



ESTADOS FINANCIEROS 2T 2021

Los Estados Financieros han sido preparados por Fiduciaria Corficolombiana en su calidad de Agente de Manejo para el segundo trimestre de 2021. Los Estados Financieros no han sido auditados, solo cuentan con las revisiones de "*Limited Review*" de las transacciones más relevantes del segundo trimestre del año 2021.

ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS

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

Por el periodo comprendido entre el 1 de enero al 30 de junio de
2021 con Informe del Revisor Fiscal

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

Estados Financieros Condensados

Por el período comprendido entre el 1 de enero al 30 de junio de 2021

Índice

Informe de Revisión de Información Financiera Intermedia	1
Estados Financieros	
Estados Condensados de Situación Financiera	3
Estados Condensados de Resultados	4
Estados Condensados de Cambios en el Patrimonio Especial	5
Estados Condensados de Flujos de Efectivo	6
Notas a los Estados Financieros Condensados	7
Certificación de los Estados Financieros Condensados Intermedios.....	42



**Building a better
working world**

Informe de Revisión de Información Financiera Intermedia

Señores:

Fiduciaria Corficolombiana:

Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-4-4241)

Introducción

He revisado los estados financieros intermedios condensados adjuntos de Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241), que comprenden el estado intermedio de situación financiera al 30 de junio del 2021 y los correspondientes estados intermedios de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujo de efectivo por el período de seis meses terminado en esa fecha; y otras notas explicativas. La Gerencia del Patrimonio es responsable por la preparación y correcta presentación de esta información financiera intermedia, de acuerdo con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia. Mi responsabilidad es emitir una conclusión sobre este reporte de información financiera intermedia, fundamentada en mi revisión.

Alcance de la Revisión

He efectuado mi revisión de acuerdo con la norma internacional de trabajos de revisión 2410 Revisión de información financiera intermedia realizada por el auditor independiente de la entidad aceptada en Colombia. Una revisión de la información financiera a una fecha intermedia consiste principalmente en hacer indagaciones con el personal del Patrimonio responsable de los asuntos financieros y contables; y en aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. El alcance de una revisión es sustancialmente menor al examen que se practica a los estados financieros al cierre del ejercicio, de acuerdo con normas internacionales de auditoría aceptadas en Colombia, y, en consecuencia, no me permite obtener una seguridad de que hayan llegado a mi conocimiento todos los asuntos importantes que pudieran haberse identificado en una auditoría. Como consecuencia, no expreso una opinión de auditoría.

Conclusión

Como resultado de mi revisión, no ha llegado a mi conocimiento ningún asunto que me haga pensar que la información financiera intermedia adjunta no presenta razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241) al 30 de junio del 2021 y de los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el período de seis meses terminado en esa fecha, de acuerdo con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia.

Ernst & Young Audit S.A.S.
Bogotá D.C.
Carrera 11 No 98 - 07
Edificio Pijao Green Office
Tercer Piso
Tel. +57 (1) 484 7000
Fax. +57 (1) 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 (4) 369 8400
Fax: +57 (4) 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 (2) 485 6280
Fax: +57 (2) 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 (5) 385 2201
Fax: +57 (5) 369 0580



**Building a better
working world**

Párrafo de Énfasis por Incertidumbre dada las Condiciones Actuales del COVID-19

Como se explica en la Nota 1, los estados financieros adjuntos fueron preparados teniendo en cuenta los efectos del COVID-19, así como el impacto de las medidas adoptadas en respuesta a dicha pandemia y las implicaciones de las medidas en el negocio del Patrimonio Autónomo que se tienen previstas a la fecha; sin embargo, teniendo en cuenta las incertidumbres relacionadas con la duración y los efectos futuros de la pandemia, rubros significativos como las propiedades de inversión podrían presentar variaciones en respuesta a cambios en variables económicas y financieras que se pudieran presentar y a medidas adicionales que adopte el Gobierno Nacional. Mi conclusión no se modifica en relación con este asunto.

Cordialmente,

**MARLLY SARELA
GALLEGO
MORALES**

Firmado digitalmente
por MARLLY SARELA
GALLEGO MORALES
Fecha: 2021.08.09
20:26:09 -05'00'

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

Bogotá D.C., Colombia
9 de agosto de 2021

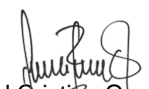
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)
Administrado Por Fiduciaria Corficolombiana S.A.

Estados Condensados de Situación Financiera

		Al 30 de junio de 2021 (No auditados)	Al 31 de diciembre de 2020
	Notas	(Expresado en miles de pesos)	
Activos			
Efectivo		\$ 22,231,407	\$ 12,609,061
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados	6	48,025,092	131,610,057
Cuentas por cobrar, neto	7	30,871,627	36,595,601
Otros activos	8	24,474,406	3,235,734
Total activos corrientes		125,602,532	184,050,453
Cuentas por cobrar largo plazo, neto	7	1,701,622	1,622,653
Otros activos largo plazo	8	28,104,531	23,527,432
Propiedades de inversión	9	7,166,748,117	6,720,542,526
Propiedad y equipo		164,780	194,268
Total activos no corrientes		7,196,719,050	6,745,886,879
Total activos		\$ 7,322,321,582	\$ 6,929,937,332
Pasivo y patrimonio especial			
Pasivos			
Bonos ordinarios	10	\$ 123,381,758	\$ 123,246,401
Obligaciones financieras corto plazo	11	143,880,235	45,843,256
Cuentas por pagar	12	92,794,368	43,163,639
Ingresos anticipados	13	29,731,463	5,428,324
Total pasivos corrientes		389,787,824	217,681,620
Bonos ordinarios largo plazo	10	882,439,683	882,306,336
Obligaciones financieras largo plazo	11	1,361,309,078	1,139,699,982
Cuentas por pagar largo plazo	12	13,351,534	12,074,917
Ingresos anticipados largo plazo	13	5,250,000	6,750,000
Total pasivos no corrientes		2,262,350,295	2,040,831,235
Total pasivos		2,652,138,119	2,258,512,855
Patrimonio especial			
Aportes	14	2,866,269,338	2,867,466,338
Ajustes en la aplicación por primera vez de las NCIF	14	282,813,857	282,813,857
Resultados acumulados	14	1,521,100,268	1,521,144,282
Total patrimonio especial		4,670,183,463	4,671,424,477
Total pasivos y patrimonio especial		\$ 7,322,321,582	\$ 6,929,937,332

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


 Edwin Roberto Diaz Chala
 Representante Legal


 Isabel Cristina Quemba Bernal
 Gerente de Contabilidad
 T.P. No. 101702-T

MARLLY SARELA  Firmado digitalmente por
 MARLLY SARELA
 GALLEGO
 GALLEGO MORALES
 MORALES
 Fecha: 2021.08.09
 20:26:35 -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 9 de agosto del 2021)


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

Estados Condensados de Resultados

Notas	Por los seis meses terminados al 30 de junio de		Por los tres meses terminados al 30 de junio de		
	2021	2020	2021	2020	
	(No auditados) (En miles de pesos)				
Ingresos de actividades ordinarias:					
Ingresos por uso de inmuebles	15	\$ 235,348,305	\$ 225,338,393	\$ 114,978,558	\$ 99,796,404
Otros ingresos	16	24,873,406	18,258,962	11,544,375	8,381,138
Valoración de propiedades de inversión	17	16,597,994	93,248,992	63,902,355	30,674,292
Ingresos por intereses	18	648,420	2,148,830	291,034	1,816,077
Total ingreso por actividades ordinarias		277,468,125	338,995,177	190,716,322	140,667,911
Gastos de actividades ordinarias:					
Comisiones	19	52,853,545	52,462,165	29,445,212	21,483,487
Intereses	20	49,721,685	56,695,938	23,769,817	30,807,370
Otros gastos	21	34,310,034	29,203,426	16,857,338	13,074,988
Impuestos	22	18,601,901	18,776,002	8,869,628	8,900,748
Honorarios		15,508,843	12,605,219	8,405,379	5,391,275
Total gastos por actividades ordinarias		170,996,008	169,742,750	87,347,374	79,657,868
Utilidad del ejercicio		106,472,117	169,252,427	103,368,948	61,010,043
Total resultado integral		\$ 106,472,117	\$ 169,252,427	\$ 103,368,948	\$ 61,010,043

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


 Edwin Roberto Diaz Chala
 Representante Legal


 Isabel Cristina Quemba Bernal
 Gerente de Contabilidad
 T.P. No. 101702-T

MARLLY SARELA GALLEGO MORALES
 Firmado digitalmente por MARLLY SARELA GALLEGO MORALES
 Fecha: 2021.08.09 20:27:01 -05'00'
 Marlly Sarela Gallego Morales
 Revisor Fiscal
 Tarjeta Profesional 92344-T
 Designada por Ernst & Young Audit S.A.S. TR-530
 (Véase mi informe del 9 de agosto del 2021)


