

Rendición de Cuentas Semestral

Fondo de Capital Privado Avenida Colombia PEF

Compartimento A

Enero a junio de 2026

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

AVAL Fiduciaria | Asset Management

Somos una entidad filial de Grupo Aval, especializada y líder en la prestación de servicios financieros fiduciarios, asesorando y estableciendo relaciones de confianza con nuestros clientes, a través de un servicio profesional, ágil y personalizado. A lo largo de nuestros más de 30 años de trayectoria hemos ofrecido productos innovadores de calidad, que se han adaptado a las necesidades de nuestros clientes, lo que nos ha permitido aportar a la dinamización del sector financiero colombiano.

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo de Capital Privado relacionadas con su administración son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas a los fondos de capital privado no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras, Fogafín, ni por ningún otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el Fondo de Capital Privado está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del fondo.

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 7.4.2.2.7, literal (i), del Anexo 1 de la Circular Externa 012 de 2022 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, la información correspondiente al Fondo de Capital Privado PEF Compartimento A se encuentra debidamente inscrita en el Registro Nacional de Valores y Emisores (RNVE), conforme a los lineamientos regulatorios vigentes

La información aquí contenida es de carácter confidencial.

Great Place To Work. Certificada DIC 2024-DIC 2026 COL
PRI Principles for Responsible Investment
icontec ISO 9001 SC2779-1

Fondo de Capital Privado Avenida Colombia PEF – Compartimento A

Rendición de Cuentas de Aval Fiduciaria como Sociedad Administradora

Conforme lo dispuesto en el Artículo 3.1.14.1.12 del Decreto 2555 de 2010 del Ministerio de Hacienda y Crédito Público y en relación con la obligación de la sociedad administradora de rendir cuentas de la gestión, a continuación, se presenta los resultados del FCP Avenida Colombia PEF Compartimento A para el periodo comprendido entre enero y junio de 2026.

CONTENIDO

Generalidades 4
Objetivo de Inversión 8
Remuneración 10
Aportes de los Inversionistas 11
Gastos 16
Valor de la Unidad 17
Órganos de Administración y Control 18
Gestión del Riesgo 21
Anexos 24

Capítulo
01

Generalidades

Principales Datos

13 marzo 2015
Fecha inicio de operaciones

USD 1.7 M
Cierre Inicial

USD 44.8 M
Compromisos de Inversión a la fecha

3
Inversionistas

10 años y 3 meses
Duración

Duración

El termino de duración del fondo es de diez (10 años) contados a partir del Inicio de Operaciones y el tercer mes después del décimo aniversario de la fecha de inicios de operaciones. El periodo de duración del fondo se extenderá automáticamente por el termino de 1 año en el evento en que el comité de inversiones apruebe la extensión de la etapa de inversión. Adicionalmente se podrá extender la duración del fondo a discreción del gestor profesional por dos (2) periodos sucesivos cada uno de un año, previa aprobación de la Asamblea de Inversionistas.

El Compartimento A extendió la vigencia del Fondo por un (1) año adicional, es decir, hasta el 12 de junio de 2027, con el fin de continuar ejecutando las estrategias de desinversión y maximización de valor de los activos que integran el portafolio conforme a la aprobación de la Asamblea de Inversionistas en sesión del 20 de mayo del 2026

Tipos de Participación

Los Inversionistas del Compartimento A serán titulares de Unidades de Participación idénticas dado que existirá un único tipo de participación para el Compartimento. El Reglamento del Compartimento A no tendrá Participaciones Diferenciales

Resumen Ejecutivo

Compartimos a continuación los principales avances y hechos relevantes de la operación del FCP Avenida Colombia PEF – Compartimento A durante el primer semestre del año 2026. Esta información tiene como objetivo mantener informados a los inversionistas sobre la administración, desempeño y evolución del Compartimento en el período reportado.

Valor Compartimento	COP 178,248 M
Valor Unidad	COP 42.405679
Número de Unidades	4,203,421,709.34
Activos	COP 185,519 M
TIR	4.68%
DPI (distribuciones / aportes)	0.61x

Etapa	Gestión
Rentabilidad semestral (E.A.)	-2.02%
Rentabilidad anual (E.A.)	7.05%
Número activos	9
RVPI (valor fondo / aportes)	1.47X
TVPI	2.08X

- El Gestor Profesional Avenida CREF II Manager S.R.L. realizó dos sesiones ordinarias del Comité de Inversiones el 31 de marzo y 30 de junio de 2026. En las reuniones se efectuó seguimiento al desempeño del portafolio y estrategias de desinversión de los activos, llevando a cabo aprobaciones para: (i) iniciar el proceso de liquidación del Contrato de fiducia mercantil No.2-1 82264 y el Fideicomiso Urban Salitre el cual ya se encuentra en una etapa final de comercialización, (ii) llevar a cabo un acuerdo con Acierto Inmobiliario orientado a recuperar la cuenta por cobrar a favor del fondo, producto del Proyecto Tejar por COP 2,500 millones que serán pagaderos entre la vigencia del 2026 y 2027 respectivamente, (iii) suscribir otrosi No.04 en el Fideicomiso Lote Calle 80 y Fideicomiso Faenza Centenario, (iv) Suscripción de un pagare en calidad de deudor solidario del crédito constructor del proyecto L80 por COP 21,418 millones.

- En cumplimiento de lo previsto en el Decreto 2555 de 2010 y el Reglamento del Fondo, se llevaron a cabo dos reuniones ordinarias del Comité de Vigilancia el 20 de marzo y 18 de junio de 2026. Durante las reuniones se presentaron los informes de gestión del gestor profesional y la sociedad administradora y no se presentaron situaciones de conflicto de interés, ni situaciones que comprometan la viabilidad del Compartimento.

- Durante el primer semestre del 2026, se realizaron tres distribuciones de capital a favor de los inversionistas, dando cumplimiento a las instrucciones recibidas del gestor profesional, por COP 11.500 millones, efectuadas en los meses de enero, marzo y mayo.

- Durante el primer semestre del 2026, la Asamblea de Inversionistas aprobó la extensión de la vigencia del Fondo por un (1) año adicional, es decir, hasta el 12 de junio de 2027, con el fin de continuar ejecutando las estrategias de desinversión y maximización de valor de los activos que integran el portafolio. Durante el semestre, no se efectuaron distribuciones ni llamados de capital a los inversionistas.

- En el primer semestre de 2026 se realizaron distribuciones por concepto de capital a favor de los inversionistas por COP $11.500 M

- Al cierre de diciembre no se realizó cesiones de unidades de participación, ni se presentaron procesos de litigio asociados al Compartimento.

- De conformidad con lo establecido en la Sección 4.7 del Reglamento del Fondo ("Llamado de Capital para Inversionistas Subsiguientes"), particularmente en lo relacionado con el reconocimiento del interés del 10% a favor de los inversionistas iniciales y de acuerdo con los cálculos realizados de manera conjunta entre el Gestor Profesional y la Sociedad Administradora, se determinó el monto que los Inversionistas Subsiguientes deben reconocer a favor de los inversionistas iniciales, conforme al interés del 10% previsto en el Reglamento del Fondo.

  A continuación, el detalle de dichos cálculos con los valores a pagar y a recibir por parte de los inversionistas:

Neto interes 10% (Capital y Deuda)		Neto posterior al pago de NARGUN		
Inversionista	Total antes pago NARGUN	Pagado por Nargun (Agosto 2025)	Neto a pagar despues Giro Int Nargun	Registro Contable
Avenida CREF Partners S.R.L.	**-1.128.370,30**	-911.660,03	**-2.040.030,33**	**cxc**
Avenida Colombia Real Estate Fund II, L.	**188.779.919,89**	-58.454.717,56	**130.325.202,33**	**cxp**
Nargun Trading SA	**-59.281.230,44**	59.366.377,59	**85.147,15**	**cxp**
Casa de bolsa - Cuenta Omnibus	**-128.370.319,15**		**-128.370.319,15**	**cxc**
Total	**0,00**	**0,00**	**0,00**	

En relación con el valor a cargo del inversionista Casa de Bolsa – Cuenta Ómnibus, correspondiente a la suma de $128.370.319,15, se informó que dicho monto será amortizado mediante descuentos equivalentes al 40% de cada distribución (capital y/o rendimientos) que le corresponda, hasta completar el 100% del valor adeudado. Previo a

la liquidación del Fondo dicho monto debe estar saldado con el inversionista, solicitando a Casa de Bolsa su conformidad.

- Durante el primer semestre del 2026, la sociedad administradora dio cumplimiento con las obligaciones contractuales y normativas.

Capítulo

02

Objetivo de Inversión

Objetivo de Inversión

El objetivo principal del Compartimento A es invertir en el desarrollo de proyectos inmobiliarios localizados en Colombia, a través de alianzas con desarrolladores locales en sectores de la población que cuentan con una demanda alta y en los cuales el Gestor Profesional tiene amplia experiencia de inversión y administración. Para el desarrollo de activos inmobiliarios el Fondo invertirá junto con los desarrolladores en portafolios de alta calidad. El portafolio de inversiones del Fondo será diversificado, teniendo en cuenta la geografía, el tipo de activo, el socio estratégico y el plazo de los proyectos, entre otros. Adicionalmente, el portafolio del Fondo consistirá en proyectos de desarrollo para la venta y para arrendar durante la Duración del Fondo.

El Fondo se enfocará principalmente en proyectos de desarrollo inmobiliario tales como grandes y medianos centros comerciales, así como inmuebles residenciales de clase baja a media y proyectos de desarrollo de uso mixto, los cuales consisten en la combinación de activos tipo comercial, residencial y para oficinas. Asimismo, el fondo podrá invertir en otro tipo de propiedades, incluyendo, pero sin limitarse a proyectos de oficinas independientes y de propiedades que cuenten con tasas de retorno contra riesgo atractivas y que se encuentren dentro del rango de experiencia del gestor profesional.

Activos Admisibles para Invertir

El Compartimento A podrá invertir en los activos que se mencionan a continuación:

- Propiedad raíz, lotes y bienes inmuebles susceptibles de ser desarrollados dentro de proyectos inmobiliarios.
- Acciones, participaciones o cualquier otra clase de instrumento, título o derecho de contenido participativo de compañías, sean estas colombianas, públicas, privadas o mixtas.
- Aportes en cualquier tipo de fideicomiso a través de los cuales se administren los recursos destinados a un Proyecto. La inversión en fideicomisos podrá utilizarse para participar en cualquier tipo de asociación permitida por la ley sean todos éstos(as) o aquellos(as) de naturaleza pública, privada o mixta, y/o se localicen o domicilien en Colombia.
- Derechos fiduciarios, sean estos a través de fiducia mercantil o encargo fiduciario; fiducias en garantía; derechos en asociaciones contractuales y otros contratos de

asociación económica como, por ejemplo, pero sin limitarse a joint ventures y contratos de cuentas en participación; o en participaciones en contratos que otorguen un beneficio económico como por ejemplo contratos de colaboración empresarial, con el fin de desarrollar proyectos inmobiliarios.

- Sin perjuicio de las inversiones de liquidez ya previstas, el Fondo podrá invertir en los siguientes activos:

  a) En títulos o valores emitidos en procesos de titularización hipotecaria o inmobiliaria.

  b) En derechos o participaciones en Fondos de Inversión Colectiva Inmobiliarios administrados o por entidades sometidas a la inspección y vigilancia de la superintendencia Financiera de Colombia o administradas por entidades radicadas en el exterior y las cuales podrán recaer en Fondos de Inversión Colectiva de riesgo bajo o moderado.

  c) En derechos o participaciones en Fondos de Inversión Colectiva las cuales podrán recaer en Fondos de Inversión Colectiva de perfil de riesgo bajo o moderado.

Igualmente, los recursos entregados por los Inversionistas se podrán invertir en tipos de valores o activos inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores, sin exceder una tercera parte de los Aportes

Capítulo 03

Remuneración

Sociedad Administradora

Comisión de Administración

A partir de la Fecha de Inicio de Operaciones y durante la Duración del Compartimento A, la Sociedad Administradora recibe por la administración del fondo la siguiente Comisión equivalente a la suma de sesenta mil dólares (US$60.000) anuales, trimestre anticipado.

Para el primer semestre se realizaron los siguientes pagos por concepto de comisión de administración a la Sociedad Administradora:

No.	Periodo	Comisión (COP Millones)
1	1Q 2026	$ 56
2	2Q 2026	$ 55
Total		$ 111

Gestor Profesional

Comisión de Gestión

A partir de la Fecha de Inicio de Operaciones del Compartimento A y durante la Duración del Fondo el Gestor Profesional no percibe Comisión de Gestión.

Capítulo

04 Aportes de los Inversionistas

Compromisos de Inversión, Llamados y Saldos

USD 44,8 M
Compromisos de capital

USD 38.5 M
Llamados de capital

USD 6.3
Saldos de Compromisos

USD 64.7 M
Compromisos De deuda

USD 39.3 M
Llamados de deuda

USD 25.4 M
Saldos de Compromisos

Conversión de deuda en Aportes:

USD 52.6 M
Capitalización de la deuda

USD 26.4 M
Capital amortizado

USD 26.2 M
Intereses

Posterior a la capitalización se informa que los valores aportados ascienden a USD 52.6 M, estos fueron incrementados en la posición de inversión en equity y que con los llamados de capital actuales que corresponden a USD 38.5 M se ha llamado un total de USD 91.1 M.

Distribuciones de Capital y Rendimientos

En el primer semestre de 2026 se realizaron distribuciones por concepto de capital a favor de los inversionistas por COP $11.500 M a prorrata de su participación.

Fecha	Monto Distribuido (COP Millones)	Concepto
27 ene 26	$ 4,200	Capital
11-mar-26	$ 4,000	Capital
12-may-26	$ 3,000	Capital

En línea con lo establecido en la normatividad vigente, el reglamento y adenda, se informa a los inversionistas sobre el cumplimiento de la política de inversión del Compartimento durante el período evaluado. La Sociedad Administradora realiza un seguimiento permanente a dicho lineamiento, con el fin de asegurar que las inversiones del Compartimento se mantengan dentro del marco definido y en coherencia con los objetivos del vehículo.

Composición del Activo

Al 30 de junio del 2026 el activo del Fondo está compuesto por:

Activo	Valor (COP Millones)	% Participación
Inversiones	158,529.	85.45%
Bancos	0.41	0.0002%
FIC´S	26,927	14.51%
Otros activos	63	0.03%
Total	185,519	100.00%

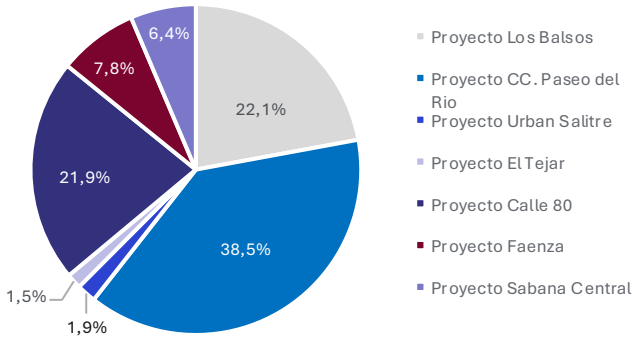
Los activos de cada Compartimento son valorados de conformidad con lo previsto en las normas aplicables según Circular Básica Contable y Financiera expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia y las demás normas que la deroguen o complementen.

Los activos del Compartimento A son valorados por el tercero independiente Precia quien es el proveedor oficial de precios de la Sociedad Administradora, la valoración se realiza de forma semestral, de conformidad con las normas aplicables.

Al 30 de junio de 2026 el Compartimento A contó con las siguientes inversiones:

Portafolio de Inversiones en derechos fiduciarios:

Inversión	Valor (COP Millones)
Proyecto Los Balsos	$ 35,042
Proyecto CC. Paseo del Rio	$ 61,016
Proyecto Urban Salitre	$ 2,975
Proyecto El Tejar	$ 2,335
Proyecto Calle 80	$ 34,683
Proyecto Faenza	$ 12,314
Proyecto Sabana Central	$ 2,946
Total	$ 151,311



Valoración

Inversión	Saldo al l 31 de diciembre de 2025 (COP Millones)	Movimientos por restituciones y aportes	Valoración del portafolio	Saldo final al 30 de junio de 2026 (COP Millones)
Proyecto CC. Paseo del Rio	$ 67,677	$ -	-$ 6,661.00	$ 61,016
Proyecto Los Balsos	$ 40,396	-$ 8,049	$ 2,695.00	$ 35,042
Proyecto Calle 80	$ 28,830	$ -	$ 5,853.00	$ 34,683
Proyecto Faenza	$ 11,008	$ -	$ 1,305.00	$ 12,314.
Proyecto Sabana Central	$ 2,906	-$ 93	$ 133.00	$ 2,946
Proyecto Urban Salitre	$ 4,800	-$ 2,150	$ 325.00	$ 2,975
Proyecto El Tejar	$ 4,864	$ -	-$ 2,529.00	$ 2,335.
Total	$ 167,700	$ 10,292	$ 1,121	$ 151,311

Durante el primer semestre de 2026, se llevó a cabo la actualización del valor razonable para cada uno de los portafolios donde el fondo tiene inversión, reflejando incremento en proyectos como Los Balso, Urban Salitre. Calle 80 y Faenza, frente a disminuciones en los proyectos Paseo del Rio y el Tejar. Al cierre de junio de 2026, Paseo Villa del Río continuó siendo el activo de mayor participación.

Operaciones de Crédito

El Fondo de Capital Privado Avenida Colombia PEF Compartimento A no ha realizado operaciones de crédito para el periodo de la presente rendición.

Balance General	Junio 2026	Analisis Vertical	Junio 2025	Analisis Vertical	Análisis Horizontal	
					Var. Absoluta	Var. Absoluta
ACTIVO						
Efectivo	-	0.00%	1	0.00%	(1)	-100%
Inversiones	178,237	99.96%	185,315	97.77%	(7,078)	-4%
Cuentas por Cobrar	-	0.00%	4,224	2.23%	(4,224)	-100%
Otros Activos	63	0.04%	-	0.00%	63	0%
Total Activos	**178,300**	**100.00%**	**189,540**	**100.00%**	**(11,240)**	**-6%**
PASIVO						
Cuentas por Pagar	51	0.03%	4,359	2.30%	(4,308)	-99%
Total Pasivos	51	0.03%	4,359	2.30%	(4,308)	-99%

PATRIMONIO

Total Patrimonio	**178,249**	**99.97%**	**185,181**	**97.70%**	**(6,932)**	**-4%**
Total Pasivos y Patrimonio	178,300	100.00%	189,540	100.00%	(11,240)	-6%

Estado de Ingresos y Gastos	Junio 2026	Analisis Vertical	Junio 2025	Analisis Vertical	Análisis Horizontal	
					Var. Absoluta	Var. Absoluta
Ingresos Operaciones Ordinarias Generales	1	100.00%	8,166	100.00%	(8,165)	-100%
Gastos de Operaciones Ordinarias	1,828	182800%	393	4.81%	1,435	365%
Variación en los activos netos de los inversionistas	**(1,827)**	**-182700%**	**7,773**	**95.19%**	**(5,946)**	**-124%**

Activo

Al 30 de junio de 2026, el activo del Compartimento asciende a COP 185,519 millones, representado principalmente por **(i)** inversiones y operaciones con derivados por COP 151,310 millones donde su rubro más representativo corresponde a las inversiones en derechos fiduciarios administrados por Fiduciaria Bogotá y Alianza Fiduciaria, descritos en el capítulo 5 del informe, con una participación del 99.96% sobre el activo, **(ii)** otros activos por COP 63 millones representados en la póliza que tiene el fondo con Chubb Seguros.

El total del activo del fondo muestra una variación negativa del 6% (COP 11,240 millones), respecto a junio de 2026 y junio de 2025 respectivamente, principalmente por la actualización del valor razonable de cada uno de los derechos fiduciarios.

Pasivo

Al 30 de junio de 2026, el pasivo asciende a COP 51 millones, representado principalmente por los honorarios, fees de sociedad administradora y administración de unidades Deceval.

El pasivo total presento una variación del 99% (COP 4,308 millones),

Patrimonio

Al 30 de junio de 2026, el patrimonio asciende a COP 178,249 millones reflejando una variación del 4% (COP 6,932 millones), respecto al mismo periodo del año anterior, principalmente por las distribuciones de capital realizadas a los inversionistas.

Ingreso y Gastos

Los ingresos y gastos de funcionamiento están acorde con lo estipulado en el Decreto 2555 de 2010 y en concordancia con el reglamento del fondo.

Los ingresos del fondo al 30 de junio de 2026, asciende a COP 1 millón, que corresponde a la recuperación de ejercicios anteriores.

Los gastos del fondo ascienden a COP 1,828 millones, reflejando una variación respecto a junio de 2025, principalmente por la actualización del valor razonable de la inversión.

