

ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS

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

Al 30 de junio de 2025 y por el periodo de seis meses
terminados en esa fecha
con Informe del Revisor Fiscal

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

Estados Financieros Condensados

Al 30 de junio de 2025

Índice

Informe de Revisión de Información Financiera Intermedia 1

Estados Financieros

Estado Condensado de Situación Financiera..... 3

Estado Condensado de Resultados Integrales 4

Estado Condensado de Cambios en el Patrimonio Especial 5

Estado Condensado de Flujos de Efectivo 6

Notas a los Estados Financieros Condensados 7

Certificación de los Estados Financieros Condensados Intermedios..... 60



**Shape the future
with confidence**

Informe de Revisión de Información Financiera Intermedia

Señores:

Aval Fiduciaria S.A. (antes Fiduciaria Corficolombiana S.A.):

Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)

Introducción

He revisado los estados financieros intermedios condensados adjuntos del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241), que comprenden el estado condensado intermedio de situación financiera al 30 de junio de 2025, los correspondientes estados intermedios condensados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio especial y de flujo de efectivo por el período de seis meses terminados en esa fecha; así como las notas explicativas a los estados financieros que incluyen información sobre las políticas contables materiales. La Gerencia del Patrimonio es responsable por la preparación y correcta presentación de esta información financiera intermedia, de acuerdo con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia. Mi responsabilidad es emitir una conclusión sobre este reporte de información financiera intermedia, fundamentada en mi revisión.

Alcance de la Revisión

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

Ernst & Young Audit S.A.S.
Bogotá D.C.
Carrera 11 No 98 – 07
Edificio Pijao Green Office
Tercer Piso
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**

Conclusión

Como resultado de mi revisión, no ha llegado a mi conocimiento ningún asunto que me haga pensar que la información financiera intermedia adjunta no presenta razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241) al 30 de junio de 2025, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el período de seis meses terminado en esa fecha, de acuerdo con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia.

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

Bogotá, D.C., Colombia
6 de agosto de 2025

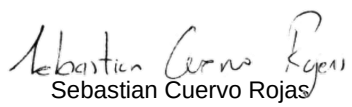
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)
Administrado Por Aval Fiduciaria S.A. (antes Fiduciaria Corficolombiana S.A.)

Estado Condensado de Situación Financiera

	Notas	Al 30 de junio de 2025 (No Auditados)	Al 31 de diciembre de 2024
<i>(Expresado en miles de pesos)</i>			
Activos			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	\$ 79,621,957	\$ 75,056,675
Inventarios	7	1,182,362	1,225,971
Cuentas por cobrar, neto	8	27,206,694	24,903,593
Otros activos	9	34,862,743	6,344,114
Propiedades de inversión	10	60,800,989	—
Total Activos Corrientes		203,674,745	107,530,353
Cuentas por cobrar, neto	8	958,495	1,243,106
Otros activos	9	27,440,518	28,372,800
Propiedades de inversión	10	9,685,449,070	9,585,324,171
Propiedad y equipo	11	2,356,861	1,934,111
Total Activos no Corrientes		9,716,204,944	9,616,874,188
Total Activos		\$ 9,919,879,689	\$ 9,724,404,541
Pasivo y Patrimonio Especial			
Pasivos			
Bonos ordinarios	12	\$ 7,528,563	\$ 7,769,363
Obligaciones financieras	13	558,095,126	461,267,277
Cuentas por pagar	14	64,318,899	66,994,962
Otros pasivos	15	63,925,624	15,283,042
Total Pasivos Corrientes		693,868,212	551,314,644
Bonos ordinarios	12	761,098,840	761,037,255
Obligaciones financieras	13	1,943,898,724	2,048,282,078
Cuentas por pagar	14	1,000,000	1,000,000
Otros pasivos	15	14,385,212	14,862,225
Total Pasivos no Corrientes		2,720,382,776	2,825,181,558
Total Pasivos		3,414,250,988	3,376,496,202
Patrimonio especial			
Aportes	16	2,842,165,351	2,842,165,351
Ajustes en la aplicación por primera vez de las NCIF	16	280,641,067	280,641,067
Prima por readquisición de títulos	16	29,375,474	29,375,474
Resultados acumulados	16	3,353,446,809	3,195,726,447
Total Patrimonio Especial		6,505,628,701	6,347,908,339
Total Pasivos y Patrimonio Especial		\$ 9,919,879,689	\$ 9,724,404,541

