

Fiduciaria Corficolombiana S.A.

Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias

(3-2-4241)

Estados Financieros

31 de diciembre de 2015

Con el informe del Revisor Fiscal



INFORME DEL REVISOR FISCAL

Señores
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)
Fiduciaria Corficolombiana S.A.:

Informe sobre los estados financieros

He auditado los estados financieros del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241) (el Patrimonio Autónomo) administrado por Fiduciaria Corficolombiana S.A. (la Fiduciaria), los cuales comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre y 30 de junio de 2015 y los estados de resultados, cambios en el patrimonio especial y de flujos de efectivo por los semestres que terminaron en esas fechas y sus respectivas notas, que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

Responsabilidad de la administración en relación con los estados financieros

La administración de la Fiduciaria, como sociedad administradora del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241), es responsable por la adecuada preparación y presentación de estos estados financieros de acuerdo con Normas de Contabilidad y de Información Financiera Aceptadas en Colombia. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante para la preparación y presentación de estados financieros libres de errores de importancia material, bien sea por fraude o error; seleccionar y aplicar las políticas contables apropiadas, así como establecer los estimados contables razonables en las circunstancias.

Responsabilidad del revisor fiscal

Mi responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los estados financieros con base en mis auditorías. Obtuve las informaciones necesarias para cumplir mis funciones y efectué mis exámenes de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Colombia. Tales normas requieren que cumpla con requisitos éticos, planifique y efectúe la auditoría para obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de errores de importancia material.

Una auditoría incluye realizar procedimientos para obtener evidencia sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del revisor fiscal, incluyendo la evaluación del riesgo de errores de importancia material en los estados financieros. En dicha evaluación del riesgo, el revisor fiscal tiene en cuenta el control interno relevante para la preparación y presentación de los estados financieros, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias. Una auditoría también incluye evaluar el uso de políticas contables apropiadas y la razonabilidad de los estimados contables realizados por la administración, así como evaluar la presentación de los estados financieros en general. Considero que la evidencia de auditoría que obtuve proporciona una base razonable para fundamentar la opinión que expreso a continuación.

Opinión

En mi opinión, los estados financieros mencionados, preparados de acuerdo con información tomada fielmente de los libros auxiliares y adjuntos a este informe, presentan razonablemente, en todos los aspectos de importancia material, la situación financiera del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241), administrado por Fiduciaria al 31 de diciembre y 30 de junio de 2015, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por los semestres que terminaron en esas fechas, de acuerdo con Normas de Contabilidad y de Información Financiera Aceptadas en Colombia, aplicadas de manera uniforme.

Informe sobre otros requerimientos legales y regulatorios

Con base en el resultado de mis pruebas, en mi concepto:

- a) La contabilidad del Patrimonio Autónomo ha sido llevada por la Fiduciaria conforme a las normas legales y a la técnica contable.
- b) Las operaciones registradas en los libros auxiliares y los actos de los administradores de la Fiduciaria, se ajustan al contrato del Patrimonio Autónomo.
- c) La correspondencia y los comprobantes de las cuentas se llevan y se conservan debidamente.
- d) En Fiduciaria Corficolombiana S. A. que administra el Patrimonio Autónomo, existen medidas adecuadas de control interno y de conservación y custodia de sus bienes y los de terceros que están en su poder y se ha dado cumplimiento a las normas e instrucciones de la Superintendencia Financiera de Colombia relacionadas con la implementación e impacto en el estado de situación financiera y en el estado de resultados de los sistemas de administración de riesgos aplicables al Patrimonio Autónomo.



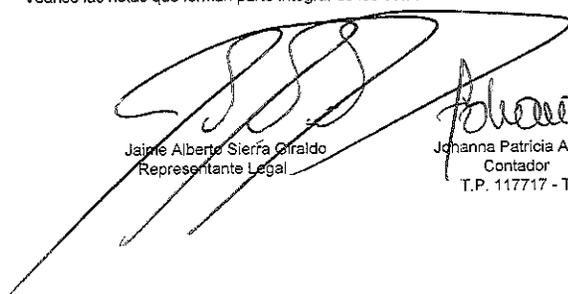
Leonardo Andres Castaño Cruz
Revisor Fiscal de Fiduciaria Corficolombiana S.A.
T.P. 122925 - T
Miembro de KPMG Ltda.

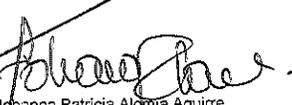
12 de febrero de 2016

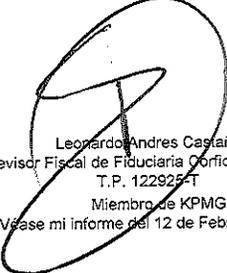
PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (3-2-4241)
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.
Estados de Situación Financiera
31 de Diciembre y 30 de Junio de 2015
(Expresados en millones de pesos)

	<u>Nota</u>	<u>31 de diciembre</u>	<u>30 de junio</u>
Activos			
Efectivo	5	\$ 364	170
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados - instrumentos de patrimonio	6	57.574	37.401
Inversiones a costo amortizado - Certificado de Depósito a término	6	-	12.848
Cuentas por cobrar	7	13.020	6.008
Gastos pagados por anticipado	8	-	4.342
Total activos corrientes		<u>70.958</u>	<u>60.769</u>
Propiedades de Inversión	9	1.926.615	1.610.937
Propiedades y equipo	10	169	131
Total activos no corrientes		<u>1.926.784</u>	<u>1.611.068</u>
Total activos		<u>\$ 1.997.742</u>	<u>1.671.837</u>
Pasivo y patrimonio especial			
Pasivos			
Créditos de bancos y otras obligaciones financieras	11	74.047	217.125
Cuentas por pagar	12	45.562	14.220
Ingresos anticipados	13	3.566	3.218
Total pasivos corrientes		<u>123.165</u>	<u>234.563</u>
Créditos de bancos y otras obligaciones financieras	14	306.279	165.190
Ingresos anticipados	13	21.750	23.250
Total pasivos no corrientes		<u>328.029</u>	<u>188.440</u>
Total Pasivos		<u>\$ 451.194</u>	<u>423.003</u>
Patrimonio Especial			
Aportes	15	1.023.223	791.350
Ajustes en la aplicación por primera vez de las NCIF - ESFA	15	282.814	282.814
Ganancias acumuladas	15	240.511	174.670
Total patrimonio especial		<u>1.546.548</u>	<u>1.248.834</u>
Total pasivos y patrimonio especial		<u>\$ 1.997.742</u>	<u>1.671.837</u>

Véanse las notas que forman parte integral de los estados financieros


Jaime Alberto Sierra Giraldo
Representante Legal

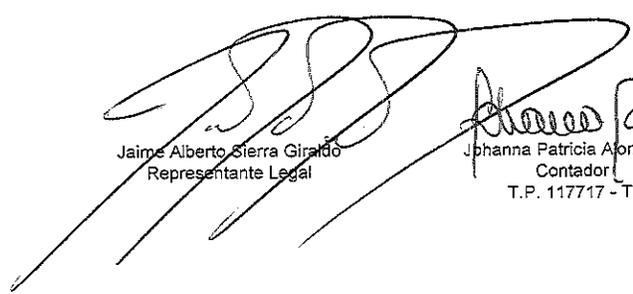

Johanna Patricia Alomia Aguirre
Contador
T.P. 117717 - T


Leonardo Andres Castaño Cruz
Revisor Fiscal de Fiduciaria Corficolombiana S.A.
T.P. 122925-T
Miembro de KPMG Ltda.
(Véase mi informe del 12 de Febrero de 2016)

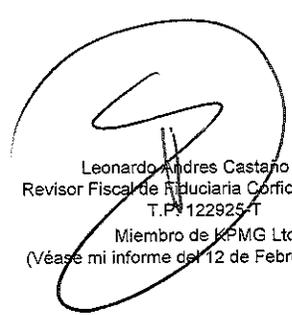
PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (3-2-4241)
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.
Estados de Resultados
Semestres que terminaron el 31 de diciembre y 30 de junio de 2015
 (Expresados en millones de pesos)

	<u>Notas</u>	<u>31 de Diciembre</u>	<u>30 de junio</u>
Ingresos de actividades ordinarias			
Ingresos por uso de inmuebles	16	\$ 76.000	68.965
Ingresos por intereses	17	478	748
Valoración propiedad de inversión	18	46.753	30.003
Otros Ingresos	19	<u>3.204</u>	<u>2.617</u>
Total ingreso por actividades ordinarias		126.435	102.333
Gastos de actividades ordinarias			
Intereses	20	10.576	8.095
Comisiones	21	9.647	8.620
Impuestos	22	7.093	3.847
Honorarios	23	821	479
Otros Gastos	24	<u>9.732</u>	<u>6.727</u>
Total Gastos por actividades ordinarias		37.869	27.768
Ganancia del ejercicio		\$ <u>88.566</u>	<u>74.565</u>

Véanse las notas que forman parte integral de los estados financieros


 Jaime Alberto Sierra Giraldo
 Representante Legal


 Johanna Patricia Alomía Aguirre
 Contador
 T.P. 117717 - T


 Leonardo Andrés Castaño Cruz
 Revisor Fiscal de Fiduciaria Corficolombiana S.A.
 T.P. 122925 - T
 Miembro de RPMG Ltda.
 (Véase mi informe del 12 de Febrero de 2016)

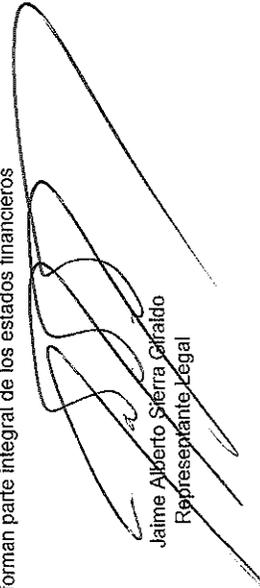
PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (3-2-4241)
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.

Estados de Cambios en el Patrimonio Especial

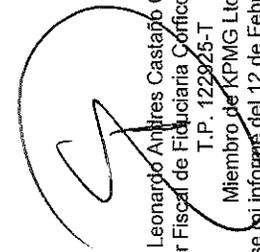
Semestres que terminaron el 31 de diciembre y 30 de junio de 2015
 (Expresados en millones de pesos)

	Aportes			Ajustes en la Aplicación por Primera vez de las NCIF - ESFA	Ganancias Acumuladas		Total Patrimonio Especial
	Aportes en Dinero	Aportes Valor Nominal	Aportes Prima en Colocación		Ganancias Acumuladas Ejercicios Anteriores	Ganancia del Ejercicio	
Saldos al 31 de Diciembre de 2014	\$ 1	487.381	342.748	282.814	37.484	68.481	1.218.909
Ganancias acumuladas ejercicios anteriores	-	-	-	-	68.481	(68.481)	-
Distribución de utilidades	-	-	-	-	(5.860)	-	(5.860)
Restitución de aportes	-	(38.780)	-	-	-	-	(38.780)
Ganancia del ejercicio	-	-	-	-	-	74.565	74.565
Saldos al 30 de Junio de 2015	\$ 1	448.601	342.748	282.814	100.105	74.565	1.248.834
Distribución de utilidades	-	-	-	-	(22.725)	-	(22.725)
Ganancias acumuladas ejercicios anteriores	-	-	-	-	74.565	(74.565)	-
Restitución de aportes	-	(14.888)	-	-	-	-	(14.888)
Costos de Emisión VII Tramo	-	-	(5.106)	-	-	-	(5.106)
Titulización VII tramo	-	84.787	167.080	-	-	-	251.867
Ganancia del ejercicio	-	-	-	-	-	88.566	88.566
Saldos al 31 de Diciembre de 2015	\$ 1	518.500	504.722	282.814	151.945	88.566	1.546.548

Véanse las notas que forman parte integral de los estados financieros


 Jaime Alberto Sierra Giraldo
 Representante Legal


 Johanna Patricia Momiá Aguirre
 Contador
 T.P. 117717 - T


 Leonardo Andrés Castaño Cruz
 Revisor Fiscal de Fiduciaria Corficolombiana S.A.
 T.P. 122925-T

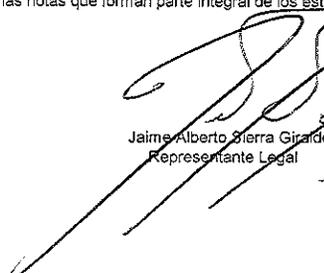
Miembro de KPMG Ltda.

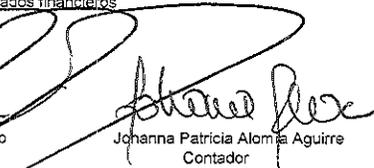
(Véase el Informe del 12 de Febrero de 2016)

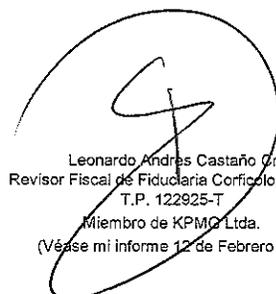
PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (3-2-4241)
 ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.
 Estados de Flujos de Efectivo
 Semestres que terminaron el 31 de diciembre y 30 de junio de 2015
 (Expresados en millones de pesos)

	Nota	31 de diciembre	30 de junio
Conciliación entre los resultados del período y el efectivo neto provisto por las actividades de:			
Ganancia del Ejercicio	15	\$ 88.566	74.565
Flujos de efectivo de las actividades de operación			
Valorización propiedades de inversión	18	(46.394)	(30.003)
Valorización inversiones a valor razonable con cambios en resultados - instrumentos de patrimonio	17	(395)	(367)
Valorización inversiones a costo amortizado	17	(71)	(347)
Perdida en valoración inversiones	25	-	78
Depreciación	25	35	31
Amortización pagos anticipados - seguros	8	524	496
Amortización pagos anticipados - impuesto predial	8	5.687	3.282
Amortización de ingresos recibidos por anticipado	13	(1.162)	(2.059)
Deterioro para cuentas por cobrar de origen comercial	25	623	570
Recuperación provisión de cuentas por cobrar	19	(494)	(548)
Total ajustes para conciliar la ganancia del ejercicio		(41.647)	(28.867)
Cambio en Activos y Pasivos netos:			
Cuentas por cobrar	7	(7.141)	373
Pagos anticipados - seguros	8	(473)	(547)
Pagos anticipados - impuesto predial	8	(1.396)	(7.573)
Cuentas por pagar	12	31.342	(5.878)
Efectivo neto provisto por (usado en) la actividades de operación		22.332	(13.625)
Flujos de Efectivo de las actividades de inversión			
Inversiones		(6.859)	(11.482)
Adquisición de propiedad de inversión (Inmuebles)	9	(134.505)	(24.265)
Adquisición de propiedad de inversión (Anticipos y Construcciones)	9	(134.780)	-
Adquisición de propiedades y equipo	10	(73)	-
Flujos de Efectivo neto (usado en) actividades de inversión		(276.217)	(35.747)
Flujos de Efectivo de las actividades de financiación			
Capital en titularización (Restitución de Aportes)	15	(14.888)	(38.780)
Capital en titularización (Costos de Emisión)	15	(5.106)	-
Capital en titularización	15	251.867	-
Adquisición de Créditos de bancos y otras obligaciones financieras	11 y 14	196.279	49.215
Pagos de Créditos de bancos y otras obligaciones financieras	11 y 14	(198.267)	(787)
Distribución de utilidades	15	(22.725)	(5.860)
Flujos de Efectivo neto provisto por las actividades de financiación		207.160	3.785
Aumento neto de efectivo		194	114
Efectivo al inicio del periodo		170	56
Efectivo al final del periodo		\$ 364	170

Véanse las notas que forman parte integral de los estados financieros


 Jaime Alberto Sierra Giraldo
 Representante Legal


 Johanna Patricia Alonzo Aguirre
 Contador
 T.P. 117717 - T


 Leonardo Andrés Castaño Cruz
 Revisor Fiscal de Fiduciaria Corficolombiana S.A.
 T.P. 122925-T
 Miembro de KPMG Ltda.
 (Véase mi informe 12 de Febrero 2016)

PATRIMONIO AUTONOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (3-2-4241)
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre y 30 de junio de 2015
(Expresadas en millones de pesos)

NOTA 1 - ENTIDAD REPORTANTE

El Fideicomiso Estrategias Inmobiliarias se constituye mediante documento privado el 2 de febrero del año 2006, tiene por objeto la transferencia a la Fiduciaria, a título de fiducia mercantil irrevocable, de los Bienes Fideicomitados para constituir un Patrimonio Autónomo administrado por la Fiduciaria y cuyo objeto es el siguiente:

- (a) Llevar a cabo un Programa de Emisión de títulos de contenido participativo en el Mercado Principal por un cupo global de hasta dos billones de pesos (\$2.000.000), con cargo al Patrimonio Autónomo.
- (b) Destinar las sumas de dinero que recaude la fiduciaria para la colocación de los títulos únicamente para la adquisición de Activos Inmobiliarios previstos en el numeral 15.1 del contrato de fiducia, sin perjuicio de lo previsto en la sección (iii) del presente literal.