Composición de los Gastos de Administración	Junio 2026	Analisis Vertical	Junio 2025	Analisis Vertical
Valoración de inversiones a valor razonable	1,515	82.88%	-	0.00%
Honorarios	116	6.35%	213	54.20%
Comisiones	111	6.07%	130	33.08%
Seguros	49	2.68%	-	0.00%
Servicios de administración e intermediación	26	1.42%	20	5.09%
Diversos	9	0.49%	17	4.33%
Impuestos y Tasas	2	0.11%	13	3.31%
Total Gastos	**1,828**	**100.00%**	**393**	**100.00%**

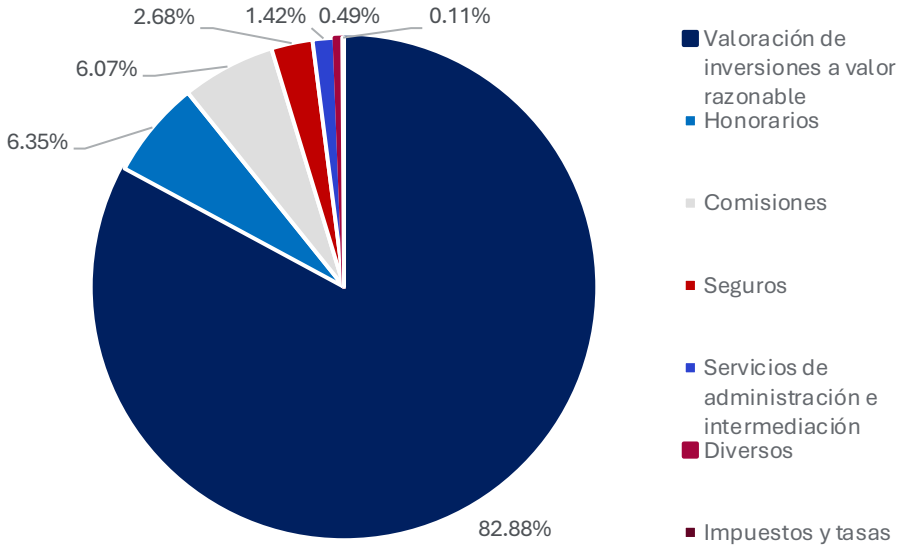
Capítulo 07

Gastos

Principales Gastos

A continuación, se relacionan los gastos del compartimento durante el primer semestre del año 2026:

No.	Gasto	Valor (COP millones)	%
1	Valoración de inversiones a valor razonable	1,515	82.88%
2	Honorarios	116	6.35%
3	Comisiones	111	6.07%
4	Seguros	49	2.68%
5	Servicios de administración e intermediación	26	1.42%
6	Diversos	9	0.49%
7	Impuestos y tasas	2	0.11%
Total		$ 1,828	100.00%

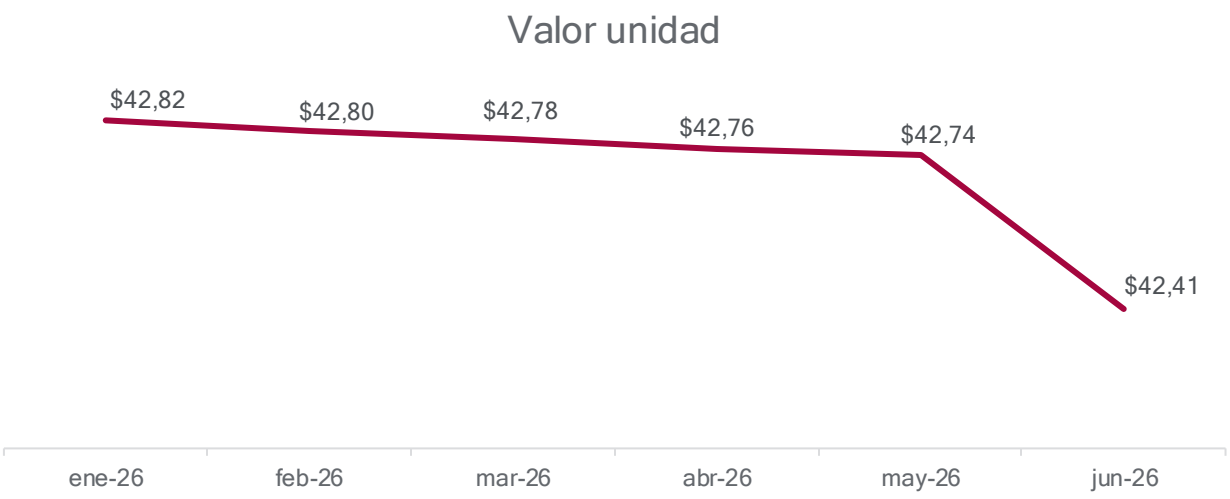


Capítulo
08

Valor de la Unidad

Evolución Valor de la Unidad

A continuación, se relaciona la evolución del valor de la unidad durante el primer semestre, del 2026, reflejando un valor al cierre del mes de junio de $42.41, generado principalmente por la actualización del valor razonable de la inversión de los derechos fiduciarios.





Capítulo 09

Órganos de Administración y Control

A continuación, se relacionan los órganos de administración, asesoría y control del Fondo los cuales tienen las responsabilidades establecidas en el Decreto 2555 de 2010 del Ministerio de Hacienda y Crédito Público y de acuerdo con los términos establecidos en el Reglamento del FCP.

Sociedad Administradora

Aval Fiduciaria S.A. (antes Fiduciaria Corficolombiana S.A.) actúa como sociedad administradora del Fondo. Aval Fiduciaria S.A., con NIT número 800.140.887-8, entidad legalmente constituida mediante escritura pública número 2803 del 4 de septiembre de 1991, otorgada en la Notaría 1 del círculo de Cali, debidamente autorizada para funcionar por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Resolución No. S.B. 3548 de fecha 30 de septiembre de 1991, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, con matrícula de registro mercantil número 2975464 de la Cámara de Comercio de la misma ciudad, en la cual tiene su domicilio principal.

Gestor Profesional

Es Avenida CREF II Manager S.R.L., sociedad de la República Oriental de Uruguay. El Gestor Profesional es el responsable exclusivo de la toma de decisiones relacionadas con las inversiones y desinversiones del Fondo las cuales, en todos los casos serán tomadas en su sede de dirección y gerencia, bajo su propia responsabilidad.

Ver Anexo No. 1 el cual incluye el Informe del Gestor Profesional, en el cual se podrá ver el detalle de la gestión del FCP, información sobre el portafolio de inversiones, administración de riesgos entre otros.

Comité de Inversiones

El Comité de Inversiones del Compartimento es elegido por el Gestor Profesional, para el desarrollo de las funciones previstas en el Reglamento. Al 30 de junio de 2026 los miembros del Comité de Inversiones son:

- Andrés Gómez – Gerente General del Gestor Profesional
- Carlos Torres – Miembro Independiente
- Michael Teich – Miembro Independiente

Ver Anexo No. 2 el cual incluye el Informe del Comité de Inversiones para este periodo.

Comité de Vigilancia

El Compartimento A tendrá un Comité de Vigilancia designado por la Asamblea de Inversionistas del Compartimento A, compuesto por tres (3) miembros, al menos uno (1) deberá ser independiente respecto de los Inversionistas, de la Sociedad Administradora y del Gestor Profesional, para períodos de dos (2) años, pudiendo ser reelegidos por periodos iguales. Al 30 de junio de 2026 los miembros del Comité de Vigilancia son:

- Avenida Colombia Real State Fund II, LP – Inversionista
- Carlos Mario Carvajal – Miembro Independiente
- Luis Eduardo Nieto– Miembro Independiente

Ver Anexo No. 3 el cual incluye el Informe del Comité de Vigilancia para este periodo.

Revisor Fiscal

El revisor fiscal del Fondo es KPMG Colombia, firma de auditoria con reconocimiento internacional nombrada por la Sociedad Administradora para realizar la revisión fiscal del Fondo. El Revisor Fiscal será dado a conocer al público a través del sitio web Aval Fiduciaria www.avalfiduciaria.com/inicio. Los informes del Revisor Fiscal con respecto del Fondo serán independientes de los de la Sociedad Administradora.

El Revisor Fiscal del Fondo ejercerá las funciones propias de su cargo respecto del Fondo. Los reportes o informes relativos al Fondo se deberán presentar de forma independiente a los referidos a la Sociedad Administradora. La revisoría fiscal está conformada por todo el equipo técnico y humano designado para tal fin. Dicha revisoría debe ser dirigida por un Revisor Fiscal, de conformidad con las disposiciones especiales sobre el particular.

Cualquier objeción o aclaración a la presente rendición de cuentas debe hacerse dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha de recibo de esta, favor comunicarla por escrito a la Revisoría Fiscal KPMG S.A.S., dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha de recibo de esta, a través de los siguientes datos de contacto:
KPMG S.A.S.

- Revisor Principal: Luis Augusto Arciniegas
- Revisor Suplente: Nelson Enrique Zambrano
- Revisor Segundo Suplente: Gloria Andrea Sánchez Sánchez
- Correo Electrónico: co-fmcolombia@kpmg.com
- Teléfono: (60) (1) 3538840

Defensor del Consumidor Financiero

Aval Fiduciaria S.A. designó a partir del mes de marzo de 2022 a la firma Consultorías en Riesgo Corporativo Ltda. (Ahora: Consultorías En Innovación Financiera S.A.S.), representada por la Doctora Bertha María García Meza, como Defensor del Consumidor Financiero Principal de la Fiduciaria, y el Doctor Camilo Alejandro Carreño Barreneche, como Defensor del Consumidor Financiero Suplente, quienes pueden ser contactados en los siguientes números:

CONSULTORIAS EN INNOVACIÓN FINANCIERA S.A.S.

- Defensor del Consumidor Financiero Principal: Bertha María García Meza
- Defensor del Consumidor Financiero Suplente: Camilo Alejandro Carreño Barreneche
- Dirección: Carrera 10 No. 97 A – 13 Oficina 502, Bogotá D.C.
- Correo Electrónico: defensoria.avalfiduciaria@legalcrc.com

Capítulo

10 Gestión del Riesgo

Aval Fiduciaria cuenta con un Sistema de Administración de Riesgo Operativo (SARO) el cual permite identificar, medir, controlar y monitorear eficientemente los riesgos asociados a la administración de la Gestión Fiduciaria de Negocios por tipología de Fondos de Capital Privado.



Aval Fiduciaria cuenta con un sistema de gestión de riesgos de liquidez (SARL) el cual permite medir, identificar, controlar y monitorear los riesgos de liquidez y de mercado asociado a los Fondos de Inversión Colectiva administradas por la Fiduciaria y en los cuales se administran los recursos líquidos del Fondo.

Se precisa que la Fiduciaria no realiza una medición independiente de riesgos de mercado y liquidez del Fondo administrado, situación que el Inversionista declara conocer y aceptar.

Respecto de los riesgos asociados al portafolio administrado en el fondo el gestor profesional mantiene el monitoreo permanente sobre los principales factores que pueden incidir en el desempeño de las inversiones.

Respecto de los riesgos asociados al portafolio administrado en el fondo el gestor profesional mantiene el monitoreo permanente sobre los principales factores que pueden incidir en el desempeño de las inversiones.

Durante el segundo trimestre de 2026, el Gestor Profesional realizó la evaluación de los principales riesgos asociados con los activos del portafolio del Fondo de Capital Privado Avenida Colombia PEF, considerando factores de mercado, liquidez, ejecución, contraparte, entorno y valoración.

De acuerdo con la matriz presentada, la mayoría de los riesgos se encuentra clasificada en niveles bajos y medios. No obstante, se mantienen exposiciones relevantes en determinados activos, principalmente asociadas con el desempeño comercial y operativo de Paseo Villa del Río, el ritmo de ventas y las condiciones del suelo en Calle 80, la capacidad de pago de la contraparte en El Tejar, la relación entre precios de venta y costos en Faenza, y el efecto de la inflación colombiana sobre la valoración de las inversiones.

En Paseo Villa del Río, los principales riesgos corresponden al ritmo de ventas, la ocupación de los locales, el tráfico peatonal y los costos de operación. Para su mitigación, el Gestor Profesional informó la implementación de estrategias de reconfiguración comercial, atracción de nuevas marcas, flexibilización de esquemas de arrendamiento y fortalecimiento de la gestión inmobiliaria y administrativa del activo.

En Calle 80, la gestión se concentra en el cumplimiento de las metas comerciales, la prevención de desistimientos, la evolución de las actividades de remediación del suelo y el seguimiento al cronograma de construcción. El Gestor Profesional reportó como medidas de manejo la fijación de precios de determinadas unidades, la evaluación del cierre financiero de los compradores, el seguimiento mediante comités comerciales y técnicos, y los estudios y procesos requeridos para la liberación de las áreas intervenidas.

Respecto de El Tejar, la exposición del Fondo se encuentra principalmente asociada con el cumplimiento del comprador y de la estructura de pagos acordada. El Gestor Profesional informó que se encuentra adelantando la formalización de la salida del activo mediante un flujo de pagos por COP 2.500 millones, previsto para ser atendido en su totalidad antes de diciembre de 2027.

Para los demás activos, los riesgos se concentran principalmente en la terminación y entrega de los proyectos, el cumplimiento de los socios desarrolladores, la recuperación de cuentas por cobrar y la ejecución de los acuerdos de pago. Como mecanismos de mitigación se mantienen controles de obra, seguimiento de cartera y flujo de caja, estudios técnicos, pólizas, garantías inmobiliarias, procesos de debida diligencia y participación del Fondo en las instancias de seguimiento y decisión.

Finalmente, se reconoce que las variaciones en la inflación, las tasas de referencia, la prima de mercado y el riesgo país pueden afectar las tasas de descuento empleadas en la valoración de los activos y, por esta vía, su valor razonable. En consecuencia, el Fondo continuará realizando seguimiento a los supuestos financieros y operativos utilizados en las valoraciones, así como a la efectividad de las medidas de mitigación implementadas por el Gestor Profesional.

- **Riesgos ASG**

La evaluación efectuada por parte del Gestor Profesional muestra que los riesgos ASG del portafolio se encuentran principalmente asociados a aspectos ambientales propios del desarrollo inmobiliario, a condiciones de seguridad y salud en el trabajo, y al cumplimiento de obligaciones por parte de desarrolladores y contrapartes. Las medidas de mitigación implementadas por el Gestor Profesional permiten mantener una exposición controlada, sin

evidenciarse eventos ASG de impacto material sobre la rentabilidad o continuidad de las inversiones durante el período evaluado

Con base en la evaluación realizada por el Gestor Profesional, no se identificaron durante el período eventos materializados de naturaleza ASG que comprometieran la continuidad de los proyectos o la viabilidad del portafolio. No obstante, se continuará realizando seguimiento a los factores ambientales, sociales y de gobierno corporativo que puedan afectar el desempeño operativo, financiero y reputacional de las inversiones del Fondo

Para conocer más de los riesgos asociados a las inversiones del Fondo remitirse al informe del Gestor Profesional Anexo No. 1

Para conocer la Política de Riesgos del Compartimento remitirse al Anexo No. 4

Capítulo 11

Anexos

- Anexo No. 1 Informe del Gestor Profesional
- Anexo No. 2 Informe de Comité de Inversiones
- Anexo No. 3 Informe de Comité de Vigilancia
- Anexo No. 4 Política de Riesgos del Compartimento
- Anexo No. 5 Informe de Estados Financieros Auditados a 30 de junio de 2026.

Expedida en Bogotá D.C. el 28 de agosto de 2026.

Angela Bolaños
Firmado digitalmente por Angela Bolaños
Fecha: 2026.08.28 17:17:06 -05'00'

Angela Patricia Bolaños
Especialista Fondos de Capital Privado
Aval Fiduciaria SA – Actuando única y exclusivamente como vocera y administradora del Fondo de Capital Privado Avenida Colombia PEF Compartimento A

Jaime Andres Toro Aristizabal
Firmado digitalmente por Jaime Andres Toro Aristizabal
Fecha: 2026.08.28 18:04:42 -05'00'

Jaime Andres Toro Aristizabal
Representante Legal
Aval Fiduciaria SA – Actuando única y exclusivamente como vocera y administradora del Fondo de Capital Privado Avenida Colombia PEF Compartimento A

Elaboró: Profesional FCP
Revisó: Especialista del FCP
Aprobó: Gerente FCP

AVAL Fiduciaria | Asset Management

www.avalfiduciaria.com

Síguenos como Aval Fiduciaria en:

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

AVENIDA
REAL ESTATE INVESTMENTS



AVENIDA COLOMBIA PEF

Informe Gestor Profesional

Junio 30, 2026

Avenida Colombia PEF

Contenido

1. Resumen ejecutivo p. 3
2. Resumen del portafolio del Fondo p. 5
3. Detalle de activos del portafolio del Fondo p. 9

El contenido de esta presentación es estrictamente confidencial, está destinado únicamente a la parte receptora y no puede ser publicado o distribuido sin el consentimiento expreso por escrito de Avenida Cref II Manager SRL (“Avenida). Estos materiales no constituyen una oferta de venta o una solicitud de una oferta para la compra de cualquier interés en los activos de Avenida y/o cualquier producto del Fondo o de inversión patrocinados por Avenida. Cualquier oferta o solicitud solo podrán ser realizadas por medio de la entrega de un memorando de colocación privada confidencial aplicable u otros documentos asociados con cualquier tipo de inversión, cada uno de los cuales deben ser revisados en su totalidad antes de la inversión. Este documento tiene fines informativos únicamente. La INFORMACIÓN presentada en este pretende ser solo un resumen y, aunque en general se cree que es precisa, completa y correcta, Avenida no hace ninguna representación en este sentido. Toda la INFORMACIÓN con respecto a los datos de la industria ha sido obtenida de fuentes que se consideran confiables y actualizadas, pero la precisión no se puede garantizar. Alguna de la INFORMACIÓN contenida en esta presentación puede contener retornos esperados o estimaciones a futuro. Se advierte a los lectores que no deben confiar en dichos retornos esperados o estimaciones, ya que los retornos reales y los resultados pueden diferir considerablemente debido a riesgos e incertidumbres que pueden afectar los supuestos de Avenida en los que estos están basados. Además, cualquier estimación expresada sólo afirma lo dicho a partir de la fecha en la que fue creada, y Avenida se abstiene de cualquier obligación de actualizar cualquier estimación para reflejar eventos o circunstancias ocurridos después de la fecha en la que se anunció, o de reflejar la ocurrencia de cualquier evento no anticipado.

Se debe advertir a los lectores que el rendimiento de cualquier inversión pasada descrita en esta presentación se proporciona únicamente con fines ilustrativos y no es necesariamente un indicador para los resultados futuros de Avenida. No puede haber ninguna garantía de que Avenida alcanzará resultados comparables, podrá implementar su estrategia de inversión, o podrá evitar pérdidas. Este documento no debe ser interpretado como una asesoría de inversión, ni se debe inferir ninguna recomendación de inversión de los datos y/o conclusiones expuestas. Todos los datos son estimados, están sujetos a cambios y no son indicadores de resultados futuros. La validez de todos los datos expuestos no ha sido verificada por terceros.

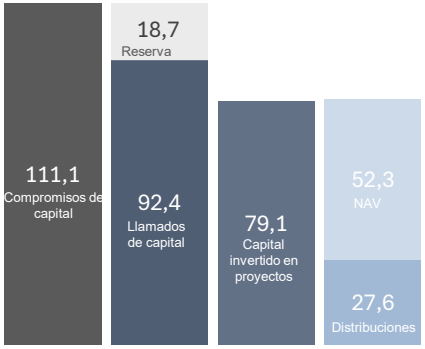
RESUMEN EJECUTIVO



Resumen Ejecutivo

Indicadores clave

Resumen Financiero *(USD millones)*



DPI	0.30x
RVPI	0.57x
TVPI	0.87x

***Nota**: Las distribuciones y el NAV incluyen tanto las distribuciones de los LPs como las de DFC. Tasa de cambio: 3.444 COP/USD. Adicionalmente, el 'Fondo' consolida tanto CREF 2 como PEF.*

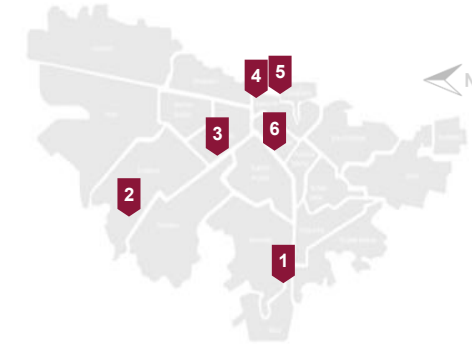
Estadísticas del portafolio e indicadores

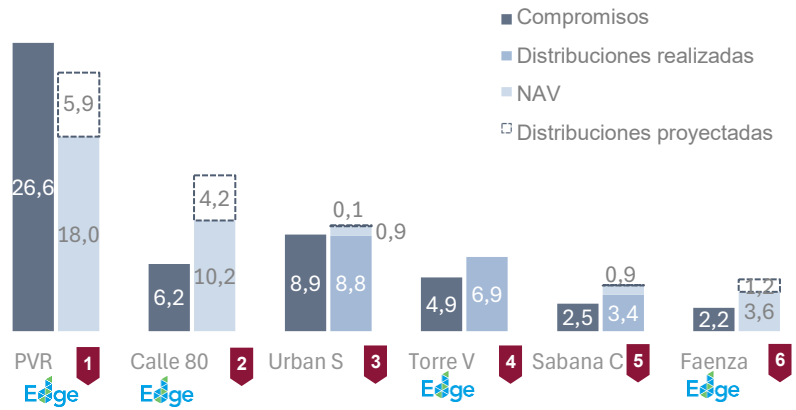
Inicio	2015	Ahorro energía	29%
No. Activos	9	Ahorro agua	35%
Unidades residenciales*	17,096	Energía en materiales	47%
Comercio (GLA)	79,983 m²	Anualmente 3.566 tCO_2	

***Nota**: Las unidades residenciales incluyen tanto las unidades para venta en proyectos como las unidades de proyectos de venta de lotes, calculadas con base en la densidad disponible en cada lote de acuerdo con la normativa aplicable.*

Localización de activos

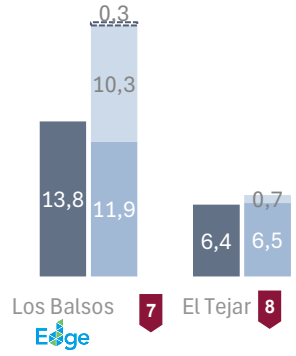
Bogota



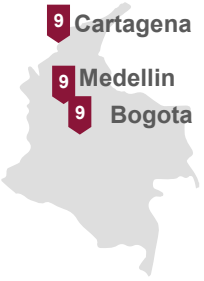


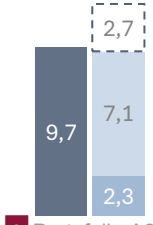
Medellin





Colombia





9 Portafolio A2 Bogotá, Chía, Cartagena y Medellín

RESUMEN DEL PORTAFOLIO DEL FONDO



Resumen del portafolio

Retornos a nivel de activo

El fondo cuenta con un proyecto realizado y cuatro proyectos parcialmente realizados.

(COP millones)

Proyecto	Sector	Cronograma		Capital del Fondo			Retornos Proyectados				Valoración - Retornos Actuales		
		Trimestre de Cierre	Trimestre de Salida	Comprometido Monto	%	Saldo por invertir	TIR	Múltiplo	Distribuciones Realizadas	Distribuciones Pendientes	Valor de Activos	TIR Actual	Múltiplo Actual
Realizado													
Torre Ventto	Uso Mixto	Q2-2017	Q2-2023	14.672	5,8%	-	19,2%	2,11x	30.890	-	-	19,2%	2,11x
Parcialmente realizado													
El Tejar	Residencial	Q2-2017	Q4-2027	19.007	7,6%	-	12,8%	1,45x	25.045	2.500	2.368	12,9%	1,44x
Sabana Central	Uso Mixto	Q2-2017	Q4-2026	9.000	3,6%	-	18,6%	1,89x	13.913	3.093	2.987	18,6%	1,88x
Los Balsos	Residencial	Q2-2015	Q4-2026	36.563	14,5%	-	9,3%	2,28x	46.973	36.518	35.532	9,3%	2,26x
Urban Salitre	Residencial	Q4-2016	Q2-2027	27.260	10,8%	-	5,0%	1,42x	35.360	3.312	3.017	4,9%	1,41x
Sin realizar													
Paseo Villa del Río	Retail	Q3-2015	Q3-2028	82.104	32,6%	-	0,0%	1,00x	-	82.111	61.869	-3,3%	0,75x
A2 Portfolio	Residencial	Q2-2017	Q4-2033	29.383	11,7%	-	4,1%	1,46x	9.044	33.946	24.592	2,1%	1,14x
Calle 80	Residencial	Q2-2017	Q3-2030	23.967	9,5%	-	11,5%	2,07x	-	49.563	35.168	9,0%	1,47x
Faenza	Uso Mixto	Q2-2017	Q3-2028	9.551	3,8%	-	11,6%	1,72x	-	16.445	12.486	8,6%	1,31x
Total PEF Portafolio				**251.507**	**100%**	**-**	**5,8%**	**1,55x**	**161.225**	**227.489**	**178.018**	**4,7%**	**1,35x**

Notas:

(1) La tasa interna de retorno (TIR) y el múltiplo a nivel de proyecto se calculan con base en el flujo de caja del proyecto histórico y proyectado.

