



Vehículo de inversión inmobiliaria  
líder de los colombianos

---

# ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS DICIEMBRE 2021

ESTADOS FINANCIEROS

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

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

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

**Estados Financieros**

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

**Índice**

Informe del Revisor Fiscal.....	1
Estados Financieros	
Estado de Situación Financiera .....	5
Estado de Resultados .....	6
Estado de Cambios en el Patrimonio Especial .....	7
Estado de Flujos de Efectivo.....	8
Notas a los Estados Financieros .....	9
Certificación de los Estados Financieros .....	87



**Building a better  
working world**

## Informe del Revisor Fiscal

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

### Opinión

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

En mi opinión, los estados financieros adjuntos, tomados de los libros de contabilidad, presentan razonablemente, en todos sus aspectos de importancia, la situación financiera del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias al 31 de diciembre de 2021, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia.

### Bases de la opinión

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

### Asuntos clave de auditoría

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

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



**Building a better  
working world**

<b>Asunto clave de auditoría (cifras expresadas en miles de pesos)</b>	<b>Respuesta de auditoría</b>
<b><i>Valoración propiedades de inversión</i></b>	
<p>Al 31 de diciembre de 2021 las propiedades de inversión ascienden a \$7,480,483,113, de los cuales \$7,405,914,648 corresponden a propiedades de inversión en operación.</p> <p>Como se indica en la nota 2.7 a los estados financieros, el Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (PEI) mide sus propiedades de inversión inicialmente al costo hasta que se termina su construcción y posteriormente, al valor razonable con cambios en resultados, actualizando dicho valor diariamente tomando como referencia el IPC y anualmente con base en un avalúo comercial realizado por peritos especializados.</p> <p>Este es un asunto clave de auditoría debido a la importancia del rubro pues representa el 97% del total del activo. Adicionalmente, la actualización anual de los avalúos implica juicios en la determinación de los supuestos utilizados tales como: tasas de capitalización, vacancia, Net Operating Income (NOI), valor terminal y tasas de descuento.</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Evalué la competencia, las capacidades y la objetividad de los peritos especializados.</li><li>- Concilié para todos los informes de los peritos especializados, el valor de tasación incluido en dichos informes con la información contable.</li><li>- Para una muestra de los informes de los peritos especializados, concilié los ingresos por alquiler y los metros cuadrados rentables contra los contratos de arrendamiento. Adicionalmente, comparé con las tasas históricas y los datos disponibles de la industria los siguientes supuestos: tasas de capitalización, vacancia, Net Operating Income (NOI), valor terminal y tasas de descuento. Para esta evaluación me soporté en especialistas en valuación de propiedades de inversión.</li><li>- Recaliculé los ingresos por valorización de todas las propiedades de inversión en operación tomando como referencia el IPC.</li></ul>
<b>Responsabilidades de la Administración y de los responsables del Dirección de la Sociedad Fiduciaria como Administradora del Patrimonio Autónomo en Relación con los Estados Financieros</b>	
<p>La Administración de la Sociedad Fiduciaria es responsable por la preparación y correcta presentación de los estados financieros de acuerdo con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia (NCIF); de diseñar, implementar y mantener el control interno relevante para la preparación y correcta presentación de los estados financieros libres de incorrección material, bien sea por fraude o error; de seleccionar y de aplicar las políticas contables apropiadas; y, de establecer estimaciones contables razonables en las circunstancias.</p> <p>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.</p> <p>Los responsables de la Dirección de la Sociedad Fiduciaria son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del Patrimonio.</p>	

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

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

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

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

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

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

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

### Otros Asuntos

Los estados financieros bajo normas de contabilidad y de información financiera aceptadas en Colombia del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241) al 31 de diciembre de 2020, que hacen parte de la información comparativa de los estados financieros adjuntos, fueron auditados por mí, de acuerdo con normas internacionales de auditoría aceptadas en Colombia, sobre los cuales expresé mi opinión sin salvedades el 15 de febrero de 2021.

### Otros Requerimientos Legales y Reglamentarios

Fundamentada en el alcance de mi auditoría, no estoy enterada de situaciones indicativas de inobservancia en el cumplimiento de las siguientes obligaciones del Patrimonio: 1) Llevar los libros de actas, registro de accionistas y de contabilidad, según las normas legales y la técnica contable; 2) Desarrollar las operaciones conforme a los estatutos y decisiones de la Asamblea de Inversionistas y el Comité Asesor; 3) Conservar la correspondencia y los comprobantes de las cuentas.

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

MARLLY SARELA  
GALLEGO  
MORALES

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

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

Bogotá, Colombia  
7 de Febrero de 2022

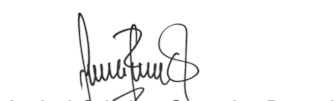
**Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)**  
**Administrado por Fiduciaria Corficolombiana S.A.**

**Estado de Situación Financiera**

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

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

  
 Edwin Roberto Díaz Chala  
 Representante Legal

  
 Isabel Cristina Quemba Bernal  
 Contador Público  
 Tarjeta Profesional 101702 - T

MARLLY SARELA Firmado digitalmente por MARLLY SARELA GALLEGO MORALES  
 GALLEGO  
 MORALES Fecha: 2022.02.07 10:33:33 -05'00'  
 Marlly Sarela Gallego Morales  
 Revisor Fiscal  
 Tarjeta Profesional 92344-T  
 Designada por Ernst & Young Audit S.A.S. TR-530  
 (Véase mi informe del 7 de febrero de 2022)



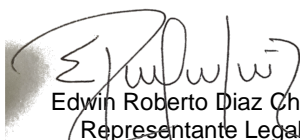
**Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)**  
**Administrado por Fiduciaria Corficolombiana S.A.**


**Estado de Resultados**

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

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

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

  
 Edwin Roberto Diaz Chala  
 Representante Legal

  
 Isabel Cristina Quemba Bernal  
 Contador Público  
 Tarjeta Profesional 101702 - T

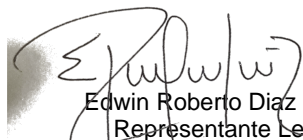
MARLLY SARELA GALLEGO MORALES  
 Firmado digitalmente por MARLLY SARELA GALLEGO MORALES  
 Fecha: 2022.02.07 10:33:56 -05'00'  
 Marilly Sarela Gallego Morales  
 Revisor Fiscal  
 Tarjeta Profesional 92344-T  
 Designada por Ernst & Young Audit S.A.S. TR-530  
 (Véase mi informe del 7 de febrero de 2022)

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


**Estado de Cambios en el Patrimonio Especial**

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

Véanse las notas que forman parte integral de los estados financieros



Edwin Roberto Diaz Chala  
Representante Legal



Isabel Cristina Quemba Bernal  
Contador Público  
Tarjeta Profesional 101702 - T

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

Firmado digitalmente  
por MARLLY SARELA  
GALLEGO MORALES  
Fecha: 2022.02.07  
10:35:03 -05'00'

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


**Estado de Flujos de Efectivo**

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

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

  
 Edwin Roberto Díaz Chala  
 Representante Legal

  
 Isabel Cristina Quemba Bernal  
 Contador Público  
 Tarjeta Profesional 101702 - T

MARLLY SARELA  Firmado digitalmente  
 por MARLLY SARELA  
 GALLEGO GALLEGO MORALES  
 MORALES Fecha: 2022.02.07  
 10:35:26 -05'00'

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

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

### Notas a los Estados Financieros

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

#### 1. Entidad Reportante

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

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

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

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

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

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

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

#### Otrosí No. 1

(Firmado el día 14 de diciembre de 2006)

- Modificó de la Sección 1 Bienes Fideicomitados.
- Eliminó la frase “y su posición contractual en los contratos de promesa de compraventa previstos en el anexo 1 del contrato”, de la cláusula 3.1., e incluyó en su reemplazo Originador: Estrategias Corporativas S.A. quien aporta \$1,000 de pesos al Patrimonio Autónomo.

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

**Notas a los Estados Financieros**

**1. Entidad Reportante (continuación)**

**Otrosí No. 1 (continuación)**

- Eliminó la frase “cedido por el fideicomitente al Patrimonio Autónomo en la fecha de suscripción del contrato”, del literal (b) cláusula 5.2 e incluyó en su reemplazo “el Patrimonio Autónomo estará constituido por los siguientes bienes: (b) los derechos y obligaciones derivados de los contratos de promesa de compraventa de activos inmobiliarios previstos en el anexo 1 del contrato”.
- Eliminó el literal (a) de la cláusula 5.3, la cláusula 5.4 y el literal (a) de la cláusula 23.3 del contrato de fiducia.

**Otrosí No. 2**

(Firmado el día 3 de marzo de 2008)

- Modificó el punto 2 del numeral 22 “Remuneración de la Fiduciaria”

**Otrosí No. 3**

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

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

**Otrosí No. 4**

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

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

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

**Notas a los Estados Financieros**

**1. Entidad Reportante (continuación)**

**Otrosí No. 5**

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

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

**Otrosí No. 6**

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

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

**Otrosí No. 7**

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

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

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

**Notas a los Estados Financieros**

**1. Entidad Reportante (continuación)**

**Otrosí No. 7 (continuación)**

- Se modificó en su integridad el numeral 5.2 de la cláusula 5, el numeral 13.4 de la cláusula 13, numeral 14.1 de la cláusula 14, numeral 14.2 de la cláusula 14, numeral 15.1 de la cláusula 15, numeral 15.10 de la cláusula 15, numeral 17.1 de la cláusula 17, numeral 10 de la cláusula 20, numeral 12 de la cláusula 20, numeral 14 de la cláusula 20 y la cláusula 22." Remuneración de la fiduciaria".

**Otrosí No. 8**

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

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

**Otrosí No. 9**

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

**Otrosí No. 10**

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

- Modificó la definición de "riesgo crediticio" de la cláusula 1.
- Eliminó la inversión mínima de 10 Títulos del numeral 20.5 de la cláusula 20, la referencia a la inversión mínima contenida en el numeral 20.5, del numeral 20.10 de la cláusula 20 y la referencia a la inversión mínima contenida en el numeral 20.5, del numeral 20.14 de la cláusula 20.
- Modificó el numeral 15.6 de la cláusula 15.

**Otrosí No. 11**

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

**Otrosí No. 12**

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

- Modificó las definiciones de la cláusula 1 de: "avalúo comercial, bolsa de valores de Colombia, EBITDA, flujo de caja de operación, gastos de operación y utilidad del Patrimonio Autónomo". Adicionalmente, se incorporan las definiciones de: "emisión, flujo de caja distribuible, flujo neto de las emisiones de nuevos tramos, utilidad distribuida del Patrimonio Autónomo y utilidad retenida del Patrimonio Autónomo", y se eliminó la definición de "rendimientos distribuibles".