Véanse las notas a la información financiera intermedia condensada 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

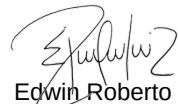
Marlly Sarela Gallego Morales
Revisor Fiscal
Tarjeta Profesional 92344-T
Designada por Ernst & Young Audit S.A.S. TR-530
(Véase mi informe del 6 de agosto de 2025)

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

Estado Condensado de Resultados Integrales

		Por los Seis Meses Terminados al 30 de junio de		Por los Tres Meses Terminados al 30 de junio de	
	Notas	2025	2024	2025	2024
(No auditados)					
(Expresado en miles de pesos)					
Ingresos por arrendamiento e incentivos	17	\$ 363,419,877	\$ 346,594,177	\$ 181,373,868	\$ 172,647,930
Otros ingresos operacionales	18	39,167,978	34,342,698	17,864,293	18,659,262
Ingresos arrendamientos variables	19	26,725,777	22,584,549	10,484,522	8,857,445
Ingresos Operacionales		429,313,632	403,521,424	209,722,683	200,164,637
Prediales	20	(23,449,291)	(22,685,100)	(11,468,750)	(11,284,840)
Parqueaderos, avalúos y otros gastos	21	(22,702,756)	(23,968,874)	(12,454,914)	(13,837,435)
Honorarios operadores	22	(14,772,914)	(11,164,111)	(6,027,594)	(4,618,724)
Cuota de administración	23	(5,259,955)	(5,499,724)	(2,640,352)	(2,864,894)
Seguros	24	(3,046,088)	(3,200,076)	(1,405,170)	(1,661,792)
Reparaciones y mantenimiento	25	(2,314,082)	(2,670,697)	(1,684,095)	(1,914,699)
Deterioro (Recuperación) y condonaciones de cartera, neto	26	(1,540,756)	(841,356)	(275,168)	(337,286)
Gastos Operativos		(73,085,842)	(70,029,938)	(35,956,043)	(36,519,670)
Gastos operativos reembolsables, netos	27	(17,716,784)	(20,424,683)	(9,244,979)	(11,377,817)
Total Gastos Operativos		(90,802,626)	(90,454,621)	(45,201,022)	(47,897,487)
Utilidad Bruta de las Rentas		338,511,006	313,066,803	164,521,661	152,267,150
Gastos de administración	28	(51,313,242)	(45,130,819)	(27,089,236)	(23,398,234)
Tis – Comisión arrendamiento	29	(1,066,043)	(1,118,720)	(78,248)	(300,616)
Gasto Administrativo del Portafolio		(52,379,285)	(46,249,539)	(27,167,484)	(23,698,850)
Valoración propiedad de inversión, neta	30	138,007,589	214,994,094	61,019,198	91,069,949
Utilidad generada de la operación		424,139,310	481,811,358	198,373,375	219,638,249
Gasto financiero, neto	31	(165,159,886)	(204,246,036)	(83,439,815)	(97,992,227)
Otros Ingresos	32	4,103,233	1,851,007	3,858,382	821,403
Otros gastos	33	(347,528)	(452,730)	(172,172)	(372,720)
Utilidad del Periodo		262,735,129	278,963,599	118,619,770	122,094,705
Total Resultado		\$ 262,735,129	\$ 278,963,599	\$ 118,619,770	\$ 122,094,705

Véanse las notas a la información financiera intermedia condensada 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 Gallego Morales
Revisor Fiscal
Tarjeta Profesional 92344–T
Designada por Ernst & Young Audit S.A.S. TR–530
(Véase mi informe del 6 de agosto de 2025)

