

Rendición de Cuentas Semestral

Fondo de Capital Privado Avenida Colombia PEF Compartimento C

Enero a junio 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 C 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 C

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 C para el periodo comprendido entre enero y junio de 2026.

CONTENIDO

Generalidades 4
Objetivo de Inversión 7
Remuneración 9
Aportes de los Inversionistas 11
Inversiones 12
Estados Financieros 16
Gastos 17
Valor de la Unidad 19
Gastos 18
Órganos de Administración y Control 20
Gestión del Riesgo 23
Anexos 25

Capítulo
01

Generalidades

Principales Datos



20 enero 2017
Fecha inicio de operaciones



COP 1.11 M
Cierre Inicial



COP 1.53 M
Compromisos de Inversión a la fecha



1
Inversionistas



10 años y 3 meses
Duración

Duración

A menos que sea disuelto o terminado anticipadamente, el compartimento tendrá una duración de 10 años y 3 meses a partir del inicio de operaciones, el período de duración del Compartimento podrá ser prorrogado por la Sociedad Administradora por un periodo de hasta 1 año adicional con aprobación del Comité de Inversiones y, posteriormente, podrá prorrogarse por 2 años cada uno de 1 año previa decisión de la Asamblea de Inversionistas del Compartimento, sin que en ningún caso pueda superar el término de duración del Fondo de conformidad con lo previsto en el Reglamento.

Conforme a los términos del Reglamento, el termino de duración es hasta el 19 de abril del 2028.

Resumen Ejecutivo

Compartimos a continuación los principales avances y hechos relevantes de la operación del FCP Avenida Colombia PEF – Compartimento C 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.

Se presenta la siguiente información correspondiente al cierre del 30 de junio de 2026:

Valor Compartimento (COP)	COP 2,502,234,923.52	**Etapa**	Gestión
Valor Unidad (COP)	2,634.581720	**Rentabilidad semestral (E.A.)**	-8.41%
Número de Unidades	949,765.54	**Rentabilidad anual (E.A.)**	0.23%
Activos (COP)	2,677,620,157.57	**Número activos**	9
TIR	-1.92%	**RVPI**	0.88X

Cifras expresadas en pesos

- El 20 de mayo de 2026 se llevó a cabo la Asamblea Ordinaria de Inversionistas, en la cual se aprobaron la ratificación de los miembros del Comité de Vigilancia, el informe de gestión presentado por la Sociedad Administradora y la extensión de la duración del Fondo para los inversionistas del Compartimento A. Lo anterior, teniendo en cuenta que el Compartimento C mantiene una vigencia independiente hasta abril de 2028.

- Adicional se aprobó llevar a cabo una Asamblea Extraordinaria para el Compartimento C, con el fin de que el apoderado de la cuenta Omnibus contara con las decisiones de los inversionistas para efectos de conocer las decisiones y aprobar el informe de la sociedad. La reunión se llevó a cabo el 01 de julio del 2026.

- El Gestor Profesional Avenida CREF II Manager S.R.L. realizó dos (2) sesiones ordinarias del Comité de Inversiones durante el primer semestre de 2026, celebradas el 31 de marzo y el 30 de junio de 2026. Durante estas sesiones se evaluaron y aprobaron diversas decisiones relacionadas con las estrategias de desinversión, financiación y desarrollo de los proyectos que conforman el portafolio del Fondo.

- Durante el semestre, se realizaron dos (2) reuniones ordinarias del Comité de Vigilancia, llevadas a cabo el 20 de marzo y el 18 de junio de 2026. En cada informe el Gestor presentó las operaciones con personas naturales y jurídicas relacionadas al gestor profesional y la sociedad administradora, el plan financiero del Fondo y la situación jurídica de los Fideicomisos e informó que a las fechas de cierre de cada reporte no se presentó situaciones que puedan dar lugar a un conflicto de interés ni operaciones entre los

Fideicomisos donde se administran los proyectos inmobiliarios y personas naturales o jurídicas vinculadas al Gestor Profesional.

- Durante el semestre, no se efectuaron distribuciones ni llamados de capital a los inversionistas.

- 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.

  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.

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

- 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 Compartimento C del Fondo tiene como objetivo la inversión 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 C 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 C, Durante la Etapa de Inversión, la Sociedad Administradora recibirá por la administración del Compartimento C, una Comisión de Administración equivalente a 0.3% anual calculado sobre el valor total de los Compromisos de Inversión. Pasada la Etapa de Inversión, y por el término de Duración del Fondo, la Comisión de Administración será calculada sobre los Recursos Efectivamente Invertidos al inicio del trimestre aplicable. La Comisión de Administración se pagará 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	Q1 2026	$ 3,56
2	Q2 2026	$ 3,51
	Total	$ 7,07

Gestor Profesional

Comisión de Gestión

A partir de la Fecha de Inicio de Operaciones del Compartimento C y durante la Duración del Fondo en la Etapa de Inversión el Gestor Profesional recibirá por la administración del Compartimento C, una Comisión de Gestión calculada con relación a cada Inversionista a una tasa igual al producto de (i) 2.0%; y (ii) el Compromiso de Inversión de dicho Inversionista. Para el período comprendido entre la finalización de la Etapa de Inversión y el noveno aniversario del Cierre Inicial Pasada la Etapa de Inversión, la Comisión de Gestión será calculada con relación a cada Inversionista a una tasa igual al producto de (x) 2.0%; y (y) los Recursos Efectivamente Invertidos por dicho Inversionista al inicio del trimestre aplicable. En adelante, la Comisión de Gestión será calculada con relación a cada Inversionista a una tasa igual al producto de (x) 1.5% anual; y (y) los Recursos Efectivamente Invertidos por dicho Inversionista al inicio del trimestre aplicable. La Comisión de Gestión se pagará trimestre anticipado y será prorrateada en caso de cualquier trimestre parcial del Fondo.

A continuación, se detallan las comisiones al Gestor Profesional por este concepto durante el primer semestre del 2026:

No.	Periodo	Comisión COP - Millones
1	Q1 2026	$ 23,76
2	Q2 2026	$23,63
	Total	$ 47,16

Comisión de Comercialización

Por concepto de la actividad de distribución especializada que Aval Casa de Bolsa ejecutará en vigencia del presente contrato de Aval Fiduciaria como administradora del Compartimento C reconocerá a Aval Casa de Bolsa una comisión del 1% que será calculada con base a los compromisos de inversión suscrito por Aval Casa de Bolsa en su calidad de administrador de la cuenta ómnibus. Esta cuota se pagará sobre el Total de los compromisos de inversión que registren durante el período de inversión y Pasada la etapa de Inversión sobre el capital efectivamente invertido al inicio del trimestre aplicable. La comisión de distribución se pagará trimestralmente, con antelación, dentro de los 7 días hábiles del inicio de cada trimestre, previa presentación de una factura presentada por Aval Casa de Bolsa a Aval Fiduciaria como administradora del Compartimento C.

A continuación, se detallan los pagos realizados a Aval Casa de Bolsa por este concepto durante el primer semestre del 2026:

No.	Periodo	Comisión COP - Millones
1	1Q 2026	$ 11.88
2	2Q 2026	$ 11.73
	Total	$ 23.61



Capítulo

04 Aportes de los Inversionistas

Compromisos de Inversión, Llamados y Saldos

USD 1.53 M
Compromisos Totales

USD 1.28 M
Llamados de capital

0.25 M
Saldos de Compromisos

Compromisos de Inversión (USD)	Llamados de capital (USD)	Saldos de Compromisos (USD)
$ 1.532.528,41	$ 1.282.154,98	$ 250.373,43

Durante el periodo objeto de la presente rendición no se realizaron llamados.

Distribuciones de Capital y Rendimientos

Con corte al primer semestre del año no se realizaron distribuciones de capital ni de rendimientos a los inversionistas.

Aval Casa de Bolsa S.A. - Cuenta Omnibus		
Fecha	Monto Distribuido (COP)	Concepto
01-jul.-21	$ 34.916.016,00	Capital
11-nov.-21	$ 141.223.005,00	Capital
31-ene.-22	$ 75.408.141,56	Capital
19-may.-22	$ 98.473.664,42	Capital
24-jun.-22	$ 41.677.393,84	Capital
08-ago.-22	$ 160.392.410,92	Capital
09-feb.-23	$ 215.890.294,00	Capital
09-feb.-23	$ 28.877.141,00	Capital
03-abr.-23	$ 93.524.943,00	Capital
09-may.-23	$ 63.629.749,00	Capital
Total	$ 954.012.758,74	

Capítulo
05

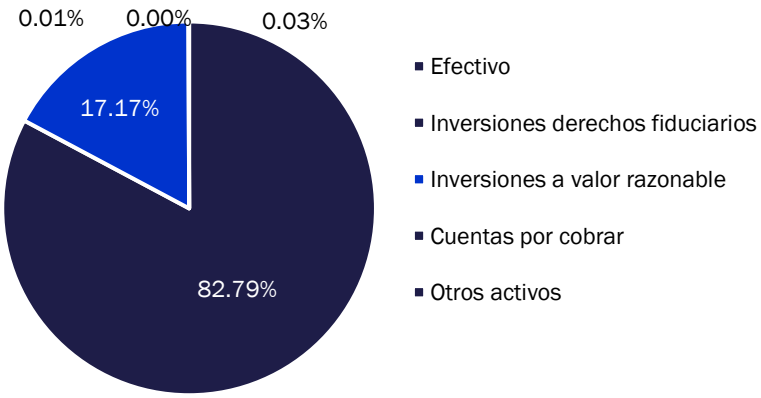
Inversiones

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 de 2026 el activo del Compartimento está compuesto por:

Activo		Valor (COP Millones)	%
Efectivo	$	0,05	0,00%
Inversiones derechos fiduciarios	$	2.216,68	82,79%
Inversiones a valor razonable	$	459,84	17,17%
Cuentas por cobrar	$	0,17	0,01%
Otros activos	$	0,88	0,03%
Total	$	2.677,62	100,00%



Al cierre del período, el Fondo registra activos por COP 2.677,62 millones, concentrados principalmente en inversiones en derechos fiduciarios (82,79%) e inversiones medidas a valor razonable (17,17%). Los rubros de efectivo, cuentas por cobrar y otros activos mantienen una participación marginal.

Inversiones

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.

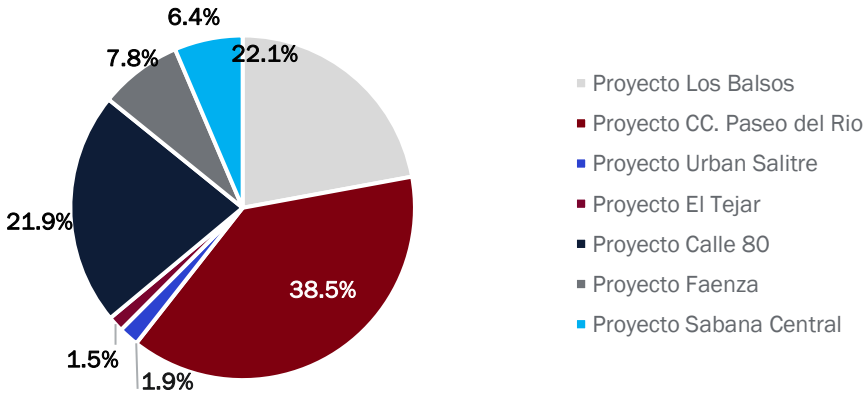
Los activos del Compartimento C son valorados por Precia quien es el proveedor oficial de precios oficial de la Sociedad Administradora, la valoración es semestral con corte a 31 de diciembre, de conformidad con las normas aplicables.