(i) Para estos fines y tratándose 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 del inmueble, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la colocación del respectivo Tramo, y cumplirá con sus obligaciones derivadas de los mismos, principalmente, la del pago del precio de los Activos Inmobiliarios.

Simultáneamente con la celebración de los Contratos de Compraventa, cuando sea del caso, la Fiduciaria, actuando como vocera del Patrimonio Autónomo, suscribirá los Contratos de Arrendamiento con los arrendatarios de los Activos Inmobiliarios o con quien designe la Administradora, y entregará la tenencia de dichos Activos Inmobiliarios a los arrendatarios.

Los contratos que celebrará la Fiduciaria una vez colocado el primer Tramo, son los Contratos de Compraventa y Contratos de Arrendamiento previstos en el Anexo No. 4 del Contrato. Por lo tanto, los Activos Inmobiliarios que serán el subyacente del primer Tramo son los previstos en el Anexo Nro.6 del contrato.

(ii) Para cada Tramo, los activos que adquiera el Patrimonio Autónomo serán los previstos en el Prospecto y en el Contrato Fiducia, sin perjuicio de lo previsto en el siguiente párrafo en caso de que algún Activo Inmobiliario no pueda ser adquirido. La Fiduciaria, actuando como vocera del Patrimonio Autónomo, con cinco (5) días hábiles de anticipación a la fecha de publicación del aviso de oferta del respectivo Tramo, remitirá a la Superintendencia respecto a cada Activo Inmobiliario que vaya a ser adquirido, (i) el contrato de promesa de compraventa, (ii) un estudio de títulos, (iii) el certificado de tradición y libertad expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, (iv) un Avalúo Comercial y (v) el valor de los Activos Inmobiliarios del respectivo tramo.

(iii) En el evento en que no se pueda(n) perfeccionar alguno(s) de los Contratos de Compraventa, el saldo de los recursos de la emisión que se destinarían a la compra de los Activos Inmobiliarios correspondientes a dichos contratos de Compraventa se utilizará para la compra de otros Activos Inmobiliarios, dentro de los doce (12) meses siguientes, de acuerdo con la Política de Inversión y las directrices del Comité Asesor. La Fiduciaria remitirá a la Superintendencia con anterioridad a la adquisición de dicho(s) inmueble(s) la promesa de compraventa del inmueble (si fuere del caso), un estudio de títulos, el certificado de tradición y libertad expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, y un Avalúo comercial. Dichos recursos se mantendrán en el Patrimonio Autónomo y no serán rendimientos distribuibles a los inversionistas, salvo en los siguientes

(Continúa)

PATRIMONIO AUTONOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (3-2-4241)
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLMBIANA S.A.
Notas a los Estados Financieros

eventos: (i) si cumplidos los doce (12) meses anteriormente señalados no se han adquirido los Activos Inmobiliarios correspondientes, (ii) la liquidación del Patrimonio Autónomo, o (iii) cuando el Comité Asesor lo considere adecuado teniendo en cuenta criterios de rentabilidad, condiciones de mercado y conveniencia.

(iv) Luego de la colocación de cada tramo y adquisición de un activo Inmobiliario, la Fiduciaria, como vocera del Patrimonio Autónomo, remitirá a la Superintendencia respecto a cada Activo Inmobiliario la escritura de compraventa del inmueble, el folio de matrícula inmobiliaria expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y las pólizas de seguro.

(c) Administrar las Inversiones Admisibles de acuerdo con la Política de Inversión y lineamientos descritos en el Contrato de Fiducia.

(d) Regular las relaciones entre el Originador, el Agente de Manejo, la Administradora, el Comité Asesor, el Representante Legal de los Inversionistas y los Inversionistas, de acuerdo con lo previsto en el Contrato de Fiducia

Fecha de contrato: dos (2) días del mes de febrero del año dos mil seis (2006).

El último otrosí fue firmado el 29 de Julio 2014.

Partes que intervienen

Inversiones y Estrategias Corporativas S.A.S (antes Estrategias Corporativas S.A.S)	Fideicomitente
Fiduciaria Corficolombiana S. A.	Fiduciaria
Los Inversionistas	Primer beneficiario
Centro Rural SofiaKoppel de Pardo	También es beneficiario en una suma equivalente a cinco (5) salarios mínimos mensuales legales vigentes anuales (el "beneficio de la fundación"), pagaderos dentro de los treinta (30) días siguientes a la terminación de cada año. El centro rural Sofia 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.

Obligaciones de la fiduciaria:

En desarrollo de la gestión encomendada en el contrato de fiducia, la fiduciaria actuando como vocera del patrimonio autónomo, asume, además de las obligaciones que legalmente le corresponden, las siguientes:

- (a) Realizar todos los actos necesarios para la consecución de la finalidad del patrimonio autónomo, los cuales ejecutará de acuerdo con lo previsto en el contrato de fiducia.
- (b) Ejercer la administración y representación legal del Patrimonio Autónomo.

(Continúa)

PATRIMONIO AUTONOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (3-2-4241)
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.
Notas a los Estados Financieros

- (c) Suscribir contratos de colocación al mejor esfuerzo de los tramos del programa de emisión con los agentes colocadores que designe el comité asesor.
- (d) Emitir los títulos de desarrollo del programa de emisión de acuerdo con las instrucciones previstas en el contrato para el primer tramo y las instrucciones que le otorgue el comité asesor para los siguientes tramos siempre que estas se enmarquen dentro de los lineamientos previstos para el programa de emisión en este contrato y en el prospecto.
- (e) Ofrecer los títulos en el segundo mercado a través de agentes colocadores de acuerdo con las disposiciones del decreto 2555 de 2010.
- (f) Celebrar un contrato de depósito y administración con DECEVAL, para la custodia y administración del programa de emisión.
- (g) Tramitar la inscripción anticipada de los títulos en el registro nacional de valores y emisores
- (h) Administrar las inversiones admisibles del patrimonio autónomo. Para estos fines, la fiduciaria celebrará un contrato de administración inmobiliaria con la Administradora o la administradora Inmobiliaria que designe la asamblea general de inversionistas en caso de terminación anticipada del contrato de administración Inmobiliaria.
- (i) Una vez colocado el primer tramo, celebrar y suscribir los contratos de arrendamiento y contratos de compraventa previstos en el anexo Nro.4 y respecto a los demás tramos, celebrar y suscribir los contratos de promesa de compraventa, contratos de compraventa y contratos de arrendamiento que le señale la Administradora o el Comité Asesor.
- (j) Destinar los recursos recibidos por la colocación del primer tramo a la finalidad prevista en la cláusula 4.1 para el primer tramo y destinar los recursos recibidos por la colocación de los demás tramos de acuerdo con las disposiciones del contrato, el prospecto y las instrucciones del Comité Asesor.
- (k) Invertir los recursos del patrimonio autónomo de acuerdo con la política de inversión prevista en el contrato y las instrucciones del comité asesor.
- (l) Restituirle al fideicomitente la suma de 1 millón de pesos cuando se liquide el patrimonio.
- (m) Pagar al centro rural Sofia Koppler de Pardo o a quien corresponda oportunamente el beneficio de la fundación.
- (n) Pagar por conducto de deceval a los Inversionistas los Rendimientos Distribuibles previstos en el Contrato o en el Prospecto.
- (o) Pagar por conducto de deceval a los Inversionistas lo que corresponda por concepto de redención y readquisición de títulos.
- (p) Mantener los activos y los recursos del Patrimonio Autónomo separados de sus propios activos, recursos así como de los demás activos y recursos que la fiduciaria administre de terceros.
- (q) Presentar mensualmente estados financieros del Patrimonio Autónomo al fideicomitente, el comité asesor, el calificador de valores y las autoridades competentes que así lo requieran.
- (r) Presentar a la Superintendencia Financiera la información requerida por el decreto 2555 de 2010, especialmente la consagrada en el artículo 6.16.1.12. antes artículo 1.2.6.2 de la resolución 400 de 1995.
- (s) Cumplir con las normas relativas a titularización en el mercado público de valores.
- (t) Llevar la contabilidad del Patrimonio Autónomo, de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados en Colombia y las normas que sean relevantes.
- (u) No celebrar actos o negocios jurídicos en nombre y representación del Patrimonio Autónomo para una finalidad diferente a la prevista en el Contrato.

(Continua)

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

Notas a los Estados Financieros

- (v) No adquirir en nombre del Patrimonio Autónomo obligaciones diferentes a las previstas en el Contrato.
- (w) Llevar a cabo las provisiones correspondientes al fondo de operación y al fondo de readquisición de acuerdo con los lineamientos del Comité Asesor.
- (x) Contraer endeudamiento financiero siguiendo los lineamientos y políticas previstas en el contrato.
- (y) Pagar los gastos de operación y costos de emisión del Patrimonio Autónomo.
- (z) Llevar a cabo la valoración de los títulos y del patrimonio autónomo de acuerdo con la metodología prevista en el numeral 19 del contrato.

Conformación del Patrimonio Autónomo:

Bienes Titularizados

El Patrimonio Autónomo podrá titularizar los bienes inmuebles de uso comercial que se describen en el Contrato (Activos Inmobiliarios). El Patrimonio Autónomo podrá adquirir dichos Activos Inmobiliarios individualmente o en común y pro indiviso.

El Patrimonio Autónomo estará constituido por los siguientes bienes:

- (a) La suma de un millón de pesos moneda corriente (\$1) aportada por el Fideicomitente en la fecha de suscripción del Contrato.
- (b) Los derechos y obligaciones derivados de los Contratos de Promesa de Compraventa de Activos Inmobiliarios previstos en el Anexo No. 1 del Contrato, cedidos por el Fideicomitente al Patrimonio Autónomo en la fecha de suscripción del Contrato.
- (c) Las sumas de dinero que se obtengan por la colocación de los Títulos en el Mercado Principal. Estas sumas estarán transitoriamente en el Patrimonio Autónomo, toda vez que se utilizarán para adquirir los Activos Inmobiliarios y sufragar los Costos de Emisión y Gastos de Operación.
- (d) Las Inversiones Admisibles que adquiere el Patrimonio Autónomo.
- (e) Los Cánones de Arrendamiento pactados en los Contratos de Arrendamiento y/o los Valores Mensuales de Concesión pactados en los contratos de concesión de los Activos Inmobiliarios del Patrimonio Autónomo, el cobro de Cánones de Arrendamiento de Parqueaderos, Prestación de Servicio de Parqueadero, Primas de Entrada, Patrocinios.
- (f) La utilidad o pérdida en la enajenación de activos.
- (g) Los rendimientos, intereses, o cualquier otro tipo de ingreso generado por los activos que conforman el Patrimonio Autónomo.
- (h) La valorización o desvalorización de los activos que conforman el Patrimonio Autónomo.
- (i) Los rendimientos generados por las Operaciones de Cobertura.

(Continúa)

PATRIMONIO AUTONOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (3-2-4241)
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.
Notas a los Estados Financieros

- (j) Las indemnizaciones que por concepto de seguros reciba el Patrimonio Autónomo; y
- (k) los demás recursos monetarios que según el objeto del Contrato de Fiducia pudieran ingresar al Patrimonio Autónomo.

Política de Inversión del Patrimonio Autónomo:

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

El Patrimonio Autónomo operará con base en la política de inversión establecida a continuación (la "Política de Inversión"). Esta política tiene como objetivo fijar los parámetros de inversión que permitan minimizar el Riesgo Crediticio y el Riesgo de Mercado a través de un Portafolio con un alto nivel de diversificación y una gestión inmobiliaria y financiera permanente.

El Patrimonio Autónomo buscará un perfil de riesgo moderado invirtiendo en activos con una capacidad razonablemente alta de conservación del capital invertido como lo son las Inversiones Admisibles descritas en el siguiente numeral.

Los lineamientos de la Política de Inversión constituyen directrices para el manejo del Patrimonio Autónomo. En caso de que en un momento determinado el Portafolio no cumpla con estas directrices, el Comité Asesor tomará las medidas del caso para ajustarlo a la Política de Inversión; siempre que las circunstancias existentes en dicho momento señalen que resulta conveniente llevar a cabo el ajuste y éste resultare posible. De no ser posible realizar los ajustes, se le informará al Representante de los Inversionistas para que convoque a una reunión extraordinaria de la Asamblea General de Inversionistas, la cual tomará los correctivos del caso.

Inversiones Admisibles

El Patrimonio Autónomo solamente podrá invertir en los siguientes activos (las "Inversiones Admisibles"):

(a) Activos Inmobiliarios

El Patrimonio Autónomo podrá invertir en bienes inmuebles de uso comercial que a juicio del Comité Asesor tengan un potencial atractivo de generación de rentas y/o valorización por su ubicación, vías de acceso, seguridad, acabados, funcionalidad y arrendatarios (los "Activos Inmobiliarios"):

- i. Oficinas: Oficinas en edificios con altas especificaciones de seguridad y calidad.
- ii. Grandes Superficies Comerciales: Locales comerciales con un área construida superior a los dos mil quinientos (2,500) m² dedicados a la actividad del comercio (minorista y mayorista).
- iii. Bodegas: Bodegas de altas especificaciones de seguridad y calidad.
- iv. Locales Comerciales: Locales comerciales con un área construida inferior a los dos mil quinientos (2,500) m² dedicados a la actividad del comercio y entretenimiento.

(Continúa)

PATRIMONIO AUTONOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (3-2-4241)
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.
Notas a los Estados Financieros

- v. Centros Comerciales: Centros comerciales ubicados en zonas de alta densidad y especificaciones de primer nivel.
- vi. Otros Activos Comerciales: Cualquier otro inmueble comercial que presente una rentabilidad esperada atractiva y que permita un mayor nivel de diversificación del Portafolio (hoteles, etc.).

(b) Otros Activos

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

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

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

Específicamente, los riesgos legales que podrían presentarse son los siguientes:

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

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

2. Los Excedentes de Liquidez y los recursos del Fondo de Operación y Fondo de Readquisición podrán invertirse en Activos Financieros e instrumentos de cobertura.

La Política de Inversiones del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias se encuentra establecida en el Prospecto de Colocación y en el Contrato de Fiducia.

(Continúa)

7
PATRIMONIO AUTONOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (3-2-4241)
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.
Notas a los Estados Financieros

Remuneración:

Por la prestación del servicio de Agente de Manejo, la Fiduciaria tendrá derecho a la siguiente comisión, la cual será neta de IVA, será un gasto del Patrimonio Autónomo y será descontada directamente de los recursos administrados:

Comisión a partir del 01 de enero de 2012:

Una comisión mensual equivalente a los SMMLV indicados en la tabla adjunta relacionada en el Otrosí No. 7 al Contrato de Fiducia, la cual variara de acuerdo con cada rango de montos del Saldo de Capital Invertido.

El número de salarios mínimos indicados y los cuales se aplicarán del 2012 en adelante, equivalen al 0.01% mensualmente sobre el saldo de capital invertido dentro de los rangos incluidos, es decir el equivalente a un 0,12% anual. El número de salarios mínimos mensuales legales vigentes continuará siendo el mismo para los años siguientes.

A continuación el detalle de los rangos establecidos para la comisión fiduciaria, de acuerdo al "saldo de capital invertido":

COMISIÓN SOBRE SALDO EN CAPITAL INVERTIDO			
(COLOCACIÓN + ENDEUDAMIENTO)			
DESDE	HASTA		SMMLV
\$ 450,000.00	\$ 500,000.00		83
\$ 500,000.00	\$ 550,000.00		92
\$ 550,000.00	\$ 600,000.00		101
\$ 600,000.00	\$ 650,000.00		110
\$ 650,000.00	\$ 700,000.00		119
\$ 700,000.00	\$ 750,000.00		128
\$ 750,000.00	\$ 800,000.00		137
\$ 800,000.00	\$ 850,000.00		146
\$ 850,000.00	\$ 900,000.00		154
\$ 900,000.00	\$ 950,000.00		163
\$ 950,000.00	\$ 1,000,000.00		172
\$ 1,000,000.00	\$ 1,050,000.00		181
\$ 1,050,000.00	\$ 1,100,000.00		190
\$ 1,100,000.00	\$ 1,150,000.00		199
\$ 1,150,000.00	\$ 1,200,000.00		208
\$ 1,200,000.00	\$ 1,250,000.00		217
\$ 1,250,000.00	\$ 1,300,000.00		226
\$ 1,300,000.00	\$ 1,350,000.00		235
\$ 1,350,000.00	\$ 1,400,000.00		244
\$ 1,400,000.00	\$ 1,450,000.00		253
\$ 1,450,000.00	\$ 1,500,000.00		262
\$ 1,500,000.00	\$ 1,550,000.00		271
\$ 1,550,000.00	\$ 1,600,000.00		280
\$ 1,600,000.00	\$ 1,650,000.00		289

(Continua)

PATRIMONIO AUTONOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (3-2-4241)
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.
Notas a los Estados Financieros

Colocación de tramos:

En el mes de diciembre de 2015 se realizó la Emisión del Séptimo Tramo de Títulos Participativos del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias "TEI's" por un valor de \$251.867, con un valor nominal por título de \$3 y un precio por suscripción de \$8 generándose una prima en colocación por \$167.080.

