



INFORME DE GESTIÓN
PATRIMONIO AUTÓNOMO
ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS

2019

INFORME DE GESTIÓN
PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS
AÑO 2019

**INFORME DE GESTIÓN
PATRIMONIO AUTÓNOMO
ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS
PERIODO AÑO 2019**

Fiduciaria Corficolombiana S.A., en su Calidad de Agente de Manejo del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias - PEI, se permite presentar el informe de gestión para el año 2019, con los avances y resultados del negocio durante este período dentro del marco de actuación descrita en el Prospecto de Emisión y Colocación, el Contrato de Fiducia Mercantil y las instrucciones impartidas por el Comité Asesor del Patrimonio Autónomo. Programa de Emisión y Colocación de los títulos de participación inmobiliaria, TEIs, hasta por un monto total de cinco billones de pesos (\$5.000.000.000.000) moneda legal colombiana.

Intervienen en el proceso de Titularización:

| | |
|--|---|
| Fideicomitente / Originador | PEI Asset Managment S.A.S |
| Agente de Manejo | Fiduciaria Corficolombiana S.A. |
| Administrador Inmobiliario | PEI Asset Managment S.A.S. |
| Agente Colocador | Corredores Davivienda / Alianza Valores/ Casa de Bolsa/ Valores Bancolombia/ Ultraserfinco. |
| Representante Legal de los Inversionistas | Fiduciaria Colmena S.A. |
| Administrador del Programa de Emisión | Deceval S.A. |

Contenido

1. INFORME DE LA CALIFICADORA

| | | |
|------|---------------------------------------|---|
| 1.1. | Calificación de Títulos PEI | 7 |
| 1.2. | Calificación de Gestión de Portafolio | 8 |

2. DESARROLLO DEL NEGOCIO

| | | |
|------|----------------------------|----|
| 2.1. | Adquisición de Activos | 9 |
| 2.2 | Programa de seguros | 12 |
| 2.3 | Avalúos | 13 |
| 2.4 | Flujo de Caja Distribuible | 17 |
| 2.5 | Colocación de títulos | 17 |
| 2.6 | Impuestos | 18 |

3. RECURSOS DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO

| | | |
|------|-----------------------|----|
| 3.1. | Fondo de Operación | 21 |
| 3.2. | Total Participaciones | 21 |
| 3.3. | Derechos Fiduciarios | 24 |

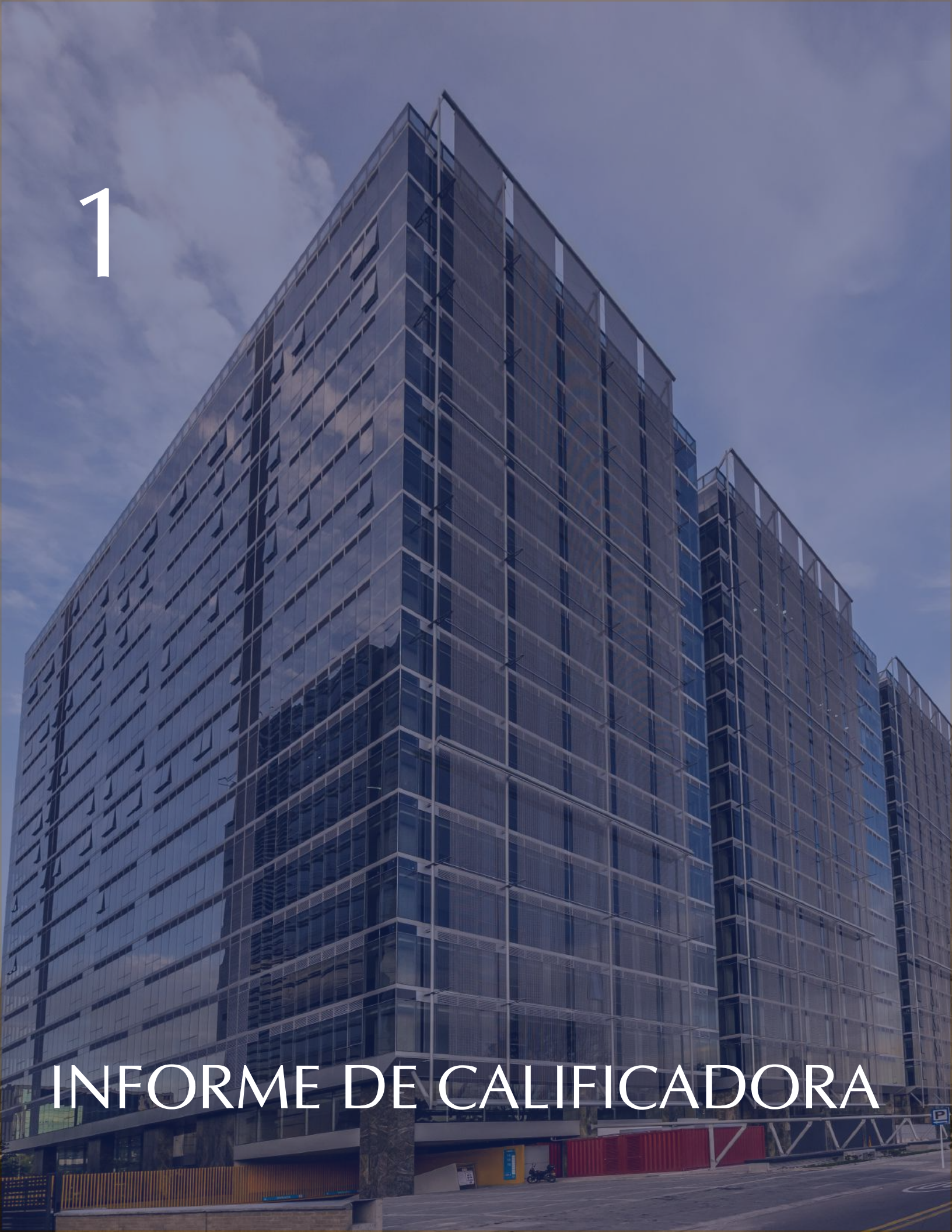
4 OTRAS INVERSIONES 29

5 EMISIÓN DE BONOS 29

| | |
|--|----|
| 5.1. Segunda Emisión | 29 |
| 5.2. Calificación Bonos | 30 |
| 5.3. Pago Intereses | 31 |
| 6 OBLIGACIONES | |
| 6.1. Objetivos de Corto Plazo | 24 |
| 6.2. Objetivos de Largo Plazo | 31 |
| 7 CONTRATOS | 32 |
| 8 ASAMBLEA | 32 |
| 9 INFORMACIÓN RELEVANTE | 33 |
| 10. ASPECTOS GENERALES | 33 |
| 11. INFORME DEL REVISOR FISCAL | 38 |
| 12. ESTADOS FINANCIEROS | 41 |
| 13. NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS | 45 |

1

INFORME DE CALIFICADORA



1. INFORME DE LA CALIFICADORA

1.1. Calificación de Títulos PEI

Con fecha 09 de abril de 2019, la calificadora BRC Investor Services S.A. en revisión periódica confirmó la calificación de los Títulos de Participación Inmobiliaria de 'i AAA'.

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

1.2. Calificación de Gestión de Portafolio

Con fecha 09 de abril de 2019, la calificadora BRC Investor Services S.A. en revisión periódica confirmó la calificación de Eficacia en la Gestión de Portafolio de 'G aaa'.

| HISTORIAL EFICACIA EN LA GESTION DE PORTAFOLIO | | | HISTORIAL EFICACIA EN LA GESTION DE PORTAFOLIO | | |
|--|--------------|-------------------------|--|--------------|-------------------------|
| FECHA | CALIFICACIÓN | TIPO DE REVISION | FECHA | CALIFICACIÓN | TIPO DE REVISION |
| 12/12/2006 | G-a | Calificación Inicial | 15/02/2013 | G aaa | Seguimiento Semestral |
| 30/05/2007 | G-a | Seguimiento Semestral | 16/04/2013 | G aaa | Revisión Extraordinaria |
| 12/10/2007 | G-aa | Revisión Periódica | 13/06/2013 | G aaa | Revisión Periódica |
| 26/03/2008 | G-aa | Seguimiento Semestral | 24/04/2014 | G aaa | Revisión Extraordinaria |
| 5/09/2008 | G-aaa | Revisión Periódica | 13/06/2014 | G aaa | Revisión Periódica |
| 7/04/2009 | G-aaa | Seguimiento Semestral | 4/03/2015 | G aaa | Seguimiento Semestral |
| 18/06/2009 | G-aaa | Calificación Inicial | 12/06/2015 | G aaa | Revisión Periódica |
| 27/08/2009 | G-aaa | Revisión Periódica | 29/09/2015 | G aaa | Revisión Extraordinaria |
| 15/01/2010 | G aaa | Seguimiento Semestral | 10/06/2016 | G aaa | Revisión Periódica |
| 17/06/2010 | G aaa | Revisión Periódica | 19/08/2016 | G aaa | Revisión Extraordinaria |
| 25/01/2011 | G aaa | Seguimiento Semestral | 20/04/2017 | G aaa | Revisión Periódica |
| 16/06/2011 | G aaa | Revisión Periódica | 18/04/2018 | G aaa | Revisión Periódica |
| 20/10/2011 | G aaa | Revisión Extraordinaria | 9/04/2019 | G aaa | Revisión Periódica |
| 15/06/2012 | G aaa | Revisión Periódica | | | |



2

DESARROLLO DEL NEGOCIO

2.1. Adquisición de Activos

2.1.1. Activos adquiridos en el año 2019:

En cumplimiento del inciso (b) del numeral 4.1., de la Cláusula Cuarta del Contrato de Fiducia, durante el año 2019, el PEI adquirió los activos que se detallan a continuación:

| No | Nombre del Inmueble | Nombre del Vendedor | Fecha de Compra | Dirección Inmueble | Valor de Adquisición |
|----|----------------------------------|--|-----------------|--|----------------------|
| a) | Sanitas Tequendama | Desarrolladora de Proyectos CA y CV S.A.S. | 15/05/2019 | Cali, Calle 5B No 43-05 Manzana Q Lote No 21 | \$ 18.404.101.652,00 |
| b) | One Plaza Piso 11 | Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza | 28/08/2019 | Medellín, Carrera 43A No. 5A - 113 | \$ 6.664.000.000,00 |
| c) | Centro Comercial Nuestro Cartago | Fideicomiso Lote Nuestro Cartago y Fideicomiso Centro Comercial Nuestro Cartago cuya administradora es Alianza Fiduciaria S.A. | 1/10/2019 | Cartago, Carrera 2 Calle 33 Via Municipio de Anserma | \$ 50.323.551.320,00 |

a. Sanitas Tequendama: El día 15 de mayo de 2019, se suscribió un contrato de compraventa de derechos fiduciarios (el “Contrato”) con las sociedades Urbanizadora y Constructora Andes S.A; Castañeda Vacca & CIA S.A.S y Desarrolladora de Proyectos CA y CV S.A.S. (los “Vendedores”), en virtud del cual, se transfiere a título de compraventa a favor del PEI el derecho de dominio sobre todos los derechos fiduciarios del Patrimonio Autónomo Fideicomiso de Administración FA – 4338 Desarrolladora de Proyectos CA y CV, cuyo vocero y administrador es Acción Sociedad Fiduciaria S.A.; fideicomiso que a su vez, es el único titular del derecho de dominio y la posesión regular sobre los inmuebles a los que les corresponden las matrículas inmobiliarias números 370-89831, 370-120866 y 370-47090 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali (los “Inmuebles”) y de la Clínica que se construyó en estos, junto con todas sus mejoras, construcciones, anexidades, usos, costumbres y servidumbres sin limitación alguna (la “Transacción”). Lo anterior, de conformidad con la autorización otorgada por el Comité Asesor del PEI, según consta en las Actas de Comité N 177 del 17 de octubre de 2017 y No. 199 del 21 de enero 2019.

| | |
|-------------------|-----------------------------|
| Constructoras | Vacca & Cia Construandes |
| Monto adquisición | \$ 18.404.101.652 |



b. One Plaza Piso 11: El día 28 de agosto de 2019, el PEI suscribió una escritura pública de compraventa (el “Contrato”) con el Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza cuya administradora es Alianza Fiduciaria S.A. (el “Vendedor”), mediante la cual el Vendedor transfiere a título de compraventa a favor del PEI, quien adquiere al mismo título, el derecho de dominio y la posesión regular que el Vendedor tiene y ejerce sobre los inmuebles ubicados en el Edificio One Plaza – Propiedad Horizontal en la ciudad de Medellín e identificados con matrículas inmobiliarias números 001-1245062, 001-1245063, 001-1245064, 001-1244930, 001-1244931, 001- 1244832, 001-1244833, 001-1244834, 001-1244765, 001-1244780, 001-1244781, 001-1244782, 001-1244783, 001-1244784, 001-1244785, 001-1244760, 001-1244761, 001-1244762, 001-1244763 y 001-1244764 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Sur. Lo anterior, de conformidad con la autorización otorgada por el Comité Asesor del PEI en su reunión del 10 de abril de 2019, según consta en el Acta de Comité N 203.



| | |
|-------------------|------------------|
| Monto adquisición | \$ 6.664.000.000 |
|-------------------|------------------|



| | |
|-------------------|--------------|
| m2 | 17.710 m2 |
| Monto adquisición | \$ 50.323 MM |

c. Centro Comercial Nuestro Cartago: El día 01 de octubre de 2019, suscribió una escritura pública de compraventa (el “Contrato”) con las sociedades Promotora Nuestro Cartago S.A.S. y Alianza Fiduciaria S.A. en su calidad de vocera del Fideicomiso Centro Comercial Nuestro Cartago y del Fideicomiso Centro Comercial Lote Nuestro Cartago, en virtud de la cual, el Fideicomiso Centro Comercial Lote Nuestro Cartago transfiere al PEI a título de compraventa el derecho de dominio y la posesión material de una cuota parte equivalente al 70% (la “Cuota Parte”) sobre 124 locales comerciales del centro comercial denominado Nuestro Cartago (los “Locales Comerciales”), ubicado en la Carrera 2 Calle 33 Vía al municipio de Anserma Nuevo del municipio de Cartago, Valle del Cauca. Lo anterior, de conformidad con la autorización otorgada por el Comité Asesor del PEI en su reunión del 21 de marzo de 2017, según consta en el Acta de Comité N 167.

2.1.2. Activos en Desarrollo:

Por otro lado, a continuación, se detallan los inmuebles que a corte de 31 de diciembre de 2019, se encontraron en acuerdos contractuales y/o trámites para adquisiciones futuras por parte del PEI

| No | Nombre del Activo | Documento suscrito | Fecha de suscripción del Documento | Nombre del Promitente Vendedor | Detalle de adquisición |
|----|---|--|------------------------------------|---|---|
| a) | CM-MDE-PC EL TESORO ETAPA IV-POBLADC | Contrato de vinculación al Fideicomiso | 12/11/2013 | Alianza Fiduciaria S.A. como Vocera del Fideicomiso el Tesoro Etapa | Participación del 26.423% de los derechos fiduciarios del Fideicomiso el Tesoro Etapa 4 |
| b) | CO-BOG-EDIFICIO ATRIO T NORTECENTRO INTERNACIONAL | Promesa de Compraventa | 7/10/2015 | Alianza Fiduciaria S.A. como Vocera del Fideicomiso Atrio Torre Norte | Compraventa cuyo objeto será, en vez de adquisición de una cuota parte de unidad privadas de la Torre Norte, la transferencia por parte de los Promitentes Vendedores a favor del PEI del 100% de los derechos fiduciarios y de beneficio del fideicomiso PA PEI Atrio Torre Norte cuyo activo subyacente será una cuota parte sobre las unidades privadas de la Torre Norte del proyecto Atrio |
| c) | CO-BOG-BURÓ 26 -FONTIBÓN | Promesa de Cesión Parcial y Transferencia | 28/12/2017 | Inversiones RMR 26 S.A.S. | Cesión del 67% de los derechos fiduciarios del Fideicomiso FAI RMR Calle 26 cuya vocera es Credicorp Capital Fiduciaria S.A. |
| d) | CO-BOG-CC NUESTROBOGOTÁ | Promesa de Compraventa | 28/12/2017 | (i) Alianza Fiduciaria S.A. como Vocera del Fideicomiso Centro Comercial el Chigüiro (ii) Arquitectura y Concreto S.A.S. (iii) Jaguar Capital S.A.S. | Compraventa de la cuota parte del derecho de dominio sobre cada uno de los locales comerciales del Centro Comercial Nuestro Bogotá |
| e) | ESP-MDE-CARRERA 43A 27A-ENVIGADO | Promesa de Compraventa | 15/03/2018 | (i) Clínica del Sur S.A.S. (iii) Prabyc Ingenieros S.A.S | Compraventa de la cuota parte que constituye el 70% del derecho de dominio sobre los inmuebles a los que les corresponden las matrículas inmobiliarias No. 001-630002, 001-109794 y 001-276377 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Sur y del edificio que se construirá en estos |
| f) | CC-BOG-CC JARDIN PLAZA-SAN FRANCISCO | Promesa de Suscripción de Derechos Fiduciarios | 25/08/2018 | (i) Alianza Fiduciaria S.A. como Vocera del Fideicomiso Jardín Plaza Cúcuta (iii) Proyecto Cúcuta S.A.S., | Compraventa del 50% de los derechos fiduciarios del Fideicomiso Jardín Plaza Cúcuta |
| g) | ESP-CLO-CENTRO MÉDICO-CIUDAD JARDÍN | Promesa de Compraventa | 11/09/2018 | (i) Alianza Fiduciaria S.A. como Vocera del Fideicomiso CA CV 2 (ii) Urbanizadora y Constructora Andes S.A. (iii) Desarrolladora de Proyectos CA y CV S.A.S. (iv) Castañeda Vacca & Cía S.A.S. | Compraventa del derecho de dominio y la posesión regular de un inmueble de 1.204,37 metros cuadrados que se individualizará del predio al que le corresponde la matrícula inmobiliaria No. 370-891021 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali , y de la Clínica que se construirá en este. |
| h) | BO-IBE-PI PROANDINA-LA MIEL | Promesa de Transferencia | 23/10/2018 | (i) Prabyc Ingenieros S.A.S. (ii) Sierra Pineda S.A.S. | Compraventa del derecho de dominio sobre el Inmueble al que le corresponde la matrícula inmobiliaria No. 350-250754 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ibagué y del centro de distribución que se construirá en este. |
| i) | ESP-BRU-HOTEL CALABLANCA-BARÚ | Promesa de Suscripción de Derechos Fiduciarios | 19/12/2018 | (i) Grupo Argos S.A. (ii) Arquitectura y Concreto S.A.S. | Causación del 60% de los derechos fiduciarios del Fideicomiso que se constituirá para adelantar la construcción del proyecto denominado Hotel Barú Calablanca |

| | | | | | |
|----|--|----------------------------|------------|---|--|
| j) | BO-MDE-LA PAYA -VEREDA LA MOSCA | Promesa de Compraventa | 17/05/2019 | Proinversiones ZFB S.A.S | Compraventa del derecho de dominio y la posesión regular sobre el inmueble que resulte del sometimiento del lote de terreno, al cual le corresponde la matrícula inmobiliaria número 020-37011 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Rionegro, al régimen de propiedad horizontal (el "Inmueble"), y de la bodega que se construirá sobre el Inmueble, junto con todas sus mejoras, construcciones, anexidades, usos, costumbres y servidumbres sin limitación alguna. |
| k) | ESP-CLO-CENTRO MÉDICO-VERSALLES | Promesa de Compraventa | 23/07/2019 | (i) Alianza Fiduciaria S.A. como Vocera del Fideicomiso CA y CV 3 (ii) Urbanizadora y Constructora Andes S.A. (iii) Castañeda Vacca & Cía S.A.S. (iv) Desarrolladora de Proyectos CA y CV S.A.S. | Compraventa del 100% de los derechos fiduciarios del Fideicomiso de administración CA y CV 3 |
| l) | CO-MDE-ED RIVANA BUSINESS PARK-VILLA CARLOTA | Acuerdo Marco de Inversión | 29/11/2019 | Hares Nayib Esteban Neme Arango HNN Arango & Cía. S.C.A QBOConstructores S.A.S. B&B Constructores S.A. y Bienes & Bienes S.A | Suscripción de derechos fiduciarios y el contrato de compraventa de derechos fiduciarios que tendrán como activo subyacente el inmueble objeto del Contrato de Arrendamiento (los "Derechos Fiduciarios"). |

2.2. Programa de seguros

Durante el 2019, el Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias – PEI aseguró los inmuebles, mediante pólizas suscritas con la Sociedad Zúrich Colombia Seguros S.A, las cuales se relacionan a continuación:

| No. Póliza | Tipo de cobertura | Vigencia |
|----------------|--|------------------------------------|
| PMRA-841587-0 | Todo riesgo para daño material, por eventos accidentales súbitos imprevistos | desde 16/03/2018, hasta 15/03/2019 |
| PMRA-4245032-0 | Todo riesgo para daño material, por eventos accidentales súbitos imprevistos | desde 16/03/2019, hasta 15/03/2020 |
| LRCG-841927 | Responsabilidad Civil Extracontractual, la cual cubre los perjuicios patrimoniales con motivo de responsabilidad civil en que incurra el asegurado con relación a terceros | desde 15/03/2018, hasta 14/03/2019 |
| LRCG-4405293-1 | Responsabilidad Civil Extracontractual, la cual cubre los perjuicios patrimoniales con motivo de responsabilidad civil en que incurra el asegurado con relación a terceros | desde 15/03/2019, hasta 15/03/2020 |

2.3. Avalúos

Los inmuebles cuentan con avalúo independiente, el cual es elaborado bajo la metodología de Flujo de caja descontado, por un miembro de la Lonja de Propiedad Raíz, o certificado por tal agremiación, o efectuado por un evaluador inscrito en el Registro Nacional de Avaluadores y aprobados por el Comité Asesor del PEI.

| No. | INMUEBLE | VALOR ULTIMA ACTUALIZACIÓN CONTABLE 2019 | FECHA ULTIMA ACTUALIZACIÓN CONTABLE 2019 |
|-----|--|--|--|
| 1 | CO-MZL-CARRERA 28 48-EL CAMPIN | \$ 29.659.000 | 8/02/2019 |
| 2 | CM-BOG-CC ATLANTIS-CHICÓ | \$ 163.779.000 | 26/02/2019 |
| 3 | CM-BOG-LC 81 13-CHICÓ | \$ 41.978.000 | 13/03/2019 |
| 4 | BO-BOG-CALLE 11 60-PUENTE ARANDA | \$ 43.238.000 | 15/03/2019 |
| 5 | CO-BOG-CALLE 76-NOGAL | \$ 21.038.000 | 15/03/2019 |
| 6 | BO-MDE-CALLE 30 55-BARCELONA | \$ 94.340.000 | 15/03/2019 |
| 7 | BO-FLA-CARRERA 11-VIA AL AEROPUERTO | \$ 18.895.000 | 27/03/2019 |
| 8 | CO-BOG-CAPITAL TOWERS -CHICÓ | \$ 155.104.000 | 26/04/2019 |
| 9 | CM-CLO-CC IDEO-CALIMA | \$ 27.857.000 | 26/04/2019 |
| 10 | BO-CLO-KM 2 LT 4 Y 5-PALMIRA | \$ 12.096.000 | 26/04/2019 |
| 11 | CM-MDE-LC CC SANTAFÉ4178 -EL POBLADO | \$ 14.481.306 | 26/04/2019 |
| 12 | CM-MTR-CC NUESTRO-SAN JERÓNIMO | \$ 2.328.000 | 26/04/2019 |
| 13 | BO-MTR-CALLE 30-VIA PLANETA RICA | \$ 10.600.000 | 26/04/2019 |
| 14 | BO-NVA-PARQUE INDUSTRIAL PALERMO-PALERMO | \$ 2.762.250 | 26/04/2019 |
| 15 | BO-PSO-JAMUNDINO-VEREDA SANTA HELENA | \$ 45.390.000 | 26/04/2019 |
| 16 | BO-VUP-CARRERA 7 A-VIA AL AEROPUERTO | \$ 23.554.000 | 26/04/2019 |
| 17 | BO-SBO-CITTIIUM-TENJO | \$ 17.209.000 | 26/04/2019 |
| 18 | CM-BOG-CC PLAZA CENTRAL-PUENTE ARANDA | \$ 160.350.000 | 26/04/2019 |
| 19 | CO-MDE-CARRERA 43A 11 -EL POBLADO | \$ 76.890.000 | 26/04/2019 |
| 20 | CO-BOG-AK 11 90 -CHICÓ | \$ 35.035.000 | 26/04/2019 |
| 21 | CM-MDE-CARRERA 77 28-BELÉN | \$ 125.070.000 | 10/05/2019 |
| 22 | BO-BOG-AVENIDA 68-KENNEDY | \$ 45.967.000 | 10/05/2019 |

| No. | INMUEBLE | VALOR ULTIMA ACTUALIZACIÓN CONTABLE 2019 | FECHA ULTIMA ACTUALIZACIÓN CONTABLE 2019 |
|-----|---|--|--|
| 23 | CM-MDE-CARRERA 50A 41-ITAGÜÍ | \$ 33.064.000 | 10/05/2019 |
| 24 | CM-BOG-LC 80 13-CHICÓ | \$ 19.300.000 | 10/05/2019 |
| 25 | BO-AGU-CARRERA 40-VIA SAN MARTIN | \$ 113.374.000 | 10/05/2019 |
| 26 | CM-MDE-LC PC EL TESORO 1100-POBLADO | \$ 39.961.029 | 7/06/2019 |
| 27 | CO-BOG-AMADEUS-SANTA BIBIANA | \$ 99.380.000 | 7/06/2019 |
| 28 | CM-MDE-CALLE 10-POBLADO | \$ 44.985.000 | 7/06/2019 |
| 29 | CM-CLO-CC JARDÍN PLAZA - SAN JOAQUIN | \$ 77.400.000 | 7/06/2019 |
| 30 | CO-BOG-EDIFICIO 27 7-CENTRO INTERNACIONAL | \$ 28.203.000 | 7/06/2019 |
| 31 | CO-BOG-CARRERA 65 10-PUENTE ARANDA | \$ 2.637.000 | 7/06/2019 |
| 32 | CO-BOG-AK 7 74-PORCIÚ NCULA | \$ 7.594.000 | 11/06/2019 |
| 33 | BO-BOG-CARRERA 70 99-MORATO | \$ 10.280.000 | 11/06/2019 |
| 34 | CO-MDE-EDIFICIO GRANAHORRAR-LA FLORIDA | \$ 9.063.000 | 18/07/2019 |
| 35 | CM-CUC-AVENIDA CERO 13-LOS CAOBS | \$ 41.330.000 | 18/07/2019 |
| 36 | CM-SMR-CONDOMINIO PALMA REAL-AV LIBERTADOR | \$ 74.545.000 | 18/07/2019 |
| 37 | CO-CUC-CONDOMINIO CENTRO AGROBANCARIO-CENTRO | \$ 28.325.000 | 18/07/2019 |
| 38 | CM-NVA-CALLE 10 7-CENTRO | \$ 97.383.000 | 18/07/2019 |
| 39 | CM-CLO-EDIFICIO BANCO BOGOTÁ-CENTRO | \$ 13.525.000 | 18/07/2019 |
| 40 | CM-BGA-CALLE 35 17-CENTRO | \$ 33.995.000 | 18/07/2019 |
| 41 | CM-VVC-CALLE 38 30A-CENTRO | \$ 123.199.000 | 18/07/2019 |
| 42 | CM-BGA-LC CC CABECERA II 3 4 5-CABECERA | \$ 72.878.710 | 18/07/2019 |
| 43 | CM-BAQ-CLL 76 49C -ALTO PRADO | \$ 58.194.000 | 18/07/2019 |
| 44 | CM-CTG-LC ED ESCAPE PLAZA 1 01-BOCAGRANDE | \$ 792.396.990 | 18/07/2019 |
| 45 | CM-BGA-CARRERA 23 104-PROVENZA | \$ 50.380.000 | 18/07/2019 |
| 46 | CM-BAQ-LC CC PANORAMA 3-EL LIMON | \$ 61.258.000 | 18/07/2019 |
| 47 | CM-MDE-LC CC SANTAFÉ91 10 -LOS BALSOS | \$ 7.385.000 | 18/07/2019 |
| 48 | CM-MDE-CALLE 50 50A-COPACABANA | \$ 53.731.944 | 18/07/2019 |
| 49 | CO-PEI-EDIFICIO BANCO CAFETERO-CENTRO | \$ 33.749.000 | 18/07/2019 |
| 50 | CM-CTG-ED COLSEGUROS-CENTRO HISTORICO | \$ 19.680.000 | 18/07/2019 |
| 51 | CO-CLO-EDIFICIO EL CAFÉ-CENTRO | \$ 5.178.000 | 18/07/2019 |
| 52 | CO-MDE-EDIFICIO DEL CAFÉ-CENTRO | \$ 4.015.000 | 18/07/2019 |
| 53 | CM-MZL-LC ED MANUEL SAÉNZ 4-CENTRO | \$ 22.215.000 | 18/07/2019 |
| 54 | CM-PSO-LC CC PASAJE EL LICEO 100 202 A 204-CENTRO | \$ 48.640.200 | 18/07/2019 |
| 55 | CO-CLO-EDIFICIO SEGUROS BOLIVAR-CENTRO | \$ 4.415.000 | 18/07/2019 |
| 56 | CO-MDE-EDIFICIO TORRE EMPRESARIAL DAV-POBLADO | \$ 155.094.094 | 18/07/2019 |
| 57 | CM-MDE-LC CC LA FRONTERA MALL PLAZA 3 114-DIAMANTE II | \$ 37.340.400 | 18/07/2019 |
| 58 | CM-CTG-AV ALFONSO ARAUJO CLL26-MANGA | \$ 22.033.081 | 18/07/2019 |
| 59 | CM-IBE-CARRERA 3 12-CENTRO | \$ 34.741.000 | 18/07/2019 |
| 60 | CM-MDE-LC CC PREMIUM PLAZA 1166/72/75-LA CANDELARIA | \$ 171.650.000 | 18/07/2019 |
| 61 | CM-MDE-CARRERA 76 33A-SANTA TERESITA | \$ 3.645.000 | 18/07/2019 |
| 62 | CM-GIR-LC CC UNICENTRO 2 26-GIRARDOT | \$ 157.828.000 | 18/07/2019 |