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

Portafolio de Inversiones Derechos Fiduciarios:

Inversión	Valor COP - Millones
Proyecto Los Balsos	$ 489.98
Proyecto CC. Paseo del Rio	$ 853.18
Proyecto Urban Salitre	$ 41.60
Proyecto El Tejar	$ 32.65
Proyecto Calle 80	$ 484.97
Proyecto Faenza	$ 172.18
Proyecto Sabana Central	$ 41.19
Total	$ 2,115.75

E



Valoración

Inversión	Al 31 de dic de 2025 (COP Millones)	Movimientos por restituciones y aportes	Valoración del Portafolio	Al 30 de junio de 2026 (COP Millones)
Proyecto Los Balsos	$ 565	-$ 112.00	37.00	$ 490
Proyecto CC. Paseo del Rio	$ 946	$ -	-93.00	$ 853
Proyecto El Tejar	$ 67	$ -	-34.00	$ 33
Proyecto Urban Salitre	$ 68	-$ 31.00	5.00	$ 42
Proyecto Calle 80	$ 403	$ -	82.00	$ 485
Proyecto Faenza	$ 154	$ -	18.00	$ 172
Proyecto Sabana Central	$ 41	-$ 1.00	1.00	$ 41
TOTAL	**$ 2,244**	**-$ 144.00**	**16.00**	**$ 2,116**

Durante el primer semestre de 2026, el valor razonable de las inversiones del Compartimento pasó de COP $2.244 millones a COP $2. 116 millones, lo que representa una disminución neta de COP $128 millones (-6%). La disminución se presenta principalmente por la valoración de los proyectos inmobiliarios que conforman el portafolio, así como por las legalizaciones y retiros de recursos realizados durante el período.

Las principales valorizaciones se presentaron en los proyectos Calle 80 y Los Balsos, que registraron incrementos de COP $82 millones y COP $37 millones, respectivamente. Asimismo, los proyectos Faenza, Urban Salitre y Sabana Central reflejaron variaciones positivas de menor magnitud, evidenciando avances operativos y financieros en dichos desarrollos.

Las principales desvalorizaciones corresponden a los proyectos Centro Comercial Paseo del Río, con una disminución de COP $93 millones, y El Tejar, con una reducción de COP $34 millones. Adicionalmente, la participación en el Fondo de Capital Privado Avenida Colombia PEF II presentó una disminución de COP $38 millones, contribuyendo al resultado negativo del semestre.

Durante el primer semestre del año 2026, el Proyecto A2 presentó una disminución en su valor razonable como resultado de la actualización de los supuestos operativos, comerciales, financieros y macroeconómicos incorporados por el valorador independiente, así como por el ajuste en la tasa de descuento aplicada.

Si bien el proyecto continuó generando valor a través de su evolución natural y la materialización de flujos esperados, dichos efectos fueron compensados por las nuevas condiciones consideradas en el ejercicio de valoración.

El Gestor Profesional continúa enfocado en la ejecución de las estrategias comerciales y operativas del proyecto, con el propósito de maximizar la generación de valor y los retornos para los inversionistas del Fondo.

Operaciones de Crédito

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

Capítulo

06

Estados Financieros

Estados de Situación		Junio 2026	Análisis Vertical	Junio 2025	#	Análisis Vertical	Analisis Horizontal Var. Absoluta	Var. Relativa
Efectivo		-	-	-		0.00%	-	0%
Inversiones		2,576	100.00%	2,594		97.89%	(18)	-1%
Cuentas por cobrar, neto		-	0.00%	56		2.11%	(56)	-100%
Otros activos		-	0.00%	-		0.00%	-	0%
Total Activos	**$**	**2,576**	100.00%	**2,650**		100.00%		
Cuentas por pagar		74	2.87%	155		5.85%	(81)	-52%
Patrimonio		2,502	97.13%	2,496		94.19%	6	0%
Total Pasivos y Patrimonio	**$**	**2,576**	100.00%	**2,651**		100.04%		

Estados de Ingresos y Gastos		Junio 2026	Análisis Vertical	Junio 2025	Análisis Vertical	Analisis Horizontal Var. Absoluta	Var. Relativa
Ingresos de Operaciones	$	1	100.00%	111	100.00%	(110)	-99%
Gastos de Operaciones	$	113	11300.00%	116	104.50%	(3)	-3%
Variación en los activos netos de los inversionistas	$	**(112)**	-11200.00%	**(5)**	-4.50%	(107)	2140%

Activo

Al cierre del primer semestre de 2026, los activos del Compartimento registraron una disminución de COP $125 millones, pasando de COP $2.701 millones al cierre de 2025 a COP $2.576 millones a junio de 2026, equivalente a una variación negativa de 4,6%. Este comportamiento obedeció principalmente a la disminución en la valoración de algunas inversiones que conforman el portafolio, particularmente en los proyectos Centro Comercial Paseo del Río y El Tejar, parcialmente compensada por las valorizaciones registradas en los proyectos Calle 80, Los Balsos y Faenza.

En cuanto a las inversiones; Los derechos fiduciarios disminuyeron de COP $2.244 millones a COP $2.116 millones, presentando una reducción de COP $128 millones (-5,7%), resultado de los movimientos de valoración efectuados durante el semestre y de las legalizaciones y restituciones de recursos en algunos proyectos. Por su parte, las inversiones a valor razonable en FIC aumentaron de COP $457 millones a COP $460 millones, equivalente a un crecimiento de 0,7%, explicado principalmente por el comportamiento del Fondo de Inversión Colectiva Valor Plus.

Las cuentas por cobrar presentaron una reducción de COP $56 millones, pasando de COP $56 millones a cero, como consecuencia de la legalización de los saldos pendientes asociados a la operación de venta del lote Faenza.

Pasivo

De igual forma, las cuentas por pagar disminuyeron de COP $144 millones a COP $74 millones, reflejando una variación negativa de 48,6%, producto principalmente de la cancelación de obligaciones relacionadas con bienes inmuebles y retenciones pendientes al cierre del período anterior.

Patrimonio

En cuanto al estado de resultados, durante el primer semestre de 2026, el Compartimento registró una disminución por rendimientos de COP $112 millones, frente a una disminución de COP $5 millones observada en igual período de 2025. La variación obedece principalmente al efecto combinado de los gastos operativos y de los ajustes de valoración efectuados sobre las inversiones del portafolio.

Ingreso y Gastos

Los ingresos operacionales disminuyeron de COP $111 millones en junio de 2025 a COP $1 millón en junio de 2026, debido a que durante el semestre el portafolio presentó menores valorizaciones netas respecto de las registradas en el año anterior. Adicionalmente, en 2026 únicamente se registró un ingreso por diferencia en cambio asociado a la reexpresión de pasivos. Al cierre del semestre se reconocieron COP $17 millones por concepto de desvalorización neta de inversiones a valor razonable, reflejando el comportamiento de los activos subyacentes y sus respectivas valoraciones efectuadas por el proveedor oficial de precios del Fondo. En conjunto, estos factores impactaron negativamente los resultados del período y explican la disminución registrada en el valor de la unidad durante el semestre.

Por el lado de los gastos, estos se redujeron de COP $116 millones a COP $113 millones, equivalente a una disminución del 2,6%, principalmente por la reducción en las comisiones reconocidas al Gestor Profesional, la Sociedad Administradora y el distribuidor especializado. Las comisiones continuaron representando el principal componente de gasto, alcanzando COP $93 millones, equivalentes a más del 82% de los gastos operacionales del período.

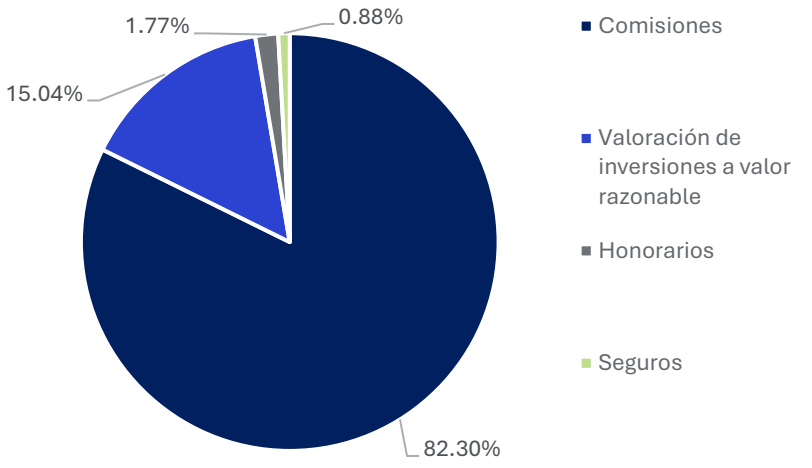
Capítulo
07

Gastos

Principales Gastos

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

No.	Gasto	Valor COP - millones	%
1	Comisiones	$ 93.00	82.30%
2	Valoración de inversiones a valor razonable	$ 17.00	15.04%
3	Honorarios	$ 2.00	1.77%
4	Seguros	$ 1.00	0.88%
	Total	$ 113.00	100,00%



Durante el período, el Fondo registró gastos por COP 113 millones, concentrados principalmente en comisiones, que representan el 82,30% del total. Adicionalmente, se reconocieron gastos asociados a la valoración de inversiones a valor razonable (15,04%), así como honorarios y seguros con participaciones inferiores al 2%. La estructura de gastos se mantiene alineada con la administración y seguimiento de las inversiones del Fondo.

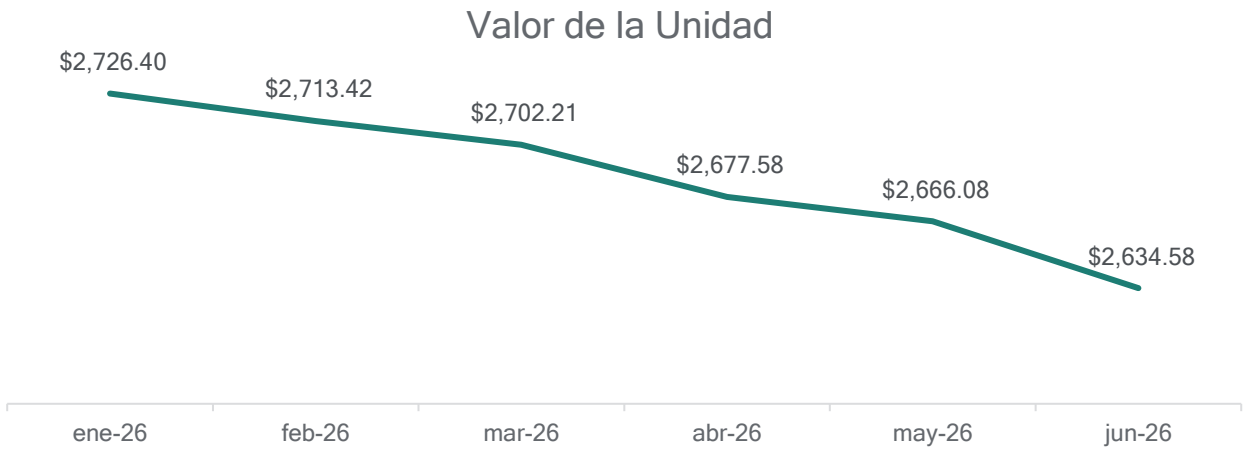


Capítulo
08

Valor de la Unidad

Evolución Valor de la Unidad

A continuación, se relaciona la evolución del valor de la unidad durante el primer semestre, cerrando al 30 de junio de 2026 con un valor de $ $ 2,634.58. La disminución corresponde a la actualización del valor de la inversión de los derechos fiduciarios a valor razonable, y la disminución corresponde al reconocimiento de los gastos de funcionamiento del Compartimento.