Al 31 de diciembre del año 2015, el Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias ha colocado los siguientes tramos en el mercado:

Tramo	No Títulos	Valor Nominal		Valor de Colocación		Prima
PRIMERO	21521	\$ 5	\$ 107,605	\$ 5	\$ 107,605	\$ -
SEGUNDO	23405	\$ 5	\$ 116,089	\$ 5	\$ 127,557	\$ 11,468
TERCERO	33311	\$ 5	\$ 152,764	\$ 6	\$ 204,863	\$ 52,098
CUARTO	21666	\$ 4	\$ 86,027	\$ 7	\$ 155,129	\$ 69,102
QUINTO	22023	\$ 4	\$ 81,637	\$ 7	\$ 172,660	\$ 91,023
QUINTO	808	\$ 4	\$ 2,995	\$ 8	\$ 6,335	\$ 3,340
SEXTO	26040	\$ 3	\$ 85,307	\$ 8	\$ 207,539	\$ 122,232
SEPTIMO	29084	\$ 3	\$ 84,787	\$ 9	\$ 251,867	\$ 167,080
Total	177356		\$ 717,211		\$ 1,233,555	\$ 516,343

La rendición de cuentas se remite al fideicomitente en forma mensual y el último informe de rendición de cuentas se presentó con corte a Diciembre de 2015.

El fideicomiso Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias se encuentra activo al 31 de Diciembre de 2015.

NOTA 2 – BASES DE PREPARACIÓN

(a) Marco técnico Normativo

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia (NCIF), establecidas en la Ley 1314 de 2009, reglamentadas por el Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015 modificado por el Decreto 2496 de 2015. Las NCIF se basan en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), junto con sus interpretaciones, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board – IASB, por sus siglas en inglés); las normas de base corresponden a las traducidas al español y emitidas al 1 de enero de 2012 y a las enmiendas efectuadas durante el año 2012 por el IASB.

El Patrimonio Autónomo aplica a los presentes estados financieros individuales las siguientes excepciones contempladas en Título 4 Regímenes especiales del Capítulo 1 del Decreto 2420 de 2015:

La NIC 39 y la NIIF 9 respecto del tratamiento de la clasificación y la valoración de las inversiones, para estos casos continúan aplicando lo requerido en la Circular Básica Contable y Financiera de la Superintendencia Financiera de Colombia (SFC).

(Continua)

El 22 de enero de 2016, la administración aprobó la transmisión de los estados financieros a corte de 31 de diciembre de 2015, del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias ante la Superintendencia Financiera de Colombia (SFC).

(b) Bases de Medición.

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico con excepción de las siguientes partidas importantes incluidas en el estado de situación financiera:

- Las propiedades de inversión son medidas al valor razonable.

(c) Moneda Funcional y de presentación.

Estos estados financieros son presentados en pesos colombianos, que es la moneda funcional del Patrimonio Autónomo. Toda la información es presentada “en millones de pesos colombianos” y ha sido redondeada a la unidad más cercana (M\$).

(d) Uso de estimaciones y juicios.

Realizada la evaluación se determinó que no existen juicios críticos que podrían tener un efecto importante sobre los montos reconocidos en los estados financieros; en razón al modelo del Patrimonio Autónomo.

Adopción de normas internacionales de información financiera por primera vez.

De acuerdo con lo establecido en el Decreto 2784 del Gobierno Nacional emitido en 2012 y en la Norma Internacional de Información Financiera NIIF 1 “Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera” aplicó dichas normas por primera vez el 1 de enero de 2014. De acuerdo con dichas normas, el Patrimonio Autónomo en este Estado de Situación Financiera de Apertura ha:

- Provisto información financiera comparativa.
- Aplicado los mismos principios contables a través de los períodos presentados.
- Aplicado retrospectivamente los estándares vigentes al 31 de diciembre de 2012 como es requerido en el Decreto 3023 de diciembre de 2013.
- Aplicado ciertas exenciones opcionales y ciertas excepciones mandatorias que son permitidas o requeridas en la NIIF 1.

El resultado de la adopción por primera vez se refleja en las cuentas del patrimonio como: Adopción por primera vez – ESFA.

Negocio en marcha

La gerencia prepara los estados financieros sobre la base de un negocio en marcha. En la realización de este juicio la gerencia considera la posición financiera actual del Patrimonio Autónomo, sus intenciones actuales, el resultado de las operaciones y el acceso a los recursos financieros en el mercado financiero y analiza el impacto de tales factores en las operaciones futuras del Patrimonio Autónomo. A la fecha de este informe no se tiene conocimiento de ninguna situación que haga suponer que el Patrimonio Autónomo no tenga la habilidad para continuar como negocio en marcha durante el año 2016.

(Continúa)

Valor razonable de instrumentos financieros

Información sobre los valores razonables de instrumentos financieros de nivel 2 que fueron valuados usando asunciones que no son basadas en datos observables del mercado.

Reconocimiento inicial de transacciones con partes relacionadas

En el curso normal de las operaciones del Patrimonio Autónomo hay transacciones con partes relacionadas, las cuales son realizadas al valor del mercado. Las bases del juicio consisten en valorar transacciones similares con partes no relacionadas y un análisis de tasas de interés efectivas. Los términos y condiciones de las transacciones con partes relacionadas son revelados en la nota 26.

NOTA 3 – POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Las políticas contables establecidas más adelante han sido aplicadas consistentemente a todos los períodos presentados en estos estados financieros.

3.1 Efectivo

El efectivo se compone de los saldos en efectivo y en cuentas bancarias con vencimientos originales de tres meses o menos desde la fecha de adquisición que están sujetos a riesgo insignificante de cambios en su valor razonable y son usados por el Patrimonio Autónomo en la gestión de sus compromisos a corto plazo.

El efectivo restringido será revelado en el momento en que se presente y no hará parte del Estado de Flujos de Efectivo.

Pérdidas por deterioro

Mensualmente para las partidas conciliatorias no identificadas que representen un potencial debito al estado de resultados con antigüedad mayor a 30 días (moneda nacional), se reconocerá un deterioro del 100% contra el estado de resultados.

3.2 Activos financieros

(a) Inversiones

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

- Inversiones a valor razonable con cambios en resultados - instrumentos de patrimonio:
- Inversiones a costo amortizado:

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

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

- a. Objetividad. La determinación y asignación del valor razonable de un título o valor se debe efectuar con base en criterios técnicos y profesionales, que reconozcan los efectos

(Continúa)

PATRIMONIO AUTONOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (3-2-4241)
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.
Notas a los Estados Financieros

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

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

Clasificación	Plazo	Características	Valoración	Contabilización
Negociables - Inversiones a costo amortizado - Certificado de Depósito a término	Corto plazo	Títulos y en general cualquier tipo de inversiones adquiridos con el propósito de obtener utilidades por las fluctuaciones del precio.	Utilizan los precios determinados por el proveedor de precios Infovalmer designado como oficial de acuerdo con las instrucciones establecidas en el capítulo XVI del Título I de la circular básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia. Para los casos en que no exista, para el día de valoración, precios justos de intercambio, se deberá efectuar la valoración en forma exponencial a partir de la tasa interna de retorno. El valor o precio justo de intercambio de mercado del respectivo valor se debe calcular mediante la sumatoria del valor presente de los flujos futuros por concepto de rendimientos y capital.	La diferencia que se presente entre el valor actual de mercado y el inmediatamente anterior se registra como mayor o menor valor de la inversión y su contrapartida afecta los resultados del periodo. Este procedimiento se realiza diariamente. Las inversiones se valoran a precios de Mercado, a partir del mismo día de su adquisición, por tanto la contabilización de los cambios entre el costo de adquisición y el valor de mercado de las inversiones se realiza a partir de la fecha de compra.

(Continúa)

PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (3-2-4241)
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.
Notas a los Estados Financieros

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

3.3 Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar se originan por arrendamientos, anticipos de contratos y proveedores, contratos de mandatos operaciones conjuntas y otros. El patrimonio autónomo realizará en caso de existir, la medición a costo amortizado para las cuentas por cobrar a largo plazo (superiores a un año) sin financiamiento explícito (definido contractualmente), utilizando para ello el método de la tasa de interés efectiva y siempre y cuando la cuenta por cobrar sea material.

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

La política de provisión y castigo de cartera establecida por el Patrimonio cumple con los requerimientos de la NIC 39 en donde establece contar con un modelo de deterioro de pérdida incurrida, el patrimonio realiza un análisis de las cuentas por cobrar que se hayan determinado individualmente como deterioradas al final del periodo sobre el que se informa, incluyendo los factores que el Patrimonio consideró para determinar su deterioro.

A continuación se muestra el método de deterioro de cartera

Plazos	% de deterioro en intervalo
0 - 30	0%
31 - 60	5%
61 - 90	10%
91 - 120	15%
121 - 180	25%
181 - 270	35%
271 - 360	70%
>360	100%

(Continúa)

3.4 Gastos Pagados por Anticipado

El Patrimonio Autónomo reconocerá como activos los gastos pagados por anticipado los seguros y el impuesto predial el cual se amortiza durante el año en ciclos trimestrales o anuales según corresponda.

3.5 Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son definidas como aquellos terrenos o edificios considerados en su totalidad, en parte o en ambos que se tienen por el Patrimonio Autónomo para obtener rentas, valorización del activo o ambos en lugar de su uso para fines propios del Patrimonio Autónomo. Las propiedades de inversión se registran inicialmente al costo el cual incluye todos los costos asociados a la transacción.

El modelo adoptado para las propiedades de inversión, es el valor razonable el cual se realiza con base a un avalúo comercial que se realiza anualmente por un perito especializado y partiendo de esa base se valoriza diariamente tomando como referencia el IPC acumulado a 12 meses.

- Se toma el IPC acumulado de doce meses al corte del mes anterior al mes en que estamos valorando.
- Este índice se convierte en diario a través de la fórmula $((1+IPC^{(1/365)})-1)$, resultado que se denomina % Ajuste Diario Avalúo Comercial.
- Se toma el % Ajuste Diario Avalúo Comercial y el número de días transcurridos en el mes mediante la fórmula $(1+\% \text{ Ajuste Diario Avalúo Comercial})^{\text{días transcurridos}-1}$ por lo que obtenemos un resultado denominado % Ajuste Acumulado Avalúo Comercial.
- El % Ajuste Acumulado Avalúo Comercial se multiplica por el Valor Avalúo Comercial Ajustado del último día al cierre del mes anterior, resultado denominado Valor Avalúo Comercial Ajustado.
- Este saldo versus el saldo en libros al día anterior es lo que registramos como valoración o deterioro del inmueble según corresponda.

El Patrimonio Autónomo tiene derechos fiduciarios cuyos activos subyacentes son activos inmobiliarios, los cuales clasifican como Propiedad de Inversión. El Patrimonio Autónomo posee derechos fiduciarios en el proyecto Etapa 4 del parque comercial el Tesoro y en el fideicomiso Jardín Plaza.

3.6 Propiedades y Equipo

Reconocimiento y medición

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

Depreciación

La depreciación se calcula sobre el monto depreciable, que corresponde al costo de un activo, u otro monto que se substituye por el costo, menos su valor residual.

(Continúa)

PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (3-2-4241)
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.
Notas a los Estados Financieros

La depreciación se calcula, aplicando el método de línea recta, sobre el coste de adquisición de los activos, menos su valor residual. Dicha depreciación que se registra con cargo a resultados se calcula con base en las siguientes vidas útiles:

TIPO DE BIEN	VIDA UTIL
Maquinaria y Equipo	43 meses
Muebles y Enseres en Acuerdos Conjuntos	5 a 10 años

3.7 Créditos de Bancos y Otras Obligaciones Financieras

Registra las obligaciones que se obtiene para financiar la compra y mejora de las propiedades con diferentes entidades financieras.

3.8 Cuentas por pagar

El Patrimonio Autónomo reconocerá una cuenta por pagar cuando se convierta en parte obligante (adquiere una obligación), según los términos contractuales de la operación, lo cual sucede al momento en que se recibe el servicio. El Patrimonio Autónomo reconocerá las cuentas por pagar a su valor razonable.

3.9 Ingresos Anticipados

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

3.10 Patrimonio Especial

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

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

- El Inversionista únicamente tiene el derecho de una participación patrimonial de los activos netos del Patrimonio Autónomo, en caso de la liquidación de la misma.
- El Patrimonio Autónomo no tiene otros instrumentos financieros emitidos diferentes de los títulos entregados a los inversionistas del Patrimonio Autónomo por su participación.
- Las unidades del patrimonio entregados a los inversionistas del Patrimonio Autónomo están subordinados de acuerdo con las normas legales colombianas al pago de los demás pasivos del Patrimonio Autónomo y por consiguiente, no tiene prioridad sobre otros derechos a los activos del Patrimonio Autónomo al momento de su liquidación.

(Continúa)

PATRIMONIO AUTONOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (3-2-4241)
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.
Notas a los Estados Financieros

- Además de la obligación contractual para el Patrimonio Autónomo de redimir el instrumento de patrimonio mediante efectivo, los títulos entregados a inversionistas del Patrimonio Autónomo no incluyen ninguna otra obligación contractual de entregar a otra entidad el efectivo ó intercambiar activos ó pasivos financieros en condiciones que sean potencialmente desfavorables para el Patrimonio Autónomo.
- Los flujos de efectivo totales esperados y atribuibles al instrumento a lo largo de su vida se basan sustancialmente en los resultados, en el cambio en los activos netos reconocidos ó en el cambio del valor razonable de los activos netos reconocidos a lo largo de la vida del instrumento.

La rentabilidad de los Títulos estará dada por: (i) la valoración de los Activos Inmobiliarios que constituyen el Patrimonio Autónomo, (ii) la valoración de las otras Inversiones Admisibles del Patrimonio Autónomo, (iii) los ingresos por concepto del pago de Cánones de Arrendamiento de los Activos Inmobiliarios, por los pagos de los Valores Mensuales de Concesión pactados en los contratos de concesión de los Activos Inmobiliarios del Patrimonio Autónomo, el cobro de Cánones de Arrendamiento de Parqueaderos, Prestación de Servicio de Parqueadero, Primas de Entrada, Patrocinios; (iv) las indemnizaciones recibidas por concepto de seguros, (v) las sumas que los arrendatarios eventualmente deban pagar por la terminación anticipada de los Contratos de Arrendamiento de los Activos Inmobiliarios, (vi) las sumas que a título de sanciones paguen los arrendatarios de acuerdo con lo previsto en los Contratos de Arrendamiento, (vii) así como por las sumas provenientes de los rendimientos generados por estos recursos, y (viii) cualquier suma de dinero percibida por el Patrimonio Autónomo a cualquier título, una vez hechos los descuentos a que haya lugar de acuerdo con el Contrato de Fiducia y con la periodicidad establecida en éste.

3.11 Ingresos de actividades ordinarias

Arrendamientos

Los ingresos por reconocimiento de las rentas por arrendamientos de propiedades de inversión son reconocidos en resultados; corresponde a aquellos que se derivan de la facturación de los arrendamientos de los inmuebles según los contratos.

Valoración de Propiedad de Inversión

Ver política 3.4 Propiedades de Inversión.

3.12 Gastos de actividades ordinarias

El Patrimonio Autónomo reconocerá en el estado de resultados los gastos derivados de los intereses de obligaciones financieras, comisiones, impuestos y deterioro de propiedad de inversión, es decir aquellos desembolsos y/o gastos que no son atribuibles al costo de adquisición de las propiedades de inversión.

También incluyen los gastos anticipados – Impuesto predial, estos gastos se reconocen el estado de resultado sobre la base de una asociación directa entre los costos incurridos y las partidas específicas del ingreso. Este proceso al que se le denomina común mente correlación de costos con ingresos de actividades ordinarias (marco conceptual reconocimiento de gastos 4.50).