(2) El valor razonable de mercado de cada activo fue determinado con base en valoraciones realizadas por el proveedor de precios (Precia) al 30 de junio 2026.

Resumen del portafolio

Retorno a nivel de activo

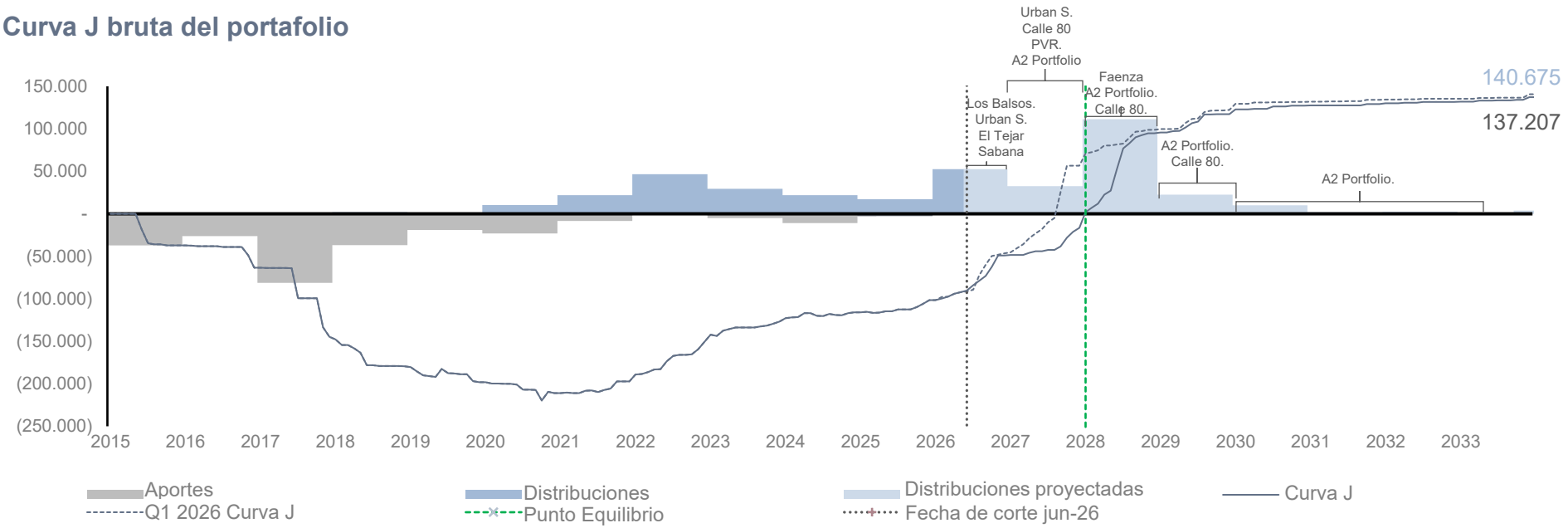
Resumen

- Portafolio conformado por 9 proyectos incluida 1 salida a la fecha.
- Retorno bruto proyectado a nivel de portafolio de 5,8% de TIR y un múltiplo de 1,55x en COP.

Retornos del portafolio del fondo

Descripción	Estimaciones Jun-26 COP millones
Aportes de capital	$ 251.507
Utilidad antes de impuestos	$ 137.207
Distribuciones totales	$ 388.714
TIR	**5,8%**
Múltiplo	**1,55x**

Curva J bruta del portafolio



Notas:

Resumen del portafolio

Estado de ventas

Residencial: 2.562 unidades vendidas de un total de 4.456 unidades residenciales (57% vendido).

Vivienda de Interés Social (VIS): 1.102 unidades vendidas de un total de 2.596 unidades residenciales (42% vendido).

- Flora: El proyecto no reporta ventas debido a que se encuentra en proceso de reestructuración

Vivienda No VIS: 1.460 unidades vendidas de un total de 1.860 unidades residenciales (78% vendido).

- Natura: El proyecto no reporta nuevas ventas, ya que también se encuentra en proceso de reestructuración

Comercial: 68.757 m² de área vendida de un total de 79.983 m² en espacios comerciales y de oficinas de todos los proyectos (86% vendido).

			Ventas (# de unidades)													# de unidades			
Proyecto	Sector	Localización	Ventas previas	jul-25	ago-25	sep-25	oct-25	nov-25	dic-25	ene-26	feb-26	mar-26	abr-26	may-26	jun-26	Vendidas	Inventario	Total	%
Los Balsos	No VIS	Medellín	398	1	-	-	1	-	-	-	1	-	-	-	-1	400	2	402	100%
El Tejar		Medellín	714	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	714	1.495	2.209	32%
Urban	No VIS	Bogota	528	-	-	-1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	528	-	528	100%
Calle 80	VIS	Bogota	265	6	21	2	8	19	12	2	11	5	6	8	11	376	388	764	49%
Faenza	VIS	Bogota	254	-12	-2	-1	2	4	-	-	-	1	-2	-	-	244	8	252	97%
Sabana Central	No VIS	Bogota	296	-	-	-	2	2	-	-	-	-	-	-	-	300	1	301	100%
Total			**2.455**	**-5**	**19**	**-**	**14**	**25**	**12**	**2**	**12**	**6**	**4**	**8**	**10**	**2.562**	**1.894**	**4.456**	**57%**

			Ventas (# m2)													# de m2			
Proyecto	Sector	Localización	Ventas previas	jul-25	ago-25	sep-25	oct-25	nov-25	dic-25	ene-26	feb-26	mar-26	abr-26	may-26	jun-26	Vendidas	Inventario	Total	%
Paseo	Comercio	Bogota	65.603	62	-	-	-	-	310	-	-	-	-	-	-	65.975	9.876	75.851	87%
Urban	Comercio	Bogota	211	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	211	-	211	100%
Faenza	Comer. + Oficinas	Bogota	1.090	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.090	75	1.165	94%
Sabana Central	Comer. + Oficinas	Bogota	788	-	-	21	20	20	20	204	204	204	-	-	-	1.481	1.275	2.756	54%
Total			**67.692**	**62**	**-**	**21**	**20**	**20**	**330**	**204**	**204**	**204**	**-**	**-**	**-**	**68.757**	**11.226**	**79.983**	**86%**

Notas
(1) Flora y Natura son garantía de El Tejar.

DETALLE DE ACTIVOS DEL PORTAFOLIO DEL FONDO



Los Balsos

Descripción general del activo

Descripción general



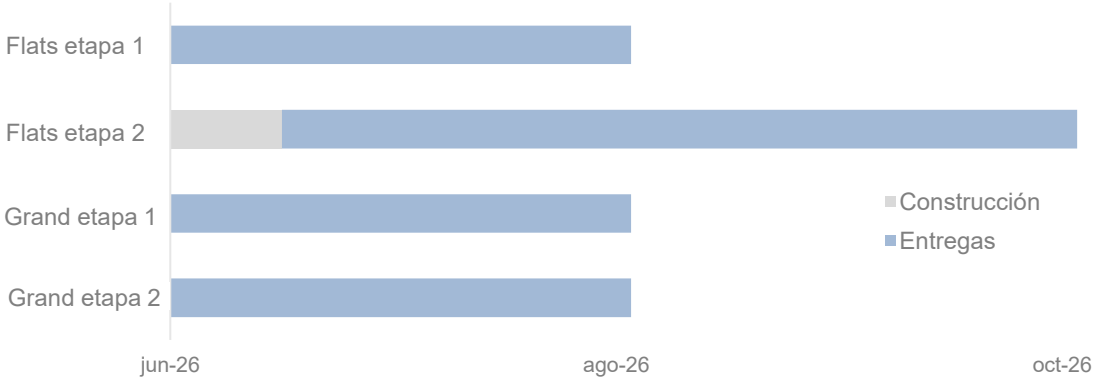
- Desarrollo residencial ubicado en el sector "El Poblado" en un lote de 23.060 m² en Medellín compuesto por dos lotes.
- Proyecto con 762 apartamentos No VIS, dividido en 4 etapas:
  - Salamaca: 154 unidades (construido)
  - Wall: 206 unidades (construido)
  - Grand: 201 unidades (construido)
  - Flats: 201 unidades (en construcción)
- Unidades con áreas entre 67 y 123 m².
- Participación del Fondo: 85,06%

Grand y Flats

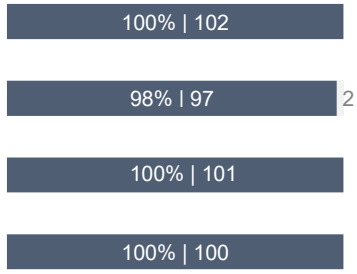
COP miles

Información del proyecto	Total
# de unidades	**402**
Área vendible	**26.763 m²**
Tamaño por unidad (prom)	67 m²
Precio por m² (prom)	$ 9.189
Grand precio por unidad (prom)	$ 515.364
Flats precio por unidad (prom)	$ 708.092
Ritmo de ventas (prom. mensual)	7
Costo directo por m²	$ 2.546
Inicio de ventas	**May-20**
Fin de construcción	**Jun-26**
Cuadro de áreas	
Área bruta	9.899 m².
Área libre	5.210 m².
Área construida	56.672 m².
Área vendible	26.763 m².
Eficiencia (AV/AC)	47%

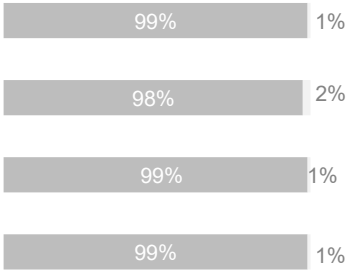
Cronograma del proyecto



Estado de ventas



Avance de contrucción



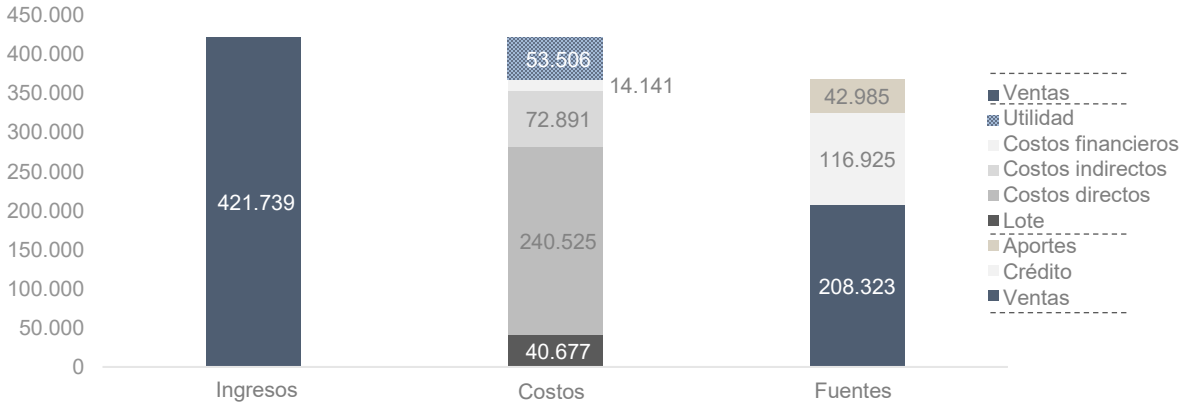
Los Balsos

Información financiera a nivel de proyecto

Información financiera

- Ventas totales COP 421.739 M.
- Costo total COP 368.234 M.
- Utilidad proyectada COP 53.506 M.
- Porcentaje de crédito 49%.

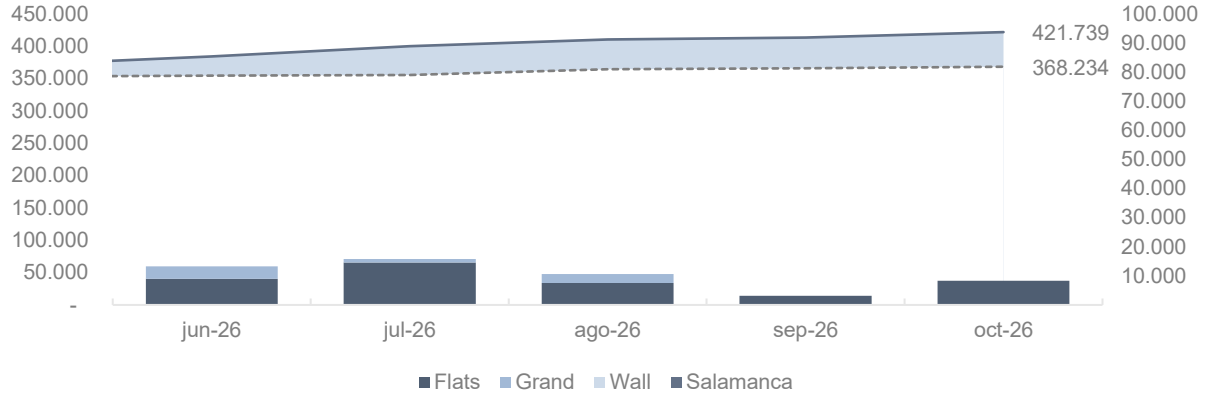
P&G (Fuentes)



Hitos del proyecto

- Salamanca y Wall se encuentran 100% vendidos, construidos y entregados.
- Grand se encuentra 100% vendido, 99% construido.
- Flats se encuentra 99% vendido, 98% construido
- Se espera que las entregas finalicen Q4-2026.

Flujo de caja operacional

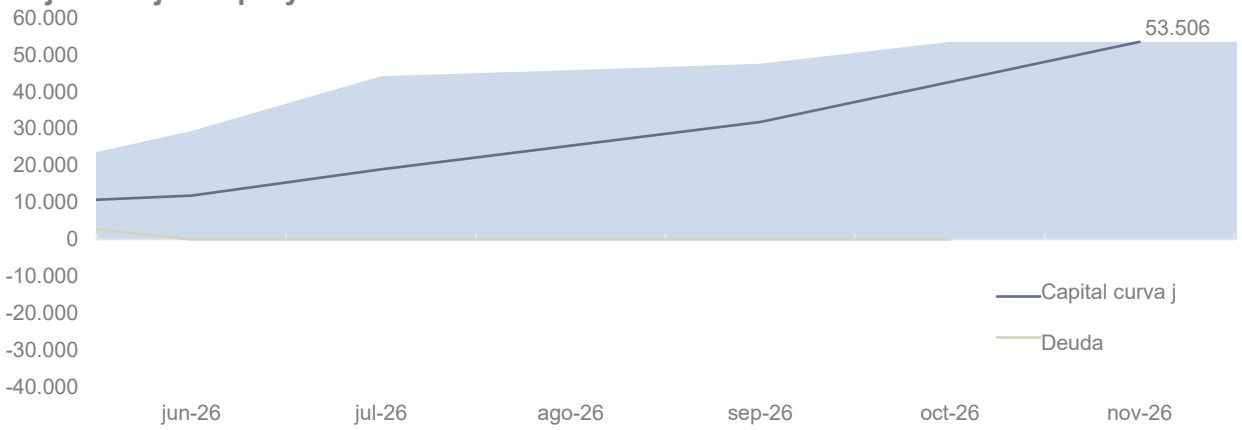


Los Balsos

Flujo de caja de deuda y capital

Financiación

Flujo de caja del proyecto

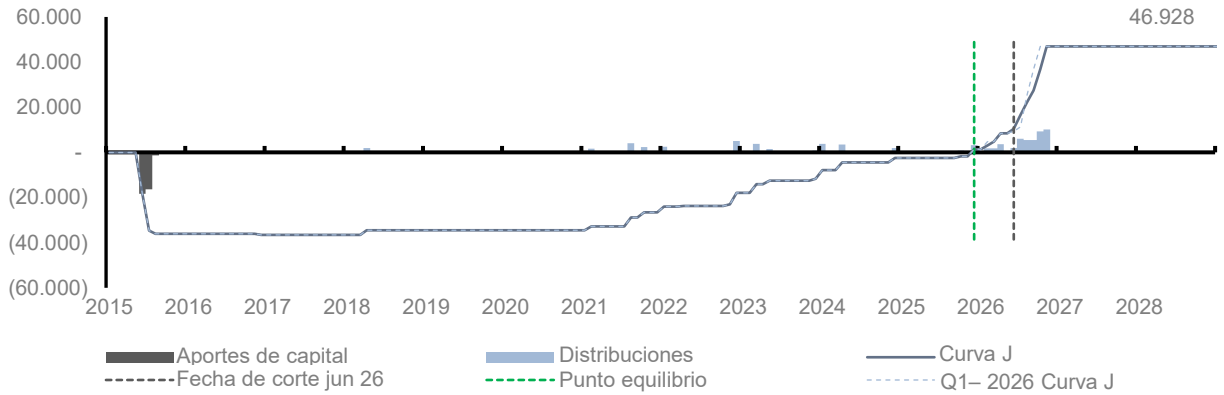


Información relevante

- Los créditos de construcción con Bancolombia para todas las etapas de los proyectos Grand y Flats han sido pagados en su totalidad.
- El proyecto no tiene deuda pendiente, y todos los recursos remanentes serán distribuidos a los socios una vez sean recaudados.

Retornos a nivel de activo

Curva J



Indicadores financieros

- Punto de equilibrio proyectado para Q4 2025.
- TIR 9,3% y múltiplo 2,28x.
- Proyecto ha distribuido COP 46.973 M al fondo. DPI de 1,28x.
- Distribuciones futuras esperadas por COP 36.518 M.

Paseo Villa del Rio

Descripción general del activo

Descripción general



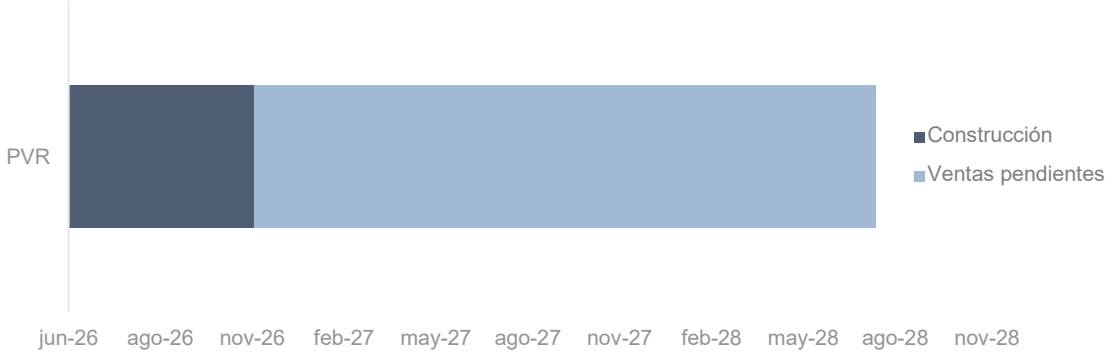
- Desarrollo de centro comercial de gran formato en un lote de 46.893 m² ubicado en el sur de Bogotá.
- Área arrendable del proyecto es de 75.851 m² dentro del centro comercial.
- La operación de las unidades comerciales fue entregada a Norte Comercial, un administrador especializado de activos comerciales.
- Centro Diesel abrió en junio de 2026 bajo un contrato de arrendamiento firmado.
- Norte Comercial inició conversaciones para la venta total del inventario a Renta y Uso, o alternativamente, el aporte del activo con una potencial venta a Patria (FIC).
- Participación del Fondo: 80%

COP miles

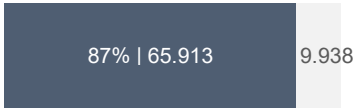
Información del proyecto	Total
# de unidades	**492**
Área vendible (GLA)	**75.851 m²**
Tamaño por unidad (prom)	154 m²
Precio por m² (prom)	$ 7.002
Ritmo de ventas (prom. mensual)	1.420 m²
Costo directo por m²	$ 1.653
Inicio de ventas	**Nov-15**
Fin de construcción	**Jun-26**

Cuadro de áreas	Total
Área bruta	46.893 m².
Área libre	16.002 m².
Área construida	176.958 m².
Área vendible	75.851 m².
Eficiencia (AV/AC)	43%

Cronograma del proyecto

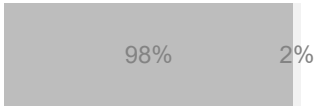


Estado de ventas



Norte Comercial
ESTRATEGIA

Avance de construcción



Ménsula INGENIEROS S.A.

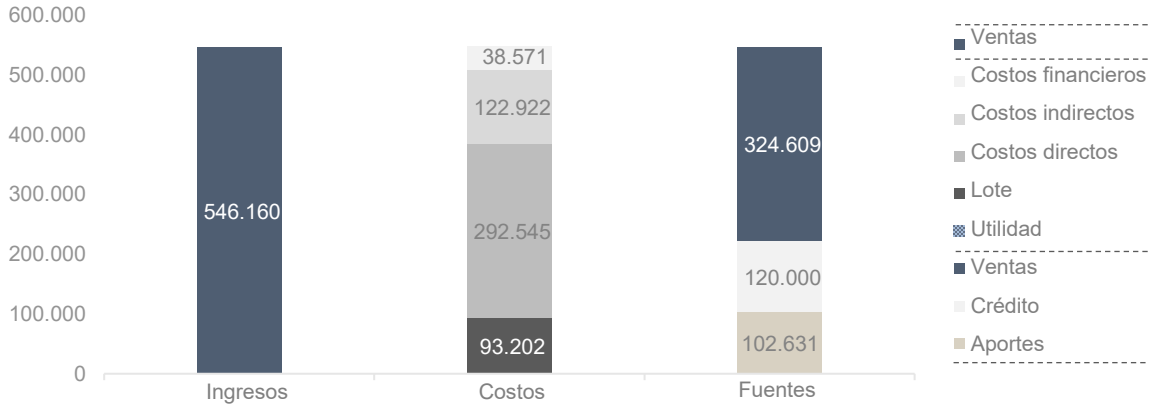
Paseo Villa del Rio

Información financiera

Información financiera

- Ventas totales COP 546.160 M.
- Costo total COP 546.338 M.
- El inventario remanente está valorado en COP 12,2 M por m² para recuperar capital. El precio de venta será actualizado una vez se reciba una propuesta indicativa de alguno de los potenciales compradores (Renta y Uso o Patria).
- Porcentaje de crédito 22%.