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

## **Administrado por Fiduciaria Corficolombiana S.A.**

### **Notas a los Estados Financieros**

#### **1. Entidad Reportante (continuación)**

##### **Otrosí No. 12 (continuación)**

- Incorporó los términos emisión gastos y flujo de caja distribuible, en las siguientes cláusulas del contrato de fiducia:

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

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

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

- Modificó el numeral 4.2 de la cláusula 4.
- Modificó en lo aplicable, en el numeral 20.10 de la Cláusula 20: Primera Vuelta sin Pago en Especie.- Derecho de Suscripción Preferencial, La cesión de los Derechos de Suscripción Preferencial se realizará según se indique en el aviso de oferta pública, la cual podrá ser: 1. A través de la Fiduciaria, con los requisitos establecidos en el aviso de oferta pública; o 2. Por intermedio del Depositante Directo de los Títulos (i) a través de los sistemas transaccionales de la BVC, por un número entero de Derechos de Suscripción Preferencial o de fracciones de los Derechos de Suscripción Preferencial, de acuerdo con el procedimiento operativo que se establezca en el boletín normativo que la BVC expida para el efecto, y (ii) a través del mercado OTC, sólo para las fracciones de los derechos de suscripción preferencial.
- Modificó el numeral 20.12 de la cláusula 20.
- Complementó el literal b del numeral 1 de la Cláusula 15 de la siguiente manera: el Patrimonio Autónomo solamente podrá invertir en los siguientes activos (las "Inversiones Admisibles"): (b) Otros Activos: 1. Derechos Fiduciarios: derechos fiduciarios cuyos activos subyacentes sean Activos Inmobiliarios. Como paso previo a la adquisición de derechos fiduciarios por parte del Patrimonio Autónomo, la Administradora deberá adelantar un proceso de debida diligencia sobre el Activo Inmobiliario subyacente y sobre el contrato de fiducia mercantil en virtud del cual se originaron los derechos fiduciarios, así como definir las políticas contables que le apliquen con el fin de especificar la presentación y tratamiento dentro de los estados financieros del Patrimonio Autónomo, del porcentaje de participación que adquiera en el respectivo Patrimonio Autónomo.



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

**Notas a los Estados Financieros**

**1. Entidad Reportante (continuación)**

**Otrosí No. 12 (continuación)**

- Complementó el numeral 3 de la cláusula 11. "Atribuciones del Comité Asesor".
- Modificó el literal (d) del numeral 17.1 y los literales (l) y (u) del numeral 17.2 de la cláusula 17.
- Modificó la cláusula 16, los numerales 19.3, 19.4 y 19.6, el literal (t) del numeral 10.1 de la cláusula 10 y el literal (d) del numeral 23.3 de la cláusula 23.

**Otrosí No. 13**

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

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

**Otrosí No. 14**

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

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

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

## **Administrado por Fiduciaria Corficolombiana S.A.**

### **Notas a los Estados Financieros**

#### **1. Entidad Reportante (continuación)**

##### **Otrosí No. 15**

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

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

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

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

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

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

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

#### **1.1. Conformación del Patrimonio Autónomo**

##### **1.1.1. Bienes Titularizados**

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

- (a) La suma de un millón de pesos moneda corriente (\$1,000) aportada por el Fideicomitente en la fecha de suscripción del Contrato.
- (b) Los derechos y obligaciones derivados de los contratos de promesa de compraventa de activos inmobiliarios, cedidos por el fideicomitente.
- (c) Las sumas de dinero que se obtengan por la colocación de los títulos en el mercado principal. estas sumas estarán transitoriamente en el Patrimonio Autónomo.
- (d) Las inversiones admisibles que adquiere el Patrimonio Autónomo.
- (e) Los cánones de arrendamiento pactados en los contratos de arrendamiento y/o los valores mensuales de concesión pactados en los contratos de concesión de los activos inmobiliarios del patrimonio autónomo, el cobro de cánones de arrendamiento de parqueaderos, prestación de servicio de parqueadero, primas de entrada, patrocinios.
- (f) La utilidad o pérdida en la enajenación de activos.

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

### **Notas a los Estados Financieros**

#### **1.1.1. Bienes Titularizados (continuación)**

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

#### **1.1.2. Política de Inversión del Patrimonio Autónomo**

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

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

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

#### **1.1.3. Restitución de Aportes**

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

#### **1.1.4. Inversiones Admisibles**

El Patrimonio Autónomo podrá invertir en los siguientes activos:

##### **(a) Activos Inmobiliarios**

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

##### **(b) Otros Activos**

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

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

**Notas a los Estados Financieros**

**1.1.4. Inversiones Admisibles (continuación)**

**(b) Otros Activos (continuación)**

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

**Colocación de Tramos**

Al 31 de diciembre del 2021, el Patrimonio Autónomo ha colocado los siguientes tramos en el mercado:

Tramo	Cantidad de Títulos	Valor Nominal	Valor de Colocación	Prima
Primero	21,521	\$ 5,000	\$ 107,605,000	\$ -
Segundo	23,405	4,960	116,088,800	5,450
Tercero	33,311	4,586	152,764,246	6,150
Cuarto	21,666	3,971	86,027,020	7,160
Quinto	22,023	3,707	81,637,499	7,840
Quinto	808	3,707	2,995,191	7,840
Sexto	26,040	3,276	85,306,545	7,970
Séptimo	29,084	2,915	84,787,044	8,660
Octavo	48,735	2,566	125,047,480	8,960
Noveno	64,188	2,308	148,135,955	9,400
Décimo	62,868	2,133	134,077,955	9,965
Undécimo	77,773	1,573	122,318,652	10,500
<b>Total</b>	<b>431,422</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$1,246,791,387</b>	<b>\$ -</b>
				<b>\$3,716,683,660</b>
				<b>\$2,469,892,273</b>

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

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

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

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

**1.1.5. COVID-19**

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

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

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

## **Administrado por Fiduciaria Corficolombiana S.A.**

### **Notas a los Estados Financieros**

#### **1.1.5. COVID-19 (continuación)**

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

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

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

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

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

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

#### **b. Cartera**

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

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

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

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

**Notas a los Estados Financieros**

**1.1.5. COVID-19 (continuación)**

**b. Cartera (continuación)**

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

**c. Avalúos (Nota 11)**

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

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

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

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

**2. Políticas Contables Significativas**

**2.1. Bases de Preparación**

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

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

Estas excepciones son las siguientes:

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

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

## **Administrado por Fiduciaria Corficolombiana S.A.**

### **Notas a los Estados Financieros**

#### **2.1. Bases de Preparación (continuación)**

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

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

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

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

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

- Excepciones aplicables a todos los preparadores de información financiera.

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

#### **2.1.1. Moneda Funcional y Moneda de Presentación**

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

#### **2.2. Participaciones en Acuerdos Conjuntos**

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

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

**Notas a los Estados Financieros**

**2.2. Participaciones en Acuerdos Conjuntos (continuación)**

**Operación Conjunta**

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

Al 31 de diciembre de 2021, el Patrimonio Autónomo posee la siguiente participación en operaciones conjuntas detalladas a continuación:

<b>Operación Conjunta</b>	<b>Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias</b>	<b>Otros Fideicomitentes</b>	<b>Domicilio Principal donde se Desarrollan las Actividades</b>	<b>Fecha de Inicio de Operaciones</b>
Patrimonio Autónomo Centro Comercial Jardín Plaza 2101	49%	51%	Centro comercial Jardín Plaza (Carrera 98 #16-200 Cali, Valle del Cauca)	Veintitrés (23) de noviembre del año dos mil siete (2007)
Fideicomiso de Operación Plaza Central	100%	0%	Centro Comercial Plaza Central (Cra. 65 #11-50, Bogotá D.C.)	Dieciocho (18) de noviembre del año dos mil dieciséis (2016).
Fideicomiso de Operación City U	50%	50%	Ciudadela Universitaria City U (Calle 19 # 2 A 10, Bogotá D.C.)	Veintiocho (28) de febrero del año dos mil diecisiete (2017)
Patrimonio Autónomo de Operación Nuestro Montería	74.007%	25.993%	Centro Comercial Nuestro (Tv. 29 #29-69, Montería, Córdoba)	Diez (10) de octubre del año dos mil diecisiete (2017)
Patrimonio Autónomo de Operación Ideo Cali	60%	40%	Centro Comercial Ideo Cali (Cra. 1 #62:80, Cali, Valle del Cauca)	Treinta y uno (31) de agosto del año dos mil diecisiete (2017)
Patrimonio Autónomo de Operación Centros Comerciales Outlet	80%	20%	Centro Comercial Outlet (Calle. 52 #3:29, Cali, Valle del Cauca)	Trece (13) de diciembre del año dos mil dieciocho (2018)
Patrimonio Autónomo Centros Comerciales Outlet, Outlet Costa, Outlet Llano y Outlet Prococasa	80%	20%	Centro Comercial Outlet (Calle. 52 #3:29, Cali, Valle del Cauca)	Trece (16) de diciembre del año dos mil dieciocho (2019)
Patrimonio Autónomo de Operación Nuestro Cartago	70%	30%	Centro Comercial Nuestro Cartago (Calle 34 #2:45, Cartago, Valle del Cauca)	Diez (10) de Octubre del año dos mil diecinueve (2019)
Patrimonio Autónomo de Operación Jardín Plaza Cúcuta	50%	50%	Centro Comercial Jardín Plaza Anillo vial oriental No. 13-70 Cúcuta, Norte de Santander	Siete (7) de Abril del año dos mil veinte (2020)
Patrimonio Autónomo de Operación Atrio Torre Norte	50%	50%	Calle 26, Avenida Caracas, Bogotá D.C.	Siete (7) de Julio del año dos mil veinte (2020)
Patrimonio Autónomo de Operación Ideo Itagüí (a)	60%	40%	Centro Comercial Ideo Itagüí (Cra. 42 # 75-83, Itagüí, Medellín)	Veinticinco (25) de enero del año dos mil veintiuno (2021)
Patrimonio Autónomo de Operación Nuestro Bogotá (b)	70.461%	29.539%	Centro Comercial Nuestro Bogotá (Avenida Carrera 86 # 55A - 75, Bogotá D.C.)	Veinte (20) de abril del año dos mil veintiuno (2021)
Patrimonio Autónomo de Operación Tesoro Etapa 4 (c)	26.4239%	73.1%	Carrera 25 A # 1 – 31. Parque Empresarial El Tesoro (Medellín)	Treinta (30) de marzo del año dos mil veintiuno (2021)
Patrimonio Autónomo P.A-C26 (d)	68.03%	31.97%	Cl. 27a ## 50a 99 (Medellín)	Febrero del año dos mil veintiuno (2021)
Fideicomiso de Operación Hotel Calablanca Barú (e)	60%	40%	Sector Porto Nao km 7 Isla de Barú Isla de Barú, Bolívar	Primero (1) de diciembre del año dos mil veintiuno (2021)
Fideicomiso de Operación Rivana Business Park (f)	82%	18%	Carrera 48 # 20 – 45 en la ciudad de Medellín	Trece (13) de diciembre del año dos mil veintiuno (2021)



