Autónomo correspondientes al último trimestre reportado al RNVE.



# 5 Aspectos Generales

# 5 Aspectos Generales

## Como Agente de Manejo nos permitimos indicar que se ha cumplido a cabalidad con:

- a. La Fiduciaria ha cumplido con las normas del decreto 2555 de 2010 en lo que respecta a la titularización de Activos Inmobiliarios.
- b. La Fiduciaria tramitó la actualización de la inscripción de los Títulos en el Registro Nacional de Valores y Emisores.
- c. En desarrollo del objeto del Contrato de Fiducia, la Fiduciaria celebró los Contratos de Arrendamiento y Contratos de Compraventa señalados por el Administrador Inmobiliario o por el Comité Asesor.
- d. De conformidad con lo establecido en el Contrato de Fiducia, la Fiduciaria como Vocera del PEI, pagó al Centro Rural Sofía Koppel de Pardo, oportunamente el Beneficio de la Fundación.
- e. La Fiduciaria mantuvo los activos y los recursos del Patrimonio Autónomo separados de sus propios activos y recursos, así como de los demás activos y recursos que la Fiduciaria administre de terceros.
- f. La Fiduciaria remitió mensualmente, informes financieros del Patrimonio Autónomo al Fideicomitente, al Comité Asesor, al Administrador Inmobiliario, y a la Calificadora de valores.
- g. La Fiduciaria remitió mensualmente, rendición de cuentas del Patrimonio Autónomo al Fideicomitente, al Comité Asesor y al Administrador Inmobiliario.
- h. La Fiduciaria ha llevado la contabilidad del Patrimonio Autónomo, de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados en Colombia y las normas que sean relevantes.
- i. La Fiduciaria llevó a cabo la valoración de los Títulos y del Patrimonio Autónomo, de acuerdo con la metodología prevista en el numeral 19 del Contrato de Fiducia. A través de correo electrónico se reportó a los Inversionistas registrados la información del valor de los títulos, resultado de la valoración del Patrimonio Autónomo al cierre de cada día. Esta información también es publicada en la siguiente dirección: [www.fiduciariacorficolombiana.com](http://www.fiduciariacorficolombiana.com), ruta: productos y servicios - Negocios fiduciarios - Fiducia de titularización de activos - Patrimonio Autónomo Estrategias inmobiliarias PEI.
- j. La Fiduciaria desarrolló las actividades correspondientes a su gestión como Vocera del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias, así como de la celebración de minutas de compraventa, promesas de compraventa, contratos de arrendamiento, contratos de concesión, y demás documentos jurídicos relacionados con el PEI.
- k. La Fiduciaria realiza la expedición de los certificados a los Inversionistas del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias – PEI.
- l. Fiduciaria Corficolombiana manifiesta que no ha ejercido ninguna practica restrictiva para la libre circulación de las Facturas emitidas por los vendedores o proveedores, en virtud del artículo 87 de la Ley 1676 de 2013.



# Asamblea general de Accionistas



## Reuniones de Asamblea Ordinaria de Inversionistas

### Primera Convocatoria:

En virtud del Aviso de Convocatoria publicado el día 05 de abril de 2021 para la Asamblea Ordinaria de Inversionistas del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias – PEI, la reunión Ordinaria de la Asamblea General de Inversionistas el PEI se llevó a cabo el jueves 16 de abril de 2021, (primera convocatoria) en la cual se deliberaron y aprobaron, teniendo en cuenta el quórum señalado en el numeral 4.8.7 del Prospecto de Colocación del PEI los siguientes temas:

- El orden del día previsto en el Aviso de Primera Convocatoria para la Asamblea.
- El nombramiento del presidente y Secretario de la reunión, así como a la Comisión Aprobatoria del Acta.
- El Informe de Gestión del Patrimonio Autónomo del año 2020 presentado por la Administradora Inmobiliaria, PEI Asset Management S.A.S.
- El Plan Estratégico PEI 2021
- El Informe de Gestión del Patrimonio Autónomo del año 2020 presentado por el Agente de Manejo, Fiduciaria Corficolombiana S.A.
- El informe de estado de ejercicio de PEI con corte a 31 de diciembre de 2020 - Estados Financieros, elaborados por el Agente de Manejo, Fiduciaria Corficolombiana S.A.

Luego de agotar el orden del día previsto en el aviso de primera convocatoria para la Asamblea, siendo las 12:30 pm se dio por terminada la reunión ordinaria de primera convocatoria de la Asamblea General de Inversionistas PEI 2021.

Cordialmente,



**EDWIN ROBERTO DIAZ CHALA**

Representante Legal

Fiduciaria Corficolombiana S.A.

Vocera del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias PEI

## FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.

### Manifiesta:

Declaramos de conformidad con lo dispuesto en el artículo 47 de la Ley 964 de 2005, dentro de su competencia y de acuerdo con la normatividad legal vigente, ha mantenido y ha adecuado los sistemas de revelación y control de la información financiera. Los estados financieros y el Informe de Gestión emitido por el Agente de Manejo del Patrimonio Autónomo no contienen vicios, imprecisiones o errores que impidan conocer la verdadera situación patrimonial del Patrimonio Autónomo Emisor.

Así mismo, se manifiesta que se empleó la debida diligencia en la verificación de los sistemas de revelación y ha efectuado el control de la información financiera, manteniendo los procedimientos de control y revelación, asegurando que la información financiera sea presentada en forma adecuada.

El presente Informe de Gestión emitido por el Agente de Manejo del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias, no presenta omisiones de información que revistan materialidad y puedan afectar la decisión de los presentes o futuros tenedores de valores del PEI.”

Dado en Bogotá D.C., a los diez (10) días del mes de febrero de 2022.

Atentamente,



**EDWIN ROBERTO DIAZ CHALA**

**Representante Legal**

**Fiduciaria Corficolombiana S.A.**

**Vocera del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias PEI**

**FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.**  
**CERTIFICACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS**

Declaramos de conformidad con lo dispuesto en el artículo 46 de la ley 964 de 2005, que los Estados Financieros al corte del 31 de diciembre de 2021 y demás informes relevantes para el público del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliari , constituido en virtud del Contrato de Fiducia Mercantil celebrado el 02 de febrero de 2006, no contienen vicios, imprecisiones o errores que impidan conocer la verdadera situación patrimonial o las operaciones del mencionado patrimonio autónomo, el cual es emisor de valores.

Dado en Bogotá D.C., a los diez (10) días del mes de febrero de 2022.

Atentamente,



**EDWIN ROBERTO DIAZ CHALA**

**Representante Legal**

**Fiduciaria Corficolombiana S.A.**

**Vocera del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias PEI**

# Anexos

## ESTADOS FINANCIEROS

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

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020  
con Informe del Revisor Fiscal.



# 7. Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

**Patrimonio Autónomo**

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

Administrado por Fiduciaria Corficolombiana S.A.

## Índice

Informe del Revisor Fiscal .....48

### **Estados Financieros**

Estado de Situación Financiera ..... 53

Estado de Resultados ..... 54

Estado de Cambios en el Patrimonio Especial..... 55

Estado de Flujos de Efectivo..... 56

Notas a los Estados Financieros..... 57

Certificación de los Estados Financieros..... 110



## Informe del Revisor Fiscal

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

### Opinión

He auditado los estados financieros adjuntos de Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241) administrado por la Sociedad Fiduciaria Corficolombiana S.A. (en adelante la "Sociedad Fiduciaria"), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2021 y los correspondientes estados de resultados, de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y el resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

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 Autónomo Estrategias Inmobiliarias al 31 de diciembre de 2021, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia.

### Bases de la opinión

He llevado a cabo mi auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría aceptadas en Colombia. Mis responsabilidades en cumplimiento de dichas normas se describen en la sección Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de los Estados Financieros de este informe. Soy independiente del Patrimonio, de acuerdo con el Manual del Código de Ética para profesionales de la contabilidad, junto con los requisitos éticos relevantes para mi auditoría de estados financieros en Colombia, y he cumplido con las demás responsabilidades éticas aplicables. Considero que la evidencia de auditoría obtenida es suficiente y apropiada para fundamentar mi opinión.

### Asuntos clave de auditoría

Los asuntos clave de auditoría son aquellos asuntos que, según mi juicio profesional, fueron de mayor importancia en mi auditoría de los estados financieros adjuntos. Estos asuntos se abordaron en el contexto de mi auditoría de los estados financieros tomados en su conjunto, y al momento de fundamentar la opinión correspondiente, pero no para proporcionar una opinión separada sobre estos asuntos. Con base en lo anterior, a continuación detallo la manera en la que cada asunto clave fue abordado durante mi auditoría.

He cumplido con las responsabilidades descritas en la sección Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de los Estados Financieros de mi informe, incluso en relación con estos asuntos. En consecuencia, mi auditoría incluyó la realización de los procedimientos diseñados para responder a los riesgos de incorrección material evaluados en los estados financieros. Los resultados de mis procedimientos de auditoría, incluidos los procedimientos realizados para abordar los asuntos que se mencionan a continuación, constituyen la base de mi opinión de auditoría sobre los estados financieros adjuntos.

**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  
Fax. +57 (601) 484 7474

**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  
Fax: +57 (604) 369 8484

**Ernst & Young Audit S.A.S.**  
Cali – Valle del Cauca  
Avenida 4 Norte No. 6N – 61  
Edificio Siglo XXI  
Oficina 502-510  
Tel: +57 (602) 485 6280  
Fax: +57 (602) 661 8007

**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  
Fax: +57 (605) 369 0580



Asunto clave de auditoría  
(cifras expresadas en miles de pesos)

Respuesta de auditoría

### Valoración propiedades de inversión

Al 31 de diciembre de 2021 las propiedades de inversión ascienden a \$7,480,483,113, de los cuales \$7,405,914,648 corresponden a propiedades de inversión en operación.

Como se indica en la nota 2.7 a los estados financieros, el Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (PEI) mide sus propiedades de inversión inicialmente al costo hasta que se termina su construcción y posteriormente, al valor razonable con cambios en resultados, actualizando dicho valor diariamente tomando como referencia el IPC y anualmente con base en un avalúo comercial realizado por peritos especializados.

Este es un asunto clave de auditoría debido a la importancia del rubro pues representa el 97% del total del activo. Adicionalmente, la actualización anual de los avalúos implica juicios en la determinación de los supuestos utilizados tales como: tasas de capitalización, vacancia, Net Operating Income (NOI), valor terminal y tasas de descuento.

- Evalué la competencia, las capacidades y la objetividad de los peritos especializados.
- Concilié para todos los informes de los peritos especializados, el valor de tasación incluido en dichos informes con la información contable.
- Para una muestra de los informes de los peritos especializados, concilié los ingresos por alquiler y los metros cuadrados rentables contra los contratos de arrendamiento. Adicionalmente, comparé con las tasas históricas y los datos disponibles de la industria los siguientes supuestos: tasas de capitalización, vacancia, Net Operating Income (NOI), valor terminal y tasas de descuento. Para esta evaluación me soporté en especialistas en valuación de propiedades de inversión.
- Recaliculé los ingresos por valorización de todas las propiedades de inversión en operación tomando como referencia el IPC.

### Responsabilidades de la Administración y de los responsables de la Dirección de la Sociedad Fiduciaria como Administradora del Patrimonio Autónomo en Relación con los Estados Financieros

La Administración de la Sociedad Fiduciaria 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 incorrección material, bien sea por fraude o error; de seleccionar y de aplicar las políticas contables apropiadas; y, de establecer estimaciones contables razonables en las circunstancias.

Al preparar los estados financieros, la Administración de la Sociedad Fiduciaria es responsable de evaluar la capacidad del Patrimonio para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con este asunto y utilizando la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar el Patrimonio o cesar sus operaciones, o no tenga otra alternativa realista diferente a hacerlo.

Los responsables de la Dirección de la Sociedad Fiduciaria son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del Patrimonio.

A member firm of Ernst & Young Global Limited



## Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de los Estados Financieros

Mi objetivo es obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros tomados en su conjunto están libres de incorrección material, ya sea por fraude o error, y emitir un informe que incluya mi opinión. La seguridad razonable es un alto nivel de aseguramiento, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría aceptadas en Colombia siempre detectará una incorrección material cuando exista. Las incorrecciones pueden surgir debido a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o acumuladas, podría esperarse que influyan razonablemente en las decisiones económicas que los usuarios tomen con base en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría aceptadas en Colombia, debo ejercer mi juicio profesional y mantener mi escepticismo profesional a lo largo de la auditoría, además de:

- Identificar y evaluar los riesgos de incorrección material en los estados financieros, ya sea por fraude o error, diseñar y ejecutar procedimientos de auditoría que respondan a esos riesgos, y obtener evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para fundamentar mi opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es mayor que la resultante de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, declaraciones falsas o sobrepaso del sistema de control interno.
- Obtener un entendimiento del control interno relevante para la auditoría, para diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias.
- Evaluar lo adecuado de las políticas contables utilizadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y las respectivas revelaciones realizadas por la Administración.
- Concluir sobre si es adecuado que la Administración utilice la base contable de negocio en marcha y, con base en la evidencia de auditoría obtenida, si existe una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad del Patrimonio para continuar como negocio en marcha. Si concluyo que existe una incertidumbre importante, debo llamar la atención en el informe del auditor sobre las revelaciones relacionadas, incluidas en los estados financieros o, si dichas revelaciones son inadecuadas, modificar mi opinión. Las conclusiones del auditor se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de mi informe, sin embargo, eventos o condiciones posteriores pueden hacer que una entidad no pueda continuar como negocio en marcha.
- Evaluar la presentación general, la estructura, el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de manera que se logre una presentación razonable.

Comuniqué a los responsables de la dirección de la Sociedad Fiduciaria como administradora del Patrimonio, entre otros asuntos, el alcance planeado y el momento de realización de la auditoría, los hallazgos significativos de la misma, así como cualquier deficiencia significativa del control interno identificada en el transcurso de la auditoría.





También proporcioné a los responsables del gobierno del Patrimonio una declaración de que he cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se podría esperar razonablemente que pudieran afectar mi independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno del Patrimonio, determiné los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros del período actual y que son, en consecuencia, asuntos clave de la auditoría. Describí esos asuntos en mi informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente el asunto o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, se determine que un asunto no se debería comunicar en mi informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público del mismo.

#### Otros Asuntos

Los estados financieros bajo normas de contabilidad y de información financiera aceptadas en Colombia del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241) al 31 de diciembre de 2020, 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 15 de febrero de 2021.

#### 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 los estatutos y decisiones de la Asamblea de Inversionistas y el Comité Asesor; 3) Conservar la correspondencia y los comprobantes de las cuentas.

Adicionalmente, existe concordancia entre los estados financieros adjuntos y la información contable incluida en el informe de gestión preparado por la Sociedad Fiduciaria, el cual incluye la constancia por parte de la Administración sobre la libre circulación de las facturas con endoso emitidas por los vendedores o proveedores. El informe correspondiente a lo requerido por el artículo 1.2.1.2 del Decreto 2420 de 2015 lo emití por separado el 7 de febrero de 2022.

MARLLY SARELA  
GALLEGO  
MORALES

Firmado digitalmente  
por MARLLY SARELA  
GALLEGO MORALES  
Fecha: 2022.02.07  
10:33:10 -05'00'

#### Marlly S. Gallego

Revisor Fiscal y Socia a cargo  
Tarjeta Profesional 92344-T  
Designada por Ernst & Young Audit S.A.S. TR-530

Bogotá, Colombia  
7 de Febrero de 2022

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

Administrado por Fiduciaria Corficolombiana S.A.

**Estado de Situación Financiera**

	Notas	Al 31 de diciembre de	
		2021	2020
(Expresado en miles de pesos)			
<b>Activos</b>			
Efectivo	7	\$ 34,537,839	\$ 12,609,061
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados	8	27,588,012	131,610,057
Cuentas por cobrar, neto	9	30,308,943	36,595,601
Otros activos	10	4,475,669	3,235,734
<b>Total activos corrientes</b>		<b>96,910,463</b>	<b>184,050,453</b>
Cuentas por cobrar largo plazo, neto	9	1,284,973	1,622,653
Otros activos largo plazo	10	26,893,414	23,527,432
Propiedades de inversión	11	7,480,483,113	6,720,542,526
Propiedad y equipo	12	171,321	194,268
<b>Total activos no corrientes</b>		<b>7,508,832,821</b>	<b>6,745,886,879</b>
<b>Total activos</b>		<b>\$ 7,605,743,284</b>	<b>\$ 6,929,937,332</b>
<b>Pasivo y patrimonio especial</b>			
<b>Pasivos</b>			
Bonos ordinarios	13	\$ 8,364,393	\$ 123,246,401
Obligaciones financieras corto plazo	14	292,102,514	45,843,256
Cuentas por pagar	15	74,713,827	43,163,639
Ingresos anticipados	16	30,167,467	5,428,324
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>405,348,201</b>	<b>217,681,620</b>
Bonos ordinarios largo plazo	13	882,540,534	882,306,336
Obligaciones financieras largo plazo	14	1,560,613,625	1,139,699,982
Cuentas por pagar largo plazo	15	13,360,012	12,074,917
Ingresos anticipados largo plazo	16	3,750,000	6,750,000
<b>Total pasivos no corrientes</b>		<b>2,460,264,171</b>	<b>2,040,831,235</b>
<b>Total pasivos</b>		<b>2,865,612,372</b>	<b>2,258,512,855</b>
<b>Patrimonio especial</b>			
Aportes	17	2,866,269,338	2,867,466,338
Ajustes en la aplicación por primera vez de las NCIF	17	282,813,857	282,813,857
Resultados acumulados	17	1,591,047,717	1,521,144,282
<b>Total patrimonio especial</b>		<b>4,740,130,912</b>	<b>4,671,424,477</b>
<b>Total pasivos y patrimonio especial</b>		<b>\$ 7,605,743,284</b>	<b>\$ 6,929,937,332</b>

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



Edwin Roberto Diaz Chala  
Representante Legal



Isabel Cristina Quemba Bernal  
Contador Público  
Tarjeta Profesional 101702 - T



Marilly Sarela Gallego Morales  
Revisor Fiscal  
Tarjeta Profesional 92344-T  
Designada por Ernst & Young Audit S.A.S. TR-530  
(Véase mi informe del 7 de febrero de 2022)

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

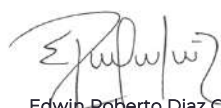
Administrado por Fiduciaria Corficolombiana S.A.

**Estado de Resultados**

Nota	Año terminado al 31 de diciembre de 2021	Semestre terminado al 31 de diciembre de 2020	Año terminado al 31 de diciembre de 2020 (*)	
(Expresado en miles de pesos)				
<b>Ingresos de actividades ordinarias</b>				
Ingresos por uso de inmuebles	18	\$ 499,851,369	\$ 221,062,032	\$ 446,400,425
Valoración propiedad de inversión	19	114,805,638	18,064,151	111,313,143
Otros ingresos	20	52,735,684	17,044,408	35,251,756
Ingresos por intereses	21	1,739,680	2,078,095	4,278,539
<b>Total ingreso de actividades ordinarias</b>		<b>669,132,371</b>	<b>258,248,686</b>	<b>597,243,863</b>
<b>Gastos de actividades ordinarias</b>				
Intereses	22	115,187,498	52,307,288	109,003,226
Comisiones	23	106,944,165	36,160,657	88,622,822
Otros gastos	24	81,236,394	45,723,897	74,596,935
Impuestos	25	38,375,206	17,980,294	37,086,684
Honorarios	26	32,415,842	13,236,323	25,841,542
<b>Total gastos de actividades ordinarias</b>		<b>374,159,105</b>	<b>165,408,459</b>	<b>335,151,209</b>
<b>Utilidad del ejercicio</b>		<b>294,973,266</b>	<b>92,840,227</b>	<b>262,092,654</b>
<b>Total resultado integral</b>		<b>\$ 294,973,266</b>	<b>\$ 92,840,227</b>	<b>\$ 262,092,654</b>

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

(\*) Incluye la información del primer y segundo semestre de 2020 sólo para efectos de comparación.