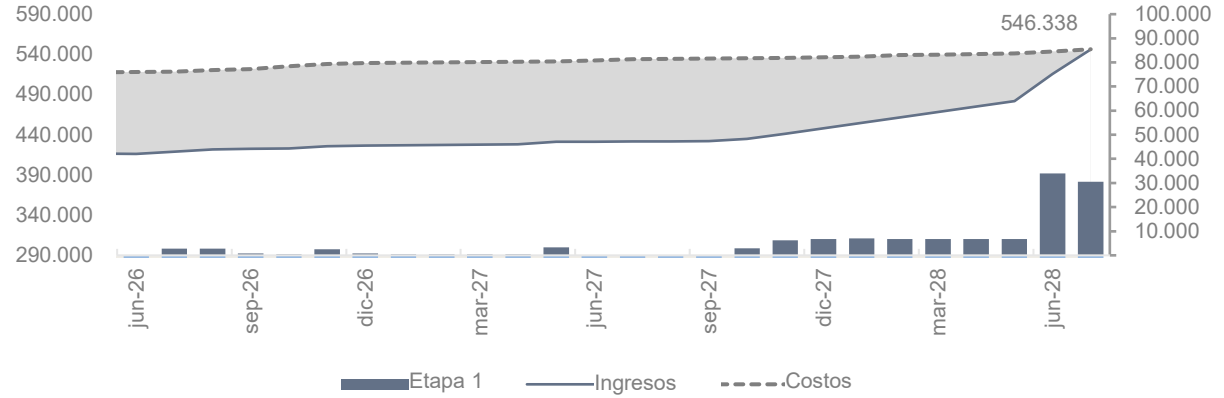
P&G (Fuentes)



Hitos del proyecto

- El proyecto realizó su apertura en noviembre de 2020.
- El crédito constructor fue cancelado a través de un pago en especie en agosto de 2023.
- Proyecto se encuentra 87% vendido (incluido el pago en especie) y 38% arrendado.
- El costo remanente corresponde principalmente a gastos operativos del inventario (impuesto predial, entre otros) y a las obras de urbanismo pendientes, estimadas en aproximadamente COP 5.000 millones, cuyo contrato de diseño se encuentra actualmente en proceso de formalización.

Flujo de caja operacional

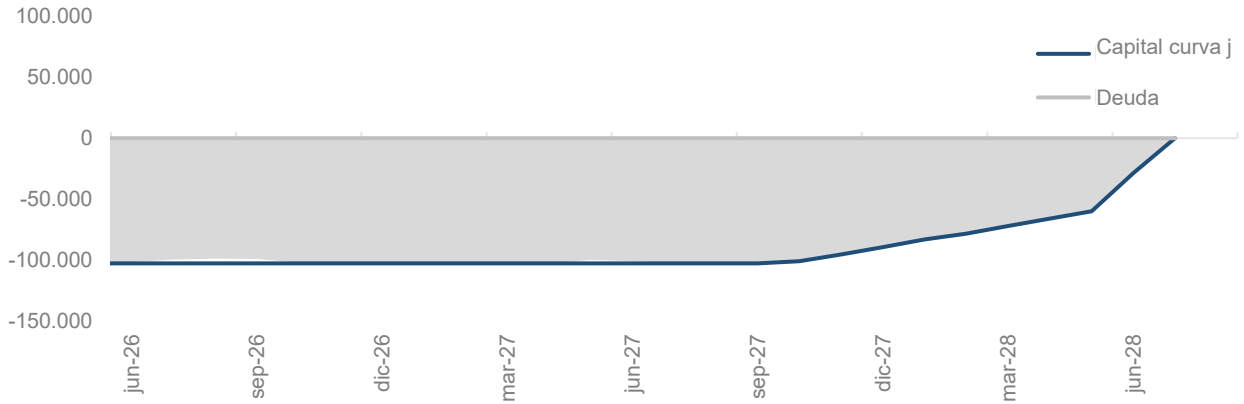


Paseo Villa del Rio

Flujo de caja de deuda y capital

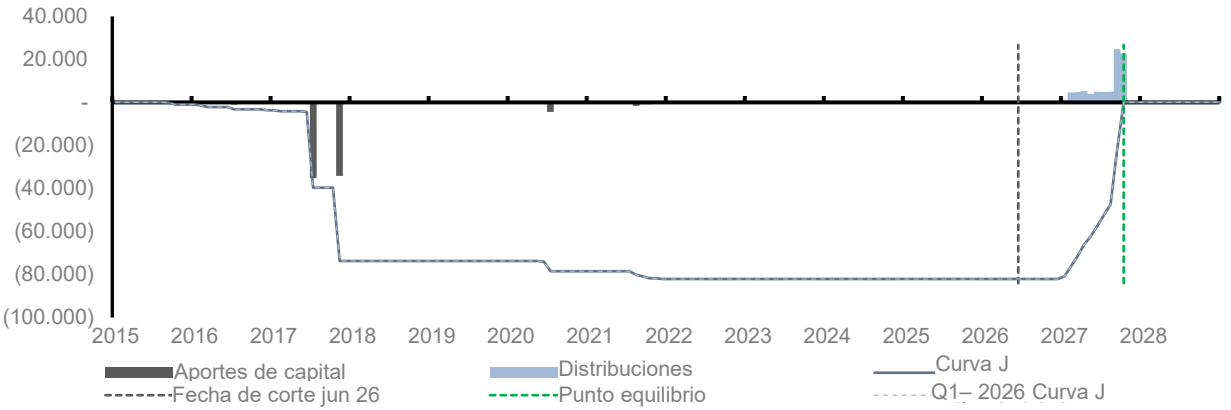
Financiación

Flujo de caja del proyecto



Retorno a nivel de activo

Curva J



Información relevante

- Avenida continúa trabajando en la ocupación del activo junto con Norte Comercial, enfocada en estabilizar el activo mientras explora todas las alternativas posibles para la venta del activo.
- El plan de estabilización incluye arrendamientos con periodo de gracia extendido para que el arrendatario cubra los costos operativos fijos y servicios públicos.
- La salida está ligada a la venta del inventario restante, con un fuerte enfoque en la recuperación de capital de cualquiera de los potenciales compradores.

Retornos financieros

- Punto de equilibrio Q3-2028
- TIR 0% y múltiplo de 1,0x.
- No ha realizado distribuciones al fondo.
- Distribuciones futuras esperadas COP 82.111 M.

Urban Salitre

Descripción general del activo

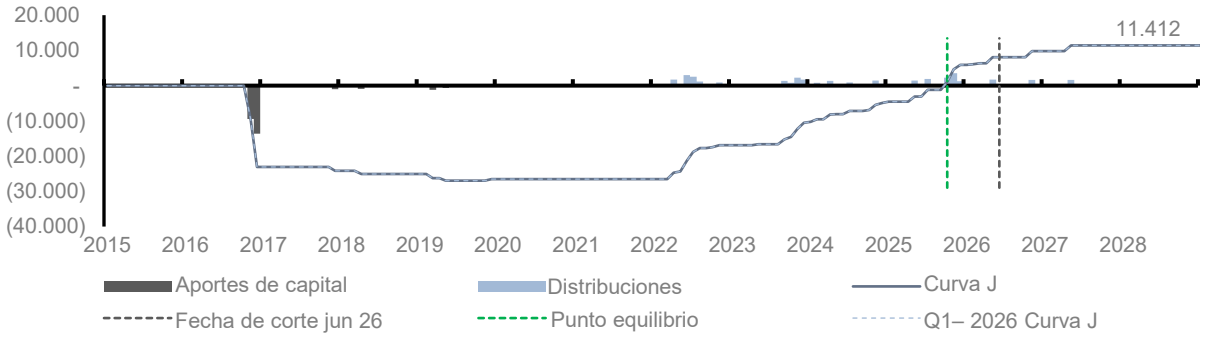
Descripción general



- Proyecto inmobiliario residencial dentro de un plan parcial de 61.200 m² ubicado en un barrio consolidado, en zona de expansión, en Bogotá (El Salitre).
- Área vendible de 77.519 m² y 126.407 m² de área construida, a ser desarrollada en dos proyectos (Zurich y Praga). Cuenta con un total de 1.008 unidades residenciales.
- **Zurich**: las áreas residenciales varían entre 56 a 80 m². Última distribución recibida en mayo 2026.
- **Praga**: Lote vendido al socio local Ospinas, con un cronograma de pagos. Dos pagos pendientes (Nov 2026 y May 2027)
- Participación del Fondo: Lote (38,24%) Proyecto (29,45%).

Retorno a nivel de activo

Curva J



Zurich

COP miles

Información del proyecto	Total
# de unidades	**528**
Área vendible	**37.742 m²**
Tamaño por unidad (prom)	71 m²
Precio por m² (prom)	$ 7.321
Comercio m²	211 m².
Comercio precio m²	$ 11.500
Ritmo de ventas (prom. mensual)	-
Costo directo por m²	$ 2.176
Inicio de ventas	**Sep-17**
Fin de construcción	**Nov-25**

Cuadro de áreas	Total
Área bruta	6.228 m².
Área libre	4.308 m².
Área construida	65.535 m².
Área vendible	37.742 m².
Eficiencia (AV/AC)	58%

Retornos financieros

- Punto de equilibrio alcanzado en Q4-2025.
- TIR 5,0% y múltiplo de 1,42x.
- El Proyecto ha distribuido COP 35.360 M al fondo. DPI 1,29x.
- Distribuciones proyectadas de COP 3.312 M.

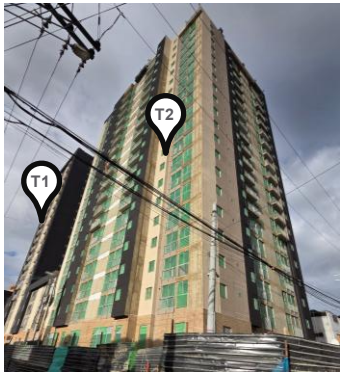
A2 Portafolio

Descripción general del activo

Descripción general



20 de julio



Caracas

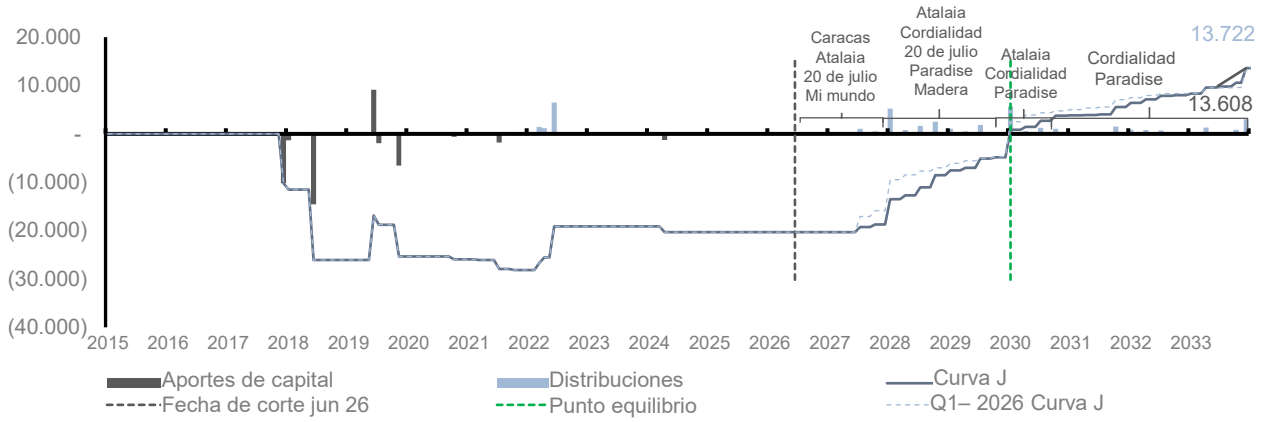


Cordialidad

- Participación en cuatro proyectos VIS (20 de julio, Caracas, Atalaia y Cordialidad), dos proyectos No-vis (Paradise y Cabrera), y dos lotes (Mi Mundo y Madera).
- Los tiempos de ejecución del portafolio extienden los tiempos del fondo. El equipo de estructuración está analizando alternativas para buscar salidas anticipadas en los proyectos Paradise y Cordialidad.
- Participación del Fondo: 19%.

Retorno a nivel de activo

Curva J



Retornos financieros

- Punto de equilibrio Q1 2030.
- TIR 3,9% y múltiplo de 1,43x.
- Portafolio ha distribuido COP 9.044 M al fondo. DPI de 0,30x.
- Distribuciones futuras esperadas COP 32.923 M.

El Tejar

Descripción general del activo

Descripción general



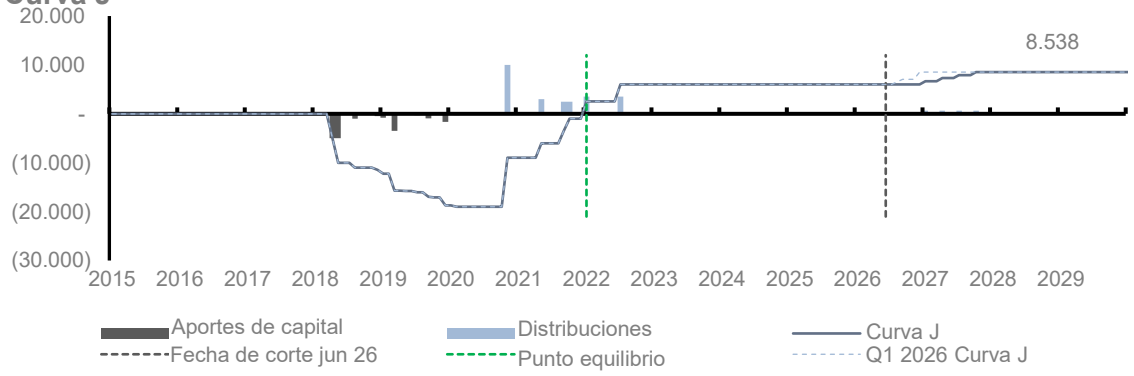
- Proyecto residencial compuesto por 2.209 unidades en Medellín (Itagüí) desarrolladas en dos proyectos: 1.580 unidades en Flora (VIS) y 629 unidades en Natura (No-VIS).
- Acierto cerró un acuerdo de compra del proyecto con un desarrollador residencial local que incluye:
  - Oferta en distress y definitiva para el Fondo de COP 2.500 millones, pagadera en 2026.
  - Acuerdo sujeto a la aprobación del crédito constructor por parte de Banco de Bogotá.
  - El análisis del crédito inició en abril de 2026.
  - El banco no tiene otra alternativa para recuperar aprox COP 33.000 M invertidos en el proyecto a la fecha.

Flora & Natura

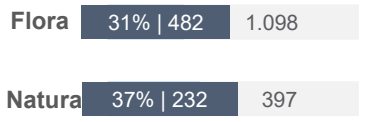
COP miles

Información del proyecto	
# de unidades	**2.209**
Área vendible	**126.205 m²**
Tamaño por unidad (prom)	57 m²
Precio m² (prom)	$ 4.344
Inicio de ventas	**Sep-18**
Fin de construcción	**TBC**
	Sujeto a reestructuración
Área bruta	**35.697 sq. m**

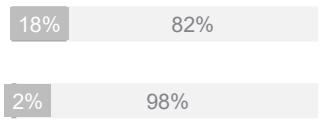
Curva J



Estado de ventas



Avance de construcción



Retornos financieros

- TIR 12,8% y múltiplo 1,45x.
- Proyecto ha distribuido COP 25.045 M al Fondo. DPI 1,32x.
- Distribuciones esperadas por COP 2.500 M.

Calle 80

Descripción general del activo

Descripción general



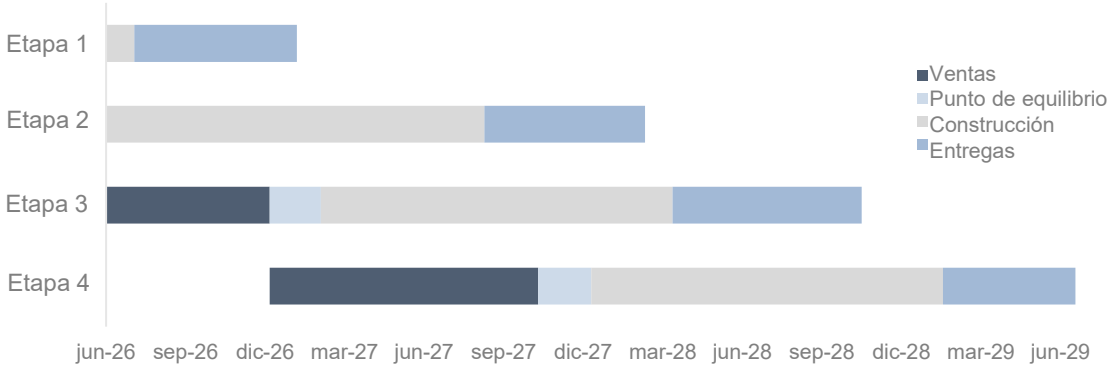
- Proyecto inmobiliario residencial dentro de un lote de 10.046 m², ubicado en la ciudad de Bogotá, en un sector consolidado de estrato medio con cercanía al transporte público.
- Área vendible de 25.220 m² compuesto por 764 unidades residenciales (715 VIS y 49 unidades VIP).
- El área de las unidades residenciales es de 33 m².
- Participación del Fondo: 80%.

COP miles

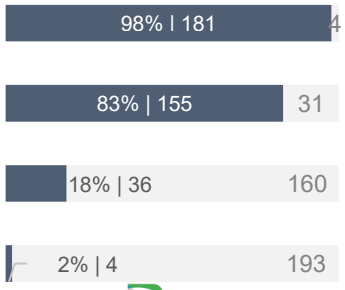
Información del proyecto	Total
# de unidades	**764**
Área vendible	25.220 m²
Tamaño por unidad (prom)	33 m²
Precio por m² (prom)	$ 8.214
Ritmo de ventas (prom. mensual)	10,0
Costo directo por m²	$ 3.083
Inicio de ventas	**Oct-20**
Fin de construcción	**Feb-29**

Cuadro de áreas	Total
Área bruta	10.046 m²
Área libre	4.982 m²
Área construida	36.254 m²
Área vendible	25.220 m²
Eficiencia (AV/AC)	70%

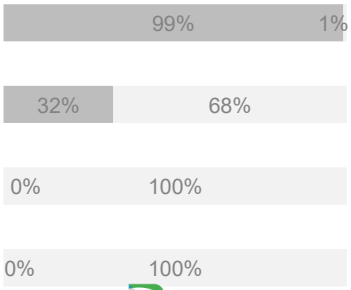
Cronograma del proyecto



Estado de ventas



Avance de construcción



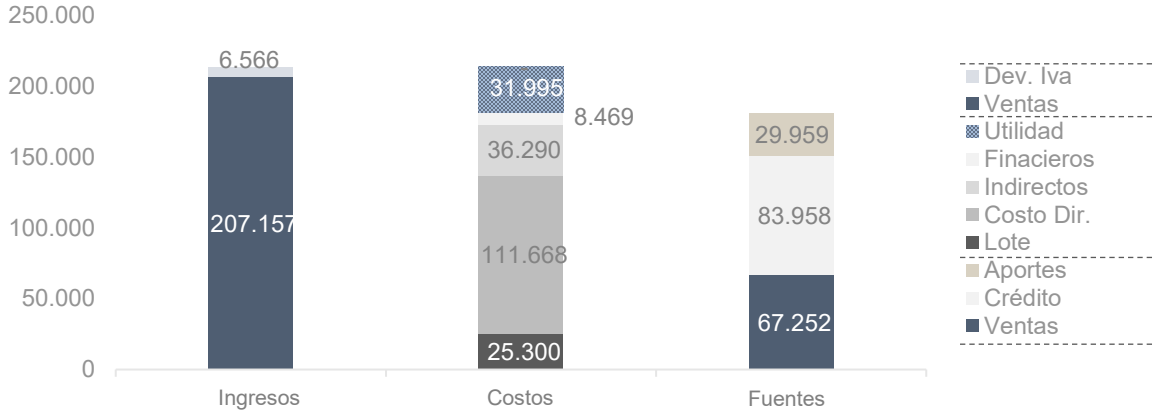
Calle 80

Información financiera

Información financiera

- Ventas totales COP 207.157 M.
- Devolución IVA COP 6.566 M.
- Costo total COP 181.727 M.
- Utilidad proyectada COP 31.995 M.
- Porcentaje de crédito 35%.
- La principal variación refleja la estrategia comercial de acelerar las ventas de las Etapas 3 y 4 mediante la oferta de unidades con acabados.

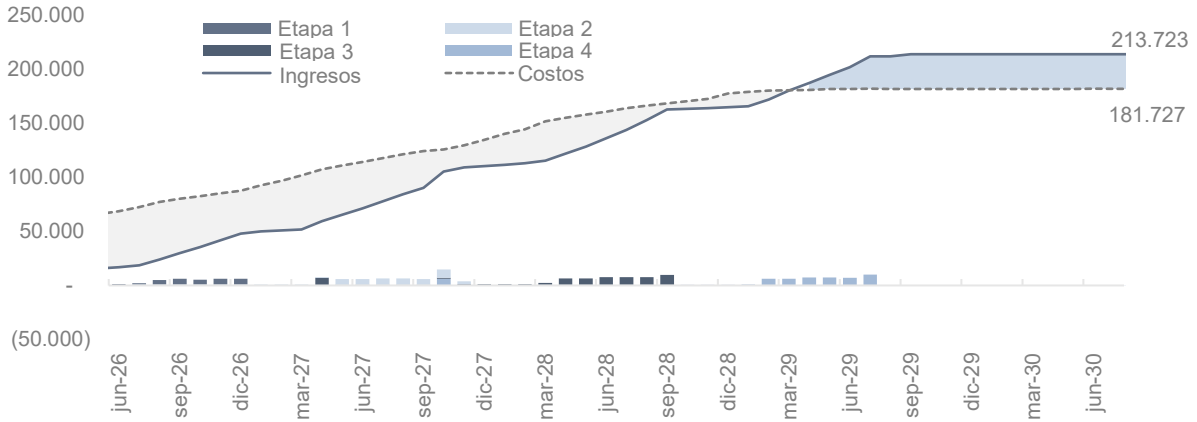
P&G (Fuentes)



Hitos del proyecto

- Etapa 1: La construcción inició en noviembre de 2024; avance del 98% en construcción; se proyecta el inicio de entregas en agosto 2026.
- Etapa 2: 32% avance en construcción
- Etapas 3 y 4: Pendientes de la aprobación de la autoridad ambiental para iniciar la construcción. Las ventas están en curso y avanzando.