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 Felipe 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 y C tendrá un Comité de Vigilancia designado por la Asamblea de Inversionistas del Compartimento A y C, compuesto por 3 miembros, al menos 1 deberá ser independiente respecto de los Inversionistas, de la Sociedad Administradora y del Gestor Profesional, para períodos de2 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. 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
- Teléfono: (60) (1) 6108164

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.

Durante el segundo trimestre de 2026, el Fondo mantuvo un seguimiento permanente a los riesgos asociados a los activos que conforman su portafolio, evidenciando un perfil de riesgo estable y acorde con la etapa de desarrollo de cada inversión. Los principales riesgos identificados continúan concentrándose en factores de mercado y liquidez, relacionados con la dinámica comercial del sector inmobiliario, los procesos de cierre financiero de compradores y las condiciones macroeconómicas que afectan la velocidad de ventas y la disponibilidad de financiación.

Los proyectos en fase avanzada de construcción y comercialización mantienen niveles de riesgo controlados gracias al progreso alcanzado en ventas, la implementación de procesos de seguimiento comercial y técnico, y la adopción de medidas orientadas a garantizar la adecuada ejecución de los proyectos. Asimismo, se continúan desarrollando estrategias de mitigación orientadas a preservar la rentabilidad esperada de las inversiones y minimizar posibles desviaciones en cronogramas y flujos de caja.

Particular atención se mantiene sobre aquellos activos que presentan desafíos comerciales derivados de las condiciones actuales del mercado inmobiliario, respecto de los cuales el Gestor Profesional viene implementando estrategias de optimización comercial, estructuración financiera y control de costos con el propósito de fortalecer la generación de valor para los inversionistas.

- **Riesgos ASG**

Durante el período reportado, el Fondo mantuvo el monitoreo de los riesgos ASG asociados a las inversiones del portafolio. En materia ambiental, se realizó seguimiento a aspectos relacionados con el cumplimiento normativo, condiciones geotécnicas, seguridad estructural y mitigación de riesgos naturales. En el componente social, se efectuó supervisión sobre seguridad y salud en el trabajo, calidad de los proyectos, atención a clientes y relacionamiento con contratistas y comunidades. Por su parte, en gobierno corporativo, se continuó fortaleciendo la supervisión de desarrolladores, el cumplimiento contractual y los mecanismos de control fiduciario. A la fecha, no se han identificado eventos ASG materiales que afecten la viabilidad de los activos o la estrategia de inversión 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 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 C

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 C

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.

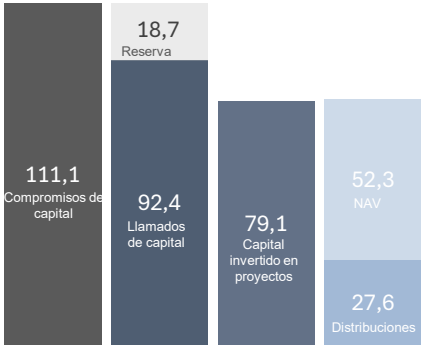
RESUMEN EJECUTIVO



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.*

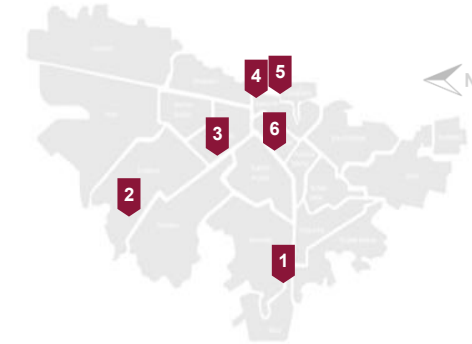
Estadísticas del portafolio e indicadores

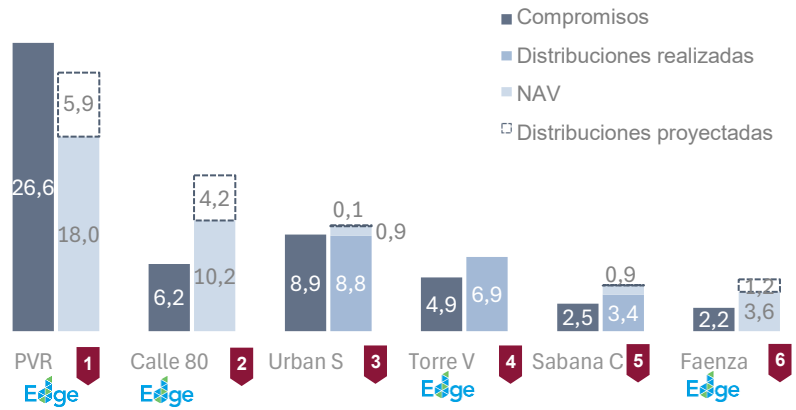
Inicio	2015	Ahorro energía	29%
No. Activos	9	Ahorro agua	35%
Unidades residenciales*	17,096	Energía en materiales	47%
Comercio (GLA)	79,983 m²	Anualmente 3.566 tCO_2	

***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

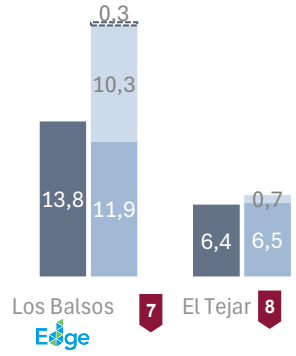
Bogota



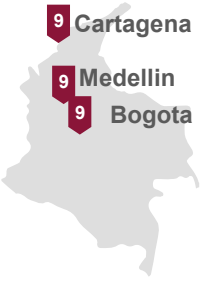


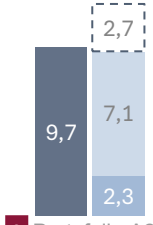
Medellin





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

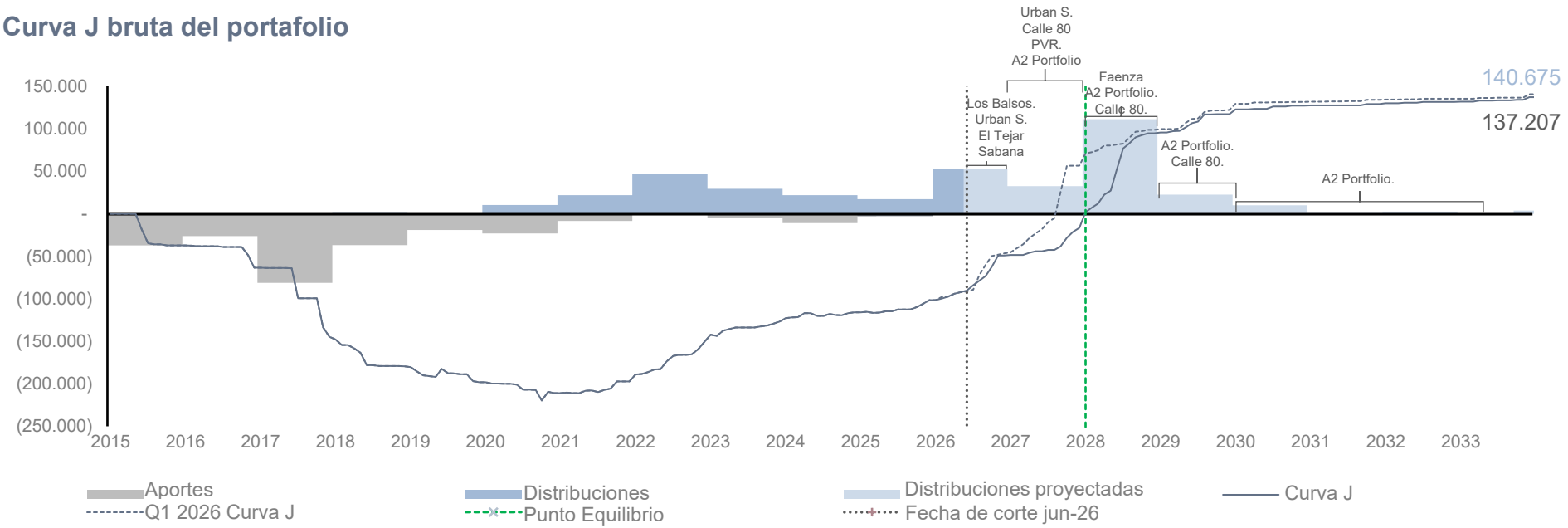
Resumen

- 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



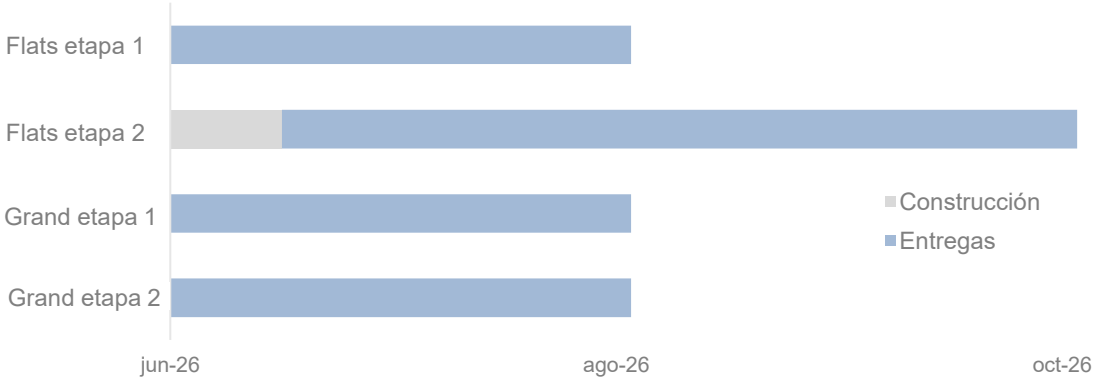
- Desarrollo residencial ubicado en el sector "El Poblado" en un lote de 23.060 m² en Medellín compuesto por dos lotes.
- Proyecto con 762 apartamentos No VIS, dividido en 4 etapas:
  - Salamaca: 154 unidades (construido)
  - Wall: 206 unidades (construido)
  - Grand: 201 unidades (construido)
  - Flats: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

Grand y Flats

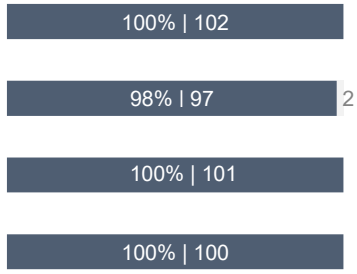
COP miles

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%

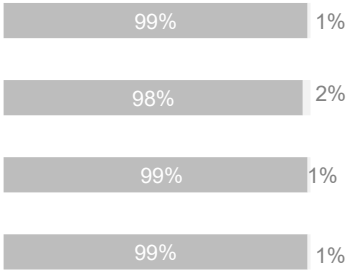
Cronograma del proyecto



Estado de ventas



Avance de contrucción



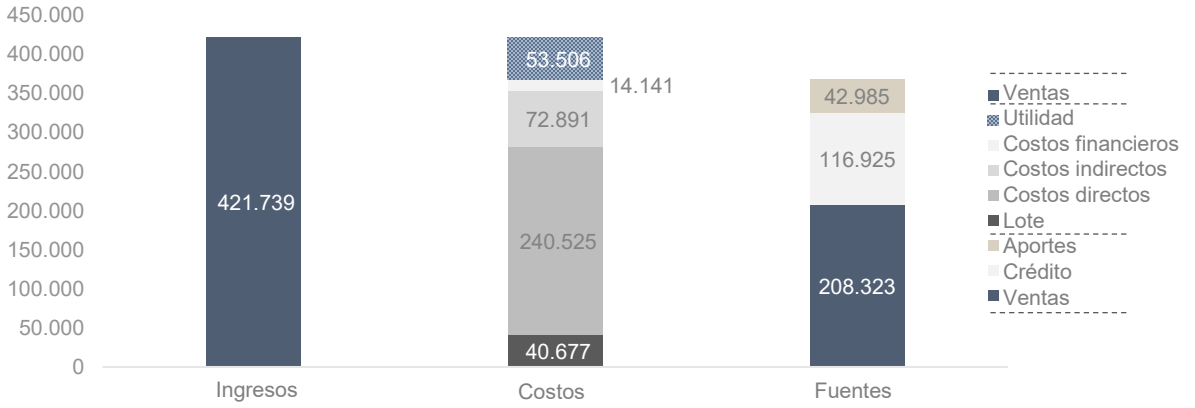
Los Balsos

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%.