Edwin Roberto Diaz Chala  
Representante Legal

Isabel Cristina Quemba Bernal  
Contador Público  
Tarjeta Profesional 101702 - T

Marilly Sarela Gallego Morales  
Revisor Fiscal  
Tarjeta Profesional 92344-T  
Designada por Ernst & Young Audit S.A.S. TR-530  
(Véase mi informe del 7 de febrero de 2022)

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

Administrado por Fiduciaria Corficolombiana S.A.

**Estado de Cambios en el Patrimonio Especial**

	Aportes en Dinero	Aportes Valor Nominal	Aportes Prima en Colocación	Ajustes en la Aplicación por Primera vez de las NCIF	Resultados Acumulados Ejercicios Anteriores	Utilidad del Ejercicio	Total Patrimonio Especial
(Expresado en miles de pesos)							
<b>Semestre terminado al 30 de junio de 2020</b>	\$ 1,000	\$ 409,194,220	\$ 2,458,271,118	\$ 282,813,857	\$ 1,336,593,336	\$ 169,252,427	\$ 4,656,125,958
Resultados acumulados	-	-	-	-	169,252,427	(169,252,427)	-
Distribución de utilidades	-	-	-	-	(77,541,708)	-	(77,541,708)
Utilidad del ejercicio	-	-	-	-	-	92,840,227	92,840,227
<hr/>							
<b>Semestre terminado al 31 de diciembre de 2020</b>	1,000	409,194,220	2,458,271,118	282,813,857	1,428,304,055	92,840,227	4,671,424,477
Resultados acumulados	-	-	-	-	92,840,227	(92,840,227)	-
Distribución de utilidades (Nota 17)	-	-	-	-	(225,069,831)	-	(225,069,831)
Restitución de aportes	-	(201,000)	(996,000)	-	-	-	(1,197,000)
Utilidad del ejercicio	-	-	-	-	-	294,973,266	294,973,266
<hr/>							
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2021</b>	\$ 1,000	\$ 408,993,220	\$ 2,457,275,118	\$ 282,813,857	\$ 1,296,074,451	\$ 294,973,266	\$ 4,740,130,912

Véanse las notas que forman parte integral de los estados financieros



**Edwin Roberto Diaz Chala**  
Representante Legal



**Isabel Cristina Quemba Bernal**  
Contador Público  
Tarjeta Profesional 101702 - T



**MARILLY SARELA GALLEGRO MORALES**  
Firmado digitalmente por MARILLY SARELA GALLEGRO MORALES  
Fecha: 2022.02.07 10:33:10 -05'00'

**Marilly Sarela Gallego Morales**  
Revisor Fiscal  
Tarjeta Profesional 92344-T  
Designada por Ernst & Young Audit S.A.S. TR-530  
(Véase mi informe del 7 de febrero de 2022)



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

Administrado por Fiduciaria Corficolombiana S.A.

**Estado de Flujos de Efectivo**

Notas.	Año terminado al 31 de diciembre de 2021	Semestre terminado al 31 de diciembre de 2020
	(Expresado en miles de pesos)	
<b>Actividades de operaciones</b>		
Resultado del ejercicio	\$ 294,973,266	\$ 92,840,227
<b>Ajustes para conciliar la utilidad del ejercicio con los flujos netos de efectivo:</b>		
Valorización propiedades de inversión, neto	11 y 19 (114,805,638)	(18,064,151)
Depreciación	24 60,695	30,208
Deterioro para cuentas por cobrar operaciones conjuntas	9 1,025,944	1,564,548
Deterioro de cuentas por cobrar	9 –	10,277,765
Recuperación para cuentas por cobrar	9 y 20 (5,783,025)	(35,989)
Recuperación para cuentas por cobrar operaciones conjuntas	9 y 20 (1,894,052)	(752,505)
Baja de propiedad de inversión	11 4,415,260	–
<b>Ajustes al capital de trabajo:</b>		
Disminución cuentas por cobrar	9 13,275,471	12,616,772
Aumento (disminución) otros activos	10 (4,605,917)	15,651,821
Aumento (disminución) de ingresos recibidos por anticipado	16 21,739,143	(1,654,158)
Aumento (disminución) cuentas por pagar	15 32,835,283	(19,830,185)
<b>Flujo neto de efectivo neto provisto por las actividades de operación</b>	241,236,430	92,644,353
<b>Actividades de inversión</b>		
Aumento propiedad planta y equipo	(37,748)	(721)
Disminución (aumento) en inversiones	8 104,022,045	(14,344,405)
Adquisición y mejoras de propiedad de inversión	11 (649,550,209)	(139,928,798)
Flujo neto de efectivo usado en actividades de inversión	(545,565,912)	(154,273,924)
<b>Actividades de financiación</b>		
Capital en titularización (restitución de aportes)	(1,197,000)	–
Bonos ordinarios	(114,647,810)	(1,037,843)
Aumento de obligaciones financieras, neto	667,172,901	128,476,424
Distribución de utilidades	(225,069,831)	(77,541,708)
<b>Flujo neto de efectivo provisto por las actividades de financiación</b>	326,258,260	49,896,873
Aumento (disminución) neta de efectivo	21,928,778	(11,732,698)
Efectivo al inicio del período	12,609,061	24,341,759
<b>Efectivo al final del período</b>	<u>\$ 34,537,839</u>	<u>\$ 12,609,061</u>

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



**Edwin Roberto Diaz Chala**  
Representante Legal



**Isabel Cristina Quemba Bernal**  
Contador Público  
Tarjeta Profesional 101702 - T



**MARILLY SARELA GALLEGO MORALES**  
Firmado digitalmente por MARILLY SARELA GALLEGO MORALES  
Fecha: 2022.02.07 10:33:10 -05'00'

**Marilly Sarela Gallego Morales**  
Revisor Fiscal  
Tarjeta Profesional 92344-T  
Designada por Ernst & Young Audit S.A.S. TR-530  
(Véase mi informe del 7 de febrero de 2022)

## Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 30 de diciembre de 2020  
(Cifras expresadas en miles de pesos)

### 1. Entidad Reportante

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

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

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

- 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.
- 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.

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 Fideicomitados.
- 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”

**Otrosí No. 3**

(Firmado el día 1 de junio de 2009), modificó los siguientes artículos del contrato de fiducia:

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

**Otrosí No. 4**

(Firmado el día 16 de julio de 2010), modificó los siguientes artículos del contrato de fiducia:

- Cláusula 4.1 (a). - Llevar a cabo un Programa de Emisión de títulos de contenido participativo en el Mercado Principal por un cupo global de hasta un billón de pesos (\$1,000,000,000), con cargo al Patrimonio Autónomo.
- Cláusula 20.1. -Monto- El programa de emisión cuenta con un cupo global de hasta un billón de pesos (\$1,000,000,000) moneda legal colombiana, el cual podrá ser ampliado previas las autorizaciones correspondientes.

**Otrosí No. 5**

(Firmado el día 6 de octubre de 2010), modificó las siguientes cláusulas del contrato de fiducia:

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

**Otrosí No. 6**

(Firmado el día 30 de septiembre de 2011), modificó las siguientes cláusulas del contrato de fiducia:

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

**Otrosí No. 7**

(Suscrito el 10 de octubre de 2012), modificó las siguientes cláusulas del contrato de fiducia:

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

- 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.

### 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.
- 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.

### Otrosí No. 13

(Firmado el 01 de octubre de 2018), modificó las siguientes cláusulas del contrato de fiducia:

- Modificó la definición en el numeral 1. (Definiciones), EBITDA: utilidad del Patrimonio Autónomo antes de intereses e impuestos menos las partidas de gastos que no representan flujo de caja.
- Modificó el numeral 16.3 del contrato de fiducia el cual en adelante se leerá así: flujo de caja distribuible, en esta cuenta se provisionará trimestralmente el flujo de caja distribuible de los inversionistas de acuerdo con el Comité Asesor.
- Modificó el literal f) del numeral 18 del contrato.
- Modificó integralmente el numeral 19.4 del contrato de fiducia.
- Modificó integralmente el inciso 4 del numeral 20.12 (Rentabilidad de los Títulos).
- Modificó integralmente el numero 20.13 (Periodicidad y Pago del Flujo de Caja Distribuible).

### Otrosí No. 14

(Firmado el 10 de junio de 2019) modificó las siguientes cláusulas del contrato de fiducia:

- Modificó las definiciones previstas en el numeral 1. (Definiciones) "Endeudamiento Financiero" Endeudamiento financiero de largo y Endeudamiento financiero de corto plazo del Patrimonio Autónomo adquirido en virtud de cualquier instrumento u operación de contenido crediticio incluyendo, pero sin limitarse a, créditos bancarios, leasings inmobiliario, emisiones de títulos de contenido crediticio y cuentas por pagar asociadas a pagos a plazo del precio de activos inmobiliarios y/o de derechos fiduciarios cuyos subyacentes sean activos inmobiliarios que hayan sido adquiridos por el Patrimonio Autónomo.
- Incorporó las siguientes definiciones al numeral 1 (Definiciones) del contrato de fiducia: Activos en desarrollo, documentos vinculantes, límite anual de activos en desarrollo, límite de pagos anticipados del precio, límite de pago anticipados del precio sobre un activo particular.
- Modificó el numeral 7.2 del contrato de fiducia.
- Modificó parcialmente el numeral 11 del contrato de fiducia.
- Modificó el numeral 15.6 del contrato de fiducia.

### Otrosí No. 15

(Firmado el 5 de noviembre de 2019), modificó las siguientes cláusulas del contrato de fiducia:

- Modifica la definición de la expresión "Representante Legal de los Inversionistas" en la sección de definiciones del contrato de fiducia.

"Representante Legal de los Inversionistas" es la sociedad de servicios financieros Fiduciaria Colombiana de Comercio Exterior S.A - Fiducoldex, o la fiduciaria que seleccione la Asamblea General de Inversionistas para reemplazarla".

- Modificó el numeral 3.5 de la cláusula 3 del contrato de fiducia.
- Modificó el numeral 14.1 de la cláusula 14 del contrato de fiducia.
- Modificó y reemplaza en su totalidad el anexo No. 2 al contrato de fiducia "Contrato de Representación Legal de Inversionistas" por el documento que forma parte integral del Otrosí No. 15 como Anexo A.

Contrato de Cesión de Posición Contractual dentro del Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable

(Firmado el 05 de noviembre de 2019), donde las partes celebran este contrato con intención de obligarse legalmente a ceder su posición contractual en el contrato de fiducia, reconocen y aceptan que como consecuencia de la cesión de la posición contractual el Cedente le cederá al Cesionario los derechos fiduciarios de conformidad con las secciones 2.4 y 3.1.

- **Objeto:** Ceder su posición contractual en el contrato de fiducia, dicha cesión se hará a título gratuito.

#### 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.

### 1.1.1. Bienes Titularizados (continuación)

- (g) Los rendimientos, intereses o cualquier otro tipo de ingreso generado por los activos que conforman el Patrimonio Autónomo.
- (h) La valorización o desvalorización de los activos que conforman el Patrimonio Autónomo.
- (i) Las indemnizaciones que por concepto de seguros reciba el Patrimonio Autónomo; y
- (j) los demás recursos monetarios que según el objeto del contrato de fiducia pudieran ingresar al Patrimonio Autónomo.

### 1.1.2. Política de Inversión del Patrimonio Autónomo

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

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 con 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.

### 1.1.4. Inversiones Admisibles (continuación)

**(b) Otros Activos (continuación)**

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

**Colocación de Tramos**

Al 31 de diciembre del 2021, 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
Undécimo	77,773	1,573	122,318,652	10,500	816,616,500	694,297,848
<b>Total</b>	<b>431,422</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 1,246,791,387</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 3,716,683,660</b>	<b>\$ 2,469,892,273</b>

El valor nominal y la prima de los títulos relacionados anteriormente corresponde sólo al valor de emisión en cada uno de los tramos, el reconocimiento inicial es al valor razonable menos los costos de transacción asociados en cada emisión.

El valor nominal se disminuye con la restitución de aportes que se determina al momento de la distribución del flujo de caja pagado trimestralmente. Los costos de transacción de los títulos participativos se reconocen como un menor valor del patrimonio de acuerdo con lo establecido en el párrafo 35 de la NIC 32.

La rendición de cuentas se remite al Fideicomitente en forma mensual, último informe de rendición de cuentas se presentó con corte a diciembre de 2021. El Patrimonio Autónomo se encuentra activo al 31 de diciembre de 2021. El patrimonio Autónomo tiene cierre anual de acuerdo con la aprobación del comité asesor del 15 de marzo 2021.

**1.1.5. COVID-19**

La emergencia económica y sanitaria que enfrenta el país con ocasión de la pandemia por el virus COVID-19, ha generado una desaceleración económica que impacta diferentes sectores productivos y de generación de renta.

Sin embargo, el Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (el "PEI") cuenta con clientes en diferentes sectores que se han visto menos afectados por esta coyuntura, tales como, sectores de alimentos y bebidas no alcohólicas, salud y educación, y servicios financieros. Por último y adicional a lo mencionado anteriormente, la diversificación geográfica ofrece un factor adicional a considerar en la situación actual.

Teniendo en cuenta la cantidad considerable de normativa que ha sido expedida por el gobierno nacional dentro del marco de los estados de excepción declarados por la referida coyuntura, así como, la apertura progresiva de diferentes sectores de la economía, el PEI actualiza periódicamente los posibles efectos que esta situación extraordinaria pueda generar respecto del vehículo, sin que a la fecha se haya establecido el impacto definitivo de la misma sobre las rentas por explotación de activos inmobiliarios.

**a. Medidas y Estrategias de Mitigación Adoptadas**

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

En línea con lo anterior, en el año 2021, dado el proceso de recuperación paulatino que está teniendo la economía colombiana, se otorgaron los siguientes alivios a los arrendatarios afectados, los cuales consistieron principalmente en un descuento sobre el canon fijo:

- i. Para ciertos establecimientos como: gimnasios, cines y entretenimiento infantil, entre otros, se otorgó un cambio de condiciones en el pago de VMC (Valor Mensual de Concesión), pasando temporalmente a un canon 100% variable, dependiente de las ventas, los cuales representan para lo corrido del año el 1% de los ingresos de arrendamiento y coberturas, causados para este periodo.
- ii. Adicionalmente, se otorgaron alivios comerciales sobre los cánones de arrendamiento, como una medida de apoyo a la recuperación luego de la coyuntura por Covid 19.

Durante el 2021, se adelantaron 260 nuevos procesos de negociación de los contratos de arriendo y concesión del PEI. Los cuales representan para lo corrido del año el 4% de los ingresos totales por canon de arrendamiento, concesión mensual, coberturas e ingresos por cuentas en participación, causados para este periodo. Así, la categoría de activos con mayor número de propuestas de negociación ha sido la comercial, con propuestas respecto del 98% de los activos, seguido de especializados con un 1.4%, corporativos 0.4% y logísticos 0.2%.

#### **b. Cartera**

El comportamiento de la cartera durante el 2021 fue positivo, asociado al cumplimiento del pago de la cartera corriente, cuotas de diferidos y los acuerdos comerciales a los que se llegó con los clientes, como resultado de la situación actual de la emergencia económica y sanitaria.

Es importante resaltar, que la categoría que mejor comportamiento tuvo fue la del sector comercial, correspondiente a centros comerciales, asociado principalmente al cumplimiento en el pago de diferidos y acuerdos de pago comerciales. Del mismo modo, la categoría de Logísticos e Industriales tuvo un importante desempeño, liderado por el cumplimiento del pago de diferidos establecidos.

Entre tanto, en relación con el análisis del enfoque simplificado, basado en la NIIF 9, que emplea el PEI, se ha evaluado el comportamiento histórico de recuperación de las cuentas por cobrar en lo corrido del año. En ese sentido, se tomaron las cuentas por cobrar originadas en el ciclo normal del negocio, las cuales son consideradas como activos financieros a corto plazo y cuyos plazos contractuales no exceden doce meses.

En consecuencia y basados en dicho análisis, se puede concluir que las variaciones en las edades de cartera no generan cambios materiales en el cálculo de la pérdida esperada y se mantiene un comportamiento inalterado en los rangos de pérdida esperada actuales para cada categoría.

#### **c. Avalúos (Nota 11)**

Durante el 2021 los avalúos comerciales y sus actualizaciones son elaborados directamente por un miembro de una lonja de propiedad raíz o por un evaluador inscrito en el Registro Nacional de Avaluadores de acuerdo con las técnicas de valoración aceptadas en las normas internacionales de información financiera, y aprobados por el Comité Asesor del PEI. Por lo anterior, la determinación del valor comercial de los inmuebles del portafolio del PEI es realizada por terceros independientes contratados por el PEI para tal fin.

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

#### **d. Endeudamiento COVID (Nota 14)**

Se mantuvo un crédito que actualmente cuenta con saldo de 20,374MM el cual fue desembolsado en marzo de 2020.



## 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), expedidas por el Decreto 2420 de 2015 y modificatorias. 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.

El Título 4, Capítulo 2 del Decreto 2420 de 2015, contiene excepciones para entidades del sector financiero propuestas por la Superintendencia Financiera de Colombia (SFC). Dichas excepciones se refieren a la clasificación y valoración de las inversiones, para lo que se seguirá aplicando lo estipulado en la Circular Básica Contable y Financiera de la SFC, en lugar de la aplicación de la 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.
- Excepciones aplicables a todos los preparadores de información financiera.
- Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por las propiedades de inversión 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.