Flujo de caja operacional

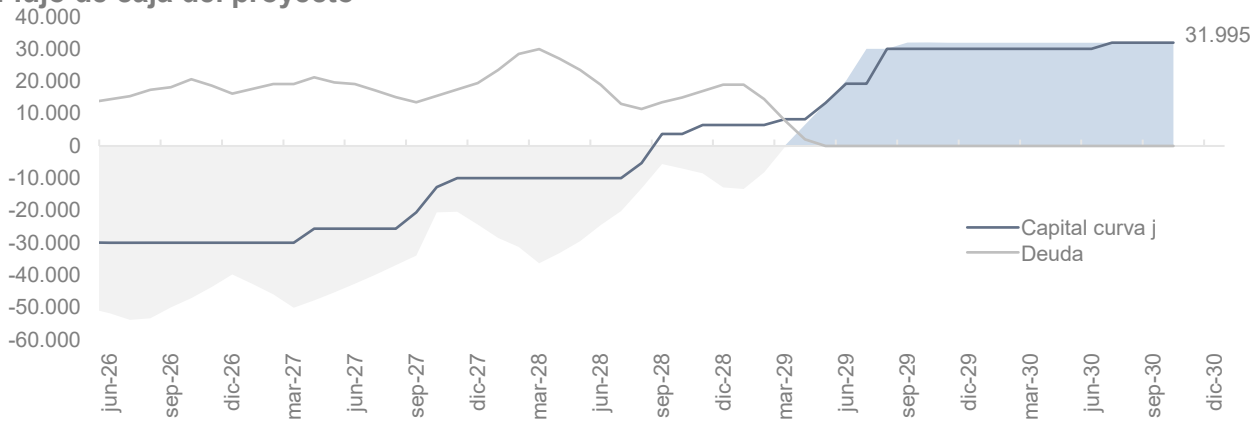


Calle 80

Flujo de caja de deuda y capital

Financiación

Flujo de caja del proyecto

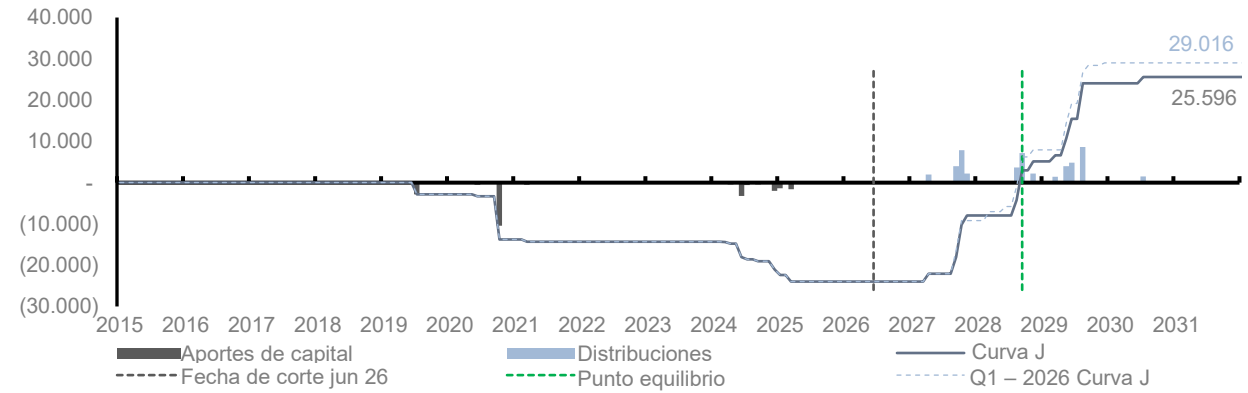


Información relevante

- Bancolombia continúa desembolsando el crédito y se negoció una cobertura frente a las fluctuaciones de la UVR.
- El crédito constructor de la Torre 2 ha sido aprobado.
- No se proyectan aportes adicionales.

Retorno a nivel de activo

Curva J



Retornos financieros

- Punto equilibrio Q3 2028.
- TIR 11,5% y múltiplo 2,07x.
- No se han realizado distribuciones.
- Distribuciones esperadas COP 49.563 M.

Faenza

Descripción general del activo

Descripción general



- Proyecto inmobiliario de uso mixto dentro de un lote de 1.474 m², ubicado en el centro de Bogotá, en un sector de renovación urbana.
- Área vendible de 9.149 m² para 252 unidades residenciales en una sola etapa
- Las áreas residenciales varían entre 19 m² y 47 m².
- El valor de venta promedio por unidad residencial es de COP 303 M.
- Participación del Fondo: 70%

COP miles

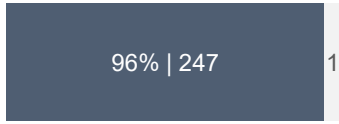
Información del proyecto	Total
# de unidades (Residencial + comercio y oficinas)	**258**
Área vendible	**10.287m²**
Tamaño por unidad (prom)	36 m²
Precio por m² (prom)	$ 6.108
Comercio y oficinas m²	1.138 m².
Comercio y oficinas precio m²	$ 4.237
Costo directo por m²	$ 2.632
Inicio de ventas	**Jun-24**
Fin de construcción	**Mar-28**

Cuadro de áreas	Total
Área bruta	1.474 m².
Área libre	548 m².
Área construida	14.648 m².
Área vendible	10.287 m².
Eficiencia (AV/AC)	70%

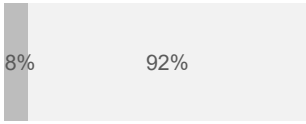
Cronograma del proyecto



Estado de ventas



Avance de construcción



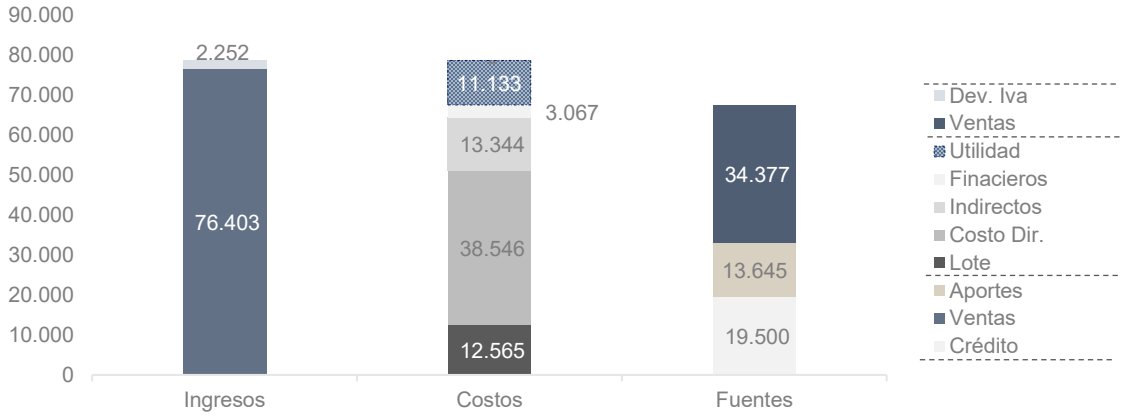
Faenza

Información financiera

Información financiera

- Ventas totales COP 76.403 M.
- Devolución IVA COP 2.252 M.
- Costo total COP 67.522 M.
- Utilidad esperada COP 11.133 M.
- Porcentaje de crédito 29%.

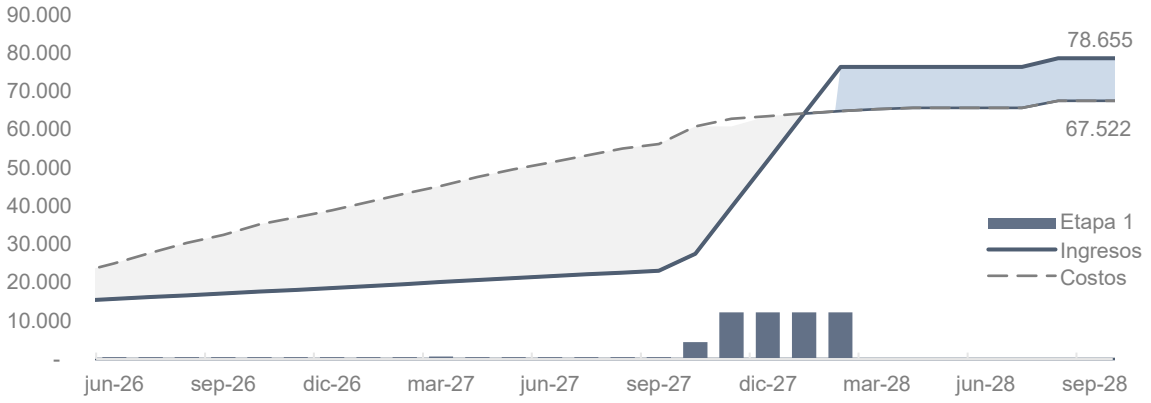
P&G (Fuentes)



Hitos del proyecto

- Las obras de construcción continúan avanzando, con las obras de cimentación completadas; la excavación y las obras estructurales del sótano se encuentran en curso.

Flujo de caja operacional

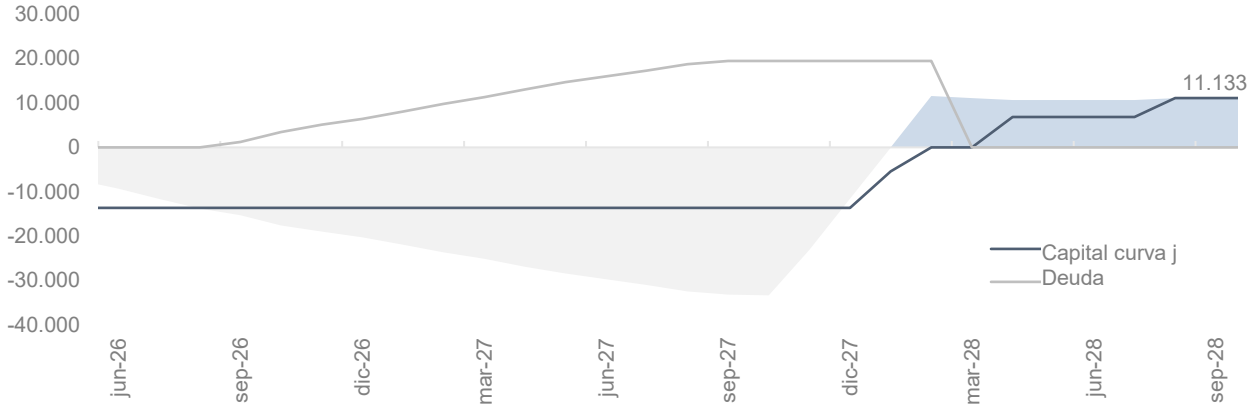


Faenza

Flujo de caja de deuda y capital

Financiación

Flujo de caja del proyecto

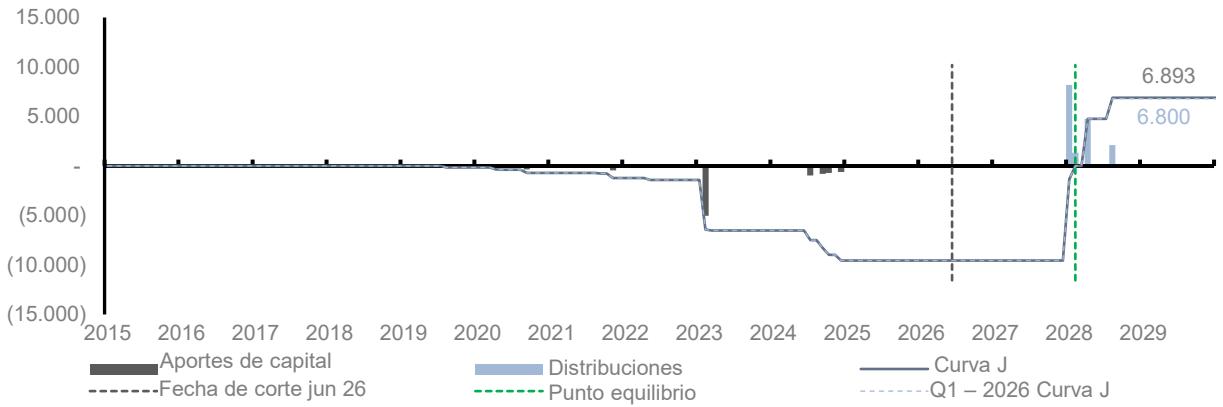


Información relevante

- Crédito constructor asegurado con Bancolombia, con desembolsos que se espera inicien en el cuarto trimestre (Q4) de 2026.
- No se proyectan aportes de capital adicionales.

Retorno a nivel de activo

Curva J



Retornos financieros

- Punto de equilibrio Q1-2028.
- TIR 11,6% y múltiplo 1,72x.
- No se han realizado distribuciones.
- Distribuciones esperadas COP 16.445 M.

Sabana Central

Descripción general del activo

Descripción general



- Desarrollo de uso mixto ubicado en el centro de Bogotá con 301 unidades residenciales.
- El lanzamiento del área comercial se dio en mayo de 2024, las unidades requeridas para pagar el saldo de Avenida ya fueron comercializadas
- La construcción del área comercial fue completada. Sin embargo, el proceso de aprobación del reglamento ha retrasado las entregas de las unidades comerciales a los compradores, trasladando así la fecha de salida esperada para el Fondo al segundo semestre de 2026.
- La salida del Fondo continúa asegurada con los niveles actuales de ventas de unidades comerciales.

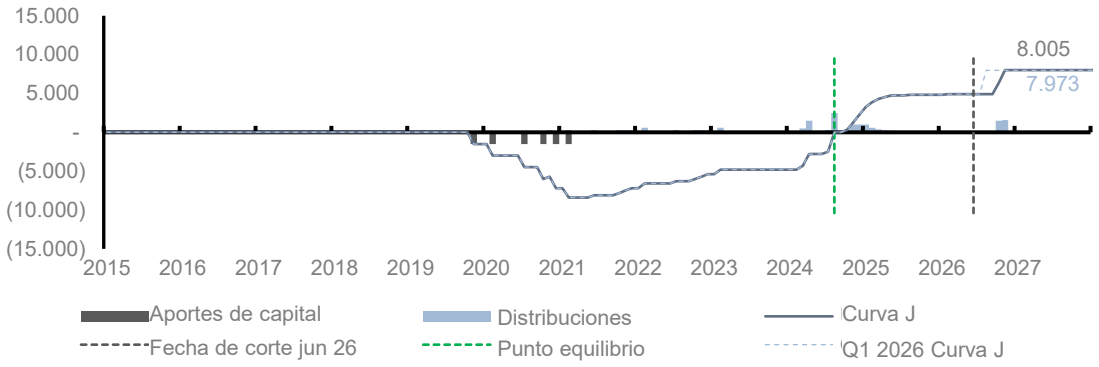
COP miles

Información del proyecto	Total
# de unidades	**301**
Área vendible	**18.427 m²**
Tamaño por unidad (prom)	61 m²
Precio por m² (prom)	$ 4.977
Comercio m²	3.002 m².
Precio de comercio por m²	$ 11.659
Ritmo de ventas (prom. mensual)	6
Costo directo por m²	$ 2.695
Inicio de ventas	**Nov-17**
Fin de construcción	**Dic-25**

Cuadro de áreas	Total
Área bruta	4.016 m².
Área libre	1.244 m².
Área construida	39.028 m².
Área vendible	21.429 m²
Eficiencia (AV/AC)	54%

Retorno a nivel de activo

Curva J



Retornos financieros

- Punto de equilibrio Q4 2024.
- TIR 18,6% y múltiplo 1,89x.
- Proyecto ha distribuido COP 13.913 M al fondo. DPI 1,54x.
- Distribuciones futuras esperadas COP 3.093 M.

AVENIDA
REAL ESTATE INVESTMENTS

Contact:
Daniela Hurtado
dhurtado@avenidacap.com

Calle 97A # 8-10 Of. 202
Bogota DC, Colombia
+57 318 158 4609
avenidacap.com

AVENIDA COLOMBIA PEF
MEMORANDO

Consideraciones:

Con respecto a la venta de la participación del Fondo en el proyecto El Tejar a Acierto Inmobiliario, se estableció un cronograma de pagos semestrales cuya última cuota era en diciembre de 2022. Todos los pagos fueron cumplidos por Acierto Inmobiliario hasta junio de 2022 obteniendo unos retornos de 1.32x sobre la inversión del Fondo. Sin embargo, la cuota de diciembre de 2022 del proyecto El Tejar, por COP $11,160 millones, no fue recibida en su totalidad por parte del Fondo.

De la manera como está estipulado en el contrato, Acierto Inmobiliario fue notificado inmediatamente el primer día hábil después de su incumplimiento y a la fecha de este informe, dicha cuota aún no ha sido recibida. El Gestor Profesional y el Comité de Inversiones del Fondo, analizaron la ejecución de las diferentes garantías con las que cuenta el Fondo, consistentes en:

1. Derechos fiduciarios sobre los proyectos de Flora y Natura.
2. Opción de desarrollo sobre la etapa 4 futura.
3. Pagaré de Inverfam como deudor solidario.

El hecho de que Inverfam hubiera firmado como deudor solidario hizo que el Fondo resultara incluido dentro del acuerdo de reorganización de esta compañía. Sin embargo, dado que Inverfam no es la contraparte de este contrato (sino las promotoras de los proyectos), permite desvincular al Fondo del acuerdo como primer paso de la estrategia y, a través de las garantías lograr un acuerdo conciliado con la contraparte o reactivar los proyectos con un nuevo socio desarrollador.

Objetivo:

Documentar y revelar los hechos relevantes motivados por el incumplimiento del pago de la cuota de diciembre de 2022, así como, documentar los eventos subsecuentes desde la fecha de elaboración de Estados Financieros con corte a 30 de junio de 2022, hasta la fecha del presente memorando.

Hechos relevantes

Diciembre 15, 2022: Acierto Inmobiliario solicita una prórroga para el pago del saldo hasta junio de 2023, la cual no fue aceptada por parte del gestor teniendo en cuenta que no ofrecía garantías reales adicionales y esto representaba un mayor riesgo para el Fondo.

Diciembre 31, 2022: Se materializa el incumplimiento de pago por parte de Acierto Inmobiliario.

Enero 02, 2023: La sociedad administradora, Aval Fiduciaria (antes Fiduciaria Corficolombiana), envía a Acierto Inmobiliario una notificación de incumplimiento de pago y se convoca Comité de Inversiones extraordinario con el fin de definir la estrategia a implementar.

Enero 18, 2023 - Comité de Inversiones extraordinario: El Gestor presenta al Comité de Inversiones la situación del proyecto El Tejar. En este comité se ratificó la no aceptación de la prórroga sin la existencia de garantías reales adicionales. A su vez, el Comité de Inversiones se decidió realizar una debida diligencia sobre los fideicomisos de El Tejar a través de los cuales se están desarrollando los proyectos, para conocer con exactitud la situación actual de cada uno de ellos. Adicionalmente, el Comité de Inversiones instruyó solicitar un abono parcial y añadir garantías reales antes de otorgar la prórroga hasta junio 2023 a Acierto Inmobiliario.

Enero 20, 2023: Se envía check-list de información requerida para debida diligencia sobre los proyectos y la compañía deudora.

Febrero 06, 2023: Se recibe por parte de Acierto Inmobiliario parcialmente la información requerida. Se inició el proceso de debida diligencia para identificar la situación actual de los proyectos. Durante la debida diligencia se identificó que los proyectos que hacen parte de El Tejar no generan utilidades ni flujos de caja en el corto plazo, que puedan ser eventuales fuentes pago del saldo incumplido por parte de Acierto Inmobiliario. No se recibió la información financiera requerida de la compañía deudora. Con esta información se convoca nuevamente un Comité de Inversiones extraordinario.

Febrero 24, 2023 - Comité Inversiones extraordinario: Teniendo en cuenta el resultado de la debida diligencia a los proyectos de El Tejar, en el que la garantía mobiliaria sobre los derechos fiduciarios no representa una posible fuente de pago dado el estado de los proyectos, el Gestor propone evaluar un escenario en donde se considere la posibilidad de iniciar un proceso ejecutivo contra la compañía deudora, la cual es la que controla las promotoras que desarrollan los proyectos de Acierto Inmobiliario. Sin embargo, los miembros del Comité de Inversiones instruyen que se consulten fuentes o bases de datos alternativas, con el fin de entender la situación financiera de la compañía deudora y de esta manera justificar el inicio de un proceso ejecutivo.

Marzo 2023: Se obtienen los Estados Financieros con corte a 2021 de la compañía deudora y se infiere que la situación a la fecha debe estar más deteriorada, por lo tanto no habría certeza sobre el resultado de un proceso ejecutivo, pues puede que no existan suficientes activos que cubran el saldo incumplido y, en cambio, no se recomienda tomar la iniciativa para demandar, ya que podría desencadenar un efecto en cadena sobre otros posibles acreedores, que lleven a la compañía deudora a una situación de insolvencia que resultaría en un escenario menos favorable para recuperar el saldo incumplido. Todo lo anterior, dejaba solo la posibilidad de ejecutar una tercera garantía que consiste en la cesión de la opción de desarrollo sobre uno de los lotes remanentes del Macrourbanismo El Tejar, por lo cual se consultó a sus propietarios, con el fin de exponer la situación y explorar alternativas que permitan al Fondo recuperar la totalidad parte del saldo incumplido.

Abril 17, 2023: se recibió una nueva propuesta por parte de Acierto Inmobiliario para el pago del saldo incumplido, la cual consistía en descontar los flujos de utilidades de un desarrollo futuro de 692 viviendas en El Tejar. La propuesta fue analizada y rechazada en el Comité de Inversiones del 17 de abril de 2023 considerando que la propuesta no representa un activo, pues consiste en la venta de unos flujos de utilidades no realizados, lo cual no tendría valor en el mercado, a la hora de tratar de realizar dicha opción.

Abril 18 al 30, 2023: Se realizaron reuniones con los propietarios del terreno de El Tejar para identificar sus intereses, teniendo en cuenta que ellos también se encuentran afectados, ya que tienen los lotes remanentes del Macrourbanismo comprometidos a Acierto Inmobiliario. En estas reuniones se conoció que estarían interesados en una renegociación de uno de los lotes remanentes que hace parte de la garantía que tiene el Fondo sobre El Tejar. En este periodo también se han llevado a cabo conversaciones con Acierto Inmobiliario, en las cuales se les ha insistido en la inclusión de nuevas garantías y fuentes de pago que cubran la totalidad del saldo incumplido.