3.13 Impuestos

De acuerdo con la legislación vigente el Patrimonio Autónomo no es contribuyente del impuesto de renta, está obligado a facturar el Impuesto al Valor Agregado - IVA por la facturación de canon de

(Continúa)

arrendamiento, pagar impuesto de Industria y Comercio - ICA por los ingresos de arrendamiento en la ciudad de Itagüí, Antioquia, retención en la fuente y retención de Industria y Comercio – ICA; impuesto predial en las ciudades donde posee inmuebles.

3.14 Partes Relacionadas

De acuerdo a la NIC24 una parte relacionada es una persona o entidad que está relacionada con la entidad que prepara sus estados financieros en las cuales se podría ejercer control o control conjunto sobre la entidad que informa; ejercer influencia significativa sobre la entidad que informa; o ser considerado miembro del personal clave de la gerencia de la entidad que informa o de una controladora de la entidad que informa. Dentro de la definición de parte relacionada se incluye: a) personas y/o familiares relacionados con la entidad, entidades que son miembros del mismo grupo (controladora y subsidiaria), asociadas o negocios conjuntos (consorcios) de la entidad o de entidades del grupo, planes de beneficio post-empleo para beneficio de los empleados de la entidad que informa o de una entidad relacionada

Se consideran partes relacionadas:

- Los fideicomitentes
- Miembros del Comité Asesor
- Terranum Inversión (Administrador Inmobiliario)

3.15 Operación Conjunta

Son acuerdos sobre los cuales el patrimonio autónomo tiene control conjunto, establecido por contratos que requieren el consentimiento unánime para las decisiones relacionadas con las actividades que afectan significativamente los rendimientos del acuerdo.

Al 31 de diciembre de 2015, las operaciones conjuntas se incluyen en los estados financieros del patrimonio autónomo con base en su participación proporcional y contractual de cada uno de los activos, pasivos y resultados del contrato o entidad donde se tiene el acuerdo.

Al 31 de diciembre de 2015, el patrimonio autónomo participa en las siguientes operaciones conjuntas:

Acuerdos Conjuntos	Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias	Jardín Plaza S.A.S	Domicilio principal donde se desarrollan las actividades
Jardín Plaza (1)	49%	51%	Centro comercial Jardín Plaza (Carrera 98 #16-200 Cali, Valle del Cauca)

(1) Según contrato suscrito el 20 de agosto de 2015, entre el Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (Comprador), Argo Navis Inversiones S.A.S., Pyxis Inversiones S.A.S., Pantelleria S.A.S, (Vendedores); los vendedores transfieren a título de compraventa a favor del comprador la totalidad de los derechos fiduciarios de que son titulares equivalentes en conjunto al 49% del Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101.

Declaran los vendedores que el patrimonio autónomo del cual derivan los derechos fiduciarios, materia de esta compraventa es propietario de manera exclusiva e integral, del derecho de dominio

(Continua)

y la posesión regular, junto con todas sus mejoras, construcciones, anexidades, usos, costumbres y servidumbres sin limitación alguna, de los inmuebles y el centro comercial construido.

El patrimonio autónomo tiene como política invertir en activos inmobiliarios como (oficinas, grandes superficies comerciales, bodegas, locales comerciales, centros comerciales y otros activos comerciales) y en otros activos como (derechos fiduciarios).

NOTA 4 – NUEVAS NORMAS E INTERPRETACIONES NO ADOPTADAS

De acuerdo con la legislación Colombiana las normas de información financiera aplicables en Colombia son las emitidas por el Gobierno Nacional mediante Decretos reglamentarios de la Ley 1314 de 2009. A la fecha el Gobierno Nacional para tal efecto ha emitido los Decretos 3023 de 2013 y 2267 de 2014 los cuales incluyen las normas NIIF vigentes a nivel internacional al 1 de enero de 2013. Debido a lo anterior ciertas normas emitidas posteriormente a nivel internacional no son de aplicación todavía en Colombia y a su vez ciertas normas que no están hoy vigentes a nivel internacional son de aplicación en Colombia.

El siguiente es el resumen de cambios normativos emitidos por los Ministerios de Hacienda y Crédito Público y de Comercio, Industria y Turismo relacionados con el marco contable colombiano:

Decreto 2420 de 2015, Único Reglamentario de las Normas de Contabilidad, de Información Financiera y de aseguramiento de la Información, en el cual se compilaron y racionalizaron las normas de carácter reglamentario, expedidas en desarrollo de la Ley 1314 de 2009.

Decreto 2496 de 2015, el cual modifica el marco técnico normativo para los preparadores de información del Grupo 1, este marco se aplicará de forma obligatoria a partir de 1 de enero de 2017 permitiendo su aplicación anticipada, salvo para la NIIF 15 ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes, la cual se aplicará para los períodos que comiencen el 1 de enero de 2018

El siguiente es un detalle de nuevos pronunciamientos contables emitidos por IASB a nivel internacional los cuales están vigentes u otros que sin estar todavía vigentes pueden ser adoptados a nivel internacional pero que en Colombia tampoco pueden ser adoptados debido a que no han sido incorporados en Decretos reglamentarios conforme de la Ley 1314 de 2009:

NIIF 9 "Instrumentos financieros: Clasificación y medida"

Esta nueva norma reemplaza a la NIC 39 y trata la clasificación, medición y reconocimiento de los activos y pasivos financieros, deterioro de activos financieros y contabilidad de cobertura.

La NIIF 9 requiere que los activos financieros sean clasificados en tres categorías de medición: a costo amortizado, a valor razonable con cambios en el patrimonio, y a valor razonable con cambios en resultados. La determinación se realiza en el reconocimiento inicial. La clasificación depende del modelo de negocio de la entidad para la administración de sus instrumentos financieros y las características contractuales del instrumento.

Para los pasivos financieros la norma contiene la mayoría de los requerimientos de la NIC 39; sin embargo, incluye el valor razonable por el riesgo crediticio de la propia entidad en otros resultados integrales en lugar de registrarlo en los resultados.

La NIIF 9 incorpora los requerimientos de deterioro relacionados con el reconocimiento de las pérdidas crediticias esperadas de la entidad sobre sus activos financieros y sus compromisos de otorgamiento de crédito, bajo este enfoque ya no es necesario que un evento de crédito se haya producido para reconocer las pérdidas por deterioro de activos financieros. La entidad siempre

(Continua)

basará su análisis en las pérdidas crediticias esperadas. El importe del deterioro se actualizará al cierre del ejercicio para reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde su reconocimiento inicial proporcionando información más oportuna sobre el deterioro de los créditos.

La contabilidad de coberturas definida en la NIIF 9, añade requisitos que alinean la contabilidad de cobertura con la gestión de riesgos, establecen un enfoque basado en los principios de la contabilidad de cobertura y atienden las inconsistencias y debilidades en el modelo de contabilidad de coberturas de la NIC 39.

No ha sido traducida al español (Pendiente su publicación, traducción e incorporación)

Modificaciones a la NIIF 11 - Acuerdos conjuntos

Se incluyen nuevas guías para el reconocimiento contable de la adquisición de una participación en una operación conjunta, en la que se indica que el inversor debe aplicar los principios de contabilidad para combinaciones de negocios de acuerdo con la NIIF 3, siempre que esa participación constituya un "negocio". Las modificaciones serán efectivas para los períodos que se inicien a partir del 1 de enero de 2016. La Fiduciaria se encuentra en proceso de análisis del posible impacto de la adopción de esta norma; sin embargo, no se espera que tenga un impacto significativo sobre los resultados de operaciones y la posición financiera.

Esta norma es efectiva para períodos que se inicien a partir del 1 de enero de 2018. Su aplicación anticipada es permitida.

Modificaciones a la NIIF 13 – Valoraciones a valor razonable

La NIIF 13 modifica la definición de valor razonable estableciendo que es el precio que se recibiría por vender un activo o pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de mercado en la fecha de valoración. Por lo tanto, el valor razonable es un precio de salida y no de adquisición, por lo que pudieran surgir diferencias iniciales entre el importe de la transacción por la adquisición de activos o asunción de pasivos y su valor razonable.

Según la NIIF 13, la medición a valor razonable de un activo no financiero debe considerar la capacidad de un participante de mercado de generar beneficios económicos utilizando el activo en su máximo y mejor uso o por su venta a otro participante de mercado que lo utilizaría en su máximo y mejor uso. El máximo y mejor uso, es aquel que maximizaría el valor del activo o el grupo de activos y pasivos en los que se utilizaría el activo. El máximo y mejor uso debe considerar el uso que sea físicamente posible, legalmente admisible y financieramente viable. Se debe considerar la utilización del activo desde el punto de vista de los participantes del mercado, independientemente de que la entidad pretenda hacer otro uso del activo. Con relación a pasivos e instrumentos de patrimonio, la medición a valor razonable asume que el pasivo financiero o no financiero o el instrumento de patrimonio propio se transfiere al participante de mercado en la fecha de valoración. La transferencia asume que:

El pasivo se mantendría pendiente y el participante que lo ha asumido tiene que cumplir la obligación.

El instrumento de patrimonio se mantendría pendiente y el participante que lo ha asumido tendría los derechos y obligaciones asociadas con el instrumento.

Aunque no exista un mercado observable para determinar el precio del pasivo o del instrumento de patrimonio, puede existir un mercado observable si dichas partidas son mantenidas por terceros como activos.

Si no existe un precio cotizado para un pasivo o instrumento de patrimonio idéntico o similar, pero una partida idéntica es mantenida como un activo por terceros, la entidad debe determinar el valor razonable desde la perspectiva del participante de mercado que mantiene un activo idéntico en la

(Continúa)

fecha de valoración. Esta interpretación fue efectiva para los períodos anuales que se iniciaron a partir de enero de 2014.

Modificaciones a la NIC 36 - Deterioro del valor de los activos

Modificación emitida en mayo de 2013. Como consecuencia de la emisión de la NIIF 13, el IASB decidió modificar la NIC 36 requiriendo revelaciones adicionales para aquellos activos deteriorados, cuyo valor recuperable sea su valor razonable, menos los costos de venta. Con base en lo expuesto, La Fiduciaria deberá revelar el nivel de jerarquía de valor razonable, las técnicas de valoración utilizadas y las hipótesis utilizadas por la gerencia para la determinación de los valores razonables, menos los costos de venta. Los cambios a la NIC 36 son de aplicación retrospectiva y fueron efectivos para los períodos anuales que se iniciaron a partir de enero de 2014. La adopción de esta norma no ha tenido un impacto significativo en las revelaciones de los estados financieros individuales de la Fiduciaria.

CINIIF 21 - Gravámenes

Emitida en mayo de 2013. Esta es una interpretación de la NIC 37, "Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes". La NIC 37 establece los criterios para el reconocimiento de un pasivo, uno de los cuales es el requisito por el que la entidad tiene la obligación presente como resultado de un evento pasado (conocido como un hecho generador de obligaciones). La interpretación aclara que el suceso que genera la obligación que da lugar a un pasivo para pagar un gravamen es la continuidad de la actividad que produce el pago del gravamen en el período siguiente a la generación del ingreso de la mencionada actividad. Lo que significa en este caso que la generación de ingresos en el período anterior es necesaria, pero no suficiente, para crear una obligación presente. Esta interpretación fue efectiva para los períodos anuales que se iniciaron a partir de enero de 2014. La adopción de esta norma no ha tenido un impacto significativo en la posición financiera de la Fiduciaria.

NIIF 14 "Cuentas diferidas regulatorias" (emitido en enero de 2014 y efectivo para periodos anuales que comienzas en o después del 1 de enero de 2016)

NIIF 14 permite adoptantes por primera vez continuar reconociendo montos relativos a regulación de tarifas de acuerdo con los requerimientos de sus principios contables anteriores cuando ellos adoptan NIIF por primera vez sin embargo para resaltar la comparabilidad con entidades que ya aplican NIIF y no reconocen tales montos, el pronunciamiento requiere que tal efecto de la regulación de tarifas debe ser presentado separadamente de otras partidas. Una entidad que ya presenta sus estados financieros bajo NIIF no es elegible para aplicar el estándar.

NIIF 15 "Ingresos de contratos con clientes"

Ingresos provenientes de contratos con clientes - NIIF 15

La NIIF 15 establece un marco general para determinar cuándo una entidad debe reconocer ingresos que representen la transferencia de bienes o servicios ofrecidos a los clientes por un precio de transacción que la entidad considere tendrá derecho a recibir a cambio de los mismos.

Esta norma entrará en vigencia para períodos que se inicien a partir del 1 de enero de 2018. Su adopción anticipada es permitida y es de aplicación retrospectiva. Se encuentra en proceso de análisis del posible impacto en la adopción de esta norma; sin embargo, no se espera que tenga un impacto significativo sobre los resultados de operaciones y la posición financiera de la Fiduciaria.

Interpretación 21 "Impuestos" (emitida en mayo de 2013 y efectiva para periodos anuales comenzando el 1 de enero de 2014.)

La interpretación clarifica la contabilización de una obligación a pagar un impuesto que no es un impuesto a la renta. El evento de obligación que da lugar a un pasivo es el evento identificado por la legislación que provoca la obligación a pagar el impuesto. El hecho que una entidad es

(Continua)

20
PATRIMONIO AUTONOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (3-2-4241)
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.
Notas a los Estados Financieros

económicamente obligada a continuar operando en un futuro periodo o preparar sus estados financieros bajo la asunción de negocio en marcha, no crea una obligación.

Enmienda a la NIC 27 - Estados financieros separado

Emitida en agosto de 2014, esta modificación permite a las entidades controladoras usar el método de participación patrimonial para el reconocimiento de sus subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos en sus estados financieros separados. Esta modificación entra en vigencia para periodos que se inicien a partir del 1 de enero de 2017, su adopción anticipada es permitida y son de aplicación retrospectiva.

NIIF 16 – Arrendamientos

Esta norma es de aplicación obligatoria desde el 1 de enero de 2019, está enmarcada en el arrendamiento financiero, dejando como arrendamiento operativo contratos firmados a corto plazo (1 año) y/o contratos para activos no relevantes como equipos de cómputo, con la finalidad de reconocer todos los contratos de arrendamiento en el Estado de Situación Financiera de una empresa como activos y pasivos.

La Fiduciaria está actualmente evaluando los anteriores pronunciamientos para determinar su impacto cuando dichos pronunciamientos sean requeridos obligatoriamente en Colombia.

NOTA 5 – EFECTIVO

EFECTIVO

El siguiente es un detalle del efectivo:

	<u>31 de diciembre</u>	<u>30 de junio</u>
Efectivo	\$	
Banco de Bogotá S.A.	21	55
Banco Sudameris S.A.	2	-
Banco Helm Bank S.A.	221	57
Banco de Occidente S.A.	62	58
Efectivo - Operación Conjunta	58	-
Total Efectivo	<u>364</u>	<u>170</u>

Al cierre del 31 de diciembre y 30 de junio de 2015, los depósitos en Bancos con los que cuenta el Patrimonio Autónomo no presentan ningún tipo de restricción.

Al corte del 31 de diciembre y 30 de junio de 2015, existen partidas conciliatorias pendientes de regularizar detalladas a continuación:

(Continua)

PATRIMONIO AUTONOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (3-2-4241)
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.
Notas a los Estados Financieros

Concepto	31 de diciembre				30 de junio			
	MAYORES A 30 DIAS		MENORES A 30 DIAS		MAYORES A 30 DIAS		MENORES A 30 DIAS	
	No. de Partidas	Valor	No. de Partidas	Valor	No. de Partidas	Valor	No. de Partidas	Valor
Notas Debito del libro no registradas en el extracto y Cheques pendientes de cobro	-	\$ -	75	10	-	-	-	-
Consignaciones del extracto no registradas en libros	-	-	67	5	37	39	25	282
Notas crédito del extracto no registradas en libros	-	-	-	-	6	1	-	-
Consignaciones y notas crédito registradas en libros y no extractadas	-	-	194	10	-	-	-	-
Notas débito del extracto no registrada en libros	-	-	11	3	-	-	-	-
TOTALES	-	\$ -	347	28	43	40	25	282

NOTA 6 – INVERSIONES

El siguiente es un detalle de las inversiones:

	<u>31 de diciembre</u>	<u>30 de junio</u>
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados - instrumentos de patrimonio - Cartera Colectiva Abierta Valor Plus – Fiduciaria Corficolombiana S.A.	\$ -	37,401
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados - instrumentos de patrimonio - FIC Abierta Valor Plus — Fiduciaria Corficolombiana S.A.	56,931	-
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados - instrumentos de patrimonio - FIC Abierta Valor Plus - Operación Conjunta	643	-
Inversiones a costo amortizado - Certificado de Depósito a Término - Davivienda Corredores	-	12,848
Total	<u>\$ 57,574</u>	<u>50,249</u>

No existen restricciones sobre las inversiones.

