

Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3–2–4241)
Administrado por Aval Fiduciaria S.A.

Estados Financieros Condensados

Al 30 de junio de 2026 y por el período de seis meses terminados a esa fecha

Índice

Informe del Revisor Fiscal.....1

Estados Financieros Condensados

Estados Condensados de Situación Financiera3

Estados Condensados de Resultados Integrales4

Estados Condensados de Cambios en el Patrimonio Especial.....5

Estados Condensados de Flujos de Efectivo6

Notas a los Estados Financieros7

Certificación a los Estados Financieros Condensados.....56



Informe del Revisor Fiscal

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

Introducción

He revisado los estados financieros intermedios condensados adjuntos del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241), que comprenden el estado condensado intermedio de situación financiera al 30 de junio de 2026, los correspondientes estados intermedios condensados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio especial y de flujo de efectivo por el período de seis meses terminados en esa fecha; así como las notas explicativas a los estados financieros que incluyen información sobre las políticas contables materiales. La Gerencia del Patrimonio es responsable por la preparación y correcta presentación de esta información financiera intermedia, de acuerdo con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia. Mi responsabilidad es emitir una conclusión sobre este reporte de información financiera intermedia, fundamentada en mi revisión.

Alcance de la Revisión

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

Ernst & Young Audit S.A.S.
Bogotá, D.C.
Avenida Carrera 72 No. 81B – 13
Piso 15, Torre Fura
Connecta 80 Conexión Empresarial
Tel. +57 (601) 484 7000

Ernst & Young Audit S.A.S.
Medellín – Antioquia
Carrera 43A No. 3 Sur-130
Edificio Milla de Oro
Torre 1 – Piso 14
Tel: +57 (604) 369 8400

Ernst & Young Audit S.A.S.
Cali – Valle del Cauca
Avenida 4 Norte No. 6N – 61
Edificio Siglo XXI
Oficina 502
Tel: +57 (602) 387 6688

Ernst & Young Audit S.A.S.
Barranquilla – Atlántico
Calle 77B No 59 – 61
Edificio Centro Empresarial
Las Américas II Oficina 311
Tel: +57 (605) 310 0444



Conclusión

Como resultado de mi revisión, no ha llegado a mi conocimiento ningún asunto que me haga pensar que la información financiera intermedia adjunta no presenta razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241) al 30 de junio de 2026, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el período de seis meses terminado en esa fecha, de acuerdo con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia.

**MARLLY
SARELA
GALLEGO
MORALES**

Digitally signed by
MARLLY SARELA
GALLEGO MORALES
Date: 2026.08.04
17:02:05 -05'00'

Marlly Sarela Gallego Morales

Revisor Fiscal

Tarjeta Profesional 92344-T

Designada por Ernst & Young Audit S.A.S. TR-530

Bogotá, D.C.

4 de agosto de 2026

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

Estados Condensados de Situación Financiera

	Notas	Al 30 de junio de 2026 (No auditado)	Al 31 de diciembre de 2025
<i>(Expresado en miles de pesos)</i>			
Activos			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	\$ 259,576,173	\$ 123,798,894
Inventarios, neto	7	2,062,317	2,114,940
Cuentas por cobrar, neto	8	60,815,137	28,597,537
Otros activos	9	30,463,208	11,402,257
Propiedades de inversión	10	5,345,645	480,232,112
Total Activos Corrientes		358,262,480	646,145,740
Cuentas por cobrar, neto	8	527,863	27,712,077
Otros activos largo plazo	9	22,779,608	22,096,337
Propiedades de inversión	10	9,763,179,751	9,490,391,046
Propiedad y equipo	11	4,814,563	3,818,148
Total Activos no Corrientes		9,791,301,785	9,544,017,608
Total Activos		\$ 10,149,564,265	\$ 10,190,163,348
Pasivo y Patrimonio Especial			
Pasivos			
Obligaciones financieras	12	\$ 203,938,864	\$ 318,458,329
Cuentas por pagar	13	70,946,658	106,429,249
Otros pasivos	14	14,437,909	20,089,400
Total Pasivos Corrientes		289,323,431	444,976,978
Obligaciones financieras	12	2,505,076,874	2,596,653,247
Cuentas por pagar	13	1,000,000	1,000,000
Otros pasivos	14	9,926,016	9,305,264
Total Pasivos no Corrientes		2,516,002,890	2,606,958,511
Total Pasivos		2,805,326,321	3,051,935,489
Patrimonio Especial			
Aportes	15	3,270,126,456	3,340,239,472
Ajustes en la aplicación por primera vez de las NCIF	15	265,862,045	280,641,067
Prima por readquisición de títulos	15	29,286,925	29,375,474
Resultados acumulados	15	3,778,962,518	3,487,971,846
Total Patrimonio Especial		7,344,237,944	7,138,227,859
Total Pasivos y Patrimonio Especial		\$ 10,149,564,265	\$ 10,190,163,348

Véanse las notas 1 a la 38 a la información financiera intermedia condensada que forman parte integral de los estados financieros.


Omar Andres Torres Daza
Representante Legal


Jairo Alexander Pineda Parra
Contador Público Suplente
Tarjeta Profesional No 193797-T

MARLLY
SARELA
GALLEGO
MORALES

Digitally signed by
MARLLY SARELA
GALLEGO MORALES
Date: 2026.08.04
17:02:39 -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 4 de agosto de 2026)

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

Estados Condensados de Resultados Integrales

		Por los Seis Meses		Por los Tres Meses	
		Terminados al 30 de junio de		Terminados al 30 de junio de	
Notas		2026	2025	2026	2025
(No auditados)					
(Expresado en miles de pesos)					
Ingresos por arrendamiento e incentivos	16	\$ 391,987,871	\$ 363,349,091	\$ 192,177,528	\$ 181,303,082
Otros ingresos operacionales	17	47,688,433	41,492,964	23,577,564	20,917,121
Ingresos arrendamientos variables	18	29,990,593	26,796,565	13,054,808	10,555,310
Ingresos Operacionales		469,666,897	431,638,620	228,809,900	212,775,513
Parqueaderos, avalúos y otros gastos	19	(34,489,097)	(22,649,091)	(18,849,188)	(12,424,979)
Impuesto predial	20	(25,068,952)	(23,449,291)	(12,354,066)	(11,468,750)
Honorarios operadores	21	(18,790,410)	(14,772,914)	(8,103,967)	(6,027,594)
Cuota de administración	22	(6,129,673)	(5,259,955)	(2,733,448)	(2,640,352)
Seguros	23	(2,913,254)	(3,046,088)	(1,446,560)	(1,405,170)
Reparaciones y mantenimiento	25	(2,177,006)	(2,314,082)	(1,638,063)	(1,684,095)
Deterioro y condonaciones de cartera, neto	24	(729,296)	(1,540,756)	242,288	(275,168)
Gastos Operativos		(90,297,688)	(73,032,177)	(44,883,004)	(35,926,108)
Gastos operativos reembolsables, netos	26	(16,758,346)	(16,143,446)	(10,132,739)	(8,458,595)
Total Gastos Operativos		(107,056,034)	(89,175,623)	(55,015,743)	(44,384,703)
Utilidad Bruta de las Rentas		362,610,863	342,462,997	173,794,157	168,390,810
Gastos de administración	27	(60,170,056)	(51,313,242)	(31,676,460)	(27,089,236)
Tis – Comisión arrendamiento	28	(1,124,158)	(1,066,043)	(336,729)	(78,248)
Gasto Administrativo del Portafolio		(61,294,214)	(52,379,285)	(32,013,189)	(27,167,484)
Valoración propiedad de inversión, neta	29	236,576,258	138,007,589	135,588,755	61,019,198
Utilidad generada de la operación		537,892,907	428,091,301	277,369,723	202,242,524
Gasto financiero, neto	30	(152,927,062)	(165,159,886)	(77,716,334)	(83,439,815)
Otros Gastos	31	(21,650,711)	(347,528)	(21,215,484)	(172,172)
Otros Ingresos	32	3,645,469	151,242	3,063,012	(10,767)
Utilidad del Periodo		366,960,603	262,735,129	181,500,917	118,619,770
Total Resultado		\$ 366,960,603	\$ 262,735,129	\$ 181,500,917	\$ 118,619,770

Véanse las notas 1 a la 38 a la información financiera intermedia condensada que forman parte integral de los estados financieros.


Omar Andres Torres Daza
Representante Legal


Jairo Alexander Pineda Parra
Contador Público Suplente
Tarjeta Profesional No 193797-T

MARLLY
SARELA
GALLEGO
MORALES
Digitally signed by
MARLLY SARELA
GALLEGO MORALES
Date: 2026.08.04
17:03:13 -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 4 de agosto de 2026)

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

Estados Condensados de Cambios en el Patrimonio Especial

	Aportes en Dinero	Aportes Valor Nominal	Aportes Prima en Colocación	Prima Por Readquisición de Títulos	Ajustes en la Aplicación por Primera vez de las NCIF	Resultados Acumulados Ejercicios Anteriores	Utilidad del Ejercicio	Total Patrimonio Especial
					<i>(No auditados) (Expresados en miles de pesos)</i>			
Saldos al 31 de diciembre de 2024	\$ 1,000	\$ 405,629,579	\$ 2,436,534,772	\$ 29,375,474	\$ 280,641,067	\$ 2,686,485,425	\$ 509,241,022	\$ 6,347,908,339
Traslado utilidad del ejercicio	-	-	-	-	-	509,241,022	(509,241,022)	-
Distribución de utilidades (Nota 15)	-	-	-	-	-	(105,014,767)	-	(105,014,767)
Utilidad del periodo	-	-	-	-	-	-	262,735,129	262,735,129
Saldos al 30 de junio de 2025	1,000	405,629,579	2,436,534,772	29,375,474	280,641,067	3,090,711,680	262,735,129	6,505,628,701
Saldos al 31 de diciembre de 2025	1,000	484,882,137	2,855,356,335	29,375,474	280,641,067	2,970,660,273	517,311,573	7,138,227,859
Traslado utilidad del ejercicio	-	-	-	-	-	517,311,573	(517,311,573)	-
Utilidades por valorización Éxito Cedi	-	-	-	-	(14,779,022)	14,779,022	-	-
Distribución extraordinaria (Nota 15)	-	(1,461,624)	(8,607,158)	(88,549)	-	(5,428,194)	-	(15,585,525)
Restitución de aportes (Nota 15)	-	-	(60,044,234)	-	-	-	-	(60,044,234)
Distribución de utilidades (Nota 15)	-	-	-	-	-	(85,320,759)	-	(85,320,759)
Utilidad del periodo	-	-	-	-	-	-	366,960,603	366,960,603
Saldos al 30 de junio de 2026	1,000	483,420,513	2,786,704,943	29,286,925	265,862,045	3,412,001,915	366,960,603	7,344,237,944

Véanse las notas 1 a la 38 a la información financiera intermedia condensada que forman parte integral de los estados financieros



Omar Andres Torres Daza
Representante Legal



Jairo Alexander Pineta Parra
Contador Público Suplente
Tarijeta Profesional No 193797-T

MARLLY
SARELA
GALLEGO
MORALES

Digitally signed by
MARLLY SARELA
GALLEGO MORALES
Date: 2026.08.04
17:03:45 -05'00'

Marlly Sarela Gallego Morales
Revisor Fiscal

Tarijeta Profesional 92344-T
Designada por Ernst & Young Audit S.A.S. TR-530
(Véase mi informe del 4 de agosto de 2026)

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

Estados Condensados de Flujos de Efectivo

		Por los seis Meses Terminados al 30 de junio de	
	Notas	2026	2025
		(No auditados) (En miles de pesos)	
Actividades de operaciones:			
Resultado del periodo		\$ 366,960,603	\$ 262,735,129
Ajustes para conciliar la utilidad del periodo con los flujos netos de efectivo:			
Valorización propiedades de inversión, neto	29	(236,576,258)	(138,007,589)
Reversión valorización portafolio Davivienda	10	13,410	—
Gasto por intereses	30	152,450,079	164,305,122
Depreciación en operaciones conjuntas	31	411,063	225,877
Deterioro de cuentas por cobrar operaciones conjuntas	25	466,872	415,432
Deterioro de cuentas por cobrar	25	1,167,444	1,130,818
Recuperación de cuentas por cobrar operaciones conjuntas	25	(326,649)	(9,243)
Recuperación deterioro de cuentas por cobrar	25	(650,081)	(4,175)
Amortización costo de bonos	30	61,585	61,584
Pérdida por venta de propiedades de inversión	31	20,894,429	—
Ajustes al capital de trabajo:			
(Aumento) cuentas por cobrar		(5,690,972)	(3,551,322)
(Aumento) otros activos		(19,744,222)	(27,586,347)
Disminución inventarios		52,623	43,609
(Disminución) Aumento otros pasivos		(5,030,739)	48,165,569
(Disminución) cuentas por pagar		(35,482,591)	(2,676,063)
Flujo neto de efectivo provisto por las actividades de operación		238,976,596	305,248,401
Actividades de inversión:			
Adquisiciones propiedad y equipo	11	(1,407,478)	(648,627)
Producto de las ventas de propiedades de inversión	10	461,575,000	—
Mejoras propiedad de inversión	10	(39,161,220)	(21,398,699)
Adquisiciones propiedad de inversión	10	(1,931,886)	—
Flujo neto de efectivo provisto (usado) en actividades de inversión		419,074,416	(22,047,326)
Actividades de financiación:			
Pago de intereses		(155,679,469)	(165,818,196)
Constitución obligaciones financieras		112,152,129	61,160,901
Amortización de capital		(317,795,875)	(68,963,731)
Distribución de utilidades	15	(160,950,518)	(105,014,767)
Flujo neto de efectivo (usado) en las actividades de financiación		(522,273,733)	(278,635,793)
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		135,777,279	4,565,282
Efectivo al inicio del periodo	6	123,798,894	75,056,675
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	6	\$ 259,576,173	\$ 79,621,957

Véanse las notas 1 a la 38 a la información financiera intermedia condensada que forman parte integral de los estados financieros.

Omar Andres Torres Daza
Representante Legal

Jairo Alexander Pineda Parra
Contador Público Suplente
Tarjeta Profesional No 193797-T

MARLLY
SARELA
GALLEGO
MORALES

Digitally signed by
MARLLY SARELA
GALLEGO MORALES
Date: 2026.08.04
17:04:24 -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 4 de agosto de 2026)

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

Al 30 de junio de 2026 y por el período de seis meses terminados a esa fecha
(Cifras expresadas en miles de pesos)

1. Entidad Reportante

El Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias PEI (en adelante “el Patrimonio Autónomo” o “PEI”) 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
Aval Fiduciaria S.A.	Fiduciaria
Inversionistas	Primer beneficiario

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

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

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

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

La rendición de cuentas se remite al Fideicomitente en forma mensual, el último informe de rendición de cuentas se presentó con corte al 30 de junio de 2026.

El Patrimonio Autónomo tiene cierre anual de acuerdo con la aprobación del comité asesor del 15 de marzo 2021.

El Patrimonio Autónomo se encuentra activo al 30 de junio de 2026.

Durante el período y como parte de su marco contractual y regulatorio, el PEI continuó operando conforme a los documentos que regulan su estructura, funcionamiento y gobierno corporativo. En este contexto, a continuación, se presentan las principales modificaciones vigentes a los documentos relevantes que rigen la operación del Patrimonio Autónomo, incluyendo el Prospecto de Emisión y Colocación de Títulos Participativos y el Contrato de Fiducia Mercantil.