Segundo y tercer trimestre de 2023: con el ánimo de no ejecutar garantías teniendo en cuenta que esto podía detonar la decisión de Acierto Inmobiliario (y/o sus compañías asociadas) de someterse a un proceso de reorganización, la recomendación de los abogados siempre fue adquirir las garantías por la vía negociada. De acuerdo con lo anterior, durante este lapso se acordó, negoció, concilió y elaboró un memorando de entendimiento con el fin de que Acierto Inmobiliario fuera quién

consiguiera el tercero comprador de la opción en un tiempo establecido y unas condiciones dadas de tal manera que esto fuera la fuente de pago de la deuda o parte de ella. Sin embargo, Acierto Inmobiliario no firmó el memorando de entendimiento conciliado y no volvió a responder al respecto, desde agosto de 2023 (al parecer Acierto ya estaba contemplando someterse al proceso de reorganización e incluir esta cuenta dentro del total de acreencias de Inverfam, así esta compañía no fuera la contraparte del Fondo).

Octubre de 2023: El Gestor conoce el borrador del acuerdo de reorganización de Inverfam y evidencia que el saldo de la deuda de El Tejar fue incluido en categoría quinta, a pesar de que Inverfam solo tenía la calidad de codeudor solidario y no era el deudor del Fondo.

Noviembre 28, 2023: Tras el análisis con los abogados de las posibles opciones de recuperar el saldo adeudado en el proyecto El Tejar, se presenta al Comité de Inversiones dos escenarios posibles.
El primer escenario consiste en mantenerse dentro del proceso de reorganización, en las condiciones propuestas, cuyo pago se daría a partir del 2030 y hasta el 2034, con pagos semestrales y una tasa de interés del 2% durante los dos primeros años y del 3% durante los años restantes.

El segundo escenario consiste en desvincular al Fondo del proceso de reorganización y, a su vez ejecutar la garantía para que el Fondo sea quién tenga derecho jurídicamente de ese desarrollo futuro y sea el mismo el que directamente busque un comprador interesado de dicha opción en el mercado.

Primer trimestre de 2024: El Gestor continúa evaluando la posibilidad de ejecutar las garantías que generen valor y puedan ser monetizadas para cubrir la deuda.

Segundo trimestre de 2024: Dentro de las garantías analizadas se encuentran derechos Fiduciarios sobre los proyectos Flora y Natura. Al respecto, el Gestor Profesional inició negociaciones con Banco de Bogotá, banco financiador de los proyectos, con el fin de reactivarlos en conjunto y generar fuentes de pago suficientes para saldar la deuda.

Tercer trimestre de 2024: Como complemento a conversaciones adelantadas con Banco de Bogotá, el Gestor se encuentra analizando una alternativa para reactivar Flora y Natura. Dicha alternativa surge de conversaciones con Acierto Inmobiliario, quién manifestó contar con una empresa interesada en reactivar los proyectos, bajo la condición de obtener una participación del 50% en los derechos fiduciarios y que los proyectos no cuenten con garantías adicionales. Cabe destacar que el Fondo tiene como garantía mobiliaria el 75%, de los derechos fiduciarios.
Para alcanzar un acuerdo, sería necesario cancelar la garantía existente. Una vez cancelada, los derechos fiduciarios se redistribuirían, de forma que el 50% sea asignado a la empresa interesada, y el 50% restante sería repartido entre el Fondo y Acierto, con porcentajes que se serán sujetos a una futura negociación como parte del proceso.
Como contraprestación por la reducción en el porcentaje de participación en los proyectos, Acierto propuso entregar una participación en un proyecto para reactivación el cuál refería el aval del Fondo para solicitar el crédito.
El comité de inversiones no dio viabilidad a que el fondo fuera avalista, considerando que, a la fecha, las distribuciones exceden del capital invertido y ser el avalista en un nuevo proyecto de desarrollo pondría en riesgo las utilidades ya realizadas.

Cuarto trimestre de 2024: El gestor profesional sostuvo reuniones con Acierto Inmobiliario, con el fin de hacer seguimiento a las conversaciones adelantadas entre Acierto y la empresa interesada. A diciembre de 2024 no se tiene una propuesta definitiva, pero se continúa trabajando en el estudio de las alternativas que surgen fruto del proceso de negociación adelantado entre las partes.

Primer trimestre de 2025: Durante el primer trimestre de 2025, el proyecto El Tejar no presentó avances en obra ni en su estrategia comercial, manteniéndose suspendido. El 3 de febrero se llevó a cabo una reunión con Acierto Inmobiliario para evaluar el avance del planteamiento realizado en el segundo semestre de 2024, el cual contemplaba la participación de un nuevo desarrollador interesado en reactivar los proyectos Flora y Natura. En dicha reunión, Acierto informó que el desarrollador había subsanado los aspectos técnicos pendientes y que se encontraba en proceso de análisis con Banco de Bogotá para la estructuración de los créditos requeridos, reiterando que el Fondo no asumirá la firma de avales adicionales. No obstante, no se obtuvo una respuesta concreta por parte de Acierto respecto a los tiempos ni a la formalización del esquema propuesto, lo cual representa un riesgo alto de indefinición estratégica y financiera. Ante esta situación, hacia finales del trimestre se reactivó el análisis de alternativas de salida diferentes al acuerdo con Acierto, las cuales actualmente se encuentran en estudio por parte del Gestor Profesional.

Segundo trimestre de 2025: En el transcurso del segundo trimestre de 2025, El Tejar continúa sin presentar avances en obra ni en su estrategia comercial, manteniéndose suspendido. El Gestor Profesional ha realizado reuniones con distintos desarrolladores en busca de la reactivación de los proyectos a través de un socio que realice los aportes necesarios para el desarrollo, de forma tal, que el fondo no deba realizar aportes adicionales ni ser deudor solidario. Una vez reactivados los proyectos, la deuda será saldada con los recursos generados por el desarrollo de activos.
Frente a la propuesta realizada por Acierto durante el segundo semestre de 2024, el Gestor Profesional ha realizado seguimiento frente a los avances de la propuesta, sin embargo, a la fecha no se cuenta con una propuesta en firme.

Tercer y cuarto trimestre de 2025: Garantizando que el Fondo no deba realizar aportes adicionales al proyecto que afecten los resultados financieros actuales, se está evaluando la alternativa de tomar un solo proyecto para reactivar con un socio desarrollador y generar fuentes de pago a través del desarrollo de este. Por otro lado, en paralelo se analizan los diferentes escenarios de reactivación.

Primer y segundo trimestre de 2026: Como resultado del análisis de alternativas de salida adelantado durante los períodos anteriores, el Gestor Profesional estructuró una estrategia que reduce de manera significativa la exposición al riesgo del Fondo, al sustituir la dependencia de la reactivación y el desarrollo de los proyectos por una fuente de pago cierta y con vencimiento definido. A la fecha del presente memorando, el Gestor Profesional se encuentra en proceso de negociación para formalizar la salida del activo a través de un flujo de pagos por COP $2.500 millones, los cuales deberán ser pagados en su totalidad antes de diciembre de 2027. La estructura en negociación no contempla aportes adicionales por parte del Fondo, ni el otorgamiento de avales u obligaciones solidarias, en concordancia con los lineamientos impartidos por el Comité de Inversiones.

Conclusión:

Los Estados Financieros del Fondo se han preparado bajo la presunción de la recuperación parcial del saldo incumplido, pues las estrategias consideradas y emprendidas por el Gestor hasta la fecha, están encaminadas a ese objetivo y los resultados dependerán del éxito de los procesos adelantados.

Bogotá, 28 de agosto de 2026

Señores
Fondo de Capital Privado Avenida Colombia PEF
Bogotá
Ciudad

Asunto: Informe de Gestión del Comité de Inversiones del Fondo de Capital Privado Avenida Colombia PEF para el periodo comprendido entre 01 de enero y 30 de junio de 2026 – Avenida CREF II Manager S.R.L.

Respetados Señores:

Dando cumplimiento a lo estipulado en el Capítulo 2, artículo 3.3.8.2.1, parágrafo 2 del Decreto 1984 de octubre de 2018, me permito presentar a ustedes el Informe de Gestión del Comité de Inversiones del Fondo Avenida Colombia PEF, correspondiente al periodo comprendido entre el 01 de enero y el 30 de junio de 2026, el cual contiene la situación administrativa, una descripción de las reuniones del Comité de Inversión durante el periodo de análisis y demás temas relevantes que se indican a continuación:

SITUACIÓN ADMINISTRATIVA

El Comité de Inversiones está conformado por los siguientes miembros:

- Michael Teich
- Carlos Torres
- Andres Felipe Gomez

REUNIONES DEL COMITÉ DE INVERSIÓN CORRESPONDIENTES AL PERIODO 01/01/2026 — 30/06/2026 - AVENIDA CREF II MANAGER S.R.L.

En cada una de las reuniones realizadas se dio cumplimiento al siguiente alcance:

1. Verificación del quórum
2. Elección del presidente y secretario de la reunión
3. Seguimiento al portafolio del Fondo
4. Solicitud de aprobaciones
5. Detalle cada uno de los activos del portafolio del Fondo
6. Recomendaciones finales del Comité de Inversiones
7. Lectura y aprobación del acta

A continuación, se presentan las fechas en las cuales el comité de inversiones sesionó, junto con las aprobaciones realizadas:

Fecha: marzo 31, 2026 | Comité Ordinario

Aprobaciones por parte del comité de inversiones:

1. **Urban Salitre – Zúrich: cesión de derechos fiduciarios y liquidación de la posición del Fondo:**
   El Comité de Inversiones aprueba iniciar las gestiones orientadas a la liquidación de la posición del Fondo Avenida Colombia PEF en el Contrato de Fiducia Mercantil No. 2-1 82264 – Fideicomiso Urban Salitre, y autoriza al Gestor Profesional a suscribir los documentos necesarios para adelantar el proceso de salida durante el año 2026. Lo anterior, considerando que el proyecto Zúrich se encuentra en su etapa final y que se encuentra pendiente de la Torre 3, estimado entre abril y mayo de 2026.

2. **El Tejar: acuerdo de pago con Acierto Inmobiliario:**
   El Comité de Inversiones aprueba adelantar las gestiones necesarias para la suscripción de un acuerdo de pago con Acierto Inmobiliario, orientado a la recuperación de la cuenta por cobrar a favor del Fondo derivada de su exposición en El Tejar, autorizando al Gestor Profesional a recibir hasta COP 2.500 millones conforme al cronograma de pagos acordado, para el cual la última fecha será en Diciembre de 2027 y a suscribir los documentos requeridos para formalizar dicha reestructuración. Una vez efectuados los pagos, se procederá al levantamiento de las garantías otorgadas por los terceros en desarrollo del Contrato de Cesión. La negociación y suscripción de documentos relacionados con las garantías (vigentes o nuevas) quedará a discreción del Gestor Profesional.

3. **Calle 80: Otrosí No. 4 a la Modificación Integral del Contrato de Fiducia Mercantil de Administración (Fideicomiso Lote Calle 80):**
   El Comité de Inversiones aprueba la suscripción del Otrosí No. 4, mediante el cual se prorrogan los periodos preoperativos de las Etapas 3 y 4 y el periodo operativo de la Etapa 2 del proyecto, y se ajustan los beneficios asociados a los trabajos de diseño y a las actividades de contabilidad y gestión de tesorería del fideicomitente constructor.

4. **Calle 80: Crédito Constructor – Torre 2:**
   El Comité de Inversiones aprueba la firma del Fondo Avenida Colombia PEF como deudor solidario o avalista del crédito constructor de la Torre 2 del proyecto L80, por un monto estimado de $21.418 millones de pesos habiéndose presentado y validado ante el Comité el cumplimiento de los términos establecidos en el parágrafo de la cláusula 2.9 del Reglamento del Fondo. Así mismo, aprueba mantener el covenant vigente para la Torre 1 durante la vigencia de los créditos constructor que se otorguen en calidad de deudor solidario o avalista al Fondo.

5. **Faenza: Otrosí No. 4 al Contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria (Fideicomiso Faenza Centenario – Alianza Fiduciaria):**

El Comité de Inversiones aprueba la suscripción del Otrosí No. 4, mediante el cual se modifica la cascada de pagos del proyecto para otorgar a Bancolombia la prelación de pagos sobre cualquier devolución de aportes o distribución de excedentes del proyecto, como requerimiento final para la legalización del crédito constructor. En consecuencia, se autoriza al Gestor Profesional a adelantar las gestiones necesarias y suscribir los documentos requeridos para la formalización del referido Otrosí.

Fecha: junio 30, 2026 | Comité Ordinario

Aprobaciones por parte del comité de inversiones:

1. **Faenza: Otrosí No. 4 a la Modificación Integral del Contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria Fideicomiso Faenza Centenario y Otrosí No. 2 a la segunda Modificación Integral del AMI:**

   Los miembros del Comité de Inversiones aprueban la suscripción del Otrosí No. 4 a la Modificación Integral del Contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria – Fideicomiso Faenza Centenario (Alianza Fiduciaria) y del Otrosí No. 2 a la segunda Modificación Integral del AMI, mediante los cuales se reconoce un Beneficio por Gestión Adicional a Habitus Construcciones S.A.S. (Fideicomitente - Constructor), correspondiente a la suma de SETENTA Y CINCO MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y DOS PESOS ($75.975.682 MCTE), teniendo en cuenta que el Fideicomitente - Constructor atendió costos del Proyecto con recursos propios entre junio de 2024 y diciembre de 2025. En consecuencia, se autoriza al Gestor Profesional a adelantar las gestiones necesarias y suscribir los documentos requeridos para la formalización de los referidos Otrosíes.

Otros temas relevantes

En la sesión ordinaria del 30 de junio de 2026, el Comité de Inversiones revisó los plazos del Fondo y fue informado sobre la solicitud de extensión de la vigencia del Fondo por un (1) año adicional, la cual fue presentada y aprobada en la sesión de la Asamblea de Inversionistas celebrada en el mes de mayo de 2026. En la misma sesión se presentó al Comité la gestión adelantada ante los inversionistas para avanzar en las estrategias de salida de los activos del portafolio.

Con excepción de lo anterior, durante las sesiones del Comité de Inversiones correspondientes al primer semestre de 2026 no se trataron temas relevantes adicionales a los descritos en el presente informe.

Cordialmente,



Andrés Gomez
Representante legal
Avenida CREF II Manager SRL
agomez@avenidacap.com

Informe Comité de Vigilancia
Fondo de Capital Privado Avenida Colombia PEF
Compartimento A y C
1er semestre de 2026

De acuerdo con las funciones asignadas al Comité de Vigilancia por el Decreto 2555 de 2010 y el Reglamento del Fondo, durante el primer semestre de 2026 se llevaron a cabo dos reuniones ordinarias del Comité. Estas sesiones fueron convocadas por la Sociedad Administradora conforme a lo establecido en la Cláusula 3.2.2 del Reglamento. En cada una de ellas, el Comité ejerció las siguientes funciones las cuales se detallan a continuación:

Funciones del Comité	Presentado /No se presentó
1. Verificar que la Sociedad Administradora y gestor profesional, cumplan con sus funciones	Presentado
2. Guardar la reserva de ley respecto de los negocios y de la información a la que tengan acceso en desarrollo de sus funciones.	Presentado
3. Verificar que las inversiones y demás actuaciones u operaciones del fondo de capital privado se realicen de acuerdo con la normatividad aplicable y el reglamento, para lo cual tendrá la facultad de solicitar cualquier información adicional, en caso de que lo requiera.	Presentado
4. Conocer, evaluar y resolver aquellas situaciones que puedan dar lugar a eventuales conflictos de interés.	No se presentó
5. Proponer motivadamente a la asamblea de inversionistas la sustitución de la Sociedad Administradora o del gestor profesional, de conformidad con las causales de sustitución prevista en el reglamento.	No se presentó
6. Reportar inmediatamente a la SFC y a la Junta Directiva de la Sociedad Administradora cualquier posible violación de la normatividad aplicable a la actividad de administración de Fondos de Capital Privado, o el desconocimiento de los derechos o intereses de los inversionistas. Cuando dichas violaciones o desconocimientos impliquen un desmedro patrimonial para los inversionistas, dicho comité deberá convocar a reunión extraordinaria de inversionistas al día siguiente al cual se detectó el presunto incumplimiento.	No se presentó
7. Elaborar el informe de su gestión para ser presentado en el informe de rendición de cuentas y en la asamblea de inversionistas del fondo de capital privado.	Presentado
8. Informar a los inversionistas los eventos que podrían comprometer la sostenibilidad o la viabilidad del fondo de capital privado, o tener una incidencia material sobre los estados e información financiera del fondo.	No se presentó
9. Aprobar su propio reglamento de funcionamiento.	No se presentó

1. Miembros del Comité de Vigilancia:

El Comité de Vigilancia está conformado por 3 miembros (persona natural / jurídica).

Los miembros del Comité son los siguientes:

Nombre	Calidad
Luis Eduardo Nieto Jaramillo	Miembro Independiente
Carlos Mario Carvajal Ramirez	Miembro Independiente
Avenida Colombia Real Estate Fund II LP	Miembro Inversionista

2. Sesiones del Comité de Vigilancia:

De acuerdo con lo establecido en el Artículo 3.3.8.3.3 del Decreto 25555 y reglamento o Adenda, el Comité de Vigilancia se reunirá como mínimo cada tres (3) meses.

A continuación, se resumen los aspectos relevantes, situaciones de conflictos de interés, o situaciones que comprometan la sostenibilidad o viabilidad del Fondo que fueron analizadas durante las sesiones realizadas en el periodo.

Acta	Fecha	Aspectos Relevantes	Conflictos de Interés y situaciones que comprometen la sostenibilidad o viabilidad del FCP
45	20/03/2026	• La Sociedad Administradora y el Gestor Profesional presentaron el informe al cumplimento de sus obligaciones de administración del Fondo, estados financieros e informe de desempeño del activo.	• Aval Fiduciaria manifestó no tener conocimiento de potenciales conflictos de interés. • El Gestor Profesional manifestó que no se presentaron potenciales conflictos de interés ni situaciones que comprometan la sostenibilidad o viabilidad del Fondo.
46	18/06/2026	• La Sociedad Administradora y el Gestor Profesional presentaron el informe al cumplimento de sus obligaciones de administración del Fondo, estados financieros e informe de desempeño del activo.	• Aval Fiduciaria manifestó no tener conocimiento de potenciales conflictos de interés. • El Gestor Profesional manifestó que no se presentaron potenciales conflictos de interés ni situaciones que comprometan la sostenibilidad o viabilidad del Fondo.

3. Aclaraciones Finales:

Los miembros del Comité de Vigilancia no tienen vínculos con la sociedad administradora. Durante las sesiones anotadas, el Comité recibió los diferentes informes y verificó que las diferentes partes involucradas estuviesen cumpliendo sus funciones de conformidad con el Reglamento y las normas aplicables, verificando que el funcionamiento y gestión del Fondo se está ejecutando conforme a dichas normas.

Igualmente, el gestor profesional presentó al Comité seguimiento sobre los avances de los diferentes proyectos en sus diferentes etapas de desarrollo, con corte a los trimestres anteriores a las sesiones de cada reunión. El Comité no tiene ningún aspecto o hecho anómalo o irregular que reportar a la asamblea o que afecten los intereses de los inversionistas.

Este informe se expide a los 20 días del mes de agosto del año 2026.

Cordialmente

Miembros del Comité de Vigilancia
Fondo de Capital Privado FCP Avenida Colombia PEF Compartimento A y C

Anexo: Política de Riesgo



AVAL Fiduciaria | Asset Management

Fondo de Capital Privado de Capital Privado Avenida Colombia PEF Compartimento A

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Política de Riesgo – FCP y sus compartimentos

Los activos que constituyen el portafolio de inversiones de cada Compartimento pueden verse afectados por una serie de riesgos que pueden significar alguna probabilidad de pérdida. Con la suscripción del comprobante de vinculación, los Inversionistas manifiestan que conocen y aceptan los riesgos que se listan en esta sección los cuales están contenidos en el Reglamento:

Riesgo	Definición	Administración	Mitigación
Riesgo 1	Riesgo Operativo	Se entiende por Riesgo Operativo, la posibilidad de incurrir en pérdidas por deficiencias, fallas o inadecuaciones, en el recurso humano, los procesos, la tecnología, la infraestructura o por la ocurrencia de acontecimientos externos y es inherente a toda organización de negocios y cubre una amplia gama de posibles eventos. El Fondo puede verse expuesto a pérdidas potenciales ocasionadas por riesgo operativo. Este riesgo comprende, entre otros, al riesgo tecnológico, al riesgo legal y al riesgo de contagio.	La Sociedad Administradora ha implementado un Sistema de Administración de Riesgo Operativo que permite identificar, medir, controlar y monitorear los riesgos subyacentes de la operación del Fondo de Capital, no obstante, se pueden materializar eventos de riesgo que pueden afectar la funcionalidad del negocio
Riesgo 2	Riesgo de reputación	Se entiende el daño que la Sociedad Administradora y/o el Gestor Profesional puedan sufrir en su reputación debido a la falta de control en el riesgo financiero o riesgo operacional, así como a la falta de cumplimiento de regulaciones que delimitan la conducta de la actividad de gestión de fondos de capital privado. Asimismo, este riesgo incluye el evento en el cual el Gestor Profesional pueda llevar a cabo actuaciones por cuenta suya que afecten la reputación de la Sociedad Administradora.	La sociedad administradora tiene implementados controles internos para enfrentar los posibles efectos de estos riesgos legales en la organización que puedan impactar negativamente el valor neto del Fondo como el valor de la Unidad de Participación, y dado que no se han registrado pérdidas significativas por este concepto y que los riesgos legales que se tienen identificados no generarían pérdidas relevantes, se considera que este riesgo será calificado como bajo.

Política de Riesgo – FCP y sus compartimentos

Los activos que constituyen el portafolio de inversiones de cada Compartimento pueden verse afectados por una serie de riesgos que pueden significar alguna probabilidad de pérdida. Con la suscripción del comprobante de vinculación, los Inversionistas manifiestan que conocen y aceptan los riesgos que se listan en esta sección los cuales están contenidos en el Reglamento:

Riesgo	Definición	Administración	Mitigación
Riesgo 1	Riesgo de concentración de participaciones	En el reglamento no se contempla límite alguno para los Aportes por Inversionista, es decir, el Fondo no prevé una limitación en cuanto a la concentración por Inversionista.	Dada la naturaleza cerrada del Fondo este hecho no tendrá ningún efecto sobre la liquidez necesaria para atender redenciones, pues solo se requerirá liquidez a la terminación del Fondo.

