

Aval Fiduciaria S.A., en calidad de Agente de Manejo del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (“PEI”), emisor de los Títulos PEI, pone a disposición de los inversionistas y de terceros la publicación de los Estados Financieros auditados a corte 31 de diciembre de 2025.

La Información será presentada a los Inversionistas en la Conferencia de resultados programada para el día 12 de febrero de 2026 a las 8:00 am y serán dispuestos para aprobación en la próxima Asamblea de Inversionistas del Emisor.

Bogotá D.C., 12 de febrero de 2026

ALEJANDRO GÓMEZ VILLEGAS
Presidente

Aval Fiduciaria S.A., en calidad de Agente de Manejo del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (“PEI”), emisor de los Títulos PEI, pone a disposición de los inversionistas y de terceros la publicación de los Estados Financieros auditados a corte 31 de diciembre de 2025.

La Información será presentada a los Inversionistas en la Conferencia de resultados programada para el día 12 de febrero de 2026 a las 8:00 am y serán dispuestos para aprobación en la próxima Asamblea de Inversionistas del Emisor.

Bogotá D.C., 12 de febrero de 2026

ALEJANDRO GÓMEZ VILLEGAS
Presidente

ESTADOS FINANCIEROS

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

Al 31 de diciembre de 2025
con informe del Revisor Fiscal

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

Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025

Índice

Informe del Revisor Fiscal.....	1
Estados Financieros	
Estados de Situación Financiera	6
Estados de Resultados Integrales	7
Estados de Cambios en el Patrimonio Especial	8
Estados de Flujos de Efectivo.....	9
Notas a los Estados Financieros	10
Certificación a los Estados Financieros	99



**Shape the future
with confidence**

Informe del Revisor Fiscal

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

Opinión

He auditado los estados financieros adjuntos de Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241) administrado por Aval Fiduciaria S.A. (en adelante la “Sociedad Fiduciaria”), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2025 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio especial y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas a los estados financieros que incluyen información sobre las políticas contables materiales.

En mi opinión, los estados financieros adjuntos, tomados de los libros de contabilidad, presentan razonablemente, en todos sus aspectos de importancia, la situación financiera del Patrimonio al 31 de diciembre de 2025, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia.

Bases de la Opinión

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

Asuntos Clave de Auditoría

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

Ernst & Young Audit S.A.S.

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

Ernst & Young Audit S.A.S.

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

Ernst & Young Audit S.A.S.

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

Ernst & Young Audit S.A.S.

Barranquilla - Atlántico
Calle 77B No 59 – 61
Edificio Centro Empresarial
Las Américas II Oficina 311
Tel: +57 (605) 310 0444



**Shape the future
with confidence**

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

Asunto Clave de Auditoría	Respuesta de Auditoría
Valoración de Propiedades de Inversión Al 31 de diciembre de 2025, las propiedades de inversión ascienden a \$9,970,623,158, de los cuales \$9,188,971,760 corresponden a propiedades de inversión en operación. Como se indica en la nota 2.6 a los estados financieros, el Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (PEI) mide sus propiedades de inversión inicialmente al costo hasta que se termina su construcción y posteriormente, al valor razonable con cambios en resultados, actualizando dicho valor diariamente tomando como referencia el Índice de Precios al Consumidor (IPC) y anualmente con base en avalúo comercial realizado por peritos especializados. Este es un asunto clave de auditoría debido a la importancia del rubro pues representa el 98% del total del activo. Adicionalmente, la actualización anual de los avalúos implica juicios en la determinación de los supuestos utilizados tales como: tasas de capitalización, vacancia, Ingresos Netos Operativos (INO), valor terminal y tasas de descuento.	<ul style="list-style-type: none">• Evalué la competencia y las capacidades de los peritos especializados• Concilié para todos los informes de los peritos especializados, el valor de tasación incluido en dichos informes con la información contable.• Para una muestra de los informes de los peritos especializados, concilié los ingresos por alquiler y los metros cuadrados rentables contra los contratos de arrendamiento.• Adicionalmente, comparé con las tasas históricas y los datos disponibles de la industria los siguientes supuestos: tasas de capitalización, vacancia, Ingresos Netos Operativos (INO), valor terminal y tasas de descuento. Para esta evaluación me soporté en especialistas en valuación de propiedades de inversión.• Recalculé los ingresos por valorización de todas las propiedades de inversión en operación tomando como referencia el Índice de Precios al Consumidor (IPC).
Responsabilidades de la Administración y de los Responsables del Gobierno de la Sociedad Fiduciaria como Administradora del Patrimonio Autónomo en Relación con los Estados Financieros	
<p>La Administración de la Sociedad Fiduciaria es responsable por la preparación y correcta presentación de los estados financieros de acuerdo con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia (NCIF); de diseñar, implementar y mantener el control interno relevante para la preparación y correcta presentación de los estados financieros libres de incorrección material, bien sea por fraude o error; de seleccionar y de aplicar las políticas contables apropiadas; y, de establecer estimaciones contables razonables en las circunstancias.</p>	



**Shape the future
with confidence**

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

Los encargados del gobierno del Patrimonio son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la misma.

Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de los Estados Financieros

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

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

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



**Shape the future
with confidence**

- Evaluar la presentación general, la estructura, el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de manera que se logre una presentación razonable.

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

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

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

Otros Asuntos

Los estados financieros bajo normas de contabilidad y de información financiera aceptadas en Colombia del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241) administrado por Aval Fiduciaria S.A. al 31 de diciembre de 2024, que hacen parte de la información comparativa de los estados financieros adjuntos, fueron auditados por mí, de acuerdo con normas internacionales de auditoría aceptadas en Colombia, sobre los cuales expresé mi opinión sin salvedades el 4 de febrero de 2025.

Otros Requerimientos Legales y Reglamentarios

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

Adicionalmente, existe concordancia entre los estados financieros adjuntos y la información contable incluida en el informe de gestión preparado por la Administración de la Sociedad Fiduciaria, el cual incluye la constancia por parte de la Administración de la Sociedad Fiduciaria sobre la libre circulación de las facturas con endoso emitidas por los vendedores o proveedores.



**Shape the future
with confidence**

El informe correspondiente a lo requerido por el artículo 1.2.1.2 del Decreto 2420 de 2015 lo emití por separado el 30 de enero de 2026.

El socio del encargo de auditoría que origina este informe es Diego Parra Galindo.

MARLLY SARELA
GALLEGO MORALES

Firmado digitalmente por MARLLY
SARELA GALLEGO MORALES
Fecha: 2026.01.30 16:04:56 -05'00'

Marlly Sarela Gallego Morales
Revisor Fiscal
Tarjeta Profesional 92344-T
Designada por Ernst & Young Audit S.A.S. TR-530

Bogotá, Colombia.
30 de enero de 2026

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

Estados de Situación Financiera

Notas	Al 31 de diciembre de		
	2025	2024	(Expresado en miles de pesos)
Activos			
Efectivo y equivalentes de efectivo	7	\$ 123,798,894	\$ 75,056,675
Inventarios, neto	8	2,114,940	1,225,971
Cuentas por cobrar, neto	9	28,597,537	24,903,593
Otros activos	10	11,402,257	6,344,114
Propiedades de Inversión	11	480,232,112	—
Total Activos Corrientes		646,145,740	107,530,353
Cuentas por cobrar, neto	9	27,712,077	1,243,106
Otros activos largo plazo	10	22,096,337	28,372,800
Propiedades de inversión	11	9,490,391,046	9,585,324,171
Propiedad y equipo	12	3,818,148	1,934,111
Total Activos no Corrientes		9,544,017,608	9,616,874,188
Total Activos		\$ 10,190,163,348	\$ 9,724,404,541
Pasivo y Patrimonio Especial			
Pasivos			
Bonos ordinarios	13	\$ 7,703,138	\$ 7,769,363
Obligaciones financieras	14	310,755,191	461,267,277
Cuentas por pagar	15	106,429,249	66,994,962
Otros pasivos	16	20,089,400	15,283,042
Total Pasivos Corrientes		444,976,978	551,314,644
Bonos ordinarios	13	761,161,445	761,037,255
Obligaciones financieras	14	1,835,491,802	2,048,282,078
Cuentas por pagar	15	1,000,000	1,000,000
Otros pasivos	16	9,305,264	14,862,225
Total Pasivos no Corrientes		2,606,958,511	2,825,181,558
Total Pasivos		3,051,935,489	3,376,496,202
Patrimonio especial			
Aportes	17	3,340,239,472	2,842,165,351
Ajustes en la aplicación por primera vez de las NCIF	17	280,641,067	280,641,067
Prima por readquisición de títulos	17	29,375,474	29,375,474
Resultados acumulados	17	3,487,971,846	3,195,726,447
Total Patrimonio Especial		7,138,227,859	6,347,908,339
Total Pasivos y Patrimonio Especial		\$ 10,190,163,348	\$ 9,724,404,541

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


 Edwin Roberto Diaz Chala
 Representante Legal


 Sebastián Cuervo Rojas
 Contador Público
 Tarjeta Profesional T.P. 290702-T

MARLLY SARELA
 GALLEG
 MORALES
 MARLLY SARELA GALLEG
 MORALES
 Fecha: 2026.01.30 16:05:10
 -05'00'
 Marly Sarela Gallego Morales
 Revisor Fiscal
 Tarjeta Profesional 92344-T
 Designada por Ernst & Young Audit S.A.S. TR-530
 (Véase mi informe del 30 de enero del 2026)

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

Estados de Resultados Integrales

Notas	Años terminados al 31 de diciembre de		
	2025	2024	(Expresado en miles de pesos)
Ingresos por arrendamiento e incentivos	18	\$ 735,716,117	\$ 708,638,155
Otros ingresos operacionales	19	86,738,387	70,039,604
Ingresos arrendamientos variables	20	65,519,750	54,692,304
Ingresos Operacionales		887,974,254	833,370,063
Parqueaderos, avalúos y otros gastos	21	(52,575,804)	(53,033,896)
Impuesto predial	22	(48,321,226)	(45,520,428)
Honorarios operadores	23	(31,025,177)	(21,485,046)
Cuota de administración	24	(13,045,903)	(10,491,984)
Reparaciones y mantenimiento	25	(7,197,953)	(9,215,719)
Seguros	26	(6,028,485)	(6,448,846)
Deterioro y condonaciones de cartera, neto	27	(1,686,663)	(2,695,058)
Gastos Operativos		(159,881,211)	(148,890,977)
Gastos operativos reembolsables, netos	28	(38,301,683)	(43,787,248)
Total Gastos Operativos		(198,182,894)	(192,678,225)
Utilidad Bruta de las Rentas		689,791,360	640,691,838
Gasto de administración	29	(107,700,490)	(94,388,365)
Tis – Comisión arrendamiento	30	(3,358,941)	(2,176,027)
Gasto Administrativo del Portafolio		(111,059,431)	(96,564,392)
Valoración propiedad de inversión, neta	31	243,165,903	348,097,387
Utilidad Generada por la Operación		821,897,832	892,224,833
Gasto financiero, neto	32	(313,784,770)	(384,769,091)
Otros Ingresos	33	21,025,623	2,202,292
Otros Gastos	34	(11,827,112)	(417,012)
Utilidad del Ejercicio		517,311,573	509,241,022
Total Resultado		\$ 517,311,573	\$ 509,241,022

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


 Edwin Roberto Diaz Chala
 Representante Legal


 Sebastian Cuervo Rojas
 Contador Público
 Tarjeta Profesional T.P. 290702-T

MARLLY SARELA
 GALLEG
 MORALES

 Marilly Sarela Gallego Morales
 Revisor Fiscal

Firmado digitalmente por
 MARLLY SARELA GALLEG
 MORALES
 Fecha: 2026.01.30 16:05:22
 -05'00'
 Designada por Ernst & Young Audit S.A.S. TR-530
 (Véase mi informe del 30 de enero del 2026)

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

Estados de Cambios en el Patrimonio Especial

	Aportes en Dinero	Aportes Valor Nominal	Aportes Prima en Colocación	Prima Por Readquisición de Títulos	Ajustes en la Aplicación por Primera vez de las NCIF	Resultados Acumulados Ejercicios Anteriores	Utilidad del Ejercicio	Total Patrimonio Especial
(Expresados en miles de pesos)								
Saldos al 31 de diciembre de 2023	\$ 1,000	\$ 405,629,579	\$ 2,436,534,772	\$ 29,375,474	\$ 280,641,067	\$ 2,098,829,472	\$ 723,751,324	\$ 5,974,762,688
Resultados acumulados	-	-	-	-	-	723,751,324	(723,751,324)	-
Distribución de utilidades (Nota 17)	-	-	-	-	-	(136,095,371)	-	(136,095,371)
Utilidad del ejercicio	-	-	-	-	-	-	509,241,022	509,241,022
Saldos al 31 de diciembre de 2024	1,000	405,629,579	2,436,534,772	29,375,474	280,641,067	2,686,485,425	509,241,022	6,347,908,339
Emisión tramo XII (Nota 17)	-	79,252,558	418,821,563	-	-	-	-	498,074,121
Resultados acumulados	-	-	-	-	-	509,241,022	(509,241,022)	-
Distribución de utilidades (Nota 17)	-	-	-	-	-	(225,066,174)	-	(225,066,174)
Utilidad del ejercicio	-	-	-	-	-	-	517,311,573	517,311,573
Saldos al 31 de diciembre de 2025	\$ 1,000	\$ 484,882,137	\$ 2,855,356,335	\$ 29,375,474	\$ 280,641,067	\$ 2,970,660,273	\$ 517,311,573	\$ 7,138,227,859

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

Edwin Roberto Diaz Chala
 Representante Legal

Sebastián Cuervo Rojas
 Contador Público
 Tarjeta Profesional T.P. 290702-T

MARLLY SARELA
 GALLEGOS MORALES

Firmado digitalmente por
 MARLLY SARELA GALLEGOS MORALES
 Fecha: 2026.01.30 16:05:35 -05'00'
 Marly Sarela Gallego Morales
 Revisor Fiscal
 Tarjeta Profesional 92344-T
 Designada por Ernst & Young Audit S.A.S. TR-530
 (Véase mi informe del 30 de enero de 2026)

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

Estados de Flujos de Efectivo

	Notas	Años terminados al 31 de diciembre de	
		2025	2024
(En miles de pesos)			
Actividades de operaciones:			
Utilidad del ejercicio		\$ 517,311,573	\$ 509,241,022
Ajustes para conciliar la utilidad del ejercicio con los flujos netos de efectivo:			
Valoración propiedad de inversión, neta	11 y 31	(243,165,903)	(348,097,387)
Adición valorización Calablanca	11	(40,481)	-
Gasto por intereses	32	309,995,176	381,472,364
Depreciación en operaciones conjuntas	12 y 34	537,351	273,343
Deterioro de cuentas por cobrar operaciones conjuntas	9 y 27	271,449	580,489
Deterioro de cuentas por cobrar	9 y 27	1,212,905	1,672,681
Recuperación deterioro de cuentas por cobrar operaciones conjuntas	9 y 27	(220,347)	(6,731)
(Utilidad) Pérdida en venta de inmuebles	11 y 33	(20,684,856)	211,694
Amortización costo de emisión bonos	13 y 32	124,190	161,600
Ajustes al capital de trabajo:			
(Aumento) Disminución cuentas por cobrar		(4,484,466)	9,154,117
Disminución otros activos		1,218,320	295,978
(Aumento) inventarios		(888,969)	(140,695)
(Disminución) Aumento otros pasivos		(750,603)	3,522,809
Aumento (Disminución) cuentas por pagar		15,734,882	(9,968,552)
Flujo neto de efectivo provisto por las actividades de operación		576,170,221	548,372,732
Actividades de inversión:			
Adquisiciones y mejoras propiedad y equipo	12	(2,421,388)	(1,204,814)
Producto de las ventas de propiedades de inversión	11	67,732,544	10,233,836
Mejoras propiedad de inversión	11	(77,796,409)	(79,395,520)
Adquisiciones de propiedad de inversión	11	(111,189,640)	(14,068,906)
Flujo neto de efectivo usado en actividades de inversión		(123,674,893)	(84,435,404)
Actividades de financiación:			
Pago de intereses		(322,934,515)	(383,903,908)
Constitución obligaciones financieras		227,689,417	253,498,477
Amortización de capital		(581,515,958)	(174,435,155)
Recursos titularización tramo XII		498,074,121	-
Distribución de utilidades		(225,066,174)	(136,095,375)
Flujo neto de efectivo usado por las actividades de financiación		(403,753,109)	(440,935,961)
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		48,742,219	23,001,367
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	7	75,056,675	52,055,308
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	7	\$ 123,798,894	\$ 75,056,675

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


 Edwin Roberto Diaz Chala
 Representante Legal


 Sebastián Cuervo Rojas
 Contador Público
 Tarjeta Profesional T.P. 290702-T

MARLLY SARELA
 GALLEGOS MORALES
Firmado digitalmente por MARLLY
 SARELA GALLEGOS MORALES
 Fecha: 2026.01.30 16:05:46 -05'00'

Marly Sarela Gallegos Morales
 Revisor Fiscal
 Tarjeta Profesional 92344-T
 Designada por Ernst & Young Audit S.A.S. TR-530
 (Véase mi informe del 30 de enero de 2026)

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025
(Cifras expresadas en miles de pesos)

1. Entidad Reportante

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

Pei Asset Management S.A.S.	Fideicomitente
Aval Fiduciaria S.A.	Fiduciaria
Inversionistas	Primer beneficiario

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

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

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

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

La rendición de cuentas se remite al Fideicomitente en forma mensual, el último informe de rendición de cuentas se presentó con corte a diciembre de 2025.

El Patrimonio Autónomo se encuentra activo al 31 de diciembre de 2025. El patrimonio Autónomo tiene cierre anual de acuerdo con la aprobación del comité asesor del 15 de marzo 2021.

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

Otro sí No. 1

(Firmado el día 14 de diciembre de 2006)

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

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

Notas a los Estados Financieros

1. Entidad Reportante (continuación)

Otro sí No. 1 (continuación)

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

Otro sí No. 2

(Firmado el día 3 de marzo de 2008)

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

Otro sí No. 3

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

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

Otro sí No. 4

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

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

Otro sí No. 5

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

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

Notas a los Estados Financieros

1. Entidad Reportante (continuación)

Otro sí No. 5 (continuación)

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

Otro sí No. 6

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

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

Otro sí No. 7

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

1. Entidad Reportante (continuación)

Otro sí No. 8

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

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

Otro sí No. 9

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

Otro sí No. 10

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

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

Otro sí No. 11

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

Otro sí No. 12

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

1. Entidad Reportante (continuación)

Otro sí No. 12 (continuación)

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

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

- Modificó el numeral 4.2 de la cláusula 4.
- Modificó en lo aplicable, en el numeral 20.10 de la Cláusula 20: Primera Vuelta sin Pago en Especie.– Derecho de Suscripción Preferencial, La cesión de los Derechos de Suscripción Preferencial se realizará según se indique en el aviso de oferta pública, la cual podrá ser: 1. A través de la Fiduciaria, con los requisitos establecidos en el aviso de oferta pública; o 2. Por intermedio del Depositante Directo de los Títulos (i) a través de los sistemas transaccionales de la BVC, por un número entero de Derechos de Suscripción Preferencial o de fracciones de los Derechos de Suscripción Preferencial, de acuerdo con el procedimiento operativo que se establezca en el boletín normativo que la BVC expida para el efecto, y (ii) a través del mercado OTC, sólo para las fracciones de los derechos de suscripción preferencial.
- Modificó el numeral 20.12 de la cláusula 20.
- Complementó el literal b del numeral 1 de la Cláusula 15 de la siguiente manera: el Patrimonio Autónomo solamente podrá invertir en los siguientes activos (las "Inversiones Admisibles"): (b) Otros Activos: 1. Derechos Fiduciarios: derechos fiduciarios cuyos activos subyacentes sean Activos Inmobiliarios. Como paso previo a la adquisición de derechos fiduciarios por parte del Patrimonio Autónomo, la Administradora deberá adelantar un proceso de debida diligencia sobre el Activo Inmobiliario subyacente y sobre el contrato de fiducia mercantil en virtud del cual se originaron los derechos fiduciarios, así como definir las políticas contables que le apliquen con el fin de especificar la presentación y tratamiento dentro de los estados financieros del Patrimonio Autónomo, del porcentaje de participación que adquiera en el respectivo Patrimonio Autónomo.
- Complementó el numeral 3 de la cláusula 11. "Atribuciones del Comité Asesor".
- Modificó el literal (d) del numeral 17.1 y los literales (l) y (u) del numeral 17.2 de la cláusula 17.
- Modificó la cláusula 16, los numerales 19.3, 19.4 y 19.6, el literal (t) del numeral 10.1 de la cláusula 10 y el literal (d) del numeral 23.3 de la cláusula 23.

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

Notas a los Estados Financieros

1. Entidad Reportante (continuación)

Otro sí No. 13

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

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

Otro sí No. 14

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

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

Otro sí No. 15

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

1. Entidad Reportante (continuación)

Otro sí No. 15 (continuación)

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

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

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

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

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

Otro sí 16

(Firmado el 1 de agosto de 2022), modificó las siguientes cláusulas del contrato de fiducia:

- Elimina en su integridad la sección 20.05 de la cláusula 20 y se reemplaza en su integridad por el siguiente texto: "los títulos serán denominados en moneda legal colombiana y su valor nominal será aquel establecido en el prospecto de emisión y colocación del respectivo tramo, según el mismo sea modificado en las distribuciones de flujo de caja distribuible en las que se hagan restituciones parciales de la inversión inicial de los inversionistas, divulgadas por el agente de manejo en cumplimiento de la normatividad aplicable de información relevante. La inversión mínima de mercado primario y la negociación mínima en el mercado secundario serán de un (1) título. Sin perjuicio de lo anterior, a la fecha de la presente modificación del contrato de fiducia y producto de la división de los títulos (Split), el número de títulos en circulación es de 43,142,200.
- Elimina definiciones de "Mercado Principal" y "Títulos" en la sección de definiciones y se reemplaza por el siguiente texto: "Mercado Principal: significa el mercado en el cual se dan las negociaciones de títulos, cuya inscripción en el Registro Nacional de Valores y Emisores se efectúa conforme a la parte 5 del Decreto 2555, en el cual los títulos son ofrecidos al público en general a través del sistema de renta variable. Títulos: significa los títulos participativos denominados "Títulos PEI" emitidos por el patrimonio autónomo".