| No. | INMUEBLE | VALOR ULTIMA ACTUALIZACIÓN CONTABLE 2019 | FECHA ULTIMA ACTUALIZACIÓN CONTABLE 2019 |
|-----|--|--|--|
| 63 | CM-MDE-CALLE 1A 31-VISITACIÓN | \$ 50.388.000 | 18/07/2019 |
| 64 | CO-BOG-CE ELEMENTO-SALITRE | \$ 19.055.000 | 26/07/2019 |
| 65 | CO-MDE-CE ONE PLAZA-MILLA DE ORO | \$ 33.364.000 | 26/07/2019 |
| 66 | BO-BGA-PROVINCIA DE SOTO II-VIA GIRÓN | \$ 143.528.000 | 26/07/2019 |
| 67 | BO-MED-LA ESTRELLA-VEREDA SEJOR | \$ 113.794.000 | 26/07/2019 |
| 68 | BO-MDE-VILLA CARLOTA-EL POBLADO | \$ 42.751.000 | 26/07/2019 |
| 69 | BO-SBO-MOSQUERA-PLANADAS | \$ 10.704.000 | 26/07/2019 |
| 70 | BO-YBO-CARRERA 25-YUMBO | \$ 24.282.000 | 26/07/2019 |
| 71 | CO-BOG-BURÓ 25-FONTIBÓN | \$ 37.067.000 | 26/07/2019 |
| 72 | BO-CLO-CALLE 47 6-SALOMIA | \$ 9.070.000 | 12/08/2019 |
| 73 | CM-AXM-CC CALIMA-AV CENTENARIO | \$ 5.385.000 | 20/08/2019 |
| 74 | CM-CLO-ED OESTE-SANTA TERESITA | \$ 7.282.000 | 20/08/2019 |
| 75 | CM-SBO-CC PLAZA MAYOR-CHIA | \$ 6.217.000 | 20/08/2019 |
| 76 | CM-PEI-CC EL PROGRESO-DOSQUEBRADAS | \$ 7.976.000 | 20/08/2019 |
| 77 | CM-IBE-CC LA ESTACIÓN-AMBALÁ | \$ 5.748.000 | 20/08/2019 |
| 78 | CO-BOG-CALLE 99 12-CHICÓ | \$ 4.923.000 | 20/08/2019 |
| 79 | CM-VUP-LC CC UNICENTRO VALLEDUPAR 1 13-CARRERA 9 | \$ 4.829.000 | 23/08/2019 |
| 80 | CO-BOG-EDIFICIO WORLD BUSINESS PORT-SALITRE | \$ 4.850.000 | 23/08/2019 |
| 81 | CO-MDE-CE ONE PLAZA P11-MILLA DE ORO | \$ 4.206.000 | 28/08/2019 |
| 82 | BO-BAQ-ZF LA CAYENA LT 1,2 -JUAN MINA | \$ 836.000 | 9/09/2019 |
| 83 | ESP-MDE-CALLE 49 41-BOMBONÁ | \$ 3.813.000 | 9/09/2019 |
| 84 | BO-YBO-CENTRO INDUSTRIAL EL CORTIJO-ACOPI | \$ 3.922.000 | 10/09/2019 |
| 85 | BO-BOG-AK 39 18-PUENTE ARANDA | \$ 3.525.000 | 18/09/2019 |
| 86 | BO-YBO-ZFP MANZANA B,G,H,J-YUMBO | \$ 3.751.000 | 18/09/2019 |
| 87 | CM-CRC-CC NUESTRO-VIA ANSERMANUEVO | \$ 3.815.000 | 1/10/2019 |
| 88 | CM-MDE-CC IDEO-ITAGÜÍ | \$ 2.546.000 | 11/10/2019 |
| 89 | BO-CTG-PARQUIAMERICA LT 7 8 9 MANZANA D-MAMONAL | \$ 3.022.000 | 11/10/2019 |
| 90 | BO-SBO-QUADRATTO-TENJO | \$ 3.131.000 | 11/10/2019 |
| 91 | CO-BOG-TORRE EMPRESARIAL PACIFIC-USAQUÉN | \$ 3.190.000 | 11/10/2019 |
| 92 | CM-BOG-CE PASEO REAL-SANTA BÁRBARA | \$ 2.386.000 | 18/11/2019 |
| 93 | CO-BOG-AC 26 90-AV EL DORADO | \$ 2.420.000 | 18/11/2019 |
| 94 | CO-BOG-FIJAR 93B-CHICÓ LAGO | \$ 2.929.000 | 18/11/2019 |
| 95 | CO-BOG-CARRERA 29C 71-BARRIOS UNIDOS | \$ 2.040.000 | 19/11/2019 |
| 96 | CM-BAQ-CC Ú NICO-BETANIA | \$ 1.397.000 | 16/12/2019 |
| 97 | CM-CLO-CC Ú NICO-EL SENA | \$ 1.953.000 | 16/12/2019 |
| 98 | CM-NVA-CC Ú NICO-LAS MERCEDES | \$ 1.748.000 | 16/12/2019 |
| 99 | CM-VVC-CC Ú NICO LLANO-LA ALBORADA | \$ 1.341.000 | 16/12/2019 |
| 100 | CM-YBO-CC Ú NICO-YUMBO | \$ 1.528.000 | 16/12/2019 |
| 101 | BO-BAQ-ZF LA CAYENA LT 6,7,8-JUAN MINA | \$ 1.109.000 | 18/12/2019 |
| 102 | CM-BOG-EDIFICIO SANTA CATALINA-ALHAMBRA | \$ 15.258.000 | 18/12/2019 |
| 103 | BO-BOG-CARRERA 88A 64D-ÁLAMOS | \$ 602.000 | 18/12/2019 |

| No. | INMUEBLE | VALOR ULTIMA ACTUALIZACIÓN CONTABLE 2019 | FECHA ULTIMA ACTUALIZACIÓN CONTABLE 2019 |
|-----|--|--|--|
| 104 | CM-BOG-LC ED EXCÉLSIOR 93 101 -RINCÓN DEL CHICÓ | \$ 1.223.000 | 18/12/2019 |
| 105 | CO-BOG-ED CENTRO INTERNACIONAL-CENTRO | \$ 749.000 | 18/12/2019 |
| 106 | CO-BOG-EDIFICIO DAVIVIENDA-PORCIÚNCULA | \$ 11.345.000 | 18/12/2019 |
| 107 | CM-BOG-LC CARRERA 66 A 63-ESTRADA | \$ 6.438.000 | 18/12/2019 |
| 108 | CM-BOG-AV CALLE 53 63-NORMANDÍA | \$ 4.062.000 | 18/12/2019 |
| 109 | CM-BOG-LC ED SOLUZONA 101B-CENTRO INDUSTRIAL | \$ 16.014.000 | 18/12/2019 |
| 110 | CO-BOG-CE METROPOLITANO-CIUDAD SALITRE | \$ 1.059.000 | 18/12/2019 |
| 111 | CO-BOG-CENTRO DE COMERCIO INTERNACIONAL-CENTRO | \$ 1.024.000 | 18/12/2019 |
| 112 | CO-BOG-CE METROPOLITANO-CIUDAD SALITRE | \$ 850.000 | 18/12/2019 |
| 113 | ESP-CLO-CENTRO MÉDICO-TEQUENDAMA | \$ 23.560.000 | 18/12/2019 |
| 114 | CO-BOG-TORRE ALIANZA-CHICÓ | \$ 1.177.000 | 18/12/2019 |
| 115 | CM-BOG-CENTRO MEDICO ALMIRANTE COLON-CHICÓ | \$ 1.820.000 | 19/12/2019 |
| 116 | CM-BOG-CARRERA 18 16-RESTREPO | \$ 582.000 | 19/12/2019 |
| 117 | CM-BOG-CALLE 140 10A-CEDRITOS | \$ 2.914.000 | 19/12/2019 |
| 118 | CM-BOG-LC CC ANDINO 3 43-EL RETIRO | \$ 2.970.000 | 19/12/2019 |
| 119 | CM-BOG-LC CC CHICO 12 110-RINCÓN DEL CHICÓ | \$ 1.122.000 | 19/12/2019 |
| 120 | CM-BOG-GALERÍAS CARRERA 28 -GALERÍAS | \$ 6.888.000 | 19/12/2019 |
| 121 | CM-BOG-LC ED SCOTIABANK 1-USAQUÍN | \$ 2.035.000 | 19/12/2019 |
| 122 | CM-BOG-LC CC ISERRA 100 108-LA CASTELLANA | \$ 1.990.000 | 19/12/2019 |
| 123 | CM-BOG-LC CC MILENIO PLAZA 1 34 AL 37-TINTALITO | \$ 189.786 | 19/12/2019 |
| 124 | CM-BOG-LC CC PLAZA DE LAS AMERICAS 16 07-KENNEDY | \$ 542.000 | 19/12/2019 |
| 125 | CM-BOG-LC CC PLAZA IMPERIAL 158/9-SUBA | \$ 5.715.000 | 19/12/2019 |
| 126 | CM-BOG-LC CC SALITRE PLAZA 1 14 A-CIUDAD SALITRE | \$ 5.575.000 | 19/12/2019 |
| 127 | CM-BOG-LC CC SALITRE PLAZA 1 85 87 -CIUDAD SALITRE | \$ 1.418.000 | 19/12/2019 |
| 128 | CM-BOG-LC TELEPORT BUSINESS PARK 123-SANTA ANA | \$ 9.603.000 | 19/12/2019 |
| 129 | CM-BOG-LC CC TINTAL PLAZA 158-EL TINTAL | \$ 3.555.000 | 19/12/2019 |
| 130 | CM-BOG-LC CC TUNAL 2 162-CIUDAD TUNAL | \$ 1.906.000 | 19/12/2019 |
| 131 | CM-BOG-LC ED DAVIVIENDA CHAPINERO 1-CHAPINERO | \$ 2.973.000 | 19/12/2019 |
| 132 | CM-BOG-LC ED COMERCIAL 97 1-CHICÓ RESERVADO | \$ 22.711.000 | 19/12/2019 |
| 133 | CM-BOG-CALLE 140 18A-CEDRITOS | \$ 1.981.000 | 19/12/2019 |
| 134 | CO-BOG-EDIFICIO SALUD TOTAL-SAN PATRICIO | \$ 52.889.200 | 19/12/2019 |
| 135 | CM-BOG-CARRERA 11 82-EL RETIRO | \$ 1.827.000 | 19/12/2019 |
| 136 | CM-BOG-CALLE 44 59-LA ESMERALDA | \$ 937.000 | 19/12/2019 |
| 137 | CM-BOG-AK 24 42-LA SOLEDAD | \$ 1.046.000 | 19/12/2019 |
| 138 | CM-BOG-LC MULTICENTRO 2 6-NVA AUTOPISTA | \$ 8.304.000 | 19/12/2019 |
| 139 | CM-BOG-AV CALLE 116 60-PONTEVEDRA | \$ 185.390 | 19/12/2019 |
| 140 | CM-BOG-CARRERA 27 1G-SANTA ISABEL | \$ 57.732 | 19/12/2019 |
| 141 | CM-BOG-TRANSVERSAL 73D 39-TIMIZA | \$ 1.246.000 | 19/12/2019 |
| 142 | CM-BOG-CALLE 168 45-TOBERIN | \$ 28.862 | 19/12/2019 |
| 143 | CM-BOG-CARRERA 56 4A-TRINIDAD GALAN | \$ 361.275 | 19/12/2019 |
| 144 | ESP-BOG-CITY U-LA CANDELARIA | \$ 85.651 | 27/12/2019 |

(Valores en Miles de pesos)

2.4 Flujo de Caja Distribuible

En cumplimiento de los numerales 1.7.12. y 1.7.13, del Prospecto de Colocación de los Títulos Participativos del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias – PEI (el “Prospecto”) los días 14 de febrero de 2019 y 15 de agosto de 2019, se procedió con el pago del Flujo de Caja Distribuible (según este término se define en el Prospecto) a corte 31 de diciembre de 2018 y de 30 de junio de 2019, respectivamente.

Conforme con la definición legal y la entrada en vigencia de la aplicación de las normas internacionales de información financiera (NIIF) a los Estados Financieros del PEI, la distribución del Flujo de Caja Distribuible definido en el Prospecto, se efectuó de acuerdo con los resultados contables registrados con corte al 31 de diciembre de 2018 y 30 de junio de 2019.

En virtud de lo anterior, la Fiduciaria en calidad de Agente de Manejo por intermedio de DECEVAL, pagó a los Inversionistas el Flujo de Caja Distribuible a prorrata de su participación en el PEI correspondiente al segundo semestre de 2018 y, primer semestre de 2019. A continuación se detalla la información del pago:

| Fecha de Corte | Fecha de Pago | No. Títulos circulación | Distribución Utilidad | Restitución de la inversión | Retención en la fuente | Retención ICA (Bogotá - Barranquilla - Pasto - Neiva) | Retenciones (periodos anteriores) | Valor Pagado | Nuevo valor nominal del Título |
|----------------|---------------|-------------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------|--|-----------------------------------|----------------|--------------------------------|
| 31/12/2018 | 14/02/2019 | 353.649 | \$ 28.635.313 | \$ 64.562.869 | \$ 267.523 | \$ 258.371 | \$ 2.681 | \$ 92.669.606 | \$ 1.573 |
| 30/06/2019 | 15/08/2019 | 431.422 | \$ 32.720.339 | \$ 91.854.058 | \$ 367.485 | \$ 340.422 | \$ 6.733 | \$ 123.859.757 | \$ 1.360 |

(valores en miles de pesos)

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

2.5. Colocación de títulos

En junio de 2019. Se realizó la emisión del Undécimo Tramo de Títulos de Contenido Participativo del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias - PEI (“TEIs). El aviso de Oferta Pública para la emisión del undécimo tramo del PEI, fue publicado el 14 de junio de 2019 y el proceso de colocación se ejecutó a través de la Bolsa de Valores de Colombia.

A continuación, las características de la Emisión y los resultados de la Primera y Segunda Vuelta (sin pago en especie)

Monto Emitido: \$816.616.500.000

Valor de suscripción: \$10.500.000

No. de títulos ofrecidos: 77.773

La Primera Vuelta (sin pago en especie) tuvo una adjudicación por Derecho de Suscripción Preferencial cuyo resultado fue la adjudicación de 59.218 títulos por valor de \$621.789.000.000

| CARTERAS COLECTIVAS | | |
|---|------------------------|--------------------------|
| PRIMERA VUELTA (Adjudicación Derecho Preferente) | TITULOS ADJUDICADOS | VALOR ADJUDICADO |
| FONDOS DE PENSIONES Y CESANTIAS | 44128 | \$ 463.344.000,00 |
| SOCIEDADES DE CAPITALIZACIÓN | 8129 | \$ 85.354.500,00 |
| DEMÁS PERSONAS JURIDICAS | 3514 | \$ 36.897.000,00 |
| PERSONAS NATURALES | 3000 | \$ 31.500.000,00 |
| FONDOS MUTUOS DE INVERSIÓN | 367 | \$ 3.853.500,00 |
| SOCIEDADES DE SERVICIOS FINANCIEROS | 42 | \$ 441.000,00 |
| CARTERAS COLECTIVAS | 38 | \$ 399.000,00 |
| TOTAL | 59.218 | \$ 621.789.000,00 |

(valores en miles de pesos)

El porcentaje de títulos participativos Estrategias Inmobiliarias (TEIs) demandados en la Primera Vuelta sin pago en Especie fue el 76.14% del total ofrecido, correspondiente a 59.218 TEIs, por valor de \$621.789.000.000. Teniendo en cuenta lo anterior, el día 18 de junio de 2019 se informó mediante la publicación relevante que el número de títulos disponible a ser adjudicados en la Segunda Vuelta sin pago en Especie correspondió a 18.555 TEIs por valor de \$194.827.500.000.

Por otro lado, la Segunda Vuelta (sin pago en especie) tuvo lugar el 20 de Junio de 2019, en donde se adjudicaron los 18.555 TEIs restantes por valor de \$194.827.500.000.

| SEGUNDA VUELTA TITULOS PEI | | |
|-------------------------------------|------------------------|--------------------------|
| SEGUNDA VUELTA (Remanente) | TITULOS ADJUDICADOS | VALOR ADJUDICADO |
| PERSONAS NATURALES | 10583 | \$ 111.121.500,00 |
| DEMÁS PERSONAS JURIDICAS | 6469 | \$ 67.924.500,00 |
| FONDOS DE PENSIONES Y CESANTIAS | 514 | \$ 5.397.000,00 |
| SOCIEDADES DE CAPITALIZACIÓN | 480 | \$ 5.040.000,00 |
| SOCIEDADES DE SERVICIOS FINANCIEROS | 278 | \$ 2.919.000,00 |
| FONDOS MUTUOS DE INVERSIÓN | 118 | \$ 1.239.000,00 |
| CARTERAS COLECTIVAS | 57 | \$ 598.500,00 |
| ESTABLECIMIENTOS DE CREDITO | 56 | \$ 588.000,00 |
| TOTAL | 18.555 | \$ 194.827.500,00 |

(valores en miles de pesos)

Con lo anterior, se colocó el 20 de junio de 2019 en su totalidad el monto de emisión del Undécimo Tramo del PEI, por valor de \$816.616.500.000,00 m/cte., quedando 431.422 TEIs en circulación.

2.6. Impuestos

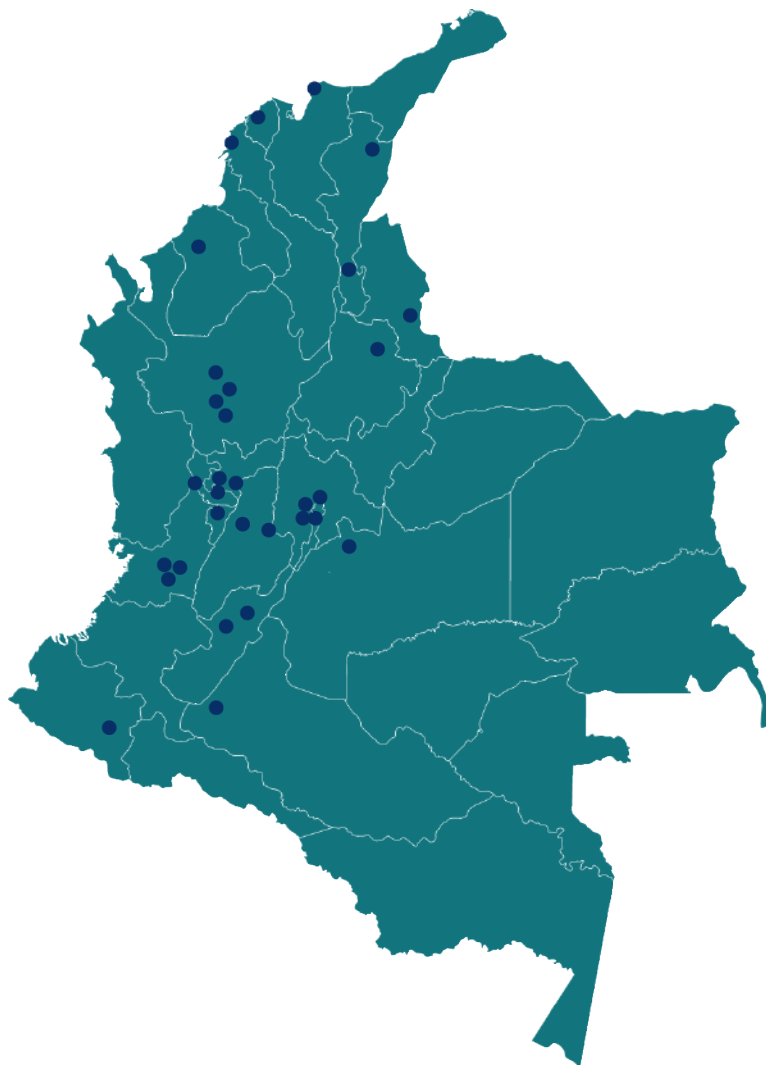
Impuesto de ICA: Fiduciaria Corficolombiana, como sociedad administradora del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (PEI), en desarrollo del objeto del fideicomiso informa que a 31 de diciembre de 2019, efectuó operaciones en las 31 ciudades que se mencionan a continuación: Bogotá, Barranquilla, Cali, Itagüí, Manizales, Medellín, Tenjo, Armenia, Palmira, Chía, Dosquebradas, Ibagué, Valledupar, Yumbo, Aguachica, Mosquera, Bucaramanga, Neiva, Cartagena, Pasto, Copacabana, Girardot, Pereira, Cúcuta, Villavicencio, Santa Marta, Florencia, La Estrella, Montería, Palermo, Cartago.

Así mismo, en cumplimiento de la normativa vigente para el impuesto de Industria y Comercio en los municipios donde el PEI percibe ingresos, se indica que por el año 2019, se cumplió con la obligación formal y sustancial de este impuesto en los municipios de Medellín, Itagüí, Ibagué, Dosquebradas, Valledupar y Aguachica.

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

Se indica que los certificados e información para efectos de las responsabilidades fiscales de los inversionistas, incluida la información correspondiente a los municipios donde el PEI no tiene obligaciones formales y sustanciales, están disponibles en la sociedad fiduciaria como sociedad administradora del PEI.

Presencia de Patrimonio Estrategias Inmobiliarias en 2019



3

RECURSOS DE PATRIMONIO AUTÓNOMO



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

3.1 Fondo de Readquisición

El Comité Asesor en su reunión del 18 de marzo de 2019, se refirió a la provisión para el Fondo de Readquisición establecida en el numeral 1.7.11 del Prospecto de Colocación del PEI, el cual señala que el PEI provisionará anualmente los recursos que el Comité Asesor considere necesarios para readquirir los Títulos readquiribles a partir del quinto año de su operación. Teniendo en cuenta el comportamiento y características de los TEIs en el mercado secundario y teniendo en cuenta el mejor uso de los fondos disponibles por parte del PEI, el Comité Asesor dispuso que no era necesario provisionar durante el año 2019 suma alguna, por lo que la provisión fue igual a cero pesos para el Fondo de Readquisición.

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

3.2. Total participaciones (encargos fiduciarios) en el Fondo de Inversión Colectiva Abierto Valor Plus I, y cuentas bancarias

Al cierre del 31 de diciembre de 2019, el Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias – PEI, contó con veintiún (21) encargos constituidos en el Fondo de Inversión Colectiva Abierto Valor Plus I dentro de los cuales se encuentran el Fondo de Operación, diecisiete (17) encargos de Garantía y tres (3) encargos de Gestión de Liquidez.

Al cierre de diciembre de 2019 el total de los encargos fiduciarios ascendió a la suma de treinta y dos mil cincuenta y siete millones trescientos noventa y cuatro mil ochocientos tres pesos con cuarenta y cuatro centavos m/cte. (\$32.057.394.803,44).

3.2.1. Fondo de Operación

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

A continuación, se detalla el comportamiento de ingresos y egresos al cierre del 31 de diciembre de 2019 del encargo VPL-250020001313, constituido para el manejo de los recursos del fondo de operación:

| PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS - PEI | AÑO 2019 VPL - 110020903863 |
|--|--|
| SALDO ANTERIOR (A 31 DE DICIEMBRE DE 2017) | \$ 1.434.107 |
| ADICIONES | \$ 521.400.987 |
| ADICIONES POR ARRENDAMIENTOS | \$ 318.048.322 |
| ADICIONES POR SERVICIOS COMPARTIDOS | \$ 10.346.581 |
| ADICIONES POR INTERESES DE MORA | \$ 368.729 |
| ADICIONES CENTRO COMERCIAL IDEO ITAGÜÍ | \$ 12.879.420 |
| ADICIONES CENTRO COMERCIAL ATLANTIS PLAZA | \$ 20.297.221 |
| OTRAS ADICIONES | \$ 159.026.925 |
| RENDIMIENTOS NETOS | \$ 433.789 |
| RETIROS | \$ 501.828.632 |
| RETIROS GRAVADOS | \$ 395.192.997 |
| IMPUESTO POR RETIRO 4*1000 | \$ 1.580.772 |
| RETIROS EXENTOS | \$ 105.054.864 |
| SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 | \$ 21.006.462 |

(Valores en Miles de pesos)

Las adiciones de este fondo se recaudan a través de las cuentas bancarias propias del Patrimonio Autónomo, las cuales son referenciadas lo cual permite la identificación de los valores depositados. En dicho fondo también se adicionan los recursos percibidos en los Encargos de las operaciones conjuntas.