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

Estado Condensado de Cambios en el Patrimonio Especial

	Aportes en Dinero	Aportes Valor Nominal	Aportes Prima en Colocación	Prima Por Readquisición de Títulos	Ajustes en la Aplicación por Primera vez de las NCIF	Resultados Acumulados Ejercicios Anteriores	Utilidad del Ejercicio	Total Patrimonio Especial
<i>(No auditados) (Expresados en miles de pesos)</i>								
Saldos al 31 de diciembre de 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	-	-	-	-	-	(53,042,518)	-	(53,042,518)
Resultado del periodo	-	-	-	-	-	-	278,963,599	278,963,599
Saldos al 30 de junio de 2024	\$ 1,000	\$ 405,629,579	\$ 2,436,534,772	\$ 29,375,474	\$ 280,641,067	\$ 2,769,538,278	\$ 278,963,599	\$ 6,200,683,769
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
Resultados acumulados	-	-	-	-	-	509,241,022	(509,241,022)	-
Distribución de utilidades <i>(Nota 16)</i>	-	-	-	-	-	(105,014,767)	-	(105,014,767)
Resultado del periodo	-	-	-	-	-	-	262,735,129	262,735,129
Saldos al 30 de junio de 2025	\$ 1,000	\$ 405,629,579	\$ 2,436,534,772	\$ 29,375,474	\$ 280,641,067	\$ 3,090,711,680	\$ 262,735,129	\$ 6,505,628,701

Véanse las notas a la información financiera intermedia condensada 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 Gallego Morales
Revisor Fiscal
Tarjeta Profesional 92344-T
Designada por Ernst & Young Audit S.A.S. TR-530
(Véase mi informe del 6 de agosto de 2025)

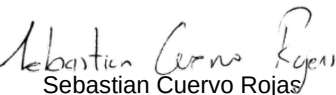
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)
Administrado Por Aval Fiduciaria S.A. (antes Fiduciaria Corficolombiana S.A.)

Estado Condensado de Flujos de Efectivo

Notas	Por los seis Meses Terminados al 30 de junio de	
	2025	2024
	(No auditados) (En miles de pesos)	
Actividades de operaciones:		
Resultado del periodo	\$ 262,735,129	\$ 278,963,599
Ajustes para conciliar la utilidad del periodo con los flujos netos de efectivo:		
Valorización propiedades de inversión, neto	29 (138,007,589)	(214,994,094)
Gasto por intereses	31 164,305,122	202,223,748
Depreciación en operaciones conjuntas	33 225,877	153,000
Deterioro de cuentas por cobrar operaciones conjuntas	26 415,432	407,086
Deterioro de cuentas por cobrar	26 1,130,818	266,050
Recuperación de cuentas por cobrar operaciones conjuntas	26 (9,243)	(40,035)
Recuperación deterioro de cuentas por cobrar	26 (4,175)	(70,032)
Amortización costo de bonos	31 61,584	83,549
Pérdida por venta de inmuebles	33 -	261,234
Ajustes al capital de trabajo:		
Disminución (Aumento) cuentas por cobrar	(3,551,322)	509,096
(Aumento) otros activos	(27,586,347)	(22,608,908)
Disminución inventarios	43,609	77,956
Aumento otros pasivos	48,165,569	1,609,649
(Disminución) cuentas por pagar	(2,676,063)	(13,150,878)
Flujo neto de efectivo provisto por las actividades de operación	305,248,401	233,691,020
Actividades de inversión:		
Adquisiciones propiedad y equipo	(648,627)	(269,382)
Mejoras / Adquisiciones propiedad de inversión	10 (21,398,699)	(18,384,999)
Flujo neto de efectivo (usado) en actividades de inversión	(22,047,326)	(18,654,381)
Actividades de financiación:		
Pago de intereses	(165,818,196)	(197,622,427)
Constitución obligaciones financieras	61,160,901	99,919,649
Amortización de capital	(68,963,731)	(48,584,378)
Distribución de utilidades	15 (105,014,767)	(53,042,518)
Flujo neto de efectivo (usado) en las actividades de financiación	(278,635,793)	(199,329,674)
Aumento (Disminución) neta de efectivo y equivalentes de efectivo	4,565,282	15,706,965
Efectivo al inicio del periodo	6 75,056,675	52,055,308
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	6 \$ 79,621,957	\$ 67,762,273