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

Estado Condensado de Cambios en el Patrimonio Especial

	Aportes en Dinero	Aportes Valor Nominal	Aportes Prima en Colocación	Ajustes en la Aplicación por Primera vez de las NCIF	Ganancias Acumuladas Ejercicios Anteriores	Ganancia del Ejercicio	Total Patrimonio Especial
	(No auditados) (En miles de pesos)						
Saldos al 31 de diciembre de 2019	\$ 1,000	\$ 514,834,369	\$2,458,271,118	\$ 282,813,857	\$1,130,250,821	\$ 245,212,774	\$4,631,383,939
Resultados acumulados ejercicios anteriores	-	-	-	-	245,212,774	(245,212,774)	-
Restitución de aportes	-	(105,640,149)	-	-	-	-	(105,640,149)
Distribución de utilidades	-	-	-	-	(38,870,259)	-	(38,870,259)
Utilidad del ejercicio	-	-	-	-	-	169,252,427	169,252,427
Saldos al 30 de junio de 2020	\$ 1,000	\$ 409,194,220	\$2,458,271,118	\$ 282,813,857	\$1,336,593,336	\$ 169,252,427	\$4,656,125,958
Saldos al 31 de diciembre de 2020	\$ 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 ejercicios anteriores	-	-	-	-	92,840,227	(92,840,227)	-
Distribución de utilidades (Nota 14)	-	(201,000)	(996,000)	-	(106,516,131)	-	(107,713,131)
Utilidad del ejercicio	-	-	-	-	-	106,472,117	106,472,117
Saldos al 30 de junio de 2021	\$ 1,000	\$ 408,993,220	\$2,457,275,118	\$ 282,813,857	\$1,414,628,151	\$ 106,472,117	\$4,670,183,463

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


 Edwin Roberto Diaz Chala
 Representante Legal


 Isabel Cristina Quemba Bernal
 Gerente de Contabilidad
 T.P. No. 101702-T

MARLLY SARELA
 GALLEGO
 MORALES
 Firmado digitalmente
 por MARLLY SARELA
 GALLEGO MORALES
 Fecha: 2021.08.09
 20:27:28 -05'00'
 Marlly Sarela Gallego Morales
 Revisor Fiscal
 Tarjeta Profesional 92344-T
 Designada por Ernst & Young Audit S.A.S. TR-530
 (Véase mi informe del 9 de agosto del 2021)


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

Estado Condensado de Flujos de Efectivo

Notas	Por los seis meses terminados al 30 de junio de	
	2021	2020
	(No auditado) (En miles de pesos)	
Actividades de operaciones:		
Resultado del ejercicio	\$ 106,472,117	\$ 169,252,427
Ajustes para conciliar la utilidad del ejercicio con los flujos netos de efectivo:		
Valorización propiedades de inversión, neto	9 y 17 (16,597,994)	(93,248,992)
Depreciación en operaciones conjuntas	21 29,488	29,488
Deterioro de cuentas por cobrar operaciones conjuntas	7 830,584	1,129,422
Recuperación de cuentas por cobrar operaciones conjuntas	-	1,201,670
Recuperación de cuentas por cobrar	7 (868,244)	-
Utilidad (pérdida) propiedad y equipo	-	3,209
Baja de propiedad de inversión	9 2,117,652	-
Ajustes al capital de trabajo:		
Disminución (aumento) cuentas por cobrar	7 5,682,665	(41,748,667)
Aumento otros activos	8 (25,815,771)	(18,317,867)
Aumento (disminución) ingresos recibidos por anticipado	13 22,803,139	(84,643)
Aumento (disminución) cuentas por pagar	12 50,907,346	(9,826,302)
Flujo neto de efectivo neto provisto por las actividades de operación	145,560,982	8,389,745
Actividades de inversión:		
Disminución (aumento) en inversiones	6 83,584,965	(77,090,618)
Adquisición de propiedad de inversión (Inmuebles)	9 (431,725,249)	(281,973,529)
Flujo neto de efectivo usado en actividades de inversión	(348,140,284)	(359,064,147)
Actividades de financiación:		
Capital en titularización (restitución de aportes)	(1,197,000)	(105,640,149)
Emisión bonos	10 268,704	(106,233)
Aumento de obligaciones financieras, neto	11 319,646,075	516,822,109
Distribución de utilidades	14 (106,516,131)	(38,870,259)
Flujo neto de efectivo provisto por en las actividades de financiación	212,201,648	372,205,468
Aumento neto de efectivo	9,622,346	21,531,066
Efectivo al inicio del período	12,609,061	2,810,693
Efectivo al final del período	\$ 22,231,407	\$ 24,341,759

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


 Edwin Roberto Diaz Chala
 Representante Legal


 Isabel Cristina Quemba Bernal
 Gerente de Contabilidad
 T.P. No. 101702-T

Firmado digitalmente
 por MARLLY SARELA
 GALLEGO MORALES
 Fecha: 2021.08.09
 20:27:54 -05'00'

MARLLY SARELA
 GALLEGO MORALES
 Marlly Sarela Gallego Morales
 Revisor Fiscal
 Tarjeta Profesional 92344-T
 Designada por Ernst & Young Audit S.A.S. TR-530
 (Véase mi informe del 9 de agosto del 2021)

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

Por el período comprendido entre el 1 de enero al 30 de junio del 2021 (Cifras expresadas en miles de pesos)

1. Entidad Reportante

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

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:

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

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

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

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

1.1. 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.

Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)

Administrado Por Fiduciaria Corficolombiana S.A.

Notas a los Estados Financieros Condensados

1.1. COVID-19 (continuación)

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 y la latente posibilidad de declaratoria de nuevas cuarentenas, 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, para el segundo trimestre del año 2021, a raíz de la problemática social presentada en el país y algunas extensiones de las medidas de distanciamiento social, se otorgaron los siguientes alivios a los arrendatarios afectados, los cuales consistieron principalmente en un descuento sobre el canon fijo durante el semestre:

- i. Para algunos establecimientos como: gimnasios, cines y entretenimiento infantil, entre otros, continúan con los alivios del trimestre anterior con un cambio de condiciones en el pago de VMC (Valor Mensual de Concesión), pasando a un canon 100% variable, dependiente de las ventas, los cuales representan para el primer semestre el 1.2% de los ingresos por canon de arrendamiento, concesión mensual, coberturas e ingresos por cuentas en participación, causados para este periodo.
- ii. Adicionalmente, se otorgaron alivios comerciales sobre los cánones de arrendamiento afectados tanto por las problemáticas de orden público, como por la coyuntura por Covid 19, durante el período, como una medida de apoyo a la recuperación.
- iii. En la categoría de activos corporativos y logísticos se otorgó el diferimiento de cánones de arrendamiento con un plazo de pago promedio entre 6 y 12 meses para 3 arrendatarios.

Durante el primer semestre de 2021, se adelantaron 160 nuevos procesos de negociación de los contratos de arriendo y concesión del PEI. Teniendo al final del período más de 1,206 procesos, incluyendo los que continúan desde el 2020, los cuales representan para el primer semestre el 5.8% 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 98.5% de los activos, seguido de especializados con un 1.1%, corporativos 0.5% y logísticos 0.2%.

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

1.1. COVID-19 (continuación)

b. Cartera (Nota 7)

La cartera disminuyó comparando los saldos presentados de diciembre de 2020 a junio de 2021, producto del 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.

Cabe mencionar que la categoría de activos comerciales presentó un mejor comportamiento en cuanto a la disminución de la cartera, seguido de la categoría de activos logísticos, resultado de la recuperación de cuotas de diferidos, acuerdos de pago y las gestiones de cobro realizadas.

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 9)

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 tanto, la determinación del valor comercial de los inmuebles del portafolio del PEI es realizada por terceros independientes contratados por el PEI para tal fin.

Pese a lo anterior, 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 11)

El impacto de la coyuntura actual sobre el endeudamiento del vehículo ha consistido principalmente en los movimientos de las tasas de interés de referencia, específicamente en el costo asociado a la porción de deuda indexada a IBR e IPC, lo cual ha tenido un efecto positivo, al disminuir el costo de financiamiento promedio del portafolio agregado. En este sentido, al cierre de junio de 2021 el 14% del portafolio se encontraba indexado a tasa fija, el 58% a IPC y el 28% a IBR, lo cual le ha permitido al vehículo incorporar en su costo de financiación la disminución de estos dos indicadores. De esta manera, la tasa de interés promedio del portafolio de deuda registró una caída de 84 puntos básicos al pasar de 6.21% EA al cierre de junio 2020 a 5.37% EA para junio de 2021.