Gracias

Visita nuestra **Página web**

(601) 7550340

línea nacional gratuita
01 8000 189 799

desde tu celular al #432

Síguenos en @avalfiduciaria Aval Fiduciaria Aval Fiduciaria @AvalFiduciaria @avalfiduciaria Aval Fiduciaria

KPMG S.A.S.
Calle 90 No. 19c - 74
Bogotá D.C. - Colombia

Teléfono +57 (601) 618 8000
+57 (601) 618 8100

www.kpmg.com/co

INFORME DEL REVISOR FISCAL SOBRE LA REVISIÓN DE LA INFORMACION FINANCIERA INTERMEDIA

Señores Accionistas
Aval Fiduciaria S.A.:

Introducción

He revisado la información financiera intermedia condensada que se adjunta, al 30 de junio de 2026 del Fondo de Capital Privado Avenida Colombia PEF Compartimento A (9-7-51615), administrado por Aval Fiduciaria S.A., la cual comprende:

- el estado de situación financiera intermedio condensado al 30 de junio de 2026;
- el estado de resultados y otro resultado integral intermedio condensado por los períodos de seis y tres meses que terminaron el 30 de junio de 2026;
- el estado de cambios en los activos netos de los inversionistas intermedio condensado por el período de seis meses que terminó el 30 de junio de 2026;
- el estado de flujo de efectivo intermedio condensado por el período seis meses que terminó el 30 de junio de 2026; y
- las notas a la información financiera intermedia condensada.

La administración es responsable por la preparación y presentación de esta información financiera intermedia condensada de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 (NIC 34) Información Financiera Intermedia contenida en las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia. Mi responsabilidad consiste en expresar una conclusión sobre esta información financiera intermedia condensada, basado en mi revisión.

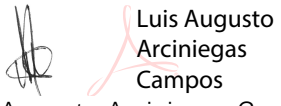
Alcance de la revisión

He realizado 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",* incluida en las Normas de Aseguramiento de la Información aceptadas en Colombia. Una revisión de información financiera intermedia consiste en hacer indagaciones, principalmente con las personas responsables de los asuntos financieros y contables, y la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. El alcance de una revisión es sustancialmente menor que el de una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría aceptadas en Colombia y, por consiguiente, no me permite obtener seguridad de haber conocido todos los asuntos significativos que hubiera podido identificar en una auditoría. Por lo tanto, no expreso una opinión de auditoría.

© 2026 KPMG S.A.S. es una sociedad colombiana por acciones simplificada y firma miembro de la organización global KPMG de firmas independientes, adscritas a KPMG International Limited, una compañía privada inglesa, limitada por garantía. Todos los derechos reservados.

Conclusión

Basado en mi revisión, no ha llegado a mi conocimiento ninguna cuestión que me haga suponer que la información financiera intermedia condensada al 30 de junio de 2026, que se adjunta, no ha sido preparada, en todos los aspectos de importancia material, de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 (NIC 34) Información Financiera Intermedia contenida en las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia.



Luis Augusto Arciniegas Campos
Revisor Fiscal de Aval Fiduciaria S.A.
T.P. 227500 - T
Miembro de KPMG S.A.S.

12 de agosto de 2026

KPMG S.A.S.
Calle 90 No. 19c - 74
Bogotá D.C. - Colombia

Teléfono +57 (601) 618 8000
+57 (601) 618 8100

www.kpmg.com/co

INFORME DEL REVISOR FISCAL SOBRE EL REPORTE EN LENGUAJE eXTENSIBLE BUSINESS REPORTING LANGUAGE (XBRL)

Señores Accionistas
Aval Fiduciaria S.A.:

Introducción

He revisado el reporte en lenguaje eXtensible Business Reporting Language (XBRL) al 30 de junio de 2026 del Fondo de Capital Privado Avenida Colombia PEF Compartimento A (9-7-51615), administrado por Aval Fiduciaria S.A., que incorpora la información financiera intermedia, la cual comprende:

- el estado de situación financiera al 30 de junio de 2026;
- el estado de resultados y otro resultado integral por los períodos de seis y tres meses que terminaron el 30 de junio de 2026;
- el estado de cambios en los activos netos de los inversionistas por el período de seis meses que terminó el 30 de junio de 2026;
- el estado de flujos de efectivo por el período de seis meses que terminó el 30 de junio de 2026; y
- las notas al reporte.

La administración es responsable por la preparación y presentación de este reporte en lenguaje eXtensible Business Reporting Language (XBRL) que incorpora la información financiera intermedia de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 (NIC 34) Información Financiera Intermedia contenida en las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia, y por la presentación del reporte en lenguaje eXtensible Business Reporting Language (XBRL) según instrucciones de la Superintendencia Financiera de Colombia. Mi responsabilidad consiste en expresar una conclusión sobre el reporte en lenguaje eXtensible Business Reporting Language (XBRL) que incorpora la información financiera intermedia, basado en mi revisión.

Alcance de la revisión

He realizado 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",* incluida en las Normas de Aseguramiento de la Información aceptadas en Colombia. Una revisión de información financiera intermedia consiste en hacer indagaciones, principalmente con las personas responsables de los asuntos financieros y contables, y la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. El alcance de una revisión es sustancialmente menor que el de una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría aceptadas en Colombia y, por consiguiente, no me permite obtener seguridad de haber conocido todos los asuntos significativos que hubiera podido identificar en una auditoría. Por lo tanto, no expreso una opinión de auditoría.

© 2026 KPMG S.A.S. es una sociedad colombiana por acciones simplificada y firma miembro de la organización global KPMG de firmas independientes, adscritas a KPMG International Limited, una compañía privada inglesa, limitada por garantía. Todos los derechos reservados.

Conclusión

Basado en mi revisión, no ha llegado a mi conocimiento ninguna cuestión que me haga suponer que el reporte en lenguaje eXtensible Business Reporting Language (XBRL), que incorpora la información financiera intermedia del Fondo de Capital Privado Avenida Colombia PEF Compartimento A (9-7-51615) administrado por Aval Fiduciaria S.A. al 30 de junio de 2026, no ha sido preparado, en todos los aspectos de importancia material, de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 (NIC 34) Información Financiera Intermedia contenida en las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia e instrucciones de la Superintendencia Financiera de Colombia.

Luis Augusto Arciniegas Campos

Luis Augusto Arciniegas Campos
Revisor Fiscal de Aval Fiduciaria S.A.
T.P. 227500 - T
Miembro de KPMG S.A.S.

12 de agosto de 2026

FONDO DE CAPITAL PRIVADO AVENIDA COLOMBIA PEF COMPARTIMENTO A (9-7-51615)
ADMINISTRADO POR AVAL FIDUCIARIA S.A.
Estado de Situación Financiera Intermedio Condensado
(Expresado en millones de pesos colombianos)

	Nota		30 de junio de 2026	31 de diciembre de 2025
Activo				
Inversiones	12			
Inversiones en derechos fiduciarios		$	151,310	160,480
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados - instrumentos de patrimonio			26,927	31,266
			178,237	191,746
Cuentas por cobrar	13		-	4,224
Otros activos	14		63	31
Total Activos		$	**178,300**	**196,001**
Pasivo				
Cuentas por pagar	15		51	4,425
Total Pasivo		$	**51**	**4,425**
Total Activos Netos de los Inversionistas	16	$	**178,249**	**191,576**
Total Pasivo y Activos Netos de los Inversionistas		$	**178,300**	**196,001**

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros intermedios condensados.

Jaime Andres Toro Aristizabal
Firmado digitalmente por Jaime Andres Toro Aristizabal
Fecha: 2026.08.12 09:04:27 -05'00'

Jaime Andrés Toro Aristizábal
Representante Legal (*)

Firmado digitalmente por Edwin Arroyave Lozada

Edwin Arroyave Lozada
Contador Público (*)
T.P. 59342 -T

Luis Augusto Arciniegas Campos

Luis Augusto Arciniegas Campos
Revisor Fiscal de Aval Fiduciaria S.A.
T.P. 227500 - T
Miembro de KPMG S.A.S.
(Véase mi informe del 12 de agosto de 2026)

(*) Los suscritos Representante Legal y Contador Público certificamos que hemos verificado previamente las afirmaciones contenidas en estos estados financieros intermedios condensados y que las mismas han sido tomados fielmente de los libros auxiliares de contabilidad del Fondo de Capital Privado

FONDO DE CAPITAL PRIVADO AVENIDA COLOMBIA PEF COMPARTIMENTO A (9-7-51615)
ADMINISTRADO POR AVAL FIDUCIARIA S.A.
Estado de Resultados y Otro Resultado Integral Intermedio Condensado
(Expresado en millones de pesos colombianos)

	Nota	Por el período de seis meses que terminó el 30 de junio de 2026	Por el período de seis meses que terminó el 30 de junio de 2025	Por el período de tres meses que terminó el 30 de junio de 2026	Por el período de tres meses que terminó el 30 de junio de 2025
Ingresos de operaciones					
Valoración de inversiones a valor razonable - instrumentos de patrimonio,neto	17	$ -	7,978	-	7,984
Recuperación deterioro cuenta por cobrar		-	188	-	-
		-	8,166	-	7,984
Otros ingresos de operaciones					
Diversos	18	1	-	1	-
		1	-	1	-
Total ingresos de operaciones		$ **1**	**8,166**	**1**	**7,984**
Gastos de operaciones					
Valoración de inversiones a valor razonable - instrumentos de patrimonio, neto	17	1,515	-	1,405	-
Comisiones	19	111	130	55	63
Servicios de administración e intermediación		26	20	14	10
		1,652	150	1,474	73
Otros gastos de operaciones					
Honorarios	20	116	213	76	78
Seguros	21	49	-	21	-
Diversos	22	9	17	-	7
Impuestos y tasas	23	2	13	1	-
		176	243	98	85
Total gastos de operaciones		$ **1,828**	**393**	**1,572**	**158**
Otro resultado integral		-	-	-	-
(Disminución) Aumento en los activos netos de los inversionistas por rendimientos y otro resultado integral		$ **(1,827)**	**7,773**	**(1,571)**	**7,826**

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros intermedios condensados.

Jaime Andres Toro Aristizabal
Firmado digitalmente por Jaime Andres Toro Aristizabal
Fecha: 2026.08.12 09:05:01 -05'00'

Jaime Andrés Toro Aristizábal
Representante Legal (*)

Firmado digitalmente por Edwin Arroyave Lozada

Edwin Arroyave Lozada
Contador Público (*)
T.P. 59342 -T

Luis Augusto Arciniegas Campos

Luis Augusto Arciniegas Campos
Revisor Fiscal de Aval Fiduciaria S.A.
T.P. 227500 - T
Miembro de KPMG S.A.S.
(Véase mi informe del 12 de agosto de 2026)

(*) Los suscritos Representante Legal y Contador Público certificamos que hemos verificado previamente las afirmaciones contenidas en estos estados financieros intermedios condensados y que las mismas han sido tomados fielmente de los libros auxiliares de contabilidad del Fondo de Capital Privado

FONDO DE CAPITAL PRIVADO AVENIDA COLOMBIA PEF COMPARTIMENTO A (9-7-51615)
ADMINISTRADO POR AVAL FIDUCIARIA S.A.
Estado de Cambios en los Activos Netos de los Inversionistas Intermedio Condensado
(Expresado en millones de pesos colombianos)

		Activos netos de los inversionistas
Saldo inicial al 01 de enero de 2025	$	180,753
Distribución a Inversionistas		(3,346)
Aumento en los activos netos de los inversionistas por rendimientos		7,773
Saldo final al 30 de junio de 2025	$	**185,180**
Saldo inicial al 01 de enero de 2026		191,576
Distribución a Inversionistas		(11,500)
Disminución en los activos netos de los inversionistas por rendimientos		(1,827)
Saldo final al 30 de junio de 2026	$	**178,249**

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros intermedios condensados.

Jaime Andres Toro Aristizabal
Firmado digitalmente por Jaime Andres Toro Aristizabal
Fecha: 2026.08.12 09:05:56 -05'00'

Jaime Andrés Toro Aristizábal
Representante Legal (*)

Firmado digitalmente por Edwin Arroyave Lozada

Edwin Arroyave Lozada
Contador Público (*)
T.P. 59342 -T

Luis Augusto Arciniegas Campos

Luis Augusto Arciniegas Campos
Revisor Fiscal de Aval Fiduciaria S.A.
T.P. 227500 - T
Miembro de KPMG S.A.S.
(Véase mi informe del 12 de agosto de 2026)

(*) Los suscritos Representante Legal y Contador Público certificamos que hemos verificado previamente las afirmaciones contenidas en estos estados financieros intermedios condensados y que las mismas han sido tomados fielmente de los libros auxiliares de contabilidad del Fondo de Capital Privado

FONDO DE CAPITAL PRIVADO AVENIDA COLOMBIA PEF COMPARTIMENTO A (9-7-51615)
ADMINISTRADO POR AVAL FIDUCIARIA S.A.
Estado de Flujo de Efectivo Intermedio Condensado
(Expresado en millones de pesos colombianos)

	Nota	Por el período de seis meses que terminó el 30 de junio de 2026	2025
Flujo de efectivo de las actividades de operación:			
(Disminución) Aumento en los activos netos de los inversionistas por rendimientos		$ (1,827)	7,773
Conciliación entre el aumento (disminución) en los activos netos de los inversionistas por rendimientos y el efectivo neto provisto por (usado en) las actividades de operación:			
Valoración de inversiones a valor razonable - instrumentos de patrimonio,neto	17	1,515	(7,978)
Recuperación deterioro cuenta por cobrar		-	(188)
		1,515	(8,166)
Cambios en Activos y Pasivos operacionales:			
Inversiones		11,994	3,728
Cuentas por cobrar		4,224	-
Otros activos		(32)	-
Cuentas por pagar		(4,374)	10
Distribución a Inversionistas		(11,500)	(3,346)
		312	392
Efectivo neto provisto por (usado en) las actividades de operación		$ **-**	**(1)**
Disminución del efectivo, neto		$ **-**	**(1)**
Efectivo al comienzo del período		-	2
Efectivo al final del período		$ **-**	**1**

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros intermedios condensados.

Jaime Andres Toro Aristizabal
Firmado digitalmente por Jaime Andres Toro Aristizabal
Fecha: 2026.08.12 09:06:26 -05'00'

Jaime Andrés Toro Aristizábal
Representante Legal (*)

Firmado digitalmente por Edwin Arroyave Lozada

Edwin Arroyave Lozada
Contador Público (*)
T.P. 59342 -T

Luis Augusto Arciniegas Campos

Luis Augusto Arciniegas Campos
Revisor Fiscal de Aval Fiduciaria S.A.
T.P. 227500 - T
Miembro de KPMG S.A.S.
(Véase mi informe del 12 de agosto de 2026)

(*) Los suscritos Representante Legal y Contador Público certificamos que hemos verificado previamente las afirmaciones contenidas en estos estados financieros intermedios condensados y que las mismas han sido tomados fielmente de los libros auxiliares de contabilidad del Fondo de Capital Privado

FONDO DE CAPITAL PRIVADO AVENIDA COLOMBIA PEF COMPARTIMENTO A (9-7-51615)
ADMINISTRADO POR AVAL FIDUCIARIA S.A.
Notas a la información financiera intermedia condensada
Al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025
(Expresadas en millones de pesos colombianos)

Nota 1. Entidad reportante

El Fondo de Capital Privado Avenida Colombia PEF Compartimento A (en adelante el Fondo), es un Fondo de Capital Privado cerrado, de largo plazo y de alto riesgo, constituido el 13 de marzo del 2015. Se rige por su reglamento emitido el 21 de agosto de 2013, actualizado el 9 de julio de 2018 y en lo no previsto en dicho documento, por lo dispuesto en el Decreto 2555 de 2010 y las demás normas que lo modifiquen, complementen o adicionen.

El objetivo principal del Fondo es invertir en el desarrollo de proyectos inmobiliarios localizados en Colombia, a través de alianzas con desarrolladores locales en sectores de la población que cuentan con una demanda alta y en los cuales el gestor profesional tiene amplia experiencia de inversión y administración. Para el desarrollo de activos inmobiliarios el Fondo invertirá junto con los desarrolladores en portafolios de alta calidad. El portafolio de inversiones del Fondo será diversificado, teniendo en cuenta la geografía, el tipo de activo, el socio estratégico y el plazo de los proyectos, entre otros. Adicionalmente, el portafolio del Fondo consistirá en proyectos de desarrollo para la venta y para arrendar durante la duración del Fondo.

El período de duración del Fondo comprende desde el inicio de operaciones, 16 de junio de 2015, hasta el final del tercer mes siguiente a su décimo aniversario. Este período se extenderá automáticamente por el término de un (1) año en el evento en que el Comité de Inversiones apruebe la extensión de la etapa de inversión. Adicionalmente, el período de duración del Fondo se extenderá a discreción del Gestor Profesional por dos (2) períodos sucesivos cada uno de un (1) año, previa aprobación de la Asamblea de Inversionistas. Salvo, el Fondo se liquide de conformidad con lo previsto en el Reglamento.

Las partes que intervienen en el Fondo son:

- Sociedad administradora: Aval Fiduciaria S.A.
- Gestor Profesional: Avenida CREF II Manager S.R.L.

El Fondo se encuentra activo al 30 de junio de 2026, la rendición de cuentas se presenta de forma semestral y el último informe se preparó con corte al 31 de diciembre de 2025 de acuerdo con lo descrito en la sección 12.2 del Reglamento del Fondo

Nota 2. Bases de preparación de los estados financieros intermedios condensados

La información financiera intermedia condensada ha sido preparada de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 (NIC 34) – Información Financiera Intermedia, contenida en las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia (NCIF), establecidas en la Ley 1314 de 2009, reglamentadas por el Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015 modificado por los Decretos 2496 de 2015, 2131 de 2016, 2170 de 2017, 2483 de 2018, 2270 de 2019,1432 de 2020, 938 de 2021, 1611 de 2022, 1271 de 2024 y 217 del 2026. Las

(Continúa)

NCIF Grupo 1 se basan en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) completas, emitidas y traducidas oficialmente al español por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board – IASB, por sus siglas en inglés).

Los estados financieros intermedios condensados al 30 de junio de 2026, deben leerse juntamente con los últimos estados financieros del Fondo al corte del 31 de diciembre de 2025, ya que no incluyen toda la información requerida para un juego completo de estados financieros. Se incluyen notas explicativas seleccionadas para explicar eventos y transacciones que son significativas para comprender los cambios en la situación financiera intermedia del Fondo desde los últimos estados financieros a 31 de diciembre de 2025.

El Fondo aplica a los presentes estados financieros intermedios condensados la siguiente excepción contemplada en el Título 4 Regímenes especiales del Capítulo 1 del Decreto 2420 de 2015:

La NIIF 9 respecto a la clasificación y la valoración de las inversiones para estos casos continúan aplicando lo requerido en la Circular Básica Financiera de la Superintendencia Financiera de Colombia (SFC), Parte 3, Capítulo 4, Sección 1 “Clasificación, valoración y contabilización de inversiones para estados financieros individuales o separados”.

El Fondo lleva su propia contabilidad, independiente de la contabilidad de la Fiduciaria y de lo que corresponde a otros Fondos.

Nota 3. Moneda funcional y de presentación.

Las partidas incluidas en los estados financieros intermedios condensados del Fondo se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera (pesos colombianos). Los estados financieros intermedios condensados se presentan en “pesos colombianos” que es la moneda funcional del Fondo y la moneda de presentación. Toda la información es presentada en millones de pesos y han sido redondeada a la unidad más cercana a millones.

Nota 4. Uso de juicios y estimaciones

Al preparar estos estados financieros intermedios condensados, la administración ha realizado juicios y estimaciones sobre el futuro, incluyendo riesgos y oportunidades relacionados con el cambio climático, que afectan la aplicación de las políticas contables y los importes reportados de activos, pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Los juicios significativos realizados por la administración al aplicar las políticas contables de la Fiduciaria y las principales fuentes de incertidumbre en las estimaciones fueron los mismos que los descritos en los últimos estados financieros anuales.

(Continúa)

La información sobre juicios significativos en la aplicación de políticas contables que tienen el efecto más importante en los estados financieros intermedios condensados, puede verse en la nota 11- Estimación del valor razonable.

Nota 5. Hipótesis de negocio en marcha

La preparación de los estados financieros intermedios condensados se realizó sobre la base de negocio en marcha. La disminución presentada en el Estado de Resultados y Otro Resultado Integral Intermedio Condensado corresponde al gasto por valoración de inversiones a valor razonable. Se determinó que no existen incertidumbres materiales relacionadas con eventos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad del Fondo para continuar como negocio en marcha normalmente en los próximos 12 meses a partir de la fecha de emisión de estos estados financieros intermedios condensados. Los juicios por los cuales se determinó que el Fondo es un negocio en marcha, corresponden a la evaluación de la situación financiera actual, el resultado de las operaciones y el acceso a los recursos financieros en el mercado financiero, donde se consideró, además, el impacto de tales factores en las operaciones futuras y no se determinó situación alguna que manifieste imposibilitar el funcionamiento del Fondo como un negocio en marcha.

Nota 6. Materialidad

La administración del Fondo determinó la importancia relativa de las cifras al presentar los estados financieros intermedios condensados de acuerdo con su función o naturaleza. Es decir, si una partida concreta careciese de relativa importancia, se agregará con otras partidas, esto, dado que no es necesario que el Fondo proporcione una revelación específica requerida por una NCIF, cuando la información carece de importancia relativa.

Nota 7. Políticas contables significativas

Las políticas contables aplicadas por el Fondo en estos estados financieros intermedios condensados son las mismas que las aplicadas en los estados financieros al 31 de diciembre de 2025.

Nota 8. Administración y gestión del riesgo

Las políticas y principios de gestión del riesgo, así como los procedimientos y herramientas establecidos e implementados al 30 de junio de 2026, no difieren de los revelados en las notas al 31 de diciembre de 2025.

Nota 9. Estacionalidad de las operaciones intermedias condensadas

El Fondo presenta estabilidad en el reconocimiento de sus resultados, ya que en los períodos revelados anteriormente no se evidencian estacionalidades o efectos cíclicos en los resultados.

(Continúa)

Nota 10. Presentación valoración perdida por inversiones o cambios de reexpresión

Cuando en el período actual o anterior el resultado de netear ingreso menos gasto es mayor el ingreso se debe presentar en el rubro de ingreso, si es el caso contrario en el cual el gasto es superior al ingreso se debe presentar como gasto.

Nota 11. Estimación del valor razonable

Algunas de las políticas y revelaciones contables del Fondo requieren la medición de los valores razonables, tanto de los activos y pasivos financieros como de los no financieros.