Véanse las notas a la información financiera intermedia condensada 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

Marly Sarela Gallego Morales
Revisor Fiscal
Tarjeta Profesional 92344-T
Designada por Ernst & Young Audit S.A.S. TR-530
(Véase mi informe del 6 de agosto de 2025)

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

Por el período del 1 de enero al 30 de junio de 2025
(Cifras expresadas en miles de pesos)

1. Entidad Reportante

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

Pei Asset Management S.A.S.	Fideicomitente
Aval Fiduciaria S.A. (antes Fiduciaria Corficolombiana S.A.)	Fiduciaria
Los 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 será acorde con lo estipulado en el numeral 1.2. del programa de emisión del prospecto de colocación del Patrimonio Autónomo de Estrategias Inmobiliarias.

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 junio de 2025. El Patrimonio Autónomo se encuentra activo al 30 de junio de 2025. El Patrimonio Autónomo tiene cierre anual de acuerdo con la aprobación del comité asesor del 15 de marzo 2021.

Otro sí 17

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

- (a) 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 Condensados

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 párrafo 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 párrafo 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. Párrafo 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). 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). (...)”

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

Notas a los Estados Financieros

1. Entidad Reportante (continuación)

Otro sí 17 (continuación)

- 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; 2. 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.

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

Notas a los Estados Financieros

1. Entidad Reportante (continuación)

Otro sí 17 (continuación)

- 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:

$$Comisión_t = \sum_{i=1}^n \text{Activos Totales del PA PEI}_i \times \frac{0.125\%}{365}$$

Donde t= el mes en el cual se genera la facturación de la comisión. i = 1 Día 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:

$$Comisión_t = \sum_{i=1}^n \text{Activos Totales del PA PEI}_i \times \frac{0.15\%}{365}$$

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

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

Notas a los Estados Financieros

2. Políticas Contables Significativas

Bases de Preparación

Los estados financieros condensados intermedios por los seis meses terminados el 30 de junio de 2025, han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad – NIC 34 Información financiera intermedia, la cual hace parte de las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia, incluidas en el Decreto 2270 de 2019.

Los estados financieros condensados intermedios no incluyen toda la información y revelaciones requeridas en los estados financieros y deberán ser leídos en conjunto con los estados financieros del Patrimonio al 31 de diciembre de 2024.

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 2024.

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

4. Resumen de las Principales Políticas Contables Significativas

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

4.1. Estimaciones de Valores Razonables

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

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

Precio Promedio

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

4.1. Estimaciones de Valores Razonables (continuación)

Precio Estimado

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

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

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

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. (antes Fiduciaria Corficolombiana S.A.)

Notas a los Estados Financieros

4.1. Estimaciones de Valores Razonables (continuación)

Precio Estimado (continuación)

Consideramos que para el 30 de junio 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 para 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 tengan un mercado activo y valorado con el Precio Promedio y/o Precio de Mercado 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.	Los títulos que NO tengan un mercado activo y que hayan sido valorado con el Precio Promedio o Precio de Mercado reportado por Precia Todos los títulos valorados con el Precio Estimado y/o Precio Teórico reportado por Precia.
Nivel 3	Los datos de entrada de Nivel 3 son datos de entrada no observables para el activo.	No se revela ningún título en esta categoría, ya que la metodología utilizada por Precia no utiliza para el cálculo de los precios reportados insumos no observables. Y todos los insumos utilizados para valorar los instrumentos derivados son observables en el mercado.