## 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 2021, 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	100%	0%	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)
Patrimonio Autónomo de Operación Nuestro Montería	74.007%	25.993%	Centro Comercial Nuestro (Tv. 29 #29-69, Montería, Córdoba)	Diez (10) de octubre del año dos mil diecisiete (2017)
Patrimonio Autónomo 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)
Patrimonio Autónomo de Operación Centros Comerciales Outlet	80%	20%	Centro Comercial Outlet (Calle. 52 #3.29, Cali, Valle del Cauca)	Trece (13) de diciembre del año dos mil dieciocho (2018)
Patrimonio Autónomo Centros Comerciales Outlet, Outlet Costa, Outlet Llano y Outlet Prococasa	80%	20%	Centro Comercial Outlet (Calle. 52 #3.29, Cali, Valle del Cauca)	Trece (16) de diciembre del año dos mil dieciocho (2019)
Patrimonio Autónomo de Operación Nuestro Cartago	70%	30%	Centro Comercial Nuestro Cartago (Calle 34 #2:45, Cartago, Valle del Cauca)	Diez (10) de Octubre del año dos mil diecinueve (2019)
Patrimonio Autónomo de Operación Jardín Plaza Cúcuta	50%	50%	Centro Comercial Jardín Plaza Anillo vial oriental No. 13-70 Cúcuta, Norte de Santander	Siete (7) de Abril del año dos mil veinte (2020)
Patrimonio Autónomo de Operación Atrio Torre Norte	50%	50%	Calle 26, Avenida Caracas, Bogotá D.C.	Siete (7) de Julio del año dos mil veinte (2020)
Patrimonio Autónomo de Operación Ideo Itagüí (a)	60%	40%	Centro Comercial Ideo Itagüí (Cra. 42 # 75-83, Itagüí, Medellín)	Veinticinco (25) de enero del año dos mil veintiuno (2021)
Patrimonio Autónomo de Operación Nuestro Bogotá (b)	70.461%	29.539%	Centro Comercial Nuestro Bogotá (Avenida Carrera 86 # 55A - 75, Bogotá D.C.)	Veinte (20) de abril del año dos mil veintiuno (2021)
Patrimonio Autónomo de Operación Tesoro Etapa 4 (c)	26.4239%	73.1%	Carrera 25 A # 1 - 31. Parque Empresarial El Tesoro (Medellín)	Treinta (30) de marzo del año dos mil veintiuno (2021)
Patrimonio Autónomo P.A-C26 (d)	68.03%	31.97%	Cl. 27a ## 50a 99 (Medellín)	Febrero del año dos mil veintiuno (2021)
Fideicomiso de Operación Hotel Calablanca Barú (e)	60%	40%	Sector Porto Nao km 7 Isla de Barú Isla de Barú, Bolívar	Primero (1) de diciembre del año dos mil veintiuno (2021)
Fideicomiso de Operación Rivana Business Park (f)	82%	18%	Carrera 48 # 20 - 45en la ciudad de Medellín	Trece (13) de diciembre del año dos mil veintiuno (2021)

- (a) El 25 de enero de 2021, el Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias y Ayurá S.A.S; firmaron un contrato para crear el Patrimonio Autónomo de Operación Ideo Itagüí con el fin de gestionar la operación del inmueble siendo el PEI fideicomitente con una participación del 60%.
- (b) El 20 de abril de 2021, el Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias y Fideicomiso Inversionistas NB; firmaron un contrato para crear el Patrimonio Autónomo de Operación Nuestro Bogotá con el fin de gestionar la operación del inmueble siendo el PEI fideicomitente con una participación del 70.461%
- (c) El 31 de marzo de 2021, el Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias y Alianza Fiduciaria S.A en su calidad de vocera del Fideicomiso El Tesoro Etapa 4 transfiere derechos por los aportes anticipados del inmueble denominado El Tesoro Etapa 4 siendo el PEI fideicomitente con una participación del 26.4239%.
- (d) En febrero 2021 mediante compraventa de derechos fiduciarios con las sociedades inversiones RMR 26 S.A.S y Fiduciaria Corficolombiana en su calidad de vocera del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias, suscribió el 67% del inmueble C26 ubicado en la ciudad de Medellín.
- (e) El 28 de mayo de 2021 mediante contrato de cesión el tercero Jorge Alfredo Villa Murra (JAVM) cedió a favor de PEI el 1.03%, quedando el PEI con una participación del 68.03%.
- (f) El 01 de diciembre de 2021, el Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias y Grupo Argos S.A y Arquitectura y Concreto S.A.S; firmaron un otrosí integral al contrato del Fideicomiso de Operación Hotel Calablanca Barú con el fin de gestionar la operación del inmueble siendo el PEI fideicomitente con una participación del 60%.
- (g) El 13 de diciembre de 2021, el Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias y HNN Arango & Cía. S.C.A; firmaron un contrato para crear el Fideicomiso de Operación Rivana Business Park con el fin de gestionar la operación del inmueble siendo el PEI fideicomitente con una participación del 82%.

Al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre 2020, el efecto de las participaciones en operaciones conjuntas (patrimonios autónomos de operación) se detalla a continuación:

	Al 31 de diciembre	
	2021	2020
<b>Operación conjunta Jardín Plaza</b>		
Activo	\$ 336,146,345	\$ 231,588,473
Pasivo	43,012,994	56,683,062
Ingresos	41,941,650	25,796,251
Gastos	21,041,209	17,124,622

	Al 31 de diciembre	
	2021	2020
<b>Operación conjunta Plaza Central</b>		
Activo	\$ 36,878,465	\$ 38,962,790
Pasivo	3,508,824	19,897,657
Ingresos	58,323,841	43,372,667
Gastos	28,280,573	26,571,425

<b>Operación conjunta City U</b>		
Activo	\$ 1,600,989	\$ 1,646,191
Pasivo	453,615	236,885
Ingresos	6,009,574	6,237,400
Gastos	5,260,712	5,339,842

<b>Operación conjunta Nuestro Montería</b>		
Activo	\$ 1,245,273	\$ 1,034,340
Pasivo	271,767	163,199
Ingresos	4,674,842	3,218,673
Gastos	1,272,887	1,163,090

<b>Operación conjunta Ideo Cali</b>		
Activo	\$ 878,796	\$ 812,005
Pasivo	133,835	112,408
Ingresos	3,511,056	2,062,146
Gastos	2,537,506	1,688,292

<b>Operación conjunta Centros Comerciales Outlets</b>		
Activo	\$ 21,399,997	\$ 19,798,779
Pasivo	10,770,297	7,657,028
Ingresos	77,906,869	58,157,564
Gastos	29,969,446	27,307,667

<b>Operación conjunta Nuestro Cartago</b>		
Activo	\$ 747,651	\$ 601,949
Pasivo	263,516	138,453
Ingresos	3,349,276	2,555,287
Gastos	1,017,182	829,340

<b>Operación conjunta Jardín Plaza Cúcuta</b>		
Activo	\$ 88,680,387	\$ 85,524,927
Pasivo	26,494,093	26,640,136
Ingresos	8,395,614	3,156,434
Gastos	5,094,115	3,272,157

	Al 31 de diciembre	
	2021	2020
<b>Operación conjunta Atrio Torre Norte</b>		
Activo	\$ 99,026	\$ 8,085
Pasivo	14,942	4,901
Ingresos	55,650	190
Gastos	3,385,072	1,641,059

<b>Operación conjunta Ideo Itagüí</b>		
Activo	\$ 1,099,409	–
Pasivo	322,903	–
Ingresos	6,617,132	–
Gastos	2,636,664	–
	<hr/>	
<b>Operación conjunta Nuestro Bogotá</b>		
Activo	\$ 4,714,278	–
Pasivo	919,194	–
Ingresos	7,470,339	–
Gastos	3,142,428	–
	<hr/>	
<b>Operación conjunta Tesoro Etapa 4</b>		
Activo	\$ 22,599,278	–
Pasivo	25,105,102	–
Ingresos	3,510,747	–
Gastos	1,316,072	–
	<hr/>	
<b>Operación conjunta P.A-C26</b>		
Activo	\$ 92,865,910	–
Pasivo	37,616,312	–
Ingresos	3	–
Gastos	1,715,228	–
	<hr/>	
<b>Operación conjunta Hotel Calablanca Barú</b>		
Activo	–	–
Pasivo	–	–
Ingresos	1,284,000	–
Gastos	1,350,000	–
	<hr/>	
<b>Operación conjunta Rivana Business Park</b>		
Activo	\$ 533,576	–
Pasivo	280,632	–
Ingresos	447,044	–
Gastos	194,100	–
	<hr/>	

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 el Patrimonio Autónomo ha registrado todos sus compromisos frente a las operaciones conjuntas en sus estados financieros, así mismo no se tiene conocimiento de que las operaciones conjuntas tengan algún proceso jurídico en curso que origine la constitución de pasivos contingentes o provisiones.

## 2.3 Instrumentos Financieros

### 2.3.1. Activos Financieros

Reconocimiento, Medición Inicial y Clasificación

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

#### a) Inversiones

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

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.

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 de que sean a largo plazo y se presente un componente de financiación se valoraran al costo amortizado utilizando para ello el método de la tasa de interés efectiva.

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

### 2.5.1. Deterioro

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:

- el cambio en el riesgo de que ocurra un incumplimiento desde el reconocimiento inicial;
- la vida esperada del instrumento financiero; y
- 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:

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

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:

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

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	65%	20.54%	13.25%
31 a 60	100%	20.54%	20.54%
61 a 90	100%	28.08%	28.08%
91 a 120	100%	39.11%	39.11%
121 a 150	100%	44.99%	44.99%
151 a 180	100%	53.22%	53.22%
181 a 210	100%	60.57%	60.57%
211 a 240	100%	69.71%	69.71%
241 a 270	100%	79.39%	79.39%
271 a 300	100%	89.08%	89.08%
301 a 330	100%	100%	100%

331 a 360	100%	100%	100%
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	90%	95.68%	85.82%
31 a 60	100%	76.29%	76.29%
61 a 90	100%	79.03%	79.03%
91 a 120	100%	79.74%	79.74%
121 a 150	100%	79.74%	79.74%
151 a 180	100%	79.85%	79.85%
181 a 210	100%	80.67%	80.67%
211 a 240	100%	80.67%	80.67%
241 a 270	100%	81.12%	81.12%
271 a 300	100%	81.12%	81.12%
301 a 330	100%	92.76%	92.76%
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	66%	36.21%	24.03%
31 a 60	100%	36.21%	36.21%
61 a 90	100%	44.77%	44.77%
91 a 120	100%	54.26%	54.26%
121 a 150	100%	58.79%	58.79%
151 a 180	100%	60.91%	60.91%
181 a 210	100%	65.20%	65.20%
211 a 240	100%	75.33%	75.33%
241 a 270	100%	79.90%	79.90%
271 a 300	100%	88.05%	88.05%
301 a 330	100%	100%	100%
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.

En el evento en que al cierre de un periodo contable y fiscal existan saldos por cobrar a Inversionistas que ya no se encuentren vinculados al PEI en tal calidad, estos saldos serán evaluados por el administrador inmobiliario con el fin de determinar si se deben castigar definitivamente.

La autorización del castigo de esta cartera será enviada al Agente de Manejo mediante instrucción firmada por las personas autorizadas del administrador inmobiliario, para realizar el correspondiente registro contable en la contabilidad de PEI.

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

## 2.6. Propiedad y Equipo

### Reconocimiento y Medición

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

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

### Depreciación

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

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

Tipo de Bien	Vida Útil
Maquinaria y equipo	3.58 años
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 2021 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 y los pagos anticipados a terceros para la adquisición de propiedades. Las propiedades de inversión se miden inicialmente al costo hasta que se termine su construcción y posteriormente, al valor razonable, con cambios en resultados.

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

El modelo adoptado para las propiedades de inversión, es el valor razonable el cual se realiza con base en 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 superior de 3 años y no se consideran deteriorados, debido a que van a ser legalizados/cruzados con servicios.

Los incentivos de arrendamiento otorgados, tales como periodos de gracia y aportes de obra, los cuales 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. Se amortizan en los plazos de cada contrato de arriendo y se contabilizan como menor valor del ingreso.



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.

## 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.

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

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

Los costos de emisión o costos de transacción de los títulos participativos se reconocen como un menor valor del patrimonio de acuerdo con lo establecido en el párrafo 35 de la NIC 32.

### 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 valoración 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 enfoque adoptado por el Patrimonio para la adopción de la NIIF 15 fue el retrospectivo modificado.

### 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, Valledupar, Dosquebradas, Ibagué y Aguachica.; es agente retenedor por renta, por impuesto al valor agregado - IVA y por industria y comercio – ICA en los municipios de Bogotá, Barranquilla, Pasto, Neiva, Bucaramanga, Cúcuta y Cartago; 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 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

### 3. Nuevos Estándares, Interpretaciones y Enmiendas Adoptadas por el Patrimonio

Las políticas contables adoptadas para la preparación de los estados financieros son consistentes con las utilizadas en la preparación de los estados financieros anuales del Patrimonio al 31 de diciembre de 2021.

El Patrimonio no ha adoptado anticipadamente ninguna otra norma, interpretación o enmienda que se haya emitido pero que aún no sea efectiva.

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

Mejoras 2018 - 2020

Modificaciones a las NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7: Reforma de las Tasas de Interés de Referencia

Las modificaciones proporcionan una serie de exenciones que se aplican a todas las relaciones de cobertura que se ven directamente afectadas por la reforma de la tasa de interés de referencia. Una relación de cobertura se ve afectada si la reforma da lugar a incertidumbre sobre el momento y o el importe de los flujos de efectivo basados en índices de referencia de la partida cubierta o del instrumento de cobertura.

Las modificaciones fueron incorporadas mediante el decreto 938 de 2021, el cual regirá desde el 1 de enero de 2023. El Patrimonio se encuentra evaluando el potencial efecto de esta norma en sus estados financieros.

**Modificaciones a la NIC 1:** Clasificaciones de Pasivos como Corrientes o No Corrientes

En enero de 2020, el IASB emitió las modificaciones del párrafo 69 al 76 de la NIC 1 para especificar los requisitos para clasificar los pasivos como corrientes o no corrientes. Las modificaciones aclaran los siguientes puntos:

- El significado del derecho a diferir la liquidación de un pasivo
- Que el derecho a diferir la liquidación del pasivo debe otorgarse al cierre del ejercicio
- Que la clasificación no se ve afectada por la probabilidad de que la entidad ejerza su derecho a diferir la liquidación del pasivo
- Que únicamente si algún derivado implícito en un pasivo convertible representa en sí un instrumento de capital, los términos del pasivo no afectarían su clasificación

Las modificaciones fueron incorporadas mediante el decreto 938 de 2021 el cual regirá desde el 1 de enero de 2023.

**Modificaciones a la NIIF 3:** Referencia al Marco Conceptual

En mayo de 2020, el IASB emitió las modificaciones a la NIIF 3 Combinaciones de negocios - Referencia al marco conceptual. Las modificaciones tienen como fin reemplazar la referencia al Marco para la Preparación y Presentación de Estados Financieros, emitida en 1989, por la referencia al Marco Conceptual para la Información Financiera, emitida en marzo de 2018, sin cambiar significativamente sus requisitos. El Consejo también agregó una excepción al principio de reconocimiento de la NIIF 3 para evitar el problema de las posibles ganancias o pérdidas del "día 2" derivadas de los pasivos y pasivos contingentes, las cuales entrarían en el alcance de la NIC 37 o la CINIIF 21 Gravámenes, en caso de ser incurridas por separado.

Al mismo tiempo, el Consejo decidió aclarar los lineamientos existentes de la NIIF 3 con respecto a los activos contingentes que no se verían afectados por el reemplazo de la referencia al Marco para la Preparación y Presentación de Estados Financieros. Las modificaciones fueron incorporadas mediante el decreto 938 de 2021 el cual regirá desde el 1 de enero de 2023.

**Modificaciones a la NIC 37:** Contratos Onerosos – Costos Incurridos en el Cumplimiento de un Contrato

En mayo de 2020, el IASB emitió modificaciones a la NIC 37 para especificar qué costos debe incluir la entidad al evaluar si un contrato es oneroso o genera pérdidas.

Las modificaciones señalan que se debe aplicar un "enfoque de costos directamente relacionados". Los costos que se relacionan directamente con un contrato para proporcionar bienes o servicios incluyen tanto los costos incrementales como una asignación de costos directamente relacionados con las actividades del contrato. Los costos generales y administrativos no se relacionan directamente con el contrato y deben excluirse, salvo que sean explícitamente atribuibles a la contraparte en virtud del contrato.

Las modificaciones fueron incorporadas mediante el decreto 938 de 2021, el cual regirá desde el 1 de enero de 2023.

#### **Modificación a la NIIF 9:** Honorarios en la Prueba del '10 por ciento' para Determinar la Baja en Cuentas de los Pasivos Financieros

La modificación aclara que los honorarios que incluyen las entidades al evaluar si los términos de algún pasivo financiero nuevo o modificado son sustancialmente diferentes a los términos del pasivo financiero original. Estos honorarios incluyen sólo aquéllos pagados o recibidos entre el prestatario y el prestamista, incluidos los honorarios pagados o recibidos por el prestatario o el prestamista a nombre del otro. Las entidades deben aplicar la modificación a los pasivos financieros que sean modificados o intercambiados a partir del inicio del periodo anual en el que apliquen por primera vez esta modificación.

Las modificaciones fueron incorporadas mediante el decreto 938 de 2021, el cual regirá desde el 1 de enero de 2023.

#### **Mejoras 2021**

##### Modificaciones a la NIC 8: Definición de Estimaciones Contables

La modificación fue publicada por el IASB en febrero de 2021 y define claramente una estimación contable: "Estimaciones contables son importes monetarios, en los estados financieros, que están sujetos a incertidumbre en la medición".

Clarificar el uso de una estimación contable, y diferenciarla de una política contable. En especial se menciona "una política contable podría requerir que elementos de los estados financieros se midan de una forma que comporte incertidumbre en la medición—es decir, la política contable podría requerir que estos elementos se midan por importes monetarios que no pueden observarse directamente y deben ser estimados. En este caso, una entidad desarrolla una estimación contable para lograr el objetivo establecido por la política contable".

Las modificaciones no han sido introducidas en el marco contable colombiano por medio de decreto alguno a la fecha.

##### Modificaciones a la NIC 1: Información a Revelar sobre Políticas Contables

#### **Las modificaciones aclaran los siguientes puntos:**

- Se modifica la palabra "significativas" por "materiales o con importancia relativa".
- Se aclara las políticas contables que se deben revelar en las notas a los estados financieros "una entidad revelará información sobre sus políticas contables significativas material o con importancia relativa.
- Se aclara cuando una política contable se considera material o con importancia relativa
- Incorpora el siguiente párrafo: "La información sobre políticas contables que se centra en cómo ha aplicado una entidad los requerimientos de las NIIF a sus propias circunstancias, proporciona información específica sobre la entidad que es más útil a los usuarios de los estados financieros que la información estandarizada o la información que solo duplica o resume los requerimientos de las Normas NIIF".

Las modificaciones no han sido introducidas en el marco contable colombiano por medio de decreto alguno a la fecha.

##### Modificaciones a la NIIF 16: Reducciones del Alquiler Relacionadas con la Covid-19 más allá del 30 de junio de 2021

En marzo de 2021, el IASB emitió modificaciones a la NIIF 16 para extender de hasta el 30 de junio de 2021 al 30 de junio de 2022, la solución práctica para los arrendatarios ocasionada por reducciones del alquiler que ocurran como consecuencia directa de la pandemia Covid-19.

Se reconocerá su efecto acumulado por la aplicación de dicha modificación, como un ajuste en el saldo de apertura de las ganancias acumuladas (u otro componente del patrimonio, según corresponda) al inicio del periodo anual sobre el que se informa en el que el arrendatario aplique por primera vez la modificación.

Las modificaciones no han sido introducidas en el marco contable colombiano por medio de decreto alguno a la fecha.

## 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 Precia S.A. y de acuerdo con lo establecido en la metodología de Precia (información confidencial propiedad de Precia).

Los precios promedio y estimado se calculan así:

### Precio Promedio

Precio promedio: Precio sucio con tres decimales que se obtiene del promedio ponderado por cantidad de los precios sucios de las operaciones para un mismo título. El precio promedio sucio sólo se calcula con las operaciones celebradas que hayan pasado los filtros establecidos el día de los cálculos, teniendo en cuenta que sea un mismo título, sus características faciales y los mismos días al vencimiento.