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

Notas a los Estados Financieros

1. Entidad Reportante (continuación)

Otro sí 16 (continuación)

- Adiciono las siguientes definiciones, factor ajuste, máximo de títulos de la readquisición a opción del Patrimonio Autónomo, precio de la readquisición a opción del Patrimonio Autónomo, precio de valoración, precio máximo de la readquisición a opción del Patrimonio Autónomo, readquisición a opción del Patrimonio Autónomo, valor patrimonial por títulos.
- Modifico el título del literal (a) de la sección 20.11 del contrato de fiducia y se incluye literal (b), literal (a) readquisición de títulos a opción del inversionista y literal (b) readquisición a opción del Patrimonio Autónomo.
- Elimina en su integridad el segundo párrafo del literal (c) (iii) de la sección 20.12 y se reemplaza en su integridad por el siguiente texto:

“Los recursos derivados de la venta de Activos Inmobiliarios de propiedad del Patrimonio Autónomo Inversionistas, salvo en las siguiente eventos: (i) si cumplidos los doce (12) meses siguientes a la fecha de venta estos recursos no se han reinvertido en nuevos activos inmobiliarios que cumplan con los lineamientos de la política de inversión o no se han utilizado para el pago del precio de readquisición a opción del Patrimonio Autónomo, (ii) la liquidación del Patrimonio Autónomo, o (iii) cuando el comité asesor lo considere adecuado teniendo en cuenta criterios de rentabilidad, condiciones de mercado y convivencia”

Se adiciona el numeral (iv) a la sección 7.1 endeudamiento financiero.

- Elimina en su integridad la sección 13.6 y se reemplaza en su integridad por el siguiente texto: “convocatorias a reuniones extraordinarias: las reuniones extraordinarias de la Asamblea General de Inversionistas serán convocadas con cinco (5) días comunes de anticipación a través de cualquiera medio”.
- Se adiciona el literal (k) a la sección 11.3 atribuciones del comité asesor.

Otro sí 17

(Suscripto el 18 de enero 2024), modificó las siguientes cláusulas del contrato de fiducia:

- Se elimina la definición de “Patrimonio Autónomo” en la sección de definiciones del Contrato de Fiducia y se reemplazan en su integridad por el siguiente texto: “Patrimonio Autónomo PEI significa el fideicomiso denominado Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias titular de todos los bienes descritos en el numeral 5 afectos a la finalidad del Contrato de Fiducia”.

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

Notas a los Estados Financieros

1. Entidad Reportante (continuación)

Otro sí 17 (continuación)

- Se adicionan las siguientes definiciones a la sección de definiciones del Contrato de Fiducia: “Fecha de Referencia” significa lo previsto en el parágrafo transitorio de romanillo (i) del numeral 11.2 del Contrato de Fiducia. “Flujo de Caja Distribuible Ajustado: significa el Flujo de Caja Distribuible descontando del valor total del mismo, cualquier monto directamente asociado a la venta de Activos Inmobiliarios que se pague como Flujo de Caja Distribuible”. “Flujo de Caja Distribuible por Desinversión: significa el monto del Flujo de Caja Distribuible directamente asociado a la venta de Activos Inmobiliarios pagado como tal a los inversionistas”. “Gasto Financiero Neto” significa el gasto financiero neto causado en el Patrimonio Autónomo establecido en sus estados financieros para cada periodo de corte respectivo, calculado como el gasto por intereses causado, descontando los ingresos por rendimientos causados para el periodo de corte respectivo. “Indicador Cobertura de Intereses” significa lo previsto en el numeral 7.1 del Contrato de Fiduciaria”. “Utilidad de la Operación” significa la utilidad generada por la operación del Patrimonio Autónomo, descontado de la misma, la valorización neta de la cuenta de Propiedad de Inversión del Patrimonio Autónomo.
- Se adiciona el segundo párrafo y el parágrafo transitorio al numeral 3.5 de la Sección 3 del Contrato de Fiducia: “3.5. Representante Legal de los Inversionistas (...) Cada 3 años, será incluido en el orden del día de la reunión ordinaria de la Asamblea General de Inversionistas, para consideración y aprobación de esta última, la ratificación del Representante Legal de los Inversionistas en ejercicio. Si la Asamblea General de Inversionistas decide no ratificar en su cargo al Representante Legal de los Inversionistas, aquel ejercerá sus funciones hasta que se designe su reemplazo por la Asamblea General de Inversionistas. Parágrafo Transitorio. El término de 3 años indicado anteriormente se contará a partir de la fecha de celebración de la reunión ordinaria de la Asamblea General de Inversionistas de 2024”.
- Se elimina en su integridad el numeral 7.1 y se elimina el segundo párrafo del numeral 7.2 de la Sección 7 del Contrato de Fiducia y se reemplaza en su integridad por el siguiente texto: 7. ENDEUDAMIENTO FINANCIERO 7.1. El Patrimonio Autónomo, en desarrollo de su objeto, podrá obtener recursos en virtud de Endeudamiento Financiero con el propósito de (i) realizar mejoras a los Activos Inmobiliarios; (ii) financiar el Fondo de Operación; (iii) maximizar el retorno potencial para los Inversionistas; y/o (iv) pagar el precio de las operaciones de Readquisición de Títulos a opción del Inversionista y/o a Opción del Patrimonio Autónomo. El Patrimonio Autónomo no podrá tomar Endeudamiento Financiero para la adquisición de nuevos Activos Inmobiliarios si la Utilidad de la Operación (establecida en los estados financieros del PEI los últimos 3 meses calendario completos inmediatamente anteriores a la fecha de medición respectiva), es inferior a 1.7 veces el Gasto Financiero Neto de los últimos 3 meses calendario completos inmediatamente anteriores a la fecha de medición respectiva (el “Indicador Cobertura de Intereses”). Esta disposición será aplicable respecto de los acuerdos vinculantes para la adquisición de Activos Inmobiliarios que se hayan celebrado o se celebren al momento en que el Patrimonio Autónomo se encuentre en el cumplimiento del Indicador Cobertura de Intereses”. 7.2 (...) El valor total del Endeudamiento Financiero del Patrimonio Autónomo no excederá el 35% del valor total de los activos del Patrimonio Autónomo (reflejado en la cuenta de activos dentro del balance del Patrimonio Autónomo).

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

Notas a los Estados Financieros

1. Entidad Reportante (continuación)

Otro sí 17 (continuación)

- El valor total del Endeudamiento Financiero de Corto Plazo del Patrimonio Autónomo no excederá el 30% del valor total de los activos del Patrimonio Autónomo (reflejado en la cuenta de activos dentro del balance del Patrimonio Autónomo). El valor total del Endeudamiento Financiero de Largo Plazo del Patrimonio Autónomo no excederá el 30% del valor total de los activos del Patrimonio Autónomo (reflejado en la cuenta de activos dentro del balance del Patrimonio Autónomo). (...)
- Se elimina en su integridad el encabezado, el literal (a), (b), (c) y (d) de la Sección 11.2 del Contrato de Fiducia y se reemplaza en su integridad por el siguiente texto: 11.2. Composición del Comité Asesor: El Comité Asesor estará compuesto por los siguientes nueve (9) miembros: i. Cuatro (4) profesionales independientes, quienes deberán tener una importante trayectoria en el sector empresarial y cumplir con los criterios establecidos por la Administradora y el Representante Legal de los Inversionistas. Los profesionales independientes serán elegidos durante un periodo de dos (2) años, prorrogable hasta por cuatro (4) periodos adicionales de igual término. Parágrafo Transitorio. Los profesionales independientes que formen parte del Comité Asesor a la fecha de celebración de la reunión ordinaria de la Asamblea General de Inversionistas de 2024 la “Fecha de Referencia”, deberán ser removidos y reemplazados a más tardar dentro de los seis (6) años siguientes a la Fecha de Referencia. ii. El Representante Legal de los Inversionistas; iii. Tres (3) representantes de la Administradora; y, iv. El gerente general o presidente de la Administradora (...).
- Se modifica el literal (c) (iii) de la Sección 20.12 del Contrato de Fiducia y se reemplaza en su integridad por el siguiente texto: 20.12. Rentabilidad de los Títulos (c) (...) (iii). Los rendimientos que se reparten periódicamente a los Inversionistas (el "Flujo de Caja Distribuible") se obtiene de efectuar las siguientes operaciones sobre el Flujo de Caja de Operación Ajustado: restar la provisión para el Fondo de Readquisición, restar las amortizaciones del Endeudamiento Financiero, sumar el nuevo Endeudamiento Financiero y sumar el Flujo Neto de las Emisiones de Nuevos Tramos.

Si se venden Activos Inmobiliarios de propiedad del Patrimonio Autónomo, los recursos derivados de dichas transacciones serán pagados como Flujo de Caja Distribuible a los Inversionistas, si: (i) transcurridos doce (12) meses calendario completos siguientes a la fecha de venta, dichos recursos no se han (a) reinvertido en Activos Inmobiliarios que cumplan con los lineamientos de la política de inversión, o (b) destinado al pago de Endeudamiento Financiero, o (c) utilizado para el pago del Precio de la Readquisición a Opción del Patrimonio Autónomo o del precio de las operaciones de Readquisición de Títulos a opción del Inversionista; (ii) se liquida el Patrimonio Autónomo; o, (iii) el Comité Asesor lo considera adecuado teniendo en cuenta criterios de rentabilidad, condiciones de mercado y/o conveniencia. (...)".

- Se elimina en su integridad la Sección 20.13 del Contrato de Fiducia y se reemplaza en su integridad por el siguiente texto: “20.13. Periodicidad y Pago del Flujo de Caja Distribuible La Fiduciaria, por conducto de DECEVAL, pagará a los Inversionistas el Flujo de Caja Distribuible a prorrata de su participación en el Patrimonio Autónomo de la siguiente manera: 1. El décimo día hábil de cada mes de febrero se pagará el Flujo de Caja Distribuible correspondiente al periodo trimestral comprendido entre el 1º de octubre y el 31º de diciembre del año anterior;

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

Notas a los Estados Financieros

1. Entidad Reportante (continuación)

Otro sí 17 (continuación)

- El décimo día hábil de cada mes de mayo se pagará el Flujo de Caja Distribuible correspondiente al periodo comprendido entre el 1º de enero y el 31 de marzo del año en curso respectivo; 3. El décimo día hábil de cada mes de agosto se pagará el Flujo de Caja Distribuible correspondiente al periodo comprendido entre el 1º de abril y el 30 de junio del año en curso respectivo; 4. El décimo día hábil de cada mes de noviembre se pagará el Flujo de Caja Distribuible correspondiente al periodo comprendido entre el 1º de julio y el 30 de septiembre del año en curso respectivo; y 5. En cualquier momento, el Comité Asesor podrá aprobar el pago de Flujo de Caja Distribuible, el Flujo de Caja Distribuible por Desinversión o del Flujo de Caja Distribuible Ajustado de forma extraordinaria.
- Se elimina en su integridad la Sección 22 del Contrato de Fiducia, y se reemplaza en su integridad por el siguiente texto: 22. Remuneración de la Fiduciaria por la prestación del servicio de Fiduciario y Agente de Manejo la Fiduciaria tendrá derecho a la siguiente comisión, la cual será neta de IVA, será un gasto del Patrimonio Autónomo y se descontará directamente de los recursos administrados: 1. A partir de la aprobación de la Asamblea de Inversionistas se facturará una comisión mensual calculada con base en la siguiente metodología:

$$Comisión_t = \sum_{i=1}^n Activos Totales del PA PEI_i \times \frac{0,125\%}{365}$$

Donde t= el mes en el cual se genera la facturación de la comisión. i = 1 Dia 1 de liquidación. n = último día de liquidación. Activos Totales = el valor total de los activos en el día i (según se refleja en la cuenta activos del balance del Patrimonio Autónomo). Y 2. un monto equivalente al 0.85% anual del valor total del Flujo de Caja Distribuible Ajustado, que sea autorizado por el Comité Asesor.

Esta comisión será calculada y facturada al día siguiente de realizada la distribución del Flujo de Caja Distribuible. En cualquier % anual sobre el valor de los activos, con base en la siguiente metodología:

$$Comisión_t = \sum_{i=1}^n Activos Totales del PA PEI_i \times \frac{0,15\%}{365}.$$

- Se elimina la definición de “Beneficio de la Fundación”. y se elimina intencionalmente y en su integridad: el numeral 2.3 de la Sección 2 del Contrato de Fiducia, el literal (m) de la Sección 10.1 del Contrato de Fiducia y el numeral 26.4 de la Sección 26 del Contrato de Fiducia.
- Se elimina el literal (a) de la Sección 25.1 del Contrato de Fiducia y se reemplaza en su integridad por el siguiente texto: “25.1. (...) (a). Incumplimiento de cualquiera de las obligaciones legales o contractuales de la Fiduciaria, bien sea que afecte los derechos de los Inversionistas o los del Fideicomitente como beneficiario del Patrimonio Autónomo, indicados en este Prospecto y en el Contrato de Fiducia. (...)
- El presente Otrosí No. 17 rige a partir de la fecha en la que la Superintendencia Financiera de Colombia autorice la suscripción de la adenda respectiva al Prospecto de los títulos participativos del PEI, por medio de la cual se incorporan las modificaciones aquí previstas al Contrato de Fiducia.

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

Notas a los Estados Financieros

1. Entidad Reportante (continuación)

Otro sí 17 (continuación)

- Las demás disposiciones contenidas en el Contrato de Fiducia no serán objeto de modificación alguna a través del presente Otrosí No. 17.

1.1. Conformación del Patrimonio Autónomo

1.1.1. Bienes Titularizados

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

- (a) La suma de un millón de pesos moneda corriente (\$1,000) aportada por el Fideicomitente en la fecha de suscripción del Contrato.
- (b) Los derechos y obligaciones derivados de los contratos de promesa de compraventa de activos inmobiliarios, cedidos por el fideicomitente.
- (c) Las sumas de dinero que se obtengan por la colocación de los títulos en el mercado principal. estas sumas estarán transitoriamente en el Patrimonio Autónomo.
- (d) Las inversiones admisibles que adquiere el Patrimonio Autónomo.
- (e) Los cánones de arrendamiento pactados en los contratos de arrendamiento y/o los valores mensuales de concesión pactados en los contratos de concesión de los activos inmobiliarios del patrimonio autónomo, el cobro de cánones de arrendamiento de parqueaderos, prestación de servicio de parqueadero, primas de entrada, patrocinos.
- (f) La utilidad o pérdida en la enajenación de activos.
- (g) Los rendimientos, intereses o cualquier otro tipo de ingreso generado por los activos que conforman el Patrimonio Autónomo.
- (h) La valorización o desvalorización de los activos que conforman el Patrimonio Autónomo.
- (i) Las indemnizaciones que por concepto de seguros reciba el Patrimonio Autónomo; y
- (j) los demás recursos monetarios que según el objeto del contrato de fiducia pudieran ingresar al Patrimonio Autónomo.

1.1.2. Política de Inversión del Patrimonio Autónomo

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

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

Notas a los Estados Financieros

1.1.2. Política de Inversión del Patrimonio Autónomo (continuación)

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

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

1.1.3. Restitución de Aportes

El Flujo de Caja Distribuible se distribuye a los Inversionistas como utilidad distribuida del Patrimonio Autónomo y, de ser posible, como restitución parcial de la inversión inicial, hasta el monto que se considere adecuado de acuerdo con consideraciones regulatorias.

Para efectos contables todas las restituciones afectan la cuenta “Aportes Valor Nominal” de la cuenta patrimonial del Patrimonio Autónomo.

1.1.4. Inversiones Admisibles

El Patrimonio Autónomo podrá invertir en los siguientes activos:

(a) Activos Inmobiliarios

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

(b) Otros Activos

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

1.1.4. Inversiones Admisibles (continuación)

(b) Otros Activos (continuación)

El Patrimonio Autónomo ha colocado los siguientes tramos en el mercado:

Tramo	Fecha de colocación	Cantidad de Títulos	Split (Títulos Actuales)	Valor Nominal			Valor de Colocación			Prima
Primero	27/02/2007	21,521	2,152,100	\$ 5,000	\$ 107,605,000	\$	5,000	\$ 107,605,000	\$	—
Segundo	20/11/2007	23,405	2,340,500	4,960	116,088,800		5,450	127,557,250		11,468,450
Tercero	26/10/2009	33,311	3,331,100	4,586	152,764,246		6,150	204,862,650		52,098,404
Cuarto	20/03/2012	21,666	2,166,600	3,971	86,027,020		7,160	155,128,560		69,101,540
Quinto	13/07/2013	22,023	2,202,300	3,707	81,637,499		7,840	172,660,320		91,022,821
Quinto	12/08/2013	808	80,800	3,707	2,995,191		7,840	6,334,720		3,339,529
Sexto	29/08/2014	26,040	2,604,000	3,276	85,306,545		7,970	207,538,800		122,232,255
Séptimo	10/12/2015	29,084	2,908,400	2,915	84,787,044		8,660	251,867,440		167,080,396
Octavo	19/09/2016	48,735	4,873,500	2,566	125,047,480		8,960	436,665,600		311,618,120
Noveno	09/06/2017	64,188	6,418,800	2,308	148,135,955		9,400	603,367,200		455,231,245
Décimo	11/12/2017	62,868	6,286,800	2,133	134,077,955		9,965	626,479,620		492,401,665
Undécimo	17/06/2019	77,773	7,777,300	1,573	122,318,652		10,500	816,616,500		694,297,848
Duodécimo	20/08/2025	—	7,142,857	11	79,558,998		70	499,999,990		420,440,992
Total		431,422	50,285,057	\$ 1,326,350,385			\$ 4,216,683,650			\$ 2,890,333,265

El valor nominal y la prima de los títulos relacionados anteriormente corresponde sólo al valor de emisión en cada uno de los tramos.

El reconocimiento inicial es al valor razonable menos los costos de transacción asociados en cada emisión (Nota 17 numeral 2 y 3). De acuerdo con lo aprobado por la Asamblea de Inversionistas del PEI en sesión extraordinaria del 15 de junio de 2022 y conforme con la Resolución N°1048 de 2022 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, la Adenda N°25 al Prospecto de Emisión y Colocación del Programa de Emisión y Colocación de TEIS y el Otrosí No. 16 al Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable del PEI, se activó el mecanismo de división de títulos (Split) con una relación de 1:100 lo que representa que cada inversionista recibió 100 nuevos títulos, pasando de 431.422 títulos en circulación a 43.142.200 títulos. Al 31 de diciembre de 2025, la cantidad total de títulos asciende a 50.285.057; una vez descontados los títulos readquiridos (Nota 17) por 331.451, se tienen 49.953.606 títulos en circulación. El valor nominal se disminuye con la restitución de aportes que se determina al momento de la distribución del flujo de caja pagado trimestralmente. Los costos de transacción de los títulos participativos se reconocen como un menor valor del patrimonio de acuerdo con lo establecido en el párrafo 35 de la NIC 32.