La siguiente tabla analiza, dentro de la jerarquía del valor razonable, los activos medidos al valor razonable al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024:

Activos a valor razonable con ajuste a resultados Nivel 2:

	Al 30 de junio de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Activos		
Instrumentos de patrimonio		
Fondos de inversión colectiva (Nota 6)	\$ 51,987,611	\$ 61,079,929
Activos no financieros		
Propiedades de inversión (Nota 10)	9,629,291,163	9,519,729,077
	\$ 9,681,278,774	\$ 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.

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

Notas a los Estados Financieros

5. Administración y Gestión del Riesgo

Riesgos Estratégicos

La gestión de los riesgos estratégicos se ha realizado de manera activa a través de los ejercicios de valoración y actualización de los riesgos a los que está expuesto PEI. En este proceso se han identificado fuentes de riesgos asociadas a:

- (i) Riesgos de gestión del cambio o del modelo del negocio
- (ii) Riesgos relacionados con la oferta de productos y servicios con impacto en la generación de valor agregado por debajo de lo esperado
- (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 ha permitido que a lo largo de 2025 se realice el monitoreo de los riesgos identificados, en coherencia con la priorización generada.

6. Efectivo y Equivalentes de Efectivo

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

	Al 30 de junio de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Efectivo (a)	\$ 26,791,944	\$ 13,790,745
Inversiones a valor razonable (b)	51,987,611	61,079,929
TIDIS	783,892	129,657
Derechos en fideicomiso–Becam	58,510	56,344
	\$ 79,621,957	\$ 75,056,675

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

Notas a los Estados Financieros

6. Efectivo y Equivalentes de Efectivo (continuación)

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

	Al 30 de junio de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Banco de Occidente	\$ 17,734,904	\$ 5,321,233
Banco Colpatría	1,860,139	578,459
Banco Davivienda	800,477	1,212,287
Banco Itaú	507,819	41,418
Banco Av Villas	52,970	138,945
Bancolombia	14,216	14,005
Banco de Bogotá	1,260	1,260
Banco BBVA	210	210
	\$ 20,971,995	\$ 7,307,817
Bancos en operación conjunta	\$ 5,437,964	\$ 6,306,879
Caja menor en operación conjunta	381,985	176,049
	5,819,949	6,482,928
	\$ 26,791,944	\$ 13,790,745

(b) Inversiones a valor razonable

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

	Al 30 de junio de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Inversiones en Fondos de Inversión Colectiva		
FIC Abierta Valor Plus	\$ 30,599,460	\$ 24,706,843
FIC Money Market	254,285	243,578
FIC Occirenta	245,729	235,259
FIC Skandia Efectivo	140,435	7,152,446
FIC Fiducuenta	10,423	10,023
FIC Sumar	10,384	9,954
FIC Interés Corredores Davivienda	2,601	2,508
	31,263,317	32,360,611
Operación Conjunta		
Inversiones en Fondos de Inversión Colectiva (i)	20,724,294	28,719,318
	\$ 51,987,611	\$ 61,079,929

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

	Al 30 de junio de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
FIC Valor Plus – Oulets Únicos	\$ 8,594,415	\$ 13,431,980
FIC Confianza Plus – Nuestro Bogotá	2,018,879	2,306,584
FIC Alianza – Jardín Plaza Cúcuta	1,964,681	2,166,467
FIC Valor Plus – Rivana	1,605,227	1,470,714
FIC Confianza Plus – Nuestro Cartago	1,072,991	1,106,977