Este precio promedio para efectos de valoración sólo tiene vigencia diaria. En consecuencia, si al día siguiente no se dan las condiciones para su cálculo, no se publicará el dato anterior y se procederá al cálculo y publicación del margen o precio estimado a través del margen y la tasa de referencia.

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

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

La jerarquía del valor razonable tiene los siguientes niveles:

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

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).

Al 31 de diciembre de 2021 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.	<p><b>Se revelarán:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Los activos y pasivos que no tengan un mercado activo y que hayan sido valorado con el precio promedio o precio de mercado reportado por Precia.</li> <li>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.</li> </ul>
---------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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 propiedades 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 Precia. 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.

La siguiente tabla analiza, dentro de la jerarquía del valor razonable, los activos medidos al valor razonable al 31 de diciembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020:

#### Activos a valor razonable con ajuste a resultados Nivel 2:

Activos	Al 31 de diciembre	
	2021	2020
Instrumentos de patrimonio		
Fondos de inversión colectiva	\$ 27,588,012	\$ 131,610,057
Activos no financieros		
Propiedades de inversión	7,405,914,648	6,361,526,454
	<u>\$ 7,433,502,660</u>	<u>\$ 6,493,136,511</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
- Riesgos estratégicos

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

### • Riesgos de Mercado

El riesgo de mercado del Patrimonio Autónomo 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 Patrimonio Autónomo en sus inversiones de activos financieros por la volatilidad en los mercados en los que puede participar.

La Alta Dirección de la Sociedad Fiduciaria, participa activamente en la gestión y control de riesgos, mediante el análisis de un protocolo de reportes establecido y la conducción de Comités, que de manera integral efectúan seguimiento tanto técnico como fundamental a las diferentes variables que influyen en los mercados a nivel interno y externo, con el fin de dar soporte a las decisiones estratégicas.

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.

Así el análisis y seguimiento de los diferentes riesgos en que incurre el Patrimonio en sus operaciones es fundamental para la toma de decisiones. De otra parte, un permanente análisis de las condiciones macroeconómicas es fundamental en el logro de una combinación óptima de riesgo, rentabilidad, volatilidad y liquidez.

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 puede invertir en títulos de interés fijo o variable que lo exponen al riesgo de tasa de interés en valor razonable. La Fiduciaria maneja este riesgo midiéndolo a través del Valor en Riesgo por la metodología estándar por factores de riesgo que refleja las interdependencias entre las diferentes variables de riesgo a los cuales está sujeto el Fideicomiso por la naturaleza de sus inversiones

A continuación, se presenta el análisis de sensibilidad por medio del Valor en Riesgo Modelo Estándar al 31 de diciembre de 2021 (cifras en miles de pesos):

<u>Valor en Riesgo por Factores</u>	<u>Valor</u>
Fondos de Inversión Colectiva	<u>\$ 23,293.14</u>

#### b. Riesgo de Crédito

El Patrimonio Autónomo está expuesto al riesgo de crédito que es el riesgo de que una de las partes en un instrumento financiero cause una pérdida financiera para la otra por incumplimiento de una obligación.

La mayor concentración a la cual está expuesto el Patrimonio Autónomo resulta de las inversiones en títulos de deuda. El Patrimonio Autónomo también está expuesto al riesgo de crédito de la contraparte sobre productos de derivados y las operaciones del mercado monetario.

La gestión del riesgo de crédito en las operaciones de tesorería del portafolio del Patrimonio Autónomo comprende la evaluación y calificación de los diferentes emisores de títulos valores, con el objeto de evaluar la calidad crediticia de dichos emisores. Esta evaluación se efectúa mediante un modelo de calificación desarrollado a nivel interno, a través del cual se realiza un seguimiento permanente a los indicadores financieros de las entidades emisoras.

La gestión del riesgo de concentración comprende la diversificación del portafolio a través de la asignación de cupos en múltiples alternativas de inversión garantizando la diversificación del riesgo crediticio.

Por su parte, la gestión de riesgo de contraparte está fundamentada en la evaluación permanente del desempeño de las entidades con las cuales se celebran operaciones de tesorería, así como la definición de cumplimiento DVP - en sistemas de liquidación y compensación aprobados - para cualquier operación pendiente de cumplimiento.

- **Riesgo de Liquidez**

El Patrimonio Autónomo, debe cumplir con ciertas obligaciones y eso lo expone al riesgo de no tener recursos disponibles para cumplirlas, es decir riesgo de liquidez. Sin embargo, puesto que sus recursos están invertidos en depósitos a la vista y Fondos de Inversión Colectiva, su riesgo de liquidez se mitiga con el hecho de que los instrumentos mencionados son a la vista y tienen disponibilidad inmediata de recursos.

De otra parte, para el caso de los Fondos de Inversión Colectiva, Fiduciaria Corficolombiana S.A como administradora del Fideicomiso cuenta con un sistema de gestión de riesgos de liquidez (SARL) el cual permite medir, identificar, controlar y monitorear los riesgos de liquidez asociados a su operación y así poder administrar eficientemente dicho riesgo y poder generar suficientes fuentes de efectivo para atender sus obligaciones frente a los inversionistas, entre ellos los encargos Fiduciarios administrados.

<u>Tipo de Activo</u>	<u>Menos de tres Meses</u>	<u>Entre tres Meses y un año</u>	<u>Valor</u>
Fondos de Inversión Colectiva	\$ 24,588,322	\$ -	\$ 24,588,322
	<u>\$ 24,588,322</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 24,588,322</u>

- **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 y principalmente a la inflación.

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 cuantificar y mitigar los riesgos asociados al costo financiero de los pasivos. Asimismo, y teniendo en cuenta la cobertura natural a través de los incrementos de los cánones de arrendamiento, los cuales se encuentran contractualmente indexados a la inflación; a diciembre del 2021 aproximadamente el 13% de su portafolio de deuda indexado a tasa fija, como medidas de mitigación del riesgo de tasa de interés.

#### Sensibilidad a las Tasas de Interés

El riesgo de la tasa de interés es el riesgo de fluctuación del valor justo del flujo de efectivo futuro de un instrumento financiero, debido a cambios en las tasas de interés de mercado. Teniendo en cuenta que al cierre del 31 de diciembre de 2021, aproximadamente el 13% del portafolio de deuda se encuentra indexado a tasa fija, la exposición del patrimonio al riesgo de cambios en las tasas de interés del mercado estaría principalmente relacionada con las obligaciones de deuda de corto y largo plazo con indexación

a la inflación y al Indicador Bancario de Referencia (IBR). A continuación, se presenta información acerca de los instrumentos financieros con tasas de interés indexadas al IPC y al IBR.

	Saldo al 31 de diciembre 2021	IPC 12 meses 31 de diciembre 2021	Variación IPC en Puntos Básicos	Efecto Intereses Sobre Utilidad Antes de Impuestos Trimestral
Obligaciones financieras indexadas a IPC	\$ 1,325,205,805	5.26%	+/- 25pbs	+/- 836,783
Obligaciones financieras indexadas a IBR	\$ 1,051,513,962	3.42%	+/- 25pbs	+/- 638,911

- **Riesgo Operacional**

La Fiduciaria cuenta con un Sistema de Administración de Riesgo Operacional (SARO) implementado de acuerdo con 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 Corporativa de Riesgos Operacionales – TPRM y SOX, la cual se encuentra bajo la Gerencia Corporativa de Riesgos de la Corporación.

El Sistema de Administración de Riesgo Operacional de la Fiduciaria cuenta con un Manual de Riesgo Operacional, en el que está definido las políticas y metodologías aprobadas por la Junta Directiva para administrar adecuadamente el SARO. Además, tiene documentado procesos y procedimientos de gestión de riesgo operacional, requeridos para llevar a cabo el ciclo de gestión de riesgos (identificar, medir, controlar y monitorear), de manera logrando mitigar los errores operacionales e identificar oportunidades de mejora que soporten el desarrollo y funcionamiento de los procesos operativos de la organización.

Durante 2021, fueron reportados 7 eventos de riesgo operacional (2 Tipo A - Generan pérdidas y afectan el estado de resultados de la entidad y 5 Tipo B - No generan pérdidas y por lo tanto no afectan el estado de resultados de la entidad), asociados al negocio. Los eventos Tipo A generaron una pérdida de \$5,277, los cuales fueron asumidos por Fiduciaria Corficolombiana. Todos los eventos cuentan con su respectivo plan de acción encaminado a corregir y mitigar la probabilidad de ocurrencia e impacto de este incidente.

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

Los riesgos de lavado de activos y de la financiación del terrorismo son entendidos como la posibilidad de pérdida económica o de daño del buen nombre que pudiera sufrir la Entidad 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 y/o financiación de armas de destrucción masiva, 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 combatir las actividades de los actores al margen de la ley, 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 S.A. cuenta con un Sistema de Administración del Riesgo del Lavado de Activos, la Financiación del Terrorismo y el Financiamiento de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva, en adelante SARLAFT/FPADM, 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 SARLAFT/FPADM 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 Corporativo, 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 S.A. presenta unos resultados satisfactorios en la gestión adelantada con relación al SARLAFT/FPADM, 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.

Durante el 2021 se consolidaron ajustes sobre algunos de los componentes del Sistema para robustecer los mecanismos de prevención y control. También se modificaron metodologías de valoración de riesgos y controles.

En ese mismo año se ejecutó el Plan de Implementación de los cambios del SARLAFT/FPADM introducidos por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante la Circular Externa 027 emitida el 2 de septiembre de 2020, con el fin de mejorar el sistema de gestión de riesgos a través de una plena convergencia a los mejores estándares y prácticas internacionales, la promoción de la innovación y la inclusión financiera mediante el desarrollo y adopción de nuevas tecnologías. En efecto, se modificaron principalmente aspectos relacionados con el riesgo de financiamiento de la proliferación de armas de destrucción masiva, las metodologías para la gestión de riesgos, el conocimiento de clientes y el perfilamiento de riesgo de los clientes, proveedores y empleados, el monitoreo de clientes categorizados como personas expuestas políticamente PEP, las medidas intensificadas para monitoreo de clientes y recursos en países catalogados como de mayor riesgo, y la incorporación de nuevos aplicativos tecnológicos en el Sistema.

En general durante el 2021 las actividades del SARLAFT/FPADM se desarrollaron teniendo en cuenta las metodologías adoptadas por la Fiduciaria, lo que permitió continuar con la mitigación de los riesgos mediante la aplicación de los controles diseñados para cada uno de los factores de riesgo definidos en la normatividad vigente. De acuerdo con las valoraciones realizadas durante el 2021 con base en las metodologías descritas, la entidad permanece en nivel "bajo" de exposición al riesgo. Durante el periodo no se presentaron eventos o situaciones que fueran contrarios a la buena reputación que la Fiduciaria ha sostenido en materia de LAFT/FPADM.

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 legislación. El sistema también contiene modelos de segmentación de los factores de riesgo, esto es, clientes, productos, canales de distribución y jurisdicciones, 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 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.

El monitoreo de los controles para prevenir estos riesgos es efectuado por el Oficial de Cumplimiento y su suplente; así mismo ejercen supervisión la Auditoría Interna y la Revisoría Fiscal, 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 acuerdo con los resultados de las diferentes etapas del SARLAFT/FPADM, 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 LAFT/FPADM. Durante el 2021 se atendieron los informes presentados por la Auditoría Interna y por la Revisoría Fiscal, con el fin de implementar las recomendaciones y planes de acción derivados de dichas evaluaciones.

- **Riesgos Estratégicos**

Se realizó una valoración de los riesgos a los que está expuesto el PEI con el fin de:

(i) entender los riesgos del portafolio, (ii) evaluar los riesgos claves y (iii) elaborar una hoja de ruta para mejorar el proceso de gestión de riesgos existentes.

Dicha valoración identificó riesgos asignados a tres fuentes: (i) riesgos de gestión del cambio o del modelo de negocio asociados a procesos de cambio que pudiesen afectar el modelo de negocio en el entorno competitivo (ii) riesgos financieros que podrían afectar los flujos de ingresos y/o aumentar los gastos del vehículo y (iii) riesgos de tecnología relacionados con los cambios tecnológicos que afectan al vehículo y a su mercado objetivo.

Con el fin de mitigar los riesgos de gestión de cambio o del modelo de negocio el administrador inmobiliario, revisó la estrategia de largo plazo (10 años) y junto con un consultor externo para los años 2020 y 2021 se estructuró un plan de trabajo y de actividades claves para responder rápidamente a los cambios en las necesidades del mercado inmobiliario, afrontar una mayor competencia, que pudiesen afectar la disponibilidad de recursos de capital y aumentar la oferta en el mercado inmobiliario.

Por otra parte, se identificaron algunos riesgos asegurables, lo que llevó a la implementación de un área de seguros en el administrador inmobiliario con el objetivo de implementar modelos y esquemas de aseguramiento óptimos que manejen adecuada y oportunamente el riesgo asociado al posible no pago



de las obligaciones económicas derivadas de los contratos de arrendamiento, en la contratación de proveedores, en las adquisiciones de activos inmobiliarios y en la operación de activos.

Finalmente, durante el 2020 y 2021 se diseñó un plan de transformación digital que aborda las necesidades habilitadoras del negocio y que consta de tres (3) etapas: (i) la primera es la modernización y el cierre de brechas, enfocada en robustecer los aplicativos y pilares de negocio, (ii) la segunda fase es la digitalización de los procesos, enfocándose en la eficiencia operativa y por último (iii) la automatización e inteligencia de negocio.

## 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 año. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones. Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente.

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

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

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

## 7. Efectivo

El siguiente es el detalle del efectivo:

	Al 31 de diciembre	
	2021	2020
Bancolombia	\$ 577,443	\$ 1,593
Banco de Occidente	15,576,293	6,034,599
Banco Davivienda	56,817	56,744
Banco Itaú	1,294,222	2,471,851
Banco de Bogotá	–	2,093,793
Banco Sudameris	–	2,760
Banco Colpatría	10,126,564	113,516
	27,631,339	10,774,856
Bancos en operación conjunta	6,842,190	1,776,705
Caja menor en operación conjunta	64,310	57,500
	<u>\$ 34,537,839</u>	<u>\$ 12,609,061</u>

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

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 los saldos bancarios ganan un interés efectivo anual, según las tarifas determinadas por los bancos correspondientes.

## 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	
	2021	2020
<b>Títulos de deuda TIDIS</b>	\$ –	\$ 371,213
<b>Inversiones en Fondos de Inversión Colectiva</b>		
FIC Abierta Valor Plus	\$ 12,690,956	\$ 38,741,785
FIC Old Mutual	142,885	32,575,803
FIC Sumar	85,055	11,676,438
FIC Corredores Davivienda	29,348	11,413,004
FIC Occirenta	129,741	9,972,015
FIC Fiducuenta	7,408	7,372
FIC Credicorp	–	1,032
	<u>13,085,393</u>	<u>104,387,449</u>
<b>Inversiones en Fondos de Inversión Colectiva</b>		
Operación conjunta	14,502,619	26,851,395
	<u>\$ 27,588,012</u>	<u>\$ 131,610,057</u>

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 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	S2/AAAf (Col)
FIC Sumar	Brc Standard & Poor ´S	F AAA /2/BRC1+
FIC Occirenta	BRC Investor Services S.A. Scv	AAA/2+
FIC Corredores Davivienda	BRC Investor Services S.A.	F AAA
FIC Old Mutual	Fitch Ratings Colombia	S1/AAAf (col)
FIC Fiducuenta	Fitch Ratings Colombia S.A.	S1/AAAf (col)

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

## 9. Cuentas por Cobrar, Neto

El siguiente es el detalle de las cuentas por cobrar:

	Al 31 de diciembre	
	2021	2020
Arrendamientos (a)	\$ 15,650,937	\$ 24,872,191
Impuestos	837,274	1,242,942
Anticipos de contratos y proveedores	1,278,669	2,217,185
Diversas (b)	11,553,544	13,126,665
Deterioro cuentas por cobrar (c)	(14,776,894)	(21,093,186)
	14,543,530	20,365,797
<b>Operación conjunta</b>		
Giro de excedentes	1,152,044	135,424
Concesión mensual	6,719,815	9,796,402
Estimación renta variable	8,300,548	5,950,585
Estimación otros conceptos	175,610	123,997
Administración y fondo común de gastos	1,268,965	2,390,831
Diversas	340,320	467,392
Otras cuentas por cobrar	476,027	352,543
Comercial	161,483	228,770
Otros servicios	472,655	519,375
Anticipos de contratos y proveedores	542,691	650,110
Deterioro cuentas por cobrar (d)	(3,844,745)	(4,385,625)
	15,765,413	16,229,804
	\$ 30,308,943	\$ 36,595,601

### Cuentas por Cobrar Largo Plazo

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

	Al 31 de diciembre	
	2021	2020
<b>Arrendamientos (a)</b>	\$ 160,834	\$ 484,388
	160,834	484,388
Arrendamientos Operación conjunta		
Plaza Central (e)	1,124,139	1,097,347
Nuestro Montería	-	40,563
Jardín Plaza Cali	-	355
	1,124,139	1,138,265
	\$ 1,284,973	\$ 1,622,653

	Al 31 de diciembre	
	2021	2020
<b>Cuentas por cobrar a corto plazo</b>	\$ 30,308,943	\$ 36,595,601
Cuentas por cobrar a largo plazo	1,284,973	1,622,653
	\$ 31,593,916	\$ 38,218,254

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

	Al 31 de diciembre	
	2021	2020
Alfacer del Caribe S.A. (1)	\$ 8,011,274	\$ 9,789,363
Logística de Distribución Sanchez Polo S.A (2)	3,197,089	3,455,495
Andirent S.A.S.	1,046,350	674,627
Johnson y Johnson de Colombia S A	893,208	-
Otros terceros	815,691	2,551,543
Red Especializada en Transporte Redetrans Ltda.	699,273	699,273
Multiplika S.A.S. - Atlantis (3)	441,971	1,726,239
Industria Gráfica Latinoamérica S.A.	415,364	-
Uros Salud Integral S.A.S	291,551	291,551
Suppla S.A.	-	1,897,798
Tampa Cargo S.A.S	-	1,264,637
Frontera Energy Colombia Corp. Sucursal Colombia	-	1,056,640
Siemens Energy S.A.S	-	674,469

Accuro S.A.S.	-	643,452
Cesde S.A.	-	461,375
Operadora de Comercio S.A.S.	-	170,117
	<b>\$ 15,811,771</b>	<b>\$ 25,356,579</b>

Del 100% de la cartera por concepto de arrendamiento, \$4,404,678 corresponde a los alivios financieros otorgados a sus locatarios según sus condiciones específicas y de los cuales se tienen a largo plazo un valor de \$160,834.

- (1) La disminución de la cartera corresponde a la dación en pago del inmueble realizada por el arrendatario Alfacer del caribe durante el mes de septiembre de 2021. El cliente se encuentra en proceso de reorganización desde el 30 de septiembre de 2019 y su cartera se encuentra deteriorada al 100% bajo NIIF 9.
- (2) Corresponde a la facturación comprendida entre enero a diciembre de 2021 menos los abonos en dicho periodo. Adicionalmente, el cliente se encuentra en proceso de reestructuración desde agosto de 2017 y su cartera se encuentra deteriorada al 100% bajo NIIF 9.
- (3) Corresponde al canon de arriendo sobre los contratos de mandato en el Centro Comercial Atlantis administrados por el operador Multiplika.