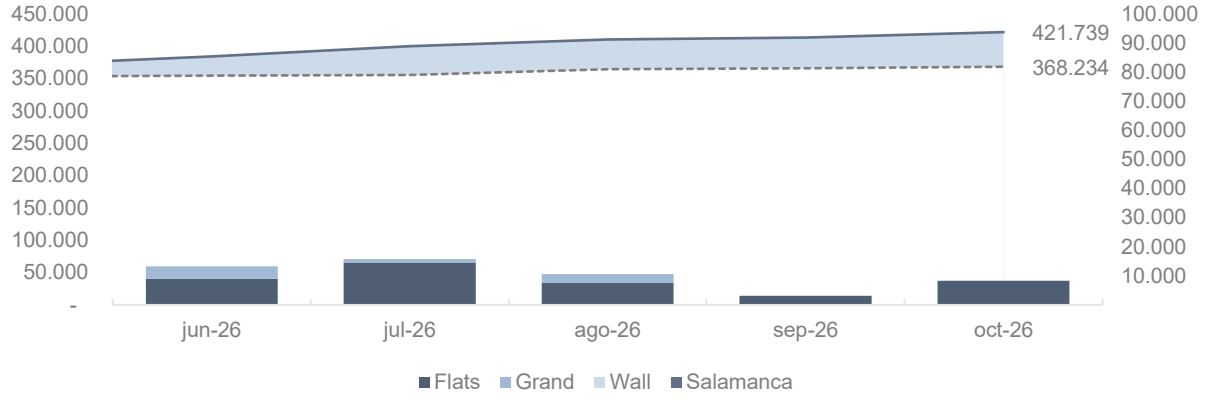
P&G (Fuentes)



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

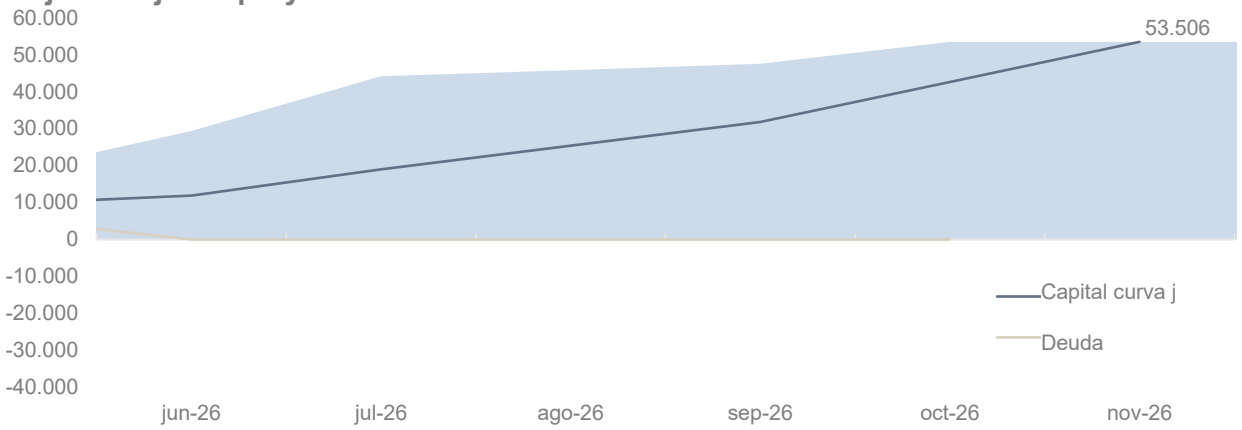


Los Balsos

Flujo de caja de deuda y capital

Financiación

Flujo de caja del proyecto

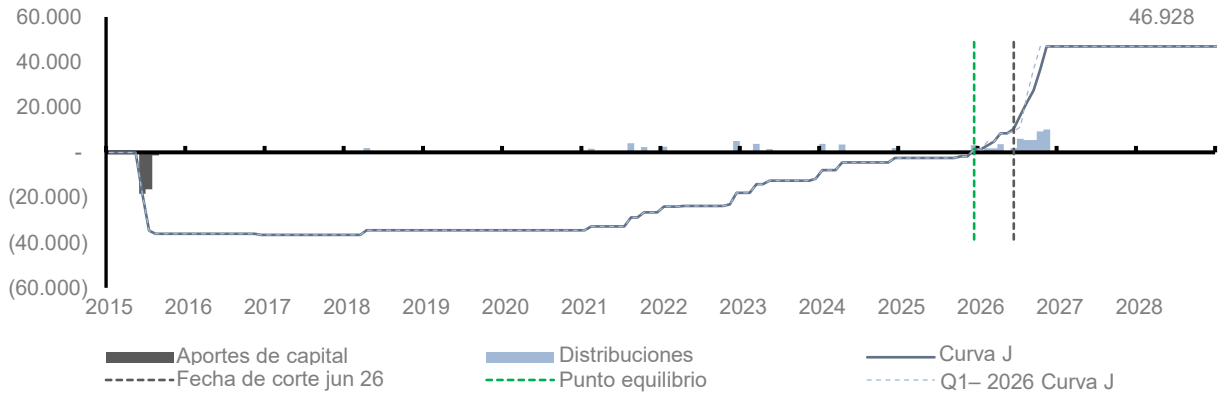


Información relevante

- 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



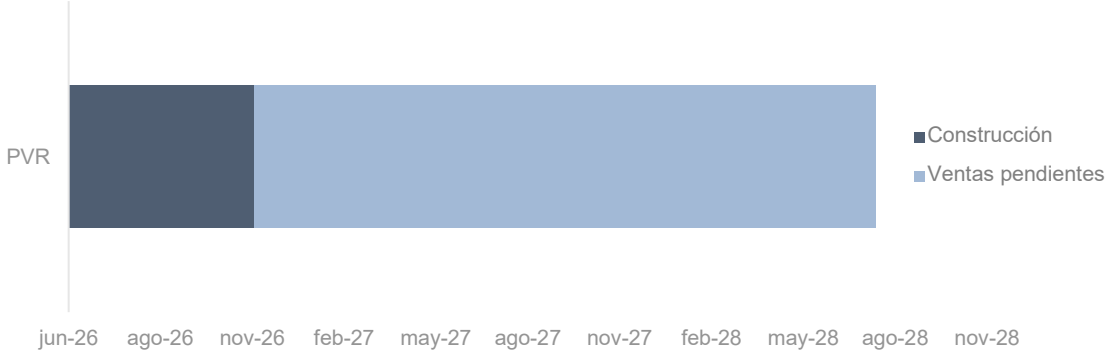
- Desarrollo de centro comercial de gran formato en un lote de 46.893 m² ubicado en el sur de Bogotá.
- Área arrendable del proyecto es de 75.851 m² dentro del centro comercial.
- La operación de las unidades comerciales fue entregada a Norte Comercial, un administrador especializado de activos comerciales.
- 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

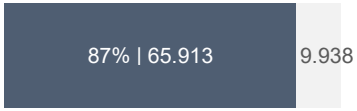
Información del proyecto	Total
# de unidades	**492**
Área vendible (GLA)	**75.851 m²**
Tamaño por unidad (prom)	154 m²
Precio por m² (prom)	$ 7.002
Ritmo de ventas (prom. mensual)	1.420 m²
Costo directo por m²	$ 1.653
Inicio de ventas	**Nov-15**
Fin de construcción	**Jun-26**

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

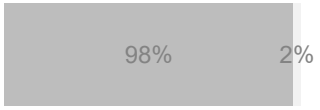


Estado de ventas



Norte Comercial
ESTRATEGIA

Avance de construcción



Ménsula INGENIEROS S.A.

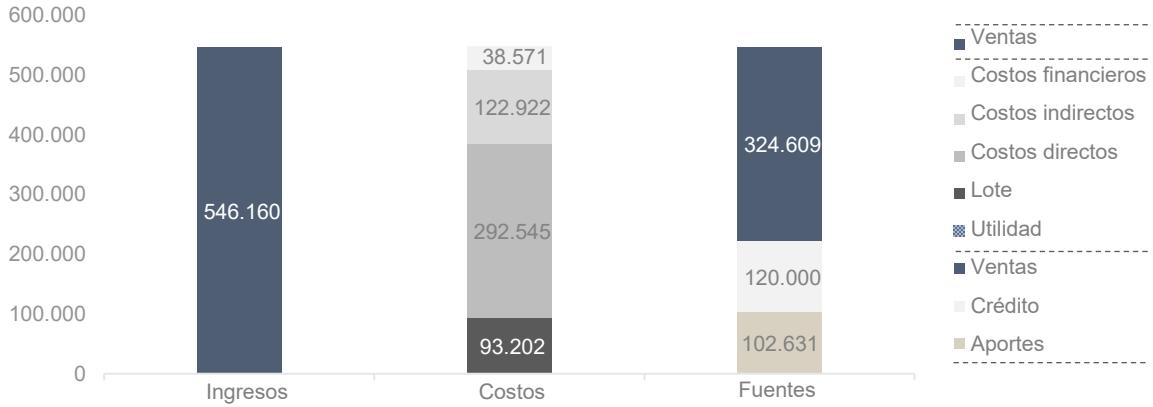
Paseo Villa del Rio

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%.