3.2.2. Encargos de garantía

Corresponden a los depósitos en garantía efectuados por los Concesionarios de los inmuebles del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias PEI, los cuales, al cierre de diciembre de 2019, presentan un saldo de diez mil novecientos siete millones seiscientos trecemil novecientos noventa y un pesos con noventa y nueve centavos m/cte. (\$10.907.613.991,99). A continuación, el detalle de los saldos:

| No. ENCARGO | DESCRIPCIÓN | SALDO TOTAL A 31 DE DICIEMBRE DE 2019 |
|-----------------------------------|--|--|
| 110020904146 | DEPÓSITO EN GARANTÍA-EL MUNDO A SUS PIES | \$ 36.412 |
| 110020904594 | DEPÓSITO EN GARANTÍA-AVENTTO MOBILI | \$ 6.160 |
| 110020904596 | DEPÓSITO EN GARANTÍA- JUAN FERNANDO OSPINA | \$ 1.793 |
| 110020904622 | DEPÓSITO EN GARANTÍA-META PETROLEUM COP SUCURSAL COLOMBIA | \$ 1.104.311 |
| 110020904665 | DEPÓSITO EN GARANTÍA-CARROFACIL DE COLOMBIA S.A.S. | \$ 65.911 |
| 250020000025 | DEPÓSITO EN GARANTÍA-HERNANDO HEREDIA | \$ 197.636 |
| 250020000692 | DEPÓSITO EN GARANTÍA-NUTRESA PASTO | \$ 4.590.007 |
| 250020000693 | DEPÓSITO EN GARANTÍA-NUTRESA MONTERÍA | \$ 3.278.576 |
| 250020001055 | DEPÓSITO EN GARANTÍA -FORTOX S.A. | \$ 3.214 |
| 250020001061 | DEPÓSITO EN GARANTÍA-HADA | \$ 353.038 |
| 250020001191 | DEPÓSITO EN GARANTÍA-HIDRATICA SAS | \$ 5.140 |
| 250020001206 | DEPÓSITO EN GARANTÍA-SISTEMAS COLOMBIA SAS | \$ 150.738 |
| 250020001209 | DEPÓSITO EN GARANTÍA-SISTEMAS COLOMBIA SAS PISOS 18 - 19 - 20 - 21 | \$ 346.200 |
| 250020001231 | DEPÓSITO EN GARANTÍA- FIRST DATA COLOMBIA LTDA | \$ 38.512 |
| 250020001232 | DEPÓSITO EN GARANTÍA- BANCOLOMBIA S.A. | \$ 131.186 |
| 250020001256 | DEPÓSITO EN GARANTÍA- GENIUS SPORTS SERVICES COLOMBIA SAS | \$ 279.990 |
| 250020001279 | DEPÓSITO EN GARANTÍA- KM2 SOLUTIONS COLOMBIA SAS | \$ 318.791 |
| TOTAL ENCARGOS DE GARANTIA | | \$ 10.907.614 |

(Valores en Miles de pesos)

3.2.3. Encargos de Gestión de Liquidez

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

| No. ENCARGO | DESCRIPCIÓN | SALDO A 31 DE DICIEMBRE DE 2019 | |
|-----------------------|------------------------|------------------------------------|----------------|
| 110020903853 | FONDO DE COLOCACIÓN | \$ | 14.099 |
| 110020904042 | FONDO DE DISTRIBUCIÓN | \$ | 45.990 |
| 110020904094 | FONDO DE ADQUISICIONES | \$ | 83.230 |
| TOTAL ENCARGOS | | \$ | 143.319 |

(Valores en Miles de pesos)

3.2.4. Cuentas Bancarias

En cuentas bancarias la suma de mil ciento cuarenta y cuatro millones cuatrocientos setenta y nueve mil ciento veintitrés pesos con tres centavos m/cte. (\$1.144.479.123,03). A continuación, el detalle de los saldos:

| CUENTAS BANCARIAS A NOMBRE DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS | | | | SALDO A 31 DE DICIEMBRE DE 2019 |
|--|-------------|----------------|---|---------------------------------------|
| No. CUENTA | BANCO | TIPO DE CUENTA | CONCEPTO DE LA CUENTA | |
| 001-91820-0 | OCCIDENTE | AHORROS | Fiduciaria Corficolombiana S.A. PAEI - Fondo de Operación | \$ 829.493 |
| 008-35876-4 | BOGOTA | CORRIENTE | Fiduciaria Corficolombiana S.A. PAEI - Recaudadora para el C.C. Ideo Itagüi | \$ 192.473 |
| 005-56326-6 | ITAÚ | AHORROS | Fiduciaria Corficolombiana S.A. PAEI - Recaudadora para el CC. Atlantis | \$ 45.370 |
| 005-58861-4 | ITAÚ | AHORROS | Fiduciaria Corficolombiana S.A. PAEI - Renta Helm - Excedentes de liquidez | \$ 15 |
| 95010019290 | SUDAMERIS | AHORROS | Fiduciaria Corficolombiana S.A. PAEI - Excedentes de Liquidez | \$ 2.672 |
| 48280005704 | DAVIVIENDA | AHORROS | Cuenta para desembolsos de créditos | \$ 56.697 |
| 031-829368-62 | BANCOLOMBIA | AHORROS | Cuenta para desembolsos de créditos | \$ 17.759 |
| TOTAL CUENTAS BANCARIAS | | | | \$ 1.144.479 (*) |

(Valores en Miles de pesos)

(*) Corresponde al saldo en extracto en las cuentas bancarias del PEI al cierre de 31 de diciembre de 2019, dicho valor incluye partidas pendientes por conciliar y depósitos realizados por otros conceptos (arrendamientos, servicios o intereses de mora) que fueron contablemente registrados en el mes de diciembre de 2019, y cuyos traslados bancarios se realizaron en el mes de enero de 2020.

3.3. Derechos Fiduciarios – Operaciones conjuntas

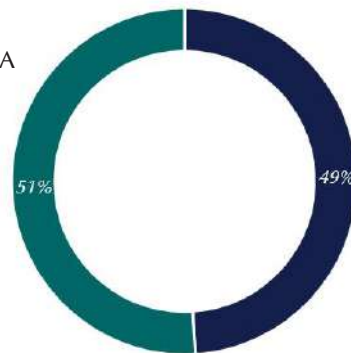
a) Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101 Cali

El Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101 es un patrimonio de administración y pagos, que administra los recursos derivados de los contratos suscritos sobre los inmuebles (locales del Centro Comercial Jardín Plaza Cali), por una parte el Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias PEI, en un porcentaje de participación del 49% y por la otra, Fideicomiso Vizcaya Administrado por Alianza Fiduciaria S.A., con un porcentaje de participación del 51%, con una vigencia de veinte (20) años contados a partir de la fecha de suscripción (Mayo 26 de 2015).

A continuación se detalla el porcentaje de participación de los fideicomitentes del Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101

*Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101
(participación)*

Patrimonio Autónomo Alianza Fiduciaria S.A
- Fideicomiso Vizcaya
NIT: 830053963



Patrimonio Autónomos Fiduciaria
Corficolombiana S.A - Patrimonio Autónomo
estrategias inmobiliarias PEI
NIT: 800256769

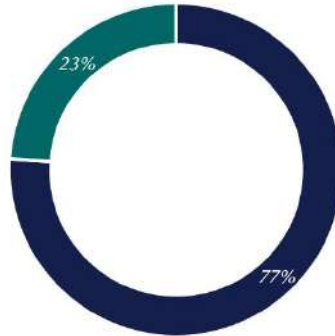
b) Fideicomiso de Operación Plaza Central

El Fideicomiso de Operación Plaza Central es un patrimonio de administración y pagos, Fuente de pago y Garantía que administra los recursos derivados de los contratos suscritos sobre los inmuebles (locales del Centro Comercial Plaza Central), por una parte el Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias PEI, en un porcentaje de participación del 77% y por la otra, Fideicomiso Becam Administrado por Itaú Asset Management Sociedad Fiduciaria., con un porcentaje de participación del 23%, con una vigencia de dos (2) años contados a partir de la fecha de suscripción (Octubre 31 de 2016). Mediante el Otrosí No 4 de fecha 12 de diciembre de 2018 se fijó una vigencia de un (1) año prorrogable automáticamente a partir del 01 de noviembre de 2018.

A continuación se detalla el porcentaje de participación de los fideicomitentes del Fideicomiso de Operación Plaza Central.

*Fideicomiso de operación Plaza Central
(participación)*

Fideicomiso BECAM
NIT: 830053963



Patrimonio Autónomos Fiduciaria
Corficolombiana S.A - Patrimonio Autónomo
estrategias inmobiliarias PEI
NIT: 800256769

c) Fideicomiso de Operación City U

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

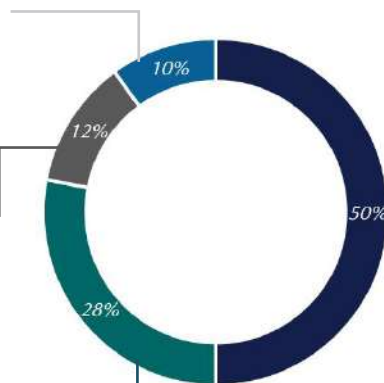
A continuación, se detalla el porcentaje de participación de los fideicomitentes del Patrimonio Autónomo de Operación City U.

*Fideicomiso de operación City U
(participación)*

Alianza Fiduciaria S.A Patrimonios
autónomos Fideicomiso QBO
NIT: 830053812

Alianza Fiduciaria S.A Patrimonios
autónomos Fideicomiso NAPI
NIT: 830053812

Alianza Fiduciaria S.A Patrimonios
autónomos Fideicomiso HNN City U
NIT: 830053812



Patrimonio Autónomos Fiduciaria
Corficolombiana S.A - Patrimonio Autónomo
estrategias inmobiliarias PEI
NIT: 800256769

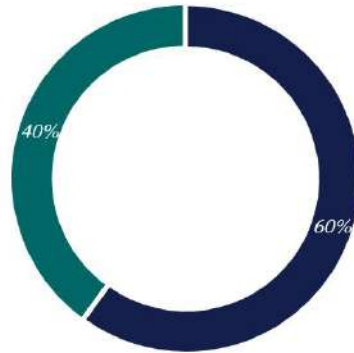
d) Patrimonio Autónomo de Operación Ideo Cali

El Patrimonio Autónomo de Operación Ideo Cali es un patrimonio de administración y pagos que administra los recursos derivados de los contratos suscritos sobre los inmuebles (locales y bodegas del centro comercial Ideo Cali), así como todos los demás recursos que se deriven de la operación y explotación de los inmuebles propiedad de los fideicomitentes; por una parte el Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias PEI, en un porcentaje de participación del 60% y por la otra, Universa Inversiones Inmobiliarias S.A.S., con un porcentaje de participación del 40%, con una vigencia de tres (3) años contados a partir de la fecha de suscripción (Agosto 16 de 2017).

A continuación, se detalla el porcentaje de participación de los fideicomitentes del Patrimonio Autónomo de Operación Ideo Cali.

Patrimonio autónomo de operación IDEO Cali
(participación)

Universa Inversiones inmobiliarias
NIT: 900454236



Patrimonio Autónomo Fiduciaria
Corficolombiana S.A - Patrimonio Autónomo
estrategias inmobiliarias PEI
NIT: 800256769

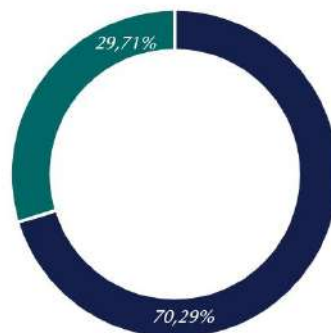
e) Patrimonio Autónomo de Operación Nuestro Montería

El Patrimonio Autónomo de Operación Nuestro Montería es un patrimonio de administración y pagos que administra los recursos derivados de los contratos suscritos sobre los inmuebles (locales del centro comercial Nuestro Montería), así como todos los demás recursos que se deriven de la operación y explotación de los inmuebles propiedad de los fideicomitentes; por una parte el Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias PEI, en un porcentaje de participación del 70,29% y por la otra, Patrimonio Autónomo Bolsa de Arriendos., con un porcentaje de participación del 29,71%, con una vigencia de tres (3) años contados a partir de la fecha de suscripción (Septiembre 29 de 2017).

A continuación se detalla el porcentaje de participación de los fideicomitentes del Patrimonio Autónomo de Operación Nuestro Montería.

Patrimonio autónomo de operación Nuestro Montería
(participación)

Patrimonio autónomo alianza Fiduciaria S.A-
Fideicomiso bolsa de arriendos montería !
NIT: 830053812



Patrimonio Autónomo Fiduciaria
Corficolombiana S.A - Patrimonio Autónomo
estrategias inmobiliarias PEI
NIT: 800256769

f) Patrimonio Autónomo de Operación Centros Comerciales Outlets

El Patrimonio Autónomo de Operación Centros Comerciales Outlets es un patrimonio de administración y pagos que administra, los recursos derivados de los contratos suscritos sobre los inmuebles (locales de los Centros Comerciales Outlets - ÚNICO), así como todos los demás recursos que se deriven de la operación y explotación de los inmuebles propiedad de los fideicomitentes; por una parte el Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias PEI, en un porcentaje de participación del 80% y por la otra, Operadora de Comercio S.A.S., con un porcentaje de participación del 20%, con una vigencia de cinco (5) años contados a partir de la fecha de suscripción (Noviembre 30 de 2018).

A continuación, se detalla el porcentaje de participación de los fideicomitentes del Patrimonio Autónomo de Operación Centros Comerciales Outlets.



g) Patrimonio Autónomo de Operación Nuestro Cartago.

El Patrimonio Autónomo de Operación Nuestro Cartago es un patrimonio de administración y pagos que administra los recursos derivados de los contratos suscritos sobre los inmuebles (locales del centro comercial Nuestro Cartago), así como todos los demás recursos que se deriven de la operación y explotación de los inmuebles propiedad de los fideicomitentes; por una parte el Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias PEI, en un porcentaje de participación del 70% y por la otra, Patrimonio Autónomo Lote Nuestro Cartago., con un porcentaje de participación del 30%, con una vigencia de tres (3) años contados a partir de la fecha de suscripción (Septiembre 30 de 2019).

A continuación se detalla el porcentaje de participación de los fideicomitentes del Patrimonio Autónomo de Operación Nuestro Cartago.





4. OTRAS INVERSIONES

En virtud de las instrucciones impartidas por PEI Asset Management S.A.S. en su calidad de Administrador Inmobiliario del PEI, durante el año 2019 el PEI realizó las siguientes inversiones de tesorería:

| NOMBRE DEL FONDO | No. DE INVERSIÓN | ENTIDAD FINANCIERA | SALDO A 31 DIC 2019 |
|---|------------------|---|---------------------|
| FONDO ABIERTO INTERES | 800256769-9-13 | CORREDORES DAVIVIENDA S.A. | \$ 169.144 |
| FONDO DE INVERSION COLECTIVA FIDUCIARIA | 126002001195 | FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. | \$ 7.133 |
| FONDO DE INVERSION COLECTIVA OCCIDENTA | 1001201004577 | FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A. | \$ 467.059 |
| FONDO DE INVERSION COLECTIVA SUMAR | 60002002810861 | FIDUCIARIA BOGOTA S.A. | \$ 394.037 |
| FONDO DE INVERSION COLECTIVA SUMAR | 60002002884764 | FIDUCIARIA BOGOTA S.A. (Hernando Heredia) | \$ 175 |
| FONDO DE INVERSION COLECTIVA SUMAR | 60002004406037 | FIDUCIARIA BOGOTA S.A. | \$ 671.502 |
| FONDO DE INVERSION COLECTIVA EFECTIVO | 301000265349 | FIDUCIARIA OLD MUTUAL S.A. | \$ 2.022.785 |
| TOTAL | | | \$ 3.731.835 |

(Valores en Miles de pesos)

5. EMISIÓN DE BONOS

5.1. Segunda Emisión de Bonos.

El Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias - PEI, publicó el 06 de Noviembre de 2019 el Aviso de Oferta pública del programa de emisión y colocación de bonos ordinarios del PEI. El monto total de la Segunda emisión de bonos ordinarios fue de quinientos mil millones de pesos (COP 500.000.000.000), la cual se adelantó bajo la modalidad de colocación al mejor esfuerzo y el mecanismo de colocación usado fue el de subasta holandesa. La segunda Emisión de los Bonos Ordinarios del PEI se desarrolló el 07 de Noviembre de 2019 y se ejecutó a través de la Bolsa de Valores de Colombia S.A. Los agentes colocadores quienes realizaron la colocación de los bonos ordinarios fueron Corredores Davivienda S.A. (como agente líder colocador), Alianza Valores S.A., Casa de Bolsa S.A. y Valores Bancolombia S.A.; Ultraserfincos S.A.; Scotia Securities S.A..

A continuación las características de la segunda Emisión de Bonos Ordinarios de PEI:

Monto total de la primera emisión: Hasta por \$500.000.000.000,00

Número de Bonos ofrecidos: 400.000

Valor Nominal Bonos Ordinarios: \$1.000.000,00

Serie y plazo de redención de los bonos ordinarios: La emisión constó de una serie cuyas características se describen en el numeral 1.31 del Prospecto de Información de los Bonos Ordinarios y se detallan a continuación:

Serie A: Emitida en pesos y la cual devengará y devengarán un interés con base en una tasa fija efectiva anual y su capital será redimido totalmente al vencimiento de los mismos. Para la emisión se ofrecieron las siguientes Sub-series de la Serie A con los plazos de redención que se señalan a continuación:

| SUB - SERIE | PLAZO | TASA MAXIMA OFRECIDA |
|-------------|---------|----------------------|
| A5 | 5 AÑOS | 6,5% E.A. |
| A10 | 10 AÑOS | 7,28% E.A. |

Serie C: Emitida en pesos y la cual devengará un interés con base de una tasa variable referenciando al IPC y su capital será redimido totalmente al vencimiento de los mismos. Para la emisión se ofrecieron las siguientes Sub-series de la Serie C con los plazos de redención que se señalan a continuación:

| SUB - SERIE | PLAZO | TASA MAXIMA OFRECIDA |
|-------------|---------|----------------------|
| C25 | 25 AÑOS | IPC + 3,79% |

Los resultados, con ocasión de la adjudicación de la Subasta Holandesa de la Segunda Emisión de Bonos Ordinarios del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias - PEI, fueron:

| SUB - SERIE | MONTO DEMANDADO | MONTO ADJUDICADO |
|-------------------------|-------------------|--------------------------|
| A5 | \$ 140.340.000,00 | \$ 122.000.000,00 |
| A10 | \$ 311.810.000,00 | \$ 226.000.000,00 |
| C25 | \$ 192.800.000,00 | \$ 152.000.000,00 |
| TOTAL ADJUDICADO | | \$ 500.000.000,00 |

(Valores en Miles de pesos)

Con base a lo anterior, se colocó en su totalidad el monto de la segunda emisión de bonos ordinarios del PEI, por valor de 500.000.000.000,00.

5.2. Calificación de Bonos PEI

Con fecha 15 de octubre de 2019, la calificadora BRC Investor Services S.A. en revisión extraordinaria confirmo la calificación de los Bonos Ordinarios Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias - PEI de 'AA+'

| HISTORIAL CALIFICACIONES BONOS PEI | | |
|------------------------------------|--------------|-------------------------|
| FECHA | CALIFICACIÓN | TIPO DE REVISION |
| 12/06/2015 | AA+ | Calificación Inicial |
| 25/08/2015 | AA+ | Revisión Extraordinaria |
| 10/06/2016 | AA+ | Revisión Periódica |
| 2/06/2017 | AA+ | Revisión Periódica |
| 24/04/2018 | AA+ | Revisión Periódica |
| 24/04/2019 | AA+ | Revisión Periódica |
| 15/10/2019 | AA+ | Revisión Extraordinaria |

5.3. Pago de Intereses

Al cierre de 31 de diciembre de 2019 el Patrimonio Autónomo realizó pago de intereses por la primera emisión de bonos por intermedio de DECEVAL por la suma de \$35.619.732.520,00

El próximo pago de intereses a los tenedores de Bonos del PEI, deberá realizarse el 07 de febrero de 2020 el pago correspondiente al primer trimestre de la segunda emisión de bonos y el 28 de febrero de 2020 el pago correspondiente al quinto trimestre de la primera emisión de bonos.

6. OBLIGACIONES FINANCIERAS

El siguiente es el resumen de las obligaciones financieras del PEI al cierre de diciembre de 2019. A continuación el detalle del capital adeudado en las obligaciones de corto y largo plazo:

6.1. Obligaciones de Corto Plazo

| ENTIDAD FINANCIERA | SALDO A 31 DIC 2019 |
|-------------------------|-----------------------|
| BANCO DE BOGOTÁ S.A. | \$ 11.088.000 |
| BANCO DE OCCIDENTE S.A. | \$ 54.654.321 |
| BANCOLOMBIA S.A. | \$ 99.000.000 |
| TOTAL | \$ 164.742.321 |

(Valores en Miles de pesos)

6.2. Obligaciones de Largo Plazo

| ENTIDAD FINANCIERA | SALDO A 31 DIC 2019 |
|----------------------------|-----------------------|
| BANCO DE BOGOTÁ S.A. | \$ 164.196.405 |
| BANCOLOMBIA S.A. | \$ 76.816.420 |
| BANCO ITAÚ | \$ 26.692.751 |
| BANCO SCOTIABANK COLPATRIA | \$ 66.500.904 |
| TOTAL | \$ 334.206.480 |

(Valores en Miles de pesos)

En cumplimiento del numeral 2.3.4, del Prospecto de Colocación de los Títulos Participativos del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias – PEI (el “Prospecto”) al corte de 31 de diciembre de 2019 el valor total de los activos del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias - PEI fue de \$ 6.277.130.061.343,34, que a la misma fecha de corte el valor total de endeudamiento fue de \$1.535.604.684.777,28 por lo cual el porcentaje de endeudamiento fue de 24.46%, es decir que no supera el cuarenta por ciento (40%) del valor total de los activos del Patrimonio Autónomo PEI.

7. CONTRATOS

Fiduciaria Corficolombiana S.A., desarrolla las actividades correspondientes a su gestión como Vocera del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias, así como la celebración de contratos de arrendamiento, contratos de concesión, y demás documentos jurídicos relacionados con el PEI. Durante el 2019 se suscribieron 40 contratos y se prorrogaron 144 contratos de arrendamiento y concesión.

8. ASAMBLEA GENERAL DE INVERSIONISTAS

Reuniones de Asamblea Ordinaria de Inversionistas

En virtud del Aviso de Convocatoria publicado el día 29 de marzo de 2019, para la Asamblea Ordinaria de Inversionistas del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias – PEI, la reunión Ordinaria de la Asamblea General de Inversionistas del PEI se llevó a cabo el día jueves 11 de abril de 2019 a las 09:00 a.m., (primera convocatoria) en la cual se deliberaron y aprobaron, teniendo en cuenta el quórum señalado en el numeral 4.8.7 del Prospecto de Colocación del PEI los siguientes temas:

- La Asamblea aprobó por unanimidad el orden del día previsto en el aviso de convocatoria.
- La Asamblea nombró al Presidente y Secretario de la reunión, así como a la Comisión Aprobatoria del Acta.
- La Asamblea aprobó el Informe Anual elaborado por la Administradora Inmobiliaria, Pei Asset Management S.A. con corte a 31 de diciembre de 2018.
- La Asamblea aprobó el Plan Estratégico 2019 presentado por el Comité Asesor del PEI.
- La Asamblea aprobó el Informe de Gestión del Patrimonio Autónomo presentado por el Agente de Manejo, Fiduciaria Corficolombiana S.A., con corte a 31 de diciembre de 2018.
- La Asamblea aprobó el informe de estado de ejercicio del PEI con corte a 31 de diciembre de 2018 - Estados Financieros, presentados por el Agente de Manejo, Fiduciaria Corficolombiana S.A.

Adicionalmente, durante el transcurso de la Asamblea, el Representante Legal de los Inversionistas leyó su concepto en relación con la cesión de la posición contractual del Originador y Fideicomitente dentro del Contrato de Fiducia mediante el cual se constituyó el PEI, en virtud de la cual la sociedad Inversiones y Estrategias Corporativas S.A.S. (en liquidación) le cederá a PEI Asset Management S.A.S. dicha posición (la “Cesión”). Asimismo, durante la sesión de la Asamblea el Agente de Manejo presentó su informe en relación con la Cesión.

E informa a los Inversionistas y al mercado en general que la Cesión será realizada durante el 2019 e informada oportunamente como información relevante.

La cesión de posición contractual del Originador y Fideicomitente dentro del Contrato de Fiducia mediante el cual se constituyó el PEI se suscribió el 05 de noviembre de 2019. En las fechas correspondientes, se publicó la información relevante de acuerdo a los hechos presentados.

9. INFORMACIÓN RELEVANTE

Fiduciaria Corficolombiana S.A., en calidad de Agente de Manejo de la Titularización Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias – PEI, emisor de los títulos TEI's, se permite dar a conocer la información relevante que no está contenida en los anteriores puntos del informe y la cual fue publicada durante el año 2019, en el SIMEV:

- Durante el 26 y 27 de junio de 2019 con los recursos recibidos por el PEI como resultado de la Emisión y Colocación del Undécimo Tramo del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos del PEI, razón por la cual, se efectuaron pagos a la extinción de obligaciones financieras con establecimientos de crédito por conceptos de capital por valor de \$790.408.781.078,10 e intereses por valor de \$7.906.345.247,86, para un pago total de \$798.315.126.325,96 lo cual representó una variación relevante en el pasivo superior al 5%.
- Durante el mes de septiembre de 2019 mediante Resolución número 1246 del 23 de septiembre de 2019 de la Superintendencia Financiera de Colombia se autorizó el aumento del cupo global del Programa de Emisión y Colocación de Bonos Ordinarios del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias – PEI, en un billón de pesos (CO\$1.000.000.000.000), para obtener un nuevo cupo global del PEC de Bonos Ordinarios de un billón quinientos mil millones de pesos (CO\$1.500.000.000.000).
- El 05 de noviembre de 2019 se suscribió el contrato de cesión de la posición contractual de fideicomitente y originador (el “Contrato”) dentro del contrato de fiducia mediante el cual se constituyó el Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias PEI (el “Contrato de Fiducia”). La cesión de la posición contractual de fideicomitente y originador del Contrato de Fiducia se efectuó entre Inversiones y Estrategias Corporativas S.A.S. en liquidación, en calidad de cedente, y PEI Asset Management S.A.S., en su calidad de cesionario.
- Durante el 08 de noviembre de 2019 se realizó el proceso de sustitución de deuda con los recursos recibidos producto de la segunda emisión de bonos, razón por la cual, se efectuaron pagos a la extinción de obligaciones financieras con establecimientos de crédito por conceptos de capital por valor de \$492.950.950.722,02 e intereses por valor de \$4.232.352.025,97, para un pago total de \$497.186.302.747,99 lo cual representó una variación relevante en el pasivo superior al 5%.
- Durante diciembre del año 2019 el Administrador Inmobiliario del PEI, el Administrador Inmobiliario del PEI, PEI Asset Management S.A.S, por motivos de reorganización empresarial, absorbió a su sociedad subsidiaria Terranum Inc.

10. ASPECTOS GENERALES

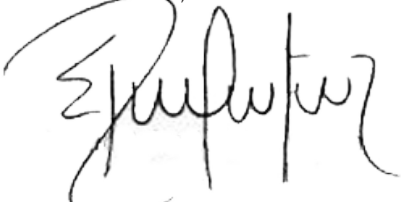
Como agente de manejo nos permitimos indicar que se ha cumplido a cabalidad con:

- (a) La Fiduciaria ha cumplido con las normas del decreto 2555 de 2010 en lo que respecta a la titularización de Activos Inmobiliarios.
- (b) La Fiduciaria tramitó la actualización de la inscripción de los Títulos en el Registro Nacional de Valores y Emisores.
- (c) En desarrollo del objeto del Contrato de Fiducia, la Fiduciaria celebró los Contratos de Arrendamiento y Contratos de Compraventa señalados por el Administrador Inmobiliario o por el Comité Asesor.

- (d) De conformidad con lo establecido en el Contrato de Fiducia, la Fiduciaria como Vocera del PEI, pagó al Centro Rural Sofía Koppel de Pardo, oportunamente el Beneficio de la Fundación.
- (e) La Fiduciaria mantuvo los activos y los recursos del Patrimonio Autónomo separados de sus propios activos y recursos, así como de los demás activos y recursos que la Fiduciaria administre de terceros.
- (f) La Fiduciaria remitió mensualmente, informes financieros del Patrimonio Autónomo al Fideicomitente, al Comité Asesor, al Administrador Inmobiliario, y a la Calificadora de valores.
- (g) La Fiduciaria remitió mensualmente, rendición de cuentas del Patrimonio Autónomo al Fideicomitente, al Comité Asesor y al Administrador Inmobiliario.
- (h) La Fiduciaria ha llevado la contabilidad del Patrimonio Autónomo, de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados en Colombia y las normas que sean relevantes.
- (i) La Fiduciaria llevó a cabo la valoración de los Títulos y del Patrimonio Autónomo, de acuerdo con la metodología prevista en el numeral 19 del Contrato de Fiducia. A través de correo electrónico se reportó a los Inversionistas registrados la información del valor de los títulos, resultado de la valoración del Patrimonio Autónomo al cierre de cada día. Esta información también es publicada en la siguiente dirección: www.fiduciariacorficolombiana.com, ruta: productos y servicios - Negocios fiduciarios - Fiducia de titularización de activos - Patrimonio Autónomo Estrategias inmobiliarias PEI.
- (j) La Fiduciaria desarrolló las actividades correspondientes a su gestión como Vocera del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias, así como de la celebración de minutas de compraventa, promesas de compraventa, contratos de arrendamiento, contratos de concesión, y demás documentos jurídicos relacionados con el PEI.
- (k) La Fiduciaria realiza la expedición de los certificados a los Inversionistas del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias – PEI de la siguiente manera:

Detalle de ingresos del Patrimonio Autónomo, periodicidad Mensual; Certificado de Industria y Comercio de la Ciudad de Bogotá, periodicidad bimestral; Certificado de Derechos Patrimoniales; Certificado de retención en la fuente; Certificado de Industria y Comercio de la Ciudad de Barranquilla; Certificado de Industria y Comercio de la Ciudad de Pasto y Certificado de Industria y Comercio de la Ciudad de Neiva; periodicidad anual.

Cordialmente,



EDWIN ROBERTO DIAZ CHALA
Representante Legal
Fiduciaria Corficolombiana S.A.
Vocero del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias PEI





PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS
INMOBILIARIAS
(3-2-4241)
Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 30 de junio de 2019
con Informe del Revisor Fiscal



Informe del Revisor Fiscal

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

Opinión

He auditado los estados financieros adjuntos de Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241) administrado por la Sociedad Fiduciaria Corficolombiana S.A. (en adelante la “Sociedad Fiduciaria”), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019 y los correspondientes estados de resultados, de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período de seis meses terminado en esa fecha, y el resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

En mi opinión, los estados financieros adjuntos, tomados de los libros de contabilidad, presentan razonablemente, en todos sus aspectos de importancia, la situación financiera del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias al 31 de diciembre de 2019, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el periodo de seis meses terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia.