**(b) A continuación, se detalla las cuentas por cobrar diversas:**

	Al 31 de diciembre	
	2021	2020
Intereses moratorios	\$ 1,334,521	\$ 1,486,928
Administración y cuota fondo común de gastos	418,567	1,105,641
Servicios públicos	71,314	219,804
Otros servicios (i)	717,876	955,493
Siniestros	-	695,587
Otras (ii)	438,972	23,726
Cobertura de riesgo de no ocupación (iii)	7,519,903	8,082,863
Otras por cobrar a Fideicomitentes	978,764	533,100
Cuenta por cobrar contratos de mandatos	73,627	23,523
	<b>\$ 11,553,544</b>	<b>\$ 13,126,665</b>

- (i) Corresponde a otros servicios facturados por concepto de alquiler auditorio, reembolso de seguros, material reciclable, parqueaderos Atlantis.
- (ii) El incremento corresponde a la factura de predial del inmueble Alfacer por \$231,237, los intereses por expansión Zona Norte Jardín Plaza al tercero Central Control por \$99,975 y al cobro por saneamiento compensación cesión urbanística Nutresa Valledupar al tercero Comercial Nutresa S.A.S por \$84,034.
- (iii) Corresponde a rentas por no ocupación pactados en los siguientes inmuebles:

	Al 31 de diciembre	
	2021	2020
Alianza Fiduciaria S.A. - Jardín Plaza Cúcuta	\$ 6,375,540	\$ 3,357,104
Alianza Fiduciaria S.A. - Nuestro Bogotá	483,672	-
Alianza Fiduciaria S.A. - Nuestro Cartago	619,735	840,224
Alianza fiduciaria S.A. - Nuestro Montería	40,956	616,721
Universa Inversiones Inmobiliarias S.A.S. - Ideo Cali	-	296,667
Alianza Fiduciaria S.A. - City U	-	150,000
Alianza Fiduciaria S.A. - Atrio	-	2,822,147
	<b>\$ 7,519,903</b>	<b>\$ 8,082,863</b>

**(c) A continuación, se detalla el deterioro de las cuentas por cobrar.**

	Al 31 de diciembre	
	2021	2020
<b>Saldo inicial</b>	\$ 21,093,186	\$ 11,443,726
Castigos de cartera	(533,267)	(542,316)
Recuperación de cartera	(5,783,025)	(35,989)
Deterioro	-	10,227,765
<b>Saldo final</b>	<b>\$ 14,776,894</b>	<b>\$ 21,093,186</b>

(d) A continuación, se detalla el deterioro de las cuentas por cobrar en las operaciones conjuntas:

	Al 31 de diciembre	
	2021	2020
<b>Saldo inicial</b>	\$ 4,385,625	\$ 3,573,582
Recuperación de cartera	(1,894,052)	(752,505)
Integración (*)	327,228	–
Deterioro	1,025,944	1,564,548
<b>Saldo final</b>	<b>\$ 3,844,745</b>	<b>\$ 4,385,625</b>

(\*) Corresponde al deterioro vía integración de la adquisición del 60% de los derechos fiduciarios del PA Operación Ideo Itagüí, el cual no tuvo afectación en el estado de resultados.

(e) A continuación, detallamos la cartera a largo plazo de Plaza Central:

	Al 31 de diciembre	
	2021	2020
Inversiones Toronto S.A.S.	\$ 613,025	\$ 702,522
Estudio de Moda S.A.S.	159,562	359,816
Golfmaster S.A.S.	111,634	–
Renatus TQ S.A.S.	162,748	31,878
Agua Bendita	52,851	–
Club Central de Bolos S.A.S.	24,319	–
Alivios financieros	–	3,131
	<b>\$ 1,124,139</b>	<b>\$ 1,097,347</b>

## 10. Otros Activos

El siguiente es el detalle de los otros activos:

	Al 31 de diciembre	
	2021	2020
Póliza multiriesgo (a)	\$ 513,709	\$ 464,429
Póliza responsabilidad civil (a)	34,512	16,125
Otros (b)	442,037	228,888
Incentivos por periodos de gracia	96,344	44,958
Incentivos por aportes de obra	273,513	256,013
	<b>1,360,115</b>	<b>1,010,413</b>
<b>Operación conjunta</b>		
Seguros	434,656	481,411
Otros activos	87,412	725,558
Alivios financieros (c)	1,049,894	–
Incentivos por periodos de gracia	786,489	475,229
Incentivos por aportes de obra	757,103	543,123
	<b>3,115,554</b>	<b>2,225,321</b>
	<b>\$ 4,475,669</b>	<b>\$ 3,235,734</b>

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

	Al 31 de diciembre	
	2021	2020
Gastos pagados por anticipado (d)	\$ 1,345,407	\$ 1,345,407
Otros gastos pagados por anticipado	18,536	14
Encargos en garantía (e)	11,502,930	11,744,884
Incentivos por periodos de gracia	85,862	130,821
Incentivos por aportes de obra	547,566	746,704
<b>Operación conjunta</b>		
Encargos en garantía (e)	639,747	320,514
Alivios financieros (c)	1,876,114	–
Incentivos por periodos de gracia	1,619,956	1,272,343
Incentivos por aportes de obra	9,257,296	7,966,745
	<b>13,393,113</b>	<b>9,559,602</b>
	<b>\$ 26,893,414</b>	<b>\$ 23,527,432</b>



	Al 31 de diciembre	
	2021	2020
Otros activos corto plazo	\$ 4,475,669	\$ 3,235,734
Otros activos largo plazo	26,893,414	23,527,432
	<u>\$ 31,369,083</u>	<u>\$ 26,763,166</u>

(a) Al 31 de diciembre de 2021, el Patrimonio Autónomo cuenta con tres pólizas las cuales están registradas como un gasto pagado por anticipado por seguros, así:

Entidad	Amparo	No. Póliza	Vigencia	Valor Asegurado
Zúrich Colombia Seguros S.A.	Responsabilidad civil	LRCC15014288-1	16/03/2021 / 15/03/2022	\$ 25,000,000
Chubb Seguros Colombia.	Multirriesgo	51071 -51064	15/03/2021 / 15/03/2022	3,850,947,041
Zúrich Colombia Seguros S.A.	Directivos	DOFF-11209238-1	19/10/2021 / 18/10/2022	<u>113,099,400</u>

(b) Corresponde a las pólizas adquiridas para el inmueble de Rivana y Alfacer.

(c) Corresponde a los alivios financieros otorgados a los arrendatarios por emergencia sanitaria COVID 19 para Plaza Central de 2020 y 2021.

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

Fecha de Desembolso	Gastos Anticipados Comisión Estructuración	Al 31 de diciembre de	
		2021	2020
29/12/2016	Portafolio Davivienda	\$ 75,407	\$ 75,407
30/06/2017	Casa Atlantis	100,000	100,000
29/12/2017	Nutresa Cartagena	1,170,000	1,170,000
		<u>\$ 1,345,407</u>	<u>\$ 1,345,407</u>

(e) El patrimonio constituye estos encargos que corresponden al valor retenido como garantía en contratos de arrendamiento, se clasifican como otros activos a largo plazo porque se encuentran restringidos. Estos encargos se encuentran en fondos de inversión colectiva.

## 11. Propiedades de Inversión

El siguiente es el detalle de las propiedades de inversión:

	Al 31 de diciembre	
	2021	2020
Terrenos y edificios (1)	\$ 7,021,436,102	\$ 6,070,334,184
Construcciones en curso (2)	12,546,077	39,679,984
Anticipos (3)	33,663,888	287,919,271
	<u>7,067,646,067</u>	<u>6,397,933,439</u>
<b>Operación conjunta</b>		
Terrenos y Edificios - Jardín Plaza (1)	283,488,729	192,403,933
Terrenos y Edificios - Jardín Plaza Cúcuta (1)	86,088,812	85,408,054
Edificios - P.A.C.C. Outlets Consolidadora (1)	2,272,572	2,147,214
	<u>12,318,901</u>	<u>10,991,731</u>

Edificios - Plaza Central (1)		
Edificios - City U (1)	309,532	241,338
Construcciones en curso - Jardín Plaza Cali (2)	694,988	31,416,817
Construcciones en curso - Jardín Plaza Cúcuta (2)	901,210	-
Construcciones en curso - Plaza Central (2)	2,412,737	-
Construcciones en curso - El Tesoro Etapa 4 (2)	20,231,659	-
Construcciones en curso - Ideo Cali (2)	240,181	-
Construcciones en curso - Ideo Itagüí (2)	309,845	-
Construcciones en curso - P.A. C.C Outlets Consolidadora (2)	712,826	-
Anticipos - Plaza Central (3)	901,307	-
Anticipos - City U (3)	26,041	-
Anticipos - P.A. C.C Outlets Consolidadora (3)	1,927,706	-
	<u>412,837,046</u>	<u>322,609,087</u>
	<u>\$ 7,480,483,113</u>	<u>\$ 6,720,542,526</u>

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

	Al 31 de diciembre	
	2021	2020
<b>Saldo inicial</b>	<b>\$ 6,070,334,184</b>	<b>\$ 5,936,817,105</b>
Mejoras/Adquisiciones del año (a)	845,266,889	21,799,024
Ventas del año (b)	(3,730,388)	-
Bajas del año (b)	(283,770)	-
Valorización, neta (c)	107,074,419	111,718,055
<b>Saldo Final</b>	<b>7,018,661,334</b>	<b>6,070,334,184</b>
<b>Operación conjunta</b>		
<b>Saldo inicial</b>	<b>291,192,270</b>	<b>287,669,514</b>
Adquisiciones del año - Plaza Central (a)	917,009	1,957,514
Adquisiciones del año - Jardín Plaza (a)	87,745,724	980,941
Adquisición Únicos (a)	-	882,904
Adquisición City U (a)	68,194	106,309
Bajas del año - Jardín Plaza (b)	(401,102)	-
Valorización - Plaza Central (c)	410,162	192,749
Valorización - Jardín Plaza Cali (c)	3,740,174	1,717,703
Valorización - Jardín Plaza Cúcuta (c)	3,455,526	(2,326,668)
Valorización - P.A. C.C Outlets Consolidadora (c)	125,357	11,304
<b>Saldo Final</b>	<b>387,253,314</b>	<b>291,192,270</b>
<b>Total Terrenos y Edificios</b>	<b>\$ 7,405,914,648</b>	<b>\$ 6,361,526,454</b>

(a) Durante el año de 2021, el Patrimonio adquirió los siguientes inmuebles.

Inmueble	Fecha de Activación	Precio de Compra	Gastos notariales	Capitalizaciones	Total
Activación construcciones en curso (i)	30/06/2021	\$ -	\$ -	\$ 19,593,174	\$ 19,593,174
C-26 (ii)	24/02/2021	88,593,895	-	76,874	88,670,769
Koba Ibagué (iii)	10/03/2021	7,948,932	-	21,714,999	29,663,931
El tesoro Etapa 4 (iv)	31/03/2021	33,404,142	-	3,050,798	36,454,940
Nuestro Bogotá (v)	30/04/2021	315,000,000	-	3,165,083	318,165,083
Nuestro Montería (vi)	11/05/2021	3,353,958	-	-	3,353,958
Sanitas Versalles (vii)	10/06/2021	16,695,167	-	777,065	17,472,232
Alfacer (viii)	15/09/2021	1,836,506	-	-	1,836,506
Sanitas Toberín (ix)	28/09/2021	50,750,000	-	-	50,750,000
Jardín Plaza Cali (x)	23/11/2021	71,638,701	-	482,868	72,121,569
Jardín Plaza - Activación H&M (x)	23/11/2021	5,193,703	-	10,004,849	15,198,552
Hotel Calablanca (xi)	2/12/2021	120,120,000	-	1,533,959	121,653,959
Rivana (xii)	13/12/2021	141,802,401	-	7,834,592	149,636,993
QBE oficina 601(xiii)	16/12/2021	9,230,000	196,150	-	9,426,150
		<u>\$ 865,567,405</u>	<u>\$ 196,150</u>	<u>\$ 68,234,261</u>	<u>\$ 933,997,816</u>

i) Corresponde al traslado de las construcciones en curso a propiedad de inversión de las obras finalizadas en el transcurso del año 2021.

- ii) El 24 de febrero de 2021 mediante contrato de fiducia mercantil entre las sociedades Inversiones RYM 26 SAS y Fiduciaria Corficolombiana en su calidad de vocera del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias celebran promesa de cesión y transferencia de derechos fiduciarios del del Patrimonio Autónomo denominado P.A. FAI RMR Calle 26 donde se encuentra el inmueble denominado Edificio Calle 26 ubicado en la ciudad de Bogotá Av. Calle 26 No 83 – 09.
- iii) El 10 de marzo de 2021, las sociedades Prabyc Ingenieros SAS, Sierre Pineda SAS y Fiduciaria Corficolombiana en su calidad de vocera del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias celebran contrato de compraventa del inmueble denominado Koba Ibagué ubicado en el Km 11 Vía Ibagué – Espinal.
- iv) El 31 de marzo de 2021, entre Alianza Fiduciaria SA en su calidad de vocera del fideicomiso El Tesoro Etapa 4 y Fiduciaria Corficolombiana en su calidad de vocera del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias transfiere derechos por los aportes anticipados del inmueble denominado El Tesoro Etapa 4 ubicado en la ciudad de Medellín Carrera 25A No.1A Sur 45.
- v) El 30 de abril de 2021 mediante contrato de suscripción derechos fiduciarios del 70.461% entre las sociedades Fideicomiso Centro Comercial Nuestro Bogotá (cuya vocera es Alianza Fiduciaria), Arquitectura y Concreto SAS y Jaguar Capital SAS en calidad de desarrolladores y Patrimonios Estrategias Inmobiliarias en calidad de aportante (cuya vocera y administradora es Fiduciaria Corficolombiana SA), celebran promesa de cesión y transferencia de derechos fiduciarios del inmueble denominado Centro Comercial Nuestro Bogotá ubicado en la ciudad de Bogotá av. carrera 86 No 63–20.
- vi) El 11 de mayo de 2021 mediante contrato de cesión de derechos fiduciarios y beneficio entre las sociedades Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (cuya vocera y administradora es Fiduciaria Corficolombiana SA) y Alianza Fiduciaria SA (actuando en calidad de vocera y administradora del Patrimonio Autónomo denominado Fideicomiso Bolsa de Arriendos), transfiere al PEI una cuota correspondiente al 2.482% del derecho y dominio sobre el inmueble denominado Centro Comercial Nuestro Montería ubicado en San Jerónimo en la ciudad de Montería Calle 29 No 20–337. El 04 de junio de 2021 mediante contrato de cesión de derechos fiduciarios y beneficio entre las sociedades ya mencionadas se transfiere al PEI una cuota adicional correspondiente al 1.231% del derecho y dominio sobre este inmueble, que sumado a la participación inicial del 70.294%, el PEI queda con un total del 74.007%.
- vii) El 10 de junio de 2021 mediante contrato de compraventa de derechos fiduciarios entre las sociedades Urbanizadora y constructora Andes SAS, Castañeda Vacca & CIA SAS, Desarrolladora de proyectos CA & CV SAS; Alianza Fiduciaria SA como vocera y administradora del Fideicomiso CA CV 3 y Fiduciaria Corficolombiana SA como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias, el vendedor transfiere al comprador el 100% de los derechos fiduciarios sobre el inmueble denominado Sanitas Versalles ubicado en la ciudad de Cali Calle 22 Norte Carrera 5A Norte.
- viii) El 15 de septiembre, mediante escritura pública No. 3317 se suscribe matrícula inmobiliaria 040–536125 por dación de inmueble denominado Alfacer ubicado en la bodega centro logístico Alfa el cual hace parte del lote 16–2en la manzana E de la zona franca la cayena, localizada en el kilómetro 8 de la vía que de Barranquilla conduce a Tubará, Barranquilla, departamento del Atlántico.
- ix) El 28 de septiembre de 2021 el Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias, administrado por Fiduciaria Corficolombiana SA., y Alianza Fiduciaria SA., suscribieron con esta sociedad fiduciaria el otrosí integral al contrato de fiducia mercantil Fideicomiso BTS Toberín, inmueble denominado Sanitas Toberín ubicado en la ubicado en la ciudad de Bogotá Calle 163A # 22–36.
- x) El 23 de noviembre de 2021 entre el Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (cuya vocera y administradora es Fiduciaria Corficolombiana SA) y Fideicomiso Vizcaya mediante otro si al contrato de cesión derechos fiduciarios realizan expansión tienda H&M y de la Zona Norte del Centro Comercial Jardín Plaza Cali inmueble ubicado en la ciudad de Cali carrera 98 # 16 -200.
- xi) El 01 de diciembre de 2021 el Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias y Grupo Argos S.A y Arquitectura y Concreto S.A.S; suscribieron contrato de derechos fiduciarios Fideicomiso de Operación Hotel Calablanca Barú con el fin de gestionar la operación del inmueble siendo el PEI Fideicomitente con una participación del 60%.
- xii) El 13 de diciembre de 2021 el Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias, administrado por Fiduciaria Corficolombiana SA y HNN Arango & Cía. S.C.A suscribieron contrato de fiducia mercantil Fideicomiso de Operación Rivana Business Park inmueble denominado Rivana Tigo Une ubicado en la ciudad de Medellín carrera 48 # 20 – 45
- xiii) El 16 de diciembre de 2021 el Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias, administrado por Fiduciaria Corficolombiana S.A y Fundación Colombiana de Rehabilitación realizan acuerdo de cesión de contrato de arrendamiento del inmueble denominado Oficina 601 Edificio QBE ubicado en carrera 7 # 76 – 75 de Bogotá.

Las propiedades de inversión se encuentran arrendadas a clientes bajo contratos de arrendamiento que califican como leasing operativo. Dichos contratos generalmente se firman por períodos 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 2021, 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:

<b>Desembolsos a Realizar según Documentos Vinculantes Vigentes a la Fecha</b>			
Adquisiciones Futuras con Documentos Vinculantes	2022	2023	2024
Total adquisiciones inmuebles / año	\$ -	\$ 34,956,000	\$ -

**(b) Al cierre del 31 de diciembre 2021, el Patrimonio realizó venta y bajas de propiedad de inversión de los siguientes inmuebles:**

Inmueble	Fecha de Transacción	Costo	Total
Venta Davivienda San Nicolas (i)	26/01/2021	\$ (1,432,780)	\$ (1,432,780)
Atlantis Plaza	16/06/2021	(283,770)	(283,770)
Jardín Plaza Cali	30/06/2021	(401,102)	(401,102)
Davivienda Timiza (ii)	8/10/2021	(2,297,608)	(2,297,608)
		<u>\$ (4,415,260)</u>	<u>\$ (4,415,260)</u>

- (i) El 26 de enero de 2021, se realiza venta de inmueble mediante contrato Otro si No 2 Contrato de arrendamiento Davivienda San Nicolas, inmueble correspondiente al portafolio Davivienda ubicado en Diagonal 111 No. 52A - 55 ciudad de Bogotá.
- (ii) El 08 de octubre de 2021, se realiza venta de inmueble Davivienda Timiza según promesa de compraventa No. 499 suscrita entre la empresa Metro de Bogotá S.A y Fiduciaria Corficolombiana S.A en calidad de vocera del Patrimonio Estrategias Inmobiliarias, mediante contrato se formuló oferta de compra el cual es requerido para la ejecución del proyecto Primera Línea Metro de Bogotá, inmueble ubicado en la ciudad de Bogotá Transversal 73D No.39A -49 sur.