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

**Notas a los Estados Financieros**

**2.2 Participaciones en Acuerdos Conjuntos (continuación)**

**Operación Conjunta (continuación)**

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

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

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

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

**Notas a los Estados Financieros**

**2.2 Participaciones en Acuerdos Conjuntos (continuación)**

**Operación conjunta (continuación)**

	<b>Al 31 de diciembre</b>	
	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Operación conjunta Plaza Central</b>		
Activo	\$ 36,878,465	\$ 38,962,790
Pasivo	3,508,824	19,897,657
Ingresos	58,323,841	43,372,667
Gastos	28,280,573	26,571,425
<b>Operación conjunta City U</b>		
Activo	\$ 1,600,989	\$ 1,646,191
Pasivo	453,615	236,885
Ingresos	6,009,574	6,237,400
Gastos	5,260,712	5,339,842
<b>Operación conjunta Nuestro Montería</b>		
Activo	\$ 1,245,273	\$ 1,034,340
Pasivo	271,767	163,199
Ingresos	4,674,842	3,218,673
Gastos	1,272,887	1,163,090
<b>Operación conjunta Ideo Cali</b>		
Activo	\$ 878,796	\$ 812,005
Pasivo	133,835	112,408
Ingresos	3,511,056	2,062,146
Gastos	2,537,506	1,688,292
<b>Operación conjunta Centros Comerciales Outlets</b>		
Activo	\$ 21,399,997	\$ 19,798,779
Pasivo	10,770,297	7,657,028
Ingresos	77,906,869	58,157,564
Gastos	29,969,446	27,307,667
<b>Operación conjunta Nuestro Cartago</b>		
Activo	\$ 747,651	\$ 601,949
Pasivo	263,516	138,453
Ingresos	3,349,276	2,555,287
Gastos	1,017,182	829,340
<b>Operación conjunta Jardín Plaza Cúcuta</b>		
Activo	\$ 88,680,387	\$ 85,524,927
Pasivo	26,494,093	26,640,136
Ingresos	8,395,614	3,156,434
Gastos	5,094,115	3,272,157

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

**Notas a los Estados Financieros**

**2.2 Participaciones en Acuerdos Conjuntos (continuación)**

**Operación Conjunta (continuación)**

	Al 31 de diciembre	
	2021	2020
<b>Operación conjunta Atrio Torre Norte</b>		
Activo	\$ 99,026	\$ 8,085
Pasivo	14,942	4,901
Ingresos	55,650	190
Gastos	3,385,072	1,641,059
<b>Operación conjunta Ideo Itagüí</b>		
Activo	\$ 1,099,409	\$ —
Pasivo	322,903	—
Ingresos	6,617,132	—
Gastos	2,636,664	—
<b>Operación conjunta Nuestro Bogotá</b>		
Activo	\$ 4,714,278	\$ —
Pasivo	919,194	—
Ingresos	7,470,339	—
Gastos	3,142,428	—
<b>Operación conjunta Tesoro Etapa 4</b>		
Activo	\$ 22,599,278	\$ —
Pasivo	25,105,102	—
Ingresos	3,510,747	—
Gastos	1,316,072	—
<b>Operación conjunta P.A-C26</b>		
Activo	\$ 92,865,910	\$ —
Pasivo	37,616,312	—
Ingresos	3	—
Gastos	1,715,228	—
<b>Operación conjunta Hotel Calablanca Barú</b>		
Activo	\$ —	\$ —
Pasivo	—	—
Ingresos	1,284,000	—
Gastos	1,350,000	—
<b>Operación conjunta Rivana Business Park</b>		
Activo	\$ 533,576	\$ —
Pasivo	280,632	—
Ingresos	447,044	—
Gastos	194,100	—

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

### **Notas a los Estados Financieros**

#### **2.2 Participaciones en Acuerdos Conjuntos (continuación)**

##### **Operación Conjunta (continuación)**

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

#### **2.3 Instrumentos Financieros**

##### **2.3.1. Activos Financieros**

##### **Reconocimiento, Medición Inicial y Clasificación**

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

##### **a) Inversiones**

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

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

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

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

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

**Notas a los Estados Financieros**

**2.3.1. Activos Financieros (continuación)**

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

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

**2.4. Efectivo**

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

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

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

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

**2.5. Cuentas por Cobrar**

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

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

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

### Notas a los Estados Financieros

#### 2.5.1. Deterioro

La Entidad deberá evaluar al final de cada período sobre el que se informa las pérdidas crediticias esperadas en sus activos financieros o un grupo de activos financieros medidos al costo amortizado o a valor razonable con cambios en resultados o en Otros Resultados Integrales.

Para ello, la Entidad deberá medir el valor de la pérdida como la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados con la tasa de interés efectiva original del activo financiero, es decir, la tasa de interés efectiva computada en el momento del reconocimiento inicial, afectados por las pérdidas esperadas estimadas sobre bases razonables. Para reconocer la pérdida por deterioro se deberá reducir el valor en libros del activo asociado y la pérdida será reconocida en resultados.

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

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

- 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:

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

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

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

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

**Notas a los Estados Financieros**

**2.5.1. Deterioro (continuación)**

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

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

**Deterioro PEI Cartera Comerciales**

<b>Edad</b>	<b>Probabilidad de Deterioro</b>	<b>Pérdida dada el Deterioro</b>	<b>Pérdida Esperada (Porcentual)</b>
0 a 30	65%	20.54%	13.25%
31 a 60	100%	20.54%	20.54%
61 a 90	100%	28.08%	28.08%
91 a 120	100%	39.11%	39.11%
121 a 150	100%	44.99%	44.99%
151 a 180	100%	53.22%	53.22%
181 a 210	100%	60.57%	60.57%
211 a 240	100%	69.71%	69.71%
241 a 270	100%	79.39%	79.39%
271 a 300	100%	89.08%	89.08%
301 a 330	100%	100%	100%
331 a 360	100%	100%	100%
Más de 360	100%	100%	100%
Saldo no recuperable	100%	100%	100%

**Deterioro PEI Cartera Corporativos**

<b>Edad</b>	<b>Probabilidad de Deterioro</b>	<b>Pérdida dada el Deterioro</b>	<b>Pérdida Esperada (Porcentual)</b>
0 a 30	90%	95.68%	85.82%
31 a 60	100%	76.29%	76.29%
61 a 90	100%	79.03%	79.03%
91 a 120	100%	79.74%	79.74%
121 a 150	100%	79.74%	79.74%
151 a 180	100%	79.85%	79.85%
181 a 210	100%	80.67%	80.67%
211 a 240	100%	80.67%	80.67%
241 a 270	100%	81.12%	81.12%
271 a 300	100%	81.12%	81.12%
301 a 330	100%	92.76%	92.76%
331 a 360	100%	100%	100%
Más de 360	100%	100%	100%
Saldo no recuperable	100%	100%	100%

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

**Notas a los Estados Financieros**

**2.5.1. Deterioro (continuación)**

**Deterioro PEI Cartera Logísticos**

<b>Edad</b>	<b>Probabilidad de Deterioro</b>	<b>Pérdida dada el Deterioro</b>	<b>Pérdida Esperada (Porcentual)</b>
0 a 30	66%	36.21%	24.03%
31 a 60	100%	36.21%	36.21%
61 a 90	100%	44.77%	44.77%
91 a 120	100%	54.26%	54.26%
121 a 150	100%	58.79%	58.79%
151 a 180	100%	60.91%	60.91%
181 a 210	100%	65.20%	65.20%
211 a 240	100%	75.33%	75.33%
241 a 270	100%	79.90%	79.90%
271 a 300	100%	88.05%	88.05%
301 a 330	100%	100%	100%
331 a 360	100%	100%	100%
Más de 360	100%	100%	100%
Saldo no recuperable	100%	100%	100%

**2.5.2. Baja en Activos**

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

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

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

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

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



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

**Notas a los Estados Financieros**

**2.6. Propiedad y Equipo**

**Reconocimiento y Medición**

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

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

**Depreciación**

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

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

<u>Tipo de Bien</u>	<u>Vida Útil</u>
Maquinaria y equipo	3.58 años
Muebles y enseres en operaciones conjuntas	5 a 10 años

Los métodos de depreciación, vidas útiles y valores residuales son revisados en cada ejercicio y se ajustan si es necesario. Al 31 de diciembre de 2021 no fue necesario ajustar las vidas útiles y los valores residuales.

**2.7. Propiedades de Inversión**

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

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

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

### **Notas a los Estados Financieros**

#### **2.7. Propiedades de Inversión (continuación)**

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

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

#### **2.8 Otros Activos**

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

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

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

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

Los incentivos de arrendamiento otorgados, tales como periodos de gracia y aportes de obra, los cuales son reconocidos como parte integral de los ingresos por arrendamiento totales como parte de las estrategias comerciales establecidas por cada gestor inmobiliario y operadores de los centros comerciales, durante el período de arrendamiento. Se amortizan en los plazos de cada contrato de arriendo y se contabilizan como menor valor del ingreso.

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

#### **2.9. Obligaciones Financieras**

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

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

### **Notas a los Estados Financieros**

#### **2.10. Cuentas por Pagar**

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

#### **2.11. Ingresos Anticipados**

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

#### **2.12. Patrimonio Especial**

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

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

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

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

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

### **Notas a los Estados Financieros**

#### **2.12. Patrimonio Especial (continuación)**

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.