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

Notas a los Estados Financieros

2. Políticas Contables Significativas

2.1. Bases de Preparación

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

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

Estas excepciones son las siguientes:

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

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

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

2.1. Bases de Preparación (continuación)

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

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

2.1.1. Moneda Funcional y Moneda de Presentación

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

2.2. Participaciones en Acuerdos Conjuntos

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

Operación Conjunta

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

Al 31 de diciembre de 2025, el Patrimonio Autónomo posee la siguiente participación en operaciones conjuntas detalladas a continuación:

Operación Conjunta	Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias	Otros Fideicomitentes	Domicilio Principal donde se Desarrollan las Actividades	Fecha de Inicio de Operaciones
Patrimonio Autónomo Centro Comercial Jardín Plaza 2101	49%	51% Cauca)	Centro comercial Jardín Plaza (Carrera 98 #16– 200 Cali, Valle del Cauca)	Veintitrés (23) de noviembre del año dos mil siete (2007)
Fideicomiso de Operación City U	60%	40% Bogotá D.C.)	Ciudadela Universitaria City U (Calle 19 # 2 A 10, febrero del año dos mil diecisiete (2017)	Veintiocho (28) de febrero del año dos mil diecisiete (2017)

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

Notas a los Estados Financieros

2.2. Participaciones en Acuerdos Conjuntos (continuación)

Operación Conjunta (continuación)

Operación Conjunta	Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias	Fideicomitentes	Otros	Domicilio Principal donde se Desarrollan las Actividades	Fecha de Inicio de Operaciones
Patrimonio Autónomo de Operación Nuestro Montería	74.007%	25.993%		Centro Comercial Nuestro (Tv. 29 #29–69, Montería, Córdoba)	Diez (10) de octubre del año dos mil diecisiete (2017)
Patrimonio Autónomo de Operación Ideo Cali	60%	40%		Centro Comercial Ideo Cali (Cra. 1 #62:80, Cali, Valle del Cauca)	Treinta y uno (31) de agosto del año dos mil diecisiete (2017)
Patrimonio Autónomo de Operación Centros Comerciales Outlet	85%	15%		Centro Comercial Outlet (Calle. 52 #3:29, Cali, Valle del Cauca)	Trece (13) de diciembre del año dos mil dieciocho (2018)
Patrimonio Autónomo Centros Comerciales Outlet, Outlet Costa, Outlet Llano y Outlet Prococasa	85%	15%		Centro Comercial Outlet (Calle. 52 #3:29, Cali, Valle del Cauca)	Dieciséis (16) de diciembre del año dos mil dieciocho (2018)
Patrimonio Autónomo de Operación Nuestro Cartago	70%	30%		Centro Comercial Nuestro Cartago (Calle 34 #2:45, Cartago, Valle del Cauca)	Diez (10) de Octubre del año dos mil diecinueve (2019)
Patrimonio Autónomo de Operación Jardín Plaza Cúcuta	50%	50%		Centro Comercial Jardín Plaza Anillo vial oriental No. 13–70 Cúcuta, Norte de Santander	Siete (7) de Abril del año dos mil veinte (2020) Siete (7) de Julio del año dos mil veinte (2020)
Patrimonio Autónomo de Operación Atrio Torre Norte	50%	50%		Calle 26, Avenida Caracas, Bogotá D.C.	año dos mil veinte (2020)
Patrimonio Autónomo de Operación Ideo Itagüí	60%	40%		Centro Comercial Ideo Itagüí (Cra. 42 # 75–83, Itagüí, Medellín)	Veinticinco (25) de enero del año dos mil veintiuno (2021)
Patrimonio Autónomo de Operación Nuestro Bogotá	70.6664%	29.3336%		Centro Comercial Nuestro Bogotá (Avenida Carrera 86 # 55A – 75, Bogotá D.C.)	Veinte (20) de abril del año dos mil veintiuno (2021)
Patrimonio Autónomo de Operación Tesoro Etapa 4	26.4239%	73.5761%		Carrera 25 A # 1 – 31. Parque Empresarial El Tesoro (Medellín)	Treinta (30) de marzo del año dos mil veintiuno (2021)
Patrimonio Autónomo P.A–C26	68.03%	31.97%		Cl. 27a ## 50a 99 (Medellín)	Febrero del año dos mil veintiuno (2021)
Fideicomiso de Operación Hotel Calablanca Barú	80%	20%		Sector Porto Nao km 7 Isla de Barú Isla de Barú, Bolívar	Primer (1) de diciembre del año dos mil veintiuno (2021)
Fideicomiso de Operación Rivana Business Park	82%	18%		Carrera 48 # 20 – 45en la ciudad de Medellín Lote 10A Calle 18 # 121–159 Corregimiento de la Buitrera – Pance en la ciudad de Cali	Trece (13) de diciembre del año dos mil veintiuno (2021)
Fideicomiso Student Living Cañasgordas (Boho)	75%	25%			Veintiocho (28) de diciembre del año dos mil veintidós (2022)

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

Notas a los Estados Financieros

2.2. Participaciones en Acuerdos Conjuntos (continuación)

Operación Conjunta (continuación)

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el resultado de la participación del PEI en las coinversiones constituidas como patrimonios autónomos, reconocidas contablemente como operaciones conjuntas, se detalla a continuación:

	Al 31 de diciembre	
	2025	2024
Operación conjunta Jardín Plaza		
Activo	\$ 547,926,568	\$ 511,571,263
Pasivo	47,284,521	49,948,846
Ingresos	138,955,378	90,079,767
Gastos	74,424,473	40,425,061
Operación conjunta City U		
Activo	\$ 4,186,042	\$ 3,499,023
Pasivo	729,074	687,838
Ingresos	20,036,463	18,133,486
Gastos	11,645,670	11,085,723
Operación conjunta Nuestro Montería		
Activo	\$ 2,915,730	\$ 1,437,977
Pasivo	603,812	401,845
Ingresos	8,637,481	8,146,708
Gastos	1,805,921	1,439,498
Operación conjunta Ideo Cali		
Activo	\$ 2,779,700	\$ 2,241,365
Pasivo	192,628	350,650
Ingresos	6,159,151	5,642,206
Gastos	3,215,171	2,602,456
Operación conjunta Centros Comerciales Outlet		
Activo	\$ 49,273,464	\$ 44,945,943
Pasivo	20,478,672	21,011,690
Ingresos	135,939,094	123,461,791
Gastos	51,720,655	47,538,986
Operación conjunta Nuestro Cartago		
Activo	\$ 1,884,656	\$ 1,760,915
Pasivo	278,805	250,814
Ingresos	6,314,197	5,811,744
Gastos	1,109,450	977,850

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

Notas a los Estados Financieros

2.2. Participaciones en Acuerdos Conjuntos (continuación)

Operación Conjunta (continuación)

	Al 31 de diciembre	
	2025	2024
Operación conjunta Jardín Plaza Cúcuta		
Activo	\$ 100,398,941	\$ 127,581,988
Pasivo	20,819,346	23,831,744
Ingresos	25,677,397	24,831,577
Gastos	9,272,559	13,760,744
Operación conjunta Atrio Torre Norte		
Activo	\$ 7,125,934	\$ 3,478,361
Pasivo	5,738,170	2,841,323
Ingresos	5,238,032	2,500,707
Gastos	5,220,641	4,906,266
Operación conjunta Ideo Itagüí		
Activo	\$ 4,399,671	\$ 4,792,224
Pasivo	565,137	1,519,515
Ingresos	10,647,273	9,785,612
Gastos	2,886,394	2,715,441
Operación conjunta Nuestro Bogotá		
Activo	\$ 4,596,329	\$ 4,603,680
Pasivo	1,496,987	1,238,299
Ingresos	23,647,416	22,164,941
Gastos	7,582,518	7,398,734
Operación conjunta Tesoro Etapa 4		
Activo	\$ 52,167,782	\$ 7,175,478
Pasivo	2,514,983	6,100,782
Ingresos	11,776,288	5,630,896
Gastos	4,744,401	2,240,340
Operación conjunta P.A-C26		
Activo	\$ 89,372,065	\$ 93,678,195
Pasivo	37,585,231	37,846,494
Ingresos	4,991,861	11
Gastos	5,194,233	5,308,141
Operación conjunta Hotel Calablanca Barú		
Activo	\$ 23,914,753	\$ 208,141,195
Pasivo	22,077,352	14,283,282
Ingresos	73,613,790	93,594,493
Gastos	57,165,198	46,869,480

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

Notas a los Estados Financieros

2.2. Participaciones en Acuerdos Conjuntos (continuación)

Operación Conjunta (continuación)

	Al 31 de diciembre	
	2025	2024
Operación conjunta Rivana Bussines Park		
Activo	\$ 1,867,344	\$ 1,807,015
Pasivo	688,663	581,989
Ingresos	14,461,482	13,450,275
Gastos	1,375,839	1,770,176
Student Living Cañasgordas (Boho)		
Activo	\$ 24,366,065	\$ 26,648,739
Pasivo	54,932	85,983
Ingresos	4,244,128	4,403,239
Gastos	4,087,869	5,357,723

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el Patrimonio Autónomo ha registrado todos sus compromisos frente a las operaciones conjuntas en sus estados financieros, así mismo no se tiene conocimiento de que las operaciones conjuntas tengan algún proceso jurídico en curso que origine la constitución de pasivos contingentes o provisiones.

2.3. Efectivo y Equivalentes de Efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo se compone de los saldos en cuentas bancarias, Fondos de Inversión Colectiva e Inversiones usados por el Patrimonio Autónomo en la gestión de sus compromisos a corto plazo.

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

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

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

2.3.1. Activos Financieros

Reconocimiento, Medición Inicial y Clasificación

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

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

Notas a los Estados Financieros

2.2.1. Activos Financieros (continuación)

Reconocimiento, Medición Inicial y Clasificación (continuación)

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

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

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

2.3.1. Activos Financieros (continuación)

Reconocimiento, Medición Inicial y Clasificación (continuación)

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

2.4. Cuentas por Cobrar

Las cuentas por cobrar se originan por arrendamientos, anticipos de contratos y proveedores, contratos de mandatos operaciones conjuntas y otros.

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

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

2.4.1. Deterioro

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

2.4.1. Deterioro (continuación)

Para reconocer la pérdida por deterioro se deberá reducir el valor en libros del activo asociado y la pérdida será reconocida en resultados.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

2.4.1. Deterioro (continuación)

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

Deterioro PEI Cartera Comerciales

Edad	Probabilidad de Deterioro	Pérdida dada el Deterioro	Pérdida Esperada (Porcentual)
0 a 30	25.88%	20.87%	7.42%
31 a 60	74.16%	20.87%	17.46%
61 a 90	100.00%	20.87%	23.18%
91 a 120	100.00%	25.90%	31.86%
121 a 150	100.00%	35.07%	42.28%
151 a 180	100.00%	42.84%	50.94%
181 a 210	100.00%	50.85%	57.43%
211 a 240	100.00%	58.45%	66.84%
241 a 270	100.00%	65.35%	74.60%
271 a 300	100.00%	84.80%	91.71%
301 a 330	100.00%	100.00%	100.00%
331 a 360	100.00%	100.00%	100.00%
Más de 360	100.00%	100.00%	100.00%
Saldo no recuperable	100.00%	100.00%	100.00%

Deterioro PEI Cartera Corporativos

Edad	Probabilidad de Deterioro	Pérdida dada el Deterioro	Pérdida Esperada (Porcentual)
0 a 30	17.04%	52.45%	8.66%
31 a 60	72.98%	52.45%	27.96%
61 a 90	100.00%	34.27%	48.36%
91 a 120	100.00%	46.08%	60.30%
121 a 150	100.00%	48.99%	66.64%
151 a 180	100.00%	65.33%	77.78%
181 a 210	100.00%	65.33%	87.50%
211 a 240	100.00%	65.33%	100.00%
241 a 270	100.00%	70.99%	100.00%
271 a 300	100.00%	78.24%	100.00%
301 a 330	100.00%	100.00%	100.00%
331 a 360	100.00%	100.00%	100.00%
Más de 360	100.00%	100.00%	100.00%
Saldo no recuperable	100.00%	100.00%	100.00%

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

Notas a los Estados Financieros

2.4.1. Deterioro (continuación)

Deterioro PEI Cartera Logísticos

Edad	Probabilidad de Deterioro	Pérdida dada el Deterioro	Pérdida Esperada (Porcentual)
0 a 30	58.00%	28.67%	21.82%
31 a 60	100.00%	25.26%	43.94%
61 a 90	100.00%	44.94%	69.21%
91 a 120	100.00%	65.17%	85.65%
121 a 150	100.00%	84.09%	97.61%
151 a 180	100.00%	84.18%	97.61%
181 a 210	100.00%	84.18%	97.62%
211 a 240	100.00%	88.10%	97.62%
241 a 270	100.00%	88.10%	97.62%
271 a 300	100.00%	95.80%	100.00%
301 a 330	100.00%	100.00%	100.00%
331 a 360	100.00%	100.00%	100.00%
Más de 360	100.00%	100.00%	100.00%
Saldo no recuperable	100.00%	100.00%	100.00%

Deterioro PEI Cartera Administrativo

Edad	Probabilidad de Deterioro	Pérdida dada el Deterioro	Pérdida Esperada (Porcentual)
0 a 30	26.00%	100.00%	58.99%
31 a 60	67.00%	100.00%	53.33%
61 a 90	100.00%	32.47%	53.33%
91 a 120	100.00%	32.47%	53.33%
121 a 150	100.00%	32.47%	53.33%
151 a 180	100.00%	59.52%	80.00%
181 a 210	100.00%	71.43%	80.00%
211 a 240	100.00%	71.43%	80.00%
241 a 270	100.00%	71.43%	80.00%
271 a 300	100.00%	100.00%	100.00%
301 a 330	100.00%	100.00%	100.00%
331 a 360	100.00%	100.00%	100.00%
Más de 360	100.00%	100.00%	100.00%
Saldo no recuperable	100.00%	100.00%	100.00%

De acuerdo con el método de estimación de la pérdida esperada, los deterioros presentados anteriormente corresponden al año 2025.

2.4.2. Baja en Activos

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

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

Notas a los Estados Financieros

2.4.2. Baja en Activos (continuación)

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

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

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

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

2.5. Propiedad y Equipo

Reconocimiento y Medición

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

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

Depreciación

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

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

Tipo de Bien	Vida Útil
Maquinaria y equipo	3 a 5 años
Muebles y enseres en operaciones conjuntas	5 a 10 años

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

Notas a los Estados Financieros

2.5. Propiedad y Equipo (continuación)

Depreciación (continuación)

Los métodos de depreciación, vidas útiles y valores residuales son revisados en cada ejercicio y se ajustan si es necesario. Al 31 de diciembre de 2025 no fue necesario ajustar las vidas útiles y los valores residuales.

2.6. Propiedades de Inversión

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

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

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

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

2.7. Otros Activos

El Patrimonio Autónomo reconocerá como otros activos, los gastos pagados por concepto de seguros, los pagos anticipados por concepto de certificados tradición y libertad, gasto financiero por costo amortizado y los incentivos otorgados por períodos de gracia y aportes de obra, los cuales se amortizan linealmente según las vigencias de cada póliza y en los plazos de cada contrato de arriendo.

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

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

Notas a los Estados Financieros

2.7. Otros Activos (continuación)

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

2.8. Obligaciones Financieras y Bonos

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

2.9. Cuentas por Pagar

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

2.10. Otros Pasivos

Comprende las otras obligaciones contraídas en desarrollo del negocio que no estén contempladas en alguna otra clasificación de pasivos. Se incorporan dentro de este grupo entre otros, los ingresos recibidos por anticipado, anticipos y avances para aplicar a cartera y depósitos para garantía de contratos.

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

2.11. Patrimonio Especial

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

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

- El Inversionista únicamente tiene el derecho de una participación patrimonial de los activos netos del Patrimonio Autónomo, en caso de la liquidación de la misma.
- Las unidades del patrimonio entregados a los inversionistas del Patrimonio Autónomo están subordinadas de acuerdo con las normas legales colombianas al pago de los demás pasivos del Patrimonio Autónomo y, por consiguiente, no tiene prioridad sobre otros derechos a los activos del Patrimonio Autónomo al momento de su liquidación.

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

Notas a los Estados Financieros

2.11. Patrimonio Especial (continuación)

- Además de la obligación contractual para el Patrimonio Autónomo de redimir el instrumento de patrimonio mediante efectivo, los títulos entregados a inversionistas del Patrimonio Autónomo no incluyen ninguna otra obligación contractual de entregar a otra entidad el efectivo o intercambiar activos o pasivos financieros en condiciones que sean potencialmente desfavorables para el Patrimonio Autónomo.
- Los flujos de efectivo totales esperados y atribuibles al instrumento a lo largo de su vida se basan sustancialmente en los resultados, en el cambio en los activos netos reconocidos o en el cambio del valor razonable de los activos netos reconocidos a lo largo de la vida del instrumento.

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

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

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

2.12. Ingresos de Actividades Ordinarias

NIIF 15 Ingresos de Contratos Firmados con Clientes

La norma establece un modelo que consta de cinco pasos para contabilizar el ingreso generado a partir de contratos firmados con clientes. Bajo la NIIF 15, el ingreso está reconocido por un monto que refleje la contraprestación a que la entidad espera tener derecho, a cambio de la prestación de servicios o la transferencia de bienes a un cliente. Los ingresos están reconocidos por el monto que refleja la contraprestación a que el Patrimonio espera tener derecho, a cambio de la transferencia de bienes a los clientes, el Patrimonio Autónomo presta servicios de arrendamiento de locales comerciales. Estos servicios son vendidos por medio de contratos con los clientes. El Patrimonio Autónomo reconoce el ingreso por servicios cuando el importe de los mismos se puede medir con fiabilidad, sea probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la entidad y cuando se han cumplido los criterios específicos para cada una de las actividades del Patrimonio Autónomo, tal como se describe a continuación:

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

Notas a los Estados Financieros

2.12. Ingresos de Actividades Ordinarias (continuación)

Arrendamientos

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

Ingresos Financieros

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

Valoración de Propiedad de Inversión

Ver política 2.6, “propiedades de inversión”.

2.13. Gastos de Actividades Ordinarias

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

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

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

2.14. Impuestos

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

La reforma tributaria denominada para la igualdad y la justicia social, sancionada mediante la ley 2277 de 2022, emitida el 13 de diciembre de 2022 no trajo efectos para el Patrimonio Autónomo.

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

Notas a los Estados Financieros

2.15. Partes Relacionadas

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

Se consideran partes relacionadas:

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

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

Las políticas contables adoptadas para la preparación de los estados financieros son consistentes con las utilizadas en la preparación de los estados financieros anuales del Patrimonio al 31 de diciembre de 2025.

Las normas e interpretaciones que han sido publicadas, pero no son aplicables a la fecha de los presentes estados financieros son reveladas a continuación:

NIIF 18: Presentación y Revelación en Estados Financieros

En abril de 2024, el IASB emitió la NIIF 18, que reemplaza a la NIC 1 Presentación de estados financieros. La NIIF 18 introduce nuevos requisitos de presentación dentro del estado de resultados, incluidos totales y subtotales específicos. Además, se deben clasificar todos los ingresos y gastos dentro del estado de resultados en una de cinco categorías: operativa, inversión, financiación, impuestos a las ganancias y operaciones discontinuadas, de las cuales las tres primeras son nuevas.

También requiere la divulgación de medidas de desempeño definidas por la gerencia recientemente, subtotales de ingresos y gastos, e incluye nuevos requisitos para la agrupación y desagregación de información financiera basada en las "funciones" identificadas de los estados financieros primarios (EFP) y las notas.

Además, se han realizado modificaciones de alcance limitado a la NIC 7 Estado de flujos de efectivo, que incluyen cambiar el punto de partida para determinar los flujos de efectivo de las operaciones según el método indirecto, de "ganancias o pérdidas" a "ganancias o pérdidas operativas" y eliminar la optionalidad en torno a la clasificación de los flujos de efectivo de dividendos e intereses.

La NIIF 18 no ha sido incorporada al marco contable colombiano por medio de decreto alguno a la fecha.

Mejoras 2022

Modificaciones a la NIIF 16: Pasivo por Arrendamiento en una Venta con Arrendamiento Posterior

Las modificaciones de la NIIF 16 especifican los requisitos que un vendedor–arrendatario utiliza para medir el arrendamiento, responsabilidad derivada de una operación de venta y arrendamiento posterior, para garantizar que el vendedor–arrendatario no reconozca ningún importe de la ganancia o pérdida que se relacione con el derecho de uso que conserva.

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

Notas a los Estados Financieros

3. Nuevos Estándares, Interpretaciones y Enmiendas Adoptadas por el Patrimonio (continuación)

Modificaciones a la NIIF 16: Pasivo por Arrendamiento en una Venta con Arrendamiento Posterior (continuación)

Las modificaciones no han sido incorporadas al marco contable colombiano por medio de decreto alguno a la fecha.

Modificaciones a la NIC 1: Pasivos no Corrientes con Condiciones Pactadas

Las modificaciones a la NIC 1 especifican los requisitos para clasificar los pasivos como corrientes o no corrientes. Las enmiendas aclaran:

- Que se entiende por derecho a diferir la transacción
- Debe existir un derecho a diferir el pago al final del período sobre el que se informa.
- La clasificación no se vea afectada por la probabilidad de que una entidad ejerza su derecho de diferimiento

Además, se debe revelar cuándo un pasivo que surge de un contrato de préstamo se clasifica como no corriente y el derecho de la entidad a diferir la liquidación depende del cumplimiento de condiciones convenidas dentro de los doce meses siguientes.

Las modificaciones no han sido incorporadas al marco contable colombiano por medio de decreto alguno a la fecha.

Mejoras 2023

Modificaciones a la NIC 7 y NIIF 7: Acuerdos de Financiación con Proveedores

Las modificaciones a la NIC 7 Estado de flujos de efectivo y a la NIIF 7 Instrumentos financieros, aclaran las características de los acuerdos de financiación con proveedores y exigen información a revelar adicional sobre dichos acuerdos. Los requisitos de información a revelar tienen por objeto ayudar a los usuarios de los estados financieros a comprender los efectos de los acuerdos de financiación con proveedores sobre los pasivos, los flujos de efectivo y la exposición al riesgo de liquidez de una entidad.

Las modificaciones no han sido incorporadas al marco contable colombiano por medio de decreto alguno a la fecha.

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

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

Notas a los Estados Financieros

3. Nuevos Estándares, Interpretaciones y Enmiendas Adoptadas por el Patrimonio (continuación)

Normas e Interpretaciones Nuevas y Modificadas

Modificaciones a la NIC 8: Definición de Estimaciones Contables

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

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

Las modificaciones no tienen impacto en los estados financieros del Patrimonio.

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

Las modificaciones aclaran los siguientes puntos:

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

Las modificaciones no tienen impacto en los estados financieros del Patrimonio.

4. Estimaciones de Valores Razonables

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

Un mercado activo es un mercado en el cual las transacciones para activos o pasivos se llevan a cabo con la frecuencia y el volumen suficientes con el fin de proporcionar información de precios de manera continua. De acuerdo con lo establecido en la metodología del proveedor de precios oficial, los precios promedio y estimado se calculan así:

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

Notas a los Estados Financieros

4. Estimaciones de Valores Razonables (continuación)

Precio Promedio

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

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

Precio Estimado

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

El valor razonable de activos y pasivos financieros que no se negocian en un mercado activo se determina mediante técnicas de valoración, utilizando los insumos que provee Precia. La Fiduciaria utiliza una variedad de métodos que se basan en condiciones de mercado existentes a la fecha de cierre de cada ejercicio.

Las técnicas de valoración utilizadas para instrumentos financieros no estandarizados tales como opciones, swaps de divisas y derivativos del mercado extrabursátil incluyen el uso de transacciones similares recientes en igualdad de condiciones, referencias a otros instrumentos que sean sustancialmente iguales, análisis de flujo de caja descontado, modelos de precios de opciones y otras técnicas de valoración comúnmente utilizadas por los participantes del mercado que usan al máximo los datos del mercado y confían lo menos posible en datos específicos de entidades.

La jerarquía del valor razonable tiene los siguientes niveles

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

4. Estimaciones de Valores Razonables (continuación)

Precio Estimado (continuación)

Consideramos que para el 31 de diciembre de 2025 la jerarquía de los precios se revelara así:

	Jerarquía	Conclusión
Nivel 1	Los datos de entrada de Nivel 1 son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos paratengan un mercado activo y valorado con el activos o pasivos idénticos a los que la entidad puede acceder en la fecha de la medición.	Se revelarán como Nivel 1 los títulos que SI reportado por Precia. Se revelarán como Nivel 2:
Nivel 2	Los datos de entrada de Nivel 2 son distintos de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente.	<ul style="list-style-type: none">• Los títulos que NO tengan un mercado activo y que hayan sido valorado con el Precio Promedio o Precio de Mercado reportado por Precia.• Todos los títulos valorados con el Precio Estimado y/o Precio Teórico reportado por Precia. <p>No se revelará ningún título en esta categoría, ya que la metodología utilizada por Precia no utiliza para el cálculo de los precios reportados insumos no observables. Y todos los insumos utilizados para valorar los instrumentos derivados son observables en el mercado.</p>
Nivel 3	Los datos de entrada de Nivel 3 son datos de entrada no observables para el activo.	