**(c) El siguiente es el detalle de la valorización de la propiedad de inversión:**

	Al 31 de diciembre	
	2021	2020
Valorización neta	\$ 107,074,419	\$ 111,718,055
Valorización - Plaza Central	410,162	192,749
Valorización - Jardín Plaza Cali	3,740,174	1,717,703
Valorización - P.A. C.C Outlets Consolidadora	125,357	11,304
Valorización - Jardín Plaza Cúcuta	3,455,526	(2,326,668)
	<u>\$ 114,805,638</u>	<u>\$ 111,313,143</u>

La metodología de valoración de los activos inmobiliarios para los efectos de estos estados financieros sigue los estándares descritos en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Estas normas reflejan los estándares establecidos por IVSC (International Valuation Stand Ards 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 generan 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, se divide los ingresos netos operacionales por una tasa de capitalización que refleja el perfil de riesgo del activo para estimar el valor razonable.

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

	Al 31 de diciembre	
	2021	2020
Saldo inicial construcciones en curso	\$ 71,096,801	\$ 52,855,584
Adiciones y reclasificaciones (*)	35,186,983	44,600,210
Capitalizaciones (*)	(68,234,261)	(26,358,993)
<b>Saldo final</b>	<b>\$ 38,049,523</b>	<b>\$ 71,096,801</b>

- (\*) Las adiciones y capitalizaciones realizadas al cierre del 31 de diciembre del 2021 y 2020, corresponde a los siguientes inmuebles:

Inmueble	Saldo final al 31 de diciembre de 2020	Adiciones y reclasificaciones	Capitalizaciones	Saldo final al 30 de diciembre de 2021
Alfacer – Barranquilla	\$ –	\$ 7,351,922	\$ 6,855,072	\$ 496,850
Amadeus – Bogotá	25,184	6,603	31,787	–
Atlantis – Bogotá	26,106	1,172,603	513,367	685,342
Barú Hotel Calablanca – Cartagena	385,495	1,148,464	1,533,959	–
Centro Comercial Único Dosquebradas	287	–	–	287
Centro Comercial Único Pasto	696	–	–	696
Cesde – Medellín	46,271	155,253	191,468	10,056
Cittium – Tenjo	520,216	1,291,692	754,008	1,057,900
Clínica las Américas – Medellín	220,490	(220,490)	–	–
Davivienda CC Salitre Plaza – Bogotá	15,484	3,147	18,631	–
Davivienda CC Salitre Plaza 2 – Bogotá	12,228	3,148	15,376	–
Davivienda Edificio Calle 18 Medellín	128,645	–	128,645	–
Davivienda edificio el café Medellín	31,125	215,403	92,162	154,366
Davivienda Iserra 100	39,117	25,294	64,411	–
Davivienda Torre CCI – Bogotá	637,925	–	–	637,925
Deloitte – Bogotá	89,331	26,950	28,735	87,546
Edificio C-26 Bogotá	76,874	–	76,874	–
El Tesoro 4 – Medellín	2,689,004	361,794	3,050,798	–
Emergía – Manizales	210,882	459,687	–	670,569
Fijar 93B – Bogotá	356,364	121,050	435,600	41,814
Ideo – Itagüí	95,283	283,811	97,971	281,123
Isagen – Medellín	21,428	310,525	101,352	230,601
Itaú – Bogotá	9,889	449,716	166,940	292,665
Jardín Plaza Cali	43,304	612,813	482,868	173,249
Koba – Ibagué	21,530,422	184,577	21,714,999	–
Koba – Río Negro	18,876	(18,876)	–	–
LG – Yumbo El Cortijo	565,078	593,579	721,240	437,417
Nuestro Bogotá	6,804,371	(1,392,645)	3,165,083	2,246,643
Nuevos tramos	7,140	14,719	–	21,859
Quadratto – Tenjo	2,297	1,236,270	522,928	715,639
Redetrans – Bucaramanga	250,929	–	250,929	–
Redetrans – Mosquera	–	3,702,115	3,034,367	667,748
Rivana Etapa 1	3,163,589	4,675,760	7,834,592	4,757
Sanitas Versalles	590,539	186,526	777,065	–
Suppla – Bogotá	42,880	3,760,581	3,216,080	587,381
Suppla – Cali	135,919	40,514	135,919	40,514
Torre Corpanca Calle 100	–	6,733	6,733	–
Zona Franca del Pacífico	6,780	2,285,087	450,484	1,841,383
Ciplas – Bogotá	–	7,049	–	7,049
Éxito Poblado – Medellín	–	137,610	–	137,610
Redetrans La Estrella – Medellín	–	118,792	110,474	8,318
Estra – Medellín	–	65,576	65,576	–
Éxito Itagüí	–	65,725	–	65,725



Jardín Plaza Cali Zona Norte				
Etapa 2	-	616,475	-	616,475
LG Palmira	-	240,481	-	240,481
Éxito Cedi – Bogotá	-	87,936	70,086	17,850
Éxito Belén – Medellín	-	9,927	9,927	-
QBE – Bogotá	-	547	-	547

Inmueble	Saldo final al 31 de diciembre de 2020	Adiciones y reclasificaciones	Capitalizaciones	Saldo final al 30 de diciembre de 2021
Seguros del Estado – Bogotá	-	10,770	10,770	-
Carvajal – Bogotá	-	19,882	-	19,882
One Plaza – Medellín	-	47,810	-	47,810
	38,800,448	30,482,905	56,737,276	12,546,077
<b>Operación conjunta</b>				
City U – Bogotá	61,702	6,492	68,194	-
El Tesoro 4 – Medellín	-	20,231,659	-	20,231,659
Ideo – Cali	-	260,236	20,055	240,181
Ideo – Itagüí	-	371,120	61,275	309,845
Jardín Plaza Cali	31,416,817	(20,291,377)	10,430,452	694,988
Jardín Plaza Cúcuta	-	901,210	-	901,210
Plaza Central – Bogotá	817,834	2,511,912	917,009	2,412,737
P.A Centro Comercial Único Barranquilla	-	712,826	-	712,826
	32,296,353	4,704,078	11,496,985	25,503,446
<b>Total construcciones en curso</b>	<b>\$ 71,096,801</b>	<b>\$ 35,186,983</b>	<b>\$ 68,234,261</b>	<b>\$ 38,049,523</b>

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

	Al 31 de diciembre	
	2021	2020
Saldo inicial anticipos	\$ 287,919,271	\$ 191,958,382
Adiciones Anticipos	629,908,987	101,687,091
Legalizaciones (*)	(881,309,316)	(5,726,202)
<b>Saldo final</b>	<b>\$ 36,518,942</b>	<b>\$ 287,919,271</b>

(\*) Durante el año 2021, se realizaron las legalizaciones de anticipos por adquisiciones en propiedad de inversión de los centros comerciales de Nuestro Bogotá, Jardín Plaza Cali, Rivana Etapa 1 y Barú Hotel Calablanca – Cartagena y legalizaciones de anticipos de construcciones en curso.

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:

El siguiente es el estado de los anticipos al 31 de diciembre de 2021 y 2020:

Propiedad Inversión Anticipos	Saldo final al 31 de diciembre de 2020		Saldo final al 31 de diciembre de 2021	
	Adiciones anticipos	Legalizaciones	Adiciones anticipos	Legalizaciones
Alfacer – Barranquilla	\$ -	\$ 1,951,506	\$ 1,951,506	\$ -
Atlantis – Bogotá	607,815	-	607,815	-
Atrio	-	-	-	-
Barú Hotel Calablanca – Cartagena	16,016,000	104,104,000	120,120,000	-
Cesde – Medellín	-	24,592	24,592	-
Cittium – Tenjo	26,482	778,133	221,578	583,037
Clínica Sanitas Ciudad Jardín (Cali)	-	-	-	-
Davivienda Ibagué	-	191,731	191,731	-
Davivienda la Estrada	-	32,588	32,588	-

Propiedad Inversión Anticipos	Saldo final al 31 de diciembre de 2020		Saldo final al 31 de diciembre de 2021	
	Adiciones anticipos	Legalizaciones	Adiciones anticipos	Legalizaciones
Deloitte – Bogotá	-	-	-	-
Diversity Medellín	-	6,150	6,019	131
Edificio C-26 Bogotá	50,400,000	-	50,400,000	-

El Tesoro 4 – Medellín	29,321,168	–	29,321,168	–
Emergía – Manizales	–	136,786	136,786	–
BTS Sanitas Tequendama	–	–	–	–
Éxito Belén – Medellín	–	10,010	–	10,010
Éxito Cedi – Bogotá	–	72,647	27,812	44,835
Éxito Itagüí	–	13,255	13,255	–
Éxito Poblado – Medellín	–	23,553	23,553	–
Fijar 93B – Bogotá	60,796	61,045	115,822	6,019
Hada – Barranquilla	–	–	–	–
Ideo – Cali	–	354,617	354,617	–
Ideo – Itagüí	–	482,245	482,245	–
Itaú – Bogotá	–	18,485	12,550	5,935
Isagen – Medellín	–	18,502	18,502	–
Jardín Plaza Cali	–	171,321,335	171,321,335	–
Jardín Plaza Cúcuta	–	–	–	–
Koba – Ibagué	5,441,301	21,586,650	27,027,951	–
LG – Yumbo El Cortijo	16,226	133,232	26,858	122,600
LG Palmira	–	77,275	54,153	23,122
Mapfre – Bogotá	–	–	–	–
Nuestro Bogotá	79,563,501	235,436,499	315,000,000	–
Nuestro Montería	–	21,173	21,173	–
Redetrans – Mosquera	–	–	–	–
Redetrans – Yumbo	–	13,495	13,495	–
Redetrans – Bucaramanga	–	–	–	–
Redetrans La Estrella – Medellín	–	22,011	22,011	–
Rivana Etapa 1	93,425,982	51,742,678	145,168,660	–
Sanitas Versalles	13,040,000	3,655,167	16,695,167	–
Seguros del Estado – Bogotá	–	2,715	2,715	–
Suppla – Bogotá	–	96,252	96,252	–
Suppla – Cali	–	29,588	17,023	12,565
Zona Franca del Pacifico	–	538,187	532,781	5,406
Quadratto – Tenjo	–	296,213	296,213	–
Jardín Plaza Cali Zona Norte Etapa 2	–	32,850,228	–	32,850,228
	<u>287,919,271</u>	<u>626,102,543</u>	<u>880,357,926</u>	<u>33,663,888</u>
Operación conjunta				
Plaza Central – Bogotá	–	1,852,697	951,390	901,307
P.A Centro Comercial Único				
Barranquilla	–	1,927,706	–	1,927,706
City U – Bogotá	–	26,041	–	26,041
	<u>–</u>	<u>3,806,444</u>	<u>951,390</u>	<u>2,855,054</u>
	<u>\$ 287,919,271</u>	<u>\$ 629,908,987</u>	<u>\$ 881,309,316</u>	<u>\$ 36,518,942</u>

A continuación, se detalla el movimiento de la propiedad de inversión (Terrenos, edificios, anticipos y construcciones):

	Al 31 de diciembre	
	2021	2020
Adquisiciones de construcciones en curso	\$ 35,186,983	\$ 44,600,210
Capitalizaciones de construcciones en curso	(68,234,261)	(26,358,993)
Adiciones de anticipos	629,908,987	101,687,091
Legalizaciones de anticipos	(881,309,316)	(5,726,202)
Adquisiciones/Mejoras terreno edificio	933,997,816	25,726,692
	<u>\$ 649,550,209</u>	<u>\$ 139,928,798</u>

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

Inmuebles	Fecha de último avalúo	Saldo final al 31 de diciembre de 2021	Saldo final al 31 de diciembre de 2020
Atrio	30/12/2021	\$ 291,669,770	\$ 315,396,383
Plaza Central – Bogotá	30/12/2021	894,613,841	942,487,623
Avianca – Bogotá	29/01/2021	178,711,403	167,282,099
Emergía – Manizales	26/02/2021	32,935,536	32,472,949
Lote El Palmar	26/02/2021	3,013,037	2,946,042
Isagen – Medellín	26/02/2021	134,828,446	134,511,008
Seguros del Estado – Bogotá	26/02/2021	31,431,555	30,091,012
Atlantis – Bogotá	30/12/2021	177,967,993	180,904,678
Clínica Sanitas Ciudad Jardín (Cali)	20/08/2021	17,544,541	17,091,641

Ciplas – Bogotá	26/02/2021	103,289,118	99,976,687
Estra – Medellín	26/02/2021	47,886,499	45,652,997
QBE – Bogotá	26/02/2021	44,187,088	43,505,268
Torre Corpbanca Calle 100	26/02/2021	170,136,312	164,705,071
Nutresa – Florencia	26/02/2021	20,572,619	20,478,002
Lote Indugral ZFP	30/04/2021	709,198	13,490,650
Divercity Medellín	21/05/2021	28,090,383	30,251,716
LG Palmira	30/04/2021	50,676,375	47,769,882
Nutresa – Montería	23/03/2021	50,660,455	48,993,499
Nutresa – Palermo	23/03/2021	24,315,127	23,601,162
Nutresa – Pasto	23/03/2021	39,272,826	38,183,028
Nutresa – Valledupar	23/03/2021	26,828,465	26,020,914
Nutresa – Aguachica	23/03/2021	19,019,129	18,520,047
Jardín Plaza Cúcuta	30/03/2021	2,774,767	1,439,053
Cittium – Tenjo	21/06/2021	172,243,228	166,052,985
Ideo – Cali	21/06/2021	36,190,153	35,692,083
Nuestro Montería	30/04/2021	82,883,255	78,180,848
Casa vecina Atlantis – Bogotá	26/02/2021	2,556,142	2,481,747
Éxito Belén – Medellín	23/03/2021	11,625,761	11,408,930
Éxito Cedi – Bogotá	23/03/2021	49,956,495	47,960,133
Éxito Itagüí	23/03/2021	36,738,930	37,860,592
Éxito Poblado – Medellín	23/03/2021	84,404,967	82,143,012
Deloitte – Bogotá	21/06/2021	31,156,810	29,818,467
Amadeus – Bogotá	30/06/2021	113,494,823	116,849,433
Cinemark – Medellín	30/04/2021	12,876,414	12,469,050
Itaú – Bogotá	21/06/2021	93,354,221	89,860,441
Xerox – Bogotá	30/06/2021	43,074,494	41,579,882
Mapfre – Bogotá	21/05/2021	16,845,827	15,897,266
Itaú – Medellín	21/05/2021	8,111,354	7,966,702
Únicos	30/06/2021	773,772,991	730,972,743
Elemento – Bogotá	29/07/2021	188,229,568	180,797,985
One Plaza – Medellín	30/06/2021	121,088,737	113,502,453
Redetrans – Bucaramanga	21/06/2021	4,581,884	4,327,962
Redetrans – Medellín	30/07/2021	19,380,105	19,467,266
Redetrans – Mosquera	21/05/2021	22,395,659	20,442,589
Redetrans – Yumbo	21/05/2021	7,841,728	7,549,498
Redetrans La Estrella – Medellín	21/05/2021	14,001,252	13,198,522
Suppla – Cali	20/08/2021	37,159,007	35,549,603
Colsanitas – Bogotá	21/06/2021	64,266,035	62,244,267
Bodytech – Armenia	20/08/2021	4,560,747	4,924,571
Bodytech – Cali	20/08/2021	7,989,949	9,140,036
Bodytech – Chía	20/08/2021	6,709,971	7,165,386
Bodytech – Dosquebradas	20/08/2021	2,627,055	2,890,662
Bodytech – Ibagué	20/08/2021	3,459,702	3,634,922
Éxito – Valledupar	23/03/2021	3,961,719	3,872,964
WBP – Bogotá	28/09/2021	52,517,436	52,633,551
Alfacer – Barranquilla	15/09/2021	86,265,478	75,105,987
Cesde – Medellín	20/08/2021	44,595,661	43,035,508
LG – Yumbo El Cortijo	21/05/2021	61,870,956	58,007,916
Suppla – Bogotá	20/08/2021	41,243,569	36,191,530
Zona Franca del Pacifico	24/09/2021	79,418,656	62,918,188
Nutresa Cartagena	23/03/2021	48,251,969	46,362,393
Torre Pacific – Bogotá	28/09/2021	135,949,212	147,344,413
Fijar 93B – Bogotá	24/09/2021	35,477,130	34,930,004
Ideo – Itagüí	27/10/2021	54,481,492	49,885,679
Quadratto – Tenjo	14/10/2021	51,110,425	50,864,482
Andirent – Bogotá	21/09/2021	25,816,945	24,547,963
BTS Sanitas Tequendama	30/04/2021	25,453,137	24,362,851
Hada – Barranquilla	21/09/2021	35,118,464	33,740,970
Torre Alianza Bogotá	29/10/2021	98,277,012	100,149,920
Nuestro – Cartago	28/10/2021	59,528,073	53,996,473
Carulla Paseo Real	23/03/2021	20,070,722	19,767,630
Carvajal – Bogotá	30/11/2021	127,232,750	120,817,871
Portafolio Davivienda	16/12/2021	500,605,236	485,572,716
City U – Bogotá	23/12/2021	113,335,585	109,874,086
Edificio C-26 Bogotá	28/05/2021	92,731,575	-
Koba – Ibagué	20/08/2021	35,074,849	-
El tesoro 4 – Medellín	31/03/2021	37,461,141	-

Nuestro Bogotá	29/04/2021	335,200,100	-
Sanitas Versalles	10/06/2021	20,529,121	-
Sanitas Toberín	28/09/2021	51,581,252	-
Barú Hotel Calablanca – Cartagena	1/12/2021	122,267,881	-
Rivana Etapa 1	13/12/2021	150,904,312	-
Qbe Oficina 601	16/12/2021	10,529,159	-
		<u>7,021,572,764</u>	<u>6,071,784,542</u>
Inmueble operación conjunta (*)			
Plaza Central – Bogotá	30/12/2021	12,318,901	10,991,731
Jardín Plaza Cúcuta	30/03/2021	86,088,812	83,969,000
Jardín Plaza Cali	26/11/2021	283,488,729	192,403,933
Únicos	30/06/2021	2,135,910	2,135,910
City U – Bogotá	23/12/2021	309,532	241,338
		<u>384,341,884</u>	<u>289,741,912</u>
		<u>\$ 7,405,914,648</u>	<u>\$ 6,361,526,454</u>

(\*) Corresponde al valor del activo integrado en el Patrimonio Autónomo, según operación conjunta donde participa PEI con capitalización del 100% los derechos fiduciarios en el fideicomiso de operación Plaza Central, el 49% del valor de los derechos fiduciarios sobre el fideicomiso Jardín Plaza Cali, 80% en los derechos fiduciarios en el fideicomiso de operación Único y 50% en los derechos fiduciarios en el fideicomiso de operación jardín plaza Cúcuta y City U.

## 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	
	2021	2020
<b>Costo</b>		
Saldo anterior	\$ 625,516	\$ 628,004
Compras o adquisiciones operaciones conjuntas	37,748	721
Retiro en operación conjunta	-	(3,209)
<b>Saldo actual</b>	<u>663,264</u>	<u>625,516</u>
Depreciación Acumulada		
<b>Saldo anterior</b>	431,248	371,552
Depreciación con cargo a resultados operaciones conjuntas	60,695	59,696
<b>Saldo actual</b>	<u>491,943</u>	<u>431,248</u>
	<u>\$ 171,321</u>	<u>\$ 194,268</u>

La depreciación se hace por método de línea recta.