Bases de la Opinión

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

Asuntos Clave de Auditoría

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

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

Asunto Clave de Auditoría
(cifras expresadas en miles de pesos)

Respuesta de
Auditoría

Valoración Propiedades de Inversión

Al 31 de diciembre de 2019 las propiedades de inversión ascienden a \$6,187,327,056, de los cuales \$5,692,603,710 corresponden a propiedades de inversión en operación.

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

Este es un asunto clave de auditoría debido a la importancia del rubro pues representa el 91% del total del activo. Adicionalmente, la actualización anual de los avalúos implica juicios en la determinación de las asunciones utilizadas tales como: tasas de capitalización, vacancia, Net Operating Income (NOI), valor terminal y tasas de descuento.

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

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

La Administración de la Sociedad Fiduciaria es responsable por la preparación y correcta presentación de los estados financieros de acuerdo con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia (NCIF); de diseñar, implementar y mantener el control interno relevante para la preparación y correcta presentación de los estados financieros libres de errores materiales, bien sea por fraude o error; de seleccionar y de aplicar las políticas contables apropiadas; y, de establecer estimaciones contables razonables en las circunstancias.

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

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

Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de los Estados Financieros

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

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

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

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

Otros Asuntos

Los estados financieros bajo normas de contabilidad y de información financiera aceptadas en Colombia de Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241) al 30 de junio de 2019, que hacen parte de la información comparativa de los estados financieros adjuntos, fueron auditados por mí, de acuerdo con normas internacionales de auditoría aceptadas en Colombia, sobre los cuales expresé mi opinión sin salvedades el 6 de agosto de 2019.

Otros Requerimientos Legales y Reglamentarios

Fundamentada en el alcance de mi auditoría, no estoy enterada de situaciones indicativas de inobservancia en el cumplimiento de las siguientes obligaciones del Patrimonio: 1) Llevar los libros de actas, registro de accionistas y de contabilidad, según las normas legales y la técnica contable; 2) Desarrollar las operaciones conforme a las decisiones de la Asamblea de Inversionistas y el Comité Asesor; y 3) Conservar la correspondencia y los comprobantes de las cuentas. El informe correspondiente a lo requerido por el artículo 1.2.1.2 del Decreto 2420 de 2015 lo emití por separado el 7 de febrero de 2020.

La socia del encargo de auditoría que origina este informe es Marly S. Gallego con tarjeta profesional 92344-T.



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

Bogotá, Colombia
7 de febrero de 2020

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

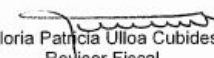
Estado de Situación Financiera

| | Nota | diciembre de 2019 | junio de 2019 |
|---|------|-------------------------|------------------|
| <i>(Expresado en miles de pesos)</i> | | | |
| Activos | | | |
| Efectivo | 7 | \$ 2,810,693 | \$ 7,248,449 |
| Inversiones a valor razonable con cambios en resultados | 8 | 40,175,034 | 69,025,122 |
| Cuentas por cobrar, neto | 9 | 21,868,668 | 17,700,603 |
| Otros activos | 10 | 2,959,446 | 3,095,452 |
| Total activos corrientes | | 67,813,841 | 97,069,626 |
| Cuentas por cobrar largo plazo, neto | 9 | 602,602 | 665,536 |
| Otros activos largo plazo | 10 | 21,137,674 | 22,320,899 |
| Propiedades de inversión | 11 | 6,187,327,056 | 5,768,674,463 |
| Propiedad y equipo | 12 | 256,452 | 87,295 |
| Total activos no corrientes | | 6,209,323,784 | 5,791,748,193 |
| Total activos | | \$ 6,277,137,625 | \$ 5,888,817,819 |
| Pasivo y patrimonio especial | | | |
| Pasivos | | | |
| Bonos ordinarios | 13 | \$ 8,655,120 | \$ 3,162,635 |
| Obligaciones financieras corto plazo | 14 | 174,156,427 | 401,024,426 |
| Cuentas por pagar | 15 | 73,714,245 | 50,160,297 |
| Ingresos anticipados | 16 | 4,167,125 | 4,519,517 |
| Total pasivos corrientes | | 260,692,917 | 458,866,875 |
| Bonos ordinarios largo plazo | 13 | 998,041,693 | 498,834,682 |
| Obligaciones financieras largo plazo | 14 | 366,088,278 | 397,473,959 |
| Cuentas por pagar largo plazo | 15 | 11,180,798 | 12,030,494 |
| Ingresos anticipados largo plazo | 16 | 9,750,000 | 11,250,000 |
| Total pasivos no corrientes | | 1,385,060,769 | 919,589,135 |
| Total pasivos | | 1,645,753,686 | 1,378,456,010 |
| Patrimonio especial | | | |
| Aportes | 17 | 2,973,106,487 | 3,064,572,652 |
| Ajustes en la aplicación por primera vez de las NCIF | 17 | 282,813,857 | 282,813,857 |
| Resultados acumulados | 17 | 1,375,463,595 | 1,162,975,300 |
| Total patrimonio especial | | 4,631,383,939 | 4,510,361,809 |
| Total pasivos y patrimonio especial | | \$ 6,277,137,625 | \$ 5,888,817,819 |

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


Edwin Roberto Díaz Chala
Representante Legal


Johanna Patricia Alomia Aguirre
Contador Público
Tarjeta Profesional 117717 - T



Gloria Patricia Ulloa Cubides
Revisor Fiscal
Tarjeta Profesional 84499-T
Designada por Ernst & Young Audit S.A.S. TR-530
(Véase mi informe del 7 de febrero de 2020)

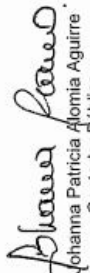
**PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS
INMOBILIARIAS (3-2-4241)
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.**

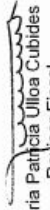
Estado de Situación Financiera

| | Aportes en Dinero | Aportes Valor Nominal | Aportes Prima en Colocación | Ajustes en la Aplicación por Primera vez de las NCIF | Ganancias Acumuladas Ejercicios Anteriores | Ganancia del Ejercicio | Total Patrimonio Especial |
|---|-------------------|-----------------------|-----------------------------|--|--|------------------------|---------------------------|
| Saldo al 31 de diciembre de 2018 | \$ 1,000 | \$ 568,982,533 | \$ 1,763,973,270 | \$ 282,813,857 | \$ 842,172,300 | \$ 187,857,703 | \$ 3,645,800,663 |
| Resultados acumulados ejercicios anteriores | - | - | - | - | 187,857,703 | (187,857,703) | - |
| Distribución de utilidades | - | - | - | - | (28,635,313) | - | (28,635,313) |
| Restitución de aportes | - | (64,562,869) | - | - | - | - | (64,562,869) |
| Costos de emisión XI tramo (Nota 17) | - | (20,437,782) | - | - | - | - | (20,437,782) |
| Titularización XI tramo (Nota 17) | - | 122,318,652 | 694,297,848 | - | - | - | 816,616,500 |
| Utilidad del ejercicio | - | - | - | - | - | 161,580,610 | 161,580,610 |
| Saldo al 30 de junio de 2019 | 1,000 | 606,300,534 | 2,458,271,118 | 282,813,857 | 1,001,394,690 | 161,580,610 | 4,510,361,809 |
| Resultados acumulados ejercicios anteriores | - | - | - | - | 161,580,610 | (161,580,610) | - |
| Distribución de utilidades | - | - | - | - | (32,724,479) | - | (32,724,479) |
| Restitución de aportes | - | (91,854,058) | - | - | - | - | (91,854,058) |
| Costos de emisión XI tramo (Nota 17) | - | 387,893 | - | - | - | - | 387,893 |
| Utilidad del ejercicio | - | - | - | - | - | 245,212,774 | 245,212,774 |
| Saldo al 31 de diciembre de 2019 | \$ 1,000 | \$ 514,834,369 | \$ 2,458,271,118 | \$ 282,813,857 | \$ 1,130,250,821 | \$ 245,212,774 | \$ 4,631,383,939 |

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


Edwina Robert Diaz Chala
Representante Legal


Johanna Patricia Alomia Aguirre
Contador Público
Tarjeta Profesional 117717 - T


Gloria Patricia Ulloa Cubides
Revisor Fiscal
Tarjeta Profesional 84499-T
Designada por Ernst & Young Audit S.A.S. TR-530
(Véase mi informe del 7 de febrero de 2020)

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

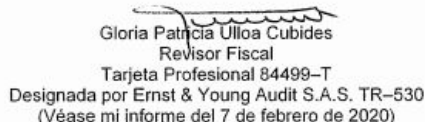
Estado de Situación Financiera

| Notas | Por los semestres terminados al | |
|---|----------------------------------|---------------------------|
| | Al 31 de diciembre de 2019 | Al 30 de junio de 2019 |
| | <i>(En miles de pesos)</i> | |
| Actividades de operación: | | |
| Utilidad del ejercicio | \$ 245,212,774 | \$ 161,580,610 |
| Ajustes para conciliar la utilidad del ejercicio con los flujos netos de efectivo: | | |
| Valorización propiedades de inversión, neto | 11 (137,577,424) | (83,059,576) |
| Depreciación en operaciones conjuntas | 25 23,413 | 23,431 |
| Deterioro de cuentas por cobrar | 9 3,933,053 | 1,227,338 |
| Deterioro de cuentas por cobrar operaciones conjuntas | 9 341,653 | 286,053 |
| Reintegro provisión de cuentas por cobrar | 9 (265,436) | (107,641) |
| Ajuste al capital de trabajo: | | |
| Disminución (aumento) cuentas por cobrar | 9 (8,114,401) | 13,342,108 |
| Disminución otros activos | 10 1,319,231 | 200,594 |
| Amortización de ingresos recibidos por anticipado | 16 (1,852,392) | (2,122,403) |
| Aumento (disminución) cuentas por pagar | 15 22,704,252 | (8,288,998) |
| Efectivo neto de efectivo provisto en actividades de operación | 125,724,723 | 83,081,516 |
| Actividades de inversión | | |
| Disminución (aumento) inversiones | 8 28,850,088 | (42,254,078) |
| Adquisición de propiedad de inversión (Inmuebles) | 11 (766,299,020) | (22,996,596) |
| Disminución (aumento) propiedad de inversión (Anticipos y construcciones) | 11 485,223,851 | (332,836,479) |
| Adquisición de propiedad y equipo | 12 (192,570) | (12,857) |
| Flujo neto de efectivo neto usado en actividades de inversión | (252,417,651) | (398,100,010) |
| Actividades de financiación | | |
| Capital en titularización (restitución de aportes) | 17 (91,854,058) | (64,562,869) |
| Emisión bonos | 13 504,699,496 | - |
| Costos de Emisión de Títulos | 17 387,893 | 52,344 |
| Capital en titularización (costos de emisión) | 13 - | (2,110,776) |
| Capital en titularización (XI Tramo) | 17 - | 816,616,500 |
| Disminución obligaciones financieras, neto | 14 (258,253,680) | (400,364,268) |
| Distribución de utilidades | 17 (32,724,479) | (28,635,313) |
| Flujos de efectivo neto provisto por las actividades de financiación | 122,255,172 | 320,995,618 |
| Disminución (aumento) neto del efectivo | (4,437,756) | 5,977,124 |
| Efectivo al inicio del período | 7,248,449 | 1,271,325 |
| Efectivo al final del período | \$ 2,810,693 | \$ 7,248,449 |

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


Edwin Roberto Diaz Chala
Representante Legal


Johanna Patricia Alomia Aguirre
Contador Público
Tarjeta Profesional 117717 - T


Gloria Patricia Ulloa Cubides
Revisor Fiscal
Tarjeta Profesional 84499-T
Designada por Ernst & Young Audit S.A.S. TR-530
(Véase mi informe del 7 de febrero de 2020)

Hada's
International



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 de Diciembre De 2019 Y 30 De Junio De 2019



PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (3-2-4241)
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 30 DE JUNIO DE 2019
(CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS)

1. ENTIDAD REPORTANTE

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

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

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

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

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

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

Los siguientes son los otrosíes que modifican el contrato de fiducia mercantil:

Otrosí No. 1

(firmado el día 14 de diciembre de 2006)

- Modificó de la Sección 1 Bienes Fideicomitidos.
- Eliminó la frase “y su posición contractual en los contratos de promesa de compraventa previstos en el anexo 1 del contrato”, de la cláusula 3.1., e incluyó en su reemplazo Originador: Estrategias Corporativas S.A. quien aporta \$1,000 de pesos al Patrimonio Autónomo.
- Eliminó la frase “cedido por el fideicomitente al Patrimonio Autónomo en la fecha de suscripción del contrato”, del literal (b) cláusula 5.2 e incluyó en su reemplazo “el Patrimonio Autónomo estará constituido por los siguientes bienes: (b) los derechos y obligaciones derivados de los contratos de promesa de compraventa de activos inmobiliarios previstos en el anexo 1 del contrato”.
- Eliminó el literal (a) de la cláusula 5.3, la cláusula 5.4 y el literal (a) de la cláusula 23.3 del contrato de fiducia.

Otrosí No. 2

(firmado el día 3 de marzo de 2008)

- Modificó el punto 2 del numeral 22 “Remuneración de la Fiduciaria” el cual quedará de la siguiente manera: “Una comisión mensual de 15.2 salarios mínimos legales vigentes pagaderos mes vencido”

Otrosí No. 3

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

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

1. Entidad Reportante (continuación)

Otrosí No. 4

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

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

Otrosí No. 5

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

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

Otrosí No. 6

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

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

1. Entidad Reportante (continuación)

- Modificó en su integridad el numeral 20.10 de la cláusula 20 del contrato de fiducia.
- Se incluyó en la cláusula 20 el numeral 20.14

Otrosí No. 7

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

- Se modificaron las siguientes definiciones contenidas en la cláusula 1 de definiciones del Contrato de Fiducia y se reemplazaron por el siguiente texto: "Colocación libre", "Derecho de suscripción preferencial" y "Flujo de caja". Adicionalmente, se adicionaron las definiciones: "Bolsa de valores de Colombia o BVC", "Canon de arrendamiento", "Cánones de arrendamiento de parqueaderos", "Capital invertido", "Patrocinios", "Prestación de servicio de parqueadero", "Primas de entrada" y "Valores mensuales de concesión".
- Se modificó en su integridad el numeral 5.2 de la cláusula 5, el numeral 13.4 de la cláusula 13, numeral 14.1 de la cláusula 14, numeral 14.2 de la cláusula 14, numeral 15.1 de la cláusula 15, numeral 15.10 de la cláusula 15, numeral 17.1 de la cláusula 17, numeral 10 de la cláusula 20, numeral 12 de la cláusula 20, numeral 14 de la cláusula 20 y la cláusula 22." Remuneración de la fiduciaria".

Otrosí No. 8

(suscrito el 16 de septiembre de 2013), modificó las siguientes cláusulas del contrato de fiducia:

- Modificó la cláusula 1 con relación a la definición de "Endeudamiento Financiero", "Endeudamiento financiero de corto plazo" y "Endeudamiento financiero de largo plazo".
- Modificó el numeral 7.2 de la cláusula 7: 7.2, el literal (b) numeral 15.7 de la cláusula 15 y el numeral 19.2 de la cláusula 19.

Otrosí No. 9

(firmado el 6 de diciembre de 2013), modificó la cláusula 4.1 y cláusula 20.1., del Contrato de Fiducia.

Otrosí No. 10

(firmado el 29 de julio de 2014), modificó las siguientes cláusulas del contrato de fiducia:

- Modificó la definición de "riesgo crediticio" de la cláusula 1.
- Eliminó la inversión mínima de 10 Títulos del numeral 20.5 de la cláusula 20, la referencia a la inversión mínima contenida en el numeral 20.5, del numeral 20.10 de la cláusula 20 y la referencia a la inversión mínima contenida en el numeral 20.5, del numeral 20.14 de la cláusula 20.

1. Entidad Reportante (continuación)

- Modificó el numeral 15.6 de la Cláusula 15.

Otrosí No. 11

(firmado el 06 de septiembre de 2016), modificó el numeral 4.1 literal (a) de la cláusula 4 y numeral 20.1 de la cláusula 20 del contrato de fiducia.

Otrosí No. 12

(firmado el 09 de septiembre de 2016), modificó las siguientes cláusulas del contrato de fiducia:

- Modificó las definiciones de la cláusula 1 de: “avalúo comercial, bolsa de valores de Colombia, EBITDA, flujo de caja de operación, gastos de operación y utilidad del Patrimonio Autónomo”. Adicionalmente, se incorporan las definiciones de: “emisión, flujo de caja distribuible, flujo neto de las emisiones de nuevos tramos, utilidad distribuida del Patrimonio Autónomo y utilidad retenida del Patrimonio Autónomo”, y se eliminó la definición de “rendimientos distribuibles”.
- Incorporó los términos emisión gastos y flujo de caja distribuible, en las siguientes cláusulas del contrato de fiducia:

Emisión: (i) Cláusula 1 Definiciones: Bienes Titularizados, Tramos y Valor del Patrimonio Autónomo para emisiones posteriores; (ii) Cláusula 15 numeral 15.10 párrafos 1 y 2; (iii) Cláusula 17 numeral 17.3 párrafo 1 literales e y f; (iv) Cláusula 20 numeral 20.12 literal f; (v) Cláusula 20 numeral 20.14 numerales 2 y 3; (vi) Cláusula 20 numeral 20.3 párrafos 11, 12 y 13; (vii) Cláusula 21 párrafo 2; (viii) Cláusula 26 párrafo numeral 26.7.

Gastos: (i) Definiciones: Utilidad del Patrimonio Autónomo; (ii) literal (c) del numeral 2 de la Cláusula 5; (iii) literal (y) del numeral 1 de la Cláusula 10; (iv) numeral (vi) del literal (a) del numeral 1 de la Cláusula 12; (v) numeral 1 de la Cláusula 16.1, y (vi) literal (b) de la Cláusula 18.

Flujos de Caja Distribuibles: (i) Información General de la Oferta; (ii) Numeral (iii) del literal (b) del numeral 1 de la Cláusula 4; (iv) literal (n) del numeral 1 de la Cláusula 10; (v) Numerales 2 y 4 de la Cláusula 15; (vi) Numeral 3 de la Cláusula 16; (vii) literal (f) de la Cláusula 18 y (viii) Numerales 12 y 13 de la Cláusula 20.

- Modificó el numeral 4.2 de la cláusula 4.
- Modificó en lo aplicable, en el numeral 20.10 de la Cláusula 20: Primera Vuelta sin Pago en Especie.- Derecho de Suscripción Preferencial, La cesión de los Derechos de Suscripción Preferencial se realizará según se indique en el aviso de oferta pública, la cual podrá ser: 1. A través de la Fiduciaria, con los requisitos establecidos en el aviso de oferta pública; o 2. Por intermedio del Depositante Directo de los Títulos (i) a través de los sistemas transaccionales de la BVC, por un número entero de Derechos de Suscripción Preferencial o de fracciones de los Derechos de Suscripción

1. Entidad Reportante (continuación)

Otrosí No. 12 (continuación)

Preferencial, de acuerdo con el procedimiento operativo que se establezca en el boletín normativo que la BVC expida para el efecto, y (ii) a través del mercado OTC, sólo para las fracciones de los derechos de suscripción preferencial.

- Modificó el numeral 20.12 de la Cláusula 20.
- Complementó el literal b del numeral 1 de la Cláusula 15 de la siguiente manera: el Patrimonio Autónomo solamente podrá invertir en los siguientes activos (las "Inversiones Admisibles"): (b) Otros Activos: 1. Derechos Fiduciarios: derechos fiduciarios cuyos activos subyacentes sean Activos Inmobiliarios. Como paso previo a la adquisición de derechos fiduciarios por parte del Patrimonio Autónomo, la Administradora deberá adelantar un proceso de debida diligencia sobre el Activo Inmobiliario subyacente y sobre el contrato de fiducia mercantil en virtud del cual se originaron los derechos fiduciarios, así como definir las políticas contables que le apliquen con el fin de especificar la presentación y tratamiento dentro de los estados financieros del Patrimonio Autónomo, del porcentaje de participación que adquiera en el respectivo Patrimonio Autónomo.
- Complementó el numeral 3 de la cláusula 11. "Atribuciones del Comité Asesor".
- Modificó el literal (d) del numeral 17.1 y los literales (l) y (u) del numeral 17.2 de la cláusula 17.
- Modificó la cláusula 16, los numerales 19.3, 19.4 y 19.6, el literal (t) del numeral 10.1 de la cláusula 10 y el literal (d) del numeral 23.3 de la cláusula 23.

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

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

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

1.1. Conformación del Patrimonio Autónomo

1.1.1. Bienes Titularizados

El Patrimonio Autónomo podrá titularizar los bienes inmuebles de uso comercial y estará constituido por los siguientes bienes:

- (a) La suma de un millón de pesos moneda corriente (\$1,000) aportada por el Fideicomitente en la fecha de suscripción del Contrato.
- (b) Los derechos y obligaciones derivados de los contratos de promesa de compraventa de activos inmobiliarios, cedidos por el fideicomitente.
- (c) Las sumas de dinero que se obtengan por la colocación de los títulos en el mercado principal. estas sumas estarán transitoriamente en el Patrimonio Autónomo.

- (d) Las inversiones admisibles que adquiere el Patrimonio Autónomo.
- (e) Los cánones de arrendamiento pactados en los contratos de arrendamiento y/o los valores mensuales de concesión pactados en los contratos de concesión de los activos inmobiliarios del patrimonio autónomo, el cobro de cánones de arrendamiento de parqueaderos, prestación de servicio de parqueadero, primas de entrada, patrocinios.
- (f) La utilidad o pérdida en la enajenación de activos.

1.1.1. Bienes Titularizados (continuación)

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

1.1.2. Política de Inversión del Patrimonio Autónomo

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

El Patrimonio Autónomo buscará un perfil de riesgo moderado invirtiendo en activos con una capacidad razonablemente alta de conservación del capital invertido como lo son las inversiones admisibles.

Los lineamientos de la política de Inversión constituyen directrices para el manejo del Patrimonio Autónomo. En caso de que en un momento determinado el portafolio no cumpla con estas directrices, el Comité Asesor tomará las medidas del caso para ajustar el portafolio a la política de inversión; siempre que las circunstancias existentes en dicho momento señalen que resulta conveniente llevar a cabo el ajuste y éste resultare posible.

1.1.3. Restitución de aportes

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

1.1.4. Inversiones Admisibles

El Patrimonio Autónomo podrá invertir en los siguientes activos:

1.1.4. Inversiones Admisibles (continuación)

(a) Activos Inmobiliarios

El Patrimonio Autónomo podrá invertir en bienes inmuebles de uso comercial de acuerdo a lo autorizado por el Comité Asesor que tengan un potencial atractivo de generación de rentas y/o valorización por su ubicación, vías de acceso, seguridad, acabados, funcionalidad y arrendatarios.

(b) Otros Activos

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

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

Colocación de Tramos

Al 31 de diciembre del 2019, el Patrimonio Autónomo ha colocado los siguientes tramos en el mercado:

| Tramo | Cantidad de Títulos | Valor Nominal | Valor de Colocación | Prima | | |
|--------------|---------------------|---------------|-------------------------|-------------|-------------------------|----------------------|
| Primero | 21,521 \$ | 5,000 \$ | 107,605,000 \$ | 5,000 \$ | 107,605,000 \$ | – |
| Segundo | 23,405 | 4,960 | 116,088,800 | 5,450 | 127,557,250 | 11,468,450 |
| Tercero | 33,311 | 4,586 | 152,764,246 | 6,150 | 204,862,650 | 52,098,404 |
| Cuarto | 21,666 | 3,971 | 86,027,020 | 7,160 | 155,128,560 | 69,101,540 |
| Quinto | 22,023 | 3,707 | 81,637,499 | 7,840 | 172,660,320 | 91,022,821 |
| Quinto | 808 | 3,707 | 2,995,191 | 7,840 | 6,334,720 | 3,339,529 |
| Sexto | 26,040 | 3,276 | 85,306,545 | 7,970 | 207,538,800 | 122,232,255 |
| Séptimo | 29,084 | 2,915 | 84,787,044 | 8,660 | 251,867,440 | 167,080,396 |
| Octavo | 48,735 | 2,566 | 125,047,480 | 8,960 | 436,665,600 | 311,618,120 |
| Noveno | 64,188 | 2,308 | 148,135,955 | 9,400 | 603,367,200 | 455,231,245 |
| Décimo | 62,868 | 2,133 | 134,077,955 | 9,965 | 626,479,620 | 492,401,665 |
| Undécimo | 77,773 | 1,573 | 122,318,652 | 10,500 | 816,616,500 | 694,297,848 |
| Total | 431,422 \$ | – \$ | 1,246,791,387 \$ | – \$ | 3,716,683,660 \$ | 2,469,892,273 |

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

El valor nominal se disminuye con la restitución de aportes que se determina al momento de la distribución del flujo de caja pagado semestralmente.

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

La rendición de cuentas se remite al Fideicomitente en forma mensual, último informe de rendición de cuentas se presentó con corte a diciembre de 2019. El Patrimonio Autónomo se encuentra activo al 31 de diciembre de 2019.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1. Bases de Preparación

El Patrimonio Autónomo prepara sus estados financieros consolidados de acuerdo con las normas de contabilidad y de información financiera aceptadas en Colombia (NCIF), compiladas y actualizadas en el Decreto 2483 de 2018, expedidas por Decreto 2420 de 2015 y modificatorias. Estas normas de contabilidad y de información financiera, corresponden a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) publicadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés), en las versiones aceptadas por Colombia a través de los mencionados Decretos.

La aplicación de dichas normas internacionales en Colombia, está sujeta a algunas excepciones establecidas por regulador y contenidas en el Decreto 2420 de 2015 y modificatorias. Estas excepciones son las siguientes:

- Excepciones aplicables a establecimientos bancarios, corporaciones financieras, compañías de financiamiento, cooperativas financieras, organismos cooperativos de grado superior y entidades aseguradoras: las excepciones contenidas en el Título 4, Capítulo 1 del Decreto 2420 de 2015 deben ser tenidas en cuenta en la preparación de estados financieros separados/individuales de este tipo de compañías que tengan valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores – RNVE; y en la preparación de estados financieros consolidados y separados/individuales de estas compañías que no tengan valores inscritos en el RNVE.

El Título 4, Capítulo 2 del Decreto 2420 de 2015, contiene excepciones para entidades del sector financiero propuestas por la Superintendencia Financiera de Colombia (SFC) por razones prudenciales para los estados financieros. Dichas excepciones se refieren a la clasificación y valoración de las inversiones, para lo que se seguirá aplicando lo estipulado en la Circular Básica Contable y Financiera de la SFC, en lugar de la aplicación de la NIIF 9.

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

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

- Instrucciones incluidas en el Catálogo único de información financiera con fines de supervisión, aplicables a compañías vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia que pertenecen al Grupo 1 o que son destinatarios de la Resolución 743 de 2013, expedida por la Contaduría General de la Nación.



2.1. Bases de Preparación (continuación)

El catálogo único emitido por la Superintendencia Financiera de Colombia (SFC) incluye instrucciones relacionadas con reclasificaciones que en algunos casos no son consistentes con las requeridas por las Normas de Contabilidad y de Información Financiera. Este catálogo debe ser aplicado por las compañías vigiladas por la SFC, así como a los preparadores de información financiera sujetos a la competencia de la Contaduría General de la Nación (CGN), de conformidad con las facultades otorgadas a la SFC, según el artículo 5 de la Resolución 743 de 2013.

- Excepciones aplicables a todos los preparadores de información financiera.

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por las propiedades de inversión e instrumentos financieros que fueron medidos al valor razonable.

2.1.1. Moneda Funcional y Moneda de Presentación

Los estados financieros se presentan en pesos colombianos, que es la moneda funcional del Patrimonio Autónomo y la moneda de presentación. Toda la información es presentada en miles de pesos y ha sido redondeada a la unidad de mil próxima (COP \$000) salvo cuando se indique lo contrario.

2.2. Participaciones en Acuerdos Conjuntos

Los acuerdos conjuntos son aquellos sobre los cuales existe control conjunto, establecido por contratos que requieren el consentimiento unánime para las decisiones relacionadas con las actividades que afectan significativamente los rendimientos del acuerdo. En el caso del Patrimonio Autónomo los acuerdos conjuntos han sido clasificado como operación conjunta.

Operación Conjunta

Corresponde al acuerdo conjunto, donde el Patrimonio Autónomo tiene derecho a los activos y obligaciones con respecto a los pasivos, relacionados con el contrato, contabiliza cada activo, pasivo y transacción, incluidos los mantenidos o incurridos de forma conjunta, en relación con la operación.