A finales del mes de marzo de 2020, y como medida para fortalecer la posición de caja del vehículo y mitigar el riesgo de liquidez, se tomó la decisión de solicitar un desembolso de crédito de capital de trabajo por \$70.0000. A corte de junio de 2021, esta obligación tiene un saldo de \$30,000 millones.

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

2. Políticas Contables Significativas

Bases de Preparación

Los estados financieros condensados intermedios por los seis meses terminados el 30 de junio de 2021, han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad – NIC 34 Información financiera intermedia, la cual hace parte de las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia, incluidas en el Decreto 2270 de 2019.

Los estados financieros condensados intermedios no incluyen toda la información y revelaciones requeridas en los estados financieros y deberán ser leídos en conjunto con los estados financieros del Patrimonio al 31 de diciembre de 2020.

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

Las políticas contables adoptadas para la preparación de los estados financieros condensados intermedios son consistentes con las utilizadas en la preparación de los estados financieros semestrales al 30 de junio de 2021. El Patrimonio no ha adoptado anticipadamente ninguna otra norma, interpretación o enmienda que se haya emitido pero que aún no sea efectiva.

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

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.

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

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

Modificaciones a la NIIF 3: Referencia al Marco Conceptual (continuación)

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

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

4. Resumen de las Principales Políticas Contables Significativas

No se presentaron cambios en las políticas contables, el Patrimonio aplica las mismas políticas y métodos contables de cálculo en los estados financieros intermedios que en los estados financieros semestrales más recientes.

4.1. Estimaciones de Valor Razonable

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

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

El proveedor de precios oficial para el portafolio propio de Fiduciaria Corficolombiana es Precia y de acuerdo con lo establecido en la metodología de Precia (información confidencial propiedad de Precia). Los precios promedio y estimado se calculan así:

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

4.1. Estimaciones de Valor Razonable (continuación)

Precio Promedio

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

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

Precio Estimado

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

El valor razonable de activos y pasivos financieros que no se negocian en un mercado activo se determina mediante técnicas de valoración, utilizando los insumos que provee Precia. Las técnicas de valoración utilizadas para instrumentos financieros no estandarizados tales como opciones, Swaps de divisas y derivados del mercado extrabursátil incluyen el uso de transacciones similares recientes en igualdad de condiciones, referencias a otros 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. Instrumentos que sean sustancialmente iguales, análisis de flujo de caja descontado, modelos de precios de opciones.

La jerarquía del valor razonable tiene los siguientes niveles:

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

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

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

4.1. Estimaciones de Valor Razonable (continuación)

Precio Estimado (continuación)

Al 30 de junio 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.	Se revelarán: <ul style="list-style-type: none"> • Los activos y pasivos que no tengan un mercado activo y que hayan sido valorado con el precio promedio o precio de mercado reportado por Precia. • Los activos son valorados basados en el enfoque de ingresos, este se considera como la medida más exacta para la medida del valor de los activos que producen ingresos.
Nivel 3	Son datos de entrada no observables para el activo.	No se revelará ningún título en esta categoría. Se utilizarán variables no observables para determinar el valor razonable de los activos o pasivos que no tengan un mercado activo. Esta medición no incluye ajustes por riesgo y se determinará con base en aquello que los participantes del mercado incluirían para fijar el precio de un activo o un pasivo.

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

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

La siguiente tabla analiza, dentro de la jerarquía del valor razonable, los activos medidos al valor razonable:

Activos a valor razonable con ajuste a resultados Nivel 2:

	Al 30 de junio de de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
Activos		
Instrumentos de patrimonio		
Fondos de inversión colectiva	\$ 48,025,092	\$ 131,610,057
Activos no financieros		
Propiedades de inversión	6,873,007,319	6,361,526,454
	<u>\$ 6,921,032,411</u>	<u>\$ 6,493,136,511</u>

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

4.1. Estimaciones de Valor Razonable (continuación)

Precio Estimado (continuación)

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

5.1. 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.

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

6. Inversiones a Valor Razonable con Cambios en Resultados

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

	Al 30 de junio de de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
Títulos de deuda TIDIS	\$ -	\$ 371,213
Inversiones en fondos de inversión colectiva		
FIC Abierta Valor Plus	25,576,658	38,741,785
FIC Corredores Davivienda	135,642	11,413,004
FIC Old Mutual	84,666	32,575,803
FIC Sumar	80,746	11,676,438
FIC Occirenta	58,443	9,972,015
FIC Fiducuenta	7,378	7,372
Credicorp Capital Fiduciaria S.A.	1,031	1,032
	\$ 25,944,564	\$ 104,387,449
Operación conjunta		
Inversiones en fondos de inversión colectiva	\$ 22,080,528	\$ 26,851,395
	\$ 48,025,092	\$ 131,610,057

Al 30 de junio de 2021 no existen restricciones sobre las inversiones.

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

Entidad	Calificadora	Calificación
FIC Abierta Valor Plus	Fitch Ratings Colombia - S1	S2/AAAf (Col)
FIC Sumar	Brc Standard & Poor'S	F AAA /2/BRC1+
FIC Occirenta	Investor Services S.A. Scv	AAA/2+
FIC Corredores Davivienda	BRC Investor Services S.A.	P AAA
FIC Old Mutual	Fitch Ratings Colombia	S1/AAAf (col)
FIC Acción Fiduciaria	Fitch Ratings Colombia S.A.	S2/AAAf (col)
FIC Fiducuenta	Fitch Ratings Colombia S.A.	S1/AAAf (col)
FIC Credicorp	Fitch Ratings Colombia S.A.	S1 / AAAf

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

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

7. Cuentas por Cobrar, Neto

El siguiente es el detalle de las cuentas por cobrar corto plazo:

	Al 30 de junio de de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
Arrendamientos (a)	\$ 19,656,111	\$ 24,872,191
Diversas (b)	16,063,148	13,126,665
Impuestos	1,493,366	1,242,942
Anticipos de contratos y proveedores	1,265,969	2,217,185
Deterioro cuentas por cobrar (c)	(20,109,597)	(21,093,186)
	<u>\$ 18,368,997</u>	<u>\$ 20,365,797</u>
Operación conjunta		
Concesión mensual	\$ 10,643,499	\$ 9,796,402
Anticipos de contratos y proveedores	241,948	650,110
Administración y fondo común de gastos	2,490,915	2,390,831
Estimación renta variable	2,090,111	5,950,585
Giro de excedentes	885,861	135,424
Diversas	482,117	467,392
Otros servicios	537,966	519,375
Estimación otros conceptos	376,639	123,997
Comercial	202,304	228,770
Otras cuentas por cobrar	97,063	352,543
Cuentas en participación	2,584	-
Deterioro cuentas por cobrar (d)	(5,548,377)	(4,385,625)
	<u>12,502,630</u>	<u>16,229,804</u>
	<u>\$ 30,871,627</u>	<u>\$ 36,595,601</u>

El siguiente es el detalle largo plazo:

	Al 30 de junio de de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
Arrendamientos (a)	\$ 406,015	\$ 484,388
Arrendamientos operación conjunta		
Plaza Central (e)	1,295,607	1,097,347
Nuestro Montería	-	40,563
Jardín Plaza	-	355
Cuentas por Cobrar Largo Plazo	<u>\$ 1,701,622</u>	<u>\$ 1,622,653</u>
Cuentas por cobrar a corto plazo	\$ 30,871,627	\$ 36,595,601
Cuentas por cobrar a largo plazo	1,701,622	1,622,653
	<u>\$ 32,573,249</u>	<u>\$ 38,218,254</u>

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

7. Cuentas por Cobrar, Neto (continuación)

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

	Al 30 de junio de de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
Alfacer del Caribe S.A (1)	\$ 9,789,363	\$ 9,789,363
Otros terceros	1,380,599	3,226,170
Logística de Distribución Sanchez Polo S.A (2)	3,396,836	3,455,495
Multiplika S.A.S. – Atlantis (3)	1,012,641	1,726,239
Suppla S.A.	955,206	1,897,798
Johnson y Johnson de Colombia S A	893,208	–
Andirent S.A.S.	763,643	–
Red Especializada en Transporte Redetrans Ltda.	699,273	699,273
Industrias Estra S.A.	402,128	–
Siemens Energy S.A.S	337,225	674,469
Uros Salud Integral S.A.S	291,551	291,551
Vehículo del Camino S.A.S.	140,453	–
Tampa Cargo S.A.S	–	1,264,637
Frontera Energy Colombia Corp. Sucursal Colombia	–	1,056,640
Cesde S.A.	–	461,375
Operadora de Comercio S.A.S.	–	170,117
Accuro S.A.S. - Ideo Itagüí	–	643,452
	\$ 20,062,126	\$ 25,356,579

(1) 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 el mes de enero a junio 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 el contrato de mandato en el Centro Comercial Atlantis administrado por el operador Multiplika.