Al cierre del 31 de diciembre de 2021 y 2020 no existen restricciones ni pignoraciones sobre las propiedades y equipo.

## 13. Bonos Ordinarios

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

	Al 31 de diciembre	
	2021	2020
Intereses Bonos (a)	\$ 8,364,393	\$ 7,241,401
Capital emisión de bonos (1)	-	116,005,000
	<u>\$ 8,364,393</u>	<u>\$ 123,246,401</u>

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.

Serie	Subserie	Plazo	Fecha de Colocación	Spread sobre IPC	Valor
Serie C	C3	3 años	28/08/2018	2.79%	\$ 116,005,000

(l) La variación de capital corresponde al pago de capital efectuado en agosto de acuerdo con la emisión 1 serie 3 por \$116,005,000.

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

	Al 31 de diciembre	
	2021	2020
Capital emisión de bonos	\$ 883,995,000	\$ 883,995,000
Costos de emisión	(1,454,466)	(1,688,664)
	<u>\$ 882,540,534</u>	<u>\$ 882,306,336</u>

La emisión de bonos ordinarios realizada consta de una (l) 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 estos.

Para la primera emisión se ofrecen las siguientes Sub-series de la Serie C con los plazos de redención que se señalan a continuación:

Serie	Subserie	Plazo	Fecha de Colocación	Spread sobre IPC	Valor
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
					<u>\$ 383,995,000</u>

Para la segunda emisión se ofertaron las siguientes Sub-series de la Serie A y Serie C con los plazos de redención que se señalan a continuación:

Serie	Subserie	Plazo	Fecha de Colocación	Spread sobre IPC	Valor
Serie A	A5	5 años	07/11/2019	6.50% E.A	\$ 122,000,000
Serie A	A10	10 años	07/11/2019	7.28% E.A	226,000,000
Serie C	C25	25 años	07/11/2019	IPC+3.79%	152,000,000
					<u>\$ 500,000,000</u>

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

(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
- Corredores Davivienda
- Bolsa de Valores

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





	Vence hasta	Promedio ponderado de tasas de interés	Valor nominal	Valor capital en libros	Valor intereses en libros	Valor total en libros
Obligaciones financieras a corto plazo	2022	4.62%	\$ 290,753,738	\$ 290,753,738	1,348,776	\$ 292,102,514
Obligaciones financieras a largo plazo	2031	5.90%	1,553,195,367	1,553,033,240	7,580,385	1,560,613,625
Total			<u>\$1,843,949,105</u>	<u>\$ 1,843,786,978</u>	<u>8,929,161</u>	<u>\$ 1,852,716,139</u>

31 de diciembre de 2020						
	Vence hasta	Promedio ponderado de tasas de interés	Valor nominal	Valor capital en libros	Valor intereses en libros	Valor total en libros
Obligaciones financieras a corto plazo	2021	4.53%	\$ 45,801,944	\$ 45,801,944	\$ 41,312	\$ 45,843,256
Obligaciones financieras a largo plazo	2030	3.66%	1,136,400,447	1,136,865,421	2,834,561	1,139,699,982
Total			<u>\$ 1,182,202,391</u>	<u>\$ 1,182,667,365</u>	<u>\$ 2,875,873</u>	<u>\$ 1,185,543,238</u>

## 15. Cuentas por Pagar

El siguiente es el detalle de las cuentas por pagar:

	Al 31 de diciembre	
	2021	2020
Comisiones y honorarios (a)	\$ 25,155,702	\$ 9,156,612
Impuestos (b)	9,680,643	10,256,675
Arrendamientos	69	477,569
Proveedores (c)	951,735	994,137
Adecuación e instalación de oficinas (d)	4,894,333	1,695,811
Retenciones en la fuente	1,322,461	619,178
Adquisición de bienes y servicios nacionales (e)	6,725,000	2,155,615
Anticipos recibidos para aplicar a cartera (f)	6,045,501	1,695,160
Excedentes de caja recibidos	99,707	63,341
Diversas	2,323,496	1,990,766
	<u>57,198,647</u>	<u>29,104,864</u>
<b>Operación conjunta</b>		
Comisiones	26,990	35,854
Honorarios	1,800,569	1,545,376
Impuesto al valor agregado	6,745,049	4,592,866
Proveedores	3,505,373	3,789,401
Retenciones en la fuente	777,052	629,272
Anticipos recibidos para aplicar a cartera	1,964,468	1,339,267
Cartera pendiente - no vinculados	54,293	6,114
Prediales por pagar	77,806	-
Recaudos de cartera pendiente por legalizar	81,143	23,362
Recaudos de cartera pendiente por devolución	-	327
Cartera recaudo cuenta por distribuir operación conjunta	212,816	246,628
Facturas por pagar	749,028	-
Cuentas por pagar cartera	-	403,782
Diversas	1,520,593	1,446,526
	<u>17,515,180</u>	<u>14,058,775</u>
	<u>\$ 74,713,827</u>	<u>\$ 43,163,639</u>

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

	Al 31 de diciembre	
	2021	2020
Comisión administradora inmobiliario (*)	\$ 22,664,245	\$ 7,798,733
Comisión fiduciaria	933,940	1,024,094
Otros honorarios	637,000	182,639
Otras comisiones fiduciarias	890,095	7,834
Logan Valuation S.A.S.	30,422	143,312
	<u>\$ 25,155,702</u>	<u>\$ 9,156,612</u>

- (\*) 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.

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

	Al 31 de diciembre	
	2021	2020
Impuesto a las ventas por pagar	\$ 8,859,768	\$ 9,271,545
Otros	576,015	969,155
Impuesto predial (*)	244,860	15,975
	<u>\$ 9,680,643</u>	<u>\$ 10,256,675</u>

- (\*) Corresponde al impuesto por pagar de predial del inmueble QBE piso 6 por \$3,035, provisión de predial QBE por \$126,810 y emergencia por \$115,015.
- (c) El siguiente es el detalle de los proveedores, por concepto de los servicios prestados y administración de los inmuebles.

	Al 31 de diciembre	
	2021	2020
Zúrich Colombia Seguros S.A.	\$ 452,742	\$ -
Go Plus S.A.S	15,448	7,152
Vatia S.A. E.S.P.	57,707	-
Ramirez y Serna RYS Ingeniería S.A.S	20,775	36,453
Grupo Civilec S.A.S	215,433	-
Fortox S.A.	29,136	50,116
Bau Arquitectos S.A.S.	31,432	16,381
Ingeniería y Arquitectura Prima S.A.S	27,754	-
Civilconsa S.A.S	14,619	-
Federación de Aseguradores Colombianos	14,937	-
Mecacivil S.A.S.	-	156,946
Organi K S.A.	-	92,498
Stanley Black & Decker Colombia Services S.A.S	-	78,222
Edificio Centro Comercial y de Entretenimiento Atlantis Plaza	-	10,199
Otros proveedores	71,752	546,170
	<u>\$ 951,735</u>	<u>\$ 994,137</u>

- (d) Corresponde a los mantenimientos preventivos y correctivos que se realizaron en los inmuebles y a la reactivación de las adecuaciones e instalaciones sobre los locales durante el año 2021 dado la apertura económica.
- (e) El siguiente es el detalle de adquisición de bienes y servicios nacionales:

	Al 31 de diciembre	
	2021	2020
Quadratto	\$ -	\$ 1,000,000
Nuestro Bogotá	4,725,000	1,155,615
Hotel Calablanca Barú	2,000,000	-
	<u>\$ 6,725,000</u>	<u>\$ 2,155,615</u>

- (f) Corresponde principalmente a los anticipos de coberturas de los inmuebles Nuestro Cartago, Nuestro Montería, Nuestro Bogotá, Jardín Plaza Cúcuta los cuales quedarán legalizados durante el primer trimestre del 2022 una vez se reciba la autorización de los fideicomitentes para emitir la factura.

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

	Al 31 de diciembre	
	2021	2020
Retenciones en garantía (a)	\$ 11,515,740	\$ 11,757,694
Retenciones en garantía en operación conjunta	844,272	317,223
Adquisición de bienes y servicios nacionales (b)	1,000,000	–
	<u>\$ 13,360,012</u>	<u>\$ 12,074,917</u>

(a) 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:

(b)

	Al 31 de diciembre	
	2021	2020
<b>Garantía adquisiciones</b>		
Comercial Nutresa S.A.S. (*)	\$ 8,131,496	\$ 8,124,417
Hernando Heredia Arquitectos Ltda.	–	204,061
<b>Garantía arriendos</b>		
Accuro S.A.S. - Aventto Mobile	–	6,361
Accuro S.A.S. - Juan Fernando Ospina	–	1,851
Bancolombia	135,569	135,451
Bienes & Bienes S. A	357,768	357,456
Carrofácil de Colombia S.A.S	68,113	68,054
First Data Colombia Ltda.	39,799	39,764
Frontera Energy Colombia Corp. Sucursal Colombia	1,624,258	1,622,844
Genius Services Colombia SAS	289,345	289,093
Hada International	364,834	364,516
Hidrativa S.A.S.	–	5,306
KM2 Solutions Colombia S. A	329,443	329,156
Vd. el mundo a sus pies S.A.S.	–	37,595
Sistemas Colombia	155,774	155,639

	Al 31 de diciembre	
	2021	2020
Jose Airton Marroquin	3,209	–
<b>Garantía contratos de servicios</b>		
Arquitectura y Concreto S.A.S	12,810	12,811
Fortox S. A	3,322	3,319
	<u>\$ 11,515,740</u>	<u>\$ 11,757,694</u>

(\*) Saldo a favor de Nutresa por la retención practicada sobre el valor de adquisición, mediante la Escrituras Públicas 2513 y 2514, de los inmuebles ubicados en Montería y Pasto, valores que serán cancelados cuando los inmuebles se encuentren completamente urbanizados.

(c) Corresponde al saldo por pagar del inmueble: Quadratto por \$1,000,000 los cuales se cancelarán una vez se tenga el cumplimiento total de las cláusulas correspondientes.

## 16. Ingresos Anticipados

El siguiente es el detalle de los ingresos anticipados:

	Al 31 de diciembre	
	2021	2020
Siemens S.A. (1)	\$ 3,000,000	\$ 3,000,000
Johnson y Johnson de Colombia S.A.	750,595	738,702
Industria Gráfica Latinoamérica S.A.	349,046	221,889
MetLife Colombia Seguros de vida S.A.	138,751	96,343
ATC Sitios de Colombia S.A.S.	63,521	96,072
Jose David Bejarano Gonzales	772	–
Gtd Colombia S.A.S.	18,222	–
Jerónimo Martins Colombia S.A.S.	–	84,169
HP Colombia S.A.S	–	157,401
American Airlines Sucursal Colombiana	24,812	–
Otros	48,501	1,124

	4,394,220	4,395,700
En operación conjunta (2)	25,773,247	1,032,624
	<u>\$ 30,167,467</u>	<u>\$ 5,428,324</u>

El siguiente es el detalle de los ingresos anticipados de largo plazo:

	Al 31 de diciembre	
	2021	2020
Siemens S.A. (1)	<u>\$ 3,750,000</u>	<u>\$ 6,750,000</u>

- (1) Corresponde a Ingresos anticipados de Siemens S.A. por un valor inicial de \$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:

	De 1 a 3 años	Más de 3 años
Siemens S.A. (1)	<u>\$ 6,750,000</u>	<u>\$ -</u>

- (2) Corresponde principalmente a los ingresos recibidos por anticipado integrados por el P.A. el Tesoro Etapa 4, los cuales serán legalizados durante el año 2022, una vez se realice la entrega de los locales a los beneficiarios de obra.

## 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 junto con los costos atribuibles y el pago de capital se registran dentro del patrimonio por el valor nominal de los títulos emitidos y los rendimientos por utilidades, que se calculan teniendo en cuenta las utilidades del período y los aportes en título sobre el valor del título en circulación, es decir, que no son con rentabilidad garantizada.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 los títulos del patrimonio autónomo son:

	Al 31 de diciembre	
	2021	2020
No. Unidades	431,422	431,422
Valor Unidad	<u>\$ 10,987.22</u>	<u>\$ 10,827.97</u>

A continuación, detallamos los componentes del patrimonio:

	Al 31 de diciembre	
	2021	2020
Aportes en dinero (1)	\$ 1,000	\$ 1,000
Aportes valor nominal (2)	408,993,220	409,194,220
Aportes prima en colocación (3)	2,457,275,118	2,458,271,118
Resultados acumulados proceso (NCIF) (4)	282,813,857	282,813,857
Resultados de ejercicios anteriores (5)	1,296,074,451	1,259,051,628
Utilidad del ejercicio	294,973,266	262,092,654
	<u>\$ 4,740,130,912</u>	<u>\$ 4,671,424,477</u>

- (1) Corresponde al valor entregado por el fideicomitente en la fecha de suscripción del contrato de fiducia.
- (2) Corresponde al saldo del valor nominal de los títulos de contenido participativo de las once (11) emisiones realizadas, su variación corresponde a la distribución de utilidades realizada al cierre de diciembre de 2020 y año 2021 por \$201,000 según aprobación realizada en acta de comité asesor No.244 y 250.

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



	Al 31 de diciembre	
	2021	2020
Saldo inicial capital en titularización	\$ 2,867,466,338	\$ 2,973,106,487
Distribución y/o restitución de aportes	(1,197,000)	(105,640,149)
	<u>\$ 2,866,269,338</u>	<u>\$ 2,867,466,338</u>

#### Undécimo Tramo del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos ("TEIS")

El 25 de junio de 2019 se dio el cumplimiento de la emisión del XI Tramo de Títulos Participativos ("TEIS") con un monto de colocación de \$816,616,500 y un precio de unidad de \$10,500, lo cual resultó en un incremento de 77,773 en los títulos en circulación.

- (\*) Los costos de emisión se atribuyen directamente al valor de los títulos participativos, haciendo su reconocimiento contable como un menor valor del patrimonio.
- (3) Corresponde a la prima que se genera por el mayor valor en venta de los títulos en comparación con su valor nominal para las once (11) emisiones realizadas a la fecha. Su variación corresponde a la distribución de utilidades realizada al cierre de diciembre de 2020 y año 2021 por \$996,000 según aprobación realizada en acta de comité asesor No.244 y 250.
- (4) Corresponde al ajuste generado por el proceso de convergencia a NCIF.
- (5) Corresponde al valor de utilidades de ejercicios anteriores, cuyo principal componente es la valorización de los activos, el cual no es distribuíble a los inversionistas, su variación corresponde al traslado de la utilidad de 2020 y a la distribución de utilidades realizada al cierre de diciembre de 2020 y primer, segundo y cuarto trimestre de 2021 por \$225,069,831 según aprobaciones realizadas en actas de comité asesor No.244, 250 y 259.

## 18. Ingreso por Uso de Inmuebles

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

	Año terminado al 31 de diciembre de 2021	Semestre terminado al 31 de diciembre de 2020	Año terminado al 31 de diciembre de 2020
Arrendamientos (1)	\$ 297,702,826	\$ 148,845,268	\$ 298,099,504
Cobertura riesgo por no ocupación (2)	7,938,190	8,192,166	16,839,257
Concesión mensual (3)	6,315,460	2,626,826	8,165,408
Administración	3,897,578	2,295,021	4,612,933
Contraprestación variable	2,562,669	467,988	615,523
Ingresos cuentas en participación	1,458,739	147,843	842,617
Mercadeo	-	173,115	346,851
Incentivos	(262,712)	(109,983)	(256,549)
	<u>319,612,750</u>	<u>162,638,244</u>	<u>329,265,544</u>
Operación conjunta			
Arrendamientos (4)	122,892,248	35,098,167	63,372,218
Concesión mensual	29,900,006	14,799,714	35,777,314
Administración	17,075,292	7,510,621	14,236,133
Residencias universitarias	4,307,883	1,545,269	4,104,993
Alivios financieros	3,174,215	-	-
Mercadeo	2,479,858	-	-
Cuentas en participación	404,437	-	-
Incentivos	4,680	(529,983)	(355,777)
	<u>180,238,619</u>	<u>58,423,788</u>	<u>117,134,881</u>
	<u>\$ 499,851,369</u>	<u>\$ 221,062,032</u>	<u>\$ 446,400,425</u>

- (1) Ingresos por canon de arrendamiento facturados por oficinas, locales, bodegas, parqueaderos y espacios publicitarios de centros comerciales, de los distintos inmuebles que posee el Patrimonio. La facturación es mensual y pagadera a los 30 días después de emitida la factura, excepto los alivios financieros otorgados al cierre del 31 de diciembre (Ver Nota 1.1.5).

- (2) Ingreso por flujo preferente según contrato de comunidad para operación conjunta y renta garantizada, a continuación, se detalla el ingreso por cobertura de riesgo por no ocupación:

	Año terminado al 31 de diciembre de 2021	Semestre terminado al 31 de diciembre de 2020	Año terminado al 31 de diciembre de 2020
Jardín Plaza Cúcuta	\$ 3,018,437	\$ 2,195,938	\$ 3,357,104
Nuestro Bogotá	1,373,406	-	-
Nuestro Cartago	1,257,933	475,629	665,596
Sanitas Versalles	890,900	-	-
Torre pacífico	722,700	-	-
Carvajal	236,394	-	-
Ideo Cali	168,361	17,515	147,979
City U	150,000	-	150,000
Sanitas Toberín	117,216	-	-
Atrio	2,843	5,409,256	11,285,148
Colsanitas Ciudad Jardín	-	-	629,432
Nuestro Montería	-	93,828	483,969
Plaza Central	-	-	120,029
	<u>\$ 7,938,190</u>	<u>\$ 8,192,166</u>	<u>\$ 16,839,257</u>

- (3) Contraprestación que paga el arrendatario a título de concesión mensual derivado de los contratos de mandato que se tienen con Multiplika S.A del centro comercial Atlantis.
- (4) El arrendamiento de operación conjunta presenta su principal incremento dado a la reactivación económica de los establecimientos comerciales y a las operaciones que iniciaron durante el 2021 entre los cuales esta Ideo Itagüí, El Tesoro Etapa 4, Nuestro Bogotá, Hotel Calablanca y Rivana.