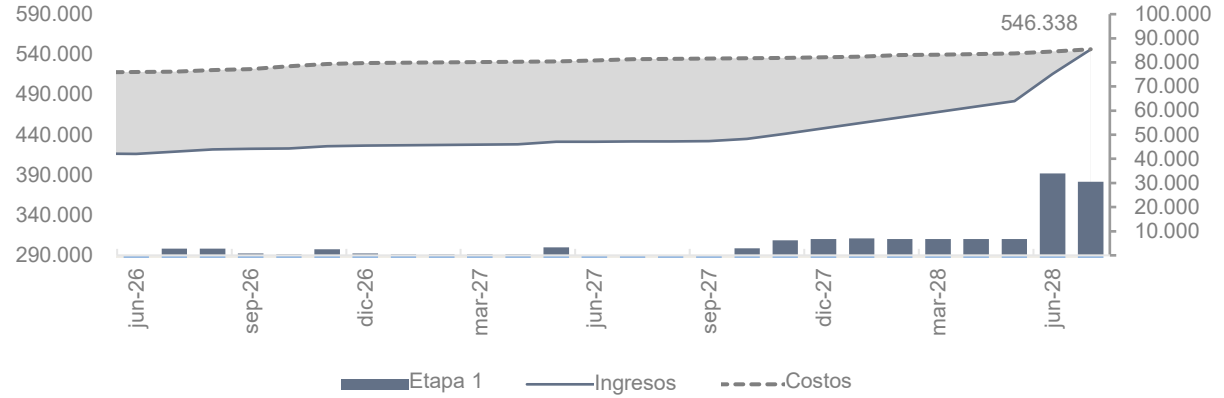
P&G (Fuentes)



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

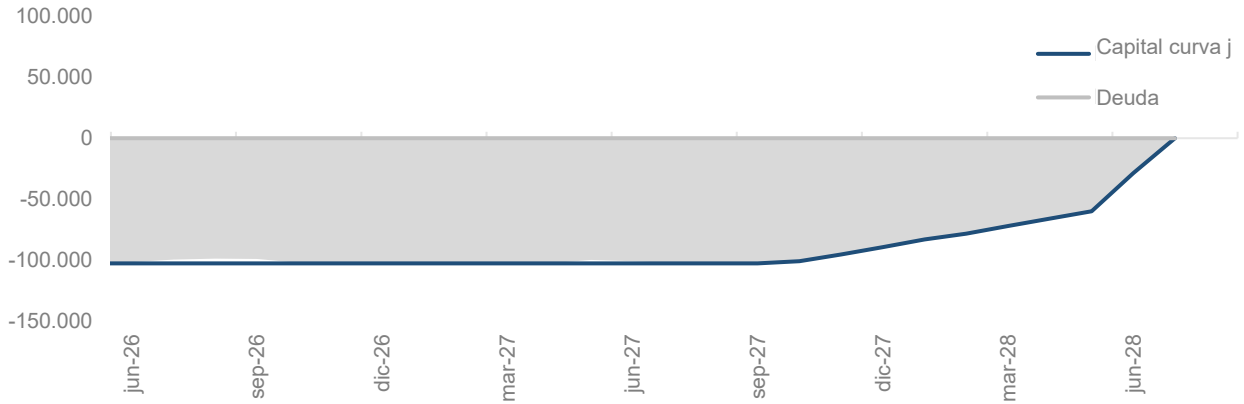


Paseo Villa del Rio

Flujo de caja de deuda y capital

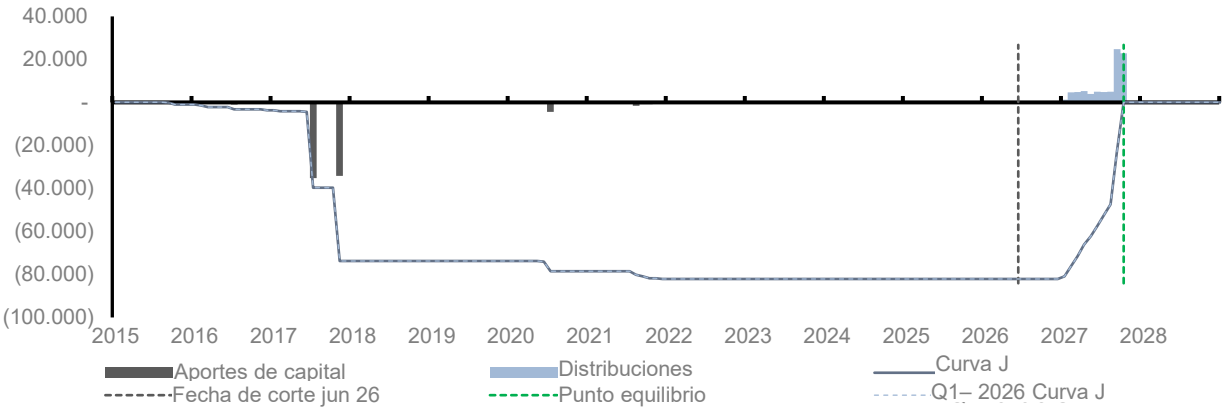
Financiación

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

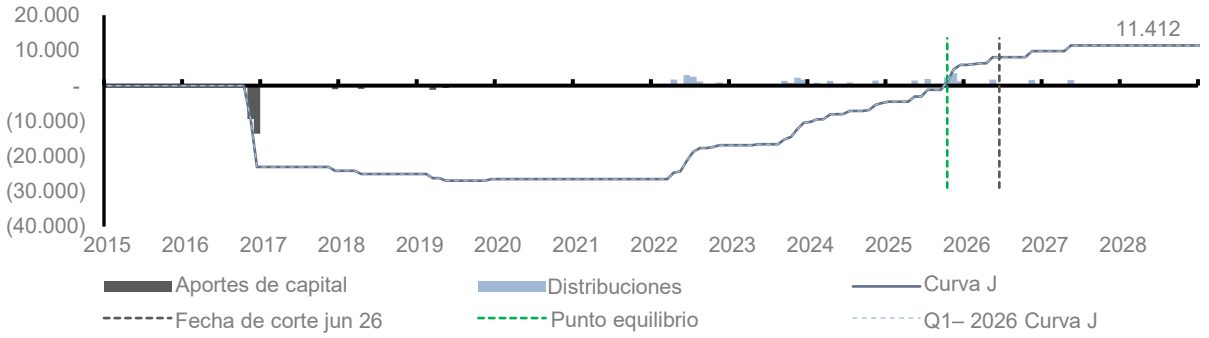
Descripción general



- 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.

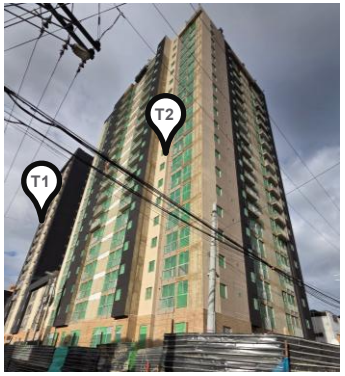
A2 Portafolio

Descripción general del activo

Descripción general



20 de julio



Caracas

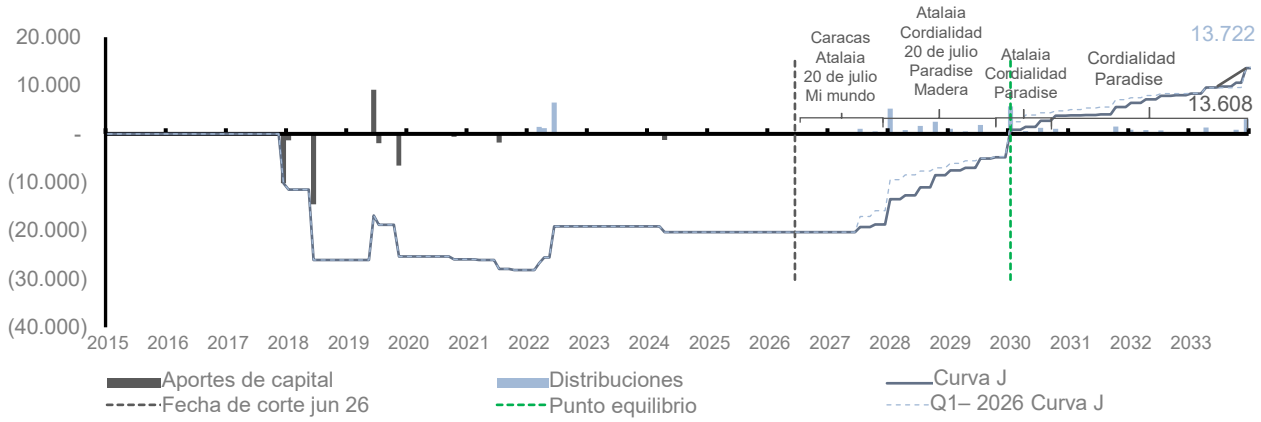


Cordialidad

- 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



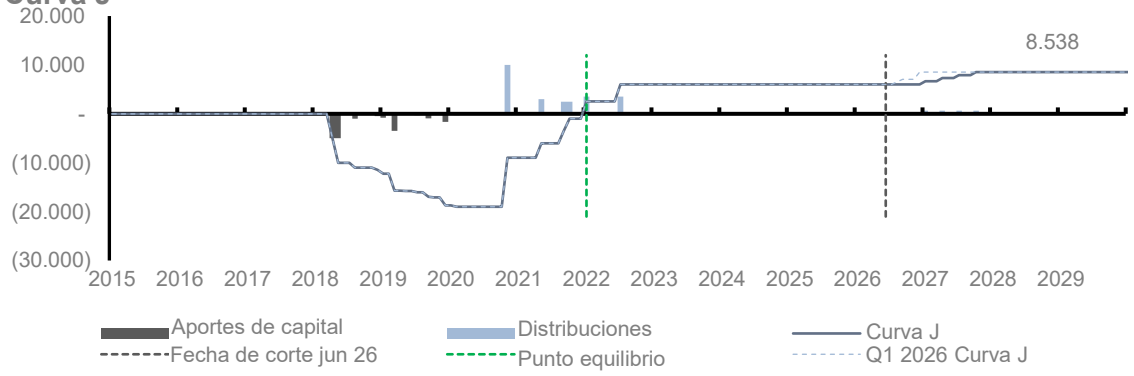
- Proyecto residencial compuesto por 2.209 unidades en Medellín (Itagüí) desarrolladas en dos proyectos: 1.580 unidades en Flora (VIS) y 629 unidades en Natura (No-VIS).
- Acierto cerró un acuerdo de compra del proyecto con un desarrollador residencial local que incluye:
  - Oferta en distress y definitiva 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

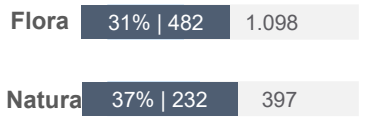
COP miles

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**

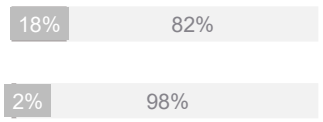
Curva J



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



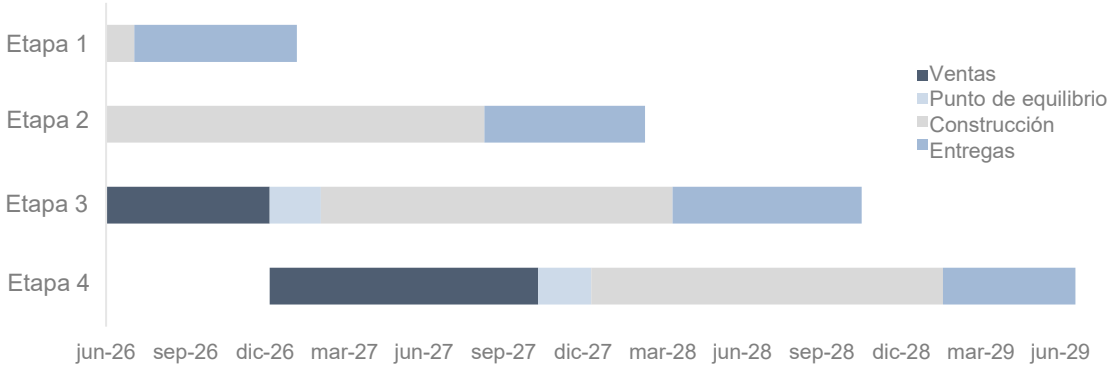
- Proyecto inmobiliario residencial dentro de un lote de 10.046 m², ubicado en la ciudad de Bogotá, en un sector consolidado de estrato medio con cercanía al transporte público.
- Área vendible de 25.220 m² compuesto por 764 unidades residenciales (715 VIS y 49 unidades VIP).
- El área de las unidades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