La siguiente tabla analiza, dentro de la jerarquía del valor razonable, los activos medidos al valor razonable al 31 de diciembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024:

Activos a valor razonable con ajuste a resultados Nivel 2:

	Al 31 de diciembre de	
	2025	2024
Activos		
Instrumentos de patrimonio		
Fondos de inversión colectiva (Nota 7)	\$ 94,320,475	\$ 61,079,929
Activos no financieros		
Propiedades de inversión (Nota 11)	9,401,768,450	9,519,729,077
	\$ 9,496,088,925	\$ 9,580,809,006

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

5. Administración y Gestión del Riesgo

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

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

Notas a los Estados Financieros

5. Administración y Gestión del Riesgo (continuación)

- Riesgo de mercado
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de tasa de interés
- Riesgo operacional
- Riesgo lavado de activos y de financiación del terrorismo
- Riesgos estratégicos
- Riesgo de crédito

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

• Riesgos de Mercado

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

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

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

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

La Fiduciaria como administradora del Patrimonio PEI, utiliza el modelo estándar para la medición, control y gestión del riesgo de mercado de las tasas de interés, las tasas de cambio y el precio de las acciones, en concordancia con los requerimientos de la Superintendencia Financiera contenidos en el Capítulo XXXI “Sistema integral de administración de riesgos (SIAR)”. Estos ejercicios se realizan con una frecuencia mensual para cada una de las exposiciones en riesgo de cada fondo o portafolio administrado por la Fiduciaria. Este Valor en Riesgo se calcula con un horizonte de tiempo de 10 días.

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

Notas a los Estados Financieros

5. Administración y Gestión del Riesgo (continuación)

• Riesgos de Mercado (continuación)

La Fiduciaria como administradora del Patrimonio PEI ha establecido cupos de negociación por operador para cada una de las plataformas de negociación de los mercados en que opera. Estos cupos son controlados diariamente por el Middle Office. Los límites de negociación por operador son asignados a los diferentes niveles jerárquicos del área del Front Office en función de la experiencia que el funcionario posea en el mercado, en la negociación de este tipo de productos y en la administración de portafolios. Finalmente, dentro de la labor de monitoreo de las operaciones se controlan diferentes aspectos de las negociaciones tales como condiciones pactadas, operaciones poco convencionales o por fuera de mercado, operaciones con vinculados, etc.

a. Riesgo Valor Razonable por Tasa de Interés

Los riesgos de tasa de interés resultan de los efectos de fluctuaciones en los niveles vigentes de las tasas de interés del mercado sobre el valor razonable de los activos financieros. El Patrimonio PEI cuenta con títulos de interés fijo o variable que lo exponen al riesgo de tasa de interés en valor razonable. La Sociedad Fiduciaria maneja este riesgo midiéndolo a través del Valor en Riesgo por la metodología estándar por factores de riesgo que refleja las interdependencias entre las diferentes variables de riesgo a los cuales está sujeto el Patrimonio por la naturaleza de sus inversiones. De igual forma monitorea la sensibilidad de los títulos de renta fija ante movimientos de 1 punto básico en la tasa de interés (DVO1).

A continuación, se presenta el análisis de sensibilidad por medio del Valor en Riesgo Modelo Estándar para el 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024:

Factores de riesgo	Valor en riesgo	
	Dic-25 (Cifras en miles de pesos)	Dic-24
Fondos de Inversión Colectiva	\$ 58,050	\$ 20,434

• Riesgos de Liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que el Patrimonio no pueda generar suficientes fuentes de efectivo para atender sus obligaciones frente al fideicomitente y contrapartes o que solo pueda hacerlo en circunstancias materialmente desventajosas.

La Sociedad Fiduciaria como administradora del Patrimonio PEI, gestiona el riesgo de liquidez de acuerdo con lo establecido en el Capítulo VI de la Circular Básica Contable y Financiera de la Superintendencia Financiera, en concordancia con las reglas relativas a la administración del riesgo de liquidez a través de los principios básicos del Capítulo XXXI “Sistema integral de administración de riesgos (SIAR)”, el cual establece los parámetros mínimos prudenciales que deben supervisar las entidades en su operación.

A continuación, se presenta un análisis de los vencimientos de los activos financieros, presentados a su valor en libros, determinados con base en el período remanente, entre la fecha del estado consolidado de situación financiera y la fecha de vencimiento contractual con corte al 31 de diciembre de 2025:

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

Notas a los Estados Financieros

5. Administración y Gestión del Riesgo (continuación)

- **Riesgos de Liquidez (continuación)**

Tipo Activo		Menos de Tres Meses <i>(Cifras en miles de pesos)</i>	Total General
		\$	\$
Fondos de Inversión Colectiva		71,052,700	71,052,699

- **Riesgo de Tasa de Interés**

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

El Patrimonio administra este riesgo evaluando constantemente la evolución de las tasas de interés de mercado nacional e internacional, así como de los índices de inflación con el fin de cuantificar y mitigar los riesgos asociados al costo financiero de los pasivos. Asimismo, y teniendo en cuenta la cobertura natural a través de los incrementos de los cánones de arrendamiento, los cuales se encuentran contractualmente indexados a la inflación; a diciembre del 2025 aproximadamente el 11.41% del portafolio de deuda se encuentra indexado a tasa fija, como medidas de mitigación del riesgo de tasa de interés.

Sensibilidad a las Tasas de Interés

El riesgo de la tasa de interés es el riesgo de fluctuación del valor justo del flujo de efectivo futuro de un instrumento financiero, debido a cambios en las tasas de interés de mercado. Teniendo en cuenta que, al cierre del 31 de diciembre de 2025, aproximadamente el 11.41% del portafolio de deuda se encuentra indexado a tasa fija, la exposición del patrimonio al riesgo de cambios en las tasas de interés del mercado estaría principalmente relacionada con las obligaciones de deuda de corto y largo plazo con indexación a la inflación y al Indicador Bancario de Referencia (IBR). A continuación, se presenta información acerca de los instrumentos financieros con tasas de interés indexadas al IPC y al IBR.

	Saldo al 31 de diciembre 2025	IPC 12 meses al 31 de diciembre 2025	Variación IPC en Puntos Básicos	Efecto Intereses Sobre Utilidad Antes de Impuestos Trimestral
Obligaciones financieras indexadas a IPC	\$ 1,360,948,024	5.20%	+/- 25pbs	\$ 3,559,689
Obligaciones financieras indexadas a IBR	1,195,026,705	10.34%	+/- 25pbs	3,273,597

- **Riesgo Operacional**

La Fiduciaria cuenta con un Sistema de Administración de Gestión de Riesgo Operacional implementado de acuerdo con los lineamientos establecidos en el capítulo XXXI de la Circular Básica Contable y Financiera (Circular Externa 100 de 1995), de la Superintendencia Financiera de Colombia correspondiente al Sistema Integral de Administración de Riesgos (SIAR). Este sistema es administrado por la Coordinación de Riesgo Operacional – TPRM, la cual se encuentra bajo la Gerencia de Riesgos de Negocio.

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

Notas a los Estados Financieros

5. Administración y Gestión del Riesgo (continuación)

- Riesgo Operacional (continuación)**

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

Durante el año 2025, no se presentaron eventos de riesgo operacional asociados al negocio.

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

El riesgo de lavado de activos, financiación del terrorismo y financiamiento de la proliferación de armas de destrucción masiva se entiende como la posibilidad de que la Entidad sufra pérdidas económicas o afectaciones reputacionales al ser utilizada como instrumento para el lavado de activos, la canalización de recursos hacia actividades terroristas o la financiación de armas de destrucción masiva, así como para el ocultamiento de activos provenientes de dichas actividades. En este sentido, y consciente de su compromiso en la lucha contra las actividades ilícitas, la Fiduciaria, en cumplimiento de las disposiciones de la Superintendencia Financiera de Colombia, adoptó los mecanismos necesarios para prevenir y detectar eventos que puedan afectar negativamente sus resultados y su operación. Para ello, cuenta con un Sistema conformado por etapas, elementos, políticas, procedimientos y metodologías orientadas a la identificación, evaluación, control y monitoreo de estos riesgos.

Este Sistema contempla el conocimiento de los clientes, sus operaciones y los segmentos de mercado atendidos; igualmente, incorpora el monitoreo de transacciones, la capacitación del personal y la colaboración con las autoridades. Todo lo anterior se encuentra en el Manual SARLAFT/FPADM, aprobado por la Junta Directiva y administrado por el Oficial de Cumplimiento Corporativo y el Oficial de Cumplimiento Suplente, quienes tienen la responsabilidad de evaluar los mecanismos de prevención y control, y establecer su nivel de efectividad y cumplimiento por parte de todos los funcionarios de la Fiduciaria.

En el marco de la regulación de la Superintendencia Financiera de Colombia, la Fiduciaria presenta unos resultados satisfactorios en la gestión adelantada con relación al SARLAFT/FPADM, los cuales se ajustan a las normas vigentes, a las políticas y metodologías adoptadas por la Junta Directiva y a las recomendaciones de los estándares internacionales.

Reconociendo la importancia de la capacitación para garantizar que los funcionarios cuenten con los conocimientos necesarios en materia de prevención y control del lavado de activos, la Fiduciaria desarrolló diversas actividades formativas de carácter normativo y especializado. Además, participó activamente en la Campaña Institucional del Día Nacional de la Prevención del Lavado de Activos, involucrando a todos los colaboradores. Para fortalecer el conocimiento técnico, los funcionarios de la Unidad de Cumplimiento asistieron a cursos y eventos dictados por expertos en la materia.

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

Notas a los Estados Financieros

5. Administración y Gestión del Riesgo (continuación)

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

Como un elemento fundamental del Sistema, el uso de herramientas tecnológicas ha fortalecido la política de conocimiento del cliente, el monitoreo de operaciones, la presentación oportuna de reportes a la Unidad de Información y Análisis Financiero (UIAF), y el desarrollo de modelos de segmentación de los factores de riesgo, clientes, productos, canales de distribución y jurisdicciones, que permiten identificar eventos de riesgo y atender adecuadamente los requerimientos de información de las autoridades y órganos de control.

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

Los resultados obtenidos en las evaluaciones realizadas al Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos, la Financiación del Terrorismo y el Financiamiento de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva, por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia, la Auditoría Interna, la Revisoría Fiscal, así como por la administración y la Junta Directiva mediante los informes presentados periódicamente por el Oficial de Cumplimiento, evidencian una gestión adecuada del riesgo, en concordancia con el marco regulatorio vigente.

En conclusión, el Sistema operó de manera efectiva, mantuvo un bajo perfil de exposición y no generó impactos negativos en la relación con clientes, proveedores o empleados.

• Riesgos Estratégicos

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

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

Aunque las perspectivas financieras y de crecimiento global han cambiado constantemente en los últimos años, los riesgos estratégicos identificados han permitido incorporar dichas variaciones. Si bien en 2024 se observó una menor volatilidad tanto a nivel nacional como internacional, se actualizó y evaluó el conjunto de riesgos existentes. Este ejercicio permitió revisar sus fuentes y consecuencias, incorporar nuevos escenarios y ajustar su priorización.

Lo anterior permitió que durante 2025 se realizará el monitoreo de los riesgos identificados, en coherencia con la priorización generada.

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

Notas a los Estados Financieros

5. Administración y Gestión del Riesgo (continuación)

• Riesgos de Crédito

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

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

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

Adicional a su definición y actualización, los límites por emisor establecidos por la norma o por el contrato de fiducia, son controlados de forma automática mediante la utilización del módulo de límites del sistema de administración de inversiones y mediante informes diarios de estado de cupos, de forma tal que permanentemente se evita la realización de operaciones que superen los límites crediticios previamente establecidos.

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

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

La política del Patrimonio para gestionar este riesgo es invertir en títulos de deuda que tengan una clasificación de riesgo mínima de AA+ según lo establecido por una agencia reconocida.

Todas las transacciones en títulos cotizados son liquidadas/pagadas a la entrega por medio de los sistemas transaccionales, por tanto, el riesgo de incumplimiento se considera mínimo, ya que la entrega de títulos vendidos solo se realiza una vez que el agente haya recibido el pago. Los pagos son realizados por una compra una vez que los títulos hayan sido recibidos por el agente. La Sociedad Fiduciaria monitorea la posición de crédito del Patrimonio.

Activos	Al 31 de diciembre 2025
Fondos de inversión Colectiva	<u>\$ 71,052,699</u>

Ninguno de estos activos está vencido ni deteriorado.

Las operaciones de compensación y depósito para las transacciones de títulos del Patrimonio se concentran principalmente con Deceval para la deuda privada y DCV para la deuda pública.

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

Notas a los Estados Financieros

6. Uso de Estimaciones y Juicios

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

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

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

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

7. Efectivo y Equivalentes de Efectivo

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

	Al 31 de diciembre de	
	2025	2024
Efectivo (a)	\$ 28,588,183	\$ 13,790,745
Inversiones a valor razonable (b)	94,320,475	61,079,929
TIDIS (c)	829,737	129,657
Derechos en fideicomiso–Becam	60,499	56,344
	\$ 123,798,894	\$ 75,056,675

(a) Corresponde al efectivo depositado en cuentas bancarias, según detalle:

	Al 31 de diciembre de	
	2025	2024
Banco de Occidente	\$ 16,472,402	\$ 5,321,233
Banco Davivienda	47,597	1,212,287
Banco Colpatria	85,757	578,459
Banco Av Villas	41,971	138,945
Banco Itaú	69,028	41,418
Bancolombia	14,634	14,005
Banco de Bogotá	1,366	1,260
Banco BBVA	215	210
	\$ 16,732,970	\$ 7,307,817
Bancos en operación conjunta	\$ 11,647,742	\$ 6,306,879
Caja menor en operación conjunta	207,471	176,049
	\$ 11,855,213	\$ 6,482,928
	\$ 28,588,183	\$ 13,790,745

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

Notas a los Estados Financieros

7. Efectivo y Equivalentes de Efectivo (continuación)

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

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 los saldos bancarios ganan un interés efectivo anual, según las tarifas determinadas por los bancos correspondientes.

(b) Inversiones a valor razonable

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

	AI 31 de diciembre de	
	2025	2024
Inversiones en Fondos de Inversión Colectiva		
FIC Abierta Valor Plus	\$ 62,525,229	\$ 24,706,843
FIC Occirenta	18,780	235,259
FIC Money Market	17,393	243,578
FIC Skandia Efectivo	17,299	7,152,446
FIC Fiducuenta	10,766	10,023
Inversiones en Fondos de Inversión Colectiva		
FIC Sumar	10,780	9,954
FIC Interés Corredores Davivienda	2,684	2,508
	\$ 62,602,931	\$ 32,360,611
Operación Conjunta		
Inversiones en Fondos de Inversión Colectiva (i)	\$ 31,717,544	\$ 28,719,318
	\$ 94,320,475	\$ 61,079,929

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

	AI 31 de diciembre de	
	2025	2024
FIC Valor Plus – Único		
FIC Valor Plus – Atrio Torre Norte	\$ 12,205,914	\$ 13,431,980
FIC Confianza Plus – Nuestro Bogotá	5,430,879	2,078,589
FIC Valor Plus – Rivana	2,718,289	2,306,584
FIC Alianza – Jardín Plaza Cúcuta	1,623,860	1,470,714
FIC Confianza Plus – Nuestro Cartago	1,570,244	2,166,467
FIC Valor Plus – Jardín Plaza Cali	1,284,567	1,106,977
FIC Valor Plus – City U	1,267,502	1,143,017
FIC Confianza Plus – Nuestro Montería	1,114,491	806,019
FIC Valor Plus – Hotel Calablanca Barú	1,011,596	912,030
FIC Valor Plus – Ideo Itagüí	974,032	216,836
FIC Valor Plus – Ideo Cali	929,552	1,236,843
FIC Alianza – El Tesoro Etapa 4	780,497	701,761
FIC Confianza Plus – Ideo Cali	511,305	767,755
FIC Alianza – Studen Living Cañasgordas (Boho)	229,429	298,599
Fideicomiso C.C. Nuestro Bogotá Parqueo	63,814	73,633
Credicorp Capital Fiduciaria S.A.	1,449	1,361
FIC Valor Plus – C-26	114	143
Fideicomiso Aktivos II	10	10
	\$ 31,717,544	\$ 28,719,318

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

Notas a los Estados Financieros

7. Efectivo y Equivalentes de Efectivo (continuación)

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

Entidad	Calificador	Calificación
FIC Abierta Valor Plus	Fitch Ratings Colombia S.A.	S2/AAAf (Col)
FIC Occirenta	BRCA Investor Services S.A.	S1/AAA
FIC Money Market	BRCA Ratings – S&P Global	F AAA/2+
FIC Skandia Efectivo	Fitch Ratings Colombia	S1/AAAf (col)
FIC Fiducuenta	Fitch Ratings Colombia S.A. SCV	S1/AAAf (col)
FIC Sumar	BRCA Standard & Poor's	F AAA /2/BRCA1+
FIC Interés	BRCA Investor Service	F AAA/1

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

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

- (c) La disminución corresponde al uso de TIDIS para pago de impuestos y respecto a operación conjunta estos se han negociado y trasladado los recursos al Fondo de Inversión. Al 31 de diciembre de 2025 el saldo corresponde a los TIDIS del P.A. Hotel Calablanca Barú.

8. Inventarios

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

Operación Conjunta	Al 31 de diciembre de	
	2025	2024
Alimentos	\$ 782,512	\$ 451,747
Suministros	777,298	343,769
Bebidas	555,130	430,455
	\$ 2,114,940	\$ 1,225,971

9. Cuentas por Cobrar, Neto

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

	Al 31 de diciembre de	
	2025	2024
Cuentas por cobrar a corto plazo (1)	\$ 28,597,537	\$ 24,903,593
Cuentas por cobrar a largo plazo (2)	27,712,077	1,243,106
	\$ 56,309,614	\$ 26,146,699

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

Notas a los Estados Financieros

9. Cuentas por Cobrar, Neto (continuación)

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

	Al 31 de diciembre de	
	2025	2024
Arrendamientos (a)	\$ 7,900,682	\$ 6,571,279
Diversas (b)	6,532,836	5,088,859
Anticipos de contratos y proveedores	1,137,925	469,216
Impuestos	174,198	124,696
Deterioro cuentas por cobrar (c)	(7,662,501)	(6,449,596)
	\$ 8,083,140	\$ 5,804,454
Operación conjunta	Al 31 de diciembre de	
	2025	2024
Estimación renta variable	\$ 10,060,275	\$ 9,398,093
Diversas (d)	6,507,839	5,074,590
Concesión mensual	3,111,884	3,157,031
Anticipos de contratos y proveedores (e)	1,162,085	1,010,527
Otros Servicios	982,397	202,018
Administración y fondo común de gastos	425,286	380,045
Comercial	231,987	175,869
Impuestos OPC	145,455	—
Estimación otros conceptos	110,866	90,582
Cuentas por cobrar mandato Hotel Calablanca Barú (f)	—	1,109,317
Otras cuentas por cobrar	—	854,673
Deterioro cuentas por cobrar (g)	(2,223,677)	(2,353,606)
	20,514,397	19,099,139
	\$ 28,597,537	\$ 24,903,593

Cuentas por Cobrar Largo Plazo

(2) Las cuentas por cobrar a largo plazo corresponden principalmente al saldo pendiente por la venta del activo denominado Éxito Cedi. Adicionalmente, incluyen los valores por reembolso de adecuaciones realizadas en los espacios arrendados, así como los alivios financieros otorgados a los locatarios, conforme a las condiciones pactadas contractualmente.:.

	Al 31 de diciembre de	
	2025	2024
Constructora las Galias (*)	\$ 26,942,456	\$ —
Grupo Seratta S.A.S.	491,285	840,915
Arrendamientos (a)	278,336	402,191
	\$ 27,712,077	\$ 1,243,106

(*) Corresponde a la venta del inmueble identificado como "Éxito Cedi", ubicado en Bogotá. De acuerdo con la Promesa de Compraventa, el comprador tiene un plazo máximo de 18 meses para pagar el saldo pendiente, contado a partir de la fecha de transferencia del dominio, efectuada en julio de 2025. El monto por cobrar se presenta a valor presente, considerando las condiciones pactadas en el contrato

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

Notas a los Estados Financieros

9. Cuentas por Cobrar, Neto (continuación)

Cuentas por Cobrar Largo Plazo (continuación)

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

	Al 31 de diciembre de 2025	2024
Logística de distribución Sanchez Polo S.A. (1)	\$ 3,563,660	\$ 3,563,660
Multiplika S.A.S. (Mandato Plaza Central y Atlantis)	1,901,060	716,001
Redetrans S.A.	699,273	699,273
Inversiones Toronto S.A.S.	448,202	572,057
Accedo Colombia S.A.S.	407,140	407,140
Andirent S.A.S.	307,135	–
Tmf Rdc Americas S.A.S.	221,902	–
Otros terceros	216,061	254,554
Anava Fz Services S.A.S.	128,587	–
Américas Business Process Services S.A.	122,903	–
Comercializadora Internacional Sunshine Bouquet Colombia S.A.S.	82,704	–
Ncr Colombia Ltda	80,391	–
Compañía de Seguros Bolívar S.A.	–	61,145
Estudio de Moda S.A.S.	–	106,542
Metlife Colombia Seguros de Vida S.A.	–	86,661
Km2 Solutions Colombia S.A.S.	–	394,391
24/7 Colombia S.A.S.	–	112,046
	\$ 8,179,018	\$ 6,973,470

- (1) Corresponde a la facturación comprendida entre enero de 2017 y diciembre de 2025 menos los abonos en dicho periodo. Adicionalmente, el cliente se encuentra en proceso de reestructuración desde agosto de 2017 y su cartera se encuentra deteriorada al 100% bajo NIIF 9.