A continuación, se presenta la última adenda vigente que modifica el prospecto:

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

Notas a los Estados Financieros

1. Entidad Reportante (continuación)

Adenda No. 28 al Prospecto de Emisión y Colocación del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias:

(Suscrito el 30 de marzo de 2026)

Se modifica la Sección “Plazo de Colocación del Programa de Emisión” contenida en el capítulo Información General de la Oferta del Prospecto, la cual, en adelante, se entenderá establecida de conformidad con los siguientes términos:

“El plazo para la colocación del cupo global del Programa de Emisión actualmente es de cinco (5) años, contados a partir de la ejecutoria de la Resolución No 0488 del veinte (20) de marzo del 2026 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia. Este plazo podrá renovarse por períodos iguales antes de su vencimiento...”

Se modifica la Sección 1.8.2 del Prospecto, la cual en adelante, se entenderá establecida de conformidad con los siguientes términos:

“1.8.2 Plazo de Colocación del Programa de Emisión

El plazo para la colocación del cupo global del Programa de Emisión es de actualmente cinco (5) años, contados a partir de la ejecutoria de la Resolución No 0488 del veinte (20) de marzo de 2026 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia. Este plazo podrá renovarse por períodos iguales antes de su vencimiento.

La renovación del plazo de vigencia de la autorización podrá comprender los mismos valores, incluir otros, o un aumento del cupo global.”

Las demás disposiciones contenidas en el Prospecto del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos del PEI y sus adendas no objeto de la presente adenda, continúan plenamente vigentes.

A continuación, se presenta el último otrosí vigente que modifica el contrato de fiducia mercantil:

Otrosí No. 17 al Contrato de Fiducia

(Suscrito el 18 de enero de 2024)

Mediante el Otrosí No. 17, se introdujeron diversas modificaciones al Contrato de Fiducia del PEI, entre las cuales se destacan:

- **Actualización de definiciones**, incluyendo la sustitución de la definición de *Patrimonio Autónomo* y la incorporación de nuevos conceptos relacionados con flujo de caja, desinversión, utilidad de la operación, gasto financiero neto e indicadores financieros, conforme a lo previsto en el contrato modificado.

Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3–2–4241)

Administrado por Aval Fiduciaria S.A.

Notas a los Estados Financieros

1. Entidad Reportante (continuación)

- **Ajustes al gobierno corporativo**, incluyendo modificaciones al régimen del Representante Legal de los Inversionistas, el proceso de ratificación periódica, y la nueva composición, periodos y reglas transitorias del **Comité Asesor**.
- **Modificaciones al régimen de endeudamiento**, estableciendo nuevos límites al endeudamiento financiero total, de corto y largo plazo, así como condiciones financieras mínimas para la adquisición de nuevos activos inmobiliarios, basadas en el Indicador de Cobertura de Intereses.
- **Cambios en la determinación y distribución del Flujo de Caja Distribuible**, incluyendo su tratamiento en caso de desinversiones, los criterios para su distribución y la nueva periodicidad de los pagos ordinarios y extraordinarios a los inversionistas.
- **Actualización del esquema de remuneración de la Fiduciaria**, definiendo una nueva metodología de cálculo y facturación de las comisiones por la prestación de los servicios fiduciarios y de agente de manejo.
- **Eliminación de disposiciones específicas**, incluyendo la definición de *Beneficio de la Fundación* y otros numerales y literales del Contrato de Fiducia, así como ajustes al régimen de incumplimientos.

2. Políticas Contables Significativas

Bases de Preparación

Los estados financieros condensados intermedios por los seis meses terminados el 30 de junio de 2026, han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad – NIC 34 Información financiera intermedia, la cual hace parte de las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia, incluidas en el Decreto 2270 de 2019.

Resumen de las Principales Políticas Contables Significativas

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

Los estados financieros condensados intermedios no incluyen toda la información y revelaciones requeridas en los estados financieros y deberán ser leídos en conjunto con los estados financieros del Patrimonio al 31 de diciembre de 2025.

Participaciones en Acuerdos Conjuntos

De conformidad con las políticas contables descritas en los estados financieros anuales al 31 de diciembre de 2025, el Patrimonio Autónomo participa en acuerdos conjuntos sobre los cuales ejerce control conjunto, conforme a acuerdos contractuales que requieren consentimiento unánime para las decisiones relevantes. Dichos acuerdos han sido clasificados como operaciones conjuntas, reconociendo su participación en los activos, pasivos, ingresos y gastos relacionados.

Al 30 de junio de 2026, el Patrimonio mantiene participaciones en diversas operaciones conjuntas relacionadas principalmente con el desarrollo y operación de proyectos inmobiliarios y comerciales en distintas ciudades del país.

Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3–2–4241)

Administrado por Aval Fiduciaria S.A.

Notas a los Estados Financieros

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 2025.

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

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. De acuerdo con lo establecido en la metodología del proveedor de precios oficial, los precios promedio y estimado se calculan así:

Precio Promedio

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

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

Precio Estimado

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

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. La Fiduciaria utiliza una variedad de métodos que se basan en condiciones de mercado existentes a la fecha de cierre de cada ejercicio.

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.

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

Notas a los Estados Financieros

4. Estimaciones de Valores Razonables (continuación)

Precio Estimado (continuación)

La jerarquía del valor razonable tiene los siguientes niveles

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

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

La jerarquía del valor razonable al 30 de junio de 2026 es la siguiente:

Jerarquía		Conclusión
Nivel 1	Los datos de entrada de 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 revelan como Nivel 1 los títulos que SI tengan un mercado activo y valorado con el Precio Promedio y/o Precio de Mercado reportado por Precia.
		Se revelan como Nivel 2:
Nivel 2	Los datos de entrada de Nivel 2 son distintos de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente.	• Los títulos que NO tengan un mercado activo y que hayan sido valorado con el Precio Promedio o Precio de Mercado reportado por Precia • Todos los títulos valorados con el Precio Estimado y/o Precio Teórico reportado por Precia.
Nivel 3	Los datos de entrada de Nivel 3 son datos de entrada no observables para el activo.	No se revela ningún título en esta categoría, ya que la metodología utilizada por Precia no utiliza para el cálculo de los precios reportados insumos no observables. Y todos los insumos utilizados para valorar los instrumentos derivados son observables en el mercado.

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

Notas a los Estados Financieros

4. Estimaciones de Valores Razonables (continuación)

Precio Estimado (continuación)

La siguiente tabla analiza, dentro de la jerarquía del valor razonable, los activos medidos al valor razonable al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025:

Activos a valor razonable con ajuste a resultados Nivel 2:

	Al 30 de junio de 2026 (No Auditado)	Al 31 de diciembre de 2025
Activos		
Instrumentos de patrimonio		
Fondos de inversión colectiva (Nota 6)	\$ 167,928,603	\$ 94,320,475
Activos no financieros		
Propiedades de inversión (Nota 10)	9,667,197,554	9,882,000,562
	\$ 9,835,126,157	\$ 9,976,321,037

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

Riesgos Estratégicos

La gestión de los riesgos estratégicos se ha realizado de manera activa a través de los ejercicios de valoración y actualización de los riesgos a los que está expuesto PEI. En este proceso se han identificado fuentes de riesgos asociadas a (i) riesgos de gestión del cambio o del modelo del negocio, (ii) riesgos relacionados con la oferta de productos y servicios con impacto en la generación de valor agregado por debajo de lo esperado, y (iii) riesgos de cambio tecnológico que afecten al vehículo, su competitividad en el mercado y el desarrollo de la estrategia.

Así mismo, el administrador inmobiliario ha realizado seguimiento a la materialidad de los riesgos estratégicos identificados y ha analizado su impacto bajo criterios económicos y de ASG (ambientales, sociales y de gobernanza).

Aunque las perspectivas financieras y de crecimiento global han cambiado constantemente en los últimos años, los riesgos estratégicos identificados han permitido incorporar dichas variaciones. A partir de ello, durante el 2025 se adelantó un monitoreo a los riesgos identificados, en un entorno global de crecimiento moderado, heterogéneo y expuesto a presiones inflacionarias, tensiones comerciales y riesgos geopolíticos.

De cara a 2026, se mantendrá este seguimiento con el fin de identificar oportunamente cambios en la exposición, materialización y relevancia de los riesgos priorizados.

Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3–2–4241)
Administrado por Aval Fiduciaria S.A.

Notas a los Estados Financieros

6. Efectivo y Equivalentes de Efectivo

El siguiente es el detalle del efectivo y equivalentes de efectivo:

	Al 30 de junio de 2026 (No Auditado)	Al 31 de diciembre de 2025
Efectivo (a)	\$ 15,005,615	\$ 28,588,183
Inversiones a valor razonable (b)	167,928,603	94,320,475
Certificados de depósito (c)	76,641,955	—
TIDIS (d)	—	829,737
Derechos en fideicomiso—Becam	—	60,499
	\$ 259,576,173	\$ 123,798,894

(a) Corresponde al efectivo y saldos depositados en cuentas bancarias, según detalle:

	Al 30 de junio de 2026 (No Auditado)	Al 31 de diciembre de 2025
Operación Directa		
Banco de Occidente	\$ 2,846,455	\$ 16,472,402
Banco Colpatría	1,263,392	85,757
Banco Itaú	138,263	69,028
Caja menor	65,246	127,278
Bancolombia	15,417	14,634
Banco de Bogotá	1,366	1,366
Banco Davivienda	628	47,597
Banco BBVA	216	215
Banco Av Villas	—	41,971
	\$ 4,330,983	\$ 16,860,248
Operación Conjunta		
Bancos	\$ 10,551,366	\$ 11,647,742
Caja menor	123,266	80,193
	\$ 10,674,632	\$ 11,727,935
	\$ 15,005,615	\$ 28,588,183

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

Al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre 2025 los saldos bancarios ganan un interés efectivo anual, según las tarifas determinadas por los bancos correspondientes.

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

	Al 30 de junio de 2026 (No Auditado)	Al 31 de diciembre de 2025
Operación Directa		
FIC Abierta Valor Plus	\$ 54,834,861	\$ 62,525,229
FIC Skandia Efectivo (i)	78,427,002	17,299
FIC Occidenta	19,641	18,780

Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3–2–4241)
Administrado por Aval Fiduciaria S.A.

Notas a los Estados Financieros

6. Efectivo y Equivalentes de Efectivo (continuación)

	Al 30 de junio de 2026 (No Auditado)	Al 31 de diciembre de 2025
FIC Money Market	18,243	17,393
FIC Fiducuenta	11,281	10,766
FIC Sumar	11,282	10,780
FIC Interés Corredores Davivienda	2,796	2,684
	\$ 133,325,106	\$ 62,602,931
Operación Conjunta		
Inversiones en Fondos de Inversión Colectiva (ii)	34,603,497	31,717,544
	\$ 167,928,603	\$ 94,320,475

(i) Corresponde a los recursos por la desinversión del inmueble Plaza Central, adicionados al FIC con fin de generar rentabilidad y pago al mediano plazo de los proyectos de adquisiciones.

(ii) Corresponde a las inversiones en fondos de inversión colectiva operación conjunta, según detalle:

	Al 30 de junio de 2026 (No Auditado)	Al 31 de diciembre de 2025
FIC Valor Plus – Único	\$ 15,504,373	\$ 12,205,914
FIC Valor Plus – Plaza Central	3,997,399	–
FIC Alianza – Jardín Plaza Cúcuta	2,737,720	1,570,244
FIC Confianza Plus – Nuestro Bogotá	2,454,850	2,718,289
FIC Valor Plus – Rivana	1,733,616	1,623,860
FIC Confianza Plus – Nuestro Cartago	1,326,916	1,284,567
FIC Valor Plus – Atrio Torre Norte	1,296,431	5,430,879
FIC Valor Plus – Ideo Itagüí	1,049,257	929,552
FIC Confianza Plus – Nuestro Montería	998,313	1,011,596
FIC Valor Plus – Jardín Plaza Cali	957,886	1,267,502
FIC Alianza – El Tesoro Etapa 4	833,955	780,497
FIC Valor Plus – City U	770,719	1,114,491
FIC Confianza Plus – Ideo Cali	527,676	511,305
FIC Alianza – Studen Living Cañasgordas (Boho)	227,580	229,429
FIC Valor Plus – Hotel Calablanca Barú	127,670	974,032
Fideicomiso C.C. Nuestro Bogotá Parqueo	57,392	63,814
Credicorp Capital Fiduciaria S.A.	1,516	1,449
FIC Valor Plus – C–26	218	114
Fideicomiso Aktivos II	10	10
	\$ 34,603,497	\$ 31,717,544

Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3–2–4241)
Administrado por Aval Fiduciaria S.A.

Notas a los Estados Financieros

6. Efectivo y Equivalentes de Efectivo (continuación)

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

Entidad	Calificadora	Calificación
FIC Abierta Valor Plus	Fitch Ratings Colombia S.A.	S2/AAAf (Col)
FIC Occirenta	BRC Investor Services S.A.	FAAA/2+
FIC Money Market	BRC Ratings – S&P Global	F AAA/2+
FIC Skandia Efectivo	Fitch Ratings Colombia	S1/AAAf (col)
FIC Fiducuenta	Fitch Ratings Colombia S.A. SCV	S1/AAAf (col)
FIC Sumar	BRC Standard & Poor's	F AAA /2/BRC 1+
FIC Interés	BRC Investor Service	F AAA/1, BRC 1+

Estos recursos se tienen invertidos en Fondos de Inversión Colectiva (FIC) con el propósito de constituir inversiones con los excedentes de liquidez del Patrimonio Autónomo para atender la operación.

Los saldos bancarios y las inversiones a valor razonable están disponibles y no hay restricciones sobre su uso.

(c) Durante el mes de junio el Patrimonio constituyó un CDT con el Banco Itaú con recursos provenientes de la cuenta de ahorros No. 005563266 de la desinversión del inmueble Plaza Central, por valor de \$76,097,100 a un plazo de 90 días y una tasa del 11.55% E.A.

(d) La disminución corresponde a la venta de los TIDIS del P.A.O. Hotel Calablanca Barú, los recursos fueron trasladados al Fondo de Inversión Valor Plus del PAO.

7. Inventarios

Corresponden a los inventarios que se encuentran disponibles para la prestación de servicios en el Hotel Calablanca Barú. El siguiente es el detalle:

	Al 30 de junio de 2026 (No Auditado)	Al 31 de diciembre de 2025
Operación Conjunta		
Alimentos	\$ 843,343	\$ 782,512
Bebidas	523,659	555,130
Suministros	695,315	777,298
	\$ 2,062,317	\$ 2,114,940

8. Cuentas por Cobrar, Neto

El siguiente es el detalle de las cuentas por cobrar, netas:

	Al 30 de junio de 2026 (No Auditado)	Al 31 de diciembre de 2025
Cuentas por cobrar a corto plazo (1)	\$ 60,815,137	\$ 28,597,537
Cuentas por cobrar a largo plazo (2)	527,863	27,712,077
	\$ 61,343,000	\$ 56,309,614

Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3–2–4241)
Administrado por Aval Fiduciaria S.A.