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

Notas a los Estados Financieros

6. Efectivo y Equivalentes de Efectivo (continuación)

	Al 30 de junio de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
FIC Valor Plus – City U	1,014,579	806,019
FIC Valor Plus – Ideo Itagüí	961,095	1,236,843
FIC Valor Plus – Jardín Plaza Cali	856,907	1,143,017
FIC Alianza – El Tesoro Etapa 4	779,611	701,761
FIC Confianza Plus – Nuestro Montería	667,967	912,030
FIC Valor Plus – Hotel Calablanca Barú	401,926	216,836
FIC Confianza Plus – Ideo Cali	328,963	767,755
FIC Valor Plus – Atrio Torre Norte	208,490	2,078,589
FIC Alianza – Studen Living Cañasgordas (Boho)	178,000	298,599
Fideicomiso Centro Comercial Nuestro Bog Par	68,993	73,633
Credicorp Capital Fiduciaria S.A.	1,411	1,361
FIC Valor Plus – C-26	149	143
Fideicomiso Aktivos II	10	10
	\$ 20,724,294	\$ 28,719,318

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

Entidad	Calificadora	Calificación
FIC Abierta Valor Plus	Fitch Ratings Colombia S.A.	S2/AAAf (Col)
FIC Money Market	BRC Ratings – S&P Global	F AAA/2+
FIC Occirenta	BRC Investor Services S.A.	S1/AAA
FIC Skandia Efectivo	Fitch Ratings Colombia	S1/AAAf (col)
FIC Fiducuenta	Fitch Ratings Colombia S.A. SCV	S1/AAAf (col)
FIC Sumar	BRC Standard & Poor's	F AAA /2/BRC1+
FIC Interés	BRC 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.

7. Inventarios

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

	Al 30 de junio de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Operación Conjunta		
Alimentos	\$ 436,667	\$ 451,747
Bebidas	400,566	430,455
Suministros	345,129	343,769
	\$ 1,182,362	\$ 1,225,971

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

Notas a los Estados Financieros

8. Cuentas por Cobrar, Neto

El siguiente es el detalle de las cuentas por cobrar:

	Al 30 de junio de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Cuentas por cobrar a corto plazo (1)	\$ 27,206,694	\$ 24,903,593
Cuentas por cobrar a largo plazo (2)	958,495	1,243,106
	\$ 28,165,189	\$ 26,146,699

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

	Al 30 de junio de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Arrendamientos (a)	\$ 8,876,916	\$ 6,571,279
Diversas (b)	7,306,111	5,088,859
Anticipos de contratos y proveedores	3,886,306	469,216
Impuestos	69,601	124,696
Deterioro cuentas por cobrar (c)	(7,576,239)	(6,449,596)
	\$ 12,562,695	\$ 5,804,454
Operación conjunta		
Diversas (d)	\$ 5,276,796	\$ 5,074,590
Concesión mensual	4,405,360	3,157,031
Estimación renta variable (e)	3,109,487	9,398,093
Otros servicios	2,035,456	202,018
Anticipos de contratos y proveedores	1,159,658	1,010,527
Administración y fondo común de gastos	601,144	380,045
Cuentas por cobrar mandato hotel Calablanca Barú (f)	360,809	1,109,317
Comercial	324,729	175,869
Estimación otros conceptos	91,299	90,582
Otras cuentas por cobrar	39,056	854,673
Deterioro cuentas por cobrar (g)	(2,759,795)	(2,353,606)
	14,643,999	19,099,139
	\$ 27,206,694	\$ 24,903,593

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

	Al 30 de junio de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Grupo Seratta S.A.S.	\$ 616,715	\$ 840,915
Arrendamientos (a)	341,780	402,191
	\$ 958,495	\$ 1,243,106

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

Notas a los Estados Financieros

8. Cuentas por Cobrar, Neto (continuación)

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

	Al 30 de junio de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Logística de Distribución Sanchez Polo S.A. (1)	\$ 3,563,660	\$ 3,563,660
Multiplika S.A.S. Plaza Central – Atlantis	919,421	716,001
Johnson & Johnson Medtech Colombia S.A.S.	906,438	–
Red Especializada en Transporte Redetrans Ltda.	699,273	699,273
Inversiones Toronto S.A.S.	511,569	572,057
Laboratorio Franco Colombiano Lafrancol S.A.S.	449,150	–
Km2 Solutions Colombia SAS	419,048	394,391
Accedo Colombia S.A.S	407,140	407,140
Famoc Depanel S.A.S.	390,170	–
Otros terceros	389,711	254,554
Américas Business Process Services S.A.	278,481	–
Siemens Sociedad por Acciones Simplificada	99,320	–
Estudio de Moda S.A.S.	97,760	106,542
Metlife Colombia Seguros de Vida S.A.	87,555	86,661
24–7 Colombia S.A.S.	–	112,046
Compañía de Seguros Bolívar S.A.	–	61,145
	\$ 9,218,696	\$ 6,973,470