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

	Al 31 de diciembre de 2025	2024
Otras cuentas por cobrar (i)	\$ 2,080,098	\$ 1,887,238
Cuenta por cobrar adecuación espacios (ii)	926,102	556,071
Intereses moratorios	818,890	836,844
Administración y cuota fondo común de gastos	771,779	537,747
Otras por cobrar a Fideicomitentes	758,295	509,609
Servicios públicos	727,247	314,246
Cuenta por cobrar contratos de mandatos	450,425	318,771
Cobertura de riesgo de no ocupación (iii)	–	128,333
	\$ 6,532,836	\$ 5,088,859

- (i) A continuación, el detalle de otros servicios que corresponde principalmente a la cartera del mandato de los inmuebles Carvajal, Megaport y los capex recobrables:

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

Notas a los Estados Financieros

9. Cuentas por Cobrar, Neto (continuación)

Cuentas por Cobrar Largo Plazo (continuación)

	Al 31 de diciembre de 2025	2024
Grupo Seratta S.A.S.	\$ 650,097	\$ 650,097
MTS Consultoría Gestión S.A.S.	623,455	490,938
Municipio de Medellín	333,151	333,151
Multiplika – Plaza Central	134,303	92,102
Logística de distribución Sanchez Polo S.A.	130,596	130,596
Otros terceros	100,614	101,335
Chubb Seguros Colombia S.A.	62,394	6,974
Centro Comercial Nuestro Montería	21,655	–
Servicios Nutresa S.A.S.	20,797	–
Urimanux Constructores S.A.S.	3,036	50,000
La Biferia S A	–	32,045
	\$ 2,080,098	\$ 1,887,238

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

	Al 31 de diciembre de 2025	2024
Une Epm Telecomunicaciones S.A.	\$ 672,648	\$ 279,101
Colombia Movil S.A E S P	247,114	276,970
Inversiones Mcn S.A.S.	6,340	–
	\$ 926,102	\$ 556,071

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

	Al 31 de diciembre de 2025	2024
Residencias Universitarias Boho	\$ –	\$ 128,333

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

	Al 31 de diciembre de 2025	2024
Saldo inicial	\$ 6,449,596	\$ 4,776,915
Deterioro	1,212,905	1,672,681
Saldo final	\$ 7,662,501	\$ 6,449,596

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

Notas a los Estados Financieros

9. Cuentas por Cobrar, Neto (continuación)

Cuentas por Cobrar Largo Plazo (continuación)

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

	Al 31 de diciembre de	
	2025	2024
Impuesto a las ventas a favor (i)	\$ 6,154,824	\$ 4,384,176
Cuentas por pagar de mandato (ii)	307,000	402,076
Intereses moratorios	31,449	24,840
Servicios públicos	14,566	24,194
Cuentas por distribuir	—	239,304
	\$ 6,507,839	\$ 5,074,590

- (i) Corresponde al IVA descontable de la operación conjunta Hotel Calablanca Barú.
- (ii) Corresponde a las cuentas por cobrar de mandato en los negocios de operación conjunta por anticipos entregados para la operación de centros comerciales.
- (e) Corresponde a los pagos por legalizar del mandato de la coinversión Hotel Calablanca Barú, principalmente por el outsourcing de nómina.
- (f) Corresponde a la cartera reportada por Accor Luxury S.A. operador del Hotel (mandatario) de las cuentas por cerrar de los clientes que se encuentran alojados, cartera por legalizar de compañías y los recursos por aplicar de los pagos recibidos con tarjetas de crédito.

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

	Al 31 de diciembre de	
	2025	2024
Saldo inicial	\$ 2,353,606	\$ 1,779,848
Deterioro	271,449	580,489
Castigo de cartera	(181,031)	—
Recuperación	(220,347)	(6,731)
Saldo final	\$ 2,223,677	\$ 2,353,606

10. Otros Activos

El siguiente es el detalle de los otros activos:

	Al 31 de diciembre de	
	2025	2024
Otros activos corto plazo (1)	\$ 11,402,257	\$ 6,344,114
Otros activos largo plazo (2)	22,096,337	28,372,800
	\$ 33,498,594	\$ 34,716,914

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

Notas a los Estados Financieros

10. Otros Activos (continuación)

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

	Al 31 de diciembre de	
	2025	2024
Otros (a)	\$ 3,258,250	\$ 432,894
Póliza multirriesgo (b)	3,100,979	1,380,556
Incentivos por periodos de gracia	1,568,617	1,328,310
Incentivos por aportes de obra	1,034,726	1,061,473
Alivios financieros (c)	162,890	204,623
Póliza responsabilidad civil (b)	56,341	63,711
	\$ 9,181,803	\$ 4,471,567
Operación conjunta		
Incentivos por periodos de gracia	\$ 788,421	\$ 701,299
Seguros	715,150	580,855
Otros Activos	417,054	272,205
Incentivos por aportes de obra	299,829	318,188
	2,220,454	1,872,547
	\$ 11,402,257	\$ 6,344,114

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

	Al 31 de diciembre de	
	2025	2024
Encargos en garantía (d)	\$ 8,527,471	\$ 13,000,874
Incentivos por aportes de obra	6,382,932	7,423,875
Incentivos por periodos de gracia	3,106,419	3,245,117
Alivios financieros	767,149	930,039
Otros (a)	134,775	–
	\$ 18,918,746	\$ 24,599,905
Operación conjunta		
Incentivos por aportes de obra	\$ 1,702,833	\$ 1,886,121
Incentivos por periodos de gracia	1,474,758	1,886,774
	3,177,591	3,772,895
	\$ 22,096,337	\$ 28,372,800

(a) Corresponde principalmente al gasto financiero diferido originado por el reconocimiento a valor presente, de la cuenta por cobrar derivada de la venta del inmueble Éxito Cedi, calculado con base en la tasa de interés efectiva, conforme a lo establecido por el método del costo amortizado.

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

(b) Al 31 de diciembre de 2025, el Patrimonio Autónomo cuenta con cuatro pólizas de seguro las cuales están registradas como un gasto pagado por anticipado correspondiente a las siguientes pólizas vigentes, así:

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

Notas a los Estados Financieros

10. Otros Activos (continuación)

Entidad	Amparo	No. Póliza	Vigencia	Valor Asegurado
Chubb Seguros Colombia	Multirriesgo Responsabilidad civil por lesiones, muerte y/o daños materiales	4691 / 4706 LRCG-191578562-1	23/04/2025 al 22/10/2026 15/03/2025 al 14/03/2026	\$ 5,668,660,428 40,000,000
Zurich Colombia seguros S.A.	Responsabilidad civil por lesiones, muerte y/o daños materiales a terceros	LRCG-205224912-1	30/04/2025 al 29/04/2026	<u>40,000,000</u>

- (c) Corresponde a la aplicación de la NIIF 16 alivios financieros otorgados a los arrendatarios por emergencia sanitaria Covid-19 para Plaza Central.
- (d) El patrimonio constituye estos encargos que corresponden al valor retenido como garantía en contratos de arrendamiento, se clasifican como otros activos a largo plazo porque se encuentran restringidos. Estos encargos se encuentran en fondos de inversión colectiva.

11. Propiedades de Inversión

El siguiente es el detalle de la propiedad de inversión:

	Al 31 de diciembre de	
	2025	2024
Propiedades de inversión corto plazo (1)	\$ 480,232,112	\$ –
Propiedades de inversión largo plazo (2)	9,490,391,046	9,585,324,171
	<u>\$ 9,970,623,158</u>	<u>\$ 9,585,324,171</u>

- (1) A continuación, el detalle a Corto Plazo:

	Al 31 de diciembre de	
	2025	2024
Saldo inicial	\$ –	\$ 9,045,069
Traslado del año	554,222,256	1,400,461
Ventas de año (i)	(73,990,144)	(10,445,530)
Saldo Final (II)	<u>\$ 480,232,112</u>	<u>\$ –</u>

- (i) Corresponde principalmente a la venta del inmueble Éxito Cedi y Davivienda El Retiro.

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

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

Notas a los Estados Financieros

11. Propiedades de Inversión (continuación)

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

El detalle de las ventas realizadas durante el año 2024 es:

Inmueble	Fecha de Transacción	Costo	Valoración	Venta	Utilidad (Pérdida)
Redetrans Yumbo OF 914 Torre	21/06/2024	\$ (7,117,037)	\$ (1,928,032)	\$ 8,783,836	\$ (261,233)
Pacific	20/12/2024	(1,157,703)	(242,758)	1,450,000	49,539
		<u>\$ (8,274,740)</u>	<u>\$ (2,170,790)</u>	<u>\$ 10,233,836</u>	<u>\$ (211,694)</u>

(ii) El saldo corresponde a la futura venta del 51% del inmueble Centro Comercial Plaza Central cuya ejecución y cierre están previstos para el primer trimestre de 2026 de conformidad con los términos y condiciones de la negociación que se encuentra en curso con el comprador.

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

	Al 31 de diciembre de	
	2025	2024
Operación directa de Patrimonio		
Terrenos y edificios (1)	\$ 6,861,482,276	\$ 7,126,953,814
Construcciones en curso (2)	69,016,206	45,926,199
Anticipos (3)	11,652,154	1,581,162
	<u>\$ 6,942,150,636</u>	<u>\$ 7,174,461,175</u>
Operación conjunta		
Terrenos y edificios (1)	\$ 2,540,286,174	\$ 2,392,775,263
Construcciones en curso (2)	7,558,582	17,146,340
Anticipos (3)	395,654	941,393
	<u>\$ 2,548,240,410</u>	<u>\$ 2,410,862,996</u>
	<u>\$ 9,490,391,046</u>	<u>\$ 9,585,324,171</u>

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

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

Notas a los Estados Financieros

11. Propiedades de Inversión (continuación)

Operación directa del Patrimonio	Al 31 de diciembre de	
	2025	2024
Saldo inicial	\$ 7,126,953,814	\$ 6,852,041,063
Mejoras capitalizadas /Adquisiciones del año (a)	177,333,666	49,787,109
Valorización, neta (b)	111,823,644	235,571,172
Traslado a operación conjunta	(406,592)	–
Desinversiones ((Nota 11 (1) (i))	(73,990,144)	(10,445,530)
Traslado al corto plazo	(480,232,112)	–
Saldo Final	\$ 6,861,482,276	\$ 7,126,953,814
Operación conjunta		
Saldo inicial	\$ 2,392,775,263	\$ 2,262,148,000
Valorización, neta (b)	131,382,740	112,526,215
Mejoras capitalizadas /Adquisiciones del año (a)	15,721,579	18,101,048
Traslado de operación directa	406,592	–
Saldo Final	2,540,286,174	2,392,775,263
Total Terrenos y Edificios	\$ 9,401,768,450	\$ 9,519,729,077

(a) Durante lo corrido del año 2025, el Patrimonio realizó las siguientes adquisiciones y mejoras:

Inmueble	Fecha de Activación	Precio de Compra	Capitalizaciones	Total
Adquisición Calablanca (i)	1/12/2025	\$ 53,833,000	\$ –	\$ 53,833,000
Adquisición Hada Fase 6 (ii)	26/12/2025	47,773,832	–	47,773,832
Adquisición Hada Fase 7 (iii)	26/12/2025	33,273,263	–	33,273,263
Activación construcciones en curso 2025 (iv)	–	42,469,790	42,469,790	42,469,790
		134,880,095	42,469,790	177,349,885
Operación conjunta				
Adquisición 20% derechos PAO Calablanca		8,950	–	8,950
Activación construcciones en curso 2025 (iv)		–	15,712,629	15,712,629
		8,950	15,712,629	15,721,579
		\$ 134,889,045	\$ 58,182,419	\$ 193,071,464

- (i) Corresponde a la adquisición de los derechos fiduciarios a Grupo Argos S.A. del Fideicomiso de Propiedad de Calablanca Administrado por Alianza Fiduciaria y Fideicomiso de Operación administrado por Aval Fiduciaria S.A., incrementando su participación económica del 60% al 80%.
- (ii) Corresponde a la adquisición y transferencia al Fideicomiso de Propiedad Hada Inmuebles La Cayena del Lote Interior número cinco (5) (manzana b) denominado Hada Fase VII y un área privada de 3,000 mts2.
- (iii) Corresponde a la adquisición y transferencia al Fideicomiso de Propiedad Hada Inmuebles La Cayena del lote denominado Hada Fase VII: Lote dieciséis (16) de la manzana C de la Zona Franca la Cayena, con un área de 4,899.91 mts2, lote c diecisiete (c17) de la manzana c de la zona franca la cayena, con un área de 4,873.91 mts2
- (iv) Corresponde a la activación de las construcciones en curso finalizadas o trasladadas a propiedad de inversión en el transcurso del año 2025.

Durante el año 2024, el Patrimonio realizó las siguientes adquisiciones y mejoras:

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

Notas a los Estados Financieros

11. Propiedades de Inversión (continuación)

Inmueble	Fecha de Activación	Precio de Compra	Capitalizaciones	Total
Activación construcciones en curso				
2024		\$ –	\$ 53,511,484	\$ 53,511,484
Adquisición Torre Médica Jardín Plaza	13/06/2024	\$ 3,930,112	\$ 307,761	\$ 4,237,873
Adquisición Casa Atlantis	04/09/2024	\$ 10,138,794	\$ –	\$ 10,138,794
		\$ 14,068,906	\$ 53,819,245	\$ 67,888,151

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

	Al 31 de diciembre de	
	2025	2024
Valorización neta operación directa del Patrimonio	\$ 111,783,163	\$ 235,571,172
Valorización neta operación conjunta	\$ 131,382,740	\$ 112,526,215
Adición inmueble Calablanca	\$ 40,481	\$ –
	\$ 243,206,384	\$ 348,097,387

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

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

Capitalización de Ingresos

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

Flujo de Caja Descontado

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

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

Notas a los Estados Financieros

11. Propiedades de Inversión (continuación)

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

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

	Al 31 de diciembre de	
	2025	2024
Saldo inicial construcciones en curso	\$ 63,072,539	\$ 38,512,625
Adiciones (*)	71,684,668	78,379,159
Capitalizaciones (*)	(58,182,419)	(53,819,245)
Saldo final	\$ 76,574,788	\$ 63,072,539

(*) Las adiciones y capitalizaciones realizadas al cierre del 31 de diciembre del 2025, corresponde a los siguientes inmuebles

Inmueble	Saldo al 31 de diciembre de 2024	Adiciones y Reclasificaciones		Saldo al 31 de diciembre de 2025
		Capitalizaciones	Adiciones y Reclasificaciones	
Operación directa del Patrimonio				
Amadeus	\$ 3,019,516	\$ 3,983,039	\$ (3,494,355)	\$ 3,508,200
Andirent	—	94,640	(94,640)	—
Atlantis	1,275,992	2,219,570	(419,719)	3,075,843
Atrio	—	1,153,895	—	1,153,895
Avianca	—	26,743	—	26,743
Bodega La Estrella	3,503	75,136	(75,439)	3,200
Bodega Mosquera	—	1,229,327	(1,226,762)	2,565
Bodega Zona Franca la Cayena	3,224,892	2,485,288	(4,664,553)	1,045,627
Bodegas LG Palmira	—	311,741	(311,741)	—
Bodytech Cali	259,143	385,920	(545,703)	99,360
Bodytech Dosquebradas	—	14,506	(14,506)	—
Boho	555	—	—	555
Capital Towers	373,640	3,397,153	(517,829)	3,252,964
Carvajal	19,135,475	2,845,522	(2,434,547)	19,546,450
Cesde	397,595	1,514,563	(1,242,027)	670,131
Ciplas	65,985	88,139	(154,124)	—
Cittium	5,439,497	7,566,969	(4,733,315)	8,273,151
Clínica Sanitas Ciudad Jardín	—	66,044	(66,044)	—
Corporativo 27 7	—	743,423	(416,356)	327,067
Cortijo 9	320,901	1,019,497	(855,355)	485,043

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

Notas a los Estados Financieros

11. Propiedades de Inversión (continuación)

Inmueble	Saldo al 31 de diciembre de 2024	Adiciones y Reclasificaciones	Capitalizaciones	Saldo al 31 de diciembre de 2025
Operación directa del Patrimonio				
Dav Avenida Cero	—	7,663	(7,663)	—
Dav Avenida Libertador	—	6,658	(949)	5,709
Dav Bodega Álamos	—	42,929	(42,929)	—
Dav Calle 76	—	69,087	(59,359)	9,728
Dav Centro Comercial Milenio				
Plaza	—	13,306	(13,306)	—
Dav Chapinero	—	1,186	(1,186)	—
Dav Edificio Colseguros	—	29,812	(29,812)	—
Dav Edificio el Café Medellín	147,322	—	(147,322)	—
Dav Edificio Salud Total PH	—	26,176	(26,176)	—
Dav Galerías	—	93,316	(87,064)	6,252
Dav Santa Teresita	7,332	22,891	(30,223)	—
Dav Teleport Business	—	1,367	(1,367)	—
Dav Toberín	—	1,615	(1,615)	—
Deloitte	1,065,879	1,364,584	(2,338,724)	91,739
Elemento	6,485,720	6,220	(6,491,940)	—
Emergía	—	190,580	(190,580)	—
Estra	15,787	1,198,879	(15,787)	1,198,879
Éxito Belén	—	832,194	(832,194)	—
Éxito Itagüí	—	72,953	(72,953)	—
Éxito Poblado	—	589,889	(584,102)	5,787
Fijar 93B	6,087	—	(6,087)	—
Hada	—	1,275,652	(140,296)	1,135,356
Hada Expansión 4	159,522	—	(19,227)	140,295
Hada Expansión 5	—	8,679,452	—	8,679,452
Isagen	622,105	2,166,200	(2,742,169)	46,136
Itaú Medellín	—	17,373	(17,373)	—
Koba Ibagué	—	88,767	(88,767)	—
La Riviera	—	274,946	—	274,946
Locales CC Santa Fe	42,490	488,661	(453,781)	77,370
Lote Palmar	10,532	267,087	(10,532)	267,087
Lote Zona Franca La Cayena A	8,117	5,083,204	(8,117)	5,083,204
Megaport	—	1,068,325	(11,650)	1,056,675
ML Colombia	—	66	—	66
Nuestro Cartago	93,626	—	—	93,626
Nutresa Cartagena	23,882	126,061	(149,943)	—
Nutresa Florencia	—	102,910	(58,562)	44,348
Nutresa Palermo	1,686	80,295	(55,052)	26,929
Nutresa Pasto	—	27,786	(27,786)	—
One Plaza	—	47,582	—	47,582
Plaza Central	2,321,558	1,859,557	(2,853,613)	1,327,502
QBE	51,199	298,800	(273,170)	76,829
Quadratto	56,886	651,198	(485,064)	223,020
Sanitas Versalles	—	8,271	(8,271)	—

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

Notas a los Estados Financieros

11. Propiedades de Inversión (continuación)

Inmueble	Saldo al 31 de diciembre de 2024	Adiciones y Reclasificaciones	Capitalizaciones	Saldo al 31 de Diciembre de 2025
Operación directa del Patrimonio				
Seguros del Estado	486,250	5,449,763	–	5,936,013
Suppla Bogotá	–	208,111	(191,711)	16,400
Suppla Cali	608,719	201,564	(771,034)	39,249
Torre Pacific	183,844	403,723	(240,205)	347,362
WBP	–	981,108	(27,811)	953,297
Zona Franca del Pacífico – ZFP	10,962	1,910,915	(1,587,303)	334,574
	\$ 45,926,199	\$ 65,559,797	\$ (42,469,790)	\$ 69,016,206
Operación conjunta				
Atrio	\$ –	\$ 302,349	\$ –	\$ 302,349
City U – Bogotá	–	510,634	(292,755)	217,879
Edificio C-26	–	–	–	–
El Tesoro 4 – Medellín	6,161,939	(3,679,424)	–	2,482,515
Barú Hotel Calablanca – Cartagena	221,061	538,957	–	760,018
Ideo Cali	439,288	902,042	(863,788)	477,542
Ideo Itagüí	1,569,249	445,586	(1,917,184)	97,651
Jardín Plaza Cali	4,934,403	1,582,398	(6,046,900)	469,901
Jardín Plaza Cúcuta	349,871	576,090	(553,500)	372,461
Nuestro Montería	–	1,514,263	–	1,514,263
Único Barranquilla	206,396	233,625	(417,220)	22,801
Único Cali	1,917,074	1,595,617	(2,868,618)	644,073
Único Neiva	76,899	293,085	(215,957)	154,027
Único Villavicencio	1,270,160	1,309,649	(2,536,707)	43,102
	\$ 17,146,340	\$ 6,124,871	\$ (15,712,629)	\$ 7,558,582
Total construcciones en curso	\$ 63,072,539	\$ 71,684,668	\$ (58,182,419)	\$ 76,574,788

(*) Las adiciones y capitalizaciones realizadas al cierre del 31 de diciembre del 2024, corresponde a los siguientes inmuebles

Inmueble	Saldo al 31 de diciembre de 2023	Adiciones y Reclasificaciones	Capitalizaciones	Saldo al 31 de diciembre de 2024
Operación directa del Patrimonio				
Alfacer – Barranquilla	\$ 943,716	\$ 2,807,816	\$ (526,634)	\$ 3,224,898
Alfacer Lote zona A	111,428	8,117	(111,428)	8,117
Alfacer Lote zona D	76,501	–	(76,501)	–
Amadeus – Bogotá	–	3,019,516	–	3,019,516
Atlantis – Bogotá	2,572,435	1,590,237	(2,886,681)	1,275,991
Bodegas LG Palmira	95,283	83,759	(179,042)	–
Bodytech – Cali	12,338	273,854	(27,049)	259,143
Bodytech Dosquebradas	10,288	–	(10,288)	–
C.C Milenio Plaza –Bogotá	–	10,659	(10,659)	–
C.C Nuestro Cartago	93,625	–	–	93,625
Carvajal – Bogotá	–	24,413,808	(5,278,333)	19,135,475