(Continua)

NOTA 7 - CUENTAS POR COBRAR

El siguiente es un detalle de las cuentas por cobrar:

	<u>31 de diciembre</u>	<u>30 de junio</u>
Cuentas por cobrar		
Participaciones - Operación Conjunta	\$ 28	-
Arrendamientos (1)	1,867	1,498
Anticipos de contratos y proveedores	139	535
Anticipos Terranum Inversion (2)	4,323	3,713
Diversas	1,295	825
Contrato de mandato Atlantis (3)	4,428	-
Diversas - Operación Conjunta	1,344	-
Deterioro cuentas por cobrar – Arrendamientos	(404)	(563)
Total cuentas por cobrar - Corrientes	\$ 13,020	6,008

(1) Registra el valor generado por los cánones de arrendamiento los cuales se detallan a continuación:

	<u>31 de diciembre</u>	<u>30 de junio</u>
Detalle de Arrendamientos		
Canon de Arrendamiento	\$ 696	664
Concesión Mensual (a)	531	832
Concesión Mensual - Operación Conjunta (a)	638	-
Parqueaderos Concesión	2	2
Total Arrendamientos	\$ 1,867	1,498

(a) Corresponde a la contraprestación que paga el arrendatario a título de canon de arrendamiento derivado de los contratos de mandato que se tienen con Terranum Administración S.A.S de los centros comerciales Atlantis y Univentas; adicionalmente del contrato de mandato que tiene el Fideicomiso Jardín Plaza con Central Control del centro comercial Jardín Plaza, este último es reconocido como Operación Conjunta.

(2) Corresponde a los anticipos girados a Terranum Inversión S.A.S. por la comisión de estructuración para la adquisición de los inmuebles que se detallan a continuación:

	<u>31 de diciembre</u>	<u>30 de junio</u>
Anticipo Comisión Estructuración Parque Logístico Cittium	\$ 569	569
Anticipo Comisión Estructuración QUADRATTO	-	1,059
Anticipo Comisión Estructuración de Derechos Fiduciarios Inmueble BODYTECH	86	560
Anticipo Comisión Estructuración Inmueble Emergia	547	547
Anticipos Comisión Fideicomiso Jardín Plaza	2,499	-
Anticipo Comisión Estructuración Éxito Paseo Real	470	-
Anticipo Comisión Estructuración Alfacer Expansión	120	-
Anticipo Comisión Estructuración Inmueble Torre Pacific-Finvest	32	88
Anticipos Comisión Adquisición Xerox - Soniloff	-	890
Total	\$ 4,323	3,713

(Continúa)

PATRIMONIO AUTONOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (3-2-4241)
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLMBIANA S.A.
Notas a los Estados Financieros

(3) El 30 de Noviembre de 2015 se suscribió por parte del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias cuya vocera y administradora es la Fiduciaria Corficolombiana S.A. (MANDATARIO) y Edificio Centro Comercial y de Entretenimiento Atlantis Plaza – Propiedad Horizontal (MANDANTE), un Contrato de Mandato Especial sin representación, con el objetivo de llevar a cabo la remodelación del centro comercial Atlantis Plaza.

NOTA 8 – GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO

El siguiente es un detalle de los gastos pagados por anticipado:

	31 de diciembre	30 de junio
Allianz Seguros S.A. - Multiriesgo	\$ -	20
Allianz Seguros S.A. - Responsabilidad Civil	-	31
Impuestos - Predial	-	4,291
	\$ -	4,342

A continuación se detalla el movimiento de los gastos pagados por anticipado:

	Seguros	Prediales	Total pagos anticipados
Saldo a 30 de junio de 2015	\$ 51	4,291	4,342
Adiciones	473	1,396	1,869
Amortizaciones	(524)	(5,687)	(6,211)
Saldo a 31 de diciembre de 2015	\$ -	-	-

Al 30 de junio de 2015 el Patrimonio cuenta con 2 pólizas las cuales están registradas como un gasto pagado por anticipado por seguros, así:

Entidad	Amparo	No. Póliza	Vigencia	Valor Asegurado
Allianz Seguros S.A	Responsabilidad Civil (*)	21683586	31-12-2014 / 30-12-2015	\$ 5,500
Allianz Seguros S.A	Multiriesgo (**)	21683778	31-12-2014 / 30-12-2015	\$ 3,571

(*) Se paga al inicio del año y se amortiza durante el año;

(**) Se paga en cuotas trimestrales. El valor de la prima es variable debido a que durante el periodo se actualizan los avalúos de las propiedades de inversión.

El 27 de diciembre se realizó prorrogas de las pólizas así:

Entidad	Amparo	No. Póliza	Vigencia	Valor Asegurado
Allianz Seguros S.A	Responsabilidad Civil (*)	21683586	31-12-2015 / 01/03/2016	\$ 9,442
Allianz Seguros S.A	Multiriesgo (**)	21683778	31-12-2015 / 01/03/2016	\$ 197,539

(Continúa)

24
 PATRIMONIO AUTONOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (3-2-4241)
 ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.
 Notas a los Estados Financieros

Las pólizas de seguro se amortizaron diariamente.

Igualmente se registra como pago anticipado el valor correspondiente al impuesto predial sobre las propiedades de inversión.

NOTA 9 - PROPIEDADES DE INVERSIÓN

El siguiente es el detalle de la propiedad de Inversión:

	<u>31 de diciembre</u>	<u>30 de junio</u>
Propiedad de inversión		
Terrenos y edificios (1)	\$ 1,564,638	1,463,127
Terrenos y edificios - Operación Conjunta (1)	82,498	-
Construcciones en curso (2)	33,504	130,143
Construcciones en curso - Operación Conjunta (2)	10,987	-
Anticipos (3)	\$ 234,988	17,667
Total Propiedad de inversión	<u>1,926,615</u>	<u>1,610,937</u>

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

	<u>31 de diciembre</u>	<u>30 de junio</u>
Saldo inicial	\$ 1,463,127	1,409,621
Adquisiciones del semestre	53,563	-
Activaciones de Construcciones	3,110	23,503
Valorización, neta (a)	44,838	30,003
Saldo Final	\$ <u>1,564,638</u>	<u>1,463,127</u>

	<u>31 de diciembre</u>	<u>30 de junio</u>
Adquisiciones del semestre - operación conjunta	80,942	-
Valorización - operación conjunta	1,556	-
Saldo Final - operación conjunta	\$ <u>82,498</u>	<u>-</u>
Total Terrenos y Edificios	<u>\$ 1,647,136</u>	<u>1,463,127</u>

(a) Corresponde a la valoración neta de los inmuebles clasificados como propiedades de inversión que posee el patrimonio autónomo.

	<u>31 de diciembre</u>	<u>30 de junio</u>
Valoración positiva	\$ 69,941	57,668
Valoración negativa (a)	(23,547)	(27,665)
Saldo Final	\$ <u>46,394</u>	<u>30,003</u>

(Continúa)

25
 PATRIMONIO AUTONOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (3-2-4241)
 ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.
 Notas a los Estados Financieros

(a) El siguiente es el detalle de la valoración negativa al 31 de diciembre de 2015:

Inmueble	Saldo Anterior Terrenos	Valor Avalúo Comercial y/o Avalúo Comercial Ajustado Terrenos	Valoración negativa Terrenos
Quadratto	\$ 8,391	7,955	(436)
Planta Alfa	14,053	5,640	(8,413)
Univentas	17,563	17,323	(240)
Total Valoración negativa Terrenos	\$ 40,007	13,595	(9,089)
Inmueble	Saldo Anterior Edificios	Valor Avalúo Comercial y/o Avalúo Comercial Ajustado Edificios	Valoración negativa Edificios
Colsanitas	29,206	25,570	(3,636)
Edificio World Business Port	36,189	35,544	(645)
Suppla Salomía	21,764	20,483	(1,281)
Zona Franca Del Pacifico	9,345	9,103	(242)
Torre Corbanca	110,313	107,624	(2,689)
Cesde	20,644	20,322	(322)
Cesde	20,503	20,337	(166)
Centro de Distribucion LG	34,791	29,535	(5,256)
Pacific Oficina 914	932	931	(1)
Bodytech	37,300	37,080	(220)
Total Valoración negativa Edificios	\$ 320,987	306,529	(14,458)
TOTAL Valoración negativa			(23,547)

(Continúa)

26
 PATRIMONIO AUTONOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (3-2-4241)
 ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.
 Notas a los Estados Financieros

El siguiente es el detalle de la valoración negativa al 30 de junio de 2015:

Inmueble	Saldo Anterior Terrenos	Valor Avalúo Comercial y/o Avalúo Comercial Ajustado Terrenos	Valoración negativa Terrenos
Siemens	\$ 58,761	43,136	(15,625)
Demás Inmuebles	328,397	328,686	289
Total Valoración negativa Terrenos	\$ 387,158	371,822	(15,336)

Inmueble	Saldo Anterior Edificios	Valor Avalúo Comercial y/o Avalúo Comercial Ajustado Edificios	Valoración negativa Edificios
El éxito Poblado	\$ 36,868	32,760	(4,108)
Bodegas Lote Cedi	20,989	16,658	(4,331)
Inmueble Isagen	91,724	90,901	(823)
Deloitte & Touche	15,243	14,939	(304)
Bodega Almacénar Calí Salomia - Supla Salomia	21,694	21,535	(159)
Centro Comercial Atlantis Plaza	97,754	97,696	(58)
Deloitte & Touche	15,023	14,985	(38)
Edificio World Business Port	36,173	36,069	(104)
Estra	23,105	22,936	(169)
Mapfre	7,282	7,245	(37)
Oficinas 402-403-501-502-503 y 504 del edificio fijar 93	10,260	10,031	(229)
Pacific oficinas pisos 12 al 15	84,872	84,837	(35)
Seguros del Estado	14,946	12,948	(1,998)
Helm Medellín	4,550	4,607	57
Helm Bogotá	53,602	53,609	7
Total Valoración negativa Edificios	\$ 534,085	521,756	(12,329)

TOTAL Valoración negativa **(27,665)**

(Continúa)

27
 PATRIMONIO AUTONOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (3-2-4241)
 ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.
 Notas a los Estados Financieros

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

	<u>31 de diciembre</u>	<u>30 de junio</u>
Detalle de Construcciones en Curso		
Centro Comercial Univentas – Itagüi	\$ -	80
Centro Comercial Atlantis – Bogotá	10,418	344
Deloitte - Bogotá	4	-
Edificio Torre Corbanca Calle 100 – Bogotá	-	2,687
Plaza Central - Bogotá	17,109	107,629
Zona Franca del Pacifico – Barranquilla	43	-
One Plaza - Medellín	1,469	15,277
Fijar 93 - Bogotá	7	-
Ciplas – Bogotá	81	-
Cinemark-Parque El Tesoro – Medellín	151	151
Inmueble Lg – Bogotá	112	33
Helm Bank Bogotá	6	6
Parque Ind y Logistico Cittium - Tenjo	2,828	2,487
Pasaje 1060 - Bogotá	138	-
Alfacer - Barranquilla	-	1,368
Koba - Yumbo	373	81
Edificio World Bussines Port - Bogotá	87	-
Quadratto - Bogotá	42	-
Bodytech Chia	3	-
Acuerdos Conjuntos - Cali	10,987	-
Sab Miller - Yumbo	27	-
Atrio - Bogotá	508	-
Estra - Medellín	98	-
Total Construcciones en curso	<u>\$ 44,491</u>	<u>130,143</u>

(3) El siguiente es el detalle de los anticipos otorgados para la propiedad de inversión:

	<u>31 de diciembre</u>	<u>30 de junio</u>
Propiedad Inversión Anticipos		
Atlantis	\$ -	172
Atrio	38,250	-
Ciplas	97	-
Koba	10,600	6,360
One Plaza	21,515	4,785
Planta Alfa	-	697
Plaza central	146,000	-
Quadratto	8	-
Sab Miller	8,802	-
Siemens	7,964	5,644
Suppla Cali	27	-
Terranova	1,725	-
Zona Franca	-	9
Total Propiedad Inversión Anticipos	<u>\$ 234,988</u>	<u>17,667</u>

(Continúa)

PATRIMONIO AUTONOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (3-2-4241)
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.
Notas a los Estados Financieros

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

NO.	INMUEBLE	Total Inmueble Diciembre	Total Inmueble Junio
1	Bodega Alfacer II - Barranquilla	\$ 4,401	\$ -
2	Edificio Fijar 93 - Bogotá	24,072	23,300
3	Almacén Exito Poblado - Medellín	64,298	62,675
4	Bodega Supla las Américas - Bogotá	28,255	27,447
5	Bodega Supla Salomía - Cali	27,828	27,025
6	Bodega Zona Franca del Pacífico - Barranquilla	11,938	11,650
7	Bodegas Lote-Exito Cedi - Bogotá	36,359	35,441
8	Bodega Centro Logístico LG - Cali	43,221	42,415
9	Cesde - Medellín	32,689	-
10	Cinemark El Tesoro - Medellín	10,062	9,808
11	Ciplas - Bogotá	79,173	77,174
12	Colsanitas - Bogotá	40,252	38,845
13	Centro Comercial Atlantis Plaza - Bogotá	125,388	122,222
14	Deloitte & Touche - Bogotá	19,804	19,304
15	Edificio WBP - Bogotá	41,330	40,110
16	Estra - Medellín	33,642	32,793
17	Éxito Paseo Real - Bogotá	15,991	-
18	Torre Corpbanca (Antiguo Helm Bank) - Bogotá	72,426	70,596
19	Carvajal - Bogotá	92,341	87,412
20	Inmueble Isagen - Medellín	105,396	102,734
21	Inmueble Siemens CITTUUM - Tenjo	149,211	145,443
22	Mapfre - Bogotá	10,627	10,359
23	Edificio Torre Empresarial Pacific - Bogotá	132,962	124,435
24	Pacific Oficina 914 - Bogotá	1,096	-
25	Planta Alfacer - Barranquilla	47,477	46,129
26	Quadratto - Bogotá	42,264	41,504
27	Seguros Del Estado S.A. - Bogotá	22,157	21,597
28	Xerox - Soniloff - Bogotá	32,705	31,879
29	Sucursal Corpbanca (Antiguo Banco De Crédito) - Medellín	5,256	5,123
30	Torre Corpbanca (Antiguo Banco Santander) - Bogotá	129,019	125,760
31	Centro Comercial IDEO (Antiguo Univentas) - Itagüí	36,166	34,296
32	Emergia - Manizales	24,566	23,945
33	Bodytech - Dos Quebradas	1,553	1,514
34	Bodytech - Armenia	3,668	3,575
35	Bodytech - Cali	7,851	7,653
36	Bodytech - Chia	5,635	5,493
37	Bodytech - Ibagué	3,561	3,471
38	Jardin Plaza - Cali	82,496	-
	Total	\$ 1,647,136	\$ 1,463,127

Los inmuebles cuentan con avalúo independiente, el cual es elaborado por Logan Valuation, miembro de la Lonja de Propiedad Raíz. A continuación se detallan los inmuebles de propiedad del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias - PEI, así como la fecha del último avalúo comercial:

(Continúa)

PATRIMONIO AUTONOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (3-2-4241)
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.
Notas a los Estados Financieros

Inmueble	Valor última Actualización	Fecha de Avalúo
Emergia – Manizalez	23,500	24/12/2014
Centro Comercial Atlantis Plaza – Bogotá	120,251	04/02/2015
Ciplas – Bogotá	76,111	27/02/2015
Estra - Medellín	32,341	27/02/2015
Inmueble Siemens CITTUUM - Tenjo	143,787	27/03/2015
Torre Corpbanca (Antiguo Banco Santander) - Bogotá	124,329	27/03/2015
Bodegas Lote-Éxito Cedi - Bogotá	35,171	28/04/2015
Almacén Éxito Poblado - Medellín	62,197	28/04/2015
Xerox - Soniloff - Bogotá	31,636	28/04/2015
Deloitte & Touche - Bogotá	19,228	28/05/2015
Mapfre - Bogotá	10,318	28/05/2015
Inmueble Isagen - Medellín	102,332	28/05/2015
Cinemark El Tesoro - Medellín	9,770	28/05/2015
Torre Corpbanca (Antiguo Helm Bank) - Bogotá	70,538	23/06/2015
Sucursal Corpbanca (Antiguo Banco De Crédito) - Medellín	5,119	23/06/2015
Seguros Del Estado S.A. - Bogotá	21,580	23/06/2015
Bodytech – Ibagué	3,471	30/06/2015
Bodytech – Dos quebradas	1,514	30/06/2015
Bodytech – Armenia	3,575	30/06/2015
Bodytech – Cali	7,653	30/06/2015
Bodytech – Chía	5,493	30/06/2015
Edificio WBP - Bogotá	40,391	22/07/2015
Colsanitas – Bogotá	39,338	22/07/2015
Jardín Plaza - Cali	87,955	20/08/2015
Bodega Supla las Américas – Bogotá	27,729	26/08/2015
Bodega Supla Salomía - Cali	27,310	26/08/2015
Bodega Zona Franca del Pacífico - Barranquilla	11,670	26/08/2015
Edificio Torre Empresarial Pacific – Bogotá	131,075	28/09/2015
Parque Industrial Quiadratto – Bogotá	41,650	28/09/2015
Cesde - Medellín	32,295	16/10/2015
Planta Alfacer - Barranquilla	47,000	30/10/2015
Edificio Fijar 93 – Bogotá	23,830	30/10/2015
Bodega Alfacer II - Barranquilla	4,390	16/12/2015
Carvajal – Bogotá	92,200	22/12/2015
Bodega Centro Logístico LG – Cali	43,155	22/12/2015
Centro Comercial IDEO (Antiguo Univentas) - Itagüí	36,110	22/12/2015
Pacific Oficina 914 - Bogotá	1,094	22/12/2015
Éxito Paseo Real - Bogotá	15,969	23/12/2015
TOTAL	1,613,075	