(1) Corresponde a la facturación comprendida entre enero de 2017 y diciembre de 2024 menos los abonos en dicho periodo. Adicionalmente, el cliente se encuentra en proceso de reestructuración desde agosto de 2017 y su cartera se encuentra deteriorada al 100%. El contrato fue finalizado en octubre del año 2024.

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

	Al 30 de junio de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Otros servicios (i)	\$ 2,308,015	\$ 1,887,238
Cuenta por cobrar adecuación espacios (ii)	1,521,568	556,071
Otras por cobrar a inversionistas	1,221,419	509,609
Intereses moratorios	858,263	836,844
Administración y cuota fondo común de gastos	775,437	537,747
Cuenta por cobrar contratos de mandatos	361,713	318,771
Servicios públicos	259,696	314,246
Cobertura de riesgo de no ocupación (iii)	–	128,333
	\$ 7,306,111	\$ 5,088,859

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

Notas a los Estados Financieros

8. Cuentas por Cobrar, Neto (continuación)

(i) A continuación, el detalle de otros servicios que corresponde principalmente a mejoras recobrables:

	Al 30 de junio de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Grupo Seratta S.A.S.	\$ 650,096	\$ 650,097
Edificio Elemento – Propiedad Horizontal	434,493	–
Constructora las Galias S.A.	366,313	–
Municipio de Medellín	333,151	333,151
Multiplika – Atlantis	207,202	92,102
Logística de Distribución Sanchez Polo S.A.	130,596	130,596
Mts Consultoría + Gestión S.A.S.	103,186	490,938
Otros terceros	76,004	101,335
Chubb Seguros	6,974	6,974
Biferia S.A.S.	–	32,045
Unimanux Constructores S.A.S.	–	50,000
	\$ 2,308,015	\$ 1,887,238

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

	Al 30 de junio de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Une Epm Telecomunicaciones S.A.	\$ 856,840	\$ 279,101
Colombia Móvil S.A. ESP	625,901	276,970
Patrimonios Autónomos Aval Fiduciaria S.A. (antes Fiduciaria Corficolombiana S.A.) – Fideicomiso PAO Atrio	38,827	–
	\$ 1,521,568	\$ 556,071

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

	Al 30 de junio de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Residencias Universitarias Boho	\$ –	\$ 128,333

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

	Al 30 de junio de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Saldo inicial	\$ 6,449,596	\$ 4,776,915
Deterioro del año	1,130,818	1,672,681
Recuperación del año	(4,175)	–
Saldo final	\$ 7,576,239	\$ 6,449,596

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

Notas a los Estados Financieros

8. Cuentas por Cobrar, Neto (continuación)

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

	Al 30 de junio de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Impuesto a las ventas a favor (i)	\$ 4,907,012	\$ 4,384,176
Cuentas por pagar de mandato (ii)	305,191	402,076
Intereses moratorios	34,392	24,840
Servicios públicos	30,201	24,194
Cuentas por distribuir	—	239,304
	\$ 5,276,796	\$ 5,074,590

(i) Corresponde al saldo a favor en el impuesto a las ventas (IVA) 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) El ingreso variable, determinado por las ventas de cada local, registra un alza en diciembre de 2024 debido a la estacionalidad navideña. Este efecto se concentra en los Centros Comerciales Único, donde dicho ingreso está contemplado en los contratos de arrendamiento. El resto del año, las ventas se estabilizan, reduciendo este componente de ingreso.