Notas a los Estados Financieros

8. Cuentas por Cobrar, Neto (continuación)

(1) El siguiente es el detalle de las cuentas por cobrar corrientes:

	Al 30 de junio de 2026 (No Auditado)	Al 31 de diciembre de 2025
Operación Directa		
Cuentas por cobrar (a)	\$ 39,065,874	\$ 6,532,836
Arrendamientos (b)	9,303,930	7,900,682
Anticipos de contratos y proveedores (c)	2,104,408	1,137,925
Impuestos	128,274	174,198
Deterioro cuentas por cobrar (d)	(8,179,864)	(7,662,501)
	<u>\$ 42,422,622</u>	<u>\$ 8,083,140</u>
Operación conjunta		
Diversas (e)	\$ 7,302,929	\$ 6,507,839
Concesión mensual	4,643,852	3,111,884
Estimación renta variable (f)	3,460,848	10,060,275
Cuentas por cobrar mandato Hotel Calablanca Barú (g)	2,243,032	—
Anticipos de contratos y proveedores	1,051,359	1,162,085
Administración y fondo común de gastos	772,559	425,286
Otros servicios	742,140	982,397
Comercial	417,123	231,987
Estimación otros conceptos	117,278	110,866
Impuestos	5,295	145,455
Deterioro cuentas por cobrar (h)	(2,363,900)	(2,223,677)
	<u>\$ 18,392,515</u>	<u>\$ 20,514,397</u>
	<u>\$ 60,815,137</u>	<u>\$ 28,597,537</u>

Cuentas por Cobrar Largo Plazo

(2) Las cuentas por cobrar a largo plazo corresponden principalmente a los reembolsos de adecuaciones realizadas en los espacios arrendados a Inversiones Toronto y Grupo Seratta:

	Al 30 de junio de 2026 (No Auditado)	Al 31 de diciembre de 2025
Operación Directa		
Grupo Seratta S.A.S.	\$ 301,773	\$ 491,285
Arrendamientos (b)	226,090	278,336
Constructora las Galias (*)	—	26,942,456
	<u>\$ 527,863</u>	<u>\$ 27,712,077</u>

(*) Corresponde a la venta del inmueble denominado “Éxito Cedi”, ubicado en Bogotá. De acuerdo con la Promesa de Compraventa, el comprador cuenta con un plazo máximo de 18 meses para el pago del saldo pendiente, contado a partir de la transferencia del dominio realizada en julio de 2025. En razón a la mayor cercanía a la fecha de vencimiento, el saldo por cobrar fue reclasificado de largo a las otras cuentas por cobrar de corto plazo. El monto se presenta a valor presente, considerando las condiciones pactadas en el contrato.

Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3–2–4241)
Administrado por Aval Fiduciaria S.A.

Notas a los Estados Financieros

8. Cuentas por Cobrar, Neto (continuación)

Cuentas por Cobrar Largo Plazo (continuación)

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

	Al 30 de junio de 2026 (No Auditado)	Al 31 de diciembre de 2025
Otras cuentas por cobrar (i)	\$ 33,418,676	\$ 2,080,098
Cuenta por cobrar adecuación espacios (ii)	1,770,457	926,102
Administración y cuota fondo común de gastos	959,329	771,779
Intereses moratorios	866,526	818,890
Servicios públicos	824,743	727,247
Otras por cobrar a Fideicomitentes	781,374	758,295
Cuenta por cobrar contratos de mandatos	444,769	450,425
	\$ 39,065,874	\$ 6,532,836

(i) A continuación, el detalle de otros servicios que corresponde principalmente a la factura de la venta del inmueble identificado como "Éxito Cedi", recobro del predial por la venta del 51% del Centro Comercial Plaza Central, mandato de los inmuebles Carvajal, Megaport y los capex recobrables:

	Al 30 de junio de 2026 (No Auditado)	Al 31 de diciembre de 2025
Constructora las Galias S.A.S. (*)	\$ 28,361,330	\$ –
Cencosud Col Shopping S.A.S.	2,873,228	–
MTS Consultoría Gestión S.A.S.	836,723	623,455
Grupo Seratta S.A.S.	650,097	650,097
Municipio de Medellín	333,151	333,151
Logística de distribución Sánchez Polo S.A.	130,596	130,596
Otros terceros	76,720	100,614
Chubb Seguros Colombia S.A.	62,394	62,394
Patrimonio Autónomo de Operación Plaza Central	58,346	–
Multiplika – (Plaza Central – Atlantis)	36,091	134,303
Centro Comercial Nuestro Montería	–	21,655
Servicios Nutresa S.A.S.	–	20,797
Unimanux Constructores S.A.S.	–	3,036
	\$ 33,418,676	\$ 2,080,098

(ii) A continuación, el detalle de otras cuentas por cobrar y adecuación de espacios:

	Al 30 de junio de 2026 (No Auditado)	Al 31 de diciembre de 2025
Colombia Movil S.A ESP	\$ 882,639	\$ 247,114
Une Epm Telecomunicaciones S.A.	659,020	672,648
Andirent S.A.S.	139,039	–
General Motors Colmotores S.A.	50,932	–
Patrimonios Autónomos Aval Fiduciaria S.A.	38,827	–
Inversiones Mcn S.A.S.	–	6,340
	\$ 1,770,457	\$ 926,102

Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3–2–4241)
Administrado por Aval Fiduciaria S.A.

Notas a los Estados Financieros

8. Cuentas por Cobrar, Neto (continuación)

Cuentas por Cobrar Largo Plazo (continuación)

(b) Registra el valor generado por los cánones de arrendamiento de corto y largo plazo como se detalla a continuación:

	Al 30 de junio de 2026 (No Auditado)		Al 31 de diciembre de 2025
Logística de distribución Sánchez Polo S.A. (1)	\$ 3,563,660	\$	3,563,660
Multiplika S.A.S. (Mandato Plaza Central y Atlantis)	1,752,141		1,901,060
Andirent S.A.S.	704,488		307,135
Redetrans S.A.	699,273		699,273
Industria Gráfica Latinoamérica S.A.S.	573,470		—
Km2 Solutions Colombia S.A.S.	444,824		—
Accedo Colombia S.A.S.	407,140		407,140
Inversiones Toronto S.A.S.	395,880		448,202
Otros terceros	322,729		131,812
Lactopack S.A.	196,038		—
Sky High Fun Park S.A.S.	119,753		29,754
Hada International S.A.S. (2)	112,482		—
Metlife Colombia Seguros de Vida S.A.	95,246		—
Comercializadora Internacional Sunshine Bouquet Colombia S.A.S.	82,704		82,704
Dugotex S.A.	60,192		54,495
Tmf Rdc Americas S.A.S.	—		221,902
Anava Fz Services S.A.S.	—		128,587
Americas Business Process Services S.A.	—		122,903
Ncr Colombia Ltda	—		80,391
	\$ 9,530,020	\$	8,179,018

(1) Corresponde a la facturación comprendida entre enero de 2017 y diciembre de 2024 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. La relación comercial con el cliente finalizó el 14 de diciembre 2024.

(2) Corresponde al canon de enero a junio 2026 de los inmuebles Hada 6 y 7, adquiridos en diciembre 2025 (Ver nota 10, Numeral (2), literal (a) (ii).

(c) Corresponde principalmente a los anticipos entregados para el desarrollo de los mandatos en los inmuebles Megaport, Carvajal, los cuales se legalizarán de acuerdo con la prestación de los servicios correspondientes.

(d) A continuación, se detalla movimiento del deterioro de las cuentas por cobrar:

	Al 30 de junio de 2026 (No Auditado)		Al 31 de diciembre de 2025
Saldo inicial	\$ 7,662,501	\$	6,449,596
Deterioro	1,167,444		1,212,905
Recuperación de cartera	(650,081)		—
Saldo final	\$ 8,179,864	\$	7,662,501

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

Notas a los Estados Financieros

8. Cuentas por Cobrar, Neto (continuación)

Cuentas por Cobrar Largo Plazo (continuación)

(e) A continuación, detallamos las cuentas por cobrar diversas en las operaciones conjuntas:

	Al 30 de junio de 2026 (No Auditado)	Al 31 de diciembre de 2025
Impuesto a las ventas a favor (i)	\$ 6,788,965	\$ 6,154,824
Cuentas por cobrar de mandato	432,892	307,000
Intereses moratorios	36,026	31,449
Servicios públicos	45,046	14,566
	\$ 7,302,929	\$ 6,507,839

(i) Corresponde al IVA descontable de la operación conjunta Hotel Calablanca Barú.

(f) El ingreso de estimación variable, determinado por las ventas de cada local, registra usualmente un alza en diciembre de 2025 debido a la estacionalidad navideña. Este efecto se concentra en los Centros Comerciales Único, donde dicho ingreso variable está contemplado en los contratos de arrendamiento. El resto del año, las ventas se estabilizan, reduciendo este componente de ingreso

(g) Corresponde principalmente a anticipos entregados al Hotel Calablanca Barú relacionados con proyectos de mantenimiento y mejoramiento de las instalaciones. Al 31 de diciembre de 2025 no se presenta saldo, dado que estos anticipos se legalizan y compensan al cierre de cada año, reconociéndose como pasivo o activo neto, según corresponda. Este proceso de legalización se realiza únicamente al cierre anual para todos los contratos de mandato.

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

	Al 30 de junio de 2026 (No Auditado)	Al 31 de diciembre de 2025
Saldo inicial	\$ 2,223,677	\$ 2,353,606
Deterioro	466,872	271,449
Castigo de cartera	—	(181,031)
Recuperación	(326,649)	(220,347)
Saldo final	\$ 2,363,900	\$ 2,223,677

9. Otros Activos

El siguiente es el detalle de los otros activos:

	Al 30 de junio de 2026 (No Auditado)	Al 31 de diciembre de 2025
Otros activos corto plazo (1)	\$ 30,463,208	\$ 11,402,257
Otros activos largo plazo (2)	22,779,608	22,096,337
	\$ 53,242,816	\$ 33,498,594

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

Notas a los Estados Financieros

9. Otros Activos (continuación)

(1) El siguiente es el detalle de los otros activos de Corto plazo:

	Al 30 de junio de 2026 (No Auditado)	Al 31 de diciembre de 2025
Impuesto predial (a)	\$ 16,445,263	\$ —
Otros (b)	1,712,187	3,258,250
Póliza multirriesgo (c)	1,171,968	3,100,979
Incentivos por aportes de obra	1,030,352	1,034,726
Incentivos por periodos de gracia	616,746	1,568,617
Póliza responsabilidad civil	216,787	56,341
Alivios financieros	123,288	162,890
Pagos en especie	10,508	—
	\$ 21,327,099	\$ 9,181,803
Operación conjunta		
Impuesto predial (a)	\$ 6,783,728	\$ —
Seguros	437,594	715,150
Incentivos por periodos de gracia	780,474	788,421
Otros Activos	761,001	417,054
Incentivos por aportes de obra	373,312	299,829
	\$ 9,136,109	\$ 2,220,454
	\$ 30,463,208	\$ 11,402,257

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

	Al 30 de junio de 2026 (No Auditado)	Al 31 de diciembre de 2025
Encargos en garantía (d)	\$ 8,256,176	\$ 8,527,471
Incentivos por aportes de obra	5,867,756	6,382,932
Incentivos por periodos de gracia	4,175,093	3,106,419
Alivios financieros	722,006	767,149
Otros	—	134,775
	\$ 19,021,031	\$ 18,918,746
	Al 30 de junio de 2026 (No Auditado)	Al 31 de diciembre de 2025
Operación conjunta		
Incentivos por aportes de obra	\$ 2,028,900	\$ 1,702,833
Incentivos por periodos de gracia	1,729,677	1,474,758
	\$ 3,758,577	\$ 3,177,591
	\$ 22,779,608	\$ 22,096,337

Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3–2–4241)
Administrado por Aval Fiduciaria S.A.

Notas a los Estados Financieros

9. Otros Activos (continuación)

- (a) Corresponde al reconocimiento del impuesto predial de los inmuebles del portafolio registrado como gasto pagado por anticipado, el cual se amortiza de manera sistemática durante el período fiscal (2026) correspondiente. El impuesto más significativo corresponde a los inmuebles ubicados en Bogotá, principalmente por Plaza Central.
- (b) Corresponde principalmente al gasto financiero diferido originado por el reconocimiento a valor presente, de la cuenta por cobrar derivada de la venta del inmueble Éxito Cedi, calculado con base en la tasa de interés efectiva, conforme a lo establecido por el método del costo amortizado.

También están incluidas las pólizas de seguros adquiridas de directores y administradores para los inmuebles Rivana, Alfacer, Plaza Central, Portafolio Nutresa y Redetrans Mosquera.

- (c) Al 30 de junio de 2026, el Patrimonio Autónomo cuenta con cuatro pólizas de seguro las cuales están registradas como un gasto pagado por anticipado correspondiente a las siguientes pólizas vigentes, así:

Entidad	Amparo	No. Póliza	Vigencia	Valor Asegurado
Chubb Seguros Colombia Seguros Generales	Multirriesgo	4691 / 4706	23/04/2025 al 22/10/2026	\$ 5,668,660,428
Suramericana S.A.	Multirriesgo	900001341983	15/03/2026 al 15/03/2027	<u>170,146,374</u>

- (d) El Patrimonio constituye estos encargos que corresponden al valor retenido como garantía en contratos de arrendamiento, se clasifican como otros activos a largo plazo porque se encuentran restringidos. Estos encargos se encuentran en fondos de inversión colectiva (Nota 14).

10. Propiedades de Inversión

El siguiente es el detalle de la propiedad de inversión:

	Al 30 de junio de 2026 (No Auditado)	Al 31 de diciembre de 2025
Operación Directa	\$ 5,345,645	\$ 480,232,112
Propiedad de inversión Corto Plazo (1)	\$ 5,345,645	\$ 480,232,112
	Al 30 de junio de 2026 (No Auditado)	Al 31 de diciembre de 2025
Operación Directa	\$ 7,085,966,799	\$ 6,942,150,636
Operación Conjunta	2,677,212,952	2,548,240,410
Propiedad de inversión Largo Plazo (2)	\$ 9,763,179,751	\$ 9,490,391,046

Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3–2–4241)
Administrado por Aval Fiduciaria S.A.

Notas a los Estados Financieros

10. Propiedades de Inversión (continuación)

(1) A continuación, se presenta el detalle de las propiedades de inversión clasificadas a corto plazo (terrenos y edificios):

	Al 30 de junio de 2026 (No Auditado)	Al 31 de diciembre de 2025
Operación directa		
Saldo inicial (a)	\$ 480,232,112	\$ —
Traslados (b)	7,582,962	554,222,256
Ventas (c)	(482,469,429)	(73,990,144)
Saldo final (b)	<u>\$ 5,345,645</u>	<u>\$ 480,232,112</u>

(a) Corresponde principalmente al 51% de la participación del PEI en el Centro Comercial Plaza Central, clasificada como propiedad de inversión corriente al 31 de diciembre de 2025 como resultado del acuerdo de compraventa suscrito con Cenco Malls, filial de Cencosud. La transacción se perfeccionó el 1 de junio de 2026, fecha en la cual se transfirieron los derechos fiduciarios del fideicomiso BECAM y económicos asociados a dicha participación, generando la disminución significativa del saldo clasificado como mantenido para la venta durante el primer semestre de 2026. El PEI conservó una participación del 49% en el activo y continúa participando en su explotación económica a través de una estructura de coinversión con Cenco Malls. Adicionalmente, como parte de la transacción, se constituyó un Patrimonio Autónomo Operativo (P.A. Operativo) y se suscribió un Acuerdo de Asociación que regula la administración y operación futura del activo.

En virtud de dichos acuerdos contractuales, las decisiones relevantes sobre la administración, operación y desarrollo de Plaza Central requieren mecanismos de decisión conjunta entre los inversionistas, por lo que la participación remanente se encuentra sujeta a un esquema de control conjunto. Esta operación se enmarca en la estrategia de optimización y rotación de activos del portafolio del PEI.

(b) Corresponde al traslado de los inmuebles del portafolio Davivienda “Calle 29 Palmira, Davivienda Copacabana, Edificio Manuel Sáenz, Edificio Pasaje El Liceo e Ibagué” reclasificados a corto plazo en 2026, dado que durante el primer semestre del año se concluyó el acuerdo de venta.

(c) Al 30 de junio de 2026 corresponde a la venta del inmueble Davivienda Calle 29 Palmira, Davivienda Copacabana y Centro Comercial Plaza Central por el 51% (literal a). Al 31 de diciembre de 2025 a la venta del inmueble Éxito Cedi y Davivienda El Retiro.