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

Notas a los Estados Financieros

11. Propiedades de Inversión (continuación)

Inmueble	Saldo al 31 de diciembre de 2023	Adiciones y Reclasificaciones	Capitalizaciones	Saldo al 31 de diciembre de 2024
Operación directa del Patrimonio				
Cesde – Medellín	15,887	628,859	(247,151)	397,595
Cinemark El Tesoro	383,358	–	(383,358)	–
Ciplas – Bogotá	–	65,985	–	65,985
Cittium – Tenjo	4,021,253	7,760,278	(6,342,033)	5,439,498
Davivienda – C.C Panorama	3,706	(3,706)	–	–
Davivienda CC Salitre Plaza –	–	42,590	(42,590)	–
Bogotá	–	23,945	(23,945)	–
Davivienda CC Salitre Plaza 2 –	–	89,042	(210,536)	–
Bogotá	–	–	(10,280)	–
Davivienda Edificio Calle 18	121,494	147,322	–	147,322
Davivienda Edificio Colseguros	10,280	–	(637,925)	–
Davivienda edificio el café Medellín	–	774,485	(774,485)	–
Davivienda Torre Bolívar	–	–	(199,874)	140,296
Davivienda Torre CCI – Bogotá	637,925	–	–	–
Davivienda Torre Suramericana	–	774,485	(774,485)	–
Deloitte – Bogotá	–	1,065,879	–	1,065,879
Divercity CC Santa Fe	582,612	103,841	(643,963)	42,490
Elemento – Bogotá	454,315	6,031,405	–	6,485,720
Emergía – Manizales	–	60,461	(60,461)	–
Estra – Medellín	–	15,787	–	15,787
Éxito Cedi – Bogotá	109,035	–	(109,035)	–
Éxito Poblado – Medellín	147,314	312,061	(459,375)	–
Fifar 93B – Bogotá	106,716	48,250	(148,880)	6,086
Hada	241,301	98,869	(199,874)	–
Hada la Cayena Etapa 4	19,222	–	–	19,222
Isagen – Medellín	877,468	2,598,565	(2,853,928)	622,105
Itaú – Medellín	–	121,596	(121,596)	–
Koba – Ibagué	–	54,385	(54,385)	–
LG – Yumbo El Cortijo	–	388,183	(67,283)	320,900
Nuevos tramos	60,087	–	(60,087)	–
Nutresa Aguachica	–	30,280	(30,280)	–
Nutresa Cartagena	28,948	–	(5,066)	23,882
Nutresa Pasto	15,912	17,196	(33,108)	–
Nutresa Valledupar	–	27,923	(27,923)	–
Plaza Central – Bogotá	662,674	3,474,877	(1,815,993)	2,321,558
Port Dav Edificio Salud Total Ph	1,556	(1,556)	–	–
Port Dav Edificio Seguros Bolívar	–	5,091	(5,091)	–
QBE – Bogotá	–	51,199	–	51,199
Quadratto – Tenjo	–	176,037	(119,150)	56,887
Redetrans – Bucaramanga	14,590	85,862	(100,452)	–
Redetrans – Medellín	27,387	105,728	(133,115)	–
Redetrans – Mosquera	157,472	–	(157,472)	–
Redetrans La Estrella – Medellín	5,175,002	283,637	(5,455,135)	3,504

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

Notas a los Estados Financieros

11. Propiedades de Inversión (continuación)

Inmueble	Saldo al 31 de diciembre de 2023	Adiciones y Reclasificaciones	Capitalizaciones	Saldo al 31 de diciembre de 2024
Operación directa del Patrimonio				
Seguros del Estado – Bogotá	–	486,250	–	486,250
Student Living Cañasgordas (Boho)	555	–	–	555
Suppla – Bogotá	–	23,310	(23,310)	–
Suppla – Cali	235,305	721,560	(348,146)	608,719
Torre Corpbanca Calle 100	5,483,602	1,600,963	(6,710,925)	373,640
Torre Pacific – Bogotá	27,114	275,595	(118,866)	183,843
Xerox – Bogotá	3,741	479,628	(483,369)	–
Zona Franca del Pacífico	215,489	544,111	(748,638)	10,962
Pei Bta Inmueble 8113	–	10,532	–	10,532
Pei Med Pdav Port – Santa Teresita	–	7,332	–	7,332
Pei Palebd Port–Nutresa Palermo	–	1,686	–	1,686
	\$ 23,756,934	\$ 61,817,574	\$ (39,648,309)	\$ 45,926,199
Operación conjunta				
City U – Bogotá	\$ –	\$ 241,583	\$ (241,583)	\$ –
Atrio	459,106	121,261	(580,367)	–
Student Living Cañasgordas (Boho)	62,270	–	(62,270)	–
El Tesoro 4 – Medellín	6,570,245	(408,306)	–	6,161,939
Ideo – Cali	202,515	236,773	–	439,288
Ideo – Itagüí	419,158	1,150,091	–	1,569,249
Jardín Plaza Cali	3,243,619	10,461,180	(8,770,396)	4,934,403
Jardín Plaza Cúcuta	61,648	412,478	(124,255)	349,871
Barú Hotel Calablanca – Cartagena	56,006	165,055	–	221,061
Nuestro Cartago	433,842	–	(433,842)	–
P.A.C.C. Outlets Consolidadora	3,247,282	4,181,470	(3,958,223)	3,470,529
	14,755,691	16,561,585	(14,170,936)	17,146,340
Total construcciones en curso	\$ 38,512,625	\$ 78,379,159	\$ (53,819,245)	\$ 63,072,539

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

	Al 31 de diciembre de	
	2025	2024
Saldo Inicial Anticipos	\$ 2,522,555	\$ 779,306
Adiciones y Reclasificaciones	28,598,628	18,937,075
Legalizaciones	(19,073,375)	(17,193,826)
Saldo final	\$ 12,047,808	\$ 2,522,555

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

Notas a los Estados Financieros

11. Propiedades de Inversión (continuación)

El siguiente es el estado de los anticipos al 31 de diciembre de 2025:

Inmuebles	Saldo al 31 de diciembre de 2024	Adiciones y reclasificaciones	Legalizaciones	Saldo al 31 de diciembre de 2025
Operación directa del Patrimonio				
Amadeus	\$ 289,237	\$ 1,401,277	\$ (1,690,514)	\$ -
Atlantis	-	86,138	(86,138)	-
Atrio	-	302,942	(233,019)	69,923
Avianca	-	140,477	-	140,477
Bodega Medellín	238,274	-	(214,844)	23,430
Bodega Mosquera	-	195,776	(195,776)	-
Bodega Zona Franca la Cayena	2,367	577,350	(292,193)	287,524
Bodegas LG Palmira	-	38,115	(38,115)	-
Bodytech Cali	-	17,522	(17,522)	-
Capital Towers	-	1,145,266	(1,145,266)	-
Carvajal	-	215,769	(215,769)	-
Cesde	215,208	188,719	(403,927)	-
Cittium	56,143	126,006	(144,305)	37,844
Cortijo 9	-	225,657	(225,657)	-
Dav Edificio Calle 18	-	7,157	1,107	8,264
Dav Santa Teresita	-	5,771	(5,771)	-
Deloitte	-	184,153	(184,153)	-
Estra	-	479,101	(479,101)	-
Éxito Belén	10,010	206,043	(206,043)	10,010
Éxito Cedi	10,504	-	(10,504)	-
Éxito Itagüí	6,635	-	-	6,635
Éxito Poblado	-	86,306	(86,306)	-
Hada Expansión 4	-	47,295	(47,295)	-
Ideo Itagüí	691,863	555,969	(1,247,832)	-
Isagen	-	886,574	(886,574)	-
Koba Ibagué	-	23,433	(17,196)	6,237
Lote Zona Franca La Cayena A	-	980,018	(980,018)	-
Nutresa Florencia	-	13,304	(13,304)	-
Nutresa Pasto	-	8,280	-	8,280
Plaza Central	-	636,475	(560,737)	75,738
QBE	-	96,286	(96,286)	-
Quadratto	60,243	121,003	(107,453)	73,793
Seguros del Estado	-	4,601,486	(3,882,850)	718,636
Suppla Cali	-	11,775	(11,775)	-
Torre Pacific	-	33,631	(33,631)	-
WBP	-	368,397	(368,397)	-
Zona Franca del Pacífico –ZFP	678	362,742	(362,742)	678
Hada Expansión 5	-	10,184,685	-	10,184,685
	\$ 1,581,162	\$ 24,560,898	\$ (14,489,906)	\$ 11,652,154

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

Notas a los Estados Financieros

11. Propiedades de Inversión (continuación)

Inmueble	Saldo al 31 de diciembre de 2024	Adiciones y reclasificaciones	Legalizaciones	Saldo al 31 de diciembre de 2025
Operación conjunta				
Atrio	\$ –	\$ 118,216	\$ (118,216)	\$ –
City U	272,400	212,530	(484,930)	–
Hotel Calablanca	79,225	492,826	(304,181)	267,870
Ideo Cali	182,537	747,943	(928,034)	2,446
Ideo Itagüí	–	414,706	(414,706)	–
Jardín Plaza Cali	91,787	393,752	(425,205)	60,334
Nuestro Montería	–	166,048	(166,048)	–
Único Barranquilla	8,254	174,919	(183,173)	–
Único Cali	210,798	537,777	(748,575)	–
Único Neiva	29,763	195,737	(175,790)	49,710
Único Villavicencio	66,629	583,276	(634,611)	15,294
	941,393	4,037,730	(4,583,469)	395,654
	\$ 2,522,555	\$ 28,598,628	\$ (19,073,375)	\$ 12,047,808

El siguiente es el estado de los anticipos al 31 de diciembre de 2024:

Inmuebles	Saldo al 31 de diciembre de 2023	Adiciones y reclasificaciones	Legalizaciones	Saldo al 31 de diciembre de 2024
Operación directa del Patrimonio				
Alfacer – Barranquilla	\$ 2,367	\$ 598,970	\$ (598,970)	\$ 2,367
Amadeus	–	1,424,407	(1,135,170)	289,237
Atlantis – Bogotá	–	159,288	(159,288)	–
Atrio	–	36,139	(36,139)	–
Bodega Redetrans Medellín	–	238,274	–	238,274
Carvajal	–	549,913	(549,913)	–
Centro Logístico El Cortijo	5,033	53,997	(59,030)	–
Cesde – Medellín	938	278,343	(64,073)	215,208
Cittium	187,334	2,461,632	(2,592,823)	56,143
Davivienda Provenza	17	–	(17)	–
Elemento	–	3,013,065	(3,013,065)	–
Éxito Belén – Medellín	10,010	–	–	10,010
Éxito Cedi – Bogotá	10,504	–	–	10,504
Éxito El Poblado	92,817	92,817	(185,634)	–
Éxito Itagüí	6,635	–	–	6,635
Isagen	9,331	635,702	(645,033)	–
Itaú Medellín	–	40,499	(40,499)	–
Koba Ibagué	–	7,525	(7,525)	–
Nutresa Pasto	–	4,335	(4,335)	–
Plaza Central – Bogotá	19,834	889,877	(909,711)	–
Port Dav Edificio Calle 18	–	21,880	(21,880)	–

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

Notas a los Estados Financieros

11. Propiedades de Inversión (continuación)

Inmueble	Saldo al 31 de diciembre de 2023	Adiciones y reclasificaciones	Legalizaciones	Saldo al 31 de diciembre de 2024
Operación directa del Patrimonio				
Quadratto – Tenjo	–	133,597	(73,354)	60,243
Redetrans La Estrella	44,842	24,900	(69,742)	–
Seguros del Estado – Bogotá	–	343,450	(343,450)	–
Suppla – Cali	–	24,572	(24,572)	–
Torre Pacific	–	23,131	(23,131)	–
Xerox	–	137,471	(137,471)	–
Zona Franca del Pacífico	678	122,029	(122,029)	678
Ideo – Itagüí	–	691,863	–	691,863
	\$ 390,340	\$ 12,007,676	\$ (10,816,854)	\$ 1,581,162
Operación conjunta				
Único Cali	\$ 10,937	\$ 725,756	\$ (525,895)	\$ 210,798
Único Villavicencio	32,192	331,245	(296,808)	66,629
Único Barranquilla	21,690	130,848	(144,284)	8,254
Único Neiva	1,691	29,763	(1,691)	29,763
Ideo – Cali	31,052	287,292	(135,807)	182,537
Ideo – Itagüí	–	1,016,332	(1,016,332)	–
Jardín Plaza – Cali	4,635	3,971,484	(3,884,332)	91,787
City U – Bogotá	–	272,400	–	272,400
Hotel Calablanca Baru	286,769	164,279	(371,823)	79,225
	\$ 388,966	\$ 6,929,399	\$ (6,376,972)	\$ 941,393
	\$ 779,306	\$ 18,937,075	\$ (17,193,826)	\$ 2,522,555

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

Al 31 de diciembre de 2025, el Patrimonio no tiene documentos vinculantes que pueden resultar en una futura adquisición de inmuebles.

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

	Al 31 de diciembre de 2025	2024
Mejoras propiedades de inversión	\$ 77,796,409	\$ 79,395,520

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

Notas a los Estados Financieros

11. Propiedades de Inversión (continuación)

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

Inmuebles Operación directa del Patrimonio	Fecha de Ultimo Avalúo	Al 31 de diciembre de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Plaza Central	20/11/2025	\$ 945,660,433	\$ 944,417,079
Portafolio Davivienda	27/11/2025	647,009,619	629,083,871
Nuestro Bogotá	27/05/2025	332,606,607	365,693,827
Hotel Calablanca	22/12/2025	281,276,128	194,618,330
Elemento	29/04/2025	245,640,275	246,286,829
Avianca	10/09/2025	243,264,115	231,297,775
Cittium	20/06/2025	240,306,165	229,386,759
Capital Towers	17/03/2025	208,174,379	196,429,010
Atlantis	22/12/2025	205,976,366	215,288,906
Isagen	17/03/2025	185,895,238	172,698,743
Torre Pacific	19/08/2025	174,082,018	168,884,398
City U	11/09/2025	168,997,630	160,739,786
One Plaza	25/04/2025	168,827,471	153,809,801
Amadeus	15/07/2025	144,434,612	135,885,329
Ciplas	17/03/2025	139,228,177	133,345,693
Megaport	23/07/2025	131,985,817	126,521,385
Éxito Poblado	28/03/2025	123,433,080	113,124,630
Corporativo 27 7	12/06/2025	120,191,133	110,885,887
Carvajal	17/09/2025	115,593,644	109,104,957
Torre Alianza	24/07/2025	111,216,027	106,334,948
Nuestro Montería	25/04/2025	107,491,002	105,822,410
Zona Franca del Pacífico –ZFP	27/06/2025	107,345,852	103,835,226
Bodega Zona Franca la Cayena	10/09/2025	102,834,048	96,251,046
Colsanitas	25/04/2025	89,441,251	82,857,153
Cortijo 9	24/04/2025	88,182,470	81,738,545
Nuestro Cartago	21/10/2025	84,356,491	79,809,862
Ideo Itagüí	18/09/2025	78,418,238	75,137,528
Sanitas Toberín	7/07/2025	69,353,671	65,951,985
Bodegas LG Palmira	21/04/2025	68,452,335	65,125,034
Cesde	24/04/2025	66,868,462	64,236,732
Quadratto	18/07/2025	65,888,072	66,877,936
Estra	23/07/2025	64,447,172	61,545,667
WBP	21/08/2025	63,787,736	63,694,497
QBE	28/03/2025	59,038,464	68,753,206
Hada Fase 6 (Nota 11 (1) (a))	26/12/2025	56,650,062	—
Nutresa Montería	26/09/2025	53,745,523	68,045,703
Suppla Bogotá	26/08/2025	53,515,422	50,843,927
Éxito Itagüí	28/03/2025	53,022,032	49,490,554
Suppla Cali	21/08/2025	51,675,273	46,650,472
Koba Ibagué	30/07/2025	50,194,095	47,205,361

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

Notas a los Estados Financieros

11. Propiedades de Inversión (continuación)

Inmuebles Operación directa del Patrimonio	Fecha de Ultimo Avalúo	Al 31 de diciembre de 2025	2024
Emergía	22/07/2025	50,186,673	46,013,455
Ideo Cali	27/06/2025	48,245,124	49,532,576
Hada	19/08/2025	48,027,101	47,080,971
Nutresa Cartagena	26/09/2025	47,678,790	62,408,551
Fifar 93B	27/08/2025	42,066,883	42,139,584
Nutresa Pasto	29/09/2025	41,522,315	52,478,908
Hada Fase 7 (Nota 11 (1) (a))	26/12/2025	39,148,686	—
Clínica Sanitas Tequendama	17/03/2025	35,595,360	33,321,280
Andirent	25/08/2025	33,844,973	32,441,726
ML Colombia	25/11/2025	31,555,808	33,539,550
Bodega Mosquera	28/03/2025	31,413,757	31,116,157
Hada Expansión 4	19/08/2025	30,931,405	29,490,331
Deloitte	20/06/2025	30,903,544	34,176,036
Sanitas Versalles	6/06/2025	29,042,324	27,783,586
Nutresa Valledupar	26/09/2025	28,453,154	35,476,832
Bodega Medellín	28/03/2025	26,082,002	25,628,265
Nutresa Palermo	26/09/2025	25,880,996	32,107,773
Clínica Sanitas Ciudad Jardín	24/04/2025	24,828,397	23,761,459
Locales CC Santa Fe	20/03/2025	24,078,853	28,616,530
Sanitas Popayán	9/04/2025	23,947,710	22,234,616
Mapfre	28/05/2025	23,191,484	21,579,953
Nutresa Florencia	26/09/2025	22,153,668	28,014,988
Bodega La Estrella	27/03/2025	21,556,492	23,062,196
Carulla Paseo Real	28/03/2025	20,379,031	26,630,416
Nutresa Aguachica	26/09/2025	19,372,231	25,611,797
Cinemark	28/04/2025	16,747,036	16,572,143
Éxito Belén	28/03/2025	16,189,698	15,832,229
Bodytech Cali	29/04/2025	13,609,132	10,665,864
Lote Zona Franca La Cayena B	30/07/2025	13,375,728	12,402,610
Bodytech Chía	29/04/2025	12,307,586	10,300,293
Itaú Medellín	28/05/2025	9,856,257	9,619,262
Lote Zona Franca La Cayena A	30/07/2025	8,352,551	7,874,102
Bodytech Armenia	29/04/2025	7,403,215	6,914,853
Casa Atlantis	28/08/2025	7,022,271	6,302,345
Bodytech Ibagué	29/04/2025	5,841,862	5,501,210
Bodega Bucaramanga	28/03/2025	5,437,041	5,499,776
Lote Palmar	17/03/2025	4,598,352	4,356,073
Bodytech Dosquebradas	29/04/2025	4,241,849	4,171,024
Locales 80 12	17/03/2025	4,122,924	3,916,842
Lote Zona Franca La Cayena D	30/07/2025	3,033,112	2,890,336
Éxito Valledupar	28/03/2025	2,584,516	3,222,963

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

Notas a los Estados Financieros

11. Propiedades de Inversión (continuación)

Inmuebles Operación directa del Patrimonio	Fecha de Ultimo Avalúo	Al 31 de diciembre de 2025	Inmuebles Operación directa del Patrimonio
Lote Indugral ZFP MZ 4H	25/04/2025	884,778	858,619
Seguros del Estado (Nota 11 (1) (i))	22/03/2024	37,513,114	37,513,114
Éxito Cedi (Nota 11 (1) (i))	21/03/2024	—	60,581,833
		\$ 7,341,714,388	\$ 7,126,953,814
Operación conjunta (*)			
Únicos	28/05/2025	\$ 1,225,188,854	\$ 1,145,488,338
Jardín Plaza Cali	27/06/2025	543,908,999	503,838,978
Atrio	22/12/2025	276,532,911	277,628,294
Rivana	22/07/2025	179,987,676	167,842,903
Jardín Plaza Cúcuta	28/03/2025	137,432,014	129,064,457
Edificio C-26	23/07/2025	96,093,036	93,678,027
El Tesoro Etapa 4	27/03/2025	48,642,002	45,488,661
Boho	11/09/2025	25,723,778	26,255,155
Ideo Itagüí	18/09/2025	2,829,905	829,466
City U	11/09/2025	2,474,718	1,789,079
Ideo Cali	27/06/2025	1,018,649	418,656
Nuestro Cartago	21/10/2025	416,566	433,842
Hotel Calablanca	22/12/2025	37,066	19,407
		2,540,286,174	2,392,775,263
		\$ 9,882,000,562	\$ 9,519,729,077

(*) Corresponde al valor del activo integrado en el Patrimonio Autónomo, según operación conjunta donde participa PEI en un porcentaje de los derechos fiduciarios.

12. Propiedad y Equipo

El siguiente es el movimiento de la propiedad y equipo:

	Al 31 de diciembre de 2025		2024
Costo			
Saldo anterior	\$ 2,963,033	\$ 1,758,219	
Compras o adquisiciones operaciones conjuntas	2,606,459	913,243	
Mejoras en propiedades ajenas	—	291,571	
Saldo actual	\$ 5,569,492	\$ 2,963,033	
	Al 31 de diciembre de 2025		2024
Depreciación Acumulada			
Saldo anterior	\$ (1,028,922)	\$ (755,579)	
Depreciación con cargo a resultados operaciones conjuntas	(537,351)	(273,343)	
Depreciación 20% adquisición derechos PAO Calablanca	(185,071)	—	
Saldo actual	(1,751,344)	(1,028,922)	
	\$ 3,818,148	\$ 1,934,111	

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

Notas a los Estados Financieros

12. Propiedad y Equipo (continuación)

La depreciación se hace por método de línea recta.

Al cierre del 31 de diciembre de 2025 y 2024 no existen restricciones ni pignoraciones sobre las propiedades y equipo.