(f) Corresponde a la cartera reportada por Accor Luxury S.A operador del Hotel Calablanca Barú (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 30 de junio de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Saldo inicial	\$ 2,353,606	\$ 1,779,848
Deterioro del año	415,432	580,489
Recuperación del año	(9,243)	(6,731)
Saldo final	\$ 2,759,795	\$ 2,353,606

9. Otros Activos

El siguiente es el detalle de los otros activos:

	Al 30 de junio de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Otros activos corto plazo (1)	\$ 34,862,743	\$ 6,344,114
Otros activos largo plazo (2)	27,440,518	28,372,800
	\$ 62,303,261	\$ 34,716,914

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

Notas a los Estados Financieros

9. Otros Activos (continuación)

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

	Al 30 de junio de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Impuesto predial (a)	\$ 18,201,275	\$ —
Póliza multirriesgo (b)	5,313,774	1,380,556
Incentivos por periodos de gracia	1,341,391	1,328,310
Incentivos por aportes de obra	1,043,477	1,061,473
Otros	209,733	432,894
Póliza responsabilidad civil	157,914	63,711
Alivios financieros	78,226	204,623
Pagos en especie	18,143	—
	\$ 26,363,933	\$ 4,471,567

Operación conjunta

Impuesto predial (a)	\$ 6,343,003	\$ —
Seguros	757,393	580,855
Incentivos por periodos de gracia	730,139	701,299
Otros Activos	369,076	272,205
Incentivos por aportes de obra	299,199	318,188
	8,498,810	1,872,547
	\$ 34,862,743	\$ 6,344,114

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

	Al 30 de junio de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Encargos en garantía (c)	\$ 13,568,288	\$ 13,000,874
Incentivos por aportes de obra	6,898,106	7,423,875
Incentivos por periodos de gracia	2,709,567	3,245,117
Alivios financieros	937,759	930,039
	\$ 24,113,720	\$ 24,599,905
Operación conjunta		
Incentivos por aportes de obra	\$ 1,744,417	\$ 1,886,121
Incentivos por periodos de gracia	1,582,381	1,886,774
	3,326,798	3,772,895
	\$ 27,440,518	\$ 28,372,800

(a) El impuesto predial de los inmuebles es amortizable a 12 meses.

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

Notas a los Estados Financieros

9. Otros Activos (continuación)

(b) Al 30 de junio 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:

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

(c) El patrimonio constituye estos encargos que corresponden al valor retenido como garantía en contratos de arrendamiento, se clasifican como otros activos a largo plazo porque se encuentran restringidos. Estos encargos se encuentran en fondos de inversión colectiva (Nota 15 (i)).

10. Propiedad de Inversión

El siguiente es el detalle de la propiedad de inversión:

	Al 30 de junio de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Propiedades de inversión corto plazo (1)	\$ 60,800,989	\$ –
Propiedades de inversión largo plazo (2)	9,685,449,070	9,585,324,171
	\$ 9,746,250,059	\$ 9,585,324,171

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

	Al 30 de junio de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Saldo inicial	\$ –	\$ 9,045,069
Traslado propiedad de inversión corto plazo (i)	60,800,989	1,400,461
Ventas de año (ii)	–	(10,445,530)
Saldo Final	\$ 60,800,989	\$ –

(i) Corresponde al inmueble Éxito Cedi con matrículas inmobiliarias No. 50C–100668 y 50C – 256141, sobre el cual, el 27 de enero de 2025, se suscribió una promesa de compraventa manifestando la intención de venta. En dicho contrato, intervinieron la Constructora Las Galias S.A.S. y Patrimonio Autónomo Estrategias inmobiliarias, representado y administrado por Aval Fiduciaria S. A. (antes Fiduciaria Corficolombiana S.A.) Los inmuebles se encuentran ubicados en la carrera 68 # 9–57 y calle 9 # 68 – 54 de la nomenclatura urbana de Bogotá. En junio de 2025 se realizó un primer anticipo de acuerdo con las condiciones establecidas, ver nota 15