(d) El detalle de las ventas realizadas durante el año 2026 es el siguiente:

Inmueble	Fecha de Transacción	Costo	Valoración	Venta	Utilidad (pérdida)
Davivienda Calle 29 Palmira	10/3/2026	\$ (567,230)	\$ (226,886)	\$ 927,000	\$ 132,884
Davivienda Copacabana	3/05/2026	(980,491)	(462,710)	1,648,000	204,799
Centro Comercial Plaza Central	1/06/2026	(425,115,493)	(55,116,619)	459,000,000	(21,232,112)
		<u>\$ (426,663,214)</u>	<u>\$ (55,806,215)</u>	<u>\$ 461,575,000</u>	<u>\$ (20,894,429)</u>

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

Notas a los Estados Financieros

10. Propiedades de Inversión (continuación)

El detalle de las ventas realizadas durante el año 2025 es:

Inmueble	Fecha de Transacción	Costo	Valoración	Venta	Utilidad
Éxito Cedi Davivienda El Retiro	25/07/2025	\$ (33,484,541)	\$ (27,097,292)	\$ 80,000,000	\$ 19,418,167
	30/12/2025	(9,596,481)	(3,811,830)	14,675,000	1,266,689
		<u>\$ (43,081,022)</u>	<u>\$ (30,909,122)</u>	<u>\$ 94,675,000</u>	<u>\$ 20,684,856</u>

(2) El siguiente es el detalle de las propiedades de inversión de largo plazo:

	Al 30 de junio de 2026 (No Auditado)		Al 31 de diciembre de 2025	
	Operación Directa	Operación Conjunta	Operación Directa	Operación Conjunta
Terreno y edificio (a)	\$ 6,992,970,613	\$ 2,668,881,296	\$ 6,861,482,276	\$ 2,540,286,174
Construcciones en curso (b)	75,266,173	6,994,433	69,016,206	7,558,582
Anticipos (c)	17,730,013	1,337,223	11,652,154	395,654
	<u>\$ 7,085,966,799</u>	<u>\$ 2,677,212,952</u>	<u>\$ 6,942,150,636</u>	<u>\$ 2,548,240,410</u>

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

	Al 30 de junio de 2026 (No Auditado)		Al 31 de diciembre de 2025	
	Operación directa	Operación conjunta	Operación directa	Operación conjunta
Saldo inicial	\$ 6,861,482,276	\$ 2,540,286,174	\$ 7,126,953,814	\$ 2,392,775,263
Mejoras capitalizadas (i)	27,706,829	1,464,859	42,453,571	15,712,629
Adquisiciones (ii)	1,931,886	—	134,880,095	8,950
Traslados al corto plazo (Nota 10 (1) (b))	(7,582,962)	—	(554,222,256)	—
Reclasificaciones (iii)	(13,410)	—	(406,592)	406,592
Otros	—	—	40,481	—
Valorización, neta (iv)	109,445,995	127,130,263	111,783,163	131,382,740
Saldo final	<u>\$ 6,992,970,614</u>	<u>\$ 2,668,881,296</u>	<u>\$ 6,861,482,276</u>	<u>\$ 2,540,286,174</u>

(i) Corresponde a activaciones de construcciones en curso asociadas a proyectos inmobiliarios en desarrollo, que se encontraban en ejecución durante los periodos comprendidos entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2026 y entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2025, respectivamente, en operaciones directas y conjuntas.

(ii) El saldo reconocido al 30 de junio de 2026 corresponde principalmente a la capitalización de gastos notariales incurridos en febrero de 2026, asociados a adquisiciones de propiedades de inversión.

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

Notas a los Estados Financieros

10. Propiedades de Inversión (continuación)

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, el Patrimonio Autónomo realizó las siguientes adquisiciones de propiedades de inversión en operación directa:

Inmueble	Fecha de Activación	Precio de Compra
Operación directa		
Adquisición Hotel Calablanca Barú	1/12/2025	\$ 53,833,000
Adquisición Expansión Hada Fase 6	26/12/2025	47,773,832
Adquisición Expansión Hada Fase 7	26/12/2025	33,273,263
		<u>\$ 134,880,095</u>
Operación Conjunta		
Adquisición 20% derechos PAO Hotel Calablanca Barú	1/12/2025	\$ 8,950
		<u>\$ 8,950</u>

(iii) Al 30 de junio de 2026, corresponde a la reversión de valorizaciones reconocidas en períodos anteriores, como consecuencia de la reclasificación a corto plazo de los siguientes activos del portafolio Davivienda, los cuales fueron destinados para la venta: Copacabana, Edificio Manuel Sáenz y Calle 29 Palmira. Al 31 de diciembre de 2025 correspondía principalmente al traslado a corto plazo del compromiso de venta de plaza central.

(iv) Corresponde a la valorización de las propiedades de inversión reconocida para cada período.

De conformidad con las políticas contables del Patrimonio Autónomo, las propiedades de inversión se miden posteriormente utilizando el modelo de valor razonable, determinado con base en un avalúo comercial realizado anualmente por un perito especializado. A partir de dicha valoración y hasta el siguiente ciclo anual de medición, los valores se actualizan diariamente con referencia al Índice de Precios al Consumidor (IPC) acumulado a doce (12) meses. No obstante, se evalúa de manera continua la existencia de condiciones particulares o cambios relevantes en las características del activo o en el mercado que puedan requerir la realización de un avalúo adicional.

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 comprende los métodos de capitalización de ingresos y flujo de caja descontado; el Enfoque de Mercado; y el Enfoque de Costos. Cada enfoque de valoración incluye diferentes métodos de aplicación, los cuales se utilizan con una ponderación específica dependiendo de la clase, naturaleza y condición del activo. En el caso de propiedades de inversión que generan flujos de caja, se otorga mayor importancia y énfasis al Enfoque de Ingresos en la conciliación del valor razonable del activo.

Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3–2–4241)
Administrado por Aval Fiduciaria S.A.

Notas a los Estados Financieros

10. Propiedades de Inversión (continuación)

Capitalización de Ingresos

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

Flujo de Caja Descontado

Involucra la estimación de una tasa de descuento que refleja el perfil de riesgo del activo y los retornos esperado del mercado. Esta tasa de descuento que aplica a los flujos de caja netos proyectados se lleva a un valor presente.

Este requiere la modelación de ingresos futuros, vacancia, y los gastos operacionales del activo tomando en cuenta el desempeño histórico de la propiedad analizada y condiciones del mercado actual y en el futuro.

- (b) Corresponde a los pagos realizados para la construcción de inmuebles en etapa de desarrollo, mejoras realizadas sobre los inmuebles adquiridos y futuras adquisiciones:

Construcciones en curso (i)	Al 30 de junio de 2026 (No Auditado)		Al 31 de diciembre de 2025	
	Operación directa	Operación conjunta	Operación directa	Operación conjunta
Saldo inicial	\$ 69,016,206	\$ 7,558,582	\$ 45,926,199	\$ 17,146,340
Adiciones	33,956,795	900,710	65,559,797	6,124,871
Capitalizaciones	(27,706,829)	(1,464,859)	(42,469,790)	(15,712,629)
Saldo final	\$ 75,266,172	\$ 6,994,433	\$ 69,016,206	\$ 7,558,582

- (i) Corresponde a las adiciones y capitalizaciones de las construcciones en curso reconocidas directamente por el PEI al cierre del 30 de junio de 2026 las cuales se componen principalmente por el proyecto de expansión en el centro logístico Hada, proyecto de redesarrollo con el inmueble Seguros del Estado y adecuación de oficinas en Capital Towers. Por su parte, las activaciones de proyectos finalizados se destacan los siguientes inmuebles: Cittium, Amadeus, Capital Tower, Estra, Zona Franca la Cayena y Megaport.

Las adiciones y reclasificaciones por \$65,559,797 reconocidas directamente por el PEI al cierre del 31 de diciembre de 2025 se explican principalmente por nuevas inversiones, expansiones, proyectos de redesarrollo y adecuaciones relevantes del portafolio inmobiliario, concentradas en un número limitado de inmuebles. Entre los más representativos se destacan Hada Expansión 5, Cittium, Seguros del Estado, Capital Towers, Carvajal y Plaza Central, los cuales explican una parte significativa del crecimiento del portafolio durante el período. Por su parte, las capitalizaciones por \$(42,469,790) corresponden principalmente al traslado de construcciones en curso a propiedades de inversión, una vez los activos cumplieron las condiciones para su activación, destacándose inmuebles como Cittium, Carvajal, Plaza Central, Ideo Cali y Jardín Plaza Cali.

En la operación conjunta, las adiciones y reclasificaciones por \$6,124,871 se explican principalmente por avances en proyectos en desarrollo, destacándose Hada Expansión 5, Nuestro Montería, Jardín Plaza. Las capitalizaciones por \$(15,712,629) corresponden principalmente a la activación de construcciones en curso, sobresaliendo El Tesoro Etapa 4, Jardín Plaza, Ideo Itagüí.

Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3–2–4241)
Administrado por Aval Fiduciaria S.A.

Notas a los Estados Financieros

10. Propiedades de Inversión (continuación)

Flujo de Caja Descontado (continuación)

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

(i) Anticipos	Al 30 de junio de 2026 (No Auditado)		Al 31 de diciembre de 2025	
	Operación directa	Operación conjunta	Operación directa	Operación conjunta
Saldo inicial	\$ 11,652,154	\$ 395,654	\$ 1,581,162	\$ 941,393
Adiciones	16,412,758	3,298,427	24,560,898	4,037,730
Legalizaciones	(10,334,899)	(2,356,858)	(14,489,906)	(4,583,469)
Saldo final	\$ 17,730,013	\$ 1,337,223	\$ 11,652,154	\$ 395,654

(i) Corresponde a las adiciones y legalizaciones de los anticipos realizados al cierre del 30 de junio de 2026 de la operación directa del PEI, donde se destaca principalmente los anticipos entregados para el proyecto de redesarrollo sobre el inmueble Seguros del Estado. En operación conjunta, los inmuebles más representativos son Jardín Plaza Cali, City y Hotel Calablanca Barú.

Al 31 de diciembre de 2025, el saldo de anticipos en la operación directa por \$11,652,154 corresponde principalmente a desembolsos realizados para proyectos que se encontraban en proceso de legalización o cumplimiento de condiciones contractuales al cierre del período, destacándose entre otros Hada Expansión 5, Seguros del Estado y Plaza Central.

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

Al 30 de junio de 2026, el Patrimonio mantiene negociaciones en curso relacionadas con la adquisición del proyecto Hada Fase 5 del complejo logístico del Grupo Hada. A la fecha, no se ha suscrito ningún acuerdo vinculante.

A continuación, se presentan los pagos efectivamente realizados por concepto de:

	Al 30 de junio de 2026 (No Auditado)	Al 31 de diciembre de 2025
Mejoras propiedades de inversión	\$ 39,161,220	\$ 77,796,409

Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3–2–4241)
Administrado por Aval Fiduciaria S.A.

Notas a los Estados Financieros

10. Propiedades de Inversión (continuación)

Flujo de Caja Descontado (continuación)

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

Inmuebles Operación directa del Patrimonio	Fecha del Último Avalúo	Al 30 de junio de 2026 (No Auditado)	Al 31 de diciembre de 2025
Portafolios Davivienda	27/11/2025	\$ 662,065,403	\$ 647,009,619
Plaza Central	20/11/2025	478,942,133	945,660,433
Nuestro Bogotá	28/05/2026	324,855,749	332,606,607
Hotel Calablanca	22/12/2025	288,802,214	281,276,128
Avianca	10/09/2025	250,254,209	243,264,115
Cittium	11/06/2026	248,624,128	240,306,165
Elemento	29/04/2026	231,131,579	245,640,275
Capital Towers	17/03/2026	221,340,887	208,174,379
Atlantis	22/12/2025	211,487,662	205,976,366
Isagen	16/03/2026	187,919,013	185,895,238
Torre Pacific	19/08/2025	179,093,705	174,082,018
One Plaza	24/04/2026	177,789,209	168,827,471
City U	11/09/2025	173,519,488	168,997,630
Amadeus	15/07/2025	151,872,676	144,434,612
Ciplas	16/03/2026	141,807,372	139,228,177
Megaport	23/07/2025	136,598,022	131,985,817
Corporativo 27 7	5/06/2026	122,346,165	120,191,133
Carvajal	17/09/2025	118,686,576	115,593,644
Nuestro Montería	23/04/2026	114,887,968	107,491,002
Torre Alianza	24/07/2025	114,191,826	111,216,027
Éxito Poblado	27/03/2026	111,201,466	123,433,080
Zona Franca del Pacífico –ZFP	19/06/2026	108,967,231	107,345,852
Bodega Zona Franca la Cayena	10/09/2025	106,654,699	102,834,048
Colsanitas	22/04/2026	90,327,324	89,441,251
Cortijo 9	21/04/2026	89,522,117	88,182,470
Nuestro Cartago	21/10/2025	86,613,613	84,356,491
Ideo Itagüí	18/09/2025	80,516,470	78,418,238
Sanitas Toberín	7/07/2025	71,209,363	69,353,671
Bodegas LG Palmira	15/04/2026	69,446,451	68,452,335
Quadratto	18/07/2025	67,878,180	65,888,072
Estra	23/07/2025	67,690,019	64,447,172
WBP	21/08/2025	66,766,106	63,787,736
Cesde	21/04/2026	62,359,149	66,868,462
Hada Expansión 6	26/12/2025	59,178,163	56,650,062
QBE	27/03/2026	59,124,505	59,038,464
Nutresa Montería	26/09/2025	55,183,589	53,745,523
Suppla Bogotá	26/08/2025	54,964,034	53,515,422
Suppla Cali	21/08/2025	53,098,086	51,675,273
Koba Ibagué	30/07/2025	51,846,145	50,194,095
Emergía	22/07/2025	51,529,514	50,186,673
Éxito Itagüí	27/03/2026	49,798,454	53,022,032

Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3–2–4241)
Administrado por Aval Fiduciaria S.A.

Notas a los Estados Financieros

10. Propiedades de Inversión (continuación)

Flujo de Caja Descontado (continuación)

Inmuebles Operación directa del Patrimonio	Fecha del Último Avalúo	Al 30 de junio de 2026 (No Auditado)	Al 31 de diciembre de 2025
Ideo Cali	19/06/2026	49,634,400	48,245,124
Hada	19/08/2025	49,517,925	48,027,101
Nutresa Cartagena	26/09/2025	49,042,513	47,678,790
Fijar 93B	27/08/2025	43,192,464	42,066,883
Nutresa Pasto	29/09/2025	42,638,676	41,522,315
Hada Expansión 7	26/12/2025	41,148,701	39,148,686
Seguros del estado	22/03/2024	37,513,114	37,513,114
Clínica Sanitas Tequendama	17/03/2026	36,533,666	35,595,360
Andirent	25/08/2025	34,750,561	33,844,973
ML Colombia	25/11/2025	32,400,145	31,555,808
Hada Expansión 4	19/08/2025	31,759,035	30,931,405
Sanitas Versalles	1/06/2026	30,852,380	29,042,324
Nutresa Valledupar	26/09/2025	29,214,474	28,453,154
Bodega Mosquera	27/03/2026	29,097,117	31,413,757
Deloitte	11/06/2026	27,370,749	30,903,544
Bodega Medellín	20/03/2026	26,881,462	26,082,002
Clínica Sanitas Ciudad Jardín	24/04/2026	26,770,995	24,828,397
Nutresa Palermo	26/09/2025	26,601,031	25,880,996
Locales CC Santa Fe	17/03/2026	25,361,321	24,078,853
Sanitas Popayán	7/04/2026	25,096,967	23,947,710
Mapfre	14/05/2026	23,856,982	23,191,484
Nutresa Florencia	26/09/2025	22,791,787	22,153,668
Bodega La Estrella	20/03/2026	22,604,506	21,556,492
Nutresa Aguachica	26/09/2025	19,890,573	19,372,231
Cinemark	24/04/2026	19,239,129	16,747,036
Bodytech Cali	23/04/2026	15,891,742	13,609,132
Carulla Paseo Real	27/03/2026	15,407,817	20,379,031
Éxito Belén	27/03/2026	14,195,522	16,189,698
Lote Zona Franca La Cayena B	30/07/2025	13,733,621	13,375,728
Bodytech Chía	23/04/2026	12,056,219	12,307,586
Itaú Medellín	22/05/2026	9,997,074	9,856,257
Lote Zona Franca La Cayena A	30/07/2025	8,576,040	8,352,551
Lote Palmar	11/03/2026	8,415,789	4,598,352
Bodytech Armenia	23/04/2026	8,134,087	7,403,215
Locales 80 12	11/03/2026	7,424,440	4,122,924
Casa Atlantis	11/03/2026	7,125,510	7,022,271
Bodytech Ibagué	23/04/2026	6,651,666	5,841,862
Bodega Bucaramanga	20/03/2026	5,610,976	5,437,041
Bodytech Dosquebradas	23/04/2026	4,523,521	4,241,849
Lote Zona Franca La Cayena D	30/07/2025	3,114,269	3,033,112
Éxito Valledupar	27/03/2026	2,704,584	2,584,516
Lote Indugral ZFP MZ 4H	10/04/2026	902,046	884,778
		\$ 6,998,316,258	\$ 7,341,714,388

Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3–2–4241)
Administrado por Aval Fiduciaria S.A.