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

### **Notas a los Estados Financieros**

#### **2.14. Gastos de Actividades Ordinarias**

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

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

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

#### **2.15. Impuestos**

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

#### **2.16. Partes Relacionadas**

Una parte relacionada es una persona o entidad que está relacionada con el Patrimonio Autónomo que podría ejercer control o control conjunto; ejercer influencia significativa o ser 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. Nuevos Estándares, Interpretaciones y Enmiendas Adoptadas por el Patrimonio**

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

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

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

## **Administrado por Fiduciaria Corficolombiana S.A.**

### **Notas a los Estados Financieros**

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

##### **Mejoras 2018 - 2020**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Notas a los Estados Financieros**

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

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

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

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

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

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

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

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

**Mejoras 2021**

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

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

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

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

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

## **Administrado por Fiduciaria Corficolombiana S.A.**

### **Notas a los Estados Financieros**

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

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

Las modificaciones aclaran los siguientes puntos:

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

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

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

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

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

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

#### **4. Estimaciones de Valores Razonables**

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

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

El proveedor de precios oficial para el portafolio propio de Fiduciaria Corficolombiana es Precia S.A. y de acuerdo con lo establecido en la metodología de Precia (información confidencial propiedad de Precia).

Los precios promedio y estimado se calculan así:



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

### **Notas a los Estados Financieros**

#### **4. Estimaciones de Valores Razonables (continuación)**

##### **Precio Promedio**

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

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

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

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

La jerarquía del valor razonable tiene los siguientes niveles:

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

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

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

**Notas a los Estados Financieros**

**4. Estimaciones de Valores Razonables (continuación)**

**Precio Estimado (continuación)**

Al 31 de diciembre de 2021 la jerarquía de los precios se revelará así:

	<b>Jerarquía</b>	<b>Conclusión</b>
Nivel 1	Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad puede acceder en la fecha de la medición.	Se revelarán los activos y pasivos que tengan un mercado activo, el cual proporciona una medición más fiable del valor razonable y se utilizará sin ajustes a su valor.
Nivel 2	Son distintos de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente.	Se revelarán: <ul style="list-style-type: none"><li>• Los activos y pasivos que no tengan un mercado activo y que hayan sido valorado con el precio promedio o precio de mercado reportado por Precia.</li><li>• Los activos son valorados basados en el enfoque de ingresos, este se considera como la medida más exacta para la medida del valor de los activos que producen ingresos.</li></ul>
Nivel 3	Son datos de entrada no observables para el activo.	No se revelará ningún título en esta categoría. Se utilizarán variables no observables para determinar el valor razonable de los activos o pasivos que no tengan un mercado activo. Esta medición no incluye ajustes por riesgo y se determinará con base en aquello que los participantes del mercado incluirían para fijar el precio de un activo o un pasivo.

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

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

El nivel de Jerarquía del Patrimonio Autónomo para las propiedades de inversión, es el Nivel 2, la jerarquía del cálculo del valor razonable de activos y pasivos de mayor a menor objetividad, los cuales se obtienen, mediante la verificación de un mercado activo o similar dicha verificación se realiza mediante la actualización de las propiedades de inversión con avalúos que se realizaran de forma anual en los meses en que se vence cada uno, con el fin de mantener el valor razonable de las propiedades al cierre de cada ejercicio, diariamente se actualizara el valor de las propiedades con el incremento del IPC.

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

**Notas a los Estados Financieros**

**4. Estimaciones de Valores Razonables (continuación)**

**Precio Estimado (continuación)**

Los precios cotizados en mercados, disponibles en el mercado, pero viables para la entidad; con precios cotizados en mercados activos y variables diferentes a precios cotizados tales como tasas de interés, curvas de rendimiento y volatilidades supuestas.

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

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

Activos a valor razonable con ajuste a resultados Nivel 2:

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

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

**5. Administración y Gestión del Riesgo**

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

- Riesgo de mercado
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de tasa de interés
- Riesgo operacional
- Riesgo SARLAFT
- Riesgos estratégicos

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

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

### **Notas a los Estados Financieros**

#### **5. Administración y Gestión del Riesgo (continuación)**

- **Riesgos de Mercado**

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

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

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

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

La Fiduciaria como administradora del Patrimonio Autónomo, utiliza el modelo estándar para la medición, control y gestión del riesgo de mercado de las tasas de interés, las tasas de cambio y el precio de las acciones, en concordancia con los requerimientos de la Superintendencia Financiera contenidos en el Capítulo XXI de la Circular Básica Contable y Financiera. Estos ejercicios se realizan con una frecuencia mensual para cada una de las exposiciones en riesgo de cada fondo o portafolio administrado por la Fiduciaria. Este Valor en Riesgo se calcula con un horizonte de tiempo de 10 días.

La Fiduciaria como administradora del Patrimonio Autónomo ha establecido cupos de negociación por operador para cada una de las plataformas de negociación de los mercados en que opera. Estos cupos son controlados diariamente por el Middle Office. Los límites de negociación por operador son asignados a los diferentes niveles jerárquicos del área del Front Office en función de la experiencia que el funcionario posea en el mercado, en la negociación de este tipo de productos y en la administración de portafolios.

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

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

**Notas a los Estados Financieros**

**5. Administración y Gestión del Riesgo (continuación)**

• **Riesgos de Mercado (continuación)**

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

Los riesgos de tasa de interés resultan de los efectos de fluctuaciones en los niveles vigentes de las tasas de interés del mercado sobre el valor razonable de los activos financieros. El Patrimonio Autónomo puede invertir en títulos de interés fijo o variable que lo exponen al riesgo de tasa de interés en valor razonable. La Fiduciaria maneja este riesgo midiéndolo a través del Valor en Riesgo por la metodología estándar por factores de riesgo que refleja las interdependencias entre las diferentes variables de riesgo a los cuales está sujeto el Fideicomiso por la naturaleza de sus inversiones

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

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

**b. Riesgo de Crédito**

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

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

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

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

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

• **Riesgo de Liquidez**

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

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

**Notas a los Estados Financieros**

**5. Administración y Gestión del Riesgo (continuación)**

• **Riesgo de Liquidez (continuación)**

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

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

• **Riesgo de Tasa de Interés**

El Patrimonio mantiene pasivos importantes, representados principalmente por préstamos bancarios, y bonos ordinarios sujetos a variaciones en las tasas de interés y principalmente a la inflación.

El Patrimonio administra este riesgo evaluando constantemente la evolución de las tasas de interés de mercado nacional e internacional, así como de los índices de inflación con el fin de cuantificar y mitigar los riesgos asociados al costo financiero de los pasivos. Asimismo, y teniendo en cuenta la cobertura natural a través de los incrementos de los cánones de arrendamiento, los cuales se encuentran contractualmente indexados a la inflación; a diciembre del 2021 aproximadamente el 13% de su portafolio de deuda indexado a tasa fija, como medidas de mitigación del riesgo de tasa de interés.

*Sensibilidad a las Tasas de Interés*

El riesgo de la tasa de interés es el riesgo de fluctuación del valor justo del flujo de efectivo futuro de un instrumento financiero, debido a cambios en las tasas de interés de mercado. Teniendo en cuenta que al cierre del 31 de diciembre de 2021, aproximadamente el 13% del portafolio de deuda se encuentra indexado a tasa fija, la exposición del patrimonio al riesgo de cambios en las tasas de interés del mercado estaría principalmente relacionada con las obligaciones de deuda de corto y largo plazo con indexación a la inflación y al Indicador Bancario de Referencia (IBR). A continuación, se presenta información acerca de los instrumentos financieros con tasas de interés indexadas al IPC y al IBR.

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

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

### **Notas a los Estados Financieros**

#### **5. Administración y Gestión del Riesgo (continuación)**

- **Riesgo Operacional**

La Fiduciaria cuenta con un Sistema de Administración de Riesgo Operacional (SARO) implementado de acuerdo con los lineamientos establecidos en el capítulo XXIII de la Circular Básica Contable y Financiera (Circular Externa 100 de 1995), de la Superintendencia Financiera de Colombia. Este sistema es administrado por la Dirección Corporativa de Riesgos Operacionales – TPRM y SOX, la cual se encuentra bajo la Gerencia Corporativa de Riesgos de la Corporación.

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

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

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

Los riesgos de lavado de activos y de la financiación del terrorismo son entendidos como la posibilidad de pérdida económica o de daño del buen nombre que pudiera sufrir la Entidad si fuera utilizada directamente o a través de sus operaciones como instrumento para el lavado de activos, o para la canalización de recursos hacia la realización de actividades terroristas y/o financiación de armas de destrucción masiva, o cuando se pretenda el ocultamiento de activos provenientes de dichas actividades a través de la Entidad.

En virtud de lo anterior, y consciente de su compromiso de combatir las actividades de los actores al margen de la ley, la Fiduciaria, en cumplimiento de las disposiciones de la Superintendencia Financiera de Colombia, adoptó los mecanismos necesarios para evitar la ocurrencia de eventos que puedan afectar negativamente sus resultados y su negocio.

Por este motivo, Fiduciaria Corficolombiana S.A. cuenta con un Sistema de Administración del Riesgo del Lavado de Activos, la Financiación del Terrorismo y el Financiamiento de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva, en adelante SARLAFT/FPADM, el cual está integrado por etapas, elementos, políticas, procedimientos y metodologías para la identificación, evaluación, control y monitoreo de estos riesgos, así como el conocimiento de los clientes, sus operaciones con la Fiduciaria y los segmentos de mercado atendidos; el sistema, el cual está contenido en el Manual SARLAFT/FPADM aprobado por la Junta Directiva, también considera el monitoreo de las transacciones, la capacitación al personal y la colaboración con las autoridades, y es administrado por el Oficial de Cumplimiento Corporativo, quien tiene la responsabilidad de evaluar los mecanismos de prevención y control, a fin de establecer la efectividad de los mismos y su cumplimiento por parte de todos los funcionarios de la Fiduciaria.

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

### **Notas a los Estados Financieros**

#### **5. Administración y Gestión del Riesgo (continuación)**

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

Dentro del marco de la regulación de la Superintendencia Financiera de Colombia y en especial siguiendo las instrucciones impartidas en la Parte I Título IV Capítulo IV de la Circular Básica Jurídica, Fiduciaria Corficolombiana S.A. presenta unos resultados satisfactorios en la gestión adelantada con relación al SARLAFT/FPADM, los cuales se ajustan a las normas vigentes, a las políticas y metodologías adoptadas por la Junta Directiva y a las recomendaciones de los estándares internacionales relacionados con el tema.

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

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

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

La Fiduciaria cuenta con herramientas tecnológicas que le han permitido implementar la política de conocimiento del cliente y el monitoreo de señales de alerta con el propósito de identificar operaciones inusuales y reportar las operaciones sospechosas a la Unidad de Información y Análisis Financiero (UIAF), en los términos que establece la legislación. El sistema también contiene modelos de segmentación de los factores de riesgo, esto es, clientes, productos, canales de distribución y jurisdicciones, que le permiten a la entidad identificar riesgos y detectar operaciones inusuales partiendo del perfil de los segmentos.