El Fondo cuenta con un marco de control establecido en relación con la medición de los valores razonables. Esto incluye un equipo de medición que tiene la responsabilidad general por la supervisión de todas las mediciones significativas del valor razonable, incluyendo los valores razonables de Nivel 3, y que el valorador prepara y reporta directamente a la Sociedad Administradora de acuerdo con lo descrito en la Sección 6.3.1 del Reglamento del Fondo, el cual indica que “Los Proyectos inmobiliarios, exceptuando aquellos que lleven menos de un (1) año de iniciado, serán valorados por el valorador Precia Proveedor de Precios Para Valoración S.A. de forma semestral con corte a treinta (30) de junio y treinta y uno (31) de diciembre, de conformidad con las normas aplicables y teniendo en cuenta que los resultados generados por la inversión del Fondo en un determinado Proyecto no se verán reflejados inmediatamente en el valor del Proyecto para dicho año”.

De acuerdo con lo mencionado, la última valoración se registró al 30 de junio de 2026 acorde con las valoraciones realizadas por Precia como valorador oficial del Fondo.

Jerarquía del valor razonable

Mediciones de valor razonable sobre bases recurrentes son aquellas que las normas contables NIIF requieren o permiten en el estado de situación financiera al final de cada período contable.

Los valores razonables se clasifican en diferentes niveles en una jerarquía de valor razonable basada en datos utilizados en las técnicas de valoración de la siguiente manera:

- Nivel 1: precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que el Fondo puede tener acceso a la fecha de medición.

- Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa (es decir, como precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios).

(Continúa)

- Nivel 3: datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (datos no observables). Valuaciones derivadas de otras metodologías de valoración, incluyendo modelos de precios, modelos de flujo de efectivo descontado y técnicas similares, y no basadas en transacciones de mercado, de cambio, de negociación o de corredor. Las valoraciones de nivel 3 incorporan ciertas suposiciones y proyecciones que no son observables en el mercado y un juicio profesional significativo al determinar el valor razonable asignado a dichos activos o pasivos.

En ciertos casos, los insumos utilizados para medir el valor razonable pueden caer en diferentes niveles de jerarquía del valor razonable. En tales casos, la determinación de qué categoría dentro de la jerarquía del valor razonable es apropiada para una inversión dada se basa en el nivel más bajo de entrada que es significativo para la medición del valor razonable en su conjunto. La evaluación del Fondo de la importancia de un insumo particular para la medición del valor razonable requiere juicio y considera factores específicos de la inversión.

Esta jerarquía requiere que el Fondo utilice datos de mercado observables, cuando estén disponibles, y minimice el uso de insumos no observables al determinar el valor razonable.

El valor razonable de los activos y pasivos financieros que se negocian en mercados activos (como los activos financieros en títulos de deuda y de patrimonio y derivados cotizados activamente en bolsas de valores o en mercados interbancarios) se basan en precios de mercados cotizados al cierre de la negociación en la fecha de cierre del ejercicio suministrado por proveedores de precio. Un mercado activo es un mercado en el cual las transacciones para activos o pasivos se llevan a cabo con la frecuencia y el volumen suficientes con el fin de proporcionar información de precios de manera continua.

El valor razonable se define como el precio más probable en efectivo (o términos que pueden expresarse en equivalentes de efectivo) para los cuales un activo vendería en un mercado competitivo en todas las condiciones necesarias para una venta justa, con un comprador y un vendedor cada uno capaz y dispuesto para comprar y vender, respectivamente, y actuar con prudencia, conocimiento y por interés propio, y suponiendo que ninguno de ellos está bajo coacción indebida. Existen tres técnicas de valoración que pueden utilizarse, el mercado, el ingreso o el costo.

La adecuación de cada técnica de valoración depende del tipo de activo o negocio que se esté valorando. El gestor utiliza principalmente metodologías de valoración de flujo de efectivo descontado, costo, valor residual, y enfoque de mercado que incorporan tasas de descuento, precios de mercado futuros y actuales y proyección de ingresos operativos netos durante un período de espera proyectado.

(Continúa)

Clasificación de las Inversiones

Las inversiones son clasificadas de acuerdo con el modelo de negocio definido por el Fondo. El modelo de negocio, corresponde a la decisión estratégica definida por el Comité de Inversiones u órgano colegiado nombrado por el Gestor profesional al que le corresponde analizar las alternativas de inversión y desinversión de los Compartimentos del Fondo, así como de los cupos de inversión y de las políticas para la ejecución de inversiones, manejo y enajenación de los Proyectos y demás activos del portafolio de los Compartimentos del Fondo, de conformidad con la política de riesgos del Fondo y su política de endeudamiento.

Las inversiones son clasificadas en inversiones negociables.

Al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 el Fondo no realizó transferencias entre los niveles de la jerarquía del valor razonable ni hubo cambios en la técnica de valoración empleada.

De acuerdo con lo informado por el Gestor Profesional, la variable que tuvo mayor impacto en la valuación es la tasa de descuento.

El Fondo aplica según la sección 2.7 del reglamento del Fondo, en alusión a la Coinversiones entre los Compartimentos, invierte sujeto a los recursos disponibles para inversiones en cada Compartimento y a cualquier restricción de inversión acordada por el Gestor Profesional o sus Vinculadas con respecto a los Compromisos de Inversión en dichos Compartimentos, el Compartimento A, al 30 de junio de 2026 tiene una participación del 98.621%, en todos y cada uno de los Proyectos. Los costos y gastos asociados a la coinversión, estos fueron asumidos por los Compartimentos a prorrata de su tamaño.

Valoración de las inversiones en Fondos de Inversión Colectiva

De otra parte, en Colombia no existe un mercado donde se coticen precios de los Fondos de Inversión Colectiva. El Valor de los aportes en un Fondo de inversión colectiva se mide a través de unidades que representan cuotas partes del valor patrimonial del respectivo Fondo. El valor de la unidad, que representa los rendimientos que se han obtenido, se determina por el monto total de los recursos aportados más o menos los rendimientos de las inversiones que conforman el portafolio. Estos rendimientos están dados por la valoración de los activos que invierte el Fondo y por tanto el nivel de jerarquía está determinado por los niveles de dichos activos.

El Fondo tiene inversiones en Fondos de inversión colectiva cuyos portafolios de inversión están compuestos en su mayoría por títulos de renta fija que son valorados por medio de los precios publicados por Precia S.A.

La siguiente tabla presenta las inversiones del Fondo contabilizadas en el activo por nivel dentro de la jerarquía de valoración:

(Continúa)

Al 30 de junio de 2026

		Nivel 2	Nivel 3	Total
Total Inversión Derechos Fiduciarios	$	-	151,310	151,310
Fondo de Inversión Colectiva Abierta Valor Plus I		3,070	-	3,070
Fondo de Capital Privado AV Colombia Pef II		-	23,857	23,857
Total Inversión a Valor Razonable	$	**3,070**	**23,857**	**26,927**
Total Activo Financiero de Inversión				**178,237**

Al 31 de diciembre de 2025

		Nivel 2	Nivel 3	Total
Total Inversión Derechos Fiduciarios	$	-	160,480	160,480
Fondo de Inversión Colectiva Abierta Valor Plus I		4,700	-	4,700
Fondo de Capital Privado AV Colombia Pef II		-	26,566	26,566
Total Inversión a Valor Razonable	$	**4,700**	**26,566**	**31,266**
Total Activo Financiero de Inversión				**191,746**

De acuerdo con lo señalado en la NIIF 13 párrafos 91 al 94, al 30 de junio de 2026 el Fondo no tuvo cambios en los datos de sensibilidad y no se han presentado transferencias entre los niveles de jerarquía del valor razonable y cambios de técnicas de valoración de los instrumentos financieros. (Ver Nota 12. Inversiones).

Conciliación del valor razonable:

Al 30 de junio de 2026

Nivel	Descripción		Al 31 de diciembre de 2025	Legalizaciones - Retiros (1)	Adiciones (2)	Ajuste de valoración con efecto en resultados (3)	Al 30 de junio de 2026
2	Encargo fiduciario- Fondo de Inversion Colectiva Valor Plus	$	4,700	(11,992)	10,290	72	3,070
3	Encargo fiduciario - FCP Avenida Colombia PEF II		26,565	-	-	(2,708)	23,857
3	Proyecto Los Balsos		40,396	(8,049)	-	2,695	35,042
3	Proyecto CC. Paseo del Rio		67,677	-	-	(6,661)	61,016
3	Proyecto El Tejar		4,864	-	-	(2,529)	2,335
3	Proyecto Urban Salitre		4,800	(5,715)	3,565	325	2,975
3	Proyecto Calle 80		28,830	-	-	5,853	34,683
3	Proyecto Faenza		11,008	-	-	1,305	12,313
3	Proyecto Sabana Central		2,906	(93)	-	133	2,946
		$	**191,746**	**(25,849)**	**13,855**	**(1,515)**	**178,237**

(Continúa)

(1) La inversión en el Fondo de Inversión Colectiva Valor Plus corresponde al retiro de recursos destinado al cumplimiento de las obligaciones del Fondo. En cuanto a los proyectos Los Balsos, Urban Salitre y Sabana Central, corresponden a la legalización de los anticipos de inversión girados.

(2) La variación en el Fondo de Inversión Colectiva Valor Plus corresponde a traslados de recursos entre cuentas bancarias. Para el Proyecto Urban Salitre, corresponde a la adición de anticipos de inversión.

(3) Corresponde al efecto en resultados derivado de la valoración diaria de las inversiones mantenidas en el Fondo de Inversión Colectiva Valor Plus y en el Fondo de Capital Privado Avenida Colombia PEF II, incluyendo la actualización de su valor razonable de acuerdo conforme al informe proporcionado por el valorador oficial, Precia.

Al 31 de diciembre de 2025

Nivel	Descripción		Al 31 de diciembre de 2024	Legalizaciones - Retiros (1)	Adiciones (2)	Ajuste de valoración con efecto en resultados (3)	Al 31 de diciembre de 2025
2	Encargo fiduciario- Fondo de Inversion Colectiva Valor Plus	$	2,689	(15,494)	17,413	92	4,700
3	Encargo fiduciario - FCP Avenida Colombia PEF II		27,375	-	-	(810)	26,565
3	Proyecto Los Balsos		36,107	(3,840)	-	8,129	40,396
3	Proyecto CC. Paseo del Rio		59,809	-	-	7,868	67,677
3	Proyecto El Tejar		5,044	-	-	(180)	4,864
3	Proyecto Urban Salitre		12,295	(10,695)	-	3,200	4,800
3	Proyecto Calle 80		24,615	-	2,877	1,338	28,830
3	Proyecto Faenza		8,011	-	-	2,997	11,008
3	Proyecto Sabana Central		5,120	(2,485)	-	271	2,906
		$	**181,065**	**(32,514)**	**20,290**	**20,290**	**191,746**

(1) La inversión en Fondo de Inversión Colectiva Valor Plus corresponde al retiro de recursos destinado al cumplimiento de las obligaciones del Fondo. En cuanto a los proyectos Los Balsos, Urban Salitre, Sabana Central, corresponde a la legalización de los anticipos de inversión girados.

(2) La variación en el Fondo de Inversión Colectiva Valor Plus corresponde a traslados entre cuentas bancarias. Para el Proyecto Calle 80, corresponde a la adición de anticipos de inversión.

(3) Efecto en resultados derivado de la valoración diaria de la inversión en Fondo de Inversión Colectiva Valor Plus, la inversión en el Fondo de Capital Privado Avenida Colombia PEF II, y la actualización de la valoración de acuerdo conforme al informe proporcionado por el valorador oficial, Precia.

No se han presentado cambios en las técnicas de valoración y cambios a nivel de jerarquía.

(Continúa)

Nota 12. Inversiones

El siguiente es el detalle de las inversiones (ver nota 11 Estimación del valor razonable):

		30 de junio de 2026	31 de diciembre de 2025
Derechos fiduciarios	$	151,310	160,480
Fondo de Capital Privado Avenida Colombia PEF II		23,857	26,566
Fondo de Inversión Colectiva Abierta Valor Plus I		3,070	4,700
	$	**178,237**	**191,746**

El siguiente es el detalle de la fiduciaria que administra cada proyecto:

Proyecto	Fiduciaria
Proyecto Los Balsos	Fiduciaria Bancolombia S.A.
Proyecto CC. Paseo Del Rio	Alianza Fiduciaria S.A.
Proyecto Urban Salitre	Aval Fiduciaria S.A.
Proyecto Calle 80	Alianza Fiduciaria S.A.
Proyecto Faenza	Alianza Fiduciaria S.A.
Proyecto Sabana Central	Aval Fiduciaria S.A.
Proyecto El Tejar	Alianza Fiduciaria S.A.

La calificación de riesgo de mercado y de calidad crediticia otorgada por Fitch Rating para el Fondo de Inversión Colectiva Abierto Valor Plus I es S2/AAAf.

Al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, no existen restricciones, ni deterioro sobre las inversiones.

Nota 13. Cuentas por cobrar

El siguiente es el detalle de las cuentas por cobrar:

		30 de junio de 2026	31 de diciembre de 2025
Diversas	$	**-**	**4,224**

La disminución corresponde a la legalización de las cuentas por cobrar originadas por el saldo pendiente de pago derivado de la venta del lote Faenza y por los intereses generados como consecuencia de la ampliación del plazo otorgado para la realización del segundo pago por parte de la Universidad Central. La cuenta por cobrar se encontraba representada principalmente por Alianza Fiduciaria S.A., entidad responsable de la obligación derivada de dicha operación.

Al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, no existe deterioro, ni restricciones sobre las cuentas por cobrar.

(Continúa)

Nota 14. Otros activos

El siguiente es el detalle de otros activos:

		30 de junio de 2026	31 de diciembre de 2025
Responsabilidad civil	$	**63**	**31**

Corresponde a la póliza de seguros de responsabilidad civil, la cual es renovada anualmente. Sobre el valor de la prima se aplica una amortización lineal en el tiempo de cobertura.

Entidad	Amparo	No. Póliza	Vigencia	Valor póliza
Chubb Seguros Colombia	Responsabilidad civil	POL308171	10/04/2026 al 09/04/2027	$ 81

Nota 15. Cuentas por pagar

El siguiente es el detalle de las cuentas por pagar:

		30 de junio de 2026	31 de diciembre de 2025
Proveedores y servicios por pagar (1)	$	46	156
Honorarios (2)		4	33
Retenciones en la fuente		1	12
Bienes inmuebles (3)		-	4,224
	$	**51**	**4,425**

(1) Corresponde a los servicios prestados por concepto de administración de emisiones y valoración del derecho fiduciario. La variación presentada durante el período obedece principalmente al pago de las facturas que se encontraban pendientes de cancelación al cierre del 31 de diciembre de 2025.

(2) Corresponde a los honorarios pendientes por pagar por concepto de consultoría jurídica.

(3) Corresponde a la legalización del pago pendiente a los terceros Universidad Central de la factura emitida por la Universidad Central por la venta del lote Faenza.

Nota 16. Activos Netos de los Inversionistas

Durante el 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 no se han realizado llamados de capital.

A continuación, se evidencia el detalle de los retiros (Distribución de capital) de los inversionistas correspondientes al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025:

(Continúa)

	Inversionista	Partners S.R.L.	Estate Fund II, L.P.	
Fecha	**Distribución**	**COP**	**COP**	**Total COP**
30/01/2026	15	60	4,140	4,200
26/03/2026	16	57	3,943	4,000
12/05/2026	17	47	3,253	3,300
Al 30 de Junio de 2026		**164**	**11,336**	**11,500**

	Inversionista	Partners S.R.L.	Estate Fund II, L.P.	
Fecha	**Distribución**	**COP**	**COP**	**Total COP**
5/03/2025	9	4	292	296
15/04/2025	10	23	1,577	1,600
10/06/2025	11	21	1,429	1,450
31/07/2025	12	20	1,360	1,380
12/11/2025	13	47	3,215	3,262
4/12/2025	14	48	3,320	3,368
Al 31 de Diciembre de 2025		**163**	**11,193**	**11,356**

Nota 17. Valoración de inversiones a valor razonable - instrumentos de patrimonio, neto

El siguiente es el detalle de valoración de inversiones a valor razonable - instrumentos de patrimonio, neto:

Ingreso de valoración de inversiones a valor razonable - instrumentos de patrimonio,neto	**Por el período de seis meses que terminó el 30 de junio de**		**Por el período de tres meses que terminó el 30 de junio de**	
	2026	**2025**	**2026**	**2025**
Ingresos de valoración de inversiones	**$ 10,403**	**8,582**	**10,352**	**8,512**

Gasto de valoración de inversiones a valor razonable - instrumentos de patrimonio,neto	**Por el período de seis meses que terminó el 30 de junio de**		**Por el período de tres meses que terminó el 30 de junio de**	
	2026	**2025**	**2026**	**2025**
Gastos de valoración de inversiones	**11,918**	**604**	**11,757**	**528**
Total ingreso de valoración de inversiones a valor razonable - instrumentos de patrimonio,neto	**$ -**	**7,978**	**-**	**7,984**
Total gasto de valoración de inversiones a valor razonable - instrumentos de patrimonio,neto	**$ 1,515**	**-**	**1,405**	**-**

Corresponde a la valoración diaria del Fondo de Inversión Colectiva Abierto Valor Plus I y del Fondo de Capital Privado Avenida Colombia PEF II y a la valoración semestral del derecho fiduciario.

(Continúa)

Nota 18. Diversos

El siguiente es el detalle de ingresos diversos:

	Por el período de seis meses que terminó el 30 de junio de		Por el período de tres meses que terminó el 30 de junio de	
	2026	**2025**	**2026**	**2025**
Recuperaciones (1)	$ **1**	**-**	**1**	**-**

El saldo corresponde a la recuperación de la estimación de gastos por honorarios de valoración de inversiones al cierre del año 2025.

Nota 19. Comisiones

El siguiente es el detalle de las comisiones:

	Por el período de seis meses que terminó el 30 de junio de		Por el período de tres meses que terminó el 30 de junio de	
	2026	**2025**	**2026**	**2025**
Comisión fiduciaria	$ **111**	**130**	**55**	**63**

Corresponde a la comisión de la Sociedad Administradora causada durante el primer semestre del 2026.

Nota 20. Honorarios

El siguiente es el detalle de los honorarios:

	Por el período de seis meses que terminó el 30 de junio de		Por el período de tres meses que terminó el 30 de junio de	
	2026	**2025**	**2026**	**2025**
Revisoría fiscal (1)	$ 40	148	18	18
Honorarios por valoración (2)	38	33	38	33
Asesorías jurídicas (3)	24	21	13	21
Comité de vigilancia	14	11	7	6
	$ **116**	**213**	**76**	**78**

(1) Corresponde principalmente a los honorarios asociados a la revisoría fiscal. La variación se explica porque en el año 2025 se reconoció adicionalmente el gasto por concepto de honorarios relacionados con auditoría de proyectos.

(2) Corresponde a los honorarios cobrados por la valoración semestral de los derechos fiduciarios.

(3) Corresponde a los honorarios de consulta jurídica a favor de Marcela Gallego Perez del proyecto El Tejar.

(Continúa)

Nota 21. Seguros

El siguiente es el detalle de los seguros (ver nota 14 Otros activos):

	Por el período de seis meses que terminó el 30 de junio de		Por el período de tres meses que terminó el 30 de junio de	
	2026	2025	2026	2025
Responsabilidad civil	$ **49**	**-**	**21**	**-**

Nota 22. Diversos

El siguiente es el detalle de gastos diversos:

	Por el período de seis meses que terminó el 30 de junio de		Por el período de tres meses que terminó el 30 de junio de	
	2026	2025	2026	2025
Gastos de viaje	$ 6	17	-	7
Diversos (1)	3	-	-	-
	$ **9**	**17**	**-**	**7**

(1) Corresponde a la estimación de los gastos por concepto de honorarios profesionales de la revisoría fiscal con el cierre del ejercicio 2025 y facturadas en el año 2026.

Nota 23. Impuestos y tasas

El siguiente es el detalle de impuestos y tasas:

	Por el período de seis meses que terminó el 30 de junio de		Por el período de tres meses que terminó el 30 de junio de	
	2026	2025	2026	2025
Impuestos y tasas	$ 2	13	1	-

Corresponde al gravamen del movimiento financiero (GMF) originado por las transacciones realizadas en las cuentas bancarias y en el fondo de inversión colectiva. La disminución obedece a una reducción en los pagos de las obligaciones efectuados por el fondo.

Nota 24. Partes Relacionadas

Los saldos y transacciones de las partes relacionadas por los períodos terminados al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 están incluidos en el siguiente detalle:

(Continúa)

Al 30 de junio de 2026

		Activo (1)	Activos Netos de los Inversionistas (2)	Ingreso (3)	Gasto (4)
Avenida CREF Partners S.R.L.	$	-	2,556	-	-
Avenida Colombia Real Estate Fund II		-	175,692	-	-
Nargun Trading SA.		-	1	-	-
Fondo de Capital Privado Avenida Colombia PEF II		23,857	-	1	2,720
	$	**23,857**	**178,249**	**1**	**2,720**

Al 31 de diciembre de 2025

		Activo (1)	Activos Netos de los Inversionistas (2)	Ingreso (3)	Gasto (4)
Avenida CREF Partners S.R.L.	$	-	2,748	-	-
Avenida Colombia Real Estate Fund II		-	188,827	-	-
Nargun Trading SA.		-	1	-	-
Fondo de Capital Privado Avenida Colombia PEF II		26,566	-	460	1,270
	$	**26,566**	**191,576**	**460**	**1,270**

(1) Corresponde a la participación del Fondo en inversiones valorizadas a valor razonable, específicamente en el Fondo de Capital Privado Avenida Colombia PEF II, según se detalla en la Nota 12. Inversiones.

(2) Corresponde al saldo total de los encargos del Fondo.

(3) Corresponde a los rendimientos diarios del encargo que tiene en el Fondo de Inversión Colectiva.

(4) Corresponde a gastos incurridos en el Fondo dentro de su operación normal como comisiones de administración, gestión e impuestos derivados de la obligación financiera.

Nota 25. Contingencias

Al 30 de junio de 2026 el Fondo no registró contingencias en sus estados financieros intermedios condensados.

Nota 26. Hechos posteriores

Entre el 30 de junio de 2026 y la fecha de emisión de esta información financiera intermedia, no se han presentado eventos que requieran ajustes y/o revelaciones en los estados financieros intermedios condensados.

(Continúa)

Nota 27. Aprobación de los Estados Financieros Intermedios Condensados

El 01 de julio de 2026, la administración aprobó la transmisión de los estados financieros intermedios condensados a corte de 30 de junio de 2026 del Fondo de Capital Privado Avenida Colombia PEF Compartimento A ante la Superintendencia Financiera de Colombia (SFC).