## 19. Ingreso por Valoración de Propiedades de Inversión, Neta

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

	Año terminado al 31 de diciembre de 2021	Semestre terminado al 31 de diciembre de 2020	Año terminado al 31 de diciembre de 2020
Valoración neta propiedad de Inversión	\$ 114,805,638	\$ 18,064,151	\$ 111,313,143

## 20. Otros Ingresos

El siguiente es el detalle de otros ingresos:

	Año terminado al 31 de diciembre de 2021	Semestre terminado al 31 de diciembre de 2020	Año terminado al 31 de diciembre de 2020
Otros ingresos (b)	\$ 11,703,402	\$ 1,982,435	\$ 3,084,727
Multas (a)	9,531,707	1,674,738	6,083,718
Fondo común de gastos	2,549,194	1,376,198	3,003,695
Ingresos reembolsables	1,501,576	870,134	1,624,603
Parqueadero	1,224,770	36,472	450,013
Intereses moratorios	46,632	457,390	682,948
	<u>26,557,281</u>	<u>6,397,367</u>	<u>14,929,704</u>
Operación conjunta			
Fondo común de gastos	12,291,634	6,121,108	11,632,810
Otros (c)	6,105,481	1,328,649	3,491,629
Parqueadero	5,852,568	1,806,138	3,158,744
Recuperación de deterioro	1,894,052	752,505	752,505
Intereses moratorios	34,668	4,904	19,659

Comercial	-	633,737	1,266,705
	26,178,403	10,647,041	20,322,052
	\$ 52,735,684	\$ 17,044,408	\$ 35,251,756

(a) El saldo corresponde principalmente a la multa por terminación anticipada de contratos de Frontera Energy

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

	Año terminado al 31 de diciembre de 2021	Semestre terminado al 31 de diciembre de 2020	Año terminado al 31 de diciembre de 2020
Recuperaciones (i)	\$ 5,783,025	\$ 314,775	\$ 35,989
Ingresos ventas propiedad de inversión (ii)	3,656,248	-	-
Otros ingresos operacionales	1,643,837	1,667,660	2,672,075
Valoración derechos en PA	620,292	-	376,663
	\$ 11,703,402	\$ 1,982,435	\$ 3,084,727

(i) Corresponde a la recuperación de cartera de enero a diciembre de 2021, debido a la calibración del modelo de deterioro y la dación en pago del inmueble realizada por el arrendatario Alfacer del caribe durante el mes de septiembre de 2021.

(ii) Corresponde a la venta del inmueble San Nicolas y Davivienda Timiza.

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

## 21. Ingreso por Intereses

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

	Año terminado al 31 de diciembre de 2021	Semestre terminado al 31 de diciembre de 2020	Año terminado al 31 de diciembre de 2020
Rendimientos encargos fiduciarios (1)	\$ 371,254	\$ 1,429,472	\$ 2,786,167
Otros intereses (2)	960,160	138,265	138,265
Intereses cuentas bancarias	320,397	177,827	532,344
Rendimientos encargos fiduciarios en operaciones conjuntas	84,857	220,178	656,337
Intereses cuentas bancarias en operaciones conjuntas	3,012	884	2,343
Intereses costo amortizado en operaciones conjuntas	-	111,469	163,083
	\$ 1,739,680	\$ 2,078,095	\$ 4,278,539

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

(2)

	Año terminado al 31 de diciembre de 2021	Semestre terminado al 31 de diciembre de 2020	Año terminado al 31 de diciembre de 2020
Fondo de inversión colectivo Valor Plus	\$ 162,698	\$ 352,912	\$ 933,987
Old Mutual Sociedad Fiduciaria	105,845	360,014	563,021
Fondo de inversión colectivo Occirenta	40,133	227,308	409,956
Hernando Heredia Arquitectos Ltda.	36,312	-	-
Edificio C.C y de Entretenimiento Atlantis Plaza	17,208	-	-

	Año terminado al 31 de diciembre de 2021	Semestre terminado al 31 de diciembre de 2020	Año terminado al 31 de diciembre de 2020
Fiduciaria Bogotá S.A.	4,590	258,218	470,828
Fondo de inversión colectivo Multiescalar	2,675	230,917	403,861
Fondo de inversión colectivo Fiducuenta	1,798	81	240
Patrimonio Autónomos Acción Fiduciaria	-	10	37
Patrimonios Autónomos Fiduciaria Corficolombiana	-	-	4,214
Credicorp Capital Fiduciaria S. A	(5)	12	23
	\$ 371,254	\$ 1,429,472	\$ 2,786,167

(3) El incremento corresponde principalmente a los rendimientos generados por los recursos del depósito en garantía de Hernando Heredia Arquitectos por \$571,197.

## 22. Gasto por Intereses

El siguiente es un detalle de los gastos por intereses:

	Año terminado al 31 de diciembre de 2021	Semestre terminado al 31 de diciembre de 2020	Año terminado al 31 de diciembre de 2020
Bonos ordinarios	\$ 62,072,949	\$ 30,730,088	\$ 63,380,375
Bancolombia S.A.	25,559,783	8,819,380	18,088,138
Itaú Corpbanca Colombia S.A.	7,202,955	2,616,291	4,772,267
Banco de Bogotá S.A.	6,851,826	5,351,782	11,725,758
Multibanca Colpatria Cuentas Aportes AFC	3,936,482	1,310,746	3,365,835
Otros	3,127,957	-	-
Davivienda	1,330,153	-	-
BBVA	187,421	755,136	1,390,900
Banco de Occidente S.A.	88,276	738,163	2,286,973
	110,357,802	50,321,586	105,010,246
Operación conjunta			
Intereses C26	1,715,228	-	-
Intereses Jardín Plaza Cúcuta	1,472,610	778,179	1,242,881
Intereses Jardín Plaza Cali	1,093,581	637,308	1,460,218
Intereses Plaza Central	474,498	570,215	1,289,881
Intereses City U	35,479	-	-
Intereses Tesoro Etapa 4	20,141	-	-
Intereses Outlets	18,159	-	-
	4,829,696	1,985,702	3,992,980
	\$ 115,187,498	\$ 52,307,288	\$ 109,003,226

## 23. Gastos por Comisiones

El siguiente es un detalle de los gastos por comisiones:

	Año terminado al 31 de diciembre de 2021	Semestre terminado al 31 de diciembre de 2020	Año terminado al 31 de diciembre de 2020
Pei Asset Management S.A.S. (1)	\$ 93,385,996	\$ 30,051,929	\$ 75,118,656
Comisión fiduciaria	10,914,679	5,251,958	10,122,899
Comisión arrendamiento	1,270,511	-	1,469,433
Comisión representación inversionistas	222,944	78,563	184,338
Comisión fiduciaria externa	140,859	-	115,431
Comisión servicios bancarios	5,208	2,330	6,394
Otros servicios	-	393,259	945,108
	105,940,197	35,778,039	87,962,259
Operación conjunta			
Comisión fiduciaria	627,122	100,380	198,668
Otras comisiones	331,213	90,622	94,011
Comisión servicios bancarios	45,633	191,616	367,884
	1,003,968	382,618	660,563
	\$ 106,944,165	\$ 36,160,657	\$ 88,622,822

- (1) Corresponde a las comisiones canceladas al administrador inmobiliario, en virtud del Contrato de Administración Inmobiliaria cuyas funciones principales son: Cumplir las funciones de Administradora y, de acuerdo con el artículo 5.6.3.1.1 del Decreto 2555, es la entidad encargada de la conservación, custodia y administración de los bienes objeto de la titularización, así como del recaudo y transferencia al Agente de Manejo de los flujos provenientes de los activos y a las comisiones por adquisiciones.

## 24. Otros Gastos

El siguiente es un detalle de los otros gastos:

	Año terminado al 31 de diciembre de 2021	Semestre terminado al 31 de diciembre de 2020	Año terminado al 31 de diciembre de 2020
Administración operadores	\$ 9,251,502	\$ 5,118,162	\$ 9,322,699
Mantenimiento y reparaciones	6,112,282	2,307,008	2,435,133
Retiro de venta de propiedades de inversión	3,730,388	–	–
Seguros	3,173,224	1,281,434	2,692,430
Cuota de administración	2,950,725	1,317,253	3,155,715
Otros gastos operacionales (a)	2,428,476	11,352,341	13,251,361
Servicios públicos	1,302,738	496,250	1,240,020
Parqueaderos	353,147	137,901	301,109
Estructura administrativa	161,983	320,353	586,242

	Año terminado al 31 de diciembre de 2021	Semestre terminado al 31 de diciembre de 2020	Año terminado al 31 de diciembre de 2020
Publicidad y propaganda	79,505	201,495	293,800
Adecuaciones	–	507,635	619,898
Mercadeo	–	255,585	322,236
	29,543,970	23,295,417	34,220,643
Operación conjunta			
Administración	22,520,063	8,221,123	15,083,846
Aseo y vigilancia	6,961,233	1,304,207	2,314,278
Otros gastos operacionales	6,559,314	6,378,898	10,765,513
Mantenimiento y reparaciones	4,900,972	1,431,797	2,462,446
Servicios públicos	3,963,020	880,257	1,822,667
Beneficios a empleados	3,198,601	666,984	1,406,450
Seguros	1,397,393	604,731	1,205,404
Deterioro de cuentas por cobrar	1,025,944	1,564,548	2,766,218
Mercadeo	739,310	383,682	777,444
Condonaciones cuentas por cobrar	246,927	369,187	405,491
Avalúos comerciales	118,952	54,083	82,608
Depreciación	60,695	30,208	59,696
Alquiler zonas verdes	–	538,775	1,224,231
	51,692,424	22,428,480	40,376,292
	\$ 81,236,394	\$ 45,723,897	\$ 74,596,935

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

	Año terminado al 31 de diciembre de 2021	Semestre terminado al 31 de diciembre de 2020	Año terminado al 31 de diciembre de 2020
Otros gastos operacionales	\$ 1,994,621	\$ 958,892	\$ 1,618,654
Gastos de viaje	256,752	35,018	143,087
Notariales	114,509	67,028	67,940
Condonaciones cuentas por cobrar	62,594	13,638	14,493
Deterioro cuentas por cobrar	–	10,277,765	11,407,187
	\$ 2,428,476	\$ 11,352,341	\$ 13,251,361

## 25. Gastos por Impuestos

El siguiente es un detalle de los gastos por impuestos:

	Año terminado al 31 de diciembre de 2021	Semestre terminado al 31 de diciembre de 2020	Año terminado al 31 de diciembre de 2020
Impuesto predial (a)	\$ 21,034,662	\$ 9,919,422	\$ 20,792,942
Gravamen a movimientos financieros	3,413,931	1,068,851	2,667,003
Industria y comercio	640,686	314,043	567,503
	Año terminado al 31 de diciembre de 2021	Semestre terminado al 31 de diciembre de 2020	Año terminado al 31 de diciembre de 2020
Gasto IVA proporcional	24,679	14,536	344,924
Contribución por valorización	11,243	–	8,014
Sobretasas y otros	58	56	2,669
Impuesto al consumo	–	25	174
	25,125,259	11,316,933	24,383,229
Operación conjunta			
Impuesto predial (*)	12,057,696	5,917,431	11,186,594
Gravamen a los movimientos financieros	703,609	298,557	560,233
Gasto IVA proporcional	473,531	447,373	956,628
Industria y comercio	14,880	–	–
Otros	231	–	–
	13,249,947	6,663,361	12,703,455
	\$ 38,375,206	\$ 17,980,294	\$ 37,086,684

(\*) Corresponde al impuesto predial de los inmuebles por el año 2021, los cuales son amortizados a 12 meses.

(a) El siguiente es el detalle del gasto por impuesto predial reconocido durante el año 2021:

	Año terminado al 31 de diciembre de 2021	Semestre terminado al 31 de diciembre de 2020	Año terminado al 31 de diciembre de 2020
Secretaría de Hacienda	\$ 12,956,631	\$ 6,515,027	\$ 12,906,047
Municipio de Medellín	4,530,421	2,450,230	4,873,827
Alcaldía Municipio de Tenjo	577,482	281,864	560,663
Municipio de Itagüí	527,143	251,688	500,640
Municipio de Santiago de Cali	452,339	(14,414)	360,305
Municipio de Yumbo	409,949	209,849	417,417
Distrito Industrial y Portuario de Barranquilla	406,842	208,410	478,464
Alianza Fiduciaria SA Fideicomisos	285,571	–	–
Municipio de Palmira	190,938	72,949	145,105
Municipio Manizales	122,932	3,941	7,839
Alcaldía de Cartagena de Indias	122,306	63,329	125,970
Alcaldía Municipio de Pereira	113,221	52,192	103,817
Alcaldía de San José de Cúcuta	85,585	33,776	67,185
Alcaldía Municipal de Mosquera	46,534	22,713	45,178
Municipio de Bucaramanga	35,690	17,882	35,570
Municipio de Ibagué	27,043	12,943	25,745
Municipio de Valledupar	22,427	11,783	23,438
Municipio de Chía	20,629	10,619	21,122
Municipio de Armenia	18,274	8,919	17,741
Municipio de Girardot	16,307	7,959	15,832
Alcaldía de Pasto	15,120	7,631	15,179

25. Gastos por Impuestos (continuación)

	Año terminado al 31 de diciembre de 2021	Semestre terminado al 31 de diciembre de 2020	Año terminado al 31 de diciembre de 2020
Municipio de Villavicencio	7,917	3,865	7,688
Municipio de la Estrella	7,668	2,995	5,958
Municipio de Neiva	6,679	3,260	6,485
Municipio de Aguachica	5,240	2,465	4,903
Municipio de Dosquebradas	5,051	4,062	8,124
Alcaldía de Florencia	4,687	2,288	4,551
Distrito Turístico Cultural e Histórico de Santa Marta	4,211	1,962	3,903
Municipio de Copacabana	3,963	1,915	3,869
Fundación Colombiana de Rehabilitación	3,035	–	–



Zona Franca del Pacífico	2,439	-	-
Alcaldía Municipal de Palermo	294	144	286
Alcaldía de Montería	94	46	91
Edificio Atrio Propiedad Horizontal	-	(332,870)	-
	<u>\$ 21,034,662</u>	<u>\$ 9,919,422</u>	<u>\$ 20,792,942</u>

## 26. Gastos por Honorarios

El siguiente es un detalle de los gastos por honorarios:

	Año terminado al 31 de diciembre de 2021	Semestre terminado al 31 de diciembre de 2020	Año terminado al 31 de diciembre de 2020
Otros honorarios	\$ 2,163,754	\$ 592,011	\$ 1,031,791
Honorarios especializados	1,304,322	258,809	665,527
Avalúos comerciales	1,083,479	327,723	784,960
Comité asesor	428,950	271,897	387,582
Revisoría fiscal	153,264	75,438	149,276
	<u>5,133,769</u>	<u>1,525,878</u>	<u>3,019,136</u>
Operación conjunta			
Honorarios especializados (a)	25,498,009	11,555,879	22,355,495
Honorarios no reembolsables	929,893	12,300	241,442
Otros honorarios	761,210	95,290	111,940
Revisoría fiscal	92,961	46,976	113,529
	<u>27,282,073</u>	<u>11,710,445</u>	<u>22,822,406</u>
	<u>\$ 32,415,842</u>	<u>\$ 13,236,323</u>	<u>\$ 25,841,542</u>

(a) Corresponde a los honorarios especializados en las operaciones conjuntas como se muestra a continuación:

	Año terminado al 31 de diciembre de 2021	Semestre terminado al 31 de diciembre de 2020	Año terminado al 31 de diciembre de 2020
Patrimonio Autónomo de Operación Outlets	\$ 15,300,288	\$ 7,444,442	\$ 14,229,199
Fideicomiso de Operación Plaza Central	6,485,339	3,180,669	6,019,986
Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza	2,199,543	548,340	1,348,408
Patrimonio Autónomo de Operación Nuestro Bogotá	479,135	-	-
Fideicomiso City U	225,595	107,745	215,825
Fideicomiso Nuestro Montería	224,203	92,335	200,968
Fideicomiso Ideo Itagüí	197,197	-	-
Fideicomiso Nuestro Cartago	188,042	91,930	191,070
Fideicomiso Ideo Cali	161,214	88,392	148,013
Fideicomiso Rivana Business Park	37,453	-	-
Patrimonio Autónomo de Operación Atrio	-	2,026	2,026
	<u>\$ 25,498,009</u>	<u>\$ 11,555,879</u>	<u>\$ 22,355,495</u>

## 27. Partes Relacionadas

Los saldos de las partes relacionadas al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 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	
	2021	2020
Aportes del fideicomitente	<u>\$ 1,000</u>	<u>\$ 1,000</u>

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

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

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

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

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

	Al 31 de diciembre	
	2021	2020
Pei Asset Management S.A.S.		
Gastos por comisiones (Nota 23, literal l)	\$ 93,385,996	\$ 75,118,656
Cuentas por pagar - comisiones (Nota 15, literal a)	22,664,245	7,798,733
Gastos anticipados (Nota 10, literal d)	1,345,407	1,345,407

#### Comité Asesor

El Patrimonio Autónomo tiene contractualmente establecido un comité asesor el cual toma decisiones respecto a las inversiones admisibles, el programa de emisión, la compra y venta de activos inmobiliarios y el endeudamiento financiero del Patrimonio Autónomo; dentro de los lineamientos contenidos en el Contrato de Fiducia.

Al cierre del 31 de diciembre 2021 y 2020, los valores cancelados por concepto de honorarios a los miembros del comité asesor se detallan a continuación.

	Al 31 de diciembre	
	2021	2020
Honorarios Comité Asesor	\$ 428,950	\$ 387,582

#### 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.

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

	Al 31 de diciembre	
	2021	2020
Excedentes de caja recibidos (Nota 15)		
Fideicomiso de Operación Hotel Calablanca Barú	\$ 66,000	\$ -
Patrimonio Autónomo de Operación Tesoro Etapa 4	33,707	-
Patrimonio Autónomo de Operación Outlets Cali	-	62,936
Patrimonio Autónomo de Operación Outlets Barranquilla	-	405
	\$ 99,707	\$ 63,341

## 28. Contingencias

Al 31 de diciembre de 2021 el Patrimonio no presenta procesos jurídicos que sean materiales para efectos de los estados financieros.

## 29. Compromisos

Los pagos mínimos futuros totales derivados de contratos de arrendamiento operativo firmados en las fechas de corte son los siguientes:

Ingresos	Al 31 de diciembre	
	2021	2020
< 1 año	\$ 415,587,862	\$ 390,477,333
1<años<5	1,142,241,388	1,107,545,430
> 5 años	819,105,433	962,030,933
	<u>\$ 2,376,934,683</u>	<u>\$ 2,460,053,696</u>

## 30. Aprobación de Estados Financieros

Los estados financieros del patrimonio autónomo correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 fueron aprobados por la Administración del Patrimonio el 31 de enero de 2022.

## 31. Presentación Estados Financieros

Para el semestre finalizado el 31 de diciembre de 2020, se realizó una reclasificación en la presentación de los estados financieros anuales (incluido el período comparativo) de las siguientes partidas:

Reclasificación de los ingresos de actividades ordinarias:

	Saldo auditado semestre terminado al 31 de diciembre de 2020	Reclasificación	Nuevo Saldo al semestre terminado al 31 de diciembre 2020
Ingresos por uso de inmuebles	\$ 224,244,368	\$ (3,182,336)	\$ 221,062,032
Otros ingresos	13,973,541	3,070,867	17,044,408
Ingresos por intereses	1,966,626	111,469	2,078,095
	<u>\$ 240,184,535</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 240,184,535</u>

Reclasificación de los gastos de actividades ordinarias:

	Saldo auditado semestre terminado al 31 de diciembre de 2020	Reclasificación	Nuevo Saldo al semestre terminado al 31 de diciembre 2020
Otros gastos	\$ 46,185,806	\$ (461,909)	\$ 45,723,897
Gastos por impuestos	17,518,385	461,909	17,980,294
	<u>\$ 63,704,191</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 63,704,191</u>

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

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 de 2021 y 2020 de los estados de resultados integrales, estados de cambios en el patrimonio y estados de flujos de efectivo por el año/período terminado 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.



Edwin Roberto Diaz Chala  
Representante Legal



Isabel Cristina Quemba Bernal  
Contador Público  
Tarjeta Profesional 101702 - T



# INFORME DE GESTIÓN

[www.fiduciariacorficolombiana.com](http://www.fiduciariacorficolombiana.com)

# 20 21