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



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

### **Administrado por Fiduciaria Corficolombiana S.A.**

## **Notas a los Estados Financieros**

### **5. Administración y Gestión del Riesgo (continuación)**

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

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

El monitoreo de los controles para prevenir estos riesgos es efectuado por el Oficial de Cumplimiento y su suplente; así mismo ejercen supervisión la Auditoría Interna y la Revisoría Fiscal, como también la administración y la Junta Directiva a través de los informes presentados periódicamente por el Oficial de Cumplimiento y el Revisor Fiscal. De acuerdo con los resultados de las diferentes etapas del SARLAFT/FPADM, los informes de los entes de control y los pronunciamientos de la Junta Directiva con relación a los informes presentados por el Oficial de Cumplimiento trimestralmente, la entidad mantiene una adecuada gestión del riesgo de LAFT/FPADM. Durante el 2021 se atendieron los informes presentados por la Auditoría Interna y por la Revisoría Fiscal, con el fin de implementar las recomendaciones y planes de acción derivados de dichas evaluaciones.

- **Riesgos Estratégicos**

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

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

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

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

Por otra parte, se identificaron algunos riesgos asegurables, lo que llevó a la implementación de un área de seguros en el administrador inmobiliario con el objetivo de implementar modelos y esquemas de aseguramiento óptimos que manejen adecuada y oportunamente el riesgo asociado al posible no pago de las obligaciones económicas derivadas de los contratos de arrendamiento, en la contratación de proveedores, en las adquisiciones de activos inmobiliarios y en la operación de activos.

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

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

**Notas a los Estados Financieros**

**6. Uso de Estimaciones y Juicios**

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

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

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

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

**7. Efectivo**

El siguiente es el detalle del efectivo:

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

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

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

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

**Notas a los Estados Financieros**

**8. Inversiones a Valor Razonable con Cambios en Resultados**

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

	<b>Al 31 de diciembre de</b>	
	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Títulos de deuda TIDIS	\$ -	\$ 371,213
<b>Inversiones en Fondos de Inversión Colectiva</b>		
FIC Abierta Valor Plus	\$ 12,690,956	\$ 38,741,785
FIC Old Mutual	142,885	32,575,803
FIC Sumar	85,055	11,676,438
FIC Corredores Davivienda	29,348	11,413,004
FIC Occirenta	129,741	9,972,015
FIC Fiducuenta	7,408	7,372
FIC Credicorp	-	1,032
	<b>13,085,393</b>	<b>104,387,449</b>
Inversiones en Fondos de Inversión Colectiva Operación conjunta	<b>14,502,619</b>	<b>26,851,395</b>
	<b>\$ 27,588,012</b>	<b>\$ 131,610,057</b>

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 no existen restricciones sobre las inversiones.

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

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

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

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

**Notas a los Estados Financieros**

**9. Cuentas por Cobrar, Neto**

El siguiente es el detalle de las cuentas por cobrar:

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

**Cuentas por Cobrar Largo Plazo**

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

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

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

**Notas a los Estados Financieros**

**9. Cuentas por Cobrar, Neto (continuación)**

**Cuentas por Cobrar Largo Plazo (continuación)**

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

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

	<b>Al 31 de diciembre de</b>	
	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Alfacer del Caribe S.A. (1)	<b>\$ 8,011,274</b>	\$ 9,789,363
Logística de Distribución Sanchez Polo S.A (2)	<b>3,197,089</b>	3,455,495
Andirent S.A.S.	<b>1,046,350</b>	674,627
Johnson y Johnson de Colombia S A	<b>893,208</b>	-
Otros terceros	<b>815,691</b>	2,551,543
Red Especializada en Transporte Redetrans Ltda.	<b>699,273</b>	699,273
Multiplika S.A.S. - Atlantis (3)	<b>441,971</b>	1,726,239
Industria Gráfica Latinoamérica S.A.	<b>415,364</b>	-
Uros Salud Integral S.A.S	<b>291,551</b>	291,551
Suppla S.A.	-	1,897,798
Tampa Cargo S.A.S	-	1,264,637
Frontera Energy Colombia Corp. Sucursal Colombia	-	1,056,640
Siemens Energy S.A.S	-	674,469
Accuro S.A.S.	-	643,452
Cesde S.A.	-	461,375
Operadora de Comercio S.A.S.	-	170,117
	<b>\$ 15,811,771</b>	<b>\$ 25,356,579</b>

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

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

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

**Notas a los Estados Financieros**

**9. Cuentas por Cobrar, Neto (continuación)**

**Cuentas por Cobrar Largo Plazo (continuación)**

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

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

(i) Corresponde a otros servicios facturados por concepto de alquiler auditorio, reembolso de seguros, material reciclable, parqueaderos Atlantis.

(ii) El incremento corresponde a la factura de predial del inmueble Alfacer por \$231,237, los intereses por expansión Zona Norte Jardín Plaza al tercero Central Control por \$99,975 y al cobro por saneamiento compensación cesión urbanística Nutresa Valledupar al tercero Comercial Nutresa S.A.S por \$84,034.

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

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

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

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

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

**Notas a los Estados Financieros**

**9. Cuentas por Cobrar, Neto (continuación)**

**Cuentas por Cobrar Largo Plazo (continuación)**

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

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

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

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

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

**10. Otros Activos**

El siguiente es el detalle de los otros activos:

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





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

**Notas a los Estados Financieros**

**10. Otros Activos (continuación)**

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

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

**11. Propiedades de Inversión**

El siguiente es el detalle de las propiedades de inversión:

	Al 31 de diciembre de	
	2021	2020
Terrenos y edificios (1)	\$ 7,021,436,102	\$ 6,070,334,184
Construcciones en curso (2)	12,546,077	39,679,984
Anticipos (3)	33,663,888	287,919,271
	<b>7,067,646,067</b>	<b>6,397,933,439</b>
<b>Operación conjunta</b>		
Terrenos y Edificios - Jardín Plaza (1)	283,488,729	192,403,933
Terrenos y Edificios - Jardín Plaza Cúcuta (1)	86,088,812	85,408,054
Edificios - P.A C.C. Outlets Consolidadora (1)	2,272,572	2,147,214
Edificios - Plaza Central (1)	12,318,901	10,991,731
Edificios - City U (1)	309,532	241,338
Construcciones en curso - Jardín Plaza Cali (2)	694,988	31,416,817
Construcciones en curso - Jardín Plaza Cúcuta (2)	901,210	—
Construcciones en curso - Plaza Central (2)	2,412,737	—
Construcciones en curso - El Tesoro Etapa 4 (2)	20,231,659	—
Construcciones en curso - Ideo Cali (2)	240,181	—
Construcciones en curso - Ideo Itagüí (2)	309,845	—
Construcciones en curso - P.A. C.C Outlets Consolidadora (2)	712,826	—
Anticipos - Plaza Central (3)	901,307	—
Anticipos - City U (3)	26,041	—
Anticipos - P.A. C.C Outlets Consolidadora (3)	1,927,706	—
	<b>412,837,046</b>	<b>322,609,087</b>
	<b>\$ 7,480,483,113</b>	<b>\$ 6,720,542,526</b>

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

**Notas a los Estados Financieros**

**11. Propiedades de Inversión (continuación)**

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

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

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

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

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

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

### **Notas a los Estados Financieros**

#### **11. Propiedades de Inversión (continuación)**

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

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

**Notas a los Estados Financieros**

**11. Propiedades de Inversión (continuación)**

- xii) El 01 de diciembre de 2021 el Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias y Grupo Argos S.A y Arquitectura y Concreto S.A.S; suscribieron contrato de derechos fiduciarios Fideicomiso de Operación Hotel Calablanca Barú con el fin de gestionar la operación del inmueble siendo el PEI Fideicomitente con una participación del 60%.
- xii) El 13 de diciembre de 2021 el Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias, administrado por Fiduciaria Corficolombiana S.A y HNN Arango & Cía. S.C.A suscribieron contrato de fiducia mercantil Fideicomiso de Operación Rivana Business Park inmueble denominado Rivana Tigo Une ubicado en la ciudad de Medellín carrera 48 # 20 – 45
- xiii) El 16 de diciembre de 2021 el Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias, administrado por Fiduciaria Corficolombiana S.A y Fundación Colombiana de Rehabilitación realizan acuerdo de cesión de contrato de arrendamiento del inmueble denominado Oficina 601 Edificio QBE ubicado en carrera 7 # 76 – 75 de Bogotá.

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

Al 31 de diciembre de 2021, el Patrimonio tiene firmados documentos vinculantes que sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones, pueden resultar en una futura adquisición de inmuebles, como se relaciona a continuación:

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

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

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

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

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

**Notas a los Estados Financieros**

**11. Propiedades de Inversión (continuación)**

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

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

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 Descuento, 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 Descuento**