13. Bonos Ordinarios

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

	Al 31 de diciembre	
	2025	2024
Intereses bonos	\$ 7,703,138	\$ 7,769,363

El rendimiento de los bonos ordinarios en la serie C está dado con base en una tasa variable referenciada al índice de precios al consumidor (IPC), adicionalmente en unos puntos básicos porcentuales expresada como una tasa efectiva anual. Los pagos de los rendimientos son realizados de forma trimestral.

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

	Al 31 de diciembre	
	2025	2024
Capital emisión de bonos	\$ 761,995,000	\$ 761,995,000
Costos de emisión (a)	(833,555)	(957,745)
	\$ 761,161,445	\$ 761,037,255

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

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

13. Bonos Ordinarios (continuación)

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

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

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

Serie	Subserie	Plazo	Fecha de Colocación	Spread sobre IPC	Valor
Serie A	A10	10 años	07/11/2019	7.28% E.A.	\$ 226,000,000
Serie C	C25	25 años	07/11/2019	IPC+3.79%	\$ 152,000,000
					<u>378,000,000</u>
					<u>\$ 761,995,000</u>

Los recursos obtenidos a través de la Primera y Segunda Emisión con cargo al cupo del Programa de Emisión y Colocación de Bonos Ordinarios se destinaron en un 100% a la sustitución de deuda utilizada para la adquisición de las Inversiones Admisibles que conforman el Portafolio del PEI. Los bonos ordinarios están medidos a costo amortizado por el valor inicial menos los reembolsos, más la amortización acumulada calculada con el método de la tasa de interés efectiva.

14. Obligaciones Financieras

El siguiente es el detalle de las obligaciones financieras:

	Al 31 de diciembre de	
	2025	2024
Obligaciones financieras a corto plazo		
Bancolombia S.A. (a)	\$ 169,058,732	\$ 69,069,348
Banco de Bogotá S.A. (b)	99,881,278	100,514,898
Banco Colpatria Scotiabank (c)	12,789,622	52,222,207
Banco BBVA (d)	2,444,674	5,431,015
Banco Itaú S.A. (e)	1,998,061	216,091,287
Banco de Occidente S.A. (f)	1,095,404	10,872,964
Banco Davivienda S.A. (g)	—	478,603
	<u>\$ 287,267,771</u>	<u>\$ 454,680,322</u>

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

Notas a los Estados Financieros

14. Obligaciones Financieras (continuación)

	Al 31 de diciembre de	
	2025	2024
Obligaciones financieras a corto plazo en Operación Conjunta		
Bancolombia S.A. – Jardín Plaza	\$ 14,078,298	\$ 3,940,532
Banco Occidente S.A.– Jardín Plaza	8,469,314	1,134,684
Bancolombia –Outlets	743,838	80,986
Bancolombia Leasing C–26 (h)	166,348	429,994
Banco Davivienda – Jardín Plaza Cali	29,622	1,000,759
	23,487,420	6,586,955
Total obligaciones financieras a corto plazo	\$ 310,755,191	\$ 461,267,277
Obligaciones financieras a largo plazo		
Bancolombia S.A. (a)	\$ 1,103,669,291	\$ 1,247,929,801
Banco de Bogotá S.A. (b)	300,489,617	297,081,892
Banco Itaú S.A. (e)	181,343,383	–
Banco BBVA (d)	100,000,000	197,698,538
Banco Occidente S.A. (f)	66,061,284	76,661,512
Banco Colpatria Scotiabank (c)	–	69,684,528
Banco Davivienda S.A. (g)	–	49,999,282
	\$ 1,751,563,575	\$ 1,939,055,553
Obligaciones financieras a largo plazo en Operación Conjunta		
Bancolombia Leasing C–26 (h)	\$ 37,416,500	\$ 37,416,500
Banco Davivienda – Jardín Plaza Cúcuta	18,487,095	1,225,000
Bancolombia S.A. – Jardín Plaza Cali	9,453,782	22,355,796
Bancolombia – Outlets	7,514,003	10,974,934
Banco Occidente – Jardín Plaza Cali	6,245,048	21,820,454
Banco Davivienda – Jardín Plaza Cali	4,811,799	15,433,841
	83,928,227	109,226,525
Total obligaciones financieras a largo plazo	\$ 1,835,491,802	\$ 2,048,282,078
Total Obligaciones financieras	\$ 2,146,246,993	\$ 2,509,549,355

Al 31 de diciembre de 2025 presenta obligaciones financieras con diferentes entidades, originadas principalmente en la adquisición de créditos para la refinanciación de pasivos existentes, el financiamiento de capital de trabajo y la expansión de sus operaciones:

- (a) La variación de la deuda con Bancolombia corresponde a la adquisición de tres obligaciones, de las cuales una corresponde a corto plazo y dos a largo plazo. Una de las obligaciones a largo plazo fue destinada a la cancelación total de la obligación 206011111511 del Colpatria Scotiabank.
- (b) Con el Banco de Bogotá se realizaron tres procesos de novación, mediante los cuales se refinanciaron créditos previamente adquiridos con la misma entidad, modificando principalmente los plazos y las condiciones financieras. Adicionalmente se adquirieron dos nuevas obligaciones una destinada a la cancelación de la cuenta por pagar de Grupo Argos y la otra para financiar el proyecto de la expansión 6 y 7 de Hada.

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

Notas a los Estados Financieros

14. Obligaciones Financieras (continuación)

- (c) En banco Colpatria Scotiabank se mantiene una obligación a corto plazo sobre el cual se le realiza pagos mensuales a capital e interés conforme al plan establecido. Adicional se canceló una obligación mediante la novación con Bancolombia y la cancelación de las obligaciones a corto plazo 206081112809, 206081112811, 206081112812 y 206081112813 con recursos de la titularización del tramo XII.
- (d) Con el Banco BBVA se canceló en su totalidad la obligación 9600095492 con recursos de la titularización del tramo XII, la cual estaba clasificada como pasivo de largo plazo.
- (e) La variación de la deuda del Banco Itaú corresponde a la novación de tres obligaciones financieras existentes con la misma entidad. Como resultado de dicho proceso, las obligaciones que se encontraban clasificadas como pasivos de corto plazo fueron reclasificadas a pasivos de largo plazo. Adicional, se hizo una disminución de la tasa de la obligación 545008801 y se giró un abono a capital a la misma obligación con recursos de la titularización del tramo XII.
- (f) Con el Banco de Occidente se mantiene la obligación 25630196886 de largo plazo. Durante el año se realizó un abono a capital con recursos de la titularización del tramo XII.
- (g) Se canceló en su totalidad la obligación 07000489400140554 del Banco Davivienda con recursos de la titularización del tramo XII. Al 31 de diciembre de 2025 no se presentan obligaciones financieras vigentes con el Banco Davivienda.
- (h) El crédito de Leasing financiero fue otorgado con una tasa promedio de IBR NAMV + 3.5%, el PEI participa en esta obligación en el 68,03% establecido en el Contrato de Leasing No. 256257.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, las obligaciones financieras están garantizadas con pagarés y no poseen requerimientos de cumplimiento de indicadores financieros (covenants).

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

Notas a los Estados Financieros

14. Obligaciones Financieras (continuación)

Los términos y condiciones de las obligaciones pendientes del Patrimonio Autónomo por los años terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024 son los siguientes:

	Vence hasta	Promedio ponderado de tasas de interés	Al 31 de diciembre de 2025			
			Valor nominal	Valor capital en libros	Valor intereses en libros	Valor total en libros
Obligaciones financieras a corto plazo	2026	8.86%	\$ 284,900,094	\$ 284,900,094	\$ 25,855,097	\$ 310,755,191
Obligaciones financieras a largo plazo	2032	11.24%	1,835,491,802	1,835,491,802	–	1,835,491,802
Total			\$ 2,120,391,896	\$ 2,120,391,896	\$ 25,855,097	\$ 2,146,246,993

	Vence hasta	Promedio ponderado de tasas de interés	Al 31 de diciembre de 2024			
			Valor nominal	Valor capital en libros	Valor intereses en libros	Valor total en libros
Obligaciones financieras a corto plazo	2025	9.18%	\$ 425,936,358	\$ 425,936,358	\$ 35,330,919	\$ 461,267,277
Obligaciones financieras a largo plazo	2032	11.30%	2,048,282,078	2,048,282,078	–	2,048,282,078
Total			\$ 2,474,218,436	\$ 2,474,218,436	\$ 35,330,919	\$ 2,509,549,355

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

Notas a los Estados Financieros

14. Obligaciones Financieras (continuación)

A continuación, el detalle de las obligaciones financieras por los siguientes períodos:

Obligaciones Financieras	Al 31 de diciembre de	
	2025	2024
< 1 año	\$ 310,755,189	\$ 461,267,277
Entre 1 y 5 años	1,214,419,047	924,353,905
> 5 años	621,072,757	1,123,928,173
	\$ 2,146,246,993	\$ 2,509,549,355

15. Cuentas por Pagar

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

	Al 31 de diciembre	
	2025	2024
Adquisición de bienes y servicios nacionales (a)	\$ 21,950,328	\$ 250,000
Impuestos (b)	16,229,204	16,730,084
Proveedores (c)	11,696,434	3,474,363
Comisiones y honorarios (d)	9,896,387	8,034,769
Adecuación e instalación de oficinas	4,854,504	3,946,433
Diversas (e)	3,696,908	3,343,260
Retenciones en la fuente	3,252,623	723,632
	\$ 71,576,388	\$ 36,502,541
Operación conjunta		
Diversas (f)	\$ 16,345,267	\$ 12,171,312
Impuesto sobre las ventas	9,157,622	8,264,377
Facturas por pagar	3,823,569	1,136,683
Proveedores	3,436,696	4,051,840
Retenciones en la fuente	1,469,753	1,323,249
Impuesto al consumo	386,561	277,742
Recaudos de cartera pendiente por legalizar	226,797	61,416
Impuesto de Timbre	6,596	—
Honorarios	—	2,923,933
Cartera recaudo cuenta por distribuir operación conjunta	—	239,304
Prediales por pagar	—	42,565
	\$ 34,852,861	\$ 30,492,421
	\$ 106,429,249	\$ 66,994,962

- (a) Corresponde principalmente al saldo por pagar de la adquisición de los inmuebles Hada Expansión 6 y Hada Expansión 7.
- (b) Corresponde principalmente al saldo pendiente por pagar por concepto de impuesto a las ventas del VI bimestre 2025 y 2025, impuesto de timbre, impuesto de industria y comercio y GMF por débitos contables.

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

Notas a los Estados Financieros

15. Cuentas por Pagar (continuación)

	Al 31 de diciembre	
	2025	2024
Impuesto a las ventas por pagar	\$ 15,431,653	\$ 16,553,540
Impuesto de Timbre	588,599	–
Impuesto de industria y comercio	207,530	175,185
GMF por débitos contables	1,422	1,359
	\$ 16,229,204	\$ 16,730,084

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

	Al 31 de diciembre	
	2025	2024
Chubb Seguros Colombia S.A.	\$ 2,235,810	\$ 299
Famoc Depanel S.A.S.	1,484,283	1,133,854
Solpro CD S.A.S.	1,181,651	–
CPJ Ingeniería & Construcciones S.A.S.	1,038,067	–
Aguas de La Sabana de Bogota S.A. ESP	900,954	–
Otros Proveedores	627,720	2,201,009
Mecacivil S.A.S.	621,355	13,650
Cinco Arquitectos S.A.S.	403,986	–
Aval Fiduciaria S.A.	344,421	–
Chantilly Investments S.A.S.	258,176	–
Alcaldía Municipio De Tenjo	257,147	–
Plinco S.A.S.	218,380	–
Montaje Electrico Colombiano E.U.	212,403	–
Electromec Ingeniería y Servicios S.A.S.	190,216	6,942
Vertebra Soluciones S.A.S.	184,911	–
24–7 Colombia S.A.S.	157,761	–
Ansired S.A.S.	148,514	3,629
Ingsecol S.A.S.	126,825	–
Ramirez y Serna Rys Ingenieria S.A.S.	117,857	49,500
Presión Electricidad Ingeniería Y Servicios S.A.S.	113,148	–
Industrias Ingeniería Y Servicios Hr S.A.S.	112,439	–
Econstrucciones S.A.S.	103,078	4,853
Geasa Colombia S.A.S.	100,308	–
Ingeniería Y Servicios D&C Ltda	72,109	–
Centro Comercial Santafe Medellin P.H	71,721	–
Sentido Verde S.A.S.	54,645	–
Infraestructura Digital S.A.S	51,431	–
Golden Alba S.A.S. BIC	46,784	–
Bancien S.A.	46,504	–
GC Ideas Modernas S.A.S.	44,842	–
Century Sports S.A.S.	44,214	–
Xantia Xamuels S.A.S. E.S.P.	42,340	–
Bau Arquitectos S.A.S.	41,711	60,627
Suppla S.A.	40,723	–
	\$ 11,696,434	\$ 3,474,363

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

Notas a los Estados Financieros

15. Cuentas por Pagar (continuación)

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

	Al 31 de diciembre	
	2025	2024
Comisión administrador inmobiliario	\$ 7,134,073	\$ 5,801,381
Otros honorarios	1,655,998	584,499
Comisión fiduciaria	1,038,265	1,323,497
Otras comisiones fiduciarias	58,734	43,063
Otras comisiones	9,317	282,329
	\$ 9,896,387	\$ 8,034,769

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

	Al 31 de diciembre	
	2025	2024
Cobertura Rivana (*)	\$ 1,584,798	\$ 2,283,290
Otros	1,024,701	173,113
Cuentas por pagar mandatos	762,854	550,403
Provisiones de gastos de Multiplika Atlantis y Plaza Central	310,497	322,397
Provisiones de gastos con terceros	14,058	14,057
	\$ 3,696,908	\$ 3,343,260

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

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

	Al 31 de diciembre	
	2025	2024
Hotel Calablanca Barú (i)	\$ 13,548,096	\$ 9,559,159
P.A. C.C Outlets	2,522,444	303,469
City U	234,773	186,246
Ideo Itagüí	27,452	919,709
Jardín Plaza Cali	12,502	252
Boho	—	8,039
Jardín Plaza Cúcuta	—	1,194,438
	\$ 16,345,267	\$ 12,171,312

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

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

Notas a los Estados Financieros

15. Cuentas por Pagar (continuación)

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

	Al 31 de diciembre	
	2025	2024
Adquisición de bienes y servicios nacionales (i)	\$ 1,000,000	\$ 1,000,000

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

16. Otros Pasivos

El siguiente es el detalle de otros pasivos corto plazo:

	Al 31 de diciembre	
	2025	2024
Ingresos anticipados (a)	\$ 1,198,256	\$ 1,690,912
Anticipos recibidos para aplicar a cartera	824,431	761,320
Garantía proveedores	4,707	16,983
	2,027,394	2,469,215
En operación conjunta		
Anticipos recibidos para aplicar a cartera (b)	11,486,662	4,090,833
Otros pasivos (c)	6,575,344	8,722,994
	18,062,006	12,813,827
	\$ 20,089,400	\$ 15,283,042

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

	Al 31 de diciembre	
	2025	2024
General Motors Colmotores S.A. (1)	\$ 639,737	\$ 608,116
Industria Gráfica Latinoamérica S.A.	481,908	458,723
Metlife Colombia Seguros de vida S.A.	76,611	72,824
Organización Internacional Para Las Migraciones OIM	–	542,097
Multiplika Plaza Central	–	7,313
Command Alkon Colombia S.A.S.	–	1,839
	\$ 1,198,256	\$ 1,690,912

- (1) Corresponde a la cláusula de garantías, la cual se cobra un canon de arrendamiento por anticipado para el cumplimiento de las obligaciones de dicho contrato en caso de incumplimiento.
- (b) Corresponde a los saldos pendientes por legalizar de los anticipos recibidos, pendientes de aplicar a cartera de la operación conjunta de los siguientes fideicomisos:

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

Notas a los Estados Financieros

16. Otros Pasivos (continuación)

	Al 31 de diciembre	
	2025	2024
Atrio (i)	\$ 5,455,287	\$ –
Hotel Calablanca Barú (ii)	4,211,262	4,036,907
Jardín Plaza Cali	982,421	
City U	205,378	–
Jardín Plaza Cúcuta	185,438	–
Nuestro Bogotá	146,809	–
P.A. C.C Outlets	121,865	–
Nuestro Montería	98,716	–
Tesoro etapa 4	52,782	53,926
Boho	16,492	–
Nuestro Cartago	5,886	–
Ideo Itagüí	4,291	–
Ideo Cali	18	–
Rivana	17	–
	\$ 11,486,662	\$ 4,090,833

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

	Al 31 de diciembre	
	2025	2024
Hotel Calablanca Barú	\$ 2,793,970	\$ –
Tesoro Etapa 4 (1)	2,218,448	5,867,950
Jardín Plaza Cúcuta	1,386,498	193,276
Jardín Plaza Cali	69,589	104,590
City U	61,535	21,706
Atrio	33,265	2,493,472
Boho	12,039	42,000
	\$ 6,575,344	\$ 8,722,994

- (1) Corresponde principalmente a los ingresos recibidos por anticipado, los cuales serán legalizados una vez se realice la entrega de los locales a los beneficiarios del área.

El siguiente es el detalle de otros pasivos largo plazo:

	Al 31 de diciembre	
	2025	2024
Retenciones en garantía (i)	\$ 8,527,471	\$ 13,000,874
Retenciones en garantía en operación conjunta	777,793	1,861,351
	\$ 9,305,264	\$ 14,862,225

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

Notas a los Estados Financieros

16. Otros Pasivos (continuación)

- (i) Corresponde al valor retenido como garantía en contratos de arrendamiento o adquisiciones de inmuebles (Nota 9 (c)). A continuación, el detalle:

	Al 31 de diciembre	
	2025	2024
Contratos de arrendamiento PEI	\$ 6,522,160	\$ 8,244,324
Adquisiciones inmuebles PEI (i)		3,138,061
Contratos de arrendamiento Plaza central	1,751,736	1,410,471
Contratos de arrendamiento Atlantis	253,575	208,018
	\$ 8,527,471	\$ 13,000,874

- (i) Corresponde a la devolución del depósito entregado por el vendedor del inmueble Nutresa.

17. Patrimonio Especial

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

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

Emisión de Títulos Participativos – Tramo XII

El 20 de agosto de 2025, el Patrimonio Autónomo realizó una emisión de títulos participativos en el mercado de valores colombiano por un valor total de \$499,999 millones, correspondiente al Tramo XII del programa global de emisión. Los títulos fueron emitidos en pesos con las siguientes características:

Clase de título: Títulos de contenido participativo.

Valor nominal: \$11

Precio de suscripción: \$70

No. de títulos: 7,142,857

Objetivos Económicos y Financieros de la Emisión: El 99.56% de los recursos que se obtengan por la colocación del Duodécimo Tramo serán destinados al pago de Endeudamiento Financiero asociado a la adquisición de los Activos Inmobiliarios descritos en la sección “Activos Subyacentes del Patrimonio Autónomo – Duodécimo Tramo” del presente Aviso de Oferta, y 0.44% de dichos recursos se reservará en el Fondo de Operación para el pago de los Costos de Emisión del Patrimonio Autónomo, según estén definidos en el Prospecto.

Los costos de emisión ascendieron a \$1,925,869 millones, los cuales fueron deducidos del valor de la emisión conforme al método del costo amortizado, en línea con lo establecido en la NIIF 9.

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

Notas a los Estados Financieros

17. Patrimonio Especial (continuación)

Emisión de Títulos Participativos – Tramo XII (continuación)

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 los títulos del patrimonio autónomo son:

	Al 31 de diciembre	
	2025	2024
No. Unidades (a)	49,953,606	42,810,749
Valor Unidad	\$ 141	\$ 148

- (a) La variación en el número de unidades corresponde a la emisión del tramo XII, llevada a cabo según las condiciones aprobadas en el Reglamento de Emisión y Colocación del Duodécimo Tramo, de conformidad con las condiciones de la emisión aprobadas por el Comité Asesor mediante Acta No. 323 del 17 de marzo de 2025, en la cual se emitieron siete millones ciento cuarenta y dos mil ochocientos cincuenta y siete títulos (7,142,857).

A continuación, detallamos los componentes del patrimonio:

	Al 31 de diciembre	
	2025	2024
Aportes en dinero (1)	\$ 1,000	\$ 1,000
Aportes valor nominal (2)	484,882,137	405,629,579
Aportes prima en colocación (3)	2,855,356,335	2,436,534,772
Prima por readquisición de títulos (4)	29,375,474	29,375,474
Resultados acumulados proceso (NCIF) (5)	280,641,067	280,641,067
Resultados de ejercicios anteriores (6)	2,970,660,273	2,686,485,425
Utilidad del ejercicio	517,311,573	509,241,022
	\$ 7,138,227,859	\$ 6,347,908,339

- (1) Corresponde al valor entregado por el fideicomitente en la fecha de suscripción del contrato de fiducia.
- (2) Corresponde al saldo del valor nominal de los títulos de contenido participativo de las doce (12) emisiones realizadas. La variación corresponde a la emisión del tramo XII realizada en agosto 2025. A continuación, el detalle:

Variación aportes valor nominal tramo XII

No. de títulos	\$ 7,142,857
Valor nominal	11
	79,558,998
Costo de emisión	(306,440)
Total tramo XII aportes valor nominal	\$ 79,252,558

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

Notas a los Estados Financieros

17. Patrimonio Especial (continuación)

(3) Corresponde a la prima que se genera por el mayor valor en venta de los títulos en comparación con su valor nominal para las doce (12) emisiones realizadas. La variación corresponde a la emisión del tramo XII realizada en agosto 2025. A continuación, el detalle:

Variación aportes valor nominal tramo XII

No. De títulos	\$ 7,142,857
Valor prima en colocación	59
	420,440,992
Costo de emisión	(1,619,429)
Total tramo XII aportes prima en colocación	\$ 418,821,563

(4) La prima obedece al resultado de adquisición de títulos propios:

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

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

(6) Corresponde al valor de las utilidades, cuyo principal componente es la valorización de los activos el cual no es distribuible a los inversionistas. Su variación corresponde al traslado de la utilidad de 2024 y la distribución de utilidades así:

	Al 31 de diciembre	
	2025	2024
Saldo distribuible (i)	\$ 286,376,619	\$ 348,128,369
Saldo por valorización (ii)	2,684,283,654	2,338,357,056
	\$ 2,970,660,273	\$ 2,686,485,425

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

Distribución utilidades 2025:

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

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

Notas a los Estados Financieros

17. Patrimonio Especial (continuación)

Distribución utilidades 2024:

Acta No.	Fecha Comité Asesor	Valor Distribución Utilidad
301	7–feb–2024	\$ 26,028,935
306	8–may–2024	27,013,583
310	15–ago–2024	38,015,945
315	18–nov–2024	45,036,908
		<u>\$ 136,095,371</u>

- (ii) La variación corresponde a la valorización de 2024 por \$348,097,388 trasladada al resultado acumulado, menos el ingreso realizado por valorización por \$2,170,790 correspondientes a la venta de los inmuebles Redetrans Yumbo y Oficina 914 Torre Pacífico (Nota 10 numeral ii).