Notas a los Estados Financieros

10. Propiedades de Inversión (continuación)

Flujo de Caja Descontado (continuación)

Inmuebles Operación Conjunta del Patrimonio	Fecha del Último Avalúo	Al 30 de junio de 2026 (No Auditado)	Al 31 de diciembre de 2025
Únicos	8/5/2026	\$ 1,309,091,932	\$ 1,225,188,854
Jardín Plaza Cali	30/6/2026	557,582,760	543,908,999
Atrio	22/12/2025	284,472,740	276,532,911
Rivana	22/7/2025	184,803,594	179,987,676
Jardín Plaza Cúcuta	27/3/2026	148,420,962	137,432,014
Edificio C–26	23/7/2025	98,664,192	96,093,036
El Tesoro Etapa 4	27/3/2026	51,563,058	48,642,002
Boho	11/9/2025	26,412,067	25,723,778
Ideo Itagüí	18/9/2025	2,905,625	2,829,905
City U	11/9/2025	2,854,368	2,474,718
Ideo Cali	19/6/2026	1,020,172	1,018,649
Hotel Calablanca Barú	22/12/2025	662,115	37,066
Nuestro Cartago	21/10/2025	427,711	416,566
		2,668,881,296	2,540,286,174
Total Terrenos y Edificios		\$ 9,667,197,554	\$ 9,882,000,562
Porción Corto Plazo Terrenos y Edificios		\$ (5,345,645)	\$ (480,232,112)
Porción Largo Plazo Terrenos y Edificios		\$ 9,661,851,909	\$ 9,401,768,450

11. Propiedad y Equipo

El siguiente es el movimiento de la propiedad y equipo:

	Al 30 de junio de 2026 (No Auditado)	Al 31 de diciembre de 2025
Costo		
Saldo anterior	\$ 5,569,492	\$ 2,963,033
Compras o adquisiciones operaciones conjuntas	1,310,287	2,606,459
Mejoras en propiedades ajenas	97,191	–
Saldo actual	\$ 6,976,970	\$ 5,569,492
	Al 30 de junio de 2026 (No Auditado)	Al 31 de diciembre de 2025
Depreciación Acumulada		
Saldo anterior	\$ (1,751,344)	\$ (1,028,922)
Depreciación con cargo a resultados operaciones conjuntas	(411,063)	(537,351)
Depreciación 20% adquisición derechos PAO Calablanca	–	(185,071)
Saldo actual	\$ (2,162,407)	\$ (1,751,344)
	\$ 4,814,563	\$ 3,818,148

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

Notas a los Estados Financieros

11. Propiedad y Equipo (continuación)

La depreciación se hace por método de línea recta. Al cierre del 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre 2025 no existen restricciones ni pignoraciones sobre las propiedades y equipo.

12. Obligaciones Financieras

El siguiente es el detalle de los bonos y las obligaciones financieras:

	Al 30 de junio 2026		Al 31 de diciembre 2025	
	Operación directa	Operación conjunta	Operación directa	Operación conjunta
Bonos Ordinarios (1)	\$ 7,807,308	\$ —	\$ 7,703,138	\$ —
Otras Obligaciones Financieras (2)	194,676,599	1,454,957	287,267,771	23,487,420
Obligaciones Financieras Corto Plazo	\$ 202,483,907	\$ 1,454,957	\$ 294,970,909	\$ 23,487,420
Bonos Ordinarios (1)	\$ 761,223,030	\$ —	\$ 761,161,445	\$ —
Otras Obligaciones Financieras (2)	1,637,329,238	106,524,606	1,751,563,575	83,928,227
Obligaciones Financieras Largo Plazo	\$ 2,398,552,268	\$ 106,524,606	\$ 2,512,725,020	\$ 83,928,227
Total Obligaciones Financieras	\$ 2,601,036,175	\$ 107,979,563	\$ 2,807,695,929	\$ 107,415,647

(1) El rendimiento de los bonos ordinarios está dado con base en una tasa variable referenciada al índice de precios al consumidor (IPC), adicionado en unos puntos básicos porcentuales y expresado en su totalidad como una tasa efectiva anual. 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. Los pagos de los rendimientos son realizados de forma trimestral.

	Al 30 de junio de 2026 (No Auditado)	Al 31 de diciembre de 2025
Intereses bonos	\$ 7,807,308	\$ 7,703,138
Total bonos corto plazo	\$ 7,807,308	\$ 7,703,138
Capital	\$ 761,995,000	\$ 761,995,000
Costos de emisión	(771,970)	(833,555)
Total bonos largo plazo	\$ 761,223,030	\$ 761,161,445

La emisión de Bonos Ordinarios realizada consta de (2) series cuyas características se describen en el numeral 1,31 del Prospecto de Información y se detallan a continuación:

Serie A: Los Bonos Ordinarios de esta serie serán emitidos en Pesos y devengarán un interés con base en una tasa fija efectiva anual y su capital será redimido totalmente al vencimiento de los mismos.

Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3–2–4241)
Administrado por Aval Fiduciaria S.A.

Notas a los Estados Financieros

12. Obligaciones Financieras (continuación)

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

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

Serie	Subserie	Plazo	Fecha de Colocación	Spread sobre IPC	Valor
Serie C	C10	10 años	28/08/2018	3.96%	\$ 209,426,000
Serie C	C25	25 años	28/08/2018	4.30%	174,569,000
Serie A	A10	10 años	7/11/2019	7.28% E.A.	226,000,000
Serie C	C25	25 años	7/11/2019	IPC + 3.79%	152,000,000
					\$ 761,995,000

- (2) Al 30 de junio de 2026, el Patrimonio Autónomo mantiene obligaciones financieras correspondientes a créditos bancarios y contratos de arrendamiento financiero (leasing) con diferentes entidades financieras, originadas principalmente para la refinanciación de pasivos existentes, incluyendo procesos de novación con modificación de sus condiciones financieras y plazos de vencimiento, así como el financiamiento de capital de trabajo y expansión de las operaciones.

La variación presentada en el saldo de las obligaciones financieras durante el período obedece principalmente al abono realizado con los recursos de la desinversión del inmueble de Plaza Central. Como resultado de la venta de dicho activo, el Patrimonio Autónomo destinó una parte significativa de los recursos obtenidos a la reducción de su endeudamiento financiero, efectuando pagos anticipados de capital sobre diferentes obligaciones. En particular, se realizó un pago significativo de obligaciones con Banco Itaú, la cancelación total de las obligaciones vigentes con Banco de Occidente y un abono a capital de una obligación financiera mantenida con Banco de Bogotá, generando una disminución relevante en el nivel de endeudamiento al cierre del período.

Al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, las obligaciones financieras están garantizadas con pagarés y no poseen requerimientos de cumplimiento de indicadores financieros (covenants).

	Al 30 de junio 2026		Al 31 de diciembre 2025	
	Operación directa	Operación conjunta	Operación directa	Operación conjunta
Intereses	\$ 24,501,368	\$ 735,882	\$ 25,321,879	\$ 533,218
Capital	170,175,231	719,075	261,945,892	22,954,202
Obligaciones Financieras Corto Plazo	\$ 194,676,599	\$ 1,454,957	\$ 287,267,771	\$ 23,487,420
Capital	\$ 1,637,329,238	\$ 106,524,606	\$ 1,751,563,575	\$ 83,928,227
Obligaciones Financieras Largo Plazo	1,637,329,238	106,524,606	1,751,563,575	83,928,227
Total Obligaciones Financieras	\$ 1,832,005,837	\$ 107,979,563	\$ 2,038,831,346	\$ 107,415,647

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

Notas a los Estados Financieros

12. Obligaciones Financieras (continuación)

Los términos y condiciones de los bonos y obligaciones pendientes del Patrimonio Autónomo para los periodos terminados al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 son los siguientes:

Al 30 de junio del 2026

	Vence hasta	Promedio ponderado de tasas de interés	Capital (Valor nominal)	Intereses	Valor Total en Libros (Capital mas Intereses)
Otras obligaciones Financieras a Corto Plazo	2027	13.05%	\$ 170,894,306	\$ 25,237,250	\$ 196,131,556
Otras obligaciones Financieras a Largo Plazo	2034	12.92%	1,743,853,844	—	1,743,853,844
Bonos Ordinarios	2044	9.26%	761,223,030	7,807,308	769,030,338
Total			\$ 2,675,971,180	\$ 33,044,558	\$ 2,709,015,738

Al 31 de diciembre del 2025

	Vence hasta	Promedio ponderado de tasas de interés	Capital (Valor nominal)	Intereses	Valor total en libros (capital más intereses)
Otras obligaciones Financieras a Corto Plazo	2026	8.86%	\$ 284,900,094	\$ 25,855,097	\$ 310,755,191
Otras obligaciones Financieras a Largo Plazo	2032	11.24%	1,835,491,802	—	1,835,491,802
Bonos Ordinarios	2044	8.72%	761,161,445	7,703,138	768,864,583
Total			\$ 2,881,553,341	\$ 33,558,235	\$ 2,915,111,576

Al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, el valor en libros de las obligaciones financieras y bonos ordinarios no presenta diferencias materiales frente a su valor nominal, debido a que fueron contratados a tasas de mercado y no incorporan costos de transacción, primas o descuentos significativos. En consecuencia, el efecto del método de tasa de interés efectiva es inmaterial.

A continuación, se presenta el detalle de vencimientos contractuales de las obligaciones financieras y bonos ordinarios:

Obligaciones Financieras	Al 30 de junio de 2026			Al 31 de diciembre de 2025		
	Hasta 1 año	Entre 1-5 Años	> 5 Años	Hasta 1 año	Entre 1-5 Años	> 5 Años
Otras Obligaciones financieras	\$ 196,131,556	\$ 1,393,736,791	\$ 350,117,053	\$ 310,755,189	\$ 1,214,419,047	\$ 621,072,757
Bonos Ordinarios	7,807,308	—	761,223,030	7,703,138	—	761,161,445
Saldo	\$ 203,938,864	\$ 1,393,736,791	\$ 1,111,340,083	\$ 318,458,327	\$ 1,214,419,047	\$ 1,382,234,202

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

Notas a los Estados Financieros

13. Cuentas por Pagar

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

	Al 30 de junio de 2026 (No Auditado)	Al 31 de diciembre de 2025
Operación directa		
Impuestos (a)	\$ 15,283,212	\$ 16,229,204
Comisiones y honorarios (b)	10,178,804	9,896,387
Adquisición de bienes y servicios nacionales (c)	5,693,946	21,950,328
Diversas (d)	3,226,163	3,696,908
Proveedores (e)	2,270,958	11,696,434
Adecuación e instalación de oficinas	2,982,773	4,854,504
Retenciones en la fuente	648,002	3,252,623
	\$ 40,283,858	\$ 71,576,388
Operación conjunta		
Diversas (f)	\$ 12,149,496	\$ 16,345,267
Impuesto sobre las ventas	8,089,621	9,157,622
Facturas por pagar	4,668,697	3,823,569
Proveedores	4,044,730	3,436,696
Retenciones en la fuente	724,398	1,469,753
Recaudos de cartera pendiente por legalizar	672,875	226,797
Impuesto al consumo	312,983	386,561
Impuesto de Timbre	—	6,596
	30,662,800	34,852,861
	\$ 70,946,658	\$ 106,429,249

(a) Corresponde principalmente al saldo pendiente por pagar por concepto de impuesto predial, impuesto a las ventas (IVA) del III Bimestre 2026 e impuesto de industria y comercio por concepto de autorretención.

	Al 30 de junio de 2026 (No Auditado)	Al 31 de diciembre de 2025
Impuesto a las ventas por pagar	\$ 15,056,805	\$ 15,431,653
Impuesto de industria y comercio	118,377	207,530
Impuesto predial	108,030	—
Impuesto de Timbre	—	588,599
GMF por débitos contables	—	1,422
	\$ 15,283,212	\$ 16,229,204

Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3–2–4241)
Administrado por Aval Fiduciaria S.A.

Notas a los Estados Financieros

13. Cuentas por Pagar (continuación)

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

	Al 30 de junio de 2026 (No Auditado)	Al 31 de diciembre de 2025
Comisión administradora inmobiliario	\$ 7,643,160	\$ 7,134,073
Comisión fiduciaria – Agente de manejo	1,446,474	1,038,265
Otros honorarios	1,056,092	1,655,998
Otras comisiones fiduciarias	33,078	58,734
Otras comisiones	–	9,317
	\$ 10,178,804	\$ 9,896,387

(c) Corresponde principalmente al saldo por pagar de la adquisición de los inmuebles Hada Expansión 6 y Hada Expansión 7. Su disminución se debe al abono realizado con los recursos de la obligación adquirida con Banco Itaú.

(d) Las cuentas por pagar diversas corresponden principalmente a:

	Al 30 de junio de 2026 (No Auditado)	Al 31 de diciembre de 2025
Cobertura Rivana (*)	\$ 1,925,266	\$ 1,584,798
Otros	772,211	1,024,701
Cuentas por pagar mandatos	514,433	762,854
Provisiones de gastos con terceros	14,058	14,058
Provisiones de gastos de Multiplika Atlantis y Plaza Central	195	310,497
	\$ 3,226,163	\$ 3,696,908

(*) Corresponde a la cobertura (renta garantizada) a favor de B&B Constructores S.A.S. y Q.B.O. Constructores S.A.S. por la adquisición del inmueble Rivana en Medellín, su medición es a costo amortizado y se factura anual.

(e) Las cuentas por pagar a proveedores corresponden principalmente a los siguientes terceros:

	Al 30 de junio de 2026 (No Auditado)	Al 31 de diciembre de 2025
Famoc Depanel S.A.S.	\$ 976,617	\$ 1,484,283
Otros Proveedores	689,704	2,539,801
Alcaldía Municipio de Tenjo	257,147	257,147
Grupo Civilec S.A.S.	219,809	–
Mecacivil S.A.S.	93,355	621,355
Montaje Eléctrico Colombiano E.U.	34,330	212,403
Chubb Seguros Colombia S.A.	–	2,235,810
Solpro Cd S.A.S	–	1,181,651
Cpj Ingeniería Y Construcciones S.A.S.	–	1,038,067

Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3–2–4241)
Administrado por Aval Fiduciaria S.A.

Notas a los Estados Financieros

13. Cuentas por Pagar (continuación)

	Al 30 de junio de 2026 (No Auditado)	Al 31 de diciembre de 2025
Aguas de la Sabana de Bogotá S.A. ESP	–	900,954
Cinco Arquitectos S.A.S	–	403,986
Aval Fiduciaria S.A.	–	344,421
Chantilly Investments S.A.S.	–	258,176
Plinco S.A.S.	–	218,380
	\$ 2,270,962	\$ 11,696,434

La variación se explica principalmente por el pago de cuentas por pagar con proveedores registrados al cierre de 2025, sin cambios materiales en los principales proveedores activos del periodo.