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

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

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

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

**Notas a los Estados Financieros**

**11. Propiedades de Inversión (continuación)**

**Flujo de Caja Descontado (continuación)**

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

Inmueble	Saldo final al 31 de diciembre de 2020	Adiciones y reclasificaciones	Capitalizaciones	Saldo final al 30 de diciembre de 2021
Alfacer – Barranquilla	\$ –	\$ 7,351,922	\$ 6,855,072	\$ 496,850
Amadeus – Bogotá	25,184	6,603	31,787	–
Atlantis – Bogotá	26,106	1,172,603	513,367	685,342
Barú Hotel Calablanca – Cartagena	385,495	1,148,464	1,533,959	–
Centro Comercial Único Dosquebradas	287	–	–	287
Centro Comercial Único Pasto	696	–	–	696
Cesde – Medellín	46,271	155,253	191,468	10,056
Cittium – Tenjo	520,216	1,291,692	754,008	1,057,900
Clínica las Américas – Medellín	220,490	(220,490)	–	–
Davivienda CC Salitre Plaza – Bogotá	15,484	3,147	18,631	–
Davivienda CC Salitre Plaza 2 – Bogotá	12,228	3,148	15,376	–
Davivienda Edificio Calle 18	128,645	–	128,645	–
Davivienda edificio el café Medellín	31,125	215,403	92,162	154,366
Davivienda Iserra 100	39,117	25,294	64,411	–
Davivienda Torre CCI – Bogotá	637,925	–	–	637,925
Deloitte – Bogotá	89,331	26,950	28,735	87,546
Edificio C–26 Bogotá	76,874	–	76,874	–
El Tesoro 4 – Medellín	2,689,004	361,794	3,050,798	–
Emergia – Manizales	210,882	459,687	–	670,569
Fijar 93B – Bogotá	356,364	121,050	435,600	41,814
Ideo – Itagüí	95,283	283,811	97,971	281,123
Isagen – Medellín	21,428	310,525	101,352	230,601
Itaú – Bogotá	9,889	449,716	166,940	292,665
Jardín Plaza Cali	43,304	612,813	482,868	173,249
Koba – Ibagué	21,530,422	184,577	21,714,999	–
Koba – Río Negro	18,876	(18,876)	–	–
LG – Yumbo El Cortijo	565,078	593,579	721,240	437,417
Nuestro Bogotá	6,804,371	(1,392,645)	3,165,083	2,246,643
Nuevos tramos	7,140	14,719	–	21,859
Quadratto – Tenjo	2,297	1,236,270	522,928	715,639
Redetrans – Bucaramanga	250,929	–	250,929	–
Redetrans – Mosquera	–	3,702,115	3,034,367	667,748
Rivana Etapa 1	3,163,589	4,675,760	7,834,592	4,757
Sanitas Versalles	590,539	186,526	777,065	–
Suppla – Bogotá	42,880	3,760,581	3,216,080	587,381
Suppla – Cali	135,919	40,514	135,919	40,514
Torre Corpbanca Calle 100	–	6,733	6,733	–
Zona Franca del Pacifico	6,780	2,285,087	450,484	1,841,383
Ciplas – Bogotá	–	7,049	–	7,049
Éxito Poblado – Medellín	–	137,610	–	137,610
Redetrans La Estrella – Medellín	–	118,792	110,474	8,318
Estra – Medellín	–	65,576	65,576	–
Éxito Itagüí	–	65,725	–	65,725
Jardín Plaza Cali Zona Norte Etapa 2	–	616,475	–	616,475
LG Palmira	–	240,481	–	240,481
Éxito Cedi – Bogotá	–	87,936	70,086	17,850
Éxito Belén – Medellín	–	9,927	9,927	–
QBE – Bogotá	–	547	–	547

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

**Notas a los Estados Financieros**

**11. Propiedades de Inversión (continuación)**

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

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

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

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

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

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

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

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

**Notas a los Estados Financieros**

**11. Propiedades de Inversión (continuación)**

<b>Propiedad Inversión Anticipos</b>	<b>Saldo final al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>Adiciones anticipos</b>	<b>Legalizaciones</b>	<b>Saldo final al 31 de diciembre de 2021</b>
Deloitte – Bogotá	–	–	–	–
Divercity Medellín	–	6,150	6,019	131
Edificio C–26 Bogotá	50,400,000	–	50,400,000	–
El Tesoro 4 – Medellín	29,321,168	–	29,321,168	–
Emergía – Manizales	–	136,786	136,786	–
BTS Sanitas Tequendama	–	–	–	–
Éxito Belén – Medellín	–	10,010	–	10,010
Éxito Cedi – Bogotá	–	72,647	27,812	44,835
Éxito Itagüí	–	13,255	13,255	–
Éxito Poblado – Medellín	–	23,553	23,553	–
Fijar 93B – Bogotá	60,796	61,045	115,822	6,019
Hada – Barranquilla	–	–	–	–
Ideo – Cali	–	354,617	354,617	–
Ideo – Itagüí	–	482,245	482,245	–
Itaú – Bogotá	–	18,485	12,550	5,935
Isagen – Medellín	–	18,502	18,502	–
Jardín Plaza Cali	–	171,321,335	171,321,335	–
Jardín Plaza Cúcuta	–	–	–	–
Koba – Ibagué	5,441,301	21,586,650	27,027,951	–
LG – Yumbo El Cortijo	16,226	133,232	26,858	122,600
LG Palmira	–	77,275	54,153	23,122
Mapfre – Bogotá	–	–	–	–
Nuestro Bogotá	79,563,501	235,436,499	315,000,000	–
Nuestro Montería	–	21,173	21,173	–
Redetrans – Mosquera	–	–	–	–
Redetrans – Yumbo	–	13,495	13,495	–
Redetrans – Bucaramanga	–	–	–	–
Redetrans La Estrella – Medellín	–	22,011	22,011	–
Rivana Etapa 1	93,425,982	51,742,678	145,168,660	–
Sanitas Versalles	13,040,000	3,655,167	16,695,167	–
Seguros del Estado – Bogotá	–	2,715	2,715	–
Suppla – Bogotá	–	96,252	96,252	–
Suppla – Cali	–	29,588	17,023	12,565
Zona Franca del Pacifico	–	538,187	532,781	5,406
Quadratto – Tenjo	–	296,213	296,213	–
Jardín Plaza Cali Zona Norte Etapa 2	–	32,850,228	–	32,850,228
	287,919,271	626,102,543	880,357,926	33,663,888
<b>Operación conjunta</b>				
Plaza Central – Bogotá	–	1,852,697	951,390	901,307
P.A Centro Comercial Único Barranquilla	–	1,927,706	–	1,927,706
City U – Bogotá	–	26,041	–	26,041
	–	3,806,444	951,390	2,855,054
	<b>\$ 287,919,271</b>	<b>\$ 629,908,987</b>	<b>\$ 881,309,316</b>	<b>\$ 36,518,942</b>



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

**Notas a los Estados Financieros**

**11. Propiedades de Inversión (continuación)**

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

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

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

<b>Inmuebles</b>	<b>Fecha de último avalúo</b>	<b>Saldo final al 31 de diciembre de 2021</b>	<b>Saldo final al 31 de diciembre de 2020</b>
Atrio	30/12/2021	<b>\$ 291,669,770</b>	\$ 315,396,383
Plaza Central – Bogotá	30/12/2021	<b>894,613,841</b>	942,487,623
Avianca – Bogotá	29/01/2021	<b>178,711,403</b>	167,282,099
Emergía – Manizales	26/02/2021	<b>32,935,536</b>	32,472,949
Lote El Palmar	26/02/2021	<b>3,013,037</b>	2,946,042
Isagen – Medellín	26/02/2021	<b>134,828,446</b>	134,511,008
Seguros del Estado – Bogotá	26/02/2021	<b>31,431,555</b>	30,091,012
Atlantis – Bogotá	30/12/2021	<b>177,967,993</b>	180,904,678
Clínica Sanitas Ciudad Jardín (Cali)	20/08/2021	<b>17,544,541</b>	17,091,641
Ciplas – Bogotá	26/02/2021	<b>103,289,118</b>	99,976,687
Estra – Medellín	26/02/2021	<b>47,886,499</b>	45,652,997
QBE – Bogotá	26/02/2021	<b>44,187,088</b>	43,505,268
Torre Corpbanca Calle 100	26/02/2021	<b>170,136,312</b>	164,705,071
Nutresa – Florencia	26/02/2021	<b>20,572,619</b>	20,478,002
Lote Indugral ZFP	30/04/2021	<b>709,198</b>	13,490,650
Diversity Medellín	21/05/2021	<b>28,090,383</b>	30,251,716
LG Palmira	30/04/2021	<b>50,676,375</b>	47,769,882
Nutresa – Montería	23/03/2021	<b>50,660,455</b>	48,993,499
Nutresa – Palermo	23/03/2021	<b>24,315,127</b>	23,601,162
Nutresa – Pasto	23/03/2021	<b>39,272,826</b>	38,183,028
Nutresa – Valledupar	23/03/2021	<b>26,828,465</b>	26,020,914
Nutresa – Aguachica	23/03/2021	<b>19,019,129</b>	18,520,047
Jardín Plaza Cúcuta	30/03/2021	<b>2,774,767</b>	1,439,053
Cittium – Tenjo	21/06/2021	<b>172,243,228</b>	166,052,985
Ideo – Cali	21/06/2021	<b>36,190,153</b>	35,692,083

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

**Notas a los Estados Financieros**

**11. Propiedades de Inversión (continuación)**

Inmuebles	Fecha de último avalúo	Saldo final al 31 de diciembre de 2021	Saldo final al 31 de diciembre de 2020
Nuestro Montería	30/04/2021	<b>82,883,255</b>	78,180,848
Casa vecina Atlantis – Bogotá	26/02/2021	<b>2,556,142</b>	2,481,747
Éxito Belén – Medellín	23/03/2021	<b>11,625,761</b>	11,408,930
Éxito Cedi – Bogotá	23/03/2021	<b>49,956,495</b>	47,960,133
Éxito Itagüí	23/03/2021	<b>36,738,930</b>	37,860,592
Éxito Poblado – Medellín	23/03/2021	<b>84,404,967</b>	82,143,012
Deloitte – Bogotá	21/06/2021	<b>31,156,810</b>	29,818,467
Amadeus – Bogotá	30/06/2021	<b>113,494,823</b>	116,849,433
Cinemark – Medellín	30/04/2021	<b>12,876,414</b>	12,469,050
Itaú – Bogotá	21/06/2021	<b>93,354,221</b>	89,860,441
Xerox – Bogotá	30/06/2021	<b>43,074,494</b>	41,579,882
Mapfre – Bogotá	21/05/2021	<b>16,845,827</b>	15,897,266
Itaú – Medellín	21/05/2021	<b>8,111,354</b>	7,966,702
Únicos	30/06/2021	<b>773,772,991</b>	730,972,743
Elemento – Bogotá	29/07/2021	<b>188,229,568</b>	180,797,985
One Plaza – Medellín	30/06/2021	<b>121,088,737</b>	113,502,453
Redetrans – Bucaramanga	21/06/2021	<b>4,581,884</b>	4,327,962
Redetrans – Medellín	30/07/2021	<b>19,380,105</b>	19,467,266
Redetrans – Mosquera	21/05/2021	<b>22,395,659</b>	20,442,589
Redetrans – Yumbo	21/05/2021	<b>7,841,728</b>	7,549,498
Redetrans La Estrella – Medellín	21/05/2021	<b>14,001,252</b>	13,198,522
Suppla – Cali	20/08/2021	<b>37,159,007</b>	35,549,603
Colsanitas – Bogotá	21/06/2021	<b>64,266,035</b>	62,244,267
Bodytech – Armenia	20/08/2021	<b>4,560,747</b>	4,924,571
Bodytech – Cali	20/08/2021	<b>7,989,949</b>	9,140,036
Bodytech – Chía	20/08/2021	<b>6,709,971</b>	7,165,386
Bodytech – Dosquebradas	20/08/2021	<b>2,627,055</b>	2,890,662
Bodytech – Ibagué	20/08/2021	<b>3,459,702</b>	3,634,922
Éxito – Valledupar	23/03/2021	<b>3,961,719</b>	3,872,964
WBP – Bogotá	28/09/2021	<b>52,517,436</b>	52,633,551
Alfacer – Barranquilla	15/09/2021	<b>86,265,478</b>	75,105,987
Cesde – Medellín	20/08/2021	<b>44,595,661</b>	43,035,508
LG – Yumbo El Cortijo	21/05/2021	<b>61,870,956</b>	58,007,916
Suppla – Bogotá	20/08/2021	<b>41,243,569</b>	36,191,530
Zona Franca del Pacifico	24/09/2021	<b>79,418,656</b>	62,918,188
Nutresa Cartagena	23/03/2021	<b>48,251,969</b>	46,362,393
Torre Pacific – Bogotá	28/09/2021	<b>135,949,212</b>	147,344,413
Fijar 93B – Bogotá	24/09/2021	<b>35,477,130</b>	34,930,004
Ideo – Itagüí	27/10/2021	<b>54,481,492</b>	49,885,679
Quadratto – Tenjo	14/10/2021	<b>51,110,425</b>	50,864,482