Al 31 de diciembre de 2019, el Patrimonio Autónomo posee la siguiente participación en operaciones conjuntas detalladas a continuación:

2.2. Participaciones en Acuerdos Conjuntos (continuación)

Operación Conjunta (continuación)

| Operación Conjunta | Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias | Otros Fideicomitentes | Domicilio Principal donde se Desarrollan las Actividades | Fecha de Inicio de Operaciones |
|---|---|-----------------------|---|--|
| Patrimonio Autónomo Centro Comercial Jardín Plaza 2101 | 49% | 51% | Centro comercial Jardín Plaza (Carrera 98 #16-200 Cali, Valle del Cauca) | Veintitrés (23) de noviembre del año dos mil siete (2007) |
| Fideicomiso de Operación Plaza Central | 77% | 23% | Centro Comercial Plaza Central (Cra. 65 #11-50, Bogotá D.C.) | Dieciocho (18) de noviembre del año dos mil dieciséis (2016). |
| Fideicomiso de Operación City U | 50% | 50% | Ciudadela Universitaria City U (Calle 19 # 2 A 10, Bogotá D.C.) | Veintiocho (28) de febrero del año dos mil diecisiete (2017) |
| Patrimonio Autónomo de Operación Nuestro Montería | 70.29% | 29.70% | Centro Comercial Nuestro (Tv. 29 #29-69, Montería, Córdoba) | Diez (10) de octubre del año dos mil diecisiete (2017) |
| Patrimonio Autónomo de Operación Ideo Cali | 60% | 40% | Centro Comercial Ideo Cali (Cra. 1 #62:80, Cali, Valle del Cauca) | Treinta y uno (31) de agosto del año dos mil diecisiete (2017) |
| Patrimonio Autónomo de Operación Centros Comerciales Outlet (a) | 0% 8 | 0% 2 | Centro Comercial Outlet (Calle. 52 #3:29, Cali, Valle del Cauca) | Trece (13) de diciembre del año dos mil dieciocho (2018) |
| Patrimonio Autónomo Centros Comerciales Outlet, Outlet Costa, Outlet Llano y Outlet Prococasa (b) | 80% | 20% | Centro Comercial Outlet (Calle. 52 #3:29, Cali, Valle del Cauca) | Trece (16) de diciembre del año dos mil dieciocho (2019) |
| Patrimonio Autónomo de Operación Nuestro Cartago (c) | 70% | 30% | Centro Comercial Nuestro Cartago (Calle 34 #2:45, Cartago, Valle del Cauca) | Diez (10) de Octubre del año dos mil diecinueve (2019) |

- (a) El 13 de diciembre de 2018 se suscribió contrato de compraventa sobre los derechos fiduciarios que poseen los Patrimonios Autónomos: Centros Comerciales Outlets, Outlet Costa Y Outlet Prococasa, patrimonios que contienen los Inmuebles donde están ubicados los centros comerciales Outlet en la ciudad de Cali, Neiva, Barranquilla, Yumbo y Villavicencio, el precio por esta adquisición se cancelará de forma parcial hasta tanto estén todos los activos transferidos a los Patrimonios Autónomos indicados anteriormente y bajo el cumplimiento de condiciones especiales, así mismo se suscribió el Fideicomiso de Operación Centros Comerciales Outlet donde el Patrimonio Autónomo de Estrategias Inmobiliarias es titular del 80% de la totalidad de los ingresos y gastos de los Centros Comerciales desde la fecha del pago inicial y únicamente por el periodo comprendido entre el 13 al 31 de diciembre de 2018, tendrá derecho a que le sea distribuido el 50% de los Ingresos Totales del Fideicomiso causados durante dicho mes. Lo anterior, conforme a las reglas de repartición del Flujo de Caja Distribuible de cada Centro Comercial, por tal motivo los hechos económicos presentados en este nuevo patrimonio de operación son integrados en el patrimonio autónomo mediante operación conjunta.
- (b) El 16 de diciembre de 2019, se suscribieron los otrosíes integrales a los contratos de fiducia de los Patrimonios Autónomos Outlets, Outlet Costa, Outlet Llano y Outlet Prococasa, donde Patrimonio Estrategias Inmobiliarias ingresa en calidad de fideicomitente adquiriendo el 80% de los derechos fiduciarios en cada uno de los Patrimonios.
- (c) El 01 de octubre de 2019 se suscribió contrato de compraventa sobre los derechos fiduciarios que posee el Patrimonio Autónomo de Operación Nuestro Cartago, donde el Patrimonio Autónomo de Estrategias Inmobiliarias es titular del 70% de la totalidad de los ingresos y gastos del Patrimonio, por tal motivo los hechos económicos presentados en este nuevo patrimonio de operación son integrados mediante operación conjunta.

2.2. Participaciones en Acuerdos Conjuntos (continuación)

Operación Conjunta (continuación)

Al 31 de diciembre de 2019, el efecto de las participaciones en operaciones conjuntas (patrimonios autónomos de operación) se detalla a continuación:

| | Al 31 de diciembre de de 2019 | Al 30 de junio de de 2019 |
|--|-------------------------------------|---------------------------------|
| Operación conjunta Jardín Plaza | | |
| Activo | \$ 198,938,899 | \$ 192,371,979 |
| Pasivo | 25,894,114 | 23,555,506 |
| Ingresos | 15,230,163 | 34,236,154 |
| Gastos | 6,033,252 | 15,728,870 |
| Operación conjunta Plaza Central | | |
| Activo | \$ 21,201,840 | \$ 22,842,473 |
| Pasivo | 17,267,781 | 15,059,222 |
| Ingresos | 21,640,562 | 20,776,686 |
| Gastos | 9,203,232 | 13,203,890 |
| Operación conjunta City U | | |
| Activo | \$ 2,097,296 | \$ 2,758,570 |
| Pasivo | 345,591 | 558,276 |
| Ingresos | 3,993,882 | 3,806,730 |
| Gastos | 3,259,630 | 2,780,435 |
| | Al 31 de diciembre de 2019 | Al 30 de junio de 2019 |
| Operación conjunta Nuestro Montería | | |
| Activo | \$ 880,861 | \$ 1,203,425 |
| Pasivo | 231,381 | 386,393 |
| Ingresos | 2,400,527 | 1,460,527 |
| Gastos | 606,536 | 1,326,197 |
| Operación conjunta Ideo Cali | | |
| Activo | \$ 600,339 | \$ 1,122,965 |
| Pasivo | 274,597 | 248,847 |
| Ingresos | 1,893,748 | 2,387,130 |
| Gastos | 1,255,210 | 542,784 |
| Operación conjunta Centros Comerciales Outlet | | |
| Activo | \$ 18,549,223 | \$ 24,039,660 |
| Pasivo | 7,983,256 | 13,204,124 |
| Ingresos | 46,441,315 | 35,185,933 |
| Gastos | 14,655,358 | 15,516,060 |
| Operación conjunta Nuestro Cartago | | |
| Activo | \$ 387,911 | - |
| Pasivo | 411,246 | - |
| Ingresos | 822,126 | - |
| Gastos | 177,786 | - |

Al 31 de diciembre de 2019, el Patrimonio Autónomo ha registrado todos sus compromisos frente a las operaciones conjuntas en sus estados financieros, así mismo no se tiene conocimiento de que las operaciones conjuntas tengan algún proceso jurídico en curso que origine la constitución de pasivos contingentes o provisiones.

2.3. Instrumentos Financieros

2.3.1. Activos Financieros

Reconocimiento, Medición Inicial y Clasificación

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

a) Inversiones

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

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

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

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

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

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

2.4. Efectivo

El efectivo se compone de los saldos en efectivo y en cuentas bancarias usados por el Patrimonio Autónomo en la gestión de sus compromisos a corto plazo.

El disponible reflejará los saldos bancarios, donde las partidas conciliatorias, se registrarán de acuerdo con el hecho económico que las genere y en caso que la partida conciliatoria implique un pérdida (partida no recuperable) se deberá reconocer en los estados financieros como un gasto, así mismo la sociedad Fiduciaria Corficolombiana asumirá las partidas conciliatorias del patrimonio autónomo, en donde se hayan presentado errores operativos en la gestión de la sociedad, sin perjuicio de las labores administrativas en su recuperación.

El efectivo restringido será revelado en el momento en que se presente y no hará parte del estado de flujos de efectivo.

El Patrimonio Autónomo presenta el estado de flujos de efectivo utilizando el método indirecto.

2.5. Cuentas por Cobrar

Las cuentas por cobrar se originan por arrendamientos, anticipos de contratos y proveedores, contratos de mandatos operaciones conjuntas y otros. El Patrimonio Autónomo reconoce las cuentas por cobrar inicialmente al valor razonable en la fecha que se originan, después de su reconocimiento inicial continúan a su costo, el cual corresponde al valor de la transacción acordada con la contraparte y en caso que sean a largo plazo y se presente un componente de financiación se valoraran al costo amortizado utilizando para ello el método de la tasa de interés efectiva.

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

2.5.1. Deterioro

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

2.5.1. Deterioro (continuación)

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

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

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

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

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

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

$$P D = \prod_{i=1}^n a_i$$

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

$$T P = \prod_{i=1}^n a_i$$

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

2.5.1. Deterioro (continuación)

Deterioro PEI Cartera Comerciales

| | Probabilidad de Deterioro | Pérdida dada el Deterioro | Pérdida Esperada (Porcentual) | Probabilidad de Deterioro |
|----------------------|----------------------------------|----------------------------------|--|----------------------------------|
| 0 a 30 | | 42% | 12.57% | 5.26% |
| 31 a 60 | | 100% | 12.57% | 12.57% |
| 61 a 90 | | 100% | 21.59% | 21.59% |
| 91 a 120 | | 100% | 30.56% | 30.56% |
| 121 a 150 | | 100% | 39.10% | 39.10% |
| 151 a 180 | | 100% | 49.49% | 49.49% |
| 181 a 210 | | 100% | 59.46% | 59.46% |
| 211 a 240 | | 100% | 68.73% | 68.73% |
| 241 a 270 | | 100% | 76.02% | 76.02% |
| 271 a 300 | | 100% | 83.74% | 83.74% |
| 301 a 330 | | 100% | 90.95% | 90.95% |
| 331 a 360 | | 100% | 98.58% | 98.58% |
| Más de 360 | | 100% | 100.00% | 100.00% |
| Saldo no recuperable | | 100% | 100.00% | 100.00% |

Deterioro PEI Cartera Corporativos

| Edad | Probabilidad de Deterioro | Pérdida dada el Deterioro | Pérdida Esperada (Porcentual) |
|----------------------|----------------------------------|----------------------------------|--|
| 0 a 30 | 34% | 2.56% | 0.88% |
| 31 a 60 | 100% | 2.56% | 2.56% |
| 61 a 90 | 100% | 4.10% | 4.10% |
| 91 a 120 | 100% | 7.13% | 7.13% |
| 121 a 150 | 100% | 10.11% | 10.11% |
| 151 a 180 | 100% | 14.68% | 14.68% |
| 181 a 210 | 100% | 16.95% | 16.95% |
| 211 a 240 | 100% | 29.71% | 29.71% |
| 241 a 270 | 100% | 35.31% | 35.31% |
| 271 a 300 | 100% | 40.08% | 40.08% |
| 301 a 330 | 100% | 78.83% | 78.83% |
| 331 a 360 | 100% | 100.00% | 100.00% |
| Más de 360 | 100% | 100.00% | 100.00% |
| Saldo no recuperable | 100% | 100.00% | 100.00% |

2.5.1. Deterioro (continuación)

Deterioro PEI Cartera Logísticos

| Edad | Probabilidad de Deterioro | Pérdida dada el Deterioro | Pérdida Esperada (Porcentual) |
|----------------------|----------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|
| 0 a 30 | 44.31% | 18.28% | 8.10% |
| 31 a 60 | 100.00% | 18.28% | 18.28% |
| 61 a 90 | 100.00% | 27.16% | 27.16% |
| 91 a 120 | 100.00% | 32.04% | 32.04% |
| 121 a 150 | 100.00% | 40.03% | 40.03% |
| 151 a 180 | 100.00% | 49.58% | 49.58% |
| 181 a 210 | 100.00% | 59.37% | 59.37% |
| 211 a 240 | 100.00% | 67.02% | 67.02% |
| 241 a 270 | 100.00% | 75.45% | 75.45% |
| 271 a 300 | 100.00% | 82.10% | 82.10% |
| 301 a 330 | 100.00% | 89.73% | 89.73% |
| 331 a 360 | 100.00% | 100.00% | 100.00% |
| Más de 360 | 100.00% | 100.00% | 100.00% |
| Saldo no recuperable | 100.00% | 100.00% | 100.00% |

2.5.2. Baja en Activos

Un activo financiero (o, de corresponder, parte de un activo financiero o parte de un grupo de activos financieros similares) se da de baja cuando:

- Expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo;
- Se transfieran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo o se asume una obligación de pagar a un tercero la totalidad de los flujos de efectivo sin una demora significativa, a través de un acuerdo de transferencia.

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

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

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

2.6. Propiedad y Equipo

Reconocimiento y Medición

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

El costo de reemplazar parte de un elemento de los equipos se capitaliza, si es probable que se reciban los beneficios

económicos futuros y su costo pueda ser medido de manera fiable. El valor en libros de la parte reemplazada se da de baja. Los costos del mantenimiento diario de los equipos son reconocidos en resultados cuando se incurren.

Depreciación

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

| Tipo de Bien | Vida Útil |
|--|------------------|
| Maquinaria y equipo | 43 meses |
| Muebles y enseres en operaciones conjuntas | 5 a 10 años |

La depreciación se carga al resultado y se calcula con base en las siguientes vidas útiles: Los métodos de depreciación, vidas útiles y valores residuales son revisados en cada ejercicio y se ajustan si es necesario. Al 31 de diciembre de 2019 no fue necesario ajustar las vidas útiles y los valores residuales.

2.7. Propiedades de Inversión

Las propiedades de inversión son inmuebles mantenidos con la finalidad de obtener rentas por arrendamiento o para conseguir apreciación de capital en la inversión o ambas cosas a la vez, en lugar de su uso para fines propios, pero no para la venta en el curso normal del negocio, uso en la producción o abastecimiento de bienes o servicios, o para propósitos administrativos. Así mismo, incluyen los inmuebles que están siendo construidos o mejorados para su uso futuro como propiedades de inversión y los pagos anticipados a terceros para la adquisición de propiedades. Las propiedades de inversión se miden inicialmente al costo hasta que se termine su construcción y posteriormente, al valor razonable, con cambios en resultados.

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

El modelo adoptado para las propiedades de inversión, es el valor razonable el cual se realiza con base en un avalúo comercial basado en la metodología de flujos futuros, que se realiza anualmente por un perito especializado y partiendo de esa base se valoriza diariamente tomando como referencia el índice de precios al consumidor (IPC) acumulado a 12 meses.

Se calcula con este indicador dado que los ingresos y gastos asociados a los inmuebles en su mayoría aumentan con base en el IPC, lo que impacta los flujos de los inmuebles y por tanto permite tener la valoración actualizada.

2.8. Otros Activos

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

Anticipos al Administrador Inmobiliario (Pei Asset Management S.A.S).

El Patrimonio Autónomo desembolsa anticipos a Pei Asset Management por concepto de comisión de estructuración por la adquisición de los inmuebles, estos anticipos no presentan indicios de deterioro y son reconocidos en el Patrimonio Autónomo como costos de emisión, teniendo en cuenta que se legalizan una vez se titularizan los inmuebles.

Estos anticipos pueden tener un plazo hasta de 3 años y no se consideran deteriorados, debido a que van a ser legalizados/cruzados con servicios.

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

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

2.9. Obligaciones Financieras

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

2.10. Cuentas por Pagar

El Patrimonio Autónomo reconocerá una cuenta por pagar cuando se convierta en parte obligante (adquiere una obligación), según los términos contractuales de la operación, lo cual sucede al momento en que se recibe el servicio. El Patrimonio Autónomo reconocerá las cuentas por pagar al costo amortizado, los cuales cuando haya indicios de financiación y sean largo plazo se valorarán utilizando para ello el método de la tasa de interés efectiva.

2.11. Ingresos Anticipados

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

2.12. Patrimonio Especial

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

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

- El Inversionista únicamente tiene el derecho de una participación patrimonial de los activos netos del Patrimonio Autónomo, en caso de la liquidación de la misma.
- El Patrimonio Autónomo no tiene otros instrumentos financieros emitidos diferentes de los títulos entregados a los inversionistas del Patrimonio Autónomo por su participación.
- Las unidades del patrimonio entregados a los inversionistas del Patrimonio Autónomo están subordinadas de acuerdo con las normas legales colombianas al pago de los demás pasivos del Patrimonio Autónomo y por consiguiente, no tiene prioridad sobre otros derechos a los activos del Patrimonio Autónomo al momento de su liquidación.
- Además de la obligación contractual para el Patrimonio Autónomo de redimir el instrumento de patrimonio mediante efectivo, los títulos entregados a inversionistas del Patrimonio Autónomo no incluyen ninguna otra obligación contractual de entregar a otra entidad el efectivo o intercambiar activos o pasivos financieros en condiciones que sean potencialmente desfavorables para el Patrimonio Autónomo.
- Los flujos de efectivo totales esperados y atribuibles al instrumento a lo largo de su vida se basan sustancialmente en los resultados, en el cambio en los activos netos reconocidos o en el cambio del valor razonable de los activos netos reconocidos a lo largo de la vida del instrumento.

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

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

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

2.13. Ingresos de Actividades Ordinarias

NIIF 15 Ingresos de Contratos Firmados con Clientes

La norma establece un modelo que consta de cinco pasos para contabilizar el ingreso generado a partir de contratos firmados con clientes. Bajo la NIIF 15, el ingreso está reconocido por un monto que refleje la contraprestación a que la entidad espera tener derecho, a cambio de la prestación de servicios o la transferencia de bienes a un cliente.

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

Arrendamientos

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

Ingresos Financieros

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

Valoración de Propiedad de Inversión

Ver política 2.7, “propiedades de inversión”.

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

2.14. Gastos de Actividades Ordinarias

El Patrimonio Autónomo reconoce sus costos y gastos, en la medida en que ocurran los hechos económicos de tal forma que queden registrados sistemáticamente en el período contable correspondiente (causación), independiente del flujo de recursos monetarios o financieros (caja).

Se reconoce un gasto inmediatamente, cuando un desembolso no genera beneficios económicos futuros o cuando no cumple con los requisitos necesarios para su registro como activo.

El Patrimonio Autónomo reconocerá en el estado de resultados los gastos derivados de los intereses de obligaciones financieras, comisiones, impuestos y valoración negativa de propiedad de inversión.

2.15. Impuestos

De acuerdo con el artículo 102 del estatuto tributario el Patrimonio Autónomo no es contribuyente del impuesto de renta. El Patrimonio Autónomo es responsable del impuesto al valor agregado – IVA, obligado a facturar por la prestación de servicios gravados, su actividad principal canon de arrendamiento, paga impuesto de industria y comercio - ICA por los ingresos percibidos en los municipios de: Itagüí, Medellín, Dosquebradas, Ibagué, Palmira, Barranquilla, Cali y Valledupar; es agente retenedor por renta, por impuesto al valor agregado - IVA y por industria y comercio – ICA; paga el impuesto predial en las ciudades donde posee inmuebles, con excepción de algunos acuerdos comerciales.

2.16. Partes Relacionadas

Una parte relacionada es una persona o entidad que está relacionada con el Patrimonio Autónomo que podría ejercer control o control conjunto; ejercer influencia significativa o ser considerado miembro del personal clave de las instancias de gestión y control del Patrimonio Autónomo

Se consideran partes relacionadas:

- Los Fideicomitentes
- Miembros del Comité Asesor
- Pei Asset Management (Administrador Inmobiliario)
- Coinversiones donde participa conjuntamente a través de derechos fiduciarios

3. NORMAS DE CONTABILIDAD Y DE INFORMACIÓN FINANCIERA ACEPTADAS EN COLOMBIA EMITIDAS AUN NO VIGENTES

Las normas e interpretaciones que han sido publicadas pero no son aplicables a la fecha de los presentes estados financieros son reveladas a continuación. El Patrimonio adoptará esas normas en la fecha en la que entren en vigencia, de con los decretos emitidos por las autoridades locales:

NIIF 17: Contratos de Seguros

En mayo de 2017, el IASB emitió la NIIF 17, un nuevo estándar contable integral para contratos de seguro cubriendo la medición y reconocimiento, presentación y revelación. Una vez entre en vigencia, la NIIF 17 reemplazará la NIIF 4, emitida en 2005. La NIIF 17 aplica a todos los tipos de contratos de seguro, sin importar el tipo de entidades que los emiten, así como ciertas garantías e instrumentos financieros con características de participación discrecional. Esta norma incluye pocas excepciones.

El objetivo general de la norma consiste en dar un modelo de contabilidad para contratos de seguro que sea más útil y consistente para los aseguradores. Contrario a los requerimientos de la NIIF 4, que busca principalmente proteger políticas contables locales anteriores, la NIIF 17 brinda un modelo integral para estos contratos, incluyendo todos los temas relevantes. La esencia de esta norma es un modelo general, suplementado por:

- Una adaptación específica para contratos con características de participación directa (enfoque de tarifa variable)
- Un enfoque simplificado (el enfoque de prima de asignación) principalmente para contratos de corta duración

La NIIF 17 no ha sido introducida en el marco contable colombiano por medio de decreto alguno a la fecha. Este estándar no es aplicable al Patrimonio.

CINIIF Interpretación 23 Incertidumbre sobre Tratamiento de Impuestos Sobre las Ganancias

La interpretación aborda la contabilización del impuesto sobre las ganancias cuando los tratamientos fiscales involucran incertidumbre que afecta la aplicación de la NIC 12 y no es aplicable a impuestos o gravámenes fuera del alcance de NIC 12, ni tampoco incluye requerimientos específicos en relación con intereses y sanciones asociadas con tratamientos fiscales inciertos. La interpretación aborda lo siguiente:

- Si una entidad considera sus tratamientos fiscales inciertos separadamente
- Los supuestos que hace una entidad sobre el examen de tratamientos fiscales por las autoridades tributarias.
- La manera en que una entidad determina las ganancias sujetas a imposición (perdida fiscal), bases fiscales, créditos fiscales y pérdidas fiscales no utilizadas y tasas fiscales.
- La manera en que una entidad considera los cambios en hechos y circunstancias

La entidad debe determinar si considera cada tratamiento fiscal incierto separadamente o en conjunto con uno o más de dichos tratamientos. El enfoque que mejor predice la resolución de la incertidumbre debería ser aplicado. Este estándar no es aplicable al Patrimonio.

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

Mejoras anuales 2018 (emitidas en octubre de 2018)

Las mejoras fueron introducidas en el marco contable colombiano por medio del Decreto 2270 de 2019, incluyen:

Enmiendas a la NIIF 3: Definición de un Negocio

Las enmiendas a la definición de un negocio en la NIIF 3 - Combinaciones de Negocios ayuda a la entidad a determinar si un conjunto adquirido de actividades y activos es un negocio o no. Aclaran los requisitos mínimos de un negocio, eliminan la evaluación de si los participantes del mercado son capaces de reemplazar los elementos faltantes, adicionan orientación para ayudar a las entidades a evaluar si un proceso es adquirido es sustantivo, reducen las definiciones de un negocio y de productos, e introducen una prueba opcional de concentración de valor razonable. Se proporcionan nuevos ejemplos ilustrativos junto con las enmiendas.

Dando que las enmiendas se aplican prospectivamente a transacciones o eventos que ocurran en la fecha de la primera solicitud o después, el Patrimonio no se verá afectado por estas enmiendas en la fecha de transición.

Enmiendas a la NIC 1 y NIC 8: Definición de Material o con Importancia Relativa

Las enmiendas alinean la definición de “Material” entre la NIC 1 – Presentación de Estados Financieros y la NIC 8 – Políticas Contables, Cambios en Estimaciones Contables y Errores y aclaran ciertos aspectos de la definición. La nueva definición establece que *“La información es material o tiene importancia relativa si su omisión, expresión inadecuada o ensombrecimiento podría esperarse razonablemente que influya sobre las decisiones que los usuarios principales de los estados financieros de propósito general toman a partir de los estados financieros, que proporcionan información financiera sobre la entidad que informa específica”*.

No se espera que las enmiendas a la definición de material o con importancia relativa tengan un impacto significativo en los estados financieros del Patrimonio.

4. ESTIMACIONES DE VALORES RAZONABLES

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

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

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

Precio Promedio

Precio promedio: Precio sucio con tres decimales que se obtiene del promedio ponderado por cantidad de los precios sucios de las operaciones para un mismo título.

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

Precio Estimado

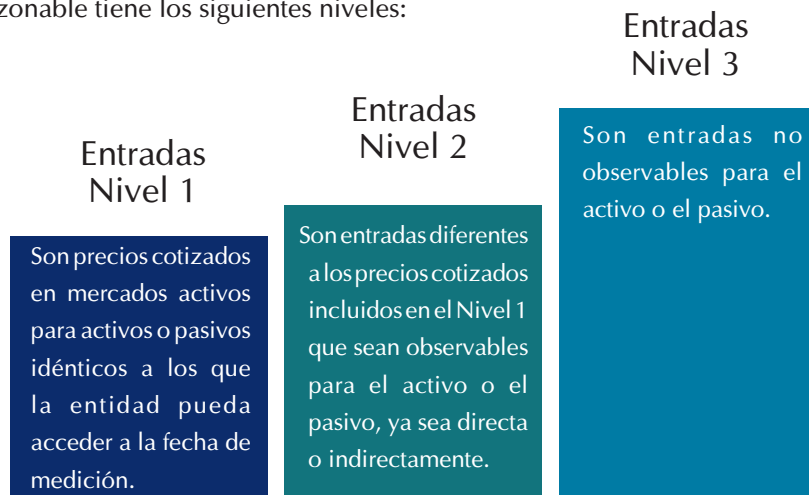
Cuando no sea posible calcular precio promedio, de conformidad con lo establecido anteriormente y se haya obtenido índice como tasa de referencia, el precio estimado es Precio sucio con tres decimales que se obtiene como resultado de encontrar el valor presente de los flujos de un título, descontándolos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

4. ESTIMACIONES DE VALORES RAZONABLES

Precio Estimado (continuación)

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

La jerarquía del valor razonable tiene los siguientes niveles:



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

Al 31 de diciembre de 2019 la jerarquía de los precios se revelará así:

| Jerarquía | | Conclusión |
|-----------|---|--|
| Nivel 1 | Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad puede acceder en la fecha de la medición. | Se revelarán los activos y pasivos que tengan un mercado activo, el cual proporciona una medición más fiable del valor razonable y se utilizará sin ajustes a su valor. |
| Nivel 2 | Son distintos de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente. | Se revelarán: ✓ Los activos y pasivos que no tengan un mercado activo y que hayan sido valorado con el precio promedio o precio de mercado reportado por Precia. ✓ Los activos son valorados basados en el enfoque de ingresos, este se considera como la medida más exacta para la medida del valor de los activos que producen ingresos. |
| Nivel 3 | Son datos de entrada no observables para el activo. | No se revelará ningún título en esta categoría. Se utilizarán variables no observables para determinar el valor razonable de los activos o pasivos que no tengan un mercado activo. Esta medición no incluye ajustes por riesgo y se determinará con base en aquello que los participantes del mercado incluirían para fijar el precio de un activo o un pasivo. |

4. ESTIMACIONES DE VALORES RAZONABLES

Precio Estimado (continuación)

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

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

El nivel de Jerarquía del Patrimonio Autónomo para las propiedades de inversión, es el Nivel 2, la jerarquía del cálculo del valor razonable de activos y pasivos de mayor a menor objetividad, los cuales se obtienen, mediante la verificación de un mercado activo o similar dicha verificación se realiza mediante la actualización de las propiedad de inversión con avalúos que se realizaran de forma anual en los meses en que se vence cada uno, con el fin de mantener el valor razonable de las propiedades al cierre de cada ejercicio, diariamente se actualizara el valor de las propiedades con el incremento del IPC. Los precios cotizados en mercados, disponibles en el mercado, pero viables para la entidad; con precios cotizados en mercados activos y variables diferentes a precios cotizados tales como tasas de interés, curvas de rendimiento y volatilidades supuestas.

La sociedad fiduciaria tiene inversiones en fondos de inversión colectiva (por las participaciones que tienen las operaciones conjuntas) cuyos portafolios de inversión están compuestos en su mayoría por títulos de renta fija que son valorados por medio de los precios publicados por Precia. Debido a dichos activos son de nivel 1 o nivel 2, la Fiduciaria ha clasificado las inversiones en fondos de inversión colectiva como nivel 2.