(f) Corresponde al saldo por pagar de las operaciones conjuntas por los pasivos generados por la operación:

	Al 30 de junio de 2026 (No Auditado)	Al 31 de diciembre de 2025
Hotel Calablanca Barú (i)	\$ 11,313,600	\$ 13,548,096
Outlets Unico	678,340	2,522,444
City U	130,104	234,773
Ideo Itagüí	27,452	27,452
Jardín Plaza Cali	–	12,502
	\$ 12,149,496	\$ 16,345,267

(i) Incluyen principalmente cuentas por pagar a proveedores, provisiones, anticipos de huéspedes pendientes de ejecutar y otros conceptos relacionados. La variación corresponde al pago de proveedores, servicio de outsourcing, propinas y honorarios.

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

	Al 30 de junio de 2026 (No Auditado)	Al 31 de diciembre de 2025
Adquisición de bienes y servicios nacionales (i)	\$ 1,000,000	\$ 1,000,000

(i) Corresponde al saldo por pagar del inmueble Quadratto los cuales se cancelarán una vez se tenga el cumplimiento total de las cláusulas correspondientes al literal (d), cláusula 5 del Otrosí No 1 al Contrato de promesa de compraventa.

Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3–2–4241)
Administrado por Aval Fiduciaria S.A.

Notas a los Estados Financieros

14. Otros Pasivos

El siguiente es el detalle de otros pasivos corto plazo:

	Al 30 de junio de 2026 (No Auditado)	Al 31 de diciembre de 2025
Operación directa		
Ingresos anticipados (a)	\$ 1,324,082	\$ 1,198,256
Anticipos recibidos para aplicar a cartera	774,939	824,431
Garantía proveedores	4,903	4,707
	\$ 2,103,924	\$ 2,027,394
Operación conjunta		
Anticipos recibidos para aplicar a cartera (b)	\$ 7,802,525	\$ 11,486,662
Otros pasivos (c)	4,531,460	6,575,344
	12,333,985	18,062,006
	\$ 14,437,909	\$ 20,089,400

(a) El siguiente es el detalle de ingresos anticipados:

	Al 30 de junio de 2026 (No Auditado)	Al 31 de diciembre de 2025
General Motors Colmotores S.A. (1)	\$ 639,737	\$ 639,737
Industria Gráfica Latinoamérica S.A.	481,908	481,908
Metlife Colombia Seguros de Vida S.A.	80,039	76,611
Cochlear Colombia S.A.S.	56,696	—
Exxonmobil South America (Pacific Coast) Limited	45,991	—
Exxonmobil Exploration Colombia Limited	19,711	—
	\$ 1,324,082	\$ 1,198,256

(1) Corresponde a la cláusula de garantías, la cual se cobra un canon de arrendamiento por anticipado para el cumplimiento de las obligaciones de dicho contrato en caso de incumplimiento.

(b) Corresponde a los saldos pendientes por legalizar de los anticipos recibidos, pendientes de aplicar a cartera de la operación conjunta de los siguientes fideicomisos:

	Al 30 de junio de 2026 (No Auditado)	Al 31 de diciembre de 2025
Hotel Calablanca Barú (i)	\$ 4,400,502	\$ 4,211,262
Atrio (ii)	1,947,517	5,455,287
Jardín Plaza Cali	697,575	982,421
Outlets Único	195,848	121,865
Jardín Plaza Cúcuta	188,078	185,438
City U	158,924	205,378
Nuestro Bogotá	52,209	146,809

Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3–2–4241)
Administrado por Aval Fiduciaria S.A.

Notas a los Estados Financieros

14. Otros Pasivos (continuación)

	Al 30 de junio de 2026 (No Auditado)	Al 31 de diciembre de 2025
Tesoro Etapa 4	47,711	52,782
Boho	37,932	16,492
Plaza Central	28,663	—
Nuestro Cartago	22,871	5,886
Nuestro Montería	20,642	98,716
Ideo Itagüí	3,034	4,291
Ideo Cali	760	18
Rivana	259	17
	\$ 7,802,525	\$ 11,486,662

- i. Corresponde al saldo de las reservas para alojamiento y eventos del 2026 en el Hotel.
 - ii. Corresponde al anticipo por aplicar a cartera entregado por el arrendatario de los pisos 6, 7, 8 y 9 del edificio Atrio, el cual es amortizado mes a mes con la facturación.
- (c) El siguiente es el detalle de los otros pasivos en operación conjunta:

	Al 30 de junio de 2026 (No Auditado)	Al 31 de diciembre de 2025
Hotel Calablanca Barú (1)	\$ 2,666,002	\$ 2,793,970
Jardín Plaza Cúcuta	926,969	1,386,498
Tesoro Etapa 4 (2)	703,233	2,218,448
Plaza Central	69,032	—
Jardín Plaza Cali	60,309	69,589
City U	55,984	61,535
Boho	22,300	12,039
Rivana	17,561	—
Outlets Único	10,070	—
Atrio	—	33,265
	\$ 4,531,460	\$ 6,575,344

- (1) Corresponde al saldo por amortizar del Key Money entregado por el operador para cubrir los gastos preoperativos del hotel. Este rubro se amortiza mes a mes por los primeros 15 años de operación (inicio diciembre 2021 y finaliza en noviembre 2036).
- (2) Corresponde principalmente a los ingresos recibidos por anticipado, los cuales serán legalizados una vez se realice la entrega de los locales a los beneficiarios del área.

Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3–2–4241)
Administrado por Aval Fiduciaria S.A.

Notas a los Estados Financieros

14. Otros Pasivos (continuación)

El siguiente es el detalle de otros pasivos largo plazo:

	Al 30 de junio de 2026 (No Auditado)	Al 31 de diciembre de 2025
Retenciones en garantía en operación directa (i) (Nota 9 (2))	\$ 8,252,744	\$ 8,527,471
Retenciones en garantía en operación conjunta	1,673,272	777,793
	\$ 9,926,016	\$ 9,305,264

(i) Corresponde al valor retenido como garantía en contratos de arrendamiento o adquisiciones de inmuebles. A continuación, el detalle:

	Al 30 de junio de 2026 (No Auditado)	Al 31 de diciembre de 2025
Contratos de arrendamiento otros inmuebles	\$ 4,881,233	\$ 3,702,776
Contratos de arrendamiento Torre Pacific (Frontera Energy)	2,397,975	2,302,260
Contratos de arrendamiento Hada (Hada International)	538,608	517,124
Contratos de arrendamiento Atlantis	336,224	253,575
Contratos de arrendamiento Carvajal (Americas Business)	98,704	—
Contratos de arrendamiento Plaza Central (*)	—	1,751,736
	\$ 8,252,744	\$ 8,527,471

(*) Al corte de junio de 2026, Plaza Central no presenta saldo por depósitos en garantía debido a la venta del 51% de participación en el inmueble y la estrategia de coinversión implementada durante el período.

15. Patrimonio Especial

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

15. Patrimonio Especial (continuación)

A continuación, detallamos los componentes del patrimonio:

	Al 30 de junio de 2026 (No Auditado)	Al 31 de diciembre de 2025
Aportes en dinero (1)	\$ 1,000	\$ 1,000
Aportes valor nominal (2) (i)	423,376,279	484,882,137
Aportes prima en colocación (3)	2,846,749,177	2,855,356,335
Prima por readquisición de títulos (4)	29,286,925	29,375,474
Resultados acumulados proceso (NCIF) (5)	265,862,045	280,641,067
Resultados de ejercicios anteriores (6)	3,412,001,915	2,970,660,273
Utilidad del ejercicio	366,960,603	517,311,573
	\$ 7,344,237,944	\$ 7,138,227,859

(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 derivados de las doce (12) emisiones realizadas. La disminución, presentada obedece a la restitución parcial de aportes efectuada en mayo de 2026, conforme a lo aprobado por el Comité Asesor en el Acta No. 348 del 7 de mayo de 2026 (ver numeral (i) de esta nota).

Lo anterior se encuentra reglamentado en el prospecto, en el numeral 5, sección 1.7.13 *Periodicidad y Pago del Flujo de Caja Distribuible*.

(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 doce (12) emisiones realizadas. La disminución corresponde a la restitución parcial de aportes efectuada en febrero y mayo 2026, de acuerdo con lo aprobado por el comité asesor en el acta 344 y 348 de 2026 (Ver numeral (i) de esta nota).

(4) La prima por readquisición obedece al resultado de adquisición de títulos propios. La disminución corresponde a la restitución parcial de aportes efectuada en febrero y mayo 2026, de acuerdo con lo aprobado por el comité asesor en el acta 344 y 348 del 2026 (Ver numeral (i) de esta nota).

Fecha	No. de Títulos	Títulos Readquiridos	Readquisición al Costo	Valor real de la Adquisición	Utilidad	Prorratio Readquisición	Prima de Readquisición
Sep-22	43,142,200	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Oct-22	43,129,325	12,875	1,578,840	505,751	1,073,089	128	1,072,961
Nov-22	43,107,698	21,627	2,677,731	804,294	1,873,437	951	1,872,486
Dec-22	42,810,749	296,949	37,378,562	10,913,045	26,465,517	35,490	26,430,027
		\$ 331,451	\$ 41,635,133	\$ 12,223,090	\$ 29,412,043	\$ 36,569	\$ 29,375,474

Al 31 de marzo de 2026, la prima por readquisición de títulos presenta una disminución de \$83,759, alcanzando un saldo de \$29,291,715. Dicha variación corresponde a la restitución parcial de aportes efectuada en febrero de 2026, de acuerdo con lo aprobado por el Comité Asesor mediante el Acta No. 344 del 3 de febrero de 2026, como se detalla a continuación en el literal (i).

Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3–2–4241)
Administrado por Aval Fiduciaria S.A.

Notas a los Estados Financieros

15. Patrimonio Especial (continuación)

- (i) En lo corrido del 2026, y según lo aprobado en el Acta No. 344 y 348 del Comité Asesor, el Patrimonio efectuó una distribución extraordinaria por (\$10,157,331), distribuida proporcionalmente entre valor nominal, prima en colocación y prima por readquisición de títulos, de manera proporcional a la participación de los inversionistas y a la composición de los rubros patrimoniales vigentes al cierre de cada corte. Como resultado, la restitución se registró como una disminución proporcional de los aportes patrimoniales, afectando el valor nominal (\$1,461,624), la prima en colocación (\$8,607,158) y la prima por readquisición de títulos (\$88,549), lo cual se presenta en el Estado de Cambios en el Patrimonio.
- (5) Corresponde al ajuste originado en el proceso de convergencia a NCIF. La disminución se origina en la reclasificación a resultados acumulados de \$14,779,022 correspondientes a valorizaciones reconocidas en la convergencia de 2015, realizadas con la venta del inmueble Davivienda el Retiro en diciembre de 2025.
- (6) Corresponde al valor de las utilidades, cuyo principal componente es la valorización de los activos el cual no es distribuable a los inversionistas. Su variación corresponde al traslado de la utilidad de 2026 y la distribución de utilidades así:

	Al 30 de junio de 2026 (No Auditado)	Al 31 de diciembre de 2025
Saldo distribuable	\$ 559,474,317	\$ 286,376,619
Saldo por valorización	2,852,527,598	2,684,283,654
	<u>\$ 3,412,001,915</u>	<u>\$ 2,970,660,273</u>

- (i) Su variación corresponde al traslado de la utilidad del 2025 y la distribución de utilidades así:

Distribución utilidades 2026:

Acta No.	Concepto distribución	Fecha Comité Asesor	Valor Distribución
344	Distribución de utilidades	3–feb–2026	\$ 85,320,759
344	Distribución extraordinaria (*)	3–feb–2026	14,686,360
348	Restitución de aportes – Prima	7–May–2026	60,044,234
348	Distribución extraordinaria (**)	7–May–2026	899,165
			<u>\$ 160,950,518</u>

- (*) Del total de la valorización reconocida contablemente en el inmueble al cierre de 2025 y realizada con ocasión de su venta, un monto de \$14,686,360 corresponde a una distribución extraordinaria aprobada en mayo de 2026 mediante el Acta No. 344 del Comité Asesor, derivada de la desinversión del activo inmobiliario Davivienda El Retiro, cuya venta se efectuó el 30 de diciembre de 2025.

- (**) Corresponde a la distribución realizada con ocasión a la venta del inmueble Davivienda Palmira, por un monto de \$899,165 corresponde a una distribución extraordinaria aprobada en mayo de 2026 mediante el Acta No. 348 del Comité Asesor, derivada de la desinversión del activo inmobiliario.

Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3–2–4241)
Administrado por Aval Fiduciaria S.A.

Notas a los Estados Financieros

15. Patrimonio Especial (continuación)

De acuerdo con los registros contables de las desinversiones, dicho monto se compone de: (i) restitución parcial de aportes por 10,157,331, correspondiente al costo del activo; y (ii) utilidad por la venta del inmueble por 5,428,194, la cual incluye una valorización acumulada de 4,038,716 y una utilidad operativa de 1,389,478.

La restitución de aportes producto de la distribución extraordinaria se registró como una disminución proporcional de los aportes patrimoniales, afectando el valor nominal (\$1,461,624), la prima en colocación (\$8,607,158) y la prima por readquisición de títulos (\$88,549), lo cual se presenta en el Estado de Cambios en el Patrimonio.

Distribución utilidades 2025:

Acta No.	Fecha Comité Asesor	Valor Distribución
320	13–feb–2025	\$ 50,002,955
326	13–may–2025	55,011,812
331	13–ago–2025	55,011,812
337	11–nov–2025	65,039,595
		<u>\$ 225,066,174</u>

(ii) La variación corresponde al incremento por traslado de utilidad por valorización del 2025 y la disminución por legalización de la utilidad de valorización de los inmuebles vendidos Éxito Cedi y Davivienda el Retiro.

16. Ingresos por Arrendamientos e Incentivos

El siguiente es el detalle de los ingresos por arrendamiento e incentivos:

	Por los Seis Meses Terminados al 30 de junio de		Por los Tres Meses Terminados al 30 de junio de	
	2026	2025	2026	2025
Canon de arrendamiento (1)	\$ 346,775,173	\$ 334,717,627	\$ 171,417,036	\$ 168,293,227
Otros ingresos por arrendamientos (2)	33,760,646	20,778,997	15,433,913	9,543,238
Servicios hoteleros (3)	11,452,052	7,852,467	5,326,579	3,466,617
	<u>\$ 391,987,871</u>	<u>\$ 363,349,091</u>	<u>\$ 192,177,528</u>	<u>\$ 181,303,082</u>

(1) La variación en los ingresos por canon de arrendamiento se explica principalmente por el incremento en los cánones de arrendamiento por actualización del IPC. Adicional, se destaca los ingresos generados por la categoría corporativos en inmuebles como Elemento, Atrio y QBE y Quadratto, en la categoría comercial se destacan los Centros Comerciales Outlets (por Cali, Barranquilla y Neiva), Jardín Plaza Cali y Cúcuta, Nuestro Bogotá y Nuestro Montería y en la categoría de hospitalidad por City U.

(2) Se presenta un incremento en otros ingresos de los inmuebles como Amadeus y Atrio, derivado del reconocimiento de incentivos asociados a los periodos de gracia otorgados en contratos de arrendamiento, tanto en la operación directa como la operación conjunta. Así mismo, el incremento de ingresos percibidos en residencias universitarias City U y Boho.

Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3–2–4241)
Administrado por Aval Fiduciaria S.A.

Notas a los Estados Financieros

16. Ingresos por Arrendamientos e Incentivos (continuación)

- (3) Corresponde a los ingresos generados por la operación conjunta del Hotel Calablanca Barú, derivados de la prestación de servicios hoteleros y turísticos, incluyendo alojamiento y servicios complementarios. El incremento frente al período anterior se explica principalmente por el mayor valor presentado durante el período, en comparación con el mismo período de 2025, producto de la adquisición del 20% adicional en los derechos de la fiduciaria del PAO Hotel Calablanca Barú (ver nota 10, numeral 2, literal (a) (ii)).