18. Ingresos por Arrendamientos e Incentivos

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

	Años terminados al 31 de diciembre	
	2025	2024
Canon de arrendamiento (1)	\$ 597,433,781	\$ 587,357,502
Otros ingresos por arrendamientos (2)	91,642,678	81,511,847
Servicios hoteleros (3)	46,639,658	39,768,806
	<u>\$ 735,716,117</u>	<u>\$ 708,638,155</u>

- (1) La variación obedece principalmente al incremento de los ingresos percibidos por los cánones de arrendamientos de inmuebles: Torre Corpbanca Calle 100, Torre Itaú, Port Davivienda Torre CCI., Edificio Avianca Ceo., Torre Alianza Bogotá y Carvajal, Hada la Cayena, Amadeus, Colsanitas, Cittium, Edificio Elementos y One Plaza. Así mismo, al incremento de los ingresos por operación conjunta especialmente de: C.C. Outlets, C.C. Jardín Plaza Cali, Jardín Plaza Cúcuta, Nuestro Montería y Nuestro Bogotá.
- (2) Se presenta un incremento de otros ingresos derivados principalmente de los arrendamientos en las concesiones en centros comerciales principalmente en el inmueble Plaza Central y Atlantis. Así mismo, el incremento de ingresos percibidos en residencias universitarias City U.
- (3) Corresponde a la operación conjunta Hotel Calablanca Barú, brindando servicios hoteleros y de turismo.

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

Notas a los Estados Financieros

19. Otros Ingresos Operacionales

El siguiente es el detalle de otros ingresos operacionales:

	Años terminados al 31 de diciembre	
	2025	2024
Servicios hoteleros (a)	\$ 25,370,971	\$ 22,614,908
Alquiler de espacios (b)	18,174,894	9,262,388
Parqueadero (c)	15,564,768	13,758,491
Otros ingresos	13,397,725	6,220,520
Alquiler zonas comunes	8,380,181	7,735,660
Multas (d)	5,336,458	1,371,235
Cobertura por riesgo por no ocupación (e)	513,390	4,283,559
Mercadeo	—	4,792,843
	\$ 86,738,387	\$ 70,039,604

- (a) Corresponde al incremento de los servicios prestados por el Hotel Calablanca Barú relacionados con restaurante, bar, alojamiento y turismo.
- (b) Corresponde principalmente a nuevos contratos de servicio de Facility M4 facturado a General Motors S.A. por el inmueble Capital Tower, Seguros del Estado S.A. por el inmueble Amadeus, Inversiones MCN S.A.S. por el inmueble Fijar 93B, Lafrancol S.A.S. por el inmueble Torre Pacific y Hada International S.A.S. por los inmuebles Bodega Zona Franca la Cayena y Hada.
- (c) Corresponde principalmente a los parqueaderos de visitantes y mensualidades de los centros comerciales Plaza Central y Atlantis. Los ingresos por parqueaderos de visitantes en City U también generan una participación significativa en este rubro.
- (d) Corresponden a las multas cobradas por terminación anticipada de los contratos de arrendamientos suscritos por el vehículo:

	Años terminados al 31 de diciembre	
	2025	2024
Coca-Cola Bebidas De Colombia S.A.(i)	\$ 3,654,833	\$ —
Bancien S.A Y/O Ban100 S.A.	390,312	—
Organización Internacional Para Las Migraciones O I M	343,991	—
Fideicomiso City U	178,069	82,436
Multiplika S.A.S	162,922	407,447
24–7 Colombia S.A.S.	155,904	—
Lynxus Solutions S.A.S.	129,989	—
PAO Nuestro Bogotá	130,481	62,601
American Airlines Sucursal Colombiana	101,626	—
Otros terceros	88,331	216,476
Adecco Servicios Colombia S.A.	—	279,324
Directv Colombia	—	178,290
Deloitte Y Touche Ltda	—	144,661
	\$ 5,336,458	\$ 1,371,235

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

Notas a los Estados Financieros

19. Otros Ingresos Operacionales (continuación)

- (i) Corresponde a la multa por la entrega anticipada del piso 7 en el inmueble Amadeus.
- (e) Corresponde a los ingresos por flujo preferente y renta garantizada pactados en los contratos de comunidad y en las promesas de compraventa, como estrategia del administrador del vehículo para la estabilización de los nuevos activos, cobros realizados a Nexus.

20. Ingresos Arrendamientos Variables

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

	Años terminados al 31 de diciembre	
	2025	2024
Canon de arrendamiento (1)	\$ 65,519,750	\$ 54,692,304

- (1) La variación obedece principalmente a los aumentos de los ingresos percibidos por los cánones de arrendamientos variables de los inmuebles: Centros Comerciales Outlets, Plaza Central, Centro Comercial Jardín Plaza y Atlantis.

21. Parqueaderos, Avalúos y Otros Gastos

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

	Años terminados al 31 de diciembre	
	2025	2024
Servicios hoteleros (1)	\$ 34,217,739	\$ 36,462,100
Adecuación de espacios (2)	10,178,603	10,045,756
Parqueaderos (3)	4,192,762	3,774,473
Otros gastos (4)	2,845,524	301,937
Avalúos	1,141,176	1,169,653
Servicios públicos	—	1,279,977
	\$ 52,575,804	\$ 53,033,896

- (1) Corresponde a todos los gastos asociados al manejo de la operación conjunta de Hotel Calablanca Barú como: nómina, servicios, suministros y equipos de operación en el restaurante y bares del hotel.
- (2) Corresponde al incremento del alquiler de equipos de oficina, adecuaciones del mobiliario y servicios de mantenimiento de Rivana, Fijar 93B, Torre Pacific, One Plaza, Edificio Elemento, Torre Alianza Capital Towers.
- (3) Corresponde principalmente al gasto de parqueadero de la operación de Plaza Central representando un 80.21% del gasto, Atlantis un 19.79%
- (4) Corresponde principalmente al gasto por comisiones de Agencias Nacionales e Internacionales asumido por el Hotel Calablanca Baru.

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

Notas a los Estados Financieros

22. Prediales

El siguiente es un detalle gastos por impuestos prediales:

	Años terminados al 31 de diciembre	
	2025	2024
Predial	\$ 48,321,226	\$ 45,520,428

23. Honorarios Operadores

El siguiente es un detalle gastos de honorarios de operadores:

	Años terminados al 31 de diciembre	
	2025	2024
Honorarios especializados	\$ 31,025,177	\$ 21,485,046

El incremento obedece principalmente a los honorarios cobrados por Multiplika por la gestión de la operación de Plaza Central y Atlantis. Adicionalmente a los honorarios especializados de Property en la gestión de los inmuebles como el Hotel Calablanca Barú y Atrio, Centros Comerciales como; Ideos (Itagüí y Cali), Jardín Plaza y C.C. Outlets.

24. Cuota de Administración

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

	Años terminados al 31 de diciembre	
	2025	2024
Cuota de administración (1)	\$ 13,045,903	\$ 10,491,984

(1) Corresponde a los honorarios pagados a los operadores de los centros comerciales por la gestión y operación de los mismos. Estos honorarios varían en función del nivel de ocupación de cada centro comercial y otras variables operativas. El aumento corresponde principalmente a los inmuebles: Atrio, Elemento y Deloitte.

25. Reparaciones y Mantenimiento

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

	Años terminados al 31 de diciembre	
	2025	2024
Mantenimiento (1)	\$ 5,371,184	\$ 7,571,679
Servicios hoteleros	1,826,769	1,644,040
	\$ 7,197,953	\$ 9,215,719

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

Notas a los Estados Financieros

25. Reparaciones y Mantenimiento (continuación)

- (1) Corresponde principalmente a los servicios de mantenimiento de los inmuebles Plaza Central, Jardín Plaza Cúcuta, Locales Santa Fe, Suppla Bogotá y Bodega Zona Franca la Cayena.

26. Seguros

El siguiente es el detalle de los gastos por seguros:

	Años terminados al 31 de diciembre	
	2025	2024
Multirriesgo	\$ 5,331,275	\$ 5,746,884
Responsabilidad civil	403,581	322,497
Cumplimiento	123,903	120,725
Otros	91,263	2,265
Servicios hoteleros	70,555	85,624
Directivos	7,908	5,350
Arrendamiento	—	95,583
Responsabilidad civil Terrorismo	—	69,918
	\$ 6,028,485	\$ 6,448,846

27. Deterioro y Condonaciones de Cartera, Neto

El siguiente es un detalle gastos por deterioro de cartera:

	Años terminados al 31 de diciembre	
	2025	2024
Deterioro de cartera	\$ 1,212,905	\$ 1,672,681
Condonaciones	97,955	266,644
Recuperación de cartera	—	—
Operación conjunta		
Deterioro de cartera	271,449	580,489
Condonaciones	324,701	181,975
Recuperación de cartera	(220,347)	(6,731)
	\$ 1,686,663	\$ 2,695,058

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

Notas a los Estados Financieros

28. Gastos Operativos Reembolsables, Netos

El siguiente es un detalle gastos operativos reembolsables, netos:

	Años terminados al 31 de diciembre	
	2025	2024
Aseo y vigilancia (1)	\$ 23,382,267	\$ 11,754,280
Honorarios (2)	21,555,332	28,874,011
Mantenimiento	12,075,543	7,366,927
Mercadeo	10,116,839	6,407,304
Servicios públicos	8,648,035	5,866,432
Nómina (3)	7,651,983	7,047,242
Otros	7,606,047	6,793,621
Servicios de mandato (4)	4,315,847	13,734,310
Administración (5)	(28,755,163)	(18,670,822)
Fondo común de gastos (6)	(28,295,047)	(25,386,057)
	\$ 38,301,683	\$ 43,787,248

- (1) El incremento corresponde principalmente a los gastos de aseo y vigilancia de la operación de los Centros Comerciales Outlets, Hotel Calablanca Barú, Plaza Central, Megaport, Carvajal y Cittium. Adicional, el aumento está asociado a la segregación de los servicios de mandado implementado en 2025.
- (2) La disminución corresponde principalmente a los honorarios reembolsables de la operación de los Centros Comerciales Único (Cali, Barranquilla, Villavicencio y Neiva) y Plaza Central. Así mismo, los honorarios facturados por MTS por servicios prestados como mandatario en inmuebles como; Amadeus, Quadratto, Cittium, Carvajal y Megaport.
- (3) Corresponde a los gastos de nómina de los operadores especializados del Centro Comercial Jardín Plaza y a las residencias universitarias como: City U y Boho.
- (4) Corresponde principalmente a los gastos de la operación del Centro Comercial Plaza Central, City U y el Centro Comercial Jardín Plaza. Adicional, la disminución también está asociada a la segregación de los servicios de mandado implementado en 2025.
- (5) Corresponde principalmente a los ingresos cobrados por concepto de administración de los Centros Comerciales Outlets, Centro Comercial Jardín Plaza, Edificio Carvajal y Cittium.
- (6) Corresponde principalmente a los ingresos cobrados por concepto del fondo común de gastos de los Centros Comerciales Plaza Central, Atlantis, Ideo Cali e Ideo Itagüí.

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

Notas a los Estados Financieros

29. Gasto de Administración

El siguiente es el detalle de los gastos por administración:

	Años terminados al 31 de diciembre	
	2025	2024
Comisión (1)	\$ 93,643,835	\$ 82,337,858
Honorarios (2)	7,962,272	5,269,718
Impuestos	2,312,420	2,153,920
Otros	1,876,366	2,736,514
Custodia de valores por los títulos	1,239,832	1,316,124
Honorarios Revisoría Fiscal	472,446	429,598
Servicios hoteleros	193,319	142,565
Restaurantes	—	2,068
	\$ 107,700,490	\$ 94,388,365

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

	Años terminados al 31 de diciembre	
	2025	2024
Pei Asset Management S.A.S.	\$ 77,391,075	\$ 67,080,557
Comisión fiduciaria	15,902,579	14,947,251
Comisión representación inversionistas	350,181	310,050
	\$ 93,643,835	\$ 82,337,858

- (2) Corresponde al gasto por los honorarios del comité asesor y los honorarios de Calablanca.

30. TIS – Comisión Arrendamiento

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

	Años terminados al 31 de diciembre	
	2025	2024
Comisión por arrendamiento (a)	\$ 2,405,389	\$ 1,382,970
Adecuaciones	655,523	793,057
Otros	298,029	—
	\$ 3,358,941	\$ 2,176,027

- (a) Corresponde a la facturación de comisión pagada a terceros por la intermediación en contratos de arrendamiento, principalmente en la operación de la residencia universitaria City U, inmueble Atrio, y los Centros Comerciales, Plaza Central y Nuestros (Bogotá, Cartago y Montería).

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

Notas a los Estados Financieros

31. Valoración Propiedad de Inversión, Neta

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

	Al 31 de diciembre de	
	2025	2024
Valoración neta propiedad de inversión	\$ 243,165,903	\$ 348,097,387

La variación corresponde principalmente a la disminución de la inflación en el país, la cual afectó el valor razonable de los inmuebles y los impactos de los avalúos.

Sin embargo, la valorización de los inmuebles continúa siendo positiva en 2025, ya que los avalúos reflejan una actualización diaria por IPC, considerando contratos de arrendamiento que se ajustan, como mínimo, por inflación. Adicionalmente, según la política vigente, los avalúos se actualizan anualmente con el IPC acumulado hasta el cierre de cada periodo.

32. Gasto Financiero, Neto

El siguiente es el detalle de gasto financiero, neto:

	Años terminados al 31 de diciembre	
	2025	2024
Intereses de obligaciones financieras (a)	\$ 245,242,290	\$ 296,590,304
Intereses de bonos (a)	64,752,886	84,882,060
Otros (b)	10,700,333	4,451,815
Costo Amortizado Bonos	124,190	161,600
Servicios hoteleros	—	36,564
Intereses bancarios	(7,034,929)	(1,353,252)
	<u>\$ 313,784,770</u>	<u>\$ 384,769,091</u>

- (a) La variación se debe principalmente a la disminución en el IPC. Los bonos y las obligaciones financieras de PEI y obligaciones de Coinversiones en gran medida se encuentran indexados a la inflación. Adicionalmente, en septiembre se realizó una amortización parcial de la deuda con cargo a los recursos obtenidos en la emisión del Tramo XII, lo cual redujo los intereses correspondientes al cuarto trimestre de 2025.
- (b) Corresponde a los gastos de comisiones bancarias y comisión al servicio de la deuda, GMF y rendimientos generados de los fondos de inversión colectiva.

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

Notas a los Estados Financieros

33. Otros Ingresos

El siguiente es el detalle de otros ingresos:

	Años terminados al 31 de diciembre	
	2025	2024
Utilidad (pérdida) neta en venta de propiedades de inversión (a)	\$ 20,684,856	\$ (211,694)
Otros conceptos (b)	545,390	2,719,422
Alivios financieros (c)	(204,623)	(305,436)
	\$ 21,025,623	\$ 2,202,292

- (a) Corresponde a las ventas realizadas de los inmuebles Éxito Cedi con matrícula inmobiliaria No. 50C–100668 y 50C–256141 ubicados en la carrera 68 # 9 – 57 y calle – # 68 – 56, realizada el 31 de julio de 2025 a Constructora las Galias S.A.S., y el precio de venta \$ 80,000,000 e Inmueble Davivienda El Retiro con matrícula No. 50C – 34215 ubicado en carrera 11 # 82 – 83 de Bogotá, realizada el 31 de diciembre 2025 a Banco Davivienda S.A., el precio de venta es de \$14,675,000,000. Ver nota 10.
- (b) La disminución corresponde principalmente a los ingresos generados en 2024 por la coinversión El Tesoro, por concepto de venta de oficinas.
- (c) Corresponde a la amortización de los alivios por arrendamiento otorgados por el Fideicomiso Plaza Central durante la emergencia por Covid–19. La disminución de este reconocimiento para el año 2025, comparado con el año 2024, corresponde la finalización de algunos alivios otorgados.

34. Otros Gastos

El siguiente es el detalle de otros gastos:

	Años terminados al 31 de diciembre	
	2025	2024
Desvalorización en derechos fiduciarios (1)	\$ 7,299,989	\$ –
Otros gastos (2)	2,685,473	143,669
Gastos notariales por venta de inmuebles	1,304,299	–
Depreciación	537,351	273,343
	\$ 11,827,112	\$ 417,012

- (1) Corresponde principalmente al pago adicional del inmueble Jardín Plaza Cúcuta de acuerdo con los términos del Artículo II, del otrosí No 1 al Contrato de suscripción de derecho fiduciarios y el impacto de los gastos de la etapa preoperativa de Calablanca por la adquisición de los derechos fiduciario a Grupo Argos S.A.
- (2) El aumento corresponde principalmente al gasto del prorrato de IVA del Hotel Calablanca Barú.

35. Partes Relacionadas

Los saldos de las partes relacionadas al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 están incluidos en las siguientes cuentas:

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

Notas a los Estados Financieros

35. Partes Relacionadas (continuación)

Fideicomitente

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

El siguiente es un detalle de los aportes del fideicomitente:

	Al 31 de diciembre de	
	2025	2024
Aportes del fideicomitente	\$ 1,000	\$ 1,000

PEI Asset Management S.A.S – Administrador Inmobiliario

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

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

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

	Al 31 de diciembre de	
	2025	2024
Pei Asset Management S.A.S.		
Cuentas por pagar – comisiones (<i>Nota 15, literal d</i>)	\$ 7,134,073	\$ 5,801,381
Años terminados al 31 de diciembre de		
	2025	2024
Pei Asset Management S.A.S.		
Gastos de administración – comisiones (<i>Nota 29, literal 1</i>)	\$ 77,391,075	\$ 67,080,557
Gastos otras comisiones por adquisiciones	–	1,270,000

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

Notas a los Estados Financieros

35. Partes Relacionadas (continuación)

Comité Asesor

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

Al cierre del 31 de diciembre 2025 y 2024, los valores cancelados por concepto de honorarios a los miembros del comité asesor se detallan a continuación.

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2025	2024
Honorarios Comité asesor	\$ 634,325	\$ 567,914

Coinversiones

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

36. Contingencias

Al 31 de diciembre de 2025 el Patrimonio no presenta procesos jurídicos que sean materiales para efectos de los estados financieros.

37. Compromisos en Ingresos Futuros

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

Ingresos	Al 31 de diciembre de	
	2025	2024
< 1 año	\$ 684,452,715	\$ 590,045,155
Entre 1 y 5 años	1,330,692,770	1,581,599,549
> 5 años	1,052,877,798	863,720,667
	\$ 3,068,023,283	\$ 3,035,365,371

Los compromisos futuros relacionados con los pagos de las obligaciones financieras se observan en la nota 14 de obligaciones financieras.

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

Notas a los Estados Financieros

38. Presentación Estados Financieros

Algunas de las cifras y revelaciones presentadas en las notas del estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2024 presentan reclasificaciones frente a la información publicada en las notas del estado financiero al corte del 31 de diciembre 2025.

Con estos cambios de presentación, se logra el mejoramiento de la comparabilidad de la información entre períodos apoyando a los inversionistas y a los demás usuarios de la información, en la mejora de la toma decisiones económicas, permitiendo un mejor entendimiento de la información revelada por el flujo normal del vehículo, considerando más apropiada la manera como se presentará a partir del año 2025, en línea con las mejores prácticas para los vehículos inmobiliarios.

A continuación, se presentan los cambios en la presentación:

Nota 11. Propiedad de inversión, numeral (2)	Presentación inicial		Nueva presentación	Variación
	Al 31 de diciembre 2024	Al 31 de diciembre 2025		
Operación directa del Patrimonio				
Terrenos y edificios	\$ 8,773,328,874	\$ 7,126,953,814	\$ 1,646,375,060	
Operación conjunta				
Terrenos y edificios	746,400,203	2,392,775,263	(1,646,375,060)	
Nota 11. Propiedad de inversión, numeral (2), literal (b)	Presentación inicial		Nueva presentación	Variación
	Al 31 de diciembre 2024	Al 31 de diciembre 2025		
Operación directa del Patrimonio				
Terrenos y edificios	\$ 318,723,858	\$ 235,571,172	\$ 83,152,686	
Operación conjunta				
Terrenos y edificios	29,373,529	112,526,215	(83,152,686)	

39. Aprobación de Estados Financieros

Los estados financieros del patrimonio autónomo correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025 fueron aprobados por el Agente de Manejo el 30 de enero de 2026.

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

Certificación de los Estados Financieros

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

Que para la emisión del estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2025 y 2024 del estado de resultados integrales, estado de cambios en el patrimonio especial y estado de flujos de efectivo por el año terminado en esas fechas, que conforme al reglamento se ponen a disposición de los inversionistas y de terceros, se han verificado previamente las afirmaciones contenidas en ellos y las cifras han sido tomadas fielmente de los libros oficiales de Contabilidad.



Edwin Roberto Diaz Chala
Representante Legal



Sebastian Cuervo Rojas
Contador Público
Tarjeta Profesional 290702 – T