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

**Notas a los Estados Financieros**

**11. Propiedades de Inversión (continuación)**

Inmuebles	Fecha de último avalúo	Saldo final al 31 de diciembre de 2021	Saldo final al 31 de diciembre de 2020
Andirent – Bogotá	21/09/2021	25,816,945	24,547,963
BTS Sanitas Tequendama	30/04/2021	25,453,137	24,362,851
Hada – Barranquilla	21/09/2021	35,118,464	33,740,970
Torre Alianza Bogotá	29/10/2021	98,277,012	100,149,920
Nuestro–Cartago	28/10/2021	59,528,073	53,996,473
Carulla Paseo Real	23/03/2021	20,070,722	19,767,630
Carvajal – Bogotá	30/11/2021	127,232,750	120,817,871
Portafolio Davivienda	16/12/2021	500,605,236	485,572,716
City U – Bogotá	23/12/2021	113,335,585	109,874,086
Edificio C–26 Bogotá	28/05/2021	92,731,575	–
Koba – Ibagué	20/08/2021	35,074,849	–
El tesoro 4 – Medellín	31/03/2021	37,461,141	–
Nuestro Bogotá	29/04/2021	335,200,100	–
Sanitas Versalles	10/06/2021	20,529,121	–
Sanitas Toberín	28/09/2021	51,581,252	–
Barú Hotel Calablanca – Cartagena	1/12/2021	122,267,881	–
Rivana Etapa 1	13/12/2021	150,904,312	–
Qbe Oficina 601	16/12/2021	10,529,159	–
		<b>7,021,572,764</b>	6,071,784,542
<b>Inmueble operación conjunta (*)</b>			
Plaza Central – Bogotá	30/12/2021	12,318,901	10,991,731
Jardín Plaza Cúcuta	30/03/2021	86,088,812	83,969,000
Jardín Plaza Cali	26/11/2021	283,488,729	192,403,933
Únicos	30/06/2021	2,135,910	2,135,910
City U – Bogotá	23/12/2021	309,532	241,338
		<b>384,341,884</b>	289,741,912
		<b>\$7,405,914,648</b>	<b>\$6,361,526,454</b>

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

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

**Notas a los Estados Financieros**

**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

	<b>Al 31 de diciembre de</b>	
	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Costo</b>		
Saldo anterior	\$ 625,516	\$ 628,004
Compras o adquisiciones operaciones conjuntas	37,748	721
Retiro en operación conjunta	-	(3,209)
<b>Saldo actual</b>	<b>663,264</b>	<b>625,516</b>
<b>Depreciación Acumulada</b>		
Saldo anterior	431,248	371,552
Depreciación con cargo a resultados operaciones conjuntas	60,695	59,696
<b>Saldo actual</b>	<b>491,943</b>	<b>431,248</b>
	<b>\$ 171,321</b>	<b>\$ 194,268</b>

La depreciación se hace por método de línea recta.

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

**13. Bonos Ordinarios**

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

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

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.

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

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

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

**Notas a los Estados Financieros**

**13. Bonos Ordinarios (continuación)**

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

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

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 estos.

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

<b>Serie</b>	<b>Subserie</b>	<b>Plazo</b>	<b>Fecha de Colocación</b>	<b>Spread sobre IPC</b>	<b>Valor</b>
Serie C	C10	10 años	28/08/2018	3.96%	<b>\$ 209,426,000</b>
Serie C	C25	25 años	28/08/2018	4.30%	<b>174,569,000</b>
					<b>\$ 383,995,000</b>

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

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

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

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

**Notas a los Estados Financieros**

**13. Bonos Ordinarios (continuación)**

- Superintendencia financiera de Colombia
- Corredores Davivienda
- Bolsa de Valores

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

**14. Obligaciones Financieras**

El siguiente es el detalle de las obligaciones financieras:

	<b>Al 31 de diciembre</b>	
	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Obligaciones financieras a corto plazo</b>		
Banco de Bogotá S.A. (1)	\$ 148,296,830	\$ –
Bancolombia S.A. (2)	98,260,665	–
Banco de Occidente S.A.	19,483,832	–
Banco BBVA	–	27,756,792
Banco Colpatría Scotiabank	16,397,081	–
	<b>\$ 282,438,408</b>	<b>\$ 27,756,792</b>
<b>Obligaciones financieras a corto plazo en operación conjunta</b>		
Banco Occidente - Jardín Plaza	\$ –	\$ 10,065,022
Bancolombia S.A. - Jardín Plaza	9,664,106	3,430,000
Itaú - Jardín Plaza	–	667,325
Banco Popular - Jardín Plaza	–	3,924,117
	<b>9,664,106</b>	<b>18,086,464</b>
	<b>\$ 292,102,514</b>	<b>\$ 45,843,256</b>
<b>Obligaciones financieras a largo plazo</b>		
Banco de Bogotá S.A.	\$ 114,525,876	\$ 208,889,469
Bancolombia S.A.	872,044,413	499,798,230
Banco Colpatría Scotiabank	192,289,658	156,015,474
Banco Davivienda S.A.	67,074,895	–
Banco Occidente	19,302,194	–
Banco Itaú	216,135,943	196,554,385
	<b>\$ 1,481,372,979</b>	<b>\$ 1,061,257,558</b>

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

**Notas a los Estados Financieros**

**14. Obligaciones Financieras (continuación)**

	Al 31 de diciembre	
	2021	2020
<b>Obligaciones financieras a largo plazo en operación conjunta</b>		
Bancolombia Leasing C-26 (a)	\$ 37,616,312	\$ –
Bancolombia S.A. - Jardín Plaza	–	28,842,590
Banco Occidente - Jardín Plaza	10,052,122	–
Banco Itaú- Jardín Plaza	–	25,464,656
Banco Davivienda - Jardín Plaza	3,849,623	6,709,758
Banco Davivienda - Jardín Plaza Cúcuta	24,499,389	–
Bancolombia S.A. - Outlets	3,223,200	–
Banco Davivienda - Plaza Central	–	17,425,420
	<u>79,240,646</u>	<u>78,442,424</u>
<b>Total obligaciones financieras a largo plazo</b>	<u>\$ 1,560,613,625</u>	<u>\$ 1,139,699,982</u>

(a) El crédito de Leasing financiero fue otorgado con una tasa promedio de IBR NAMV + 3.5% y se debe cumplir con un indicador de cobertura mayor o igual 1.2 veces de los Ingresos (aportes) – erogaciones cascada de pagos (Restitución de Aportes) / Servicio a la Deuda, establecido por Bancolombia en la sección 15.1.16 del Contrato de leasing No. 256257. Al 31 de diciembre de 2021 el Covenant está en cumplimiento con un indicador de 2.74.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, las obligaciones financieras están garantizadas con pagarés.

(1) Al 31 de diciembre de 2021 se adquirieron 9 créditos nuevos destinados a las adquisiciones de Calablanca, Rivana, Tesoro Etapa 4, Nuestro Bogotá y reposición de flujo de caja.

(2) Al 31 de diciembre de 2021 se adquirieron 13 créditos nuevos destinados a la cancelación de capital bonos I emisión, las adquisiciones de Calablanca, Rivana, Koba, expansión Zona norte y reposición de flujo de caja.

Los términos y condiciones de las obligaciones pendientes del Patrimonio Autónomo por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020 son los siguientes:

	31 de diciembre de 2021					
	Vence hasta	Promedio ponderado de tasas de interés	Valor nominal	Valor capital en	Valor intereses	Valor total en
				libros	en libros	libros
Obligaciones financieras a corto plazo	2022	4.62%	\$ 290,753,738	\$ 290,753,738	\$ 1,348,776	\$ 292,102,514
Obligaciones financieras a largo plazo	2031	5.90%	1,553,195,367	1,553,033,240	7,580,385	1,560,613,625
<b>Total</b>			<u>\$ 1,843,949,105</u>	<u>\$ 1,843,786,978</u>	<u>\$ 8,929,161</u>	<u>\$ 1,852,716,139</u>
	31 de diciembre de 2020					
	Vence hasta	Promedio ponderado de tasas de interés	Valor nominal	Valor capital en	Valor intereses	Valor total en
				libros	en libros	libros
Obligaciones financieras a corto plazo	2021	4.53%	\$ 45,801,944	\$ 45,801,944	\$ 41,312	\$ 45,843,256
Obligaciones financieras a largo plazo	2030	3.66%	1,136,400,447	1,136,865,421	2,834,561	1,139,699,982
<b>Total</b>			<u>\$ 1,182,202,391</u>	<u>\$ 1,182,667,365</u>	<u>\$ 2,875,873</u>	<u>\$ 1,185,543,238</u>

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

**Notas a los Estados Financieros**

**15. Cuentas por Pagar**

El siguiente es el detalle de las cuentas por pagar:

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

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

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



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

**Notas a los Estados Financieros**

**15. Cuentas por Pagar (continuación)**

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

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

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

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

(\*) Corresponde al impuesto por pagar de predial del inmueble QBE piso 6 por \$3,035, provisión de predial QBE por \$126,810 y emergencia por \$115,015.

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

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

(d) Corresponde a los mantenimientos preventivos y correctivos que se realizaron en los inmuebles y a la reactivación de las adecuaciones e instalaciones sobre los locales durante el año 2021 dado la apertura económica.