17. Otros Ingresos Operacionales

	Por los Seis Meses Terminados al 30 de junio de		Por los Tres Meses Terminados al 30 de junio de	
	2026	2025	2026	2025
Servicios hoteleros (a)	\$ 18,315,180	\$ 11,453,173	\$ 8,840,501	\$ 4,919,133
Alquiler de espacios	12,653,004	7,638,198	6,386,277	5,105,816
Parqueadero (b)	7,291,765	7,124,097	3,565,456	3,659,994
Otros ingresos (c)	5,114,442	6,213,842	2,671,182	5,027,815
Alquiler zonas comunes	3,987,839	3,989,752	1,935,508	1,957,994
Multas (d)	326,203	4,560,512	178,640	246,369
Cobertura por riesgo por no ocupación	—	513,390	—	—
	\$ 47,688,433	\$ 41,492,964	\$ 23,577,564	\$ 20,917,121

- (a) Corresponde a los otros ingresos generados en la operación conjunta del Hotel Calablanca Barú, distintos al canon de arrendamiento, derivados principalmente de la prestación de servicios de restaurante, bar y actividades turísticas complementarias. El incremento frente al período anterior se explica por el mayor valor integrado durante el período, en comparación con el mismo período de 2025, producto de la adquisición del 20% adicional en los derechos fiduciaria del PAO Hotel Calablanca Barú (ver nota 10, numeral 2, literal (a) (ii)).
- (b) Corresponde principalmente a los ingresos por parqueaderos de visitantes y mensualidades generados en los centros comerciales Plaza Central y Atlantis. Adicionalmente, los ingresos por parqueaderos de visitantes del inmueble Ideo Cali aportan una participación relevante dentro de este rubro.
- (c) Corresponde principalmente al incremento en la facturación en los inmuebles Capital Towers, Carvajal, Emergía, Pasaje 1060.
- (d) Corresponden a las multas cobradas por terminación anticipada de los contratos de arrendamientos:

	Por los Seis Meses Terminados al 30 de junio de		Por los Tres Meses Terminados al 30 de junio de	
	2026	2025	2026	2025
City U	\$ 82,649	\$ 82,317	\$ 12,492	\$ 15,705
Ranking Sport S.A.S.	70,129	—	70,129	—
Jardin Plaza Cali	53,567	19,836	10,622	1,666
Nuestro Bogotá	32,735	38,668	17,087	13,210
Nuestro Cartago	27,500	—	27,500	—
Plaza Central	22,526	—	22,526	—

Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3–2–4241)
Administrado por Aval Fiduciaria S.A.

Notas a los Estados Financieros

17. Otros Ingresos Operacionales (continuación)

	Por los Seis Meses Terminados al 30 de junio de		Por los Tres Meses Terminados al 30 de junio de	
	2026	2025	2026	2025
Student Living Cañas Gordas – Boho	15,624	21,025	2,545	12,518
Nuestro Montería	10,320	–	10,320	–
Ideo Cali	4,337	–	4,337	–
Multiplika S.A.S.	4,271	120,906	–	73,281
Jardín Plaza Cúcuta	2,545	1,000	1,082	12,518
Coca-Cola Bebidas De Colombia S.A.	–	3,654,833	–	–
Bancien S.A Y/O Ban100 S.A.	–	390,312	–	–
Lynxus Solutions S.A.S.	–	129,989	–	129,989
American Airlines Sucursal Colombiana	–	101,626	–	–
	\$ 326,203	\$ 4,560,512	\$ 178,640	\$ 246,369

18. Ingresos Arrendamientos Variables

El siguiente es el detalle de los ingresos por arrendamientos variables:

	Por los Seis Meses Terminados al 30 de junio de		Por los Tres Meses Terminados al 30 de junio de	
	2026	2025	2026	2025
Canon de arrendamiento (1)	\$ 29,990,593	\$ 26,796,565	\$ 13,054,808	\$10,555,310

(1) Corresponde a los ingresos por cánones de arrendamiento variables, los cuales se determinan en función del nivel de ventas de los locales arrendados, de acuerdo con las condiciones contractuales vigentes. La variación frente al período anterior se explica principalmente por mayores ingresos generados en inmuebles como Centros Comerciales Outlets, El Tesoro Etapa 4, Ideo Cali, Nuestro Montería e inmueble Atlantis, asociados al mejor comportamiento de las ventas durante el período.

19. Parqueaderos, Avalúos y Otros Gastos

El siguiente es un detalle gastos por parqueaderos, avalúos y otros gastos:

	Por los Seis Meses Terminados al 30 de junio de		Por los Tres Meses Terminados al 30 de junio de	
	2026	2025	2026	2025
Servicios hoteleros (1)	\$ 25,339,460	\$ 14,684,699	\$ 13,624,033	\$ 7,940,990
Adecuación de espacios (2)	4,415,196	4,312,726	2,631,024	2,633,559
Parqueaderos	2,305,246	1,977,985	1,147,326	989,838
Otros gastos	2,124,620	1,215,184	1,149,055	610,153
Avalúos	304,575	458,497	297,750	250,439
	\$ 34,489,097	\$ 22,649,091	\$ 18,849,188	\$ 12,424,979

Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3–2–4241)
Administrado por Aval Fiduciaria S.A.

Notas a los Estados Financieros

19. Parquaderos, Avalúos y Otros Gastos (continuación)

- (1) Corresponde a todos los gastos asociados al manejo de la operación conjunta de Hotel Calablanca Barú como: nómina, servicios, suministros y equipos de operación en el restaurante y bares del hotel. El incremento frente al período anterior se explica por el mayor valor integrado durante el período, en comparación con el mismo período de 2025, producto de la adquisición del 20% adicional en los derechos fiduciaria del PAO Hotel Calablanca Barú (ver nota 10, numeral 2, literal (a) (ii).
- (2) Corresponde al incremento del alquiler de equipos de oficina, adecuaciones del mobiliario y servicios de mantenimiento de Amadeus, Atrio, Capital Towers, Carvajal, Fijar 93B, Megaport, One Plaza, Torre Alianza, Torre Pacific y Rivana.

20. Prediales

El siguiente es un detalle gastos por impuestos prediales:

	Por los Seis Meses Terminados al 30 de junio de		Por los Tres Meses Terminados al 30 de junio de	
	2026	2025	2026	2025
Operación directa				
Bogotá Distrito Capital (1)	\$ 11,755,720	\$ 11,680,531	\$ 5,643,015	\$ 5,807,912
Municipio De Medellín	3,493,971	3,470,679	1,756,648	1,516,791
Distrito Industrial y Portuario de Barranquilla	595,424	421,407	299,357	195,845
Otras ciudades	587,144	498,620	288,956	261,222
Municipio de Itagüí	447,790	417,337	225,132	183,813
Municipio de Santiago de Cali	402,806	364,033	180,690	180,392
Alcaldía Municipio de Tenjo	384,444	362,663	173,663	171,735
Municipio de Yumbo	294,476	218,105	148,591	99,192
Alcaldía de Cartagena	112,636	123,114	56,656	58,341
Operación conjunta				
Centros Comerciales Outlets	2,403,372	2,046,297	1,207,340	1,091,070
Nuestro Bogotá	1,504,035	1,341,459	813,988	710,405
Jardín Plaza	875,721	569,784	422,394	230,539
Rivana Business Park	552,027	545,722	277,538	264,770
Atrio	480,991	407,597	241,824	205,356
City U	353,879	301,948	178,057	146,131
El Tesoro 4	303,818	295,264	151,909	153,425
Otras Ciudades	301,024	228,033	177,608	191,811
Ideo Cali	219,674	156,698	110,700	—
	\$ 25,068,952	\$ 23,449,291	\$ 12,354,066	\$ 11,468,750

- (1) El valor corresponde principalmente a inmuebles como: Plaza Central, Atlantis, Elemento, Capital Towers, Carvajal, Davivienda Torre CCI, Torre Pacific, Avianca y Suppla Bogotá.

Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3–2–4241)
Administrado por Aval Fiduciaria S.A.

Notas a los Estados Financieros

21. Honorarios Operadores

El siguiente es un detalle gastos de honorarios de operadores:

	Por los Seis Meses		Por los Tres Meses	
	Terminados al 30 de junio de		Terminados al 30 de junio de	
	2026	2025	2026	2025
Operación directa				
Multiplika S.A.S. (1)	\$ 5,549,205	\$ 5,697,260	\$ 2,388,184	\$ 2,726,632
Mts Consultoría Gestión S.A.S.	1,561,397	1,140,581	781,602	571,167
Ayura S.A.S.	50,911	48,433	25,663	26,879
Gestión De Activos				
Inmobiliarios S.A.S	48,176	19,512	24,088	9,756
Universa Inversiones				
Inmobiliarias S. A. S.	41,592	39,568	20,965	19,948
Operación conjunta (2)				
Hotel Calablanca Barú	4,178,939	1,273,327	1,533,699	(286,787)
Jardín Plaza Cali	2,807,589	693,564	1,331,414	1,190,021
Centros Comerciales Outlets	2,380,364	2,154,297	972,001	916,551
Jardín Plaza Cúcuta	781,810	2,522,613	338,947	284,681
Nuestro Bogotá	577,849	567,942	277,439	275,405
Nuestro Montería	277,175	210,776	122,580	92,909
Otros	254,211	107,473	287,385	53,789
Nuestro Cartago	169,742	164,924	–	79,398
Ideo Itagüí	111,450	132,644	–	67,245
	\$ 18,790,410	\$ 14,772,914	\$ 8,103,967	\$ 6,027,594

- (1) Corresponde a los honorarios cobrados por el operador Multiplika por la gestión y administración de la operación de los centros comerciales Plaza Central y Atlantis.
- (2) Corresponde a los honorarios especializados de Property en la gestión de los inmuebles como el Hotel Calablanca Barú (Operador Accor Luxury), Centros comerciales como; Jardín Plaza Cali (Operador Central Control) y C.C. Outlets (Operador Servicios Estratégicos Compartidos).

22. Cuota de Administración

El siguiente es el detalle de los gastos por cuota de administración:

	Por los Seis Meses		Por los Tres Meses	
	Terminados al 30 de junio de		Terminados al 30 de junio de	
	2026	2025	2026	2025
Operación directa (1)				
Otros	\$ 939,602	\$ 1,072,917	\$ 527,036	\$ 426,900
Deloitte	325,672	262,021	187,886	136,189
WBP	307,734	104,654	167,880	77,882
Lote Zona Franca La Cayena B	275,488	200,457	144,908	156,991

Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3–2–4241)
Administrado por Aval Fiduciaria S.A.

Notas a los Estados Financieros

22. Cuota de Administración (continuación)

	Por los Seis Meses Terminados al 30 de junio de		Por los Tres Meses Terminados al 30 de junio de	
	2026	2025	2026	2025
Operación conjunta (1)				
Nuestro Bogotá	1,622,172	—	778,858	—
Atrio	1,535,807	1,618,399	709,947	803,315
Nuestro Montería	469,191	410,630	246,102	219,521
Nuestro Cartago	248,297	182,704	131,109	96,830
Jardín Plaza Cali	223,922	205,571	116,233	106,483
Otros	181,788	322,433	73,090	157,603
Ideo Cali	—	364,590	(182,157)	182,401
Ideo Itagüí	—	515,579	(167,444)	276,237
	\$ 6,129,673	\$ 5,259,955	\$ 2,733,448	\$ 2,640,352

(1) Corresponde a los pagos realizado a la Propiedad Horizontal encargada de la administración de los centros comerciales y/o inmuebles por la gestión y operación de estos. Estos varían en función del nivel de ocupación y otras variables operativas.

23. Seguros

El siguiente es el detalle de los gastos por seguros:

	Por los Seis Meses Terminados al 30 de junio de		Por los Tres Meses Terminados al 30 de junio de	
	2026	2025	2026	2025
Multirriesgo	\$ 2,544,137	\$ 2,707,505	\$ 1,267,139	\$ 1,246,203
Responsabilidad civil	206,712	188,301	96,527	91,040
Cumplimiento	63,551	61,259	32,208	30,434
Servicios hoteleros	52,025	34,253	26,498	16,226
Otros seguros	39,703	51,721	19,996	19,284
Directivos	7,126	3,049	4,192	1,983
	\$ 2,913,254	\$ 3,046,088	\$ 1,446,560	\$ 1,405,170

24. Deterioro y Condonaciones de Cartera, Neto

El siguiente es un detalle gastos por deterioro de cartera:

	Por los Seis Meses Terminados al 30 de junio de		Por los Tres Meses Terminados al 30 de junio de	
	2026	2025	2026	2025
Operación directa				
Condonación y castigo	\$ 15,197	\$ —	\$ 15,197	\$ —
Deterioro de cartera	1,167,444	1,130,818	214,793	222,138
Recuperación de cartera	(650,081)	(4,175)	(577,888)	(2,228)

Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3–2–4241)
Administrado por Aval Fiduciaria S.A.

Notas a los Estados Financieros

24. Deterioro y Condonaciones de Cartera, Neto (continuación)

	Por los Seis Meses Terminados al 30 de junio de		Por los Tres Meses Terminados al 30 de junio de	
	2026	2025	2026	2025
Operación conjunta				
Condonación y castigo	56,513	7,924	56,487	–
Deterioro de cartera	466,872	415,432	257,730	48,801
Recuperación de cartera	(326,649)	(9,243)	(208,607)	6,457
\$	729,296	\$ 1,540,756	\$ (242,288)	\$ 275,168

25. Reparaciones y Mantenimiento

El siguiente es el detalle de los gastos por reparación y mantenimiento:

	Por los Seis Meses Terminados al 30 de junio de		Por los Tres Meses Terminados al 30 de junio de	
	2026	2025	2026	2025
Mantenimiento (1)	\$ 1,136,548	\$ 1,539,522	\$ 1,013,563	\$ 1,267,004
Servicios hoteleros (2)	1,040,458	774,560	624,500	417,091
\$	2,177,006	\$ 2,314,082	\$ 1,638,063	\$ 1,684,095

(1) Corresponde principalmente a los servicios de mantenimiento de los inmuebles Atrio, Nuestro Bogotá y Nuestro Cartago, Nutresa Cartagena, Lote Zona Franca la Cayena B, Davivienda Oficina Principal Ibagué, Ciplas, Bodega la Estrella.

(2) Corresponde principalmente a los servicios de mantenimiento del Hotel Calablanca para su funcionamiento.

26. Gastos Operativos Reembolsables, Netos

El siguiente es un detalle gastos operativos reembolsables, netos:

	Por los Seis Meses Terminados al 30 de junio de		Por los Tres Meses Terminados al 30 de junio de	
	2026	2025	2026	2025
Aseo y vigilancia (1)	\$ 15,610,070	\$ 6,686,567	\$ 8,641,533	\$ 3,385,023
Honorarios (2)	12,626,106	10,944,813	6,255,733	5,429,795
Mantenimiento	5,381,827	4,968,373	3,230,146	2,735,628
Nómina (3)	4,482,666	3,749,328	2,184,195	1,789,568
Mercadeo	3,572,041	1,816,463	2,188,845	1,061,366
Servicios públicos	3,283,925	4,497,986	1,287,073	2,031,684
Otros gastos	3,225,865	3,424,765	1,524,525	1,737,866
Servicios de mandato (4)	2,430,519	1,985,228	1,185,416	937,605
Fondo común de gastos (5)	(15,250,158)	(14,100,651)	(7,120,055)	(6,998,132)
Administración (6)	(18,604,515)	(7,829,426)	(9,244,672)	(3,651,808)
\$	16,758,346	\$ 16,143,446	\$ 10,132,739	\$ 8,458,595

Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3–2–4241)
Administrado por Aval Fiduciaria S.A.