COP miles

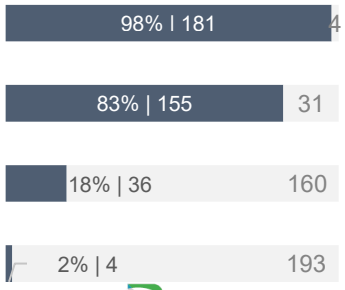
Información del proyecto	Total
# de unidades	**764**
Área vendible	25.220 m²
Tamaño por unidad (prom)	33 m²
Precio por m² (prom)	$ 8.214
Ritmo de ventas (prom. mensual)	10,0
Costo directo por m²	$ 3.083
Inicio de ventas	**Oct-20**
Fin de construcción	**Feb-29**

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%

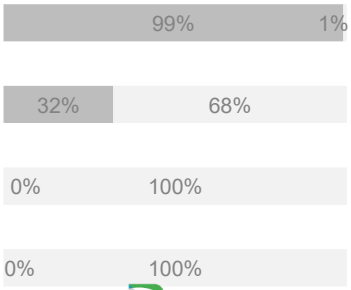
Cronograma del proyecto



Estado de ventas



Avance de construcción



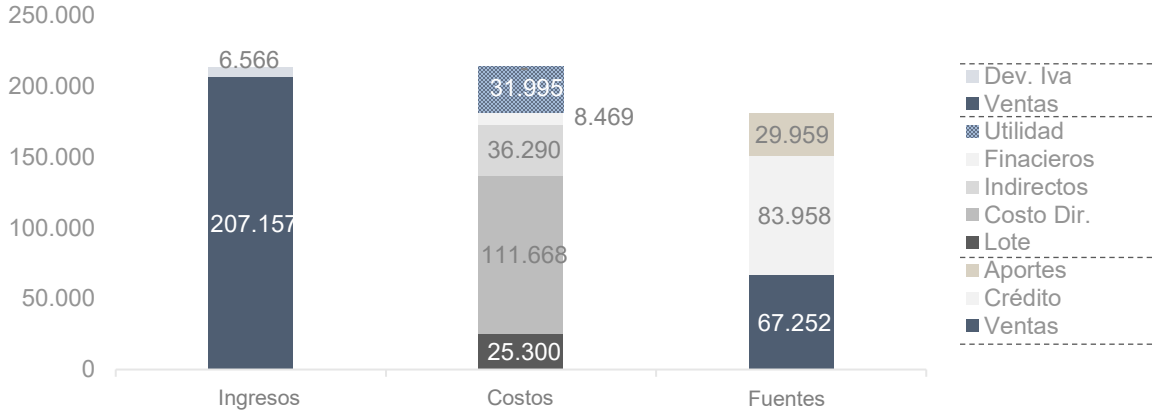
Calle 80

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.

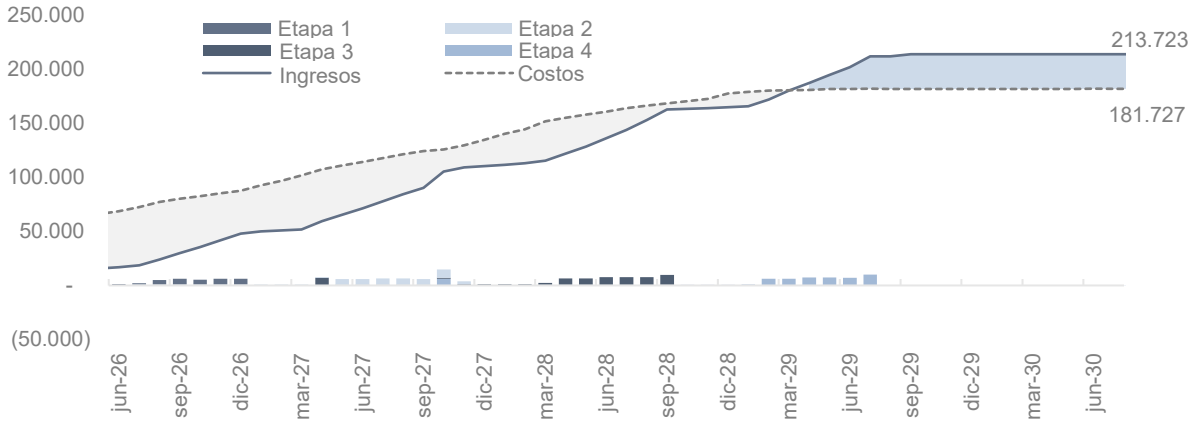
P&G (Fuentes)



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

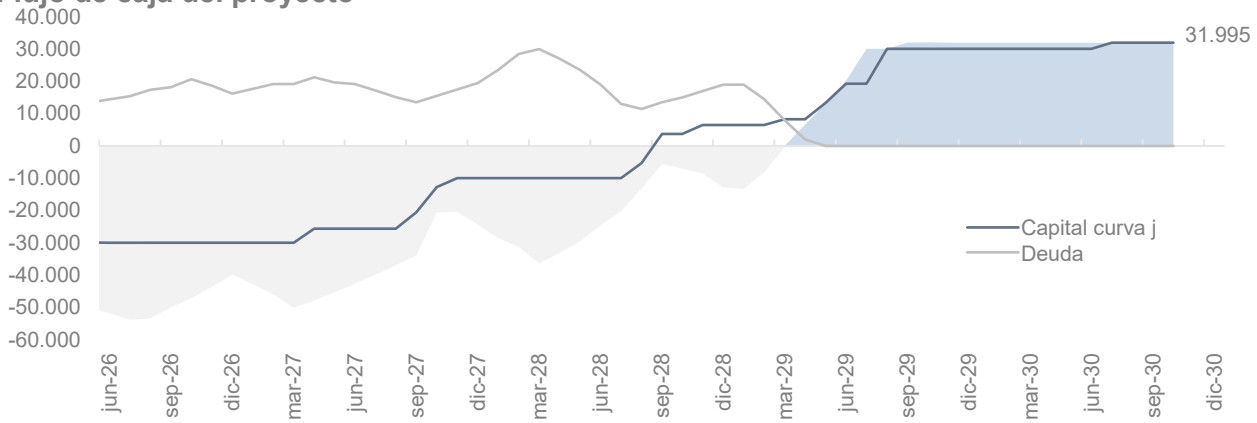


Calle 80

Flujo de caja de deuda y capital

Financiación

Flujo de caja del proyecto

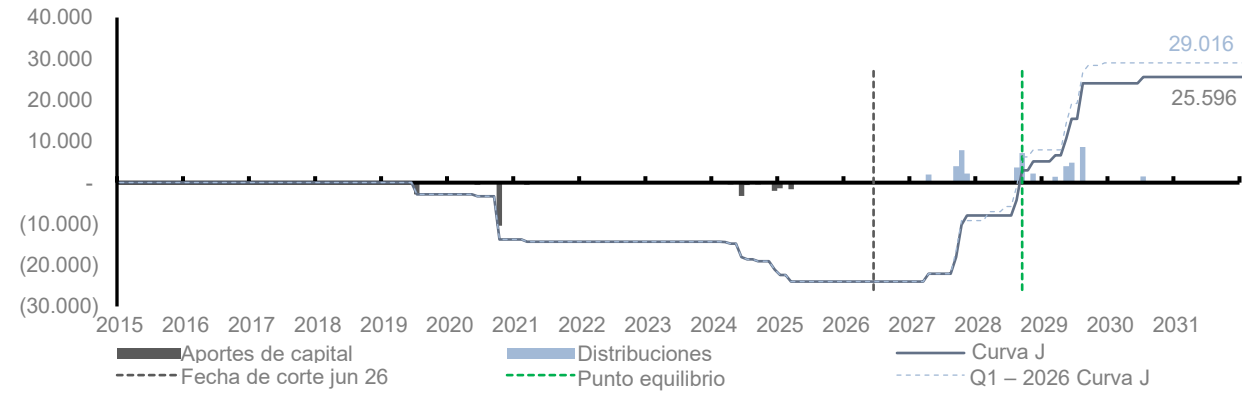


Información relevante

- 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

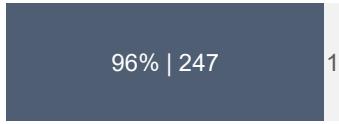
Información del proyecto	Total
# de unidades (Residencial + comercio y oficinas)	**258**
Área vendible	**10.287m²**
Tamaño por unidad (prom)	36 m²
Precio por m² (prom)	$ 6.108
Comercio y oficinas m²	1.138 m².
Comercio y oficinas precio m²	$ 4.237
Costo directo por m²	$ 2.632
Inicio de ventas	**Jun-24**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

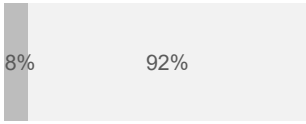
Cronograma del proyecto



Estado de ventas



Avance de construcción



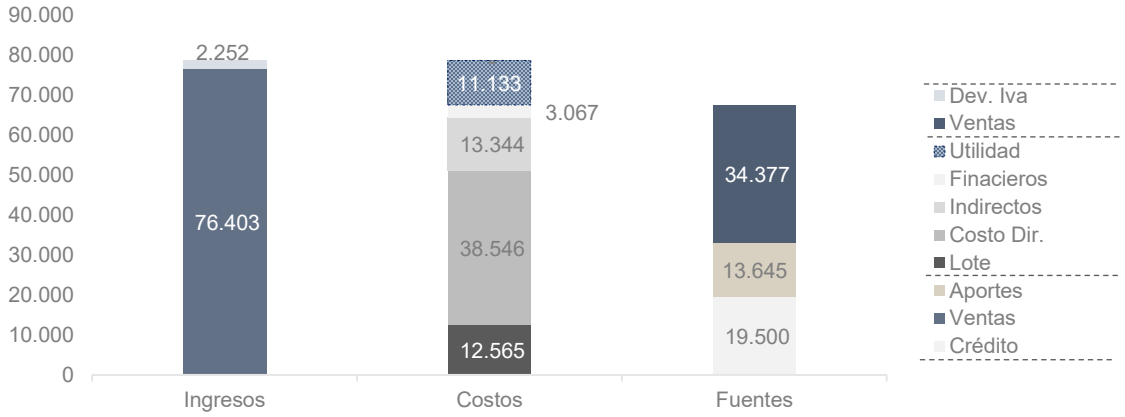
Faenza

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%.