La siguiente tabla analiza, dentro de la jerarquía del valor razonable, los activos medidos al valor razonable al 31 de diciembre de 2019 y al 30 de junio de 2019:

Activos a valor razonable con ajuste a resultados Nivel 2:

| | Al 31 de diciembre de 2019 | Al 30 de junio de 2019 |
|-----------------------------------|---|---------------------------------------|
| Activos | | |
| Instrumentos de patrimonio | | |
| Fondos de inversión colectiva | \$ 40,175,034 | \$ 69,025,122 |
| Activos no financieros | | |
| Propiedades de inversión | 5,692,603,710 | 4,788,727,266 |
| | \$ 5,732,778,744 | \$ 4,857,752,388 |

Durante el período de presentación no se realizaron transferencias entre niveles de la jerarquía del valor razonable utilizada para medir el valor razonable de los instrumentos financieros.

5. ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN DEL RIESGO

El Patrimonio Autónomo está expuesto a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros y de sus propiedades de inversión:

- Riesgo de mercado.
- Riesgo de liquidez.
- Riesgo de tasa de interés
- Riesgo operacional.
- Riesgo SARLAFT.

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

Riesgos de Mercado

El riesgo de mercado del Patrimonio Autónomo es administrado por la Fiduciaria se mide a través de los diferentes análisis que se realizan basados en técnicas reconocidas para la administración del riesgo financiero, con el objetivo de controlar los niveles de pérdida a los que se puede encontrar expuesto el fideicomiso en sus inversiones de activos financieros por la volatilidad en los mercados en los que puede participar.

Los riesgos asumidos en la administración del Patrimonio Autónomo son consistentes con el contrato de fiducia y se controlan mediante una estructura de límites para las posiciones en diferentes instrumentos según su viabilidad legal, naturaleza y objetivo del fideicomiso, estrategia específica, la profundidad de los mercados en que se opera y su impacto en la rentabilidad y volatilidad. Estos límites se monitorean diariamente y cualquier incumplimiento se informa al Comité de Riesgo e Inversión.

La Fiduciaria como administradora del Patrimonio Autónomo, utiliza el modelo estándar para la medición, control y gestión del riesgo de mercado de las tasas de interés, las tasas de cambio y el precio de las acciones, en concordancia con los requerimientos de la Superintendencia Financiera contenidos en el Capítulo XXI de la Circular Básica Contable y Financiera.

Estos ejercicios se realizan con una frecuencia mensual para cada una de las exposiciones en riesgo de cada fondo o portafolio administrado por la Fiduciaria. Este Valor en Riesgo se calcula con un horizonte de tiempo de 10 días.

La Fiduciaria como administradora del Patrimonio Autónomo ha establecido cupos de negociación por operador para cada una de las plataformas de negociación de los mercados en que opera.

Estos cupos son controlados diariamente por el Middle Office. Los límites de negociación por operador son asignados a los diferentes niveles jerárquicos del área del Front Office en función de la experiencia que el funcionario posea en el mercado, en la negociación de este tipo de productos y en la administración de portafolios.

5. ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN DEL RIESGO (continuación)

Finalmente, dentro de la labor de monitoreo de las operaciones se controlan diferentes aspectos de las negociaciones tales como condiciones pactadas, operaciones poco convencionales o por fuera de mercado, operaciones con vinculados, etc.

a. Riesgo Valor Razonable por Tasa de Interés y Valor de Unidad FIC

Los riesgos de tasa de interés resultan de los efectos de fluctuaciones en los niveles vigentes de las tasas de interés del mercado sobre el valor razonable de los activos financieros. El Patrimonio Autónomo cuenta con títulos de interés fijo o variable que lo exponen al riesgo de tasa de interés en valor razonable.

De otra parte, al tener inversiones en fondos de inversión colectiva el fideicomiso se expone a pérdidas por variaciones en el valor de unidad de los fondos.

El patrimonio maneja este riesgo midiéndolo a través del Valor en Riesgo por la metodología estándar por factores de riesgo que refleja las interdependencias entre las diferentes variables de riesgo a los cuales está sujeto el Patrimonio por la naturaleza de sus inversiones.

A continuación, se presenta el análisis de sensibilidad por medio del Valor en Riesgo Modelo Estándar al 31 de diciembre de 2019:

Riesgo de Liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo, de que el Patrimonio Autónomo tenga dificultades para cumplir con las obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, que son liquidados mediante la entrega de efectivo o de otros activos financieros.

| Valor en Riesgo por Factores | Valor |
|-------------------------------------|------------------|
| Fondos de Inversión Colectiva | \$ 28,797 |
| Valor en Riesgo Total | \$ 28,797 |

El enfoque del Fideicomiso para administrar la liquidez es asegurar, en la mayor medida posible, que siempre contará con la liquidez suficiente para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación del Patrimonio Autónomo.

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

Aquellos derivados del Activo Inmobiliario subyacente; aquellos derivados de provisiones del contrato de fiducia mercantil en virtud del cual se originaron dichos derechos fiduciarios; riesgo Financiero entendido como la posibilidad de incurrir en pérdidas o disminución del retorno de la inversión por interrupción o disminución de los flujos de efectivo esperados sobre los activos y derechos que integran el Fideicomiso (alquileres, dividendos e intereses).

5. ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN DEL RIESGO (continuación)

Riesgo de Liquidez (continuación)

El riesgo financiero se mitiga en la estructuración de los contratos de arrendamiento y explotación de los activos en busca de que los ingresos que éstos generan sean estables en el tiempo; riesgo de Solvencia del administrador del Patrimonio Autónomo, es decir que el administrador se retrase en los pagos por insolvencia o por manejos ineficientes en el cumplimiento de los flujos.

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

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

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

Riesgo de Tasa de Interés

El patrimonio mantiene pasivos importantes, representados principalmente por préstamos bancarios, y bonos ordinarios sujetos a variaciones en las tasas de interés y principalmente a la inflación. El patrimonio administra este riesgo evaluando constantemente la evolución de las tasas de interés de mercado nacional e internacional, así como de los índices de inflación con el fin de cuantificar y mitigar los riesgos asociados al costo financiero de los pasivos. Asimismo, y teniendo en cuenta la cobertura natural a través de los incrementos de los cánones de arrendamiento, los cuales se encuentran contractualmente indexados a la inflación; a diciembre de 2019 el 47.5% de su portafolio de deuda indexado al IPC y el 50.0% a tasa fija, como medidas de mitigación del riesgo de tasa de interés.

Sensibilidad a las Tasas de Interés

El riesgo de la tasa de interés es el riesgo de fluctuación del valor justo del flujo de efectivo futuro de un instrumento financiero, debido a cambios en las tasas de interés de mercado.

La exposición del patrimonio al riesgo de cambios en las tasas de interés del mercado estaría principalmente relacionada con las obligaciones de deuda de corto y largo plazo con indexación a la inflación. A continuación, se presenta información acerca de los instrumentos financieros con tasas de interés indexadas al IPC.

Riesgo Operacional

| | Saldo al 31 de diciembre 2019 | IPC 12 meses diciembre 2019 | Variación IPC en puntos básicos | Efecto Intereses Sobre Utilidad Antes de Impuestos a diciembre 2019 |
|--|--------------------------------------|------------------------------------|--|--|
| Obligaciones financieras indexadas a IPC | \$ 728,816,420 | 3.84% | +/- 25pbs | +/- 912,771 |

La Fiduciaria como administradora del Patrimonio Autónomo, cuenta con el Sistema de Administración de Riesgo Operativo (SARO) implementado de acuerdo con los lineamientos establecidos en el capítulo XXIII de la Circular Básica Contable y Financiera (Circular Externa 100 de 1995), de la Superintendencia Financiera de Colombia. Este sistema es administrado por la Dirección de Riesgo Operativo, la cual se encuentra bajo la Gerencia Financiera, Administrativa y Riesgo.

El Sistema de Administración de Riesgo Operacional (SARO) con políticas y metodologías diseñadas en busca de una adecuada gestión y monitoreo de la exposición. La gestión del riesgo operacional se ha integrado como un elemento fundamental para que los dueños de proceso administren sus exposiciones de manera proactiva y eficiente, al estar alineada al modelo de autogestión, permitiendo reducir los errores e identificar oportunidades de mejoramiento que soporten el desarrollo y operación a través de la definición y ejecución de los diferentes planes de acción. Durante el segundo semestre de 2019 no se registraron eventos de riesgo operacional asociados al Patrimonio Autónomo.

Riesgo de Lavado de Activos y de Financiación del Terrorismo

El riesgo de lavado de activos y de la financiación del terrorismo se entiende como la posibilidad de pérdida económica o de daño del buen nombre que pudiera sufrir el Patrimonio Autónomo si fuera utilizada directamente o a través de sus operaciones como instrumento para el lavado de activos, o para la canalización de recursos hacia la realización de actividades terroristas, o cuando se pretenda el ocultamiento de activos provenientes de dichas actividades a través de la Entidad.

En virtud de lo anterior, y consciente de su compromiso de luchar contra las organizaciones criminales, la Fiduciaria, en cumplimiento de las disposiciones de la Superintendencia Financiera de Colombia, adoptó los mecanismos necesarios para evitar la ocurrencia de eventos que puedan afectar negativamente sus resultados y su negocio.

Por este motivo, Fiduciaria Corficolombiana cuenta con un Sistema de Administración del Riesgo del Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo SARLAFT, el cual está integrado por etapas, elementos, políticas, procedimientos y metodologías para la identificación, evaluación, control y monitoreo de estos riesgos, así como el conocimiento de los clientes, sus operaciones con la Fiduciaria y los segmentos de mercado atendidos; el sistema, el cual está contenido

5. ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN DEL RIESGO (continuación)

Riesgo de Lavado de Activos y de Financiación del Terrorismo (continuación)

en el manual de SARLAFT aprobado por la Junta Directiva, también considera el monitoreo de las transacciones, la capacitación al personal y la colaboración con las autoridades, y es administrado por el Oficial de Cumplimiento, quien tiene la responsabilidad de evaluar los mecanismos de prevención y control, a fin de establecer la efectividad de los mismos y su cumplimiento por parte de todos los funcionarios de la Fiduciaria.

Dentro del marco de la regulación de la Superintendencia Financiera de Colombia y en especial siguiendo las instrucciones impartidas en la Parte I Título IV Capítulo IV de la Circular Básica Jurídica, Fiduciaria Corficolombiana presenta unos resultados satisfactorios en la gestión adelantada con relación al Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo SARLAFT, los cuales se ajustan a las normas vigentes, a las políticas y metodologías adoptadas por la Junta Directiva y a las recomendaciones de los Estándares Internacionales relacionados con el tema.

Las actividades del SARLAFT se desarrollaron teniendo en cuenta las metodologías adoptadas por la Fiduciaria, lo que permitió continuar con la mitigación de los riesgos como consecuencia de la aplicación de controles diseñados para cada uno de los factores de riesgo definidos en la Circular Básica Jurídica Parte I Título IV Capítulo IV de la Superintendencia Financiera de Colombia (cliente, producto, canal y jurisdicción). De acuerdo con las mediciones realizadas durante el segundo semestre de 2019 con base en el SARLAFT, la entidad mantiene niveles de riesgo “Medio Bajo” y “Bajo”; no obstante, éstos son monitoreados trimestralmente.

La Fiduciaria cuenta con herramientas tecnológicas que le han permitido implementar la política de conocimiento del cliente y el monitoreo de señales de alerta con el propósito de identificar operaciones inusuales y reportar las operaciones sospechosas a la Unidad de Información y Análisis Financiero (UIAF), en los términos que establece la Ley.

El sistema también contiene modelos de segmentación de los factores de riesgo del SARLAFT (cliente, producto, canal y jurisdicción) que le permiten a la entidad identificar riesgos y detectar operaciones inusuales partiendo del perfil de los segmentos.

De otro lado, con el fin de impulsar y consolidar la cultura de prevención, la Fiduciaria Corficolombiana cuenta con un programa institucional de capacitación dirigido a los colaboradores, en el cual se transmiten conocimientos, información relevante y se imparten directrices respecto al marco regulatorio y los mecanismos de control que se tienen sobre la prevención del riesgo de lavado de activos y de la financiación del terrorismo.

En cuanto al deber de colaboración con las autoridades, y en cumplimiento de lo establecido en las normas legales, la Fiduciaria presentó oportunamente los informes y reportes institucionales a la Unidad de Información y Análisis Financiero (UIAF), y atendió las solicitudes de información presentadas por parte de las autoridades.

La supervisión directa de los controles para prevenir estos riesgos es efectuada por el Oficial de Cumplimiento; así mismo ejercen supervisión la Auditoría Interna y la Revisoría Fiscal de la Fiduciaria, como también la administración y la Junta Directiva a través de los informes presentados periódicamente por el Oficial de Cumplimiento y el Revisor Fiscal de la Fiduciaria.

De acuerdo con los resultados de las diferentes etapas del SARLAFT, los informes de los entes de control y los pronunciamientos de la Junta Directiva con relación a los informes presentados por el Oficial de Cumplimiento trimestralmente, la entidad mantiene una adecuada gestión del riesgo de lavado de activos y de la financiación del terrorismo.

Durante el Segundo semestre de 2019, se atendieron los informes presentados por la Superintendencia Financiera de Colombia, la Auditoría Interna de la Fiduciaria y por la Revisoría Fiscal de la Fiduciaria sobre el SARLAFT, con el fin de implementar las recomendaciones orientadas a la optimización del Sistema. De acuerdo con los informes recibidos, los resultados de la gestión del SARLAFT en la Fiduciaria se consideran satisfactorios.

6. USO DE ESTIMACIONES Y JUICIOS

La preparación de los estados financieros de conformidad con las normas de contabilidad y de información financiera aceptadas en Colombia requiere que el Patrimonio Autónomo realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de activos, pasivos y pasivos contingentes en la fecha del balance, así como los ingresos y gastos del semestre. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones. Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente.

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

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

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

7. EFECTIVO

El siguiente es el detalle del efectivo:

| | Al 31 de diciembre de 2019 | Al 30 de junio de 2019 |
|----------------------------------|---|---------------------------------------|
| Bancolombia | \$ 17,759 | \$ 17,734 |
| Banco de Occidente | 794,091 | 1,566,447 |
| Banco Davivienda | 56,692 | 56,664 |
| Banco Itaú | 19,179 | 167,417 |
| Banco de Bogotá | 192,528 | 370,471 |
| Banco Sudameris | 2,662 | 2,603 |
| | 1,082,911 | 2,181,336 |
| Bancos en operación conjunta | 1,683,507 | 5,022,838 |
| Caja menor en operación conjunta | 44,275 | 44,275 |
| | \$ 2,810,693 | \$ 7,248,449 |

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

Al 31 de diciembre de 2019 y al 30 de junio de 2019 los saldos bancarios ganan un interés efectivo anual, según las tarifas determinadas por los bancos correspondientes.

8. INVERSIONES A VALOR RAZONABLE CON CAMBIOS EN RESULTADOS

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

| | Al 31 de diciembre de 2019 | Al 30 de junio de 2019 |
|---|---|---------------------------------------|
| Inversiones en Fondos de Inversión Colectiva | | |
| FIC Abierta Valor Plus | \$ 20,955,359 | \$ 18,380,208 |
| FIC Sumar | 1,065,714 | 9,408,016 |
| FIC Occirenta | 467,059 | 8,034,547 |
| FIC Old Mutual | 2,022,785 | 5,072,731 |
| | Al 31 de diciembre de 2019 | Al 30 de junio de 2019 |
| FIC Corredores Davivienda | 169,144 | 14,841 |
| FIC Fiducuenta | 7,133 | 7,010 |
| PA Accion Fiduciaria | 11,171 | - |
| | 24,698,365 | 40,917,353 |
| Inversiones en Fondos de Inversión Colectiva O.P. | 14,799,243 | 21,186,354 |
| CDT en operación conjunta | 677,426 | 453,156 |
| Derechos en fideicomisos en operación conjunta | - | 6,468,259 |
| | 15,476,669 | 28,107,769 |
| | \$ 40,175,034 | \$ 69,025,122 |

A continuación, se detalla la continuación, se detalla la calificación de las entidades en donde están las inversiones.

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

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

9. CUENTAS POR COBRAR, NETO

El siguiente es el detalle de las cuentas por cobrar:

| | Al 31 de diciembre de 2019 | Al 30 de junio de 2019 |
|--------------------------------------|---|---------------------------------------|
| Arrendamientos (a) | \$ 10,183,893 | \$ 8,564,286 |
| Impuestos | 521,212 | 265,910 |
| Anticipos de contratos y proveedores | 372,741 | 322,573 |
| Diversas (b) | 10,137,757 | 7,287,140 |
| Deterioro cuentas por cobrar (c) | (10,264,304) | (6,738,177) |

El siguiente es el detalle de las cuentas por cobrar:

| | Al 31 de diciembre de 2019 | Al 30 de junio de 2019 |
|--|---|---------------------------------------|
| Operación conjunta | 10,951,299 | 9,701,732 |
| Giro de excedentes | 169,556 | 246,056 |
| Concesión mensual | 3,232,216 | 6,888,411 |
| Estimación renta variable | 7,162,337 | - |
| Estimación otros conceptos | 431,299 | - |
| Administración y Fondo común de gastos | 686,175 | 1,054,618 |
| Diversas | 247,370 | 526,063 |
| Otras cuentas por cobrar | 477,658 | 244,869 |
| Comercial | 174,791 | 185,682 |
| Otros Servicios | 347,808 | 469,740 |
| Anticipos de contratos y proveedores | 137,600 | 280,895 |
| Deterioro cuentas por cobrar (d) | (2,149,441) | (1,897,463) |
| | 10,917,369 | 7,998,871 |
| | \$ 21,868,668 | \$ 17,700,603 |

Cuentas por Cobrar Largo Plazo

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

| | Al 31 de diciembre de 2019 | Al 30 de junio de 2019 |
|--------------------|---|---------------------------------------|
| Arrendamientos (*) | \$ 602,602 | \$ 665,536 |

(*) Corresponde al giro efectuado a Inversiones Toronto (Chuck E Cheese's) por \$1,800,000 pagadero en 120 cuotas sin intereses según contrato. El cual es reconocido como un instrumento financiero y se encuentra medido al costo amortizado.

| | Al 31 de diciembre de 2019 | Al 30 de junio de 2019 |
|---|---|---------------------------------------|
| Cuentas por cobrar a corto plazo | \$ 21,868,668 | \$ 17,700,603 |
| Cuentas por cobrar a largo plazo | 602,602 | 665,536 |
| | \$ 22,471,270 | \$ 18,366,139 |

9. Cuentas por Cobrar, Neto (continuación)

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

| | Al 31 de diciembre de 2019 | Al 30 de junio de 2019 |
|---|----------------------------------|------------------------------|
| Logística de Distribución Sánchez Polo S.A (1) | \$ 3,323,082 | \$ 3,418,813 |
| Alfacer del Caribe S.A | 2,952,873 | - |
| Accuro S.A.S (2) | 1,243,172 | 1,482,805 |
| Red Especializada en Transporte Redetrans Ltda | 699,274 | 1,909,666 |
| Famgar S.A.S | 342,466 | 342,466 |
| Industria Gráfica Latinoamerica S.A. | 258,389 | 249,820 |
| Eduparques S.A.S | 213,121 | 203,583 |
| Uros Salud Integral S.A.S | 195,252 | - |
| Jerónimo Martins Colombia | 192,990 | - |
| HP Colombia S.A. | 181,469 | - |
| Otros terceros | 581,805 | 480,382 |
| Almacenes Exito S.A | - | 276,597 |
| Renault Sociedad de Fabricación de Automotores S.A.S. | - | 200,154 |
| | \$ 10,183,893 | \$ 8,564,286 |

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

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

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

| | Al 31 de diciembre de 2019 | Al 30 de junio de 2019 |
|--|----------------------------------|------------------------------|
| Intereses moratorios | \$ 955,738 | \$ 891,444 |
| Administración y cuota fondo común de gastos | 680,119 | 727,354 |
| Servicios públicos | 43,308 | 79,704 |
| Otros servicios | 263,353 | 74,629 |
| Siniestros | 1,202,255 | 992,353 |
| Otras | 118,507 | 213,784 |
| Cobertura de riesgo de no ocupación (i) | 5,979,211 | 3,460,055 |
| Otras por cobrar a Fideicomitentes | 825,567 | 777,314 |
| Cuenta por cobrar contratos de mandatos | 69,699 | 70,503 |
| | \$ 10,137,757 | \$ 7,287,140 |

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

| | Al 31 de diciembre de 2019 | Al 30 de junio de 2019 |
|---|----------------------------------|------------------------------|
| Alianza Fiduciaria S.A. - Nuestro Montería | \$ 307,380 | \$ 1,087,283 |
| Itau Fiduciaria Patrimonios Autónomos - Plaza Central | 5,523,142 | 2,201,154 |
| Universa Inversiones Inmobiliarias S.A.S. | 148,689 | 171,618 |
| | \$ 5,979,211 | \$ 3,460,055 |

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

| | Al 31 de diciembre de 2019 | Al 30 de junio de 2019 |
|----------------------|----------------------------------|------------------------------|
| Saldo inicial | \$ 6,738,177 | \$ 5,510,839 |
| Castigos de cartera | (406,926) | - |
| Deterioro | 3,933,053 | 1,227,338 |
| Saldo final | \$ 10,264,304 | \$ 6,738,177 |

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

| | Al 31 de diciembre de 2019 | Al 30 de junio de 2019 |
|-------------------------|---|---------------------------------------|
| Saldo inicial | \$ 1,897,463 | 1,717,025 |
| Recuperación de cartera | (265,436) | (107,641) |
| Condonación | 175,761 | 2,026 |
| Deterioro | 341,653 | 286,053 |
| Saldo final | \$ 2,149,441 | 1,897,463 |

10. OTROS ACTIVOS

El siguiente es el detalle de los otros activos:

| | | |
|-----------------------------------|-------------------|-----------|
| Póliza multirriesgo | \$ 401,047 | - |
| Póliza responsabilidad civil | 16,700 | 57,669 |
| Otros | 128,782 | - |
| Impuestos | 8,319 | - |
| Incentivos por periodos de gracia | 37,119 | 37,016 |
| Incentivos por aportes de obra | 256,013 | 261,589 |
| Contribución por valorización | - | 1,594,235 |
| | 847,980 | 1,950,509 |

| | Al 31 de diciembre de 2019 | Al 30 de junio de 2019 |
|-----------------------------------|---|---------------------------------------|
| Operación conjunta | | |
| Seguros | 345,600 | 67,396 |
| Otros activos | 965,855 | 280,896 |
| Incentivos por periodos de gracia | 407,831 | 397,519 |
| Incentivos por aportes de obra | 392,180 | 399,132 |
| | 2,111,466 | 1,144,943 |
| | \$ 2,959,446 | \$ 3,095,452 |

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

| | | |
|-----------------------------------|----------------------|---------------|
| Gastos pagados por anticipado (a) | \$ 1,345,407 | 1,345,407 |
| Encargos en garantía | 11,102,036 | 11,835,356 |
| Incentivos por periodos de gracia | 139,197 | 157,859 |
| Incentivos por aportes de obra | 1,002,717 | 1,120,085 |
| | 13,589,357 | 14,458,707 |
| Operación conjunta | | |
| Encargos en garantía | 274,992 | 190,226 |
| Incentivos por periodos de gracia | 805,156 | 954,685 |
| Incentivos por aportes de obra | 6,468,169 | 6,717,281 |
| | 7,548,317 | 7,862,192 |
| | \$ 21,137,674 | \$ 22,320,899 |
| Otros activos corto plazo | \$ 2,959,446 | 3,095,452 |
| Otros activos largo plazo | 21,137,674 | 22,320,899 |
| | \$ 24,097,120 | \$ 25,416,351 |

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

| Fecha de Desembolso | Gastos Anticipados Comisión Estructuración | Al 31 de diciembre de 2019 | Al 30 de junio de 2019 |
|---------------------|--|----------------------------|------------------------|
| 29/12/2016 | Portafolio Davivienda | \$ 75,407 | \$ 75,407 |
| 30/06/2017 | Casa Atlantis | 100,000 | 100,000 |
| 29/12/2017 | Nutresa Cartagena | 1,170,000 | 1,170,000 |
| | | \$ 1,345,407 | \$ 1,345,407 |

Al 31 de diciembre de 2019, el Patrimonio Autónomo cuenta con tres pólizas las cuales están registradas como un gasto pagado por anticipado por seguros, así:

| Entidad | Amparo | No. Póliza | Vigencia | Valor Asegurado |
|------------------------------|-----------------------|---------------|-------------------------|------------------|
| Zúrich Colombia Seguros S.A. | Multirisgo | PMRA 4245032 | 16/03/2019 / 15/03/2020 | \$ 3,363,297,024 |
| Zúrich Colombia Seguros S.A. | Responsabilidad civil | LRCG- 4405293 | 15/03/2019 / 15/03/2020 | 15,000,000 |
| Zúrich Colombia Seguros S.A. | Directores | DOFF-980854-1 | 05/08/2019 / 04/08/2020 | 84,721,500 |

11. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

El siguiente es el detalle de las propiedades de inversión:

| | Al 31 de diciembre de 2019 | Al 30 de junio de 2019 |
|---|----------------------------|-------------------------|
| Terrenos y edificios (1) | \$ 5,496,016,320 | \$ 4,598,221,342 |
| Construcciones en curso (2) | 55,173,000 | 50,988,019 |
| Anfiteatros (3) | 433,548,755 | 926,225,496 |
| | 5,984,738,075 | 5,575,434,857 |
| Operación conjunta | | |
| Terrenos y edificios - Jardín Plaza (1) | 189,705,289 | 185,816,896 |
| Edificios - Únicos (1) | 1,253,005 | - |
| Edificios - Plaza Central (1) | 5,558,101 | 4,689,028 |
| Edificios - City U (1) | 70,995 | - |
| Construcciones en curso - Jardín Plaza (2) | 6,001,591 | 2,733,682 |
| | 202,588,981 | 193,239,606 |
| | \$ 6,187,327,056 | \$ 5,768,674,463 |

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

| | Al 31 de diciembre de 2019 | Al 30 de junio de 2019 |
|--|----------------------------|-------------------------|
| Saldo inicial | \$ 4,598,221,342 | \$ 4,504,820,500 |
| Adquisiciones del semestre | 763,818,565 | 22,996,596 |
| Valorización, neta (a) | 133,976,413 | 70,404,246 |
| Saldo Final | 5,496,016,320 | 4,598,221,342 |
| Operación conjunta | | |
| Saldo inicial | 190,505,924 | 177,850,594 |
| Adquisiciones del semestre - Plaza Central | 779,850 | - |
| Adquisiciones del semestre - Jardín Plaza | 376,604 | - |
| Adquisición Únicos | 1,253,006 | - |
| Adquisición City U | 70,995 | - |
| Valorización - Plaza Central (a) | 89,223 | 196,475 |
| Valorización - Jardín Plaza (a) | 3,511,788 | 12,458,855 |
| Saldo Final | 196,587,390 | 190,505,924 |
| Total, Terrenos y Edificios | \$ 5,692,603,710 | \$ 4,788,727,266 |

11. Propiedades de Inversión (continuación)

Durante el segundo semestre de 2019, el Patrimonio adquirió los inmuebles que se detallan a continuación:

| Inmueble | Fecha de Activación | Costo de Adquisición | Gastos Notariales y de | | Total |
|---------------------------------------|---------------------|----------------------|------------------------|----|-------------|
| | | | Beneficencia | | |
| Activación de Construcciones en Curso | 2do Semestre | \$ 18,091,404 | \$ - | \$ | 18,091,404 |
| One plaza piso 11 | 28/08/2019 | 6,797,280 | 74,474 | | 6,871,754 |
| Nuestro Cartago (a) | 1/10/2019 | 50,493,193 | 1,119,919 | | 51,613,112 |
| Inmuebles Únicos (b) | 16/12/2019 | 689,722,750 | - | | 689,722,750 |
| | | \$ 765,104,627 | \$ 1,194,393 | \$ | 766,299,020 |

(a) El 01 de octubre de 2019, suscribió una escritura pública de compraventa (el “Contrato”) con las sociedades Promotora Nuestro Cartago S.A.S. y Alianza Fiduciaria S.A. en su calidad de vocera del Fideicomiso Centro Comercial Nuestro Cartago y del Fideicomiso Centro Comercial Lote Nuestro Cartago, en virtud de la cual, el Fideicomiso Centro Comercial Lote Nuestro Cartago transfiere al PEI a título de compraventa el derecho de dominio y la posesión material de una cuota parte equivalente al 70% (la “Cuota Parte”) sobre 124 locales comerciales del centro comercial denominado Nuestro Cartago (los “Locales Comerciales”), ubicado en la Carrera 2 Calle 33 Vía al municipio de Anserma Nuevo del municipio de Cartago, Valle del Cauca.