Durante el segundo semestre de 2015, el Patrimonio adquirió los inmuebles que se detallan a continuación:

Inmuebles	Fecha de Compra	Valor de Adquisición
Operación Conjunta	20/08/2015	78,932
	31/12/2015	2,009
Cesde	16/10/2015	32,750
Alfacer	16/12/2015	4,273
Pacific Oficina 914	22/12/2015	1,075
Éxito Paseo Real	23/12/2015	15,466
TOTAL		134,505

(Continúa)

PATRIMONIO AUTONOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (3-2-4241)
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.
Notas a los Estados Financieros

Durante el segundo semestre de 2015, el Patrimonio realizó pagos por concepto de anticipos de propiedad de inversión y gastos capitalizables para los inmuebles que se detallan a continuación:

Inmueble	Gastos capitalizables y Anticipos
Atrio	38,758
Bodega Centro Logístico LG	112
Bodega Zona Franca del Pacifico	43
Bodytech	3
Centro Comercial Atlantis Plaza	9,884
Ciplás	230
Deloitte & Touche	10
Edificio Fijar 93	7
Edificio WBP	87
Estra	5,150
Inmueble Siemens CITTUUM	2,672
Jardin Plaza	8,759
Koba	4,532
One Plaza	2,922
Pasaje 1060	138
Planta Alfacer (*)	(1,961)
Plaza Central	50,480
Quadratto	50
Sab Miller	13,230
Suppla Cali	62
Terranova	1,725
Torre Pacific (*)	(4,401)
Nuevos tramos	2,288
TOTAL	134,780

(*) Estos valores son negativos debido a que corresponden a anticipos legalizados por la adquisición de esos inmuebles.

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

Al 31 de diciembre y 30 de junio de 2015, el siguiente es el detalle de los cánones de arrendamiento a recibir en los próximos 10 años en las condiciones de los contratos:

	<u>31 de diciembre</u>	<u>30 de junio</u>
Menos de 1 año	\$ 145,636	134,120
Entre 1 y 5 años	728,180	670,602
Más de 5 años	582,210	529,688
Total	\$ 1,456,026	1,334,410

Para la adquisición y desarrollo de construcciones que se adelantan de la propiedad de inversión, el Patrimonio Autónomo se financia con obligaciones financieras las cuales se detallan en la Nota 11 y 14.

(Continua)

Al cierre del 31 de diciembre y 30 de junio de 2015, no se realizó ninguna venta de las propiedades de inversión.

Los gastos directos de operación relacionados con las propiedades de inversión se revelan en las notas 20 a 25.

Al cierre del 31 de diciembre y 30 de junio de 2015, no existen restricciones ni pignoraciones de las propiedades de inversión.

Al 31 de diciembre de 2015, el patrimonio adelanta el proceso de adquisición de los siguientes inmuebles:

- a. **Inmueble Plaza Central:** Según el Contrato de Promesa de Compraventa suscrito el 28 de noviembre de 2013 con Construcciones de los Andes S.A.S., en virtud del cual, Construcciones de los Andes S.A.S., prometió vender o causar la venta de una cuota parte del derecho de propiedad de un centro comercial que se proyecta desarrollar en la Zona de Puente Aranda en la ciudad de Bogotá, y el PEI prometió comprar el derecho de dominio y propiedad, y adquirir la posesión regular sobre la cuota parte ideal del Centro Comercial, siempre y cuando se cumplan las condiciones suspensivas establecidas en el Contrato de Promesa. El valor del Presupuesto inicial más los sobrecostos, menos los ahorros ascienden a la suma de \$105,000. Al cierre del 31 de diciembre se han girado anticipos por valor de 146.000 (ver nota 9)

La adquisición del inmueble, fue autorizada por el Comité Asesor del PEI mediante Acta No. 99 del 25 de noviembre de 2013.

- b. **Inmueble Emergía – Manizales:** De acuerdo con la Cesión de la Operación de Arrendamiento Financiero No. 103184 celebrada el 24 de diciembre de 2013 entre Econtact Col S.A.S., y el PEI, mediante el cual el primero cedió al último, la posición contractual de Locatario que ostentaba en el Contrato de Arrendamiento Financiero, celebrado con Leasing Bancolombia S.A.; el Locatario, tiene la opción de adquisición de los bienes objeto del mencionado contrato. En virtud de lo anterior, el PEI adquirió la posición de Locatario respecto de los bienes inmuebles a los que corresponde las matrículas inmobiliarias Nos. 100-49907, 100-49908, 100-49909 y 100-49910, ubicados en la Urbanización El Campin, del Municipio de Manizales, Departamento de Caldas; en virtud de dicha posición, a partir de la celebración de la cesión de la Operación de Arrendamiento Financiero No. 103184 y hasta el 31 de diciembre de 2014, el PEI ha percibido ingresos por los inmuebles en referencia, derivados del contrato de arrendamiento entre el PEI y Econtact Col S.A.S. (Arrendatario)

- c. **Proyecto One Plaza:** Según promesa de transferencia suscrita el 04 de abril de 2013, entre el PEI (Promitente Adquirente), y Bienes & Bienes S.A., Coninsa Ramón H S.A., e Inversiones Campoamalia S.A., (Promitentes Tradentes), con el objeto de que el PEI adquiriera el derecho de dominio de varios inmuebles que harán parte del Proyecto Inmobiliario, denominado One Plaza, conformado por dos torres de oficinas y locales comerciales ubicados sobre una plazoleta común ubicada al nivel del boulevard peatonal de la avenida El Poblado de la Ciudad de Medellín. El Proyecto se construirá sobre un lote de terreno al que le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria No. 001-134449 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Medellín Zona Sur. El valor de la promesa compraventa es por \$83,650. Al cierre del 31 de diciembre se han girado anticipos por valor de 21.515 (ver nota 9)

La adquisición del inmueble, fue autorizada por el Comité Asesor del PEI mediante Acta No. 77 de 21 de enero de 2013.

(Continúa)

PATRIMONIO AUTONOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (3-2-4241)
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.
Notas a los Estados Financieros

- d. **Fideicomiso El Tesoro Etapa 4:** El día 30 octubre de 2013, el PEI presentó oferta con el fin de adquirir los derechos fiduciarios sobre el Patrimonio Autónomo Fideicomiso El Tesoro Etapa 4, que tendrá como activo subyacente el inmueble en donde se desarrollará la Fase Ripley de la Etapa 4 del Parque Comercial el Tesoro, ubicado en la ciudad de Medellín, administrado por Alianza Fiduciaria S.A. Posteriormente, mediante comunicación de fecha 12 de noviembre de 2013, Alianza Fiduciaria notificó al Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias, que como resultado de la oferta a la que el PEI se presentó para la adquisición de los derechos fiduciarios en el Fideicomiso El Tesoro Etapa 4, le fue adjudicado el 29.031%, porcentaje que correspondió a la suma de \$7.315.

De acuerdo a lo establecido en las asambleas extraordinarias del Fideicomiso El Tesoro Etapa 4, realizadas en el año 2014, Alianza Fiduciaria ha realizado la devolución al PEI de parte de los recursos administrados en dicho fideicomiso. Dado lo anterior, al cierre de 31 de diciembre de 2015, el valor de los aportes del PEI, en el Fideicomiso El Tesoro Etapa 4, correspondió a \$151 (ver nota 9).

- e. **Proyecto FAI Elemento:** Correspondiente al proyecto inmobiliario ubicado en la carrera 26 No. 69-76 en la ciudad de Bogotá. El PEI suscribió el 11 de septiembre de 2014 con Credicorp Capital Fiduciaria S.A. (Vocera y administradora del FAI Elemento) y con Prabyc Ingenieros S.A.S. (Fideicomitente en el Fideicomiso FAI Elemento) el Contrato de Vinculación como Beneficiarios de Área para la adquisición del derecho de dominio de la Torre No. 2 del proyecto inmobiliario, denominada "Torre Fuego". El PEI se vinculó como Beneficiario de Área al Fideicomiso FAI Elemento con el propósito de recibir a la terminación del proyecto la totalidad de la "Torre Fuego". El contrato fue suscrito el 11 de septiembre de 2014 por valor de \$133,500.

La adquisición del inmueble, fue autorizada por el Comité Asesor del PEI mediante Acta No. 112 de 19 de mayo de 2014.

- f. **Inmueble Bodega Koba:** Según el contrato de Promesa de Compraventa suscrito el 06 de abril de 2015 con la sociedad Estrategias 2G Especialistas en Solución Inmobiliaria S.A.S. ("Promitente Vendedor"), en virtud del cual el Promitente Vendedor se obligó a vender o causar la venta y el PEI en calidad de Promitente Comprador se obligó a adquirir, sujeto a las condiciones suspensivas establecidas en el Contrato, el derecho de dominio y propiedad de los inmuebles (Bodega Industrial) ubicados en el Municipio de Yumbo, Departamento del Valle del Cauca.

De conformidad con lo establecido en el Contrato, y sujeto al cumplimiento de las condiciones estipuladas en éste, el Promitente Comprador pagará al Promitente Vendedor como precio total de compra de los inmuebles descritos anteriormente, la suma de \$21.200.

La adquisición del inmueble, fue autorizada por el Comité Asesor del PEI mediante Acta No.129 del 16 de marzo de 2015

Al cierre del 31 de diciembre se han girado anticipos por valor de 10.600 (ver nota 9)

- g. **Construcciones en Zonas Francas:** Según promesa de compraventa suscrita el 25 de junio de 2015, entre el PEI (Promitente Comprador) y Construcciones en Zonas Francas S.A.S. (Promitente Vendedor) con el objeto de que el PEI adquiriera el derecho de propiedad del lote resultante del englobe de los lotes de terreno No 5, 6 y 7 de la manzana H de la Zona Franca del Pacífico. los cuales se encuentran localizados en la Zona Franca del Pacífico.

(Continua)

La adquisición del inmueble, fue autorizada por el Comité Asesor del PEI mediante Acta No. 131 del 19 de mayo de 2015.

- h. **Proyecto Centro Comercial Terranova:** Según el contrato de Promesa de Compraventa suscrita el 24 de agosto de 2015 con Promotora de Estrategias Inteligentes S.A.S, en virtud del cual, éste último prometió vender o causar la venta el derecho de dominio y propiedad sobre el Centro Comercial - que resulte de un proyecto (el "Proyecto") que está en desarrollo - y el PEI prometió comprar el derecho de dominio y propiedad una vez la construcción del Proyecto haya finalizado y el Centro Comercial cuente con una matrícula inmobiliaria independiente, siempre y cuando se cumplan las condiciones suspensivas establecidas en el Contrato de Promesa de Compraventa. Al cierre del 31 de diciembre se han girado anticipos por valor de 1.725 (ver nota 9).

La adquisición del inmueble, fue autorizada por el Comité Asesor del PEI mediante Acta No. 129 de 16 de marzo de 2015

- i. **Proyecto Atrio – Torre Norte:** Según el contrato de Promesa de Compraventa suscrito el 07 de octubre de 2015 con la sociedad Alianza Fiduciaria S.A. (Vocera del Fideicomiso Atrio Torre Norte) en virtud del cual las Partes se obligaron a suscribir y otorgar la Escritura Pública de Compraventa por medio de la cual se transfiera o se cause la transferencia a favor del PEI (el "Promitente Comprador"), de la Cuota Parte que constituye el cincuenta por ciento (50%) del derecho de propiedad en común y proindiviso de la Torre Norte del Proyecto Atrio, ubicado en la ciudad de Bogotá. Al cierre del 31 de diciembre se han girado anticipos por valor de 38.250 (ver nota 9).

La adquisición del inmueble, fue autorizada por el Comité Asesor del PEI mediante Acta No. 132 de 16 de junio de 2015

- j. **Centro Comercial Univentas - Cali:** Según el contrato de Promesa de Compraventa suscrito el 14 de diciembre de 2015 entre el PEI y la sociedad Universa Inversiones Inmobiliarias S.A.S, (el "Promitente Vendedor") en virtud del cual el Promitente Vendedor promete vender o causar la venta a favor del PEI ("Promitente Comprador") del derecho de propiedad sobre el 60% de los inmuebles a los que les corresponden los números de matrículas inmobiliarias No. 370-752775 y 370-686157 ubicados en la ciudad de Cali (los "Inmuebles") y por lo tanto del Centro Comercial que en ellos se está construyendo junto con todas sus construcciones, usos, costumbres, mejoras, servidumbres, anexidades y dependencias de las que gocen actualmente o en el futuro sin limitación alguna.

La adquisición del inmueble, fue autorizada por el Comité Asesor del PEI mediante Acta No. 123 de 14 de noviembre de 2014.

Centro Comercial Nuestro Montería: Según el contrato de Promesa de Compraventa suscrito el 14 de diciembre de 2015 con las sociedades Promotora Nuestro Montería S.A.S. y Alianza Fiduciaria S.A., como vocera y administradora del patrimonio autónomo Centro Comercial Nuestro Montería, el cual ostenta la titularidad del predio al que le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria No. 140-148232 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería, ubicado en la ciudad de Montería, Córdoba (el "Inmueble"). En el Contrato, el PEI, en calidad de promitente comprador y Promotora Nuestro Montería S.A.S. y Alianza Fiduciaria S.A., en calidad de vocera del patrimonio autónomo Centro Comercial Nuestro Montería, en calidad de promitentes vendedores, prometen suscribir una escritura pública de compraventa por medio del cual el PEI adquirirá una cuota parte equivalente al cincuenta y uno por ciento (51%) de los derechos de cuota y proindiviso sobre ciento veintisiete (127) de los ciento setenta y siete (177) locales comerciales que se generarán como unidades privadas producto de la

(Continúa)

PATRIMONIO AUTONOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (3-2-4241)
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.
Notas a los Estados Financieros

constitución y sometimiento del Inmueble al régimen de propiedad horizontal, como parte del desarrollo y construcción de un centro comercial (la "Cuota Parte").

La adquisición del inmueble, fue autorizada por el Comité Asesor del PEI mediante Acta No. 131 de 19 de mayo de 2015.

Desarrolladora de Zonas Francas: Que, las Partes suscribieron el 21 de diciembre de 2015 un contrato de promesa de compraventa (la "Promesa") sobre el derecho de dominio de los siguientes inmuebles y las bodegas que se encuentran edificadas sobre estos:

- (1) Predio al cual le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria No. 060-294210 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena ("Predio 1").
- (2) Predio al cual le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria No. 060-294211 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena ("Predio 2").
- (3) Predio al cual le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria No. 378-88075 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira (el "Predio 3").
- (4) Predio al cual le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria No. 378-88076 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira (el "Predio 4").
- (5) Predio al cual le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria No. 378-88077 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira (el "Predio 5").
- (6) Predio al cual le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria No. 378-87999 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira (el "Predio 6" y en conjunto con los Predios 1, 2, 3, 4 y 5 los "Inmuebles").
- (7) Que la Bodega 4 MZ C3 (la "Bodega 4 MZ C3") y la Bodega 5 MZ C3 (la "Bodega 5 MZ C3") se encuentran construidas sobre los Predios 1 y 2 respectivamente, y cuentan con un reglamento de propiedad horizontal de segundo nivel y hacen parte de la Zona Franca de la Candelaria – Propiedad Horizontal.
- (8) Que la Bodega 1MZ J (la "Bodega 1MZ J") está construida en los Predios 3, 4, 5.
- (9) Que en el Predio 6 está construida la Bodega 17 MZ B (la "Bodega 17 MZ B" y en conjunto con las Bodegas 4 MZ C3, 5 MZ C3 y la 1MZ J las "Bodegas").
- (10) Que las Bodegas 1MZ J y 17 MZ B se encuentran ubicadas en la Zona Franca del Pacífico - Propiedad Horizontal.
- (11) Que, teniendo en cuenta que algunas de las Obligaciones Previas para la suscripción de la escritura pública de compraventa, contenidas en el Artículo VI de la Promesa, aún no se encuentran cumplidas, es deseo de las partes modificar la sección 5.01. de la Promesa.