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

	Al 30 de junio de de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
Cobertura de riesgo de no ocupación (i)	\$ 7,633,617	\$ 8,082,863
Penalidad por terminación anticipada (ii)	4,591,437	–
Intereses moratorios	1,403,417	1,486,928
Otras	766,456	23,726
Administración y cuota fondo común de gastos	627,983	1,105,641
Otros servicios	456,271	955,493
Otras por cobrar a Fideicomitentes	304,028	533,100
Servicios públicos	147,793	219,804
Cuenta por cobrar contratos de mandatos	132,146	23,523
Siniestros	–	695,587
	\$ 16,063,148	\$ 13,126,665

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

7. Cuentas por Cobrar, Neto (continuación)

(i) Corresponde a rentas por no ocupación pactados en los siguientes inmuebles:

	Al 30 de junio de de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
Alianza Fiduciaria S.A. - Jardín Plaza Cúcuta	\$ 5,058,574	\$ 3,357,104
Itaú Fiduciaria Patrimonios Autónomos - Nuestro Cartago	1,115,690	840,224
Alianza Fiduciaria S.A. - Nuestro Montería	616,721	616,721
Alianza Fiduciaria S.A. - Nuestro Bogotá	395,965	-
Universa Inversiones Inmobiliarias S.A.S. - Ideo Cali	296,667	296,667
Alianza Fiduciaria S.A - City U	150,000	150,000
Alianza Fiduciaria S.A – Atrio	-	2,822,147
	\$ 7, 633,617	\$ 8,082,863

(ii) Corresponde a la facturación de la sanción de Frontera Energy Colombia por culminación anticipada de contrato en el 2020.

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

	Al 30 de junio de de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
Saldo inicial	\$ 21,093,186	\$ 11,393,726
Castigos de cartera	(115,345)	(542,316)
Recuperación de cartera	(868,244)	(35,989)
Deterioro	-	10,277,765
Saldo final	\$ 20,109,597	\$ 21,093,186

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

	Al 30 de junio de de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
Saldo inicial	\$ 4,385,625	\$ 3,573,582
Recuperación de cartera	-	(752,505)
Integración (*)	332,168	-
Deterioro	830,584	1,564,548
Saldo final	\$ 5,548,377	\$ 4,385,625

(*) 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.

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

7. Cuentas por Cobrar, Neto (continuación)

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

	Al 30 de junio de de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
Inversiones Toronto SAS	\$ 658,684	\$ 702,522
Estudio de Moda SAS	282,786	359,816
Golfmaster SAS	125,658	-
Renatus TQ SAS	200,291	31,878
Club Central de Bolos SAS	28,188	-
Alivios financieros	-	3,131
	\$ 1,295,607	\$ 1,097,347

8. Otros Activos

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

	Al 30 de junio de de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
Póliza multirriesgo	\$ 1,722,303	\$ 464,429
Póliza responsabilidad civil	76,182	16,125
Otros seguros	47,980	228,888
Predial (a)	10,334,368	-
Incentivos por periodos de gracia	113,471	44,958
Incentivos por aportes de obra	273,513	256,013
	\$ 12,567,817	\$ 1,010,413

	Al 30 de junio de de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
Operación conjunta		
Predial (a)	\$ 5,708,878	\$ -
Seguros	629,216	481,411
Otros activos	1,815,510	725,558
Alivios financieros (b)	2,322,415	-
Incentivos por periodos de gracia	673,467	475,229
Incentivos por aportes de obra	757,103	543,123
	11,906,589	2,225,321
	\$ 24,474,406	\$ 3,235,734

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

8. Otros Activos (continuación)

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

	Al 30 de junio de de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
Gastos pagados por anticipado (c)	\$ 1,345,407	\$ 1,345,407
Otros gastos pagados por anticipado	5,528	14
Encargos en garantía (d)	11,734,778	11,744,884
Incentivos por periodos de gracia	125,470	130,821
Incentivos por aportes de obra	684,323	746,704
	13,895,506	13,967,830
Operación conjunta		
Alivios financieros (b)	2,310,043	-
Encargos en garantía (d)	404,132	320,514
Incentivos por periodos de gracia	1,858,122	1,272,343
Incentivos por aportes de obra	9,636,728	7,966,745
	14,209,025	9,559,602
	\$ 28,104,531	\$ 23,527,432
Otros activos corto plazo	\$ 24,474,406	\$ 3,235,734
Otros activos largo plazo	28,104,531	23,527,432
	\$ 52,578,937	\$ 26,763,166

- (a) Corresponde al impuesto predial de los inmuebles para el 2021, los cuales son amortizados a 12 meses.
- (b) Corresponde a los alivios financieros otorgados a los arrendatarios por emergencia sanitaria COVID 19 para Plaza Central.
- (c) 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. A continuación, se detallan los gastos pagados por anticipado:

Fecha de Desembolso	Gastos Anticipados Comisión Estructuración	Al 30 de junio de de 2021	Al 31 de diciembre de 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
		\$ 1,345,407	\$ 1,345,407

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

8. Otros Activos (continuación)

Al 30 de junio 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
Chubb Seguros Colombia	Multirriesgo	DPMRA 4245032	15/03/2021 - 15/03/2022	\$ 3,665,696,415
Chubb Seguros Colombia	Responsabilidad Civil CTC	44910	15/03/2021 - 15/03/2022	15,000,000
Zúrich Colombia Seguros S.A.	Directivos	11209238-1	05/08/2020 - 17/08/2021	\$ 365,115,436

(d) 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.

9. Propiedad de Inversión

El siguiente es el detalle de las propiedades de inversión:

	Al 30 de junio de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
Terrenos y edificios (1)	\$ 6,579,925,641	\$ 6,071,784,542
Construcciones en curso (2)	15,824,067	39,679,984
Anticipos (3)	249,125,692	287,919,271
	\$ 6,844,875,400	\$ 6,399,383,797
Operación conjunta		
Terrenos y edificios - Jardín Plaza (1)	\$ 195,242,952	\$ 192,403,933
Terrenos y Edificios - Jardín Plaza Cúcuta (1)	84,182,408	83,969,000
Edificios - P.A. C.C. Outlets Consolidadora (1)	2,135,910	2,135,910
Edificios - Plaza Central (1)	11,258,178	10,991,731
Edificios - City U (1)	262,230	241,338
Construcciones en curso - Jardín Plaza Cali (2)	10,026,049	31,416,817
Construcciones en curso - El tesoro Etapa 4 (2)	18,760,888	-
Construcciones en curso - Ideo Cali (2)	2,983	-
Construcciones en curso - Ideo Itagüí (2)	1,119	-
	\$ 321,872,717	\$ 321,158,729
	\$ 7,166,748,117	\$ 6,720,542,526

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

9. Propiedad de Inversión (continuación)

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

	Al 30 de junio de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
Saldo inicial	\$ 6,071,784,542	\$ 6,033,770,358
Mejoras/Adquisiciones del semestre (a)	496,812,431	21,799,024
Ventas del semestre (b)	(1,432,780)	-
Bajas del semestre (b)	(283,770)	-
Valorización, neta (c)	13,045,218	16,215,160
Saldo Final	<u>6,579,925,641</u>	<u>6,071,784,542</u>
Operación conjunta		
Saldo inicial	289,741,912	283,965,253
Mejoras/ Adquisiciones del semestre - Plaza Central (a)	167,200	1,957,514
Mejoras/ Adquisiciones del semestre - Jardín Plaza (a)	-	980,941
Bajas del semestre - Jardín Plaza (b)	(401,102)	-
Mejoras/ Adquisición Únicos (a)	-	882,904
Mejoras/ Adquisición City U (a)	20,892	106,309
Valorización - Plaza Central (c)	99,247	87,450
Valorización - Jardín Plaza Cali (c)	3,240,121	1,761,541
Valorización - Jardín Plaza Cúcuta (c)	213,408	-
Saldo Final	<u>293,081,678</u>	<u>289,741,912</u>
Total Terrenos y Edificios	<u>\$ 6,873,007,319</u>	<u>\$ 6,361,526,454</u>

(a) Durante el primer semestre de 2021, el Patrimonio adquirió y realizó mejoras sobre los inmuebles como se detallan a continuación:

Inmueble	Fecha de Activación	Precio de Compra	Capitalizaciones	Total
Mejoras en propiedad de inversión	30/06/2021	\$ -	\$ 3,219,610	\$ 3,219,610
C-26 (i)	24/02/2021	88,593,895	76,874	88,670,769
Koba Ibagué (ii)	10/03/2021	7,948,932	21,714,999	29,663,931
El tesoro Etapa 4 (iii)	31/03/2021	33,404,142	3,050,798	36,454,940
Nuestro Bogotá (iv)	30/04/2021	315,000,000	3,165,083	318,165,083
Nuestro Montería (v)	11/05/2021	3,353,958	-	3,353,958
Sanitas Versalles (vi)	10/06/2021	16,695,167	777,065	17,472,232
		<u>\$ 464,996,094</u>	<u>\$ 32,004,429</u>	<u>\$ 497,000,523</u>

i). 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. El 28 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 Jorge Alfredo Vila Mura (denominado cedente JAVM), el cedente a través de Inversiones RYM 26 SAS solicito transferir al PEI el total de su participación correspondiente al 1.03% del derecho y dominio sobre el inmueble denominado Edificio calle 26 ubicado en la ciudad de Bogotá Av. Calle 26 No 83- 09.