(b) El 16 de diciembre de 2019, se suscribieron los otrosíes integrales a los contratos de fiducia de los Patrimonios Autónomos Outlets, Outlet Costa, Outlet Llano y Outlet Prococasa, donde Patrimonio Estrategias Inmobiliarias ingresa en calidad de fideicomitente adquiriendo el 80% de los derechos fiduciarios en cada uno de los Patrimonios de propiedad.

Durante el primer semestre de 2019, el Patrimonio adquirió los inmuebles que se detallan a continuación:

| Inmueble | Fecha de Activación | Precio de Compra | Gastos Notariales y de | | Total |
|---------------------------------------|---------------------|------------------|------------------------|----|------------|
| | | | Beneficencia | | |
| Activación de Construcciones en Curso | 1er Semestre | \$ 4,223,846 | \$ 566 | \$ | 4,224,412 |
| EPS Sanitas Tequendama | 15/5/2019 | 18,772,184 | - | | 18,772,184 |
| | | \$ 22,996,030 | \$ 566 | \$ | 22,996,596 |

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

Al 31 de diciembre de 2019, el Patrimonio tiene firmados documentos vinculantes que sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones, pueden resultar en una futura adquisición de inmuebles, como se relaciona a continuación:

Desembolsos a Realizar según Documentos Vinculantes Vigentes a la Fecha

| Adquisiciones Futuras con Documentos Vinculantes | 2020 | 2021 | 2022 |
|--|----------------|----------------|------|
| Total adquisiciones inmuebles / año | \$ 372,038,000 | \$ 260,568,000 | \$ - |

Al cierre del 31 de diciembre 2019 y al de 30 de junio de 2019, no se realizaron ventas de propiedades de inversión ni existen restricciones o pignoraciones sobre las mismas.

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

| | Al 31 de diciembre de 2019 | Al 30 de junio de 2019 |
|------------------------------|---|---------------------------------------|
| Valorización neta | \$ 133,976,413 | \$ 70,404,246 |
| Valorización - Plaza Central | 89,223 | 196,475 |
| Valorización - Jardín Plaza | 3,511,788 | 12,458,855 |
| | \$ 137,577,424 | \$ 83,059,576 |

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

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

Capitalización de Ingresos

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

Flujo de Caja Descotado

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

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

| | Al 31 de diciembre de 2019 | Al 30 de junio de 2019 |
|---------------------------------------|---|---------------------------------------|
| Saldo inicial construcciones en curso | \$ 53,721,701 | \$ 41,586,592 |
| Adquisiciones del semestre | 25,544,294 | 16,358,955 |
| Capitalizaciones del semestre | (18,091,404) | (4,223,846) |
| Saldo final | \$ 61,174,591 | \$ 53,721,701 |

El siguiente es el movimiento de las construcciones en curso al 31 de diciembre de 2019:

| Inmueble | Saldo Final al 30 de junio de 2019 | Adquisiciones | Capitalizaciones | Saldo Final al 31 de diciembre de 2019 |
|--|---|----------------------|-------------------------|---|
| Amadeus - Bogotá | \$ 58,897 | \$ 35,748 | \$ 61,964 | \$ 32,681 |
| Atlantis - Bogotá | 6,920,504 | 1,001,932 | 7,884,507 | 37,929 |
| Atrio - Bogotá | 27,268,177 | 12,255,977 | – | 39,524,154 |
| Barú Hotel Calablanca - Cartagena | 11,220 | 78,052 | – | 89,272 |
| Centro Comercial Unico Barranquilla | 1,090,843 | (1,090,843) | – | – |
| Centro Comercial Unico Cali | 1,734,284 | (1,734,284) | – | – |
| Centro comercial Unico Neiva | 537,528 | (537,528) | – | – |
| Centro Comercial Unico Villavicencio | 619,322 | (619,322) | – | – |
| Centro Comercial Unico Yumbo | 397,524 | (397,524) | – | – |
| Cesde | – | 33,330 | 33,330 | – |
| Cittium - Tenjo | 2,622,882 | 1,635,577 | 4,036,363 | 222,096 |
| City U - Bogotá | 229,685 | 180,887 | 289,698 | 120,874 |
| Clínica las Americas - Medellín | 105,818 | 83,071 | – | 188,889 |
| Clínica Sanitas Ciudad Jardín - Cali | 289,977 | 312,053 | – | 602,030 |
| Davivienda Calle 35 - Bucaramanga | 35,256 | – | – | 35,256 |
| Davivienda Calle 94 - Bogotá | 1,197 | – | – | 1,197 |
| Davivienda CC Salitre Plaza - Bogotá | 15,131 | – | 15,131 | – |
| Davivienda CC Salitre Plaza 2 - Bogotá | 8,525 | – | 8,525 | – |
| Davivienda Iserra 100 | – | 39,117 | – | 39,117 |
| Davivienda CC. Chico | – | 21,148 | – | 21,148 |
| Emergia | – | 484,057 | 484,057 | – |
| Bodytech Cali | – | 27,703 | – | 27,703 |
| Sanitas Versalle | – | 78,100 | – | 78,100 |
| Centro Comercial Unico Dosquebradas | – | 287 | – | 287 |
| Isagen | – | 258,973 | 253,123 | 5,850 |
| Torre Corpbanca Calle 100 | – | 297,289 | 297,289 | – |
| Centro Comercial Unico Pasto | – | 696 | – | 696 |
| Davivienda Edificio Calle 18 | – | 110,105 | – | 110,105 |
| Davivienda edificio el Café Medellín | 733,992 | 184,298 | – | 918,290 |
| Davivienda Torre CCI - Bogotá | 373,177 | 373,176 | – | 746,353 |
| Deloitte - Bogotá | 1,309 | 90,604 | 56,287 | 35,626 |
| El Tesoro 4 - Medellín | 562,920 | 565,967 | – | 1,128,887 |
| Fijar 93B - Bogotá | 22,599 | – | 22,599 | – |
| Ideo - Itagüí | 16,244 | 287,504 | 289,129 | 14,619 |
| Itaú – Bogotá | 317,895 | 3,121,134 | 383,600 | 3,055,429 |
| Jardín Plaza - Cúcuta | 1,124,200 | 1,744,731 | – | 2,868,931 |

11. Propiedades de Inversión (continuación)

| Inmueble | Saldo Final al 30 de junio de 2019 | Adquisiciones | Capitalizaciones | Saldo Final al 31 de diciembre de 2019 |
|-------------------------|------------------------------------|---------------|------------------|--|
| Koba – Ibagué | 230 | 14,774 | – | 15,004 |
| Koba - Río Negro | 18,876 | – | – | 18,876 |
| El Cortijo | 28,935 | 198,259 | 227,194 | – |
| Nuestro - Bogotá | 2,433,525 | 1,263,531 | – | 3,677,793 |
| Nuestro - Cartago | 84,470 | (84,470) | – | – |
| Nuevos tramos | – | 7,140 | – | 7,140 |
| Plaza Central - Bogotá | 338,952 | 1,822,965 | 779,850 | 1,382,067 |
| Quadratto - Tenjo | 52,156 | 12,147 | 64,303 | – |
| Redetrans - La Estrella | 17,850 | – | 17,850 | – |
| Redetrans - Medellín | 2,674,769 | (502,911) | 2,171,858 | – |
| ZFP - Palmira | 239,150 | 265,594 | 338,143 | 166,601 |
| | 50,988,019 | 21,919,044 | 17,714,800 | 55,173,000 |
| Jardín Plaza - Cali | 2,733,682 | 3,625,250 | 376,604 | 6,001,591 |
| | \$ 53,721,701 | \$ 25,544,294 | \$ 18,091,404 | \$ 61,174,591 |

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

| | Al 31 de diciembre de 2019 | Al 30 de junio de 2019 |
|-------------------------|----------------------------|------------------------|
| Saldo inicial anticipos | \$ 926,225,496 | \$ 605,524,126 |
| Adiciones | 176,147,475 | 337,968,486 |
| Legalizaciones (*) | (668,824,216) | (17,267,116) |
| Saldo final | \$ 433,548,755 | \$ 926,225,496 |

(*) Durante el segundo semestre de 2019, se realizaron las legalizaciones de la propiedad de inversión de los centros comerciales de Unico, Sanitas Versalle, atrio, entre otras.

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

El siguiente es el estado de los anticipos al 31 de diciembre de 2019:

| Propiedad Inversión Anticipos | Saldo Final al 30 de junio de 2019 | Adiciones | Legalizaciones | Saldo Final al 31 de Diciembre de 2019 |
|---------------------------------|------------------------------------|-------------|----------------|--|
| Atlantis | \$ 121,829 | \$ – | \$ 121,829 | \$ – |
| Atrio | 120,168,750 | 135,614,773 | – | 255,783,523 |
| Centro Comercial Unico B/quilla | 284,383,880 | – | 284,383,880 | – |
| Centro Comercial Unico Neiva | 58,354,283 | – | 58,354,283 | – |
| Centro Comercial Unico Villao | 76,786,592 | – | 76,786,592 | – |
| Centro Comercial Unico Yumbo | 26,876,671 | – | 26,876,671 | – |
| Centro Comercial Unico Cali | 217,165,872 | – | 217,165,872 | – |
| Cittium | 323,360 | 205,284 | 528,644 | – |

11. Propiedades de Inversión (continuación)

| Propiedad Inversión Anticipos | Saldo Final al 30 de junio de 2019 | Adiciones | Legalizaciones | Saldo Final al 31 de Diciembre de 2019 |
|----------------------------------|--|-----------------------|-----------------------|--|
| Clinica Sanitas Ciudad Jardín | 10,662,192 | 875,708 | - | 11,537,900 |
| Edificio C -26 | 37,800,000 | 12,600,000 | - | 50,400,000 |
| El Tesoro 4 | 16,686,244 | 5,831,504 | - | 22,517,748 |
| Jardín Plaza Cúcuta | 46,639,730 | - | - | 46,639,730 |
| Nuestro Bogotá | 30,000,000 | - | - | 30,000,000 |
| El Corfijo | 65,050 | 65,050 | 130,100 | - |
| Emergia | 191,043 | - | 191,043 | - |
| Mapire - Bogotá | - | 21,900 | - | 21,900 |
| Fijar 93B - Bogotá | - | 399,094 | - | 399,094 |
| Sanitas Versalle | - | 10,699,116 | 4,136,247 | 6,562,869 |
| Koba - Ibague | - | 9,669,810 | - | 9,669,810 |
| Redetrans La estrella - Medellín | - | 16,181 | - | 16,181 |
| ZFP | - | 149,055 | 149,055 | - |
| | \$ 926,225,496 | \$ 176,147,475 | \$ 668,824,216 | \$ 433,548,755 |

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

| | Al 31 de diciembre de 2019 | Al 30 de junio de 2019 |
|-------------------------------|----------------------------------|------------------------------|
| Adquisiciones del semestre | \$ 25,544,294 | \$ 16,358,955 |
| Capitalizaciones del semestre | (18,091,404) | (4,223,846) |
| Adiciones | 176,147,475 | 337,968,486 |
| Legalizaciones | (668,824,216) | (17,267,116) |
| | \$ (485,223,851) | \$ 332,836,479 |

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

| No. | Inmuebles | Fecha de Último Avalúo | Al 31 de diciembre de 2019 | Al 30 de junio de 2019 |
|-----|---------------------|------------------------|----------------------------------|------------------------------|
| 1 | Emergia - Manizales | 8/02/2019 | \$ 31,140,653 | \$ 30,083,141 |
| 2 | Atlantis - Bogotá | 26/02/2019 | 176,919,665 | 165,822,400 |
| 3 | Lote El Palmar | 13/03/2019 | 2,845,297 | 2,792,522 |
| 4 | Ciplas - Bogotá | 15/03/2019 | 97,156,915 | 95,354,807 |
| 5 | Estra - Medellín | 15/03/2019 | 43,231,429 | 42,429,554 |
| 6 | QBE - Bogotá | 15/03/2019 | 44,529,051 | 43,703,107 |
| 7 | Nutresa - Florencia | 27/03/2019 | 19,435,853 | 19,075,349 |
| 8 | Cittium - Tenjo | 26/04/2019 | 169,863,992 | 162,723,357 |
| 9 | Divercity | 26/04/2019 | 29,048,507 | 28,509,703 |
| 10 | Ideo - Cali | 26/04/2019 | 38,294,188 | 37,583,891 |
| 11 | Isagen - Medellín | 26/04/2019 | 128,518,003 | 125,885,562 |
| 12 | LG Palmira | 26/04/2019 | 46,134,055 | 45,278,340 |

| No. | Inmuebles | Fecha de Último Avalúo | Al 31 de diciembre de 2019 | Al 30 de junio de 2019 |
|-----|----------------------------------|------------------------|----------------------------------|------------------------------|
| 13 | Nuestro Montería | 26/04/2019 | 74,740,256 | 73,353,941 |
| 14 | Nutresa - Montería | 26/04/2019 | 47,141,138 | 46,266,744 |
| 15 | Nutresa - Palermo | 26/04/2019 | 21,575,375 | 21,175,186 |
| 16 | Nutresa - Pasto | 26/04/2019 | 33,908,556 | 33,279,605 |
| 17 | Nutresa - Valledupar | 26/04/2019 | 24,155,641 | 23,707,592 |
| 18 | Plaza Central - Bogotá | 26/04/2019 | 807,859,546 | 792,875,328 |
| 19 | Seguros del Estado - Bogotá | 26/04/2019 | 28,923,391 | 28,386,907 |
| 20 | Torre Corpbanca - Bogotá | 26/04/2019 | 159,363,365 | 156,115,409 |
| 21 | Casa vecina Atlantis – Bogotá | 10/05/2019 | 2,384,124 | 2,339,903 |
| 22 | Éxito Belén - Medellín | 10/05/2019 | 10,855,549 | 10,654,195 |
| 23 | Éxito Cedi - Bogotá | 10/05/2019 | 46,484,279 | 45,622,069 |
| 24 | Éxito Itagüí - Itagüí | 10/05/2019 | 35,879,637 | 35,214,126 |
| 25 | Nutresa - Aguachica | 10/05/2019 | 17,623,881 | 17,296,986 |
| 26 | Amadeus - Bogotá | 7/06/2019 | 115,845,335 | 113,635,047 |
| 27 | Cinemark - Medellín | 7/06/2019 | 12,352,980 | 12,123,851 |
| 28 | Éxito Poblado - Medellín | 7/06/2019 | 78,523,530 | 77,067,042 |
| 29 | Itau - Bogotá | 7/06/2019 | 79,947,361 | 78,084,750 |
| 30 | Xerox – Bogotá | 7/06/2019 | 40,810,002 | 40,053,040 |
| 31 | Deloitte - Bogotá | 11/06/2019 | 28,493,795 | 27,909,976 |
| 32 | Mapfre - Bogotá | 11/06/2019 | 14,783,048 | 14,508,845 |
| 33 | Itau - Medellín | 18/07/2019 | 7,723,605 | 7,491,985 |
| 34 | Avianca – Bogotá | 26/07/2019 | 158,631,156 | 154,283,428 |
| 35 | Elemento - Bogotá | 26/07/2019 | 174,439,898 | 169,145,964 |
| 36 | One Plaza - Medellín | 26/07/2019 | 100,995,264 | 95,840,102 |
| 37 | Redetrans - Bucaramanga | 26/07/2019 | 4,080,257 | 5,342,308 |
| 38 | Redetrans - Medellín | 26/07/2019 | 21,785,549 | 17,135,732 |
| 39 | Redetrans - Mosquera | 26/07/2019 | 22,576,070 | 24,355,596 |
| 40 | Redetrans - Yumbo | 26/07/2019 | 7,505,031 | 8,531,046 |
| 41 | Redetrans La estrella - Medellín | 26/07/2019 | 13,762,859 | 20,951,205 |
| 42 | Suppla - Cali | 12/08/2019 | 34,488,857 | 33,752,363 |
| 43 | Bodytech - Armenia | 20/08/2019 | 5,249,022 | 4,255,423 |
| 44 | Bodytech - Cali | 20/08/2019 | 10,421,001 | 11,411,102 |
| 45 | Bodytech - Chía | 20/08/2019 | 9,187,309 | 9,645,556 |
| 46 | Bodytech - Dosquebradas | 20/08/2019 | 2,673,169 | 2,702,330 |
| 47 | Bodytech - Ibagué | 20/08/2019 | 4,475,556 | 4,015,447 |
| 48 | Colsanitas – Bogotá | 20/08/2019 | 58,992,194 | 55,851,678 |
| 49 | Éxito - Valledupar | 23/08/2019 | 3,693,887 | 3,516,329 |
| 50 | WBP – Bogotá | 23/08/2019 | 51,063,805 | 50,420,661 |
| 51 | One Plaza-Piso 11 | 28/08/2019 | 6,976,893 | – |
| 52 | Alfacer - Barranquilla | 9/09/2019 | 75,415,902 | 73,358,988 |
| 53 | Cesde - Medellín | 9/09/2019 | 41,846,522 | 40,870,114 |
| 54 | El Cortijo | 10/09/2019 | 54,553,725 | 51,755,530 |
| 55 | Suppla - Bogotá | 18/09/2019 | 35,114,986 | 34,320,265 |
| 56 | ZFP - Palmira | 18/09/2019 | 62,211,005 | 61,377,561 |
| 57 | Nuestro-Cartago | 1/10/2019 | 53,388,404 | – |
| 58 | Ideo - Itagüí | 11/10/2019 | 49,338,815 | 45,860,203 |
| 59 | Nutresa Cartagena | 11/10/2019 | 43,110,213 | 42,533,819 |
| 60 | Quadratto - Tenjo | 11/10/2019 | 50,805,512 | 50,563,443 |
| 61 | Torre Pacífic - Bogotá | 11/10/2019 | 159,154,141 | 155,093,894 |
| 62 | Carulla Paseo Real | 18/11/2019 | 19,767,681 | 19,581,145 |
| 63 | Carvajal - Bogotá | 18/11/2019 | 123,747,895 | 116,473,857 |

11. Propiedades de Inversión (continuación)

| No. | Inmuebles | Fecha de Último Avalúo | Al 31 de diciembre de 2019 | Al 30 de junio de 2019 |
|-----|------------------------------------|------------------------|----------------------------|-------------------------|
| 64 | Fijar 93B - Bogotá | 18/11/2019 | 33,899,364 | 32,956,984 |
| 65 | Andirent - Bogotá | 19/11/2019 | 22,098,820 | 21,284,715 |
| 66 | Unicos | 16/12/2019 | 724,426,265 | – |
| 67 | BTS Sanitas Tequendama | 18/12/2019 | 23,591,640 | 22,815,706 |
| 68 | Hada - Barranquilla | 18/12/2019 | 33,408,807 | 29,820,882 |
| 69 | Torre Alianza Bogotá | 18/12/2019 | 97,513,782 | 94,164,327 |
| 70 | Portafolio Davivienda | 19/12/2019 | 471,108,611 | 463,214,603 |
| 71 | City U - Bogotá | 30/12/2019 | 114,024,451 | 114,614,776 |
| | | | \$ 5,496,016,320 | \$ 4,598,221,342 |
| | Inmueble operación conjunta | | | |
| 72 | Plaza Central – Bogotá (*) | 26/04/2019 | \$ 5,558,101 | \$ 4,689,028 |
| 73 | Jardín Plaza – Cali (*) | 7/06/2019 | 189,705,289 | 185,816,896 |
| 74 | Unicos | 31/12/2019 | 1,253,005 | – |
| 75 | City U - Bogotá | 31/12/2019 | 70,995 | – |
| | | | \$ 196,587,390 | \$ 190,505,924 |

(*) Corresponde al valor del activo integrado en el Patrimonio Autónomo según operación conjunta donde participa PEI con el 49% del valor de los derechos fiduciarios sobre el fideicomiso Jardín Plaza, 77% en los derechos fiduciarios en el fideicomiso de operación Plaza Central, 80% en los derechos fiduciarios en el fideicomiso de operación Unico y 50% en los derechos fiduciarios en el fideicomiso de operación City U.

12. PROPIEDAD Y EQUIPO

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

| | Al 31 de diciembre de 2019 | Al 30 de junio de 2019 |
|---|----------------------------|------------------------|
| Costo | | |
| Saldo anterior | \$ 435,434 | \$ 422,577 |
| Compras o adquisiciones operaciones conjuntas | 192,570 | 12,857 |
| Saldo actual | 628,004 | 435,434 |
| Depreciación Acumulada | | |
| Saldo anterior | 348,139 | 324,708 |
| Depreciación con cargo a resultados operaciones conjuntas | 23,413 | 23,431 |
| Saldo actual | 371,552 | 348,139 |
| | \$ 256,452 | \$ 87,295 |

La depreciación se hace por método de línea recta.

Al cierre del 31 de diciembre de 2019 y al 30 de junio de 2019 no existen restricciones ni pignoraciones sobre las propiedades y equipo.

13. BONOS ORDINARIOS

El siguiente es el detalle de los intereses sobre los bonos ordinarios:

| | Al 31 de diciembre de 2019 | Al 30 de junio de 2019 |
|-----------------|---|---------------------------------------|
| Intereses Bonos | \$ 8,655,120 | \$ 3,162,635 |

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

Los pagos de los rendimientos son realizados de forma trimestral.

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

| | Al 31 de diciembre de 2019 | Al 30 de junio de 2019 |
|--------------------------|---|---------------------------------------|
| Capital Emisión de Bonos | \$ 1,000,000,000 | \$ 500,000,000 |
| Costos de emisión (a) | (1,958,307) | (1,165,318) |
| | \$ 998,041,693 | \$ 498,834,682 |

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

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

Para la primera Emisión se ofertaron las siguientes Subseries de la Serie C con los plazos de redención que se señalan a continuación:

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

Para la segunda Emisión se ofertaron las siguientes Subseries de la Serie A y Serie C con los plazos de redención que se señalan a continuación:

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

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

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

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

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

14. OBLIGACIONES FINANCIERAS

El siguiente es el detalle de las obligaciones financieras:

Corto Plazo

| | Al 31 de diciembre de 2019 | Al 30 de junio de 2019 |
|---|----------------------------------|------------------------------|
| Obligaciones financieras a corto plazo | | |
| Banco de Bogotá S.A. | \$ 12,751,174 | \$ 87,756,467 |
| Bancolombia S.A. | 100,950,598 | 227,655,535 |
| Banco Davivienda S.A. | - | 80,209 |
| Banco de Occidente S.A. | 54,742,188 | 40,032,027 |
| Banco BBVA | - | 30,307,851 |
| Banco Colpatría Scotiabank | - | 76,021 |
| Banco Itau | - | 12,152,650 |
| | \$ 168,443,960 | \$ 398,060,760 |

14. Obligaciones Financieras (continuación)

El siguiente es el detalle de las obligaciones financieras:

Corto Plazo (continuación)

| | Al 31 de diciembre de 2019 | Al 30 de junio de 2019 |
|--|----------------------------------|------------------------------|
| Obligaciones financieras a corto plazo en O.P | | |
| Banco Itau - Jardín Plaza | \$ - | \$ 230,653 |
| Bancolombia S.A. - Jardín Plaza | 5,664,838 | 2,363,422 |
| Banco BBVA - Jardín Plaza | - | 315,323 |
| Banco de Occidente - Jardín Plaza | - | 5,072 |
| Banco Davivienda - Plaza Central | 47,629 | 49,196 |
| | \$ 5,712,467 | \$ 2,963,666 |
| | \$ 174,156,427 | \$ 401,024,426 |

Largo Plazo

| | Al 31 de diciembre de 2019 | Al 30 de junio de 2019 |
|---|----------------------------------|------------------------------|
| Obligaciones financieras a largo plazo | | |
| Banco de Bogotá S.A. | \$ 164,196,405 | \$ - |
| Bancolombia S.A. | 76,816,420 | 227,073,110 |
| Banco Colpatria Scotiabank | 67,245,107 | 62,987,422 |
| Banco Davivienda S.A. | - | 49,525,281 |
| Banco Itaú | 26,809,461 | 26,396,046 |
| | 335,067,393 | 365,981,859 |
| Obligaciones financieras a largo plazo en O. P | | |
| Banco Itaú - Jardín Plaza | 1,810,278 | 2,381,945 |
| Bancolombia S.A. - Jardín Plaza | 15,243,633 | 15,243,633 |
| Banco de Occidente - Jardín Plaza | - | 490,000 |
| Banco Davivienda - Jardín Plaza | 590,450 | - |
| Banco Davivienda - Plaza Central | 13,376,524 | 13,376,522 |
| | \$ 31,020,885 | \$ 31,492,100 |
| Total obligaciones financieras a largo plazo | \$ 366,088,278 | \$ 397,473,959 |

Al 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2019, las obligaciones financieras están garantizadas con pagarés.

15. CUENTAS POR PAGAR

El siguiente es el detalle de las cuentas por pagar:

| | Al 31 de diciembre de 2019 | Al 30 de junio de 2019 |
|--|----------------------------------|------------------------------|
| Comisiones y honorarios (1) | \$ 30,130,928 | \$ 9,641,606 |
| Impuestos (2) | 10,075,432 | 12,720,144 |
| Arrendamientos | 232,609 | 288,078 |
| Proveedores (3) | 2,998,533 | 1,352,671 |
| Adecuación e instalación de oficinas | 4,311,212 | 512,308 |
| Retenciones en la fuente | 4,128,438 | 669,205 |
| Adquisición de bienes y servicios nacionales (4) | 1,796,852 | 4,838,700 |
| Excedentes de caja recibidos (Nota 27) | 810,43 | 176,242 |
| Diversas | 5,346,254 | 2,353,011 |
| | 59,830,690 | 32,551,965 |
| Operación conjunta | | |
| Comisiones | 12,207 | 48,427 |
| Honorarios | 1,834,073 | 1,272,577 |
| Impuesto al valor agregado | 4,798,495 | 3,294,238 |
| Proveedores | 3,815,548 | 2,704,274 |
| Retenciones en la fuente | 575,568 | 395,690 |
| Anticipos recibidos para aplicar a cartera | 1,175,941 | 721,244 |
| Reintegro de gastos | - | 2,179,947 |
| Prediales por pagar | - | 186,877 |
| Recaudos de cartera pendiente por legalizar | 369,089 | 468,039 |
| Recaudos de cartera pendiente por devolución | - | 136,488 |
| Derechos fiduciarios | - | 5,905,187 |
| Diversas | 1,302,634 | 295,344 |
| | 13,883,555 | 17,608,332 |
| | \$ 73,714,245 | \$ 50,160,297 |

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

| | Al 31 de diciembre de 2019 | Al 30 de junio de 2019 |
|-----------------------------|----------------------------------|------------------------------|
| Retenciones en garantía (5) | \$ 10,912,311 | \$ 11,915,816 |
| Retenciones en garantía | 268,487 | 114,678 |
| | \$ 11,180,798 | \$ 12,030,494 |

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

| | Al 31 de diciembre de 2019 | Al 30 de junio de 2019 |
|--|---|---------------------------------------|
| Comisión administrador inmobiliario (*) | \$ 28,945,100 | \$ 5,820,414 |
| Comisión fiduciaria | 924,174 | 862,307 |
| Avalúos | 167,385 | 180,640 |
| Deloitte Asesores Y Consultores Ltda | 47,600 | - |
| Ernst & Young Audit S.A.S | 13,802 | 98,452 |
| Otros Honorarios | 32,867 | 111,703 |
| Corredores Davivienda S.A. Comisionista de Bolsa | - | 1,234,357 |
| Ultraserfinco S.A. | - | 405,337 |
| Valores Bancolombia S.A. Comisionista de Bolsa | - | 481,891 |
| Casa De Bolsa S.A. SOC. | - | 245,915 |
| Otras comisiones | - | 6,373 |
| Brigard y Urrutia Abogados Ltda | - | 194,217 |
| | \$ 30,130,928 | \$ 9,641,606 |

(*) De acuerdo con el contrato de Administración Inmobiliaria suscrito entre el Patrimonio Autónomo y Pei Asset Management, el Patrimonio Autónomo le pagará una comisión adicional del uno por ciento (1%) del valor de la operación de endeudamiento financiero de corto plazo y una comisión del cero punto cinco por ciento (0.5%) del valor de la operación de endeudamiento financiero de largo plazo utilizada por el Patrimonio Autónomo para (i) la adquisición de un Activo Inmobiliario financiado; o (ii) la realización de una mejora.

Por su gestión de administración el Patrimonio Autónomo pagará un honorario equivalente al uno por ciento (1%) anual del valor promedio del patrimonio, pagadero dentro de los cinco (5) primeros días hábiles de cada mes.