La adquisición del inmueble, fue autorizada por el Comité Asesor del PEI mediante Acta No. 140 de 03 de diciembre de 2015.

INVERSIÓN EN OTROS ACTIVOS (DERECHOS FIDUCIARIOS)

- a. **Fideicomisos Proyecto de Renovación Urbana Manzana 5 – Las Aguas, Área Útil del Lote 2:** Corresponde a los derechos Fiduciarios adquiridos por el PEI en virtud del contrato de promesa de cesión de derechos fiduciarios (el "Contrato") con las sociedades CONSTRUCTORA ARANJUEZ S.A.S., NAPI S.A.S. e INVERSIONES VERDELOMA S.A.S., fideicomitentes del Fideicomiso Proyecto de Renovación Urbana Manzana 5 – Las Aguas, Área Útil del Lote 2, administrado por Alianza Fiduciaria S.A. (los "Fideicomitentes" o "Promitentes Tradentes"), en virtud del cual los Fideicomitentes se obligaron a transferir y el PEI se obligó a adquirir el cincuenta por

(Continúa)

35
 PATRIMONIO AUTONOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (3-2-4241)
 ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.
 Notas a los Estados Financieros

ciento (50%) de los derechos fiduciarios del Fideicomiso Proyecto de Renovación Urbana Manzana 5 – Las Aguas, Área Útil del Lote 2, administrado por Alianza Fiduciaria S.A. (los "Derechos Fiduciarios"). El Fideicomiso Proyecto de Renovación Urbana Manzana 5 – Las Aguas, Área Útil del Lote 2, administrado por Alianza Fiduciaria S.A., es actualmente propietario del inmueble ubicado en la Calle 19 No. 2 A - 10 en la ciudad de Bogotá D.C., al que le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1791825 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. La suscripción del contrato de cesión de los Derechos Fiduciarios se encuentra sujeta al cumplimiento de los términos y condiciones previstos en el Contrato.

NOTA 10 - PROPIEDADES Y EQUIPO

El siguiente es el detalle de las propiedades y equipo:

	<u>31 de diciembre</u>	<u>30 de junio</u>
Propiedades y Equipo		
Maquinaria y Equipo - Sistema de Automatización de Parqueaderos	\$ 100	131
Muebles y Enseres – Operación Conjunta	69	-
Total Propiedades y Equipos	<u>\$ 169</u>	<u>131</u>

El siguiente es el movimiento de la cuenta:

	Costo al inicio del periodo	Depreciación Acumulada	Importe en libros al final del periodo
Maquinaria (a)			
30 de junio de 2015	\$ 162	31	131
31 de diciembre de 2015	<u>\$ 131</u>	<u>31</u>	<u>100</u>
Muebles y Enseres			
30 de junio de 2015	\$ -	-	-
31 de diciembre de 2015	<u>\$ 73</u>	<u>4</u>	<u>69</u>

- (a) Corresponde al reconocimiento del sistema de automatización de parqueaderos del Centro comercial Atlantis según adopción NIC 17.

La medición se hizo convirtiendo a valor presente los flujos recibidos mensualmente por el canon de arrendamiento durante el plazo establecido del contrato, donde se realizó el cálculo del Valor Presente Neto.

La depreciación se hace por método de línea recta y la vida útil se estipuló con base a la fecha que se activó la maquinaria 1 de enero de 2014 y el tiempo restante del contrato lo cual asciende a 3 años y 7 meses; al 31 de diciembre la vida útil restante es de 1 año y 7 meses.

(Continúa)

PATRIMONIO AUTONOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (3-2-4241)
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.
Notas a los Estados Financieros

Esta maquinaria la tiene el Patrimonio bajo contrato de arrendamiento financiero con Leasing Bancolombia, por lo cual quien la tiene amparada y asegurada es Leasing; no obstante en la póliza de Multirisgo que tiene el Patrimonio con Alianza está también cobijada por hacer parte del centro comercial Atlantis.

(b) Corresponde a los muebles y enseres que se tienen en la operación conjunta.

La depreciación se hace por método de línea recta y la vida útil es de 5 años.

Al cierre de 31 de diciembre y 30 de junio de 2015 no existen restricciones ni pignoraciones en las propiedades y equipo.

NOTA 11- Créditos de bancos y otras obligaciones financieras

El siguiente es el detalle de los créditos de bancos y otras obligaciones financieras a corto plazo:

	<u>31 de diciembre</u>	<u>30 de junio</u>
Banco de Bogotá S.A.	\$ 17,630	69,070
Bancolombia S.A.	44,842	148,055
Banco Davivienda S.A.	11,575	-
Total Pasivos Financieros a Corto Plazo	\$ 74,047	217,125

Al 31 de diciembre y 30 de junio de 2015, las obligaciones financieras de corto plazo están garantizadas con pagares.

El siguiente es el resumen de las obligaciones financieras obtenidas a corto plazo al 31 de diciembre y 30 de junio de 2015, con el propósito fundamental de financiar sus operaciones:

	No. de Crédito	Fecha de Desembolso	Fecha de Vencimiento	Tasa de Interés	<u>31 de diciembre de 2015</u>	<u>30 de junio de 2015</u>
Banco de Bogotá S.A.						
	159085887	10/09/2013	10/09/2015	DTF + 1.92%	\$ -	9,636
	254196743	30/04/2014	30/10/2015	DTF + 1.65%	-	30,826
	255191465	14/08/2014	10/08/2015	DTF + 1.85%	-	6,051
	256317403	28/11/2014	27/11/2015	DTF + 1.75%	-	14,015
	256763050	21/01/2015	17/07/2015	DTF + 1.65%	-	6,141
	256953585	11/02/2015	11/02/2016	DTF + 1.65%	1,434	1,434
	257192095	04/03/2015	31/08/2015	DTF + 1.65%	-	967
	259994045	23/12/2015	23/12/2016	IBR + 3.15%	16,196	-
Total					\$ 17,630	69,070

(Continúa)

PATRIMONIO AUTONOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (3-2-4241)
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.
Notas a los Estados Financieros

No. de Crédito	Fecha de Desembolso	Fecha de Vencimiento	Tasa de Interés		31 de diciembre de 2015	30 de junio de 2015
Bancolombia S.A.						
1260153523	19/11/2013	19/11/2015	DTF + 1.75%	\$	-	100,855
1260153524	19/11/2013	19/11/2015	DTF + 1.75%		-	3,758
1260154141	27/06/2014	23/12/2014	DTF + 1.59%		-	-
1260159489	19/12/2014	19/06/2015	DTF + 1.71%		-	3,405
1260159566	24/12/2014	23/06/2015	DTF + 1.71%		-	16,648
1260159644	30/12/2014	30/06/2016	DTF + 2.00%		3,309	4,014
1260161193	16/04/2015	16/04/2016	DTF + 2.00%		6,360	6,360
1260162363	30/06/2015	30/06/2016	DTF + 1.85%		5,704	5,703
1260162364	30/06/2015	30/06/2016	DTF + 1.85%		7,312	7,312
1260163995	16/10/2015	16/04/2016	DTF + 2.74%		22,157	-
Total				\$	44,842	148,055

No. de Crédito	Fecha de Desembolso	Fecha de Vencimiento	Tasa de Interés		31 de diciembre de 2015	30 de junio de 2015
Banco Davivienda S.A						
7400219880	26/11/2015	26/01/2016	Fija 8.00%	\$	11,575	-

A continuación se presenta un resumen de las tasas de interés efectivas que se causen sobre las obligaciones financieras de corto plazo:

	31 de diciembre		30 de junio	
	en pesos colombianos		en pesos colombianos	
	Tasa mínima	Tasa máxima	Tasa mínima	Tasa máxima
Créditos Bancos	%	%	%	%
Banco de Bogotá S.A	DTF + 1.65%	IBR + 3.15%	DTF+1.65%	DTF+1.92%
Bancolombia S.A	DTF + 1.59%	DTF + 2.74%	DTF+1.42%	DTF+1.85%
Banco Davivienda S.A	Fija 8.00%	Fija 8.00%	-	-

Durante el periodo terminado el 31 de diciembre de 2015, el patrimonio autónomo no ha tenido incumplimientos de principales, intereses y otras cláusulas contractuales con relación a sus obligaciones.

(Continúa)

NOTA 12 - CUENTAS POR PAGAR

El siguiente es el detalle de las cuentas por pagar:

	<u>31 de diciembre</u>	<u>30 de junio</u>
Cuentas por pagar		
Intereses (1)	\$ 5,370	3,630
Comisiones y honorarios (2)	3,089	2,114
Honorarios - Operación Conjunta	86	-
Impuestos (3)	3,646	3,398
Impuestos - Operación Conjunta	317	-
Arrendamientos	111	93
Proveedores (4)	11,204	408
Retenciones en la fuente	1,064	221
Retenciones en la fuente - Operación Conjunta	32	-
Retenciones en garantía (5)	2,591	3,280
Diversas	532	68
Diversas - Operación Conjunta	16,511	-
Acción Sociedad Fiduciaria	1,009	1,008
Total cuentas por pagar	\$ 45,562	14,220

(1) Corresponde a los intereses generados por las obligaciones financieras que posee el Patrimonio Autónomo, como se detalla a continuación:

	<u>31 de diciembre</u>	<u>30 de junio</u>
Banco de Bogotá S.A.	\$ 480	1,367
Banco GNB Sudameris S.A.	163	287
Banco Bancolombia S.A.	4,222	1,975
Banco Davivienda S.A.	505	1
Total Intereses	\$ 5,370	3,630

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

	<u>31 de diciembre</u>	<u>30 de junio</u>
Comisión Fiduciaria	\$ 186	157
Comisión Administrador Inmobiliario (*)	2,566	1,713
Servicio Corretaje	49	49
Administración delegada	90	70
Parque logístico Siemens	-	30
Avalúos	7	41
Comité Asesor	42	13
Diseño de Inmuebles	-	-
Otros Honorarios	149	41
Total Comisiones y honorarios	\$ 3,089	2,114

(Continúa)

PATRIMONIO AUTONOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (3-2-4241)
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.
Notas a los Estados Financieros

(*) Corresponde a la comisión de corto y largo plazo la cual se calcula sobre las obligaciones financieras y la comisión del patrimonio la cual se calcula sobre el total del Patrimonio Autónomo.

(3) Corresponde a las obligaciones por pagos de impuestos complementarios generados por los inmuebles ubicados en las diferentes ciudades.

(4) El siguiente es el detalle de los proveedores:

Detalle de proveedores	<u>31 de diciembre</u>	<u>30 de junio</u>
Rodriguez Marco Tulio	\$ 784	-
Arquitectura y Concreto S.A.S	874	-
Terranum Administración S.A.S	414	159
Edificio Ctro comercial y de Entret Atlantis Plaza	8,808	-
Suppla S.A	111	-
Alfacer del Caribe S.A.	107	-
Terranum Arquitectura S.A.S	-	153
Otros Proveedores	106	96
Total Proveedores	<u>\$ 11,204</u>	<u>408</u>

(5) Corresponde al valor retenido como garantía a los terceros que prestan servicio para las obras que adelanta el Patrimonio Autónomo.

NOTA 13 – INGRESOS ANTICIPADOS

El siguiente es el detalle de los ingresos anticipados:

	<u>31 de diciembre</u>	<u>30 de junio</u>
Hewlett Packard Colombia Ltda	\$ 389	-
Geodis Wilson Colombia Ltda (1)	35	216
Siemens S.A. (2)	24,750	26,250
Situando S.A.S	132	-
Allianz Seguros S.A	-	2
Total ingresos anticipados	<u>25,306</u>	<u>26,468</u>
Menos porción corriente	<u>(3,556)</u>	<u>(3,218)</u>
	<u>\$ 21,750</u>	<u>23,250</u>

(1) Corresponde a ingresos anticipados de Geodis Wilson Colombia LTDA por \$283 el cual se amortiza a 11 meses según lo establecido en el contrato de arrendamiento firmado el 31 de enero de 2015.

(2) Corresponde a Ingresos anticipados de Siemens S.A. por \$30.000 el cual se amortiza a 10 años de acuerdo a contrato de arrendamiento firmado el 31 de marzo de 2014.

(Continúa)

PATRIMONIO AUTONOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (3-2-4241)
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.
Notas a los Estados Financieros

	<u>31 de diciembre</u>	<u>30 de junio</u>
Saldo Inicial	\$ 26,468	28,527
Amortización ingreso por uso de inmuebles	(1,162)	(2,059)
Saldo Final	<u>\$ 25,306</u>	<u>26,468</u>

NOTA 14 - Créditos de bancos y otras obligaciones financieras

El siguiente es el detalle de los créditos de bancos a largo plazo:

	<u>31 de diciembre</u>	<u>30 de junio</u>
Banco de Bogotá S.A.	\$ 17,871	17,871
Banco GNB Sudameris S.A.	6,550	10,990
Bancolombia S.A.	245,000	130,246
Banco Davivienda S.A.	33,426	3,426
Helm Bank - Operación Conjunta	1,594	-
Leasing Financiero - Bancolombia	1,838	2,657
Total Pasivos Financieros a Largo Plazo	<u>\$ 306,279</u>	<u>165,190</u>

Al 31 de diciembre y 30 de junio de 2015, las obligaciones financieras de largo plazo están garantizadas con pagares.

El siguiente es el resumen de las obligaciones financieras obtenidas a largo plazo al 31 de diciembre y 30 de junio de 2015, con el propósito fundamental de financiar sus operaciones:

	No. de Crédito	Fecha de Desembolso	Fecha de Vencimiento	Tasa de Interés	<u>31 de diciembre de 2015</u>	<u>30 de junio de 2015</u>
Banco de Bogotá S.A.						
	256953489	11/02/2015	11/08/2016	DTF + 1.75%	\$ 17,871	17,871
GNB Sudameris S.A.						
	11046923	10/08/2012	09/08/2017	DTF + 3.75%	\$ 850	1,276
	11049699	13/02/2014	13/02/2017	DTF + 2.80%	5,700	5,700
	11049693	13/02/2014	10/08/2016	DTF + 3.94%	-	4,014
Total					<u>\$ 6,550</u>	<u>10,990</u>

(Continúa)

PATRIMONIO AUTONOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (3-2-4241)
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.
Notas a los Estados Financieros

No. de Crédito	Fecha de Desembolso	Fecha de Vencimiento	Tasa de Interés	31 de diciembre de 2015		30 de junio de 2015	
Bancolombia S.A.							
1260149630	01/03/2013	01/03/2017	IBR + 2.70%	\$	50,000		50,000
1260152295	14/08/2013	14/08/2018	DTF + 2.38%		6,000		6,000
1260153686	29/11/2013	29/11/2016	DTF + 2.90%		14,613		14,613
1260153687	29/11/2013	29/11/2016	DTF + 2.90%		30,387		30,387
1260154102	24/12/2013	24/12/2016	DTF + 2.90%		15,825		15,825
1260154666	13/02/2014	13/02/2019	DTF + 3.05%		10,000		10,000
1260156350	28/05/2014	28/05/2019	DTF + 2.55%		3,420		3,421
1260163156	21/08/2015	21/08/2023	DTF + 3.45%		76,505		-
1260164219	03/11/2015	03/11/2018	DTF + 3.57%		38,250		-
Total				\$	245,000		130,246

No. de Crédito	Fecha de Desembolso	Fecha de Vencimiento	Tasa de Interés	31 de diciembre de 2015		30 de junio de 2015	
Banco Davivienda S.A.							
7400209970	30/06/2015	30/06/2017	DTF + 2.15%	\$	3,426		3,426
7400214390	18/09/2015	18/09/2017	IBR + 2.56%		14,000		-
7400216750	16/10/2015	16/10/2017	DTF + 3.10%		10,000		-
7400219750	25/11/2015	25/11/2017	DTF + 3.60%		6,000		-
Total				\$	33,426		3,426

No. de Crédito	Fecha de Desembolso	Fecha de Vencimiento	Tasa de Interés	31 de diciembre		30 de junio	
Banco Helm Bank							
Operación Conjunta	ORD-030136997	30/09/2015	30/10/2019	DTF + 2.15%	\$	1,594	-

A continuación se presenta un resumen de las tasas de interés efectivas que se causen sobre las obligaciones financieras de largo plazo:

	31 de diciembre		30 de junio	
	en pesos colombianos		en pesos colombianos	
	Tasa	Tasa	Tasa	Tasa
	mínima	máxima	mínima	máxima
Créditos Bancos	%	%	%	%
Banco de Bogotá S.A	DTF + 1.75%	DTF + 1.75%	DTF+1.75%	DTF+1.75%
GNB Sudameris S.A	DTF + 2.80%	DTF + 3.94%	DTF+3.75%	DTF+3.94%
Bancolombia S.A	DTF + 2.38%	DTF + 3.57%	DTF+2.38%	DTF+3.05%
Davivienda S.A	DTF + 2.15%	DTF + 3.60%	DTF+2.15%	DTF+2.15%
Helm Bank – Operación Conjunta	DTF + 2.15%	DTF + 2.15%	-	-

(Continúa)

PATRIMONIO AUTONOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (3-2-4241)
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.
Notas a los Estados Financieros

El siguiente cuadro resume las operaciones de créditos obtenidas a través del sistema de leasing financiero.