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

9. Propiedad de Inversión (continuación)

- ii). 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.
- iii). 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 Cra 25A No.1A Sur 45.
- iv). 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 Patrimonio 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. Cra 86 No 63-20.
- v). 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 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 1.231% 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.
- vi). 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 Cra 5A Norte.
- b) Durante el primer semestre de 2021, el Patrimonio realizó venta y bajas de propiedad de inversión del siguiente inmueble:

Inmueble	Fecha de Transacción	Costo
Venta Davivienda San Nicolas (i)	26/01/2021	\$ (1,432,780)
Atlantis Plaza	16/06/2021	(283,770)
Jardín Plaza Cali	30/06/2021	(401,102)
		\$ (2,117,652)

- (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.

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

9. Propiedad de Inversión (continuación)

c) El siguiente es el detalle de la valorización de la propiedad de Inversión:

	Al 30 de junio de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
Valorización neta	\$ 13,045,218	\$ 16,215,160
Valorización - Plaza Central	99,247	87,450
Valorización - Jardín Plaza Cali	3,240,121	1,761,541
Valorización - Jardín Plaza Cúcuta	213,408	-
	\$ 16,597,994	\$ 18,064,151

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

	Al 30 de junio de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
Saldo inicial construcciones en curso	\$ 71,096,801	\$ 52,855,584
Adiciones del semestre	5,522,734	44,600,210
Capitalizaciones del semestre (*)	(32,004,429)	(26,358,993)
Saldo final	\$ 44,615,106	\$ 71,096,801

(*) Las adiciones y capitalizaciones realizadas durante el primer semestre del 2021, corresponde a los siguientes inmuebles:

Inmueble	Saldo Final al 31 de Diciembre de 2020	Adiciones y reclasificaciones	Capitalizaciones	Saldo Final al 30 de Junio de 2021
Alfacer - Barranquilla	\$ -	\$ 2,277,672	\$ -	\$ 2,277,672
Amadeus – Bogotá	25,184	6,603	31,787	-
Atlantis – Bogotá	26,106	583,256	491,347	118,015
Barú Hotel Calablanca - Cartagena	385,495	390,145	-	775,640
Cesde	46,271	37,147	46,271	37,147
Cittium – Tenjo	520,216	55,281	536,728	38,769
City U – Bogotá	61,702	20,943	20,892	61,753
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	3,147	15,375	-
Davivienda Iserra 100	39,117	-	39,117	-
Edificio C-26	76,874	-	76,874	-
Emergia	210,882	-	-	210,882
Sanitas Versalles	590,539	186,525	777,064	-
Centro Comercial Único Dosquebradas	287	-	-	287
Isagen	21,428	43,346	64,774	-
Centro Comercial Único Pasto	696	-	-	696
Davivienda Edificio Calle 18	128,645	-	18,540	110,105
Davivienda edificio el Ccafé Medellín	31,125	153,582	-	184,707
Davivienda Torre CCI - Bogotá	637,925	-	-	637,925
Deloitte - Bogotá	89,331	-	28,735	60,596

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

9. Propiedad de Inversión (continuación)

Inmueble	Saldo Final al 31 de Diciembre de 2020	Adiciones y reclasificaciones	Capitalizaciones	Saldo Final al 30 de Junio de 2021
El Tesoro 4 - Medellín	2,689,004	361,794	3,050,798	–
Fijar 93B - Bogotá	356,364	–	356,364	–
Ideo - Itagüí	95,283	3,806	97,970	1,119
Itaú – Bogotá	9,889	127,955	26,817	111,027
Ideo - Cali	–	2,983	–	2,983
Koba - Ibagué	21,530,422	184,577	21,714,999	–
Koba - Rio Negro	18,876	–	–	18,876
LG - Yumbo	565,078	136,180	645,700	55,558
Nuestro - Bogotá	6,804,371	(3,590,560)	3,165,083	48,728
Nuevos tramos	7,140	–	–	7,140
Plaza Central - Bogotá	817,834	120,534	167,200	771,168
Quadratto - Tenjo	2,297	4,125	6,422	–
Redetrans Mosquera	–	2,816,404	9,544	2,806,860
Redetrans Bucaramanga	250,929	–	250,929	–
Rivana Etapa 1	3,163,589	1,908,371	–	5,071,960
Suppla Cali	135,919	–	135,919	–
Suppla Bogotá	42,880	1,430,979	–	1,473,859
ZFP - Palmira	6,780	333,896	210,549	130,127
Jardín Plaza - Cali (Operación conjunta)	31,416,817	(21,390,768)	–	10,026,049
Jardín Plaza - Cali	43,304	550,776	–	594,080
El Tesoro 4 - Medellín (Operación conjunta)	–	18,760,888	–	18,760,888
	\$ 71,096,801	\$ 5,522,734	\$ 32,004,429	\$ 44,615,106

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

Propiedad Inversión Anticipos	Saldo Final al 31 de diciembre de 2020	Adiciones	Legalizaciones	Saldo Final al 30 de junio de 2021
Alfacer – Barranquilla	\$ –	\$ 1,951,506	\$ 657,434	\$ 1,294,072
Atlantis	607,815	–	602,264	5,551
Barú Hotel Calablanca – Cartagena	16,016,000	4,004,000	–	20,020,000
Cittium	26,482	6,390	32,872	–
Edificio C-26	50,400,000	–	50,400,000	–
El Tesoro 4	29,321,168	–	29,321,168	–
Nuestro Bogotá	79,563,501	235,436,499	315,000,000	–
LG – Yumbo	16,226	–	16,226	–
Fijar 93B – Bogotá	60,796	–	60,796	–
Ideo - Itagüí	–	191,731	–	191,731
Rivana Etapa 1	93,425,982	26,755,852	–	120,181,834
Sanitas Versalles	13,040,000	3,655,167	16,695,167	–
Koba – Ibagué	5,441,301	21,586,650	27,027,951	–
Hotel Calablanca	–	8,008,000	–	8,008,000
Diversity Medellín	–	6,150	–	6,150
Nuestro Montería	–	10,273	–	10,273
LG Palmira	–	8,377	–	8,377
Itaú Bogotá	–	12,550	–	12,550
Jardín Plaza Cali	–	99,387,154	–	99,387,154
Zona Franca del Pacífico	–	44,303	44,303	–
	\$ 287,919,271	\$ 401,064,602	\$ 439,858,181	\$ 249,125,692

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

9. Propiedad de Inversión (continuación)

Las propiedades de inversión se encuentran arrendadas a clientes bajo contratos de arrendamiento, dichos contratos generalmente se firman por períodos que van entre 1 y 50 años con opción de renovación por el mismo período que se firma con cánones de arrendamiento fijados mensualmente y se ajustan por IPC anualmente contado desde la fecha de la firma del contrato de arrendamiento.

Al 30 de junio de 2021, se presenta el siguiente movimiento en propiedad de inversión: Adquisiciones y mejoras por \$497,000,523, efecto neto entre adiciones y capitalizaciones de construcciones en curso por (\$26,481,695), efecto neto entre adiciones de anticipos y legalizaciones de anticipos por (\$38,793,579), para un total de \$431,725,249..