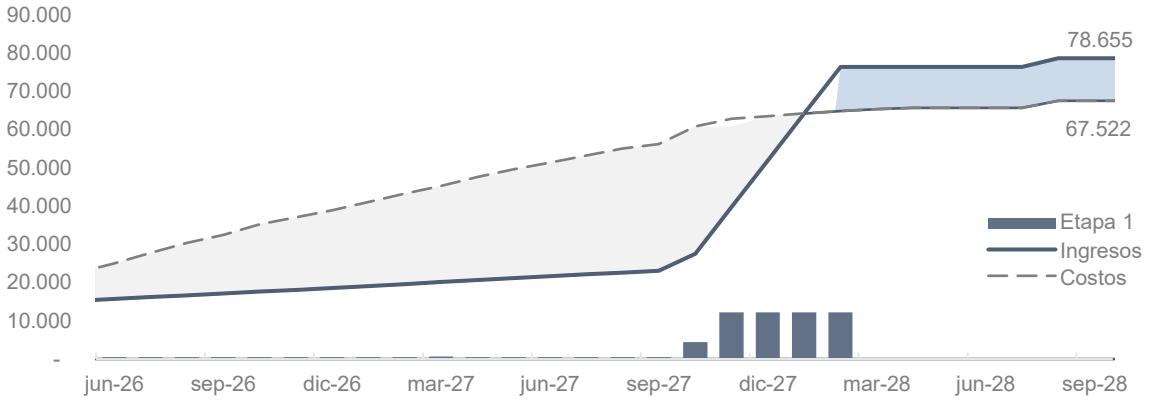
P&G (Fuentes)



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

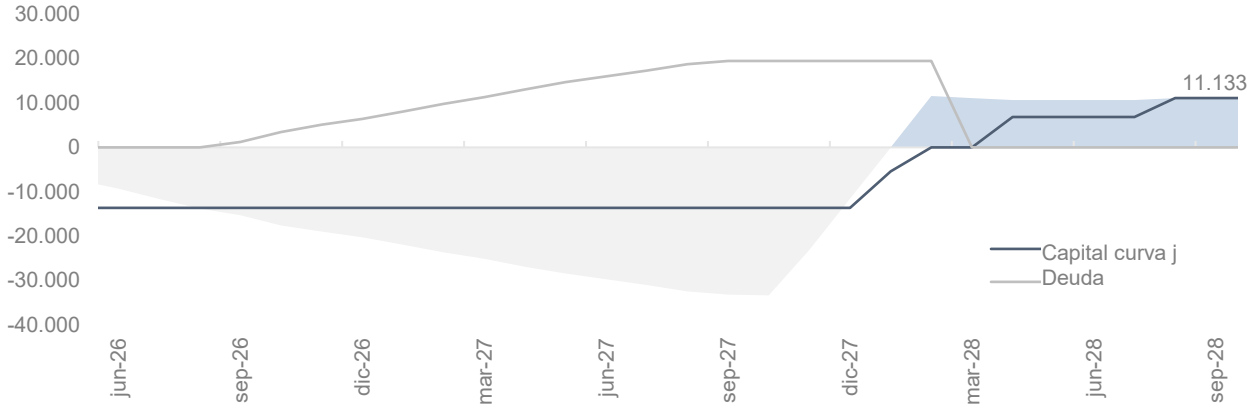


Faenza

Flujo de caja de deuda y capital

Financiación

Flujo de caja del proyecto

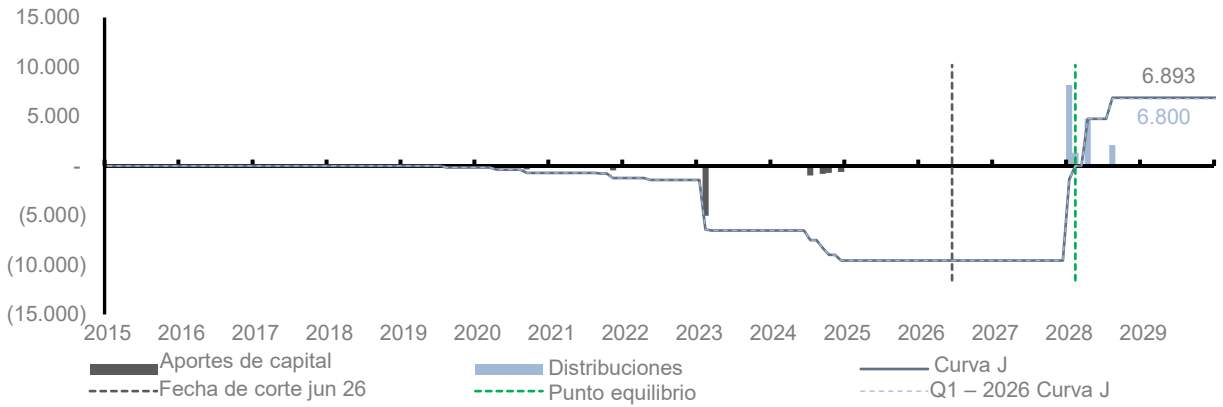


Información relevante

- 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.

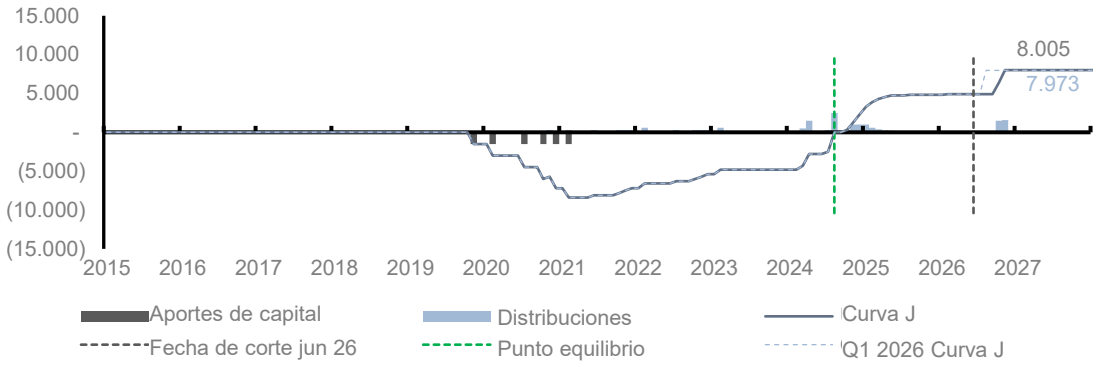
COP miles

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 19 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 C

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 C (9-7-67673), 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 C (9-7-67673), 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 C (9-7-67673) 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
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 C (9-7-67673)
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 derechos fiduciarios		$	2,116	2,244
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados - instrumentos de patrimonio			460	457
			2,576	2,701
Cuentas por cobrar	13		-	57
Total Activos		$	**2,576**	**2,758**
Pasivo				
Cuentas por pagar	14		74	144
Total Pasivo		$	**74**	**144**
Total Activos Netos de los Inversionistas		$	**2,502**	**2,614**
Total Pasivo y Activos Netos de los Inversionistas		$	**2,576**	**2,758**

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 09:02:03 -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 C (9-7-67673)
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 al 30 de junio de 2026	Por el período de seis meses que terminó al 30 de junio de 2025	Por el período de tres meses que terminó al 30 de junio de 2026	Por el período de tres meses que terminó al 30 de junio de 2025
Ingresos de operaciones					
Valoración de inversiones a valor razonable - instrumentos de patrimonio, neto	15	-	111	-	111
Reexpresión de pasivos	16	1	-	-	-
		1	111	-	111
Total ingresos de operaciones		**1**	**111**	**-**	**111**
Gastos de operaciones					
Comisiones	17	93	113	46	45
Valoración de inversiones a valor razonable - instrumentos de patrimonio, neto	15	17	-	17	-
		110	113	63	45
Otros gastos de operaciones					
Honorarios	18	2	3	1	1
Seguros		1	-	1	-
		3	3	2	1
Total gastos de operaciones		**113**	**116**	**65**	**46**
Disminución en los activos netos de los inversionistas por rendimientos		**(112)**	**(5)**	**(65)**	**65**
Otro resultado integral		-	-	-	-
Disminución en los activos netos de los inversionistas por rendimientos y total de otro resultado integral		**(112)**	**(5)**	**(65)**	**65**

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 09:02:31 -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 C (9-7-67673)
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	$	**2,501**
Disminución en los activos netos de los inversionistas por rendimientos		(5)
Saldo final al 30 de junio de 2025	$	**2,496**
Saldo inicial al 01 de enero de 2026		**2,614**
Disminución en los activos netos de los inversionistas por rendimientos		(112)
Saldo final al 30 de junio de 2026	$	**2,502**

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 09:03:02 -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 C (9-7-67673)

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 al 30 de junio de 2026	2025
Flujo de efectivo de las actividades de operación:			
Disminución en los activos netos de los inversionistas por rendimientos		$ (112)	(5)
Conciliación entre la disminución en los activos netos de los inversionistas por rendimientos y el efectivo neto provisto por las actividades de operación:			
Valoración de inversiones a valor razonable - instrumentos de patrimonio, neto	15	17	(111)
		17	(111)
Cambios en Activos y Pasivos operacionales:			
Inversiones		108	53
Cuentas por cobrar		57	-
Cuentas por pagar		(70)	63
		95	116
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		$ -	-
Aumento del efectivo, neto		$ -	-
Efectivo al comienzo del período		-	-
Efectivo al final del período		$ -	-

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 09:03:32 -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 C (9-7-67673)
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 C (en adelante el Fondo), es un Fondo de largo plazo y de alto riesgo, constituido el 20 de enero del 2017. El Fondo se rige por su reglamento emitido el 21 de agosto de 2013, actualizado el 9 de julio del 2018 y a la fecha no presenta actualizaciones ante la Superintendencia Financiera de Colombia ("SFC") 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 está comprendido desde el inicio de operaciones, 13 de febrero de 2017 hasta el final del tercer mes siguiente a su décimo aniversario. Este periodo 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.

Las partes que intervienen en el Fondo de capital privado 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 NCIF Grupo 1 se basan en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

(Continúa)

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 Resultado Integral Intermedio Condensado corresponde al gasto por comisiones al 30 de junio de 2026, lo anterior producto de la comisión del gestor profesional. Sin embargo, 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 y el resultado de las operaciones, 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

De acuerdo con la Circular Externa 034 de 2014, incluida en la Circular Básica Financiera de la Superintendencia Financiera de Colombia, Parte 3, Capítulo 4, Sección 1 “Clasificación, valoración y contabilización de inversiones para estados financieros individuales o separados”, el Fondo de Capital Privado ha clasificado sus inversiones en Inversiones a valor razonable con cambios en resultados.

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

Clasificación de las inversiones

Las inversiones son clasificadas de acuerdo con el modelo de negocio definido por el Fondo y el modelo de negocio corresponde a la decisión estratégica definida por el Comité de Inversiones u órgano colegiado nombrado por el Gestor Profesional.

A continuación, se indica la forma en que se clasifican, valoran y contabilizan los diferentes tipos de inversión que posee el Fondo de Capital Privado:

Clasificación	Negociables en Títulos participativos - Inversiones a valor razonable con cambios en resultados - instrumentos de patrimonio.
Plazo	Corto plazo
Características	Inversión en Fondos de inversión colectiva, con el propósito de obtener rendimientos.
Valoración	Las participaciones en Fondos de Inversión Colectiva se valoran teniendo en cuenta el valor de la unidad calculado por la Sociedad administradora el día inmediatamente anterior al de la fecha de valoración.