Emisor	No de Leasing	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento	31 de Diciembre	30 de Junio
Leasing Bancolombia	103184	24/12/2013	24/12/2016		
Saldo inicial				\$ 2,519	3,275
Abonos a Capital				(787)	(756)
Saldo Final				\$ 1,732	2,519

	Menos de 1 año	Entre 1 y 5 años	TOTAL
Pagos mínimos de arrendamiento a ser pagados en años futuros	\$ 1,810	-	1,810
Menos costos financieros futuros	78	-	78
Valor presente de los pagos mínimos de arrendamiento	\$ 1,732	-	1,732

Emisor	No de Leasing	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento	31 de Diciembre	30 de Junio
Leasing Bancolombia		01/01/2014	06/07/2017		
Saldo inicial				\$ 138	169
Abonos a Capital				(32)	(31)
Saldo Final				\$ 106	138

	Menos de 1 año	Entre 1 y 5 años	TOTAL
Pagos mínimos de arrendamiento a ser pagados en años futuros	\$ 79	46	125
Menos costos financieros futuros	9	1	19
Valor presente de los pagos mínimos de arrendamiento	\$ 70	45	106

Total Leasing	1,838	2,657
---------------	-------	-------

(Continua)

NOTA 15 – PATRIMONIO ESPECIAL

De acuerdo con el contrato fiduciario del patrimonio autónomo, los títulos son de contenido participativo, denominados en moneda legal colombiana los cuales serán negociados en el mercado secundario, son fungibles por lo que cada inversionista tiene exactamente los mismos derechos, independientemente del tramo en el que se hayan emitido.

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

Al 31 de diciembre de 2015 el patrimonio autónomo tenía 177.858 unidades vigentes con un valor de unidad de \$8,695,402.27 pesos por unidad.

Al 30 de junio de 2015 el patrimonio autónomo tenía 148.774 unidades vigentes con un valor de unidad de \$8,394,158.44 pesos por unidad.

A continuación detallamos los componentes del patrimonio:

	<u>31 de diciembre</u>	<u>30 de junio</u>
Aportes en dinero (1)	\$ 1	1
Aportes Valor Nominal (2)	518,500	448,601
Aportes Prima en Colocación (3)	504,722	342,748
Resultados Acumulados Proceso NCIF(4)	282,814	282,814
Resultado de ejercicios anteriores (5)	151,945	100,105
Utilidad del ejercicio (6)	88,566	74,565
Total Patrimonio especial	\$ 1,546,548	1,248,834

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 siete (7) emisiones realizadas.
3. Corresponde a la prima que se genera por el mayor valor en venta de los títulos en comparación con su valor nominal para las siete (7) emisiones realizadas a la fecha y a los costos asociados en la emisión del sexto y séptimo tramo, en el segundo semestre los costos de emisión fueron por \$5.106.
4. Corresponde al ajuste generado por el proceso de convergencia a NCIF.
5. Del resultado de ejercicios anteriores \$ 44.562 corresponden a la valoración que tuvo la propiedad de inversión durante el año 2014 y \$ 30.003 corresponden a la valoración que tuvo la propiedad de inversión durante el primer semestre de 2015.
6. Del resultado de ejercicios \$ 46.394 corresponden a la valoración que tuvo la propiedad de inversión durante el segundo semestre de 2015.

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

<u>31 de diciembre</u>	<u>30 de junio</u>
------------------------	--------------------

(Continúa)

PATRIMONIO AUTONOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (3-2-4241)
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.
Notas a los Estados Financieros

Saldo Inicial Capital en Titularización	\$	791,349	835,126
Restitución de Aportes		(19,994)	(43,777)
Adición Titularización		251,867	
Total	\$	1,023,222	791,349

A continuación detallamos el pago de utilidades realizado en cada semestre:

	<u>31 de diciembre</u>	<u>30 de junio</u>
Pago de Utilidades segundo semestre de 2014 - Febrero 2015		5,860
Pago de Utilidades primer semestre de 2015 - Agosto 2015	22,725	
Total	\$ 22,725	5,860

NOTA 16 - INGRESO POR USO DE INMUBLES

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

	<u>31 de diciembre</u>	<u>30 de junio</u>
Ingresos por uso de inmuebles		
Arrendamientos (1)	\$ 69,318	67,060
Arrendamientos - Operación Conjunta	3,500	-
Administración	1,063	959
Administración - Operación Conjunta	971	-
Mercadeo	213	214
Fondo Común de Gastos Univentas	134	128
Parqueadero Visitantes	767	604
Parqueadero Visitantes - Operación Conjunta	34	-
Total Ingresos por uso de inmuebles	\$ 76,000	68,965

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

	<u>31 de diciembre</u>	<u>30 de junio</u>
Detalle de Arrendamientos		
Arrendamientos (1)	\$ 62,288	60,369
Concesión mensual	6,307	6,489
Vr. De bodega / deposito	9	8
Arriendo espacio publico	24	47
Cuota derecho de concesión	136	53
Concesión mensual Univentas	427	94
Arrendamiento Atlantis	127	-
Total Arrendamientos	\$ 69,318	67,060

(Continúa)

45
 PATRIMONIO AUTONOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (3-2-4241)
 ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.
 Notas a los Estados Financieros

(1) Corresponde al ingreso por los cánones de arrendamiento de oficinas, locales y centros comerciales.

NOTA 17 - INGRESO POR INTERESES

El siguiente es el detalle de los ingresos por intereses:

	<u>31 de diciembre</u>	<u>30 de junio</u>
Intereses		
Intereses Cuentas Bancarias	\$ 8	34
Intereses Cuentas - Operación Conjunta	4	-
Rendimientos Encargos Davivienda	90	129
Rendimientos Encargos Valor Plus	299	238
Rendimientos Encargos- Operación Conjunta	6	
Rendimientos – CDT GNB Sudameris	71	347
Total Intereses	\$ 478	748

NOTA 18 - INGRESO POR VALORACION DE PROPIEDADES DE INVERSION

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

	<u>31 de diciembre</u>	<u>30 de junio</u>
Valoración de Propiedades de Inversión		
Terrenos		
Valoración Propiedad Inversión Terreno	\$ 25,687	21,276
Valoración Terrenos - Operación Conjunta	297	-
Edificios		
Valoración Propiedad Inversión Edificio	42,339	36,392
Valoración Edificios - Operación Conjunta	1,618	-
Total Edificio y Terrenos	69,941	57,668
Valoración Adquisición Operación Conjunta	359	-
Total Valoración de Propiedades de Inversión	\$ 70,300	57,668

De acuerdo al modelo del valor razonable de las propiedades de inversión expresado en la nota 9, este es el resultado de la valoración de los inmuebles que posee el Patrimonio.

(Continúa)

NOTA 19 – OTROS INGRESOS

El siguiente es el detalle de otros ingresos:

	<u>31 de diciembre</u>	<u>30 de junio</u>
Otros Ingresos		
Ingresos cuentas en Participación (1)	\$ 1,082	1,099
Ingresos cuentas en Participación - Operación Conjunta (1)	88	-
Reintegro Provisiones Cuentas por Cobrar	494	548
Otros Ingresos (2)	852	970
Otros Ingresos - Operación Conjunta (2)	<u>688</u>	<u>-</u>
Total Otros Ingresos	\$ 3,204	2,617

(1) Corresponde a los recursos que percibe el Patrimonio por la participación que tiene sobre Bodytech.

(2) Corresponde a la facturación de los intereses de mora sobre los contratos de arrendamiento y concesión de los inmuebles.

NOTA 20 – GASTOS POR INTERESES

El siguiente es el detalle de los gastos por intereses:

	<u>31 de diciembre</u>	<u>30 de junio</u>
Créditos Bancos y Otras Obligaciones (1)	\$ 10,208	8,095
Créditos Bancos y Otras Obligaciones - Operación Conjunta (1)	368	-
	<u>\$ 10,576</u>	<u>8,095</u>

(1) Corresponde a los gastos por intereses de los créditos realizados para la adquisición de los inmuebles. A continuación se presenta el detalle:

	<u>31 de diciembre</u>	<u>30 de junio</u>
Detalle de Intereses		
Banco de Bogotá S.A.	\$ 2,081	2,487
Banco GNB Sudameris S.A.	175	166
Bancolombia S.A.	7,796	5,315
Leasing Financiero - Bancolombia	96	127
Banco Davivienda S.A.	60	-
Heim Bank - Operación Conjunta	<u>368</u>	<u>-</u>
Total Intereses	\$ 10,576	8,095

(Continúa)

NOTA 21 – GASTOS POR COMISIONES

El siguiente es el detalle de los gastos por comisiones:

	<u>31 de diciembre</u>	<u>30 de junio</u>
Comisiones		
Comisión Servicios Bancarios	\$ 4	4
Comisión Servicios Bancarios - Operación Conjunta	1	-
Comisión Fiduciario	1,048	945
Comisión Fiduciario - Operación Conjunta	22	-
Terranum Inversion S.A.S. (1)	8.572	7,496
Comisión y Otros Servicios	-	175
Total Comisiones	<u>\$ 9,647</u>	<u>8,620</u>

(1) Corresponde a la comisión de corto y largo plazo la cual se calcula sobre las obligaciones financieras y la comisión del patrimonio la cual se calcula sobre el total del Patrimonio Autónomo.

NOTA 22 – GASTOS POR IMPUESTOS

El siguiente es el detalle de los gastos por impuestos:

	<u>31 de diciembre</u>	<u>30 de junio</u>
Impuestos		
Gravamen a los Movimientos Financieros	\$ 646	434
Gravamen a los Movimientos Financieros - Operación Conjunta	25	-
Sobre Tasas y Otros	643	-
Industria y Comercio	92	131
Predial (ver nota 8)	5,687	3,282
Total Impuestos	<u>\$ 7,093</u>	<u>3,847</u>

NOTA 23 – GASTOS POR HONORARIOS

El siguiente es el detalle de los gastos por honorarios

	<u>31 de diciembre</u>	<u>30 de junio</u>
Honorarios		
Honorarios (1)	\$ 821	473
Otros Honorarios	-	6
Total Honorarios	<u>\$ 821</u>	<u>479</u>

(1) Corresponde a los gastos generados por honorarios del comité asesor y de terceros que prestan sus servicios al Patrimonio Autónomo durante el desarrollo normal del negocio.

(Continua)

NOTA 24 – OTROS GASTOS

El siguiente es el detalle de otros gastos:

	<u>31 de diciembre</u>	<u>30 de junio</u>
Otros Gastos Operativos		
Perdida en valoración de inversiones negociables en títulos de deuda	\$ -	78
Arrendamientos	-	2
Seguros	524	496
Mantenimiento y reparaciones (1)	607	269
Deterioro Cuentas por cobrar y castigo de cartera (2)	623	1,514
Depreciaciones	31	31
Depreciaciones - Operación Conjunta	4	-
Administración edificios y centros Comerciales	3,128	3,098
Administración edificios y centros Comerciales - Operación Conjunta	1,432	-
Otros gastos (3)	1,476	1,239
Otros gastos - Operación Conjunta (3)	1,907	-
Total Otros Gastos Operativos	<u>\$ 9,732</u>	<u>6,727</u>

(1) Corresponde a gastos de mantenimiento y operación de las propiedades de inversión.

(2) Corresponde al registro del castigo de cartera mayor a 360 días y deterioro de las cuentas por cobrar del Patrimonio Autónomo.

	<u>31 de diciembre</u>	<u>30 de junio</u>
Castigo Cartera (a)	\$ 219	944
Provisión cuentas por Cobrar y otras	404	570
	<u>\$ 623</u>	<u>1,514</u>

El castigo de cartera no tiene afectación en el resultado integral debido a que corresponde a la provisión que se ha hecho durante el período o en períodos pasados, hay una afectación cuando el valor castigado no fue provisionado.

(3) El siguiente es el detalle de otros gastos operacionales:

(Continúa)

49
 PATRIMONIO AUTONOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (3-2-4241)
 ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.
 Notas a los Estados Financieros

	<u>31 de diciembre</u>	<u>30 de junio</u>
Gastos notariales	\$ 1	1
Mercadeo	349	311
Servicio de aseo y vigilancia	63	104
Servicio de correo	1	1
Útiles y papelería	9	4
Transporte	-	6
Publicidad y propaganda	89	153
Gastos de viaje	24	14
Contribuciones y afiliaciones	215	66
Servicios generales	234	236
Custodia y administración de títulos	92	89
Servicios públicos	112	97
Diversos	287	157
Total otros gasto operacionales	\$ 1,476	1,239

NOTA 25 – PARTES RELACIONADAS

De acuerdo a la NIC24 una parte relacionada es una persona o entidad que está relacionada con la entidad que prepara sus estados financieros en las cuales se podría ejercer control o control conjunto sobre la entidad que informa; ejercer influencia significativa sobre la entidad que informa; o ser considerado miembro del personal clave de la gerencia de la entidad que informa o de una controladora de la entidad que informa. Dentro de la definición de parte relacionada se incluye: a) personas y/o familiares relacionados con la entidad, entidades que son miembros del mismo grupo (controladora y subsidiaria), asociadas o negocios conjuntos (consorcios) de la entidad o de entidades del grupo, planes de beneficio post-empleo para beneficio de los empleados de la entidad que informa o de una entidad relacionada

Los saldos de las partes relacionadas al 31 de diciembre y 30 de junio de 2015, están incluidos en las siguientes cuentas:

Fideicomitente:

El fideicomitente del PEI es la sociedad Inversiones y Estrategias Corporativas S.A.S, quien aportó un millón de pesos moneda legal colombiana al Patrimonio Autónomo. De acuerdo con los reglamentos que rigen al PEI, 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 patrimonio autónomo con esta entidad no se registra ninguna operación adicional al aporte inicial

Terranum Inversion S.A.S - Administrador Inmobiliario.

El Patrimonio Autónomo mediante oferta mercantil de servicios de administración inmobiliaria de fecha 24 de enero de 2007 aceptó que Terranum Inversión 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

(Continúa)

50
PATRIMONIO AUTONOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (3-2-4241)
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.
Notas a los Estados Financieros

de la conservación, custodia y administración de los bienes objeto de la titularización, así como del recaudo y transferencia al Agente de Manejo de los flujos provenientes de los activos.

A continuación se detallan los saldos que se tienen con el tercero Terranum Inversión.

	<u>31 de diciembre</u>	<u>30 de junio</u>
Terranum Inversión S.A.S		
Cuentas por cobrar - Anticipos	\$ 4,323	3,713
Cuentas por cobrar - Diversas	10	-
Cuentas por pagar - Comisiones	2,566	1,713
Cuentas por pagar - Facturas	377	-
Costos de Emisión	8,333	4,624
Gastos de Administración	8,416	7,496

Comité Asesor:

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

Al cierre del 31 de diciembre y 30 de junio de 2015, los valores cancelados por concepto de honorarios a los miembros del comité asesor se detallan a continuación.

	<u>31 de diciembre</u>	<u>30 de junio</u>
Honorarios Comité Asesor	\$ 63	72

NOTA 26- CONTINGENCIAS

No existen contingencias al cierre de 31 de diciembre 2015.

NOTA 27 - EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de Diciembre de 2015 y la fecha de informe del revisor fiscal se presentaron los siguientes eventos:

El 04 de enero de 2016 el Patrimonio Autónomo compra a Jardín Plaza S.A.S el 1,33% de los derechos fiduciarios del Fideicomiso Jardín Plaza quedando el Patrimonio Autónomo con una participación del 50,33%. El día 05 de enero de 2016 Jardín Plaza S.A.S incrementa los aportes donde queda nuevamente con una participación del 51% y el Patrimonio Autónomo con una participación del 49%.

NOTA 28 - GESTIÓN DE RIESGOS Y GOBIERNO CORPORATIVO

Fiduciaria Corficolombiana como administradora del Patrimonio Autónomo, aplica políticas de Gobierno Corporativo y las normas e instrucciones de la Superintendencia Financiera de Colombia relacionadas con los Sistemas de Administración de Riesgos que le aplican al Patrimonio Autónomo.