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

**Notas a los Estados Financieros**

**15. Cuentas por Pagar (continuación)**

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

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

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

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

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

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

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

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

**Notas a los Estados Financieros**

**15. Cuentas por Pagar (continuación)**

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

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

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

**16. Ingresos Anticipados**

El siguiente es el detalle de los ingresos anticipados:

	Al 31 de diciembre	
	2021	2020
Siemens S.A. (1)	\$ 3,000,000	\$ 3,000,000
Johnson y Johnson de Colombia S.A.	750,595	738,702
Industria Gráfica Latinoamérica S.A.	349,046	221,889
MetLife Colombia Seguros de vida S.A.	138,751	96,343
ATC Sitios de Colombia S.A.S.	63,521	96,072
Jose David Bejarano Gonzales	772	-
Gtd Colombia S.A.S.	18,222	-
Jerónimo Martins Colombia S.A.S.	-	84,169
HP Colombia S.A.S	-	157,401
American Airlines Sucursal Colombiana	24,812	-
Otros	48,501	1,124
	<u>4,394,220</u>	<u>4,395,700</u>
En operación conjunta (2)	25,773,247	1,032,624
	<u>\$ 30,167,467</u>	<u>\$ 5,428,324</u>

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

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

(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.

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

**Notas a los Estados Financieros**

**16. Ingresos Anticipados (continuación)**

La siguiente es la maduración de los ingresos anticipados:

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

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

**17. Patrimonio Especial**

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

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

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

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

A continuación, detallamos los componentes del patrimonio:

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

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

**Notas a los Estados Financieros**

**17. Patrimonio Especial (continuación)**

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

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

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

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

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

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

**18. Ingreso por Uso de Inmuebles**

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

	<b>Año terminado al 31 de diciembre de 2021</b>	<b>Semestre terminado al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>Año terminado al 31 de diciembre de 2020</b>
Arrendamientos (1)	<b>\$ 297,702,826</b>	\$ 148,845,268	\$ 298,099,504
Cobertura riesgo por no ocupación (2)	<b>7,938,190</b>	8,192,166	16,839,257
Concesión mensual (3)	<b>6,315,460</b>	2,626,826	8,165,408

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

**Notas a los Estados Financieros**

**18. Ingreso por Uso de Inmuebles (continuación)**

	Año terminado al 31 de diciembre de 2021	Semestre terminado al 31 de diciembre de 2020	Año terminado al 31 de diciembre de 2020
Administración	3,897,578	2,295,021	4,612,933
Contraprestación variable	2,562,669	467,988	615,523
Ingresos cuentas en participación	1,458,739	147,843	842,617
Mercadeo	-	173,115	346,851
Incentivos	(262,712)	(109,983)	(256,549)
	<b>319,612,750</b>	<b>162,638,244</b>	<b>329,265,544</b>
<b>Operación conjunta</b>			
Arrendamientos (4)	122,892,248	35,098,167	63,372,218
Concesión mensual	29,900,006	14,799,714	35,777,314
Administración	17,075,292	7,510,621	14,236,133
Residencias universitarias	4,307,883	1,545,269	4,104,993
Alivios financieros	3,174,215	-	-
Mercadeo	2,479,858	-	-
Cuentas en participación	404,437	-	-
Incentivos	4,680	(529,983)	(355,777)
	<b>180,238,619</b>	<b>58,423,788</b>	<b>117,134,881</b>
	<b>\$ 499,851,369</b>	<b>\$ 221,062,032</b>	<b>\$ 446,400,425</b>

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

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

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

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

**Notas a los Estados Financieros**

**18. Ingreso por Uso de Inmuebles (continuación)**

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

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

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

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

**20. Otros Ingresos**

El siguiente es el detalle de otros ingresos:

	Año terminado al 31 de diciembre de 2021	Semestre terminado al 31 de diciembre de 2020	Año terminado al 31 de diciembre de 2020
Otros ingresos (b)	<b>\$ 11,703,402</b>	\$ 1,982,435	\$ 3,084,727
Multas (a)	<b>9,531,707</b>	1,674,738	6,083,718
Fondo común de gastos	<b>2,549,194</b>	1,376,198	3,003,695
Ingresos reembolsables	<b>1,501,576</b>	870,134	1,624,603
Parqueadero	<b>1,224,770</b>	36,472	450,013
Intereses moratorios	<b>46,632</b>	457,390	682,948
	<b>26,557,281</b>	6,397,367	14,929,704
<b>Operación conjunta</b>			
Fondo común de gastos	<b>12,291,634</b>	6,121,108	11,632,810
Otros (c)	<b>6,105,481</b>	1,328,649	3,491,629
Parqueadero	<b>5,852,568</b>	1,806,138	3,158,744
Recuperación de deterioro	<b>1,894,052</b>	752,505	752,505
Intereses moratorios	<b>34,668</b>	4,904	19,659
Comercial	<b>—</b>	633,737	1,266,705
	<b>26,178,403</b>	10,647,041	20,322,052
	<b>\$ 52,735,684</b>	\$ 17,044,408	\$ 35,251,756

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

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

**Notas a los Estados Financieros**

**20. Otros Ingresos (continuación)**

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

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

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

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

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

**21. Ingreso por Intereses**

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

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

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

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



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

**Notas a los Estados Financieros**

**21. Ingreso por Intereses (continuación)**

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

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

**22. Gasto por Intereses**

El siguiente es un detalle de los gastos por intereses:

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

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

**Notas a los Estados Financieros**

**23. Gastos por Comisiones**

El siguiente es un detalle de los gastos por comisiones:

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

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

**24. Otros Gastos**

El siguiente es un detalle de los otros gastos:

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

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

**Notas a los Estados Financieros**

**24. Otros Gastos (continuación)**

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

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

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

**25. Gastos por Impuestos**

El siguiente es un detalle de los gastos por impuestos:

	<b>Año terminado al 31 de diciembre de 2021</b>	<b>Semestre terminado al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>Año terminado al 31 de diciembre de 2020</b>
Impuesto predial (a)	<b>\$ 21,034,662</b>	\$ 9,919,422	\$ 20,792,942
Gravamen a movimientos financieros	<b>3,413,931</b>	1,068,851	2,667,003
Industria y comercio	<b>640,686</b>	314,043	567,503

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

**Notas a los Estados Financieros**

**25. Gastos por Impuestos (continuación)**

	<b>Año terminado al 31 de diciembre de 2021</b>	<b>Semestre terminado al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>Año terminado al 31 de diciembre de 2020</b>
Gasto IVA proporcional	24,679	14,536	344,924
Contribución por valorización	11,243	–	8,014
Sobretasas y otros	58	56	2,669
Impuesto al consumo	–	25	174
	<b>25,125,259</b>	<b>11,316,933</b>	<b>24,383,229</b>
<b>Operación conjunta</b>			
Impuesto predial (*)	12,057,696	5,917,431	11,186,594
Gravamen a los movimientos financieros	703,609	298,557	560,233
Gasto IVA proporcional	473,531	447,373	956,628
Industria y comercio	14,880	–	–
Otros	231	–	–
	<b>13,249,947</b>	<b>6,663,361</b>	<b>12,703,455</b>
	<b>\$ 38,375,206</b>	<b>\$ 17,980,294</b>	<b>\$ 37,086,684</b>

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

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

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

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

**Notas a los Estados Financieros**

**25. Gastos por Impuestos (continuación)**

	Año terminado al 31 de diciembre de 2021	Semestre terminado al 31 de diciembre de 2020	Año terminado al 31 de diciembre de 2020
Municipio de Villavicencio	7,917	3,865	7,688
Municipio de la Estrella	7,668	2,995	5,958
Municipio de Neiva	6,679	3,260	6,485
Municipio de Aguachica	5,240	2,465	4,903
Municipio de Dosquebradas	5,051	4,062	8,124
Alcaldía de Florencia	4,687	2,288	4,551
Distrito Turístico Cultural e Histórico de Santa Marta	4,211	1,962	3,903
Municipio de Copacabana	3,963	1,915	3,869
Fundación Colombiana de Rehabilitación	3,035	-	-
Zona Franca del Pacífico	2,439	-	-
Alcaldía Municipal de Palermo	294	144	286
Alcaldía de Montería	94	46	91
Edificio Atrio Propiedad Horizontal	-	(332,870)	-
	<b>\$ 21,034,662</b>	<b>\$ 9,919,422</b>	<b>\$ 20,792,942</b>

**26. Gastos por Honorarios**

El siguiente es un detalle de los gastos por honorarios:

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

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

**Notas a los Estados Financieros**

**26. Gastos por Honorarios (continuación)**

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

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

**27. Partes Relacionadas**

Los saldos de las partes relacionadas al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 están incluidos en las siguientes cuentas:

**Fideicomitente**

El fideicomitente del Patrimonio Autónomo es la sociedad Inversiones y Estrategias Corporativas S.A.S, quien aportó un millón de pesos moneda legal colombiana al Patrimonio Autónomo. De acuerdo con los reglamentos que rigen al Patrimonio Autónomo, Inversiones y Estrategias Corporativas S.A.S no es responsable de los resultados de la transacción que se origina mediante la constitución del Patrimonio Autónomo. Por lo tanto, Inversiones y Estrategias Corporativas S.A.S. no tiene responsabilidad alguna frente a los Inversionistas ni frente a la Fiduciaria.

El siguiente es un detalle de los aportes del fideicomitente:

	Al 31 de diciembre de	
	2021	2020
Aportes del fideicomitente	\$ 1,000	\$ 1,000

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

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

**Notas a los Estados Financieros**

**27. Partes Relacionadas (continuación)**

**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

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

**Comité Asesor**

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

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

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

**Coinversiones**

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

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

**Notas a los Estados Financieros**

**27. Partes Relacionadas (continuación)**

**Coinversiones (continuación)**

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

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

**28. Contingencias**

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

**29. Compromisos**

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

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

**30. Aprobación de Estados Financieros**

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

**31. Presentación Estados Financieros**

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



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

**Notas a los Estados Financieros**

**31. Presentación Estados Financieros (continuación)**

Reclasificación de los ingresos de actividades ordinarias:

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

Reclasificación de los gastos de actividades ordinarias:

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

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

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

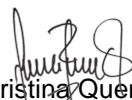
**Certificación a los Estados Financieros**

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

Que para la emisión del estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2021 y 2020 de los estados de resultados integrales, estados de cambios en el patrimonio y estados de flujos de efectivo por el año/periodo terminado en esas fechas, que conforme al reglamento se ponen a disposición de los inversionistas y de terceros, se han verificado previamente las afirmaciones contenidas en ellos y las cifras han sido tomadas fielmente de los libros.



Edwin Roberto Diaz Chala  
Representante Legal



Isabel Cristina Quemba Bernal  
Contador Público  
Tarjeta Profesional 101702 - T