Al 30 de junio 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:

Desembolsos por Realizar según Documentos Vinculantes Vigentes a la Fecha

Adquisiciones Futuras con Documentos

Vinculantes	2021	2022	2023
Total adquisiciones inmuebles / año	\$ 113,712,567	\$ -	\$ -

10. Bonos Ordinarios

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

	Al 30 de junio de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
Intereses bonos	\$ 7,376,758	\$ 7,241,401
Capital emisión de bonos	116,005,000	116,005,000
	\$ 123,381,758	\$ 123,246,401

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

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

10. Bonos Ordinarios (continuación)

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

	Al 30 de junio de de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
Capital emisión de bonos	\$ 883,995,000	\$ 883,995,000
Costos de emisión (a)	(1,555,317)	(1,688,664)
	\$ 882,439,683	\$ 882,306,336

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

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

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

Serie C: Los Bonos Ordinarios de esta serie serán emitidos en pesos y devengarán un interés con base en una tasa variable referenciado al IPC y su capital será redimido totalmente al vencimiento de estos.

Para la presente emisión se ofrecen las siguientes subseries 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
					\$ 383,995,000

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

10. Bonos Ordinarios (continuación)

Para la segunda emisión se ofertaron las siguientes subseries 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
					\$ 500,000,000

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.

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

11. Obligaciones Financieras

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

	Al 30 de junio de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
Obligaciones financieras a corto plazo		
Banco de Bogotá S.A.	\$ 55,012,809	\$ -
Bancolombia	77,865,862	-
Banco BBVA	-	27,756,792
	\$ 132,878,671	\$ 27,756,792
	Al 30 de junio de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
Obligaciones financieras a corto plazo en operación conjunta		
Bancolombia S.A. – Jardín Plaza	\$ 10,780,253	\$ 3,430,000
Banco Davivienda – Jardín Cúcuta	125,997	-
Banco Itaú – Jardín Plaza	95,314	667,325
Banco de Occidente – Jardín Plaza	-	10,065,022
Banco Popular – Jardín Plaza	-	3,924,117
	11,001,564	18,086,464
	\$ 143,880,235	\$ 45,843,256

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

11. Obligaciones Financieras (continuación)

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

	Al 30 de junio de de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
Obligaciones financieras a largo plazo		
Banco de Bogotá S.A.	\$ 114,503,011	\$ 208,889,469
Bancolombia S.A. (1)	729,007,114	499,798,230
Banco Colpatría Scotiabank	208,489,494	156,015,474
Banco Davivienda	16,835,132	–
Banco Itaú	216,001,590	196,554,385
	<u>\$ 1,284,836,341</u>	<u>\$ 1,061,257,558</u>
Obligaciones financieras a largo plazo en operación conjunta		
Bancolombia S.A. – C26	\$ 37,581,743	\$ –
Bancolombia S.A. – Jardín Plaza Cali	–	28,842,590
Banco de Occidente – Jardín Plaza Cali	10,046,181	–
Banco Davivienda – Jardín Plaza	3,921,192	6,709,758
Banco Davivienda – Plaza Central	–	17,425,420
Banco Davivienda – Jardín Plaza Cúcuta	24,923,621	25,464,656
	<u>76,472,737</u>	<u>78,442,424</u>
Total obligaciones financieras a largo plazo	<u>\$ 1,361,309,078</u>	<u>\$ 1,139,699,982</u>

(1) Al 30 de junio de 2021 se adquirieron 5 créditos nuevos destinados a las adquisiciones de Nuestro Bogotá, pago de anticipos de Calablanca, C-26, Koba Ibagué y reposición de flujo de caja.

Al 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020, las obligaciones financieras están garantizadas con pagarés. Los términos y condiciones de las obligaciones pendientes del Patrimonio Autónomo por los periodos terminados al 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020 son los siguientes:

30 de junio de 2021						
	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	4.12%	\$ 142,311,142	\$ 142,311,201	\$ 1,569,034	\$ \$143,880,235
Obligaciones financieras a largo plazo	2031	4.19%	1,357,170,964	1,357,102,738	4,206,340	1,361,309,078
Total			<u>\$ 1,499,482,106</u>	<u>\$ 1,499,413,939</u>	<u>\$ 5,775,374</u>	<u>\$ 1,505,189,313</u>

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

11. Obligaciones Financieras (continuación)

31 de diciembre de 2020						
		Promedio Ponderado		Valor Capital en Libros	Valor Intereses en Libros	Valor Total en Libros
	Vence Hasta	de Tasas de Interés	Valor Nominal			
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			\$ 1,182,202,391	\$ 1,182,667,365	\$ 2,875,873	\$ 1,185,543,238

12. Cuentas por Pagar

El siguiente es el detalle de las cuentas por pagar:

	Al 30 de junio de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
Comisiones y honorarios (a)	\$ 10,137,787	\$ 9,156,612
Impuestos (b)	9,790,947	10,256,675
Arrendamientos	31,770	477,569
Proveedores	358,292	994,137
Adecuación e instalación de oficinas	1,486,368	1,695,811
Retenciones en la fuente	445,829	619,178
Adquisición de bienes y servicios nacionales (c)	46,840,000	2,155,615
Excedentes de caja recibidos	238,233	63,341
Diversas	7,752,834	3,685,926
	\$ 77,082,060	\$ 29,104,864
	Al 30 de junio de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
Operación conjunta		
Comisiones	\$ 4,168	\$ 35,854
Honorarios	1,361,745	1,545,376
Impuesto al valor agregado	3,648,071	4,592,866
Proveedores	4,131,992	3,789,401
Retenciones en la fuente	366,180	629,272
Anticipos recibidos para aplicar a cartera	1,971,637	1,339,267
Cartera pendiente— No vinculados	253,236	6,114
Recaudos de cartera pendiente por legalizar	91,151	23,362
Recaudos de cartera pendiente por devolución	—	327
Cartera recaudo cuenta errada operación conjunta	230,586	246,628
Facturas por pagar operación conjunta	420,567	—

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

12. Cuentas por Pagar (continuación)

	Al 30 de junio de de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
Cuenta por pagar cartera	403,782	403,782
Diversas	2,829,193	1,446,526
	15,712,308	14,058,775
	\$ 92,794,368	\$ 43,163,639

- (a) Incluye principalmente comisiones por pagar por \$8,198,997 a Pei Asset Management S.A.S.
- (b) Corresponde al saldo pendiente por pagar por concepto de Impuesto a las ventas por pagar e Industria y Comercio.
- (c) Corresponde al saldo por pagar de los inmuebles: Nuestro Bogotá por \$45,750,000, Nuestro Montería por \$1,090,000, los cuales se cancelarán una vez se tenga el cumplimiento total de las cláusulas correspondientes.

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

	Al 30 de junio de de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
Retenciones en garantía en PEI (a)	\$ 11,842,657	\$ 11,757,694
Retenciones en garantía en operación conjunta (a)	508,877	317,223
Adquisición de bienes y servicios nacionales (b)	1,000,000	–
	\$ 13,351,534	\$ 12,074,917

- (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.
- (b) 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.

13. Ingresos Anticipados

El siguiente es el detalle de los ingresos anticipados:

	Al 30 de junio de de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
Siemens S.A. (1)	\$ 3,000,000	\$ 3,000,000
Jonhson y Johnson de Colombia S.A.	750,595	738,702
Industria Gráfica Latinoamérica SA	335,775	221,889
Lafranco SAS	144,540	–

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

13. Ingresos Anticipados (continuación)

	Al 30 de junio de de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
HP Colombia S.A.S	–	157,401
ATC Sitios de Colombia S.A.S.	62,515	96,072
Jerónimo Martins Colombia S.A.S.	–	84,169
Metlife Colombia Seguros de Vida S.A.	138,752	96,343
Otros	43,421	1,124
Exxonmobil Exploration Colombia Limited	12,241	–
GTD Colombia S.A.S	18,222	–
	4,506,061	4,395,700
En operación conjunta (2)	25,225,402	1,032,624
	\$ 29,731,463	\$ 5,428,324

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

	Al 30 de junio de de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
Siemens S.A. (*)	\$ 5,250,000	\$ 6,750,000

(*) 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 a largo plazo:

	De 1 a 3 años	Más de 3 años
Maduración ingresos anticipados (Siemens)	\$ 8,250,000	\$ –

(2) Corresponde principalmente a los ingresos anticipados integrados por el PA del Tesoro y su variación corresponde a los anticipos entregados por los beneficiarios de obra, los cuales se estima que sean legalizados una vez se realice la entrega de los locales en el transcurso de 2021.

14. 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.