(Continúa)

Contabilización	La diferencia que se presente entre el valor actual de mercado y el inmediatamente anterior se registra como mayor o menor valor de la inversión y su contrapartida afecta los resultados del período. Este procedimiento se realiza diariamente. La contabilización de estas inversiones debe efectuarse en las respectivas cuentas de “Inversiones a Valor Razonable con Cambios en Resultados”, del Catálogo único de información financiera con fines de supervisión.
Clasificación	Inversiones en Derechos Fiduciarios- Inmobiliarios.
Plazo	Largo plazo
Características	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.
Valoración	Los Proyectos, serán valorados por el Gestor Profesional 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 la política de inversión del Fondo y el Capítulo I de la Circular Básica Contable y Financiera, y las normas que la deroguen o complementen, cada uno de los Proyectos en los que el Fondo puede invertir se valorarán de acuerdo con la metodología definida por el perito evaluador y el gestor profesional y las normas aplicables según la jurisdicción donde se encuentren domiciliados los Proyectos.
Contabilización	La diferencia que se presente entre el valor razonable actual y el inmediatamente anterior del respectivo valor se debe registrar como un mayor o menor valor de la inversión, afectando los resultados del período.

Durante los periodos que se reporta, el Fondo no realizó transferencias entre los niveles de la jerarquía del valor razonable.

Determinación de valores razonables

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.

(Continúa)

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 Gestor Profesional 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, exceptuando aquellos que lleven menos de un (1) año de iniciado, serán valorados por el Gestor Profesional 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 el Precia S.A. 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 periodo 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 la entidad 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).

- Nivel 3: La importancia de una entrada se evalúa con relación a la medición del valor razonable en su totalidad. Si una medición del valor razonable utiliza entradas observables que requieren ajustes significativos con base en entradas no observables, dicha medición es una medida de nivel 3.

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.

(Continúa)

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.

Valoración de las inversiones en fondos de inversión colectiva

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 de la jerarquía de valoración:

(Continúa)

Al 30 de junio de 2026

		Nivel 2	Nivel 3	Total
Total Inversión Derechos Fiduciarios	$	-	2,116	2,116
Fondo de Inversión Colectiva Abierta Valor Plus I		126	-	126
Fondo de Capital Privado AV Colombia Pef II		-	334	334
Total Inversión a Valor Razonable	$	**126**	**334**	**460**
Total Activo Financiero de Inversión				**2,576**

Al 31 de diciembre de 2025

		Nivel 2	Nivel 3	Total
Total Inversión Derechos Fiduciarios	$	**-**	**2,244**	**2,244**
Fondo de Inversión Colectiva Abierta Valor Plus I		85	-	85
Fondo de Capital Privado AV Colombia Pef II		-	372	372
Total Inversión a Valor Razonable	$	**85**	**372**	**457**
Total Activo Financiero de Inversión				**2,701**

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.

(Continúa)

El Fondo aplica según la sección 2.7 del reglamento del Fondo, en alusión a la Coinversión 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 C al 30 de junio de 2026, tiene una participación del 1.379 %, 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.

Conciliación del valor razonable:

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	Fondo de Inversion Colectiva Valor Plus	$	85	(107)	143	5	126
3	Fondo de Capital Privado Avenida Colombia PEF II		372	-	-	(38)	334
3	Proyecto Los Balsos		565	(112)	-	37	490
3	Proyecto CC. Paseo del Rio		946	-	-	(93)	853
3	Proyecto Urban Salitre		68	(50)	19	5	42
3	Proyecto Calle 80		403	-	-	82	485
3	Proyecto Faenza		154	-	-	18	172
3	Proyecto Sabana Central		41	(1)	-	1	41
3	Proyecto El Tejar		67	-	-	(34)	33
		$	**2,701**	**(270)**	**162**	**(17)**	**2,576**

(1) En el caso de la inversión en el Fondo de Inversión Colectiva Valor Plus, corresponde al cumplimiento de pagos relacionados con las obligaciones del Fondo. Para los proyectos Los Balsos, Urban Salitre y Sabana Central, corresponde a la legalización de anticipos de inversión girados, así como a los pagos efectuados a los inversionistas.

(2) Para el Fondo de Inversión Colectiva Valor Plus corresponde a traslados bancarios. Para el proyecto Urban Salitre corresponde a los aportes girados.

(3) Corresponde a la valoración diaria de los rendimientos generados por los encargos, y a la valoración de los derechos fiduciarios de acuerdo con el informe emitido por Precia.

(Continúa)

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	Fondo de Inversion Colectiva Valor Plus	$	42	(202)	244	1	85
3	Fondo de Capital Privado Avenida Colombia PEF II		383	-	-	(11)	372
3	Proyecto Los Balsos		505	(54)	-	114	565
3	Proyecto CC. Paseo del Rio		836	-	-	110	946
3	Proyecto Urban Salitre		172	(149)	-	45	68
3	Proyecto Calle 80		344	-	40	19	403
3	Proyecto Faenza		112	-	-	42	154
3	Proyecto Sabana Central		72	(35)	-	4	41
3	Proyecto El Tejar		70	-	-	(3)	67
		$	**2,536**	**(440)**	**284**	**321**	**2,701**

(1) En el caso de la inversión en el Fondo de Inversión Colectiva Valor Plus, corresponde al cumplimiento de pagos relacionados con las obligaciones del Fondo. Para los proyectos Los Balsos, Urban Salitre y Sabana Central, corresponde a la legalización de anticipos de inversión girados, así como a los pagos efectuados a los inversionistas.

(2) Para el Fondo de Inversión Colectiva Valor Plus corresponde a traslados bancarios. En caso del Proyecto Calle 80, corresponde a los aportes girados.

(3) Corresponde a la valoración diaria de los rendimientos generados por los encargos, y a la valoración de los derechos fiduciarios de acuerdo con el informe emitido por Precia.

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).

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	$	2,116	2,244
Fondo de Capital Privado AV Colombia PEF II		334	372
Fondo de Inversión Colectiva Abierta Valor Plus I		126	85
	$	**2,576**	**2,701**

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

(Continúa)

El siguiente es la relación de las fiduciarias encargadas de la administración de los proyectos de inversión:

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 calidad crediticia determinada por agentes calificadores de riesgo independientes para el Fondo de Inversión Colectiva Abierto Valor Plus es AAAf/S2 por Fitch Rating.

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	$	-	57

Corresponde a la legalización de las cuentas por cobrar originadas por el saldo pendiente del 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 cartera se encontraba representada principalmente por Alianza Fiduciaria S.A., entidad responsable de la obligación derivada de dicha operación.

No existen restricciones, ni deterioro sobre las cuentas por cobrar al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre 2025.

Nota 14. 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)	$	74	82
Bienes inmuebles (2)		-	57
Retenciones en la fuente		-	5
	$	**74**	**144**

(Continúa)

(1) El saldo corresponde principalmente a cuenta por pagar asociadas a facturas pendientes de pago por concepto de comisión del gestor profesional y de los honorarios derivados de la valoración de las inversiones.

(2) Corresponde a la legalización del pago realizado a la Universidad Central en cumplimiento de las obligaciones derivadas de la venta del lote Faenza.

Nota 15. Valoración de inversiones a valor razonable - instrumentos de patrimonio, neto

El siguiente es el detalle de la 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 al 30 de junio de**		**Por el período de tres meses que terminó al 30 de junio de**	
	2026	**2025**	**2026**	**2025**
Por incremento en el valor de mercado	$ 150	119	148	118

Gasto de valoración de inversiones a valor razonable - Instrumentos de patrimonio,neto	**Por el período de seis meses que terminó al 30 de junio de**		**Por el período de tres meses que terminó al 30 de junio de**	
	2026	**2025**	**2026**	**2025**
Por disminución en el valor razonable	$ 167	8	165	7
Total ingreso de valoración de inversiones a valor razonable - instrumentos de patrimonio, neto	$ **-**	**111**	**-**	**111**
Total gasto de valoración de inversiones a valor razonable - instrumentos de patrimonio, neto	$ **17**	**-**	**17**	**-**

Corresponde a la valoración semestral del derecho fiduciario y a la valoración diaria del Fondo de Inversión Colectiva Abierto Valor Plus I y del Fondo de Capital Privado Avenida Colombia PEF II, según lo indica en la nota 11 Estimación del valor razonable.

Nota 16. Reexpresión de pasivos

El siguiente es el detalle del ingreso por la reexpresión de pasivos:

	Por el período de seis meses que terminó al 30 de junio de		**Por el período de tres meses que terminó al 30 de junio de**	
	2026	**2025**	**2026**	**2025**
Diferencia en cambio	$ **1**	**-**	**-**	**-**

Corresponde a la diferencia en cambio originada por la variación de la TRM entre la causación y el pago de la factura correspondiente a la comisión del gestor profesional.

(Continúa)

Nota 17. Comisiones

El siguiente es el detalle de las comisiones:

	Por el período de seis meses que terminó al 30 de junio de		Por el período de tres meses que terminó al 30 de junio de	
	2026	2025	2026	2025
Comisión gestor profesional (1)	$ 62	77	31	27
Comisión por distribución (2)	24	28	12	14
Comisión fiduciaria (3)	7	8	3	4
	$ **93**	**113**	**46**	**45**

(1) Corresponde a la comisión a favor del Gestor Profesional calculado sobre los recursos invertidos por cada inversionista, de acuerdo con el reglamento del Fondo.

(2) Corresponde a la comisión por distribución a favor de Aval Casa de Bolsa S.A.

(3) Corresponde a la comisión a favor de la sociedad administradora del Fondo.

Nota 18. Honorarios

El siguiente es el detalle de honorarios:

	Por el período de seis meses que terminó al 30 de junio de		Por el período de tres meses que terminó al 30 de junio de	
	2026	2025	2026	2025
Revisoría fiscal (1)	$ 1	2	-	1
Honorarios por valoración	1	1	1	-
	$ **2**	**3**	**1**	**1**

(1) Corresponde 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.

Nota 19. Partes Relacionadas

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

Al 30 de junio 2026

	Activo (1)	Activos Netos de los Inversionistas (2)	Ingreso (3)	Gasto (4)
Inversionista Casa de Bolsa S.A., Sociedad Comisionista de Bolsa	$ -	2,502	-	24
Fondo de Capital Privado Avenida Colombia PEF II	334	-	-	38
	$ **334**	**2,502**	**-**	**62**

(Continúa)

Al 31 de diciembre 2025

		Activo (1)	Activos Netos de los Inversionistas (2)	Ingreso (3)	Gasto (4)
Inversionista Casa de Bolsa S.A., Sociedad Comisionista de Bolsa	$	-	2,614	-	53
Fondo de Capital Privado Avenida Colombia PEF II		371	-	6	18
	$	**371**	**2,614**	**6**	**71**

(1) Corresponde al activo financiero de inversión en el Fondo de Inversión Colectiva Abierto Valor Plus y Fondo de Capital Privado Avenida Colombia PEF II. según Nota 12. Inversiones.

(2) Corresponde al neto entre los llamados de capital y retiros por distribución de capital.

(3) Corresponde a la valoración diaria de las inversiones en los encargos fiduciarios.

(4) Corresponde a gastos incurridos por el Fondo dentro de su operación normal como distribución de extractos, comisiones y honorarios por administración.

Nota 20. Contingencias

Al 30 de junio de 2026 el Fondo no registró contingencias en sus Estados Financieros Intermedios Condensados.

Nota 21. 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.

Nota 22. Aprobación de estados financieros intermedios condensados

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