Notas a los Estados Financieros

26. Gastos Operativos Reembolsables, Netos (continuación)

- (1) El incremento corresponde principalmente a mayores gastos de aseo y vigilancia asociados a la operación de los inmuebles Centros Comerciales Outlets, Plaza Central, Carvajal, Hotel Calablanca Barú, Megaport, Quadratto, Jardín plaza Cúcuta, entre otros.
- (2) El aumento corresponde principalmente a honorarios reembolsables asociados a la operación de los Centros Comerciales Único, Jardín Plaza Cúcuta, Ideo Itagüí e Ideo Cali. Adicionalmente, el incremento se explica por los honorarios facturados por MTS por los servicios prestados en calidad de mandatario en inmuebles como Atrio.
- (3) Corresponde a los gastos de nómina de los operadores especializados del Centro Comercial Jardín Plaza y a las residencias universitarias como: City U y Boho.
- (4) Corresponde principalmente a los gastos asociados a la operación de los inmuebles Centro Comercial Plaza Central, City U.
- (5) Corresponde principalmente a los ingresos cobrados por concepto del fondo común de gastos de los Centros Comerciales Plaza Central, Atlantis, Ideo Cali e Ideo Itagüí.
- (6) Corresponde principalmente a los ingresos cobrados por concepto de administración de los Centros Comerciales Outlets, Centro Comercial Jardín Plaza Cali, Jardín Plaza Cúcuta, Edificio Carvajal y Cittium.

27. Gasto de Administración

El siguiente es el detalle de los gastos por administración:

	Por los Seis Meses		Por los Tres Meses	
	Terminados al 30 de junio de		Terminados al 30 de junio de	
	2026	2025	2026	2025
Comisión (1)	\$ 53,224,391	\$ 44,827,128	\$ 27,102,471	\$ 22,968,910
Honorarios	2,914,580	4,478,280	1,511,324	3,025,636
Otros	1,952,588	323,358	1,851,088	131,958
Impuestos	1,410,787	953,543	837,581	538,173
Custodia de valores o títulos	541,959	508,260	331,216	301,428
Honorarios Revisoría Fiscal	63,119	140,268	—	66,436
Servicios hoteleros	62,632	82,405	42,780	56,695
	\$ 60,170,056	\$ 51,313,242	\$ 31,676,460	\$ 27,089,236

- (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.

Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3–2–4241)
Administrado por Aval Fiduciaria S.A.

Notas a los Estados Financieros

27. Gasto de Administración (continuación)

	Por los Seis Meses Terminados al 30 de junio de		Por los Tres Meses Terminados al 30 de junio de	
	2026	2025	2026	2025
Pei Asset Management S.A.S.	\$ 44,394,431	\$ 36,812,725	\$ 22,721,989	\$ 18,937,393
Comisión fiduciaria	8,650,493	7,868,494	4,272,803	3,943,971
Comisión representación inversionistas	179,467	145,909	107,679	87,545
	<u>\$ 53,224,391</u>	<u>\$ 44,827,128</u>	<u>\$ 27,102,471</u>	<u>\$ 22,968,909</u>

28. TIS – Comisión Arrendamiento

El siguiente es un detalle gastos por TIS (Tenant Improvement Services) y comisión por arrendamiento:

	Por los Seis Meses Terminados al 30 de junio de		Por los Tres Meses Terminados al 30 de junio de	
	2026	2025	2026	2025
Comisión (a)	\$ 942,963	\$ 932,990	\$ 251,920	\$ 31,432
Adecuaciones	159,303	133,053	74,951	46,816
Otros	21,892	—	9,858	—
	<u>\$ 1,124,158</u>	<u>\$ 1,066,043</u>	<u>\$ 336,729</u>	<u>\$ 78,248</u>

(a) Respecto a la comisión por arrendamiento, el gasto más representativo dentro de este rubro corresponde al inmueble City U por el pago realizado a Universidad de los Andes por el convenio sobre las residencias universitarias.

29. Valoración Propiedad de Inversión, Neta

El siguiente es el detalle de valoración propiedad de inversión, neta:

	Por los Seis Meses Terminados al 30 de junio de		Por los Tres Meses Terminados al 30 de junio de	
	2026	2025	2026	2025
Valoración neta propiedad de inversión	\$ 236,576,258	\$ 138,007,589	\$ 135,588,755	\$ 61,019,198

La variación obedece principalmente al aumento de la inflación, que impactó el valor razonable de los inmuebles y los resultados de los avalúos. El IPC LTM pasó de 4,82% en el primer semestre de 2025 a 6,14% en el mismo periodo de 2026. Los avalúos reflejan una actualización diaria con base en el IPC, considerando que los contratos de arrendamiento se ajustan, como mínimo, por inflación. Adicionalmente, conforme a la política vigente, los avalúos se actualizan anualmente con el IPC acumulado al cierre de cada periodo.

Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3–2–4241)
Administrado por Aval Fiduciaria S.A.

Notas a los Estados Financieros

30. Gasto Financiero, Neto

El siguiente es el detalle de gasto financiero, neto:

	Por los Seis Meses Terminados al 30 de junio de		Por los Tres Meses Terminados al 30 de junio de	
	2026	2025	2026	2025
Intereses de obligaciones financieras (a)	\$ 119,695,836	\$ 131,936,046	\$ 61,883,284	\$ 66,902,660
Intereses de Bonos (a)	32,754,243	32,369,076	16,627,681	16,245,162
Otros (b)	7,447,882	3,862,366	3,772,440	1,777,237
Costo Amortizado Bonos	61,585	61,584	30,963	30,962
Intereses por rendimientos financieros	(7,032,484)	(3,069,186)	(4,598,034)	(1,516,206)
	<u>\$ 152,927,062</u>	<u>\$ 165,159,886</u>	<u>\$ 77,716,334</u>	<u>\$ 83,439,815</u>

(a) La variación en los intereses se debe principalmente a la disminución del saldo de la deuda con el prepago que se llevó a cabo (sept /2025) con los recursos obtenidos con la Titularización del Tramo XII. Adicional, en junio 2026 se realizó el pago anticipado sobre el capital de diferentes obligaciones con los recursos de la desinversión del 51% del inmueble Plaza Central

Los intereses de los bonos se han mantenido estables por el comportamiento del IPC, a junio 2025 (12 meses) fue de 4,82%. El IPC de junio 2026 (12 meses) es 6,14%. Y entre ambos periodos el IPC ha permanecido relativamente estable.

(b) Corresponde a los gastos de comisiones bancarias y comisión al servicio de la deuda, GMF y rendimientos generados de los fondos de inversión colectiva.

31. Otros Gastos

El siguiente es el detalle de otros gastos:

	Por los Seis Meses Terminados al 30 de junio de		Por los Tres Meses Terminados al 30 de junio de	
	2026	2025	2026	2025
Perdida en venta de Propiedad de inversión (a)	\$ 20,894,429	\$ –	\$ 21,027,313	\$ –
Depreciación	411,063	225,877	188,171	122,570
Otros	345,219	121,651	–	49,602
	<u>\$ 21,650,711</u>	<u>\$ 347,528</u>	<u>\$ 21,215,484</u>	<u>\$ 172,172</u>

(a) La pérdida corresponde a la desinversión de Plaza Central por \$21,232,112. Adicional, se reconoció una utilidad por la desinversión de Davivienda Palmira por \$132,884 y de Copacabana por \$204,799. Para mayor detalle, ver la nota 10, numeral (1), literal (c).

Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3–2–4241)
Administrado por Aval Fiduciaria S.A.

Notas a los Estados Financieros

32. Otros Ingresos

El siguiente es el detalle de otros ingresos:

	Por los Seis Meses Terminados al 30 de junio de		Por los Tres Meses Terminados al 30 de junio de	
	2026	2025	2026	2025
Otros conceptos	\$ 3,633,757	\$ 269,919	\$ 3,008,927	\$ 41,145
Valorización en derechos fiduciarios	96,457	—	96,457	—
Alivios financieros	(84,745)	(118,677)	(42,372)	(51,912)
	<u>\$ 3,645,469</u>	<u>\$ 151,242</u>	<u>\$ 3,063,012</u>	<u>\$ (10,767)</u>

33. Partes Relacionadas

Los saldos de las partes relacionadas al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre 2025 están incluidos en las siguientes cuentas:

Fideicomitente

El fideicomitente del Patrimonio Autónomo es la sociedad Pei Asset Management S.A.S. quien aportó un millón de pesos moneda legal colombiana al Patrimonio Autónomo. De acuerdo con los reglamentos que rigen al Patrimonio Autónomo, Pei Asset Management S.A.S. no es responsable de los resultados de la transacción que se origina mediante la constitución del Patrimonio Autónomo. Por lo tanto, Pei Asset Management 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 30 de junio 2026 (No Auditados)	31 de diciembre 2025
Aportes del fideicomitente	\$ 1,000	\$ 1,000

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.

Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3–2–4241)
Administrado por Aval Fiduciaria S.A.

Notas a los Estados Financieros

33. Partes Relacionadas (continuación)

Pei Asset Management S.A.S – Administrador Inmobiliario (continuación)

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

	Al 30 de junio 2026 (No Auditados)		Al 31 de diciembre 2025	
Pei Asset Management S.A.S.				
Cuentas por pagar – comisiones (Nota 13, literal b)	\$	7,643,160	\$	7,134,073
	Por los seis meses Terminados al 30 de junio de 2026		Por los tres meses Terminados al 30 de junio de 2025	
		2025		2025
Pei Asset Management S.A.S.				
Gastos de administración – comisiones (Nota 27, numeral 1)	\$	44,394,431	\$	36,812,725
			\$	22,721,989
			\$	18,937,393

Comité Asesor

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

Al cierre del 30 de junio 2026 y 2025, los valores cancelados por concepto de honorarios a los miembros del comité asesor se detallan a continuación.

	Por los seis meses Terminados al 30 de junio de 2026		Por los tres meses Terminados al 30 de junio de 2026	
		2025		2025
Honorarios Comité asesor	\$	161,214	\$	163,182
			\$	108,049
			\$	78,328

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. Al 30 de junio de 2026 el Patrimonio tiene una nueva participación en el Patrimonio Autónomo de Operación Plaza Central (3–1–135340) equivalente al 49%, el cual inicio operación el 1ro de junio de 2026.

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

Notas a los Estados Financieros

34. Contingencias

Al 30 de junio de 2026 el Patrimonio ha registrado todos sus compromisos frente a las operaciones conjuntas en sus estados financieros, así mismo no tiene conocimiento de que las operaciones conjuntas tengan algún proceso jurídico o eventuales medidas cautelares en curso que origine la constitución de pasivos contingentes o provisiones.

35. Compromisos en Ingresos Futuros

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

Ingresos	Al 30 de junio de 2026 (No Auditado)	Al 31 de diciembre de 2025
< 1 año	\$ 643,735,297	\$ 684,452,715
Entre 1 y 5 años	1,293,923,711	1,330,692,770
> 5 años	1,041,720,876	1,052,877,798
	<u>\$ 2,979,379,885</u>	<u>\$ 3,068,023,283</u>

Los compromisos futuros relacionados con los pagos de las obligaciones financieras se observan en la nota 12 de obligaciones financieras.

36. Presentación Estados Financieros

Algunas de las cifras y revelaciones presentadas en las notas del estado condensado de resultados integrales al 31 de marzo de 2026 y al 30 de junio de 2025, presentan reclasificaciones frente a la información publicada en las notas del estado al corte del 30 de junio 2026.

Con estos cambios de presentación, se logra el mejoramiento de la comparabilidad de la información entre periodos apoyando a los inversionistas y a los demás usuarios de la información, en la mejora de la toma decisiones económicas, permitiendo un mejor entendimiento de la información revelada por el flujo normal del vehículo, considerando más apropiada la manera como se presentará a partir del año 2026, en línea con las mejores prácticas para los vehículos inmobiliarios.

A continuación, se presentan los cambios en la presentación en notas:

Nota	Presentación inicial Al 31 de marzo 2026	Nueva presentación Al 31 de marzo 2026	Variación
Parqueaderos, avalúos y otros gastos	\$ 15,683,411	\$ 15,639,909	\$ (43,502)
Gastos operativos reembolsables, netos	6,582,105	6,625,607	43,502
	<u>\$ 22,265,516</u>	<u>\$ 22,265,516</u>	<u>\$ —</u>

Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3–2–4241)
Administrado por Aval Fiduciaria S.A.

Notas a los Estados Financieros

36. Presentación Estados Financieros (continuación)

	Presentación inicial Al 30 de junio 2025	Nueva presentación Al 30 de junio 2025	Variación
Ingresos por arrendamiento e incentivos	\$ 363,419,877	\$ 363,349,091	\$ (70,786)
Otros ingresos operacionales	39,167,978	41,492,964	2,324,986
Ingresos arrendamientos variables	26,725,777	26,796,565	70,788
Otros Ingresos	4,103,233	151,242	(3,951,991)
Parqueaderos, avalúos y otros gastos	(22,702,756)	(22,649,091)	53,665
Gastos operativos reembolsables, netos	(17,716,784)	(16,143,446)	1,573,338
	\$ 392,997,325	\$ 392,997,325	\$ –

A continuación, se presentan los cambios en la presentación en concepto:

Nota – Ingresos por arrendamientos e incentivos	Al 30 de junio 2025	Al 30 de junio 2025	Variación
Canon de arrendamiento	\$ 300,006,313	\$ 334,717,627	\$ 34,711,314
Servicios hoteleros	20,778,997	20,778,997	–
Otros ingresos por arrendamientos	42,634,567	7,852,467	(34,782,100)
	\$ 363,419,877	\$ 363,349,091	\$ (70,786)

Nota – Gasto financiero	Al 30 de junio 2025	Al 30 de junio 2025	Variación
Intereses de obligaciones financieras	\$ 131,936,046	\$ 131,936,046	\$ –
Intereses de bonos	32,369,076	32,369,076	–
Otros	2,745,389	3,862,366	1,116,977
Costo Amortizado Bonos	61,584	61,584	–
Intereses bancarios	(1,952,209)	(3,069,186)	(1,116,977)
	\$ 165,159,886	\$ 165,159,886	\$ –

37. Eventos Subsecuentes

El Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias cuyo Agente de Manejo es Aval Fiduciaria S.A., suscribió un Contrato de Compraventa de los Derechos Fiduciaria el día 9 de julio de 2026 con el Fondo de Capital Privado Terranum cuya sociedad administradora es Alianza Fiduciaria S.A. La transacción se realizará entre el P.A. PEI, como comprador, y Terranum, como vendedor, y su objeto es la adquisición por parte del P.A. PEI los derechos fiduciarios que dan la titularidad o el derecho para explotar todos los activos inmobiliarios que constituyen el portafolio inmobiliario de Terranum. El precio pactado para la transacción asciende a \$2.18 billones sujeto al ajuste que corresponda según el valor de los Títulos a valor patrimonial a ser emitidos al cierre al vendedor como uno de los componentes de la forma de pago de precio.

Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3–2–4241)
Administrado por Aval Fiduciaria S.A.

Notas a los Estados Financieros

37. Eventos Subsecuentes (continuación)

La ejecución y cierre de esta transacción están sujetos, entre otras condiciones, a la aprobación de la Asamblea General de Inversionistas y al cumplimiento de los trámites correspondientes ante la autoridad de competencia.

38. Aprobación de Estados Financieros

Los estados financieros condensados del patrimonio autónomo correspondientes al ejercicio finalizado el 30 de junio de 2026 fueron aprobados por el Agente de Manejo el 3 de agosto de 2026.

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

Certificación de 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 condensado al 30 de junio de 2026 y de los estados condensados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el período de tres meses terminado en esa fecha, se han verificado previamente las afirmaciones contenidas en ellos y las cifras han sido tomadas fielmente de los libros.



Omar Andres Torres Daza
Representante Legal



Jairo Alexander Pineda Parra
Contador Público Suplente
Tarjeta Profesional T.P. 193797- T