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

14. Patrimonio Especial (continuación)

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

Al 30 de junio de 2020 y de 31 de diciembre de 2020 los títulos del patrimonio autónomo son:

	Al 30 de junio de de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
No. de unidades	\$ 431,422	\$ 431,422
Valor de la unidad	\$ 10,825.09	\$ 10,827.97

A continuación, detallamos los componentes del patrimonio:

	Al 30 de junio de de 2021	Al 31 de diciembre de 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
Resultado de ejercicios anteriores (5)	1,414,628,151	1,428,304,055
Utilidad del ejercicio	106,472,117	92,840,227
	<u>\$ 4,670,183,463</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 primer trimestre de 2021 por valor de \$201,000 según aprobación realizada en acta de comité asesor No.244 y 250.

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

	Al 30 de junio de de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
Saldo capital en titularización	\$ 2,866,269,338	\$ 2,867,466,338

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

14. Patrimonio Especial (continuación)

- (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 primer trimestre de 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 las utilidades de ejercicios anteriores, cuyo principal componente es la valorización de los activos el cual no es distribuible 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 trimestre de 2021 por \$106,516,131 según aprobación realizada en acta de comité asesor No.244 y 250.

15. Ingreso por el Uso de Inmuebles

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

	Por los seis meses terminados al 30 de junio de		Por los tres meses terminados al 30 de junio de	
	2021	2020	2021	2020
Arrendamientos (1)	\$ 147,484,978	\$ 149,254,236	\$ 73,246,334	\$ 75,313,392
Cobertura riesgo por no ocupación (2)	3,700,265	8,647,091	2,763,709	3,331,653
Concesión mensual (3)	2,885,209	5,538,582	1,518,472	1,233,313
Administración	2,002,012	2,317,912	910,772	1,068,852
Contraprestación variable	1,120,888	147,535	420,344	147,535
Ingresos cuentas en participación	567,895	694,774	415,527	104,371
Incentivos	(69,219)	(146,566)	(96,746)	(73,283)
Mercadeo	-	173,736	-	79,892
	\$ 157,692,028	\$ 166,627,300	\$ 79,178,412	\$ 81,205,725
Operación conjunta				
Arrendamientos (4)	\$ 47,177,897	\$ 28,274,051	\$ 23,666,836	\$ 6,559,270
Concesión mensual	14,126,652	20,977,600	6,774,751	8,008,683
Administración	8,294,895	6,725,512	4,124,053	3,136,153
Alivios financieros	4,880,666	-	(909,766)	-
Residencias universitarias	1,747,134	2,559,724	896,251	1,130,148
Mercadeo	912,650	-	492,282	-
Incentivos	509,257	174,206	746,949	(243,575)
Cuentas en participación	7,126	-	8,790	-
	77,656,277	58,711,093	35,800,146	18,590,679
	\$ 235,348,305	\$ 225,338,393	\$ 114,978,558	\$ 99,796,404

- (1) Ingresos por canon de arrendamiento que factura Patrimonio Autónomo de oficinas, locales, bodegas, parqueaderos y espacios publicitarios de centros comerciales, de los distintos inmuebles que posee, facturada mensualmente y pagadero a los 30 días después de emitida la facturación.

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

15. Ingreso por el Uso de Inmuebles (continuación)

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

	Por los seis meses terminados al 30 de junio de		Por los tres meses terminados al 30 de junio de	
	2021	2020	2021	2020
Jardín Plaza Cúcuta	\$ 1,701,470	\$ 1,161,166	\$ 909,464	\$ 1,161,166
Sanitas Versalles	890,900	–	890,900	–
Torre Pacífic	433,620	–	433,620	–
Nuestro Bogotá	395,965	–	395,966	–
Nuestro Cartago	275,467	189,967	133,759	81,314
Atrio	2,843	5,875,892	–	3,324,272
Colsanitas Ciudad Jardín	–	629,432	–	–
Nuestro Montería	–	390,141	–	96,504
City U	–	150,000	–	–
Ideo Cali	–	130,464	–	(1,250,000)
Plaza Central	–	120,029	–	(81,603)
	\$ 3,700,265	\$ 8,647,091	\$ 2,763,709	\$ 3,331,653

(3) Contraprestación que paga el arrendatario a título de canon de arrendamiento derivado de los contratos de mandato que se tienen con Multiplika de los centros comerciales Atlantis.

(4) El arrendamiento de operación conjunta presenta incremento dado a la apertura de los establecimientos comerciales durante el segundo trimestre del 2021.

16. Otros Ingresos

El siguiente es el detalle de otros ingresos:

	Por los seis meses terminados al 30 de junio de		Por los tres meses terminados al 30 de junio de	
	2021	2020	2021	2020
Multas (a)	\$ 8,944,641	\$ 4,408,980	\$ 4,706,251	\$ 4,314,013
Otros ingresos (b)	1,936,386	1,102,292	61,775	29,880
Fondo común de gastos	1,297,691	1,627,497	641,159	647,470
Reintegro cuentas por cobrar	868,244	–	66,040	(236,335)
Ingresos reembolsables	935,144	754,469	416,489	267,702
Parqueadero	360,688	413,541	190,816	13,581
Intereses moratorios	17,847	225,558	5,969	(18,955)
	14,360,641	8,532,337	6,088,499	5,017,356
Operación conjunta				
Parqueaderos	2,061,580	1,352,606	1,160,820	184,366
Otros	1,855,799	2,160,100	1,412,080	784,269
Derechos fiduciarios	620,292	–	–	–
Intereses moratorios	4,776	14,755	1,008	–
Fondo común de gastos	5,970,318	5,511,702	2,881,968	2,289,343
Comercial	–	632,968	–	79,852
Interés amortizado	–	51,614	–	25,952
Penalizaciones Operación Conjunta	–	2,880	–	–
	10,512,765	9,726,625	5,455,876	3,363,782
	\$ 24,873,406	\$ 18,258,962	\$ 11,544,375	\$ 8,381,138

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

16. Otros Ingresos (continuación)

- (a) Corresponde a la facturación de la sanción de Frontera Energy Colombia por culminación anticipada de contrato en el 2020.
- (b) Corresponde principalmente a la factura de la venta del inmueble de San Nicolas.

17. Valoración de Propiedades de Inversión, Neta

El siguiente es la valoración de propiedades de inversión, neta:

	Por los seis meses terminados al 30 de junio de		Por los tres meses terminados al 30 de junio de	
	2021	2020	2021	2020
Valoración neta propiedad de Inversión	\$ 16,597,994	\$ 93,248,992	\$ 63,902,355	\$ 30,674,292

18. Ingresos por Intereses

El siguiente es el detalle de los ingresos por intereses:

	Por los seis meses terminados al 30 de junio de		Por los tres meses terminados al 30 de junio de	
	2021	2020	2021	2020
Rendimientos encargos fiduciarios	\$ 306,024	\$ 1,356,695	\$ 78,814	\$ 1,283,933
Intereses cuentas bancarias	135,230	354,517	83,243	313,117
Otros intereses operaciones en conjuntas	101,784	–	59,871	–
Otros intereses	74,726	–	40,091	–
Rendimientos encargos fiduciarios en operaciones conjuntas	29,791	436,159	28,879	218,747
Intereses cuentas bancarias en operaciones conjuntas	543	1,459	136	280
Bonos	322	–	–	–
	\$ 648,420	\$ 2,148,830	\$ 291,034	\$ 1,816,077

19. Gastos por Comisiones

El siguiente es un detalle de los gastos por comisiones:

	Por los seis meses terminados al 30 de junio de		Por los tres meses terminados al 30 de junio de	
	2021	2020	2021	2020
Pei Asset Management S.A.S. (1)	\$ 46,958,103	\$ 45,066,727	\$ 26,411,831	\$ 17,906,685
Comisión fiduciaria	5,318,092	4,986,372	2,743,558	2,581,845
Comisión representación inversionistas	108,924	105,775	55,874	51,915
Comisión arrendamiento	46,000	1,469,433	–	601,098
Comisión y otros servicios	–	551,849	–	191,304
Comisión servicios bancarios	1,347	4,064	(464)	3,171
	\$ 52,432,466	\$ 52,184,220	\$ 29,210,799	\$ 21,336,018

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

19. Gastos por Comisiones (continuación)

	Por los seis meses terminados al 30 de junio de		Por los tres meses terminados al 30 de junio de	
	2021	2020	2021	2020
Operación conjunta				
Comisión fiduciaria	\$ 298,134	\$ 98,288	\$ 158,717	\$ 56,750
Otras comisiones	100,626	3,389	63,479	144
Comisión servicios bancarios	22,319	176,268	12,217	90,575
	421,079	27,7945	234,413	147,469
	\$ 52,853,545	\$ 52,462,165	\$ 29,445,212	\$ 21,483,487

- (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.