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

| | Al 31 de diciembre de 2019 | Al 30 de junio de 2019 |
|--|---|---------------------------------------|
| Impuesto a las ventas por pagar | \$ 9,273,476 | \$ 8,995,577 |
| Otros | 232,752 | 461,786 |
| Impuesto predial | 51,689 | 1,927 |
| Contribución de valorización por pagar | - | 3,005,932 |
| Impuesto de industria y comercio | 517,515 | 254,922 |
| | \$ 10,075,432 | \$ 12,720,144 |

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

| | Al 31 de diciembre de 2019 | Al 30 de junio de 2019 |
|---|---|---------------------------------------|
| Edificio Centro comercial y de Entretenimiento Atlantis Plaza (*) | \$ 993,710 | \$ 1,014,138 |
| Zurich Colombia Seguros S.A. | 579,058 | 104,292 |
| Gestión de Activos Inmobiliarios S.A.S | - | 82,787 |
| Otros proveedores | 1,425,765 | 151,454 |
| | \$ 2,998,533 | \$ 1,352,671 |

15. Cuentas por Pagar (continuación)

(*) Corresponde a los gastos de administración del centro comercial Atlantis el cual es Administrado por la Propiedad Horizontal Edificio Centro Comercial y Entretenimiento, esta cuenta por pagar se legaliza con el cruce de cuentas derivadas del mandato por la remodelación del inmueble.

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

| | Al 31 de diciembre de 2019 | Al 30 de junio de 2019 |
|------------------------------|---|---------------------------------------|
| Quadratto | \$ 1,000,000 | \$ 1,000,000 |
| Alianza Fiduciaria | 796,852 | - |
| Redetrans la Estrella | - | 963,931 |
| Redetrans Medellín | - | 2,674,769 |
| LG Palmira | - | 200,000 |
| Total costo inmuebles | \$ 1,796,852 | \$ 4,838,700 |

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

| | Al 31 de diciembre de 2019 | Al 30 de junio de 2019 |
|---|---|---------------------------------------|
| Garantía adquisiciones | | |
| Comercial Nutresa S.A.S. (*) | \$ 7,868,583 | \$ 7,754,174 |
| Hernando Heredia Arquitectos Ltda. | 189,527 | 207,721 |
| Nuestro Montería | - | 1,065,097 |
| Garantía arriendos | | |
| Accuro S.A.S. - Aventto Mobili | 6,160 | 6,071 |
| Accuro S.A.S. - El mundo a sus pies | 36,412 | 35,882 |
| Accuro S.A.S. - Juan Fernando Ospina | 1,793 | 1,766 |
| Bancolombia | 131,186 | 129,278 |
| Bienes & Bienes S. A | 147,221 | 147,222 |
| Carrofacil de Colombia S.A.S | 65,911 | 64,953 |
| Firts Data Colombia Ltda. | 38,512 | 37,952 |
| Frontera Energy Colombia Corp Sucursal Colombia | 1,104,311 | 1,088,254 |
| Genius Services Colombia SAS | 279,990 | 275,918 |
| Hada International | 353,038 | 347,905 |
| Hidratca S.A.S. | 5,140 | 5,065 |
| KM2 Solutions Colombia S. A | 318,791 | 314,156 |
| Redes Y Proyectos De Energia S.A. | - | 75,938 |
| Sistemas Colombia | 349,712 | 342,486 |
| Garantía contratos de servicios | | |
| Arquitectura y Concreto S.A.S | 12,810 | 12,810 |
| Fortox S. A | 3,214 | 3,168 |
| | \$ 10,912,311 | \$ 11,915,816 |

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

16. INGRESOS ANTICIPADOS

El siguiente es el detalle de los ingresos anticipados:

| | Al 31 de diciembre de 2019 | Al 30 de junio de 2019 |
|--|---|---------------------------------------|
| Siemens S.A. (1) | \$ 3,000,000 | \$ 3,000,000 |
| Industria Gráfica Latinoamérica SA | 217,133 | 209,934 |
| ATC Sitios De Colombia S.A.S. | 93,174 | 89,192 |
| Jeronimo Martins Colombia S.A.S. | 81,088 | 38,279 |
| Otros | 248 | 1 |
| Red Especializada En Transporte Redetrans Ltda | - | - |
| Situando S.A.S | - | 347,287 |
| Bancolombia | - | 84,718 |
| First Data Colombia | - | 24,870 |
| Avaya Communication de Colombia S.A. | - | 67,885 |
| | 3,391,643 | 3,862,166 |
| En operación conjunta | 775,482 | 657,351 |
| | \$ 4,167,125 | \$ 4,519,517 |

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

| | Al 31 de diciembre de 2019 | Al 30 de junio de 2019 |
|------------------|---|---------------------------------------|
| Siemens S.A. (1) | \$ 9,750,000 | \$ 11,250,000 |

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

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

| | De 1 a 3 años | Más de 3 años |
|---|----------------------|----------------------|
| Maduración ingresos anticipados (Siemens) | \$ 9,000,000 | \$ 3,750,000 |

17. PATRIMONIO ESPECIAL

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

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

Al 31 de diciembre de 2019 y de 30 de junio de 2019 los títulos del patrimonio autónomo son:

| | Al 31 de diciembre de 2019 | Al 30 de junio de 2019 |
|--------------------|---|---------------------------------------|
| No. de unidades | \$ 431,422 | \$ 431,422 |
| Valor de la unidad | \$ 10,735.16 | \$ 10,454.64 |

A continuación, detallamos los componentes del patrimonio:

| | Al 31 de diciembre de 2019 | Al 30 de junio de 2019 |
|--|---|---------------------------------------|
| Aportes en dinero (1) | \$ 1,000 | \$ 1,000 |
| Aportes valor nominal (2) | 514,834,369 | 606,300,534 |
| Aportes prima en colocación (3) | 2,458,271,118 | 2,458,271,118 |
| Resultados acumulados proceso (NCIF) (4) | 282,813,857 | 282,813,857 |
| Resultado de ejercicios anteriores (5) | 1,130,250,821 | 1,001,394,690 |
| Utilidad del ejercicio | 245,212,774 | 161,580,610 |
| | \$ 4,631,383,939 | \$ 4,510,361,809 |

(1) Corresponde al valor entregado por el fideicomitente en la fecha de suscripción del Contrato de Fiducia.

(2) Corresponde al saldo del valor nominal de los títulos de contenido participativo de las once (11) emisiones realizadas.

(3) Corresponde a la prima que se genera por el mayor valor en venta de los títulos en comparación con su valor nominal para las once (11) emisiones realizadas a la fecha.

(4) Corresponde al ajuste generado por el proceso de convergencia a NCIF.

(5) Corresponde al valor de utilidades no distribuidas a los inversionistas, cuyo principal componente es la valorización de los activos.

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

| | Al 31 de diciembre de 2019 | Al 30 de junio de 2019 |
|--|---|---------------------------------------|
| Saldo inicial capital en titularización | \$ 3,064,572,652 | \$ 2,332,956,803 |
| Restitución de aportes | (91,854,058) | (64,562,869) |
| Costos de emisión XI tramo | 387,893 | (20,437,782) |
| Adición titularización - valor nominal | - | 122,318,652 |
| Adición titularización - valor prima en colocación | - | 694,297,848 |
| | \$ 2,973,106,487 | \$ 3,064,572,652 |

17. Patrimonio Especial (continuación)

Undécimo Tramo del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos (“TEIS”)

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

(*) Los costos de emisión se atribuyen directamente al valor de los títulos participativos, haciendo su reconocimiento contable como un menor valor del patrimonio.

18. INGRESO POR USO DE INMUEBLES

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

| | Por el periodo comprendido entre el 1 de julio y 31 de diciembre del 2019 | Por el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio 2019 |
|--|--|---|
| Arrendamientos (1) | \$ 144,912,141 | \$ 147,381,803 |
| Concesión mensual (2) | 7,733,306 | 7,978,207 |
| Cobertura de riesgo por no ocupación (3) | 4,415,040 | 4,869,472 |
| Administración | 2,450,094 | 2,235,527 |
| Fondo común de gastos | 1,727,536 | 1,725,347 |
| Ingresos cuentas en participación (4) | 1,268,249 | 1,381,850 |
| Mercadeo | 189,934 | 188,442 |
| Otros Ingresos no gravados | - | 95,503 |
| Incentivos | (141,505) | (145,364) |
| | 162,554,795 | 165,710,787 |
| Operación conjunta | | |
| Arrendamientos | 35,951,576 | 38,229,563 |
| Concesión mensual | 17,074,634 | 17,129,692 |
| Contraprestación variable (5) | 13,002,296 | 1,495,039 |
| Administración | 7,129,895 | 6,751,978 |
| Residencia universitarias | 2,779,833 | 2,713,765 |
| Parqueadero visitantes | 2,421,211 | 1,955,567 |
| Incentivos (6) | (395,279) | (640,362) |
| | 77,964,166 | 67,635,242 |
| | \$ 240,518,961 | \$ 233,346,029 |

(1) Corresponde a los ingresos por canon de arrendamiento que factura mensualmente el Patrimonio Autónomo por oficinas, locales, bodegas y espacios publicitarios de centros comerciales, de los distintos inmuebles que posee el Patrimonio Autónomo y a nuevos contratos por la adquisición realizada durante el segundo semestre de 2019 del inmueble One Plaza - Medellín.

(2) Corresponde a la contraprestación mensual que paga el arrendatario a título de canon de arrendamiento derivado de los contratos de mandato que se tienen con Accuro S.A.S. de los centros comerciales Atlantis e Ideo Itagüí.

18. Ingreso por Uso de Inmuebles (continuación)

(3) A continuación, el detalle del ingreso por cobertura de riesgo por no ocupación:

| | Por el Periodo Comprendido entre el 1 de julio y 31 de diciembre del 2019 | Por el Periodo Comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio 2019 |
|------------------------------------|--|---|
| Centro comercial Plaza Central | \$ 3,321,988 | \$ 2,274,674 |
| Centro comercial Ideo Cali | 671,619 | 171,618 |
| Centro Comercial Nuestro Montería | 399,191 | 754,101 |
| Hernando Heredia Arquitectos Ltda. | 22,242 | - |
| Edificios Amadeus | - | 1,144,601 |
| Centro Comercial Outlets | - | 524,478 |
| | \$ 4,415,040 | \$ 4,869,472 |

(4) Corresponde al ingreso generado sobre las ventas variables en los inmuebles con Bodytech “participación en gimnasios” facturada mensualmente y pagadero a los 30 días después de emitida la facturación.

(5) Corresponde al ingreso generado sobre las ventas variables en el centro comercial Jardín Plaza y centro comercial Outlets facturada mensualmente y pagadero a los 30 días después de emitida la facturación.

(6) Corresponde a incentivos generados por acuerdos comerciales en períodos de gracia o aportes de obra para remodelación de locales, al 31 de diciembre de 2019 se reconoce como un menor valor del ingreso amortizado en el período de los contratos.

19. INGRESO POR VALORACIÓN DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN, NETA

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

20. OTROS INGRESOS

| | Por el Periodo Comprendido entre el 1 de julio y 31 de diciembre del 2019 | Por el Periodo Comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio 2019 |
|--|--|---|
| Valoración neta propiedad de Inversión | \$ 137,577,424 | \$ 83,059,576 |

El siguiente es el detalle de otros ingresos:

- (1) Corresponde a las sanciones por terminación anticipada de los contratos de arrendamiento, durante el segundo semestre de 2019 el valor representativo es del tercero ZLS Aseguradora de Colombia S.A.
- (2) Corresponde a recobros a arrendatarios por gastos generales de los inmuebles.

| | Por el periodo comprendido entre el 1 de julio y 31 de diciembre del 2019 | Por el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio 2019 |
|-----------------------------------|--|---|
| Ingresos reembolsables | \$ 1,038,370 | \$ 917,518 |
| Parqueadero | 1,087,533 | 838,327 |
| Intereses moratorios | 590,800 | 243,471 |
| Otros ingresos | 1,471,419 | 216,982 |
| Multas (1) | 5,153,095 | 109,020 |
| | 9,341,217 | 2,325,318 |
| Operación conjunta | | |
| Fondo común de gastos (2) | 4,630,757 | 4,605,741 |
| Otros (3) | 4,303,719 | 1,825,647 |
| Penalizaciones Operación Conjunta | 22,082 | - |
| Comercial | 1,250,084 | 1,130,726 |
| Intereses moratorios | 56,521 | 58,665 |
| Interés amortizado | 59,332 | 46,542 |
| Intereses de Derecho Fiduciarios | 23,482 | 35,257 |
| Recuperaciones | 265,436 | 107,641 |
| | 10,611,413 | 7,810,219 |
| | \$ 19,952,630 | \$ 10,135,537 |

- (3) Corresponde a los ingresos por recolección de escombros, unidad de gestión de activos, recobro de servicios públicos, material reciclable, recuperación de deterioro e ingresos estimados otros conceptos.

21. INGRESO POR INTERESES

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

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

22. GASTO POR INTERESES

| | Por el Periodo Comprendido entre el 1 de julio y 31 de diciembre del 2019 | Por el Periodo Comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio 2019 |
|--|--|---|
| Rendimientos encargos fiduciarios (1) | \$ 696,264 | \$ 440,078 |
| Negocios Fiduciarios (Comisiones y Honorarios) | 145,240 | - |
| Rendimientos encargos fiduciarios en operaciones conjuntas | 243,993 | 186,841 |
| Intereses cuentas bancarias | 109,909 | 13,702 |
| Intereses cuentas bancarias en operaciones conjuntas | 1,743 | 294 |
| | \$ 1,197,149 | \$ 640,915 |

| | Por el Periodo Comprendido entre el 1 de julio y 31 de diciembre del 2019 | Por el Periodo Comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio 2019 |
|--|--|---|
| Fondo de inversión colectivo Valor Plus | \$ 276,444 | \$ 327,453 |
| Fondo de inversión colectivo Multiescala | 54,303 | 5,373 |
| Patrimonio Autónomos Acción Fiduciaria | 304 | - |
| Old Mutual Sociedad Fiduciaria | 67,054 | 44,529 |
| Fiduciaria Bogotá S.A. | 172,523 | 30,150 |
| Fondo de inversión colectivo Fiducuenta | 123 | 124 |
| Fondo de inversión colectivo Occidental | 125,513 | 32,449 |
| | \$ 696,264 | \$ 440,078 |

El siguiente es un detalle de los gastos por intereses:

23. GASTOS POR IMPUESTOS

| | Por el Periodo Comprendido entre el 1 de julio y 31 de diciembre del 2019 | Por el Periodo Comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio 2019 |
|--|--|---|
| Bonos ordinarios | \$ 15,204,288 | \$ 12,766,778 |
| Bancolombia S.A. | 10,892,128 | 19,998,295 |
| Banco de Bogotá S.A. | 3,631,421 | 7,644,550 |
| Itau Corpbanca Colombia S.A. | 2,287,276 | 5,396,489 |
| Multibanca Colpatria Cuentas Aportes AFC | 1,923,929 | 27,370 |
| Davivienda | 1,361,080 | 5,654,136 |
| Banco de Occidente S.A. | 1,139,516 | 1,437,522 |
| BBVA | 694,280 | 16,022 |
| | 37,133,918 | 52,941,162 |
| Operación conjunta | | |
| Banco de Occidente S.A. | 759,011 | 19,922 |
| Banco Davivienda | 579,410 | 574,614 |
| Bancolombia S.A. | - | 635,307 |
| Itau Corpbanca Colombia S.A. | - | 136,868 |
| Banco Bbva SA | - | 22,209 |
| | 1,338,421 | 1,388,920 |
| | \$ 38,472,339 | \$ 54,330,082 |

El siguiente es un detalle de los gastos por impuestos:

| | Por el Periodo Comprendido entre el 1 de julio y 31 de diciembre del 2019 | Por el Periodo Comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio 2019 |
|--|--|---|
| Gravamen a los movimientos financieros (GMF) | \$ 3,293,734 | \$ 4,408,376 |
| Contribución por valorización | 1,594,235 | 1,411,698 |
| Industria y comercio | 262,545 | 256,870 |
| Impuesto al consumo | 1,773 | 470 |
| Sobretasas y otros | 50 | 907 |
| Impuesto predial (a) | (135,934) | 21,197,720 |
| | \$ 5,016,403 | \$ 27,276,041 |
| Operación conjunta | | |
| Impuesto predial | \$ - | \$ 8,397,927 |
| Gravamen a los movimientos financieros (GMF) | 273,809 | 207,727 |
| | 273,809 | 8,605,654 |
| | \$ 5,290,212 | \$ 35,881,695 |

23. Gastos por Impuestos (continuación)

(a) El siguiente es el detalle del gasto por impuesto predial reconocido durante el primer semestre 2019, impuesto que ya fue declarado y pagado a cada una de las administraciones municipales excepto en los municipios donde se establece el pago trimestral.

| | Por el Periodo Comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio 2019 | Por el Periodo Comprendido entre el 1 de julio y 31 de diciembre del 2019 |
|---|---|--|
| Alianza Fiduciaria Sa Fideicomisos | \$ 49,762 | \$ - |
| Desarrolladora de Proyectos Ca y Cv S.A.S | 20,984 | - |
| Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza | 19,499 | - |
| Municipio de Copacabana | 969 | - |
| Municipio de Santiago de Cali | (227,148) | - |
| Bogotá | - | 13,346,100 |
| Medellín | - | 4,483,807 |
| Cali | - | 568,756 |
| Tenjo | - | 544,332 |
| Itagú | - | 486,058 |
| Yumbo | - | 405,259 |
| Barranquilla | - | 256,408 |
| Bancolombia | - | 196,559 |
| Palmira | - | 141,324 |
| Eduparque | - | 135,704 |
| Cartagena | - | 122,301 |
| Bucaramanga | - | 119,180 |
| Pereira | - | 100,793 |
| Cúcuta | - | 64,833 |
| Mosquera | - | 43,862 |
| Ibagué | - | 32,296 |
| Dos Quebradas | - | 20,879 |
| Chía | - | 20,507 |
| Valledupar | - | 17,394 |
| Armenia | - | 17,225 |
| Girardot | - | 15,371 |
| Pasto | - | 14,737 |
| Manizales | - | 7,843 |
| Villavicencio | - | 7,380 |
| La Estrella | - | 6,419 |
| Neiva | - | 6,296 |
| Aguachica | - | 4,760 |
| Florencia | - | 4,418 |
| Santa Marta | - | 3,790 |
| Copacabana | - | 1,851 |
| Davivienda | - | 921 |
| Palermo | - | 268 |
| Montería | - | 89 |
| | \$ (135,934) | \$ 21,197,720 |

24. GASTOS POR COMISIONES

| | Por el periodo comprendido entre el 1 de julio y 31 de diciembre del 2019 | Por el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio 2019 |
|--|--|---|
| Pei Asset Management S.A.S. (1) | \$ 51,135,612 | \$ 27,589,373 |
| Comisión fiduciario | 4,569,554 | 4,186,875 |
| Comisión arrendamiento | 151,325 | 197,179 |
| Comisión y otros servicios | 357,709 | 416,157 |
| Comisión representación inversionistas | 103,928 | 225,568 |
| Comisión servicios bancarios | 3,960 | 7,694 |
| | 56,322,088 | 32,622,846 |
| Operación conjunta | | |
| Comisión servicios bancarios | 125,188 | 25,093 |
| Comisión fiduciario | 72,373 | 155,768 |
| Otras comisiones | 13,679 | - |
| | 211,240 | 180,861 |
| | \$ 56,533,328 | \$ 32,803,707 |

El siguiente es un detalle de los gastos por comisiones:

- (1) Corresponde a las comisiones de largo plazo, corto plazo y administración por patrimonio de acuerdo con lo estipulado en el contrato de administración inmobiliaria mencionado en el literal de cuentas por pagar. Durante el segundo semestre del año 2019 se liquidó la comisión por las nuevas adquisiciones.

25. OTROS GASTOS

| | Por el periodo comprendido entre el 1 de julio y 31 de diciembre del 2019 | Por el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio 2019 |
|--------------------------------------|---|--|
| Administración operadores | \$ 5,926,694 | \$ 5,068,098 |
| Deterioro cuentas por cobrar | 3,933,053 | 1,227,338 |
| Mantenimiento y reparaciones | 2,321,340 | 890,516 |
| Adecuaciones | 1,617,713 | - |
| Seguros | 1,166,576 | 1,054,468 |
| Servicios públicos | 1,127,229 | 729,731 |
| Cuota de administración | 943,876 | 720,849 |
| Cobertura Por Rentabilidad | 524,479 | - |
| Otros gastos operacionales | 282,280 | 580,818 |
| Parqueaderos | 261,299 | 214,470 |
| Gastos de viaje | 216,871 | 157,088 |
| Estructura Administrativa | 156,520 | - |
| Mercadeo | 151,649 | 150,342 |
| Notariales | 74,717 | 269,451 |
| Publicidad y propaganda | 32,398 | 194,626 |
| Utiles, Papelería y Cafetería | 27,315 | - |
| Gasto IVA proporcional | 14,449 | 10,050 |
| Contribuciones y afiliaciones | 6,000 | - |
| Gasto por deducibles - Siniestro | 1,413 | - |
| Condonaciones cuentas por cobrar | 226 | 47,698 |
| | \$ 18,786,097 | \$ 11,315,543 |
| Operación conjunta | | |
| Administración | \$ 9,186,027 | \$ 8,936,790 |
| Servicios generales | 3,256,854 | 2,999,085 |
| Mantenimiento y reparaciones | 1,651,380 | 1,158,684 |
| Otros gastos operacionales | 1,181,104 | 490,905 |
| Servicios públicos | 1,063,502 | 1,021,576 |
| Gastos no reembolsables parqueaderos | 808,919 | 764,390 |
| Alquiler zonas verdes | 801,675 | 801,675 |
| Vigilancia | 708,235 | 717,541 |
| Diversos | 682,660 | 279,753 |
| Mercadeo | 693,187 | 437,997 |
| Beneficios a empleados | 598,287 | 786,131 |
| Seguros | 476,734 | 274,231 |
| Aseo | 347,640 | 335,860 |
| Deterioro | 341,653 | 286,053 |
| Gasto IVA proporcional | 247,984 | 203,780 |
| Gastos reembolsables | 123,857 | 116,624 |
| Gastos no reembolsables | 71,212 | 82,666 |
| Depreciación | 23,413 | 23,431 |
| | 22,264,323 | 19,717,172 |
| | \$ 41,050,420 | \$ 31,032,715 |

26. GASTOS POR HONORARIOS

El siguiente es un detalle de los gastos por honorarios:

| | Por el periodo comprendido entre el 1 de julio y 31 de diciembre del 2019 | Por el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio 2019 |
|-------------------------------|--|---|
| Honorarios especializados | \$ 470,100 | \$ 684,243 |
| Otros honorarios | 407,054 | 299,954 |
| Avalúos comerciales | 543,761 | 453,245 |
| Comité asesor | 278,927 | 120,639 |
| Revisoría fiscal | 71,135 | 71,135 |
| | \$ 1,581,977 | \$ 1,629,216 |
| Operación conjunta | | |
| Honorarios especializados (a) | \$ 11,067,317 | \$ 9,865,201 |
| Revisoría fiscal | 31,638 | 34,559 |
| Otros honorarios | 3,270 | 16,542 |
| Honorarios no reembolsables | 2,889 | 7,730 |
| | 11,105,114 | 9,924,032 |
| | \$ 12,687,091 | \$ 11,553,248 |

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

| | Por el periodo comprendido entre el 1 de julio y 31 de diciembre del 2019 | Por el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio 2019 |
|---|--|---|
| Patrimonio Autónomo de operación Outlets | \$ 7,476,504 | \$ 6,380,967 |
| Fideicomiso de operación Plaza Central | 2,123,134 | 2,139,026 |
| Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza | 968,860 | 1,042,124 |
| Fideicomiso Ideo Cali | 184,227 | 196,153 |
| Fideicomiso Nuestro Montería | 163,528 | - |
| Fideicomiso City U | 105,956 | 106,931 |
| Fideicomiso Nuestro Cartago | 45,108 | - |
| | \$ 11,067,317 | \$ 9,865,201 |

27. PARTES RELACIONADAS

Los saldos de las partes relacionadas al 31 de diciembre de 2019 y 30 de junio de 2019 están incluidos en las siguientes cuentas:

Fideicomitente

El fideicomitente del Patrimonio Autónomo es la sociedad Inversiones y Estrategias Corporativas S.A.S, quien aportó un millón de pesos moneda legal colombiana al Patrimonio Autónomo. De acuerdo con los reglamentos que rigen al

27. Gastos por Honorarios (continuación)

Patrimonio Autónomo, Inversiones y Estrategias Corporativas S.A.S no es responsable de los resultados de la transacción que se origina mediante la constitución del Patrimonio Autónomo. Por lo tanto, Inversiones y Estrategias Corporativas S.A.S. no tiene responsabilidad alguna frente a los Inversionistas ni frente a la Fiduciaria.

El siguiente es un detalle de los aportes del fideicomitente:

| | Al 31 de diciembre de 2019 | Al 30 de junio de 2019 |
|----------------------------|---|---------------------------------------|
| Aportes del fideicomitente | \$ 1,000 | \$ 1,000 |

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

Pei Asset Management S.A.S - Administrador Inmobiliario

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

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

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

Comité Asesor

| | Al 31 de diciembre de 2019 | Al 30 de junio de 2019 |
|--|---|---------------------------------------|
| Pei Asset Management S.A.S. | | |
| Gastos de administración (Nota 24) | \$ 51,135,612 | \$ 27,589,373 |
| Cuentas por pagar - comisiones (Nota 15) | 28,945,100 | 5,820,414 |
| Gastos anticipados (Nota 10) | 1,345,407 | 1,345,407 |
| | \$ 81,426,119 | \$ 34,755,194 |

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

Al cierre del 31 diciembre de 2019 y 30 de junio de 2019, los valores cancelados por concepto de honorarios a los miembros del comité asesor se detallan a continuación.

| | Por el Período terminado al 31 de diciembre de 2019 | Por el Período terminado al 30 de junio de 2019 |
|--------------------------|--|--|
| Honorarios Comité Asesor | \$ 278,927 | \$ 120,639 |

Coinversiones

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

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

| | Al 31 de diciembre de 2019 | Al 30 de junio de 2019 |
|---|---|---------------------------------------|
| Anticipos giros de excedentes y coberturas (Nota 15) | | |
| Fideicomiso de Operación Plaza Central | \$ 534,108 | \$ - |
| Fideicomiso Nuestro Cartago | 190,320 | - |
| Patrimonio Autónomo de Operación Outlets Cali | 62,936 | - |
| Fideicomiso de Operación Nuestro Montería | 22,663 | 77,447 |
| Patrimonio Autónomo de Operación Outlets Barranquilla | 405 | - |
| Fideicomiso de Operación City U | - | 98,795 |
| | \$ 810,432 | \$ 176,242 |

28. CONTINGENCIAS

Al 31 de diciembre de 2019 el Patrimonio presenta los procesos jurídicos relacionados a continuación:

Contingencias Pasivas

- Tribunal de arbitramento iniciado por María del Pilar Pulecio, el proceso se encuentra suspendido y en consecuencia aún no se han adelantado la etapa probatoria.
- Acción popular iniciada por Víctor Manuel Mosquera Alarcón contra el municipio y otros, este proceso se encuentra en espera de que se profiera sentencia primera instancia.

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

Contingencias Activas

- Proceso de reorganización de Red Especializada de Transporte – Redetrans S.A., el 29 de junio de 2018, Redetrans solicitó la admisión a un proceso de reorganización bajo la Ley 1116.

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

29. COMPROMISOS

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

| Ingresos | Al 31 de diciembre de 2019 | Al 30 de junio de 2019 |
|-----------------|---|---------------------------------------|
| < 1 año | \$ 381,692,095 | \$ 381,732,109 |
| 1<años<5 | 1,111,992,303 | 1,143,172,388 |
| > 5 años | 1,147,799,741 | 1,307,073,697 |
| | \$ 2,641,484,139 | \$ 2,831,978,194 |

30. EVENTOS SUBSECUENTES

No existen eventos subsecuentes entre el 31 de diciembre de 2019 y la fecha del dictamen del Revisor Fiscal.

31. APROBACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

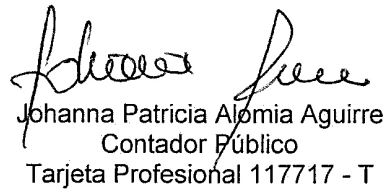
Los estados financieros del patrimonio autónomo correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019 fueron aprobados por la Administración del Patrimonio el día 7 de febrero de 2020.

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

Que para la emisión del estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019 al 30 de junio de 2019 y de los estados de resultados integrales, estados de cambios en el patrimonio y estados de flujos de efectivo por los semestres terminados en esas fechas, que conforme al reglamento se ponen a disposición de los inversionistas y de terceros, se han verificado previamente las afirmaciones contenidas en ellos y las cifras han sido tomadas fielmente de los libros.



Edwin Roberto Diaz Chala
Representante Legal



Johanna Patricia Alomia Aguirre
Contador Público
Tarjeta Profesional 117717 - T