20. Gastos por Intereses

El siguiente es el detalle de los gastos por intereses:

	Por los seis meses terminados al 30 de junio de		Por los tres meses terminados al 30 de junio de	
	2021	2020	2021	2020
Bonos ordinarios	\$ 28,904,031	\$ 32,650,287	14,797,627	16,798,619
Bancolombia S.A.	7,562,093	9,268,758	4,220,210	5,221,857
Banco de Bogotá S.A.	3,622,005	6,373,976	1,825,068	3,459,837
Otros bancos	3,092,976	—	—	—
Itaú Corpbanca Colombia S.A.	2,568,252	2,155,976	1,359,127	1,728,873
Multibanca Colpatría Cuentas BBVA	1,406,077	2,055,089	887,316	1,060,072
BBVA	187,421	635,764	—	482,986
Banco Davivienda	107,515	—	107,514	—
Banco de Occidente S.A.	—	1,548,810	—	808,951
	\$ 47,450,370	\$ 54,688,660	\$ 23,196,862	\$ 29,561,195

El siguiente es el detalle de los gastos por intereses:

	Por los seis meses terminados al 30 de junio de		Por los tres meses terminados al 30 de junio de	
	2021	2020	2021	2020
Operación conjunta				
Jardín Plaza Cúcuta	\$ 698,924	\$ 464,702	\$ 351,069	\$ 464,702
C26	653,098	—	(116,677)	—
Banco de Occidente S.A.	459,988	822,910	193,892	434,929
Banco Davivienda	389,694	719,666	129,406	346,544
Otros	69,611	—	15,265	—
	2,271,315	2,007,278	572,955	1,246,175
	\$ 49,721,685	\$ 56,695,938	\$ 23,769,817	\$ 30,807,370

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

21. Otros Gastos

	Por los seis meses terminados al 30 de junio de		Por los tres meses terminados al 30 de junio de	
	2021	2020	2021	2020
Administración operadores	\$ 4,413,374	\$ 4,204,537	\$ 2,313,103	\$ 1,976,177
Seguros	1,587,958	1,410,996	889,129	792,775
Cuota de administración	1,496,726	1,838,462	765,140	954,756
Retiro de venta de propiedades de inversión	1,432,781	–	–	–
Mantenimiento y reparaciones	1,258,369	128,125	687,074	(26,786)
Servicios públicos	595,562	743,770	347,548	457,283
Custodia de títulos valores	556,706	–	193,057	–
Diversos	344,275	–	8,477	438,285
Adecuaciones	209,730	112,263	75,124	8,166
Parqueaderos	148,117	163,208	91,598	116,227
Condonaciones cuentas por cobrar	62,594	855	45,651	855
Gastos de viaje	60,781	108,069	33,095	(15,294)
Publicidad y propaganda	34,609	92,305	26,521	30,255
Notariales	13,789	912	10,711	–
Diferencia en cambio	2,153	–	2,153	–
Gasto IVA proporcional	–	330,388	–	325,866
Deterioro cuentas por cobrar	–	1,129,422	–	1,060,254
Otros gastos	–	659,762	–	–
Estructura administrativa	–	265,889	–	182,933
Mercadeo	–	66,651	–	35,779
	\$ 12,217,524	\$ 11,255,614	\$ 5,488,381	\$ 6,337,531
Operación conjunta				
Administración	\$ 9,785,381	\$ 9,598,173	\$ 5,218,196	\$ 3,289,504
Aseo y vigilancia	3,148,829	1,010,071	1,764,289	474,531
Otros gastos operacionales	1,975,256	601,074	784,809	(211,593)
Mantenimiento y reparaciones	1,944,499	1,030,649	974,856	402,010
Servicios públicos	1,766,195	942,410	875,345	425,650
Beneficios a empleados	1,400,690	739,466	711,260	270,917
Deterioro cuentas por cobrar	830,584	1,201,670	193,424	986,470
Seguros	658,183	600,673	434,098	324,706
Mercadeo	292,519	393,762	155,497	164,862
Condonaciones cuentas por cobrar	116,818	36,304	116,573	188
Castigo de cartera	103,636	–	103,636	–
Avalúos comerciales	40,432	28,525	22,230	16,296
Depreciación	29,488	29,488	14,744	14,743
Gastos no reembolsables parqueaderos	–	780,549	–	205,182
Alquiler zonas verdes	–	685,456	–	269,388
Gastos reembolsables	–	269,542	–	104,603
	22,092,510	17,947,812	11,368,957	6,737,457
	\$ 34,310,034	\$ 29,203,426	\$ 16,857,338	\$ 13,074,988

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

22. Gastos por Impuestos

El siguiente es el detalle de gastos por impuestos:

	Por los seis meses terminados al 30 de junio de		Por los tres meses terminados al 30 de junio de	
	2021	2020	2021	2020
Impuesto predial	\$ 10,290,255	\$ 10,873,520	\$ 4,906,305	\$ 5,258,700
Gravamen a los movimientos financieros (GMF)	1,657,957	1,598,152	785,514	421,370
Industria y comercio	295,533	253,460	128,922	115,871
Contribución por valorización	11,243	8,014	–	–
Sobretasas y otros	26	2,613	16	11
Impuesto al consumo	–	149	–	20
	\$ 12,255,014	\$ 12,735,908	\$ 5,820,757	\$ 5,795,972
Operación conjunta				
Impuesto predial (*)	\$ 5,772,331	\$ 5,269,163	\$ 2,735,698	\$ 2,611,336
Gravamen a los movimientos financieros (GMF)	353,588	261,676	180,575	102,011
Gasto IVA proporcional	217,490	509,255	129,144	391,429
Industria y comercio	3,478	–	3,454	–
	6,346,887	6,040,094	3,048,871	3,104,776
	\$ 18,601,901	\$ 18,776,002	\$ 8,869,628	\$ 8,900,748

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

23. Partes Relacionadas

Los saldos de las partes relacionadas a 30 de junio de 2021 y de 31 de diciembre de 2020, están incluidos en las siguientes cuentas:

El fideicomitente del Patrimonio Autónomo es la sociedad PEI Asset Management 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:

	Por los seis meses terminados al 30 de junio de		Por los tres meses terminados al 30 de junio de	
	2021	2020	2021	2020
Aportes del fideicomitente	\$ 1,000	\$ 1,000	\$ 1,000	\$ 1,000

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

23. Partes Relacionadas (continuación)

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

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.

Pei Asset Management S.A.S – Administrador Inmobiliario

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

	Por los seis meses terminados al 30 de junio de		Por los tres meses terminados al 30 de junio de	
	2021	2020	2021	2020
Pei Asset Management S.A.S.				
Gastos anticipados (Nota 8)	\$ 1,345,407	\$ 1,345,407	\$ 1,345,407	\$ 1,345,407
Cuentas por pagar - comisiones (Nota 12)	8,198,997	7,138,835	8,198,997	7,138,835
Gastos por Comisiones (Nota 19)	46,958,103	45,066,727	26,411,831	17,906,685
	\$ 56,502,507	\$ 53,550,969	\$ 35,956,235	\$ 26,390,927

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 30 de junio de 2021 y 30 de junio de 2020, los valores cancelados por concepto de honorarios a los miembros del comité asesor se detallan a continuación:

	Por los seis meses terminados al 30 de junio de		Por los tres meses terminados al 30 de junio de	
	2021	2020	2021	2020
Honorarios Comité Asesor	\$ 112,907	\$ 115,685	\$ 61,497	\$ 60,569

24. Contingencias

Al 30 de junio de 2021 el Patrimonio no presenta procesos jurídicos que sean materiales para efectos de los estados financieros trimestrales.

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

25. Compromisos

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

Ingresos	Al 30 de junio de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
< 1 año	\$ 373,832,342	\$ 390,477,333
1<años<5	1,044,859,193	1,107,545,430
> 5 años	860,207,876	962,030,933
	<u>\$ 2,278,899,411</u>	<u>\$ 2,460,053,696</u>

26. Aprobación de Estados Financieros

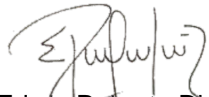
Los estados financieros del patrimonio autónomo correspondientes al ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021 fueron aprobados por la Administración del Patrimonio el 15 del día de julio de 2021.

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

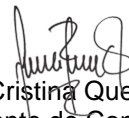
Certificación de los Estados Financieros Condensados Intermedios

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

Que para la emisión del estado de situación financiera condensado al 30 de junio de 2021 y de los estados condensados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el período de seis meses terminado en esa fecha, se han verificado previamente las afirmaciones contenidas en ellos y las cifras han sido tomadas fielmente de los libros.



Edwin Roberto Díaz Chala
Representante Legal



Isabel Cristina Quemba Bernal
Gerente de Contabilidad
T.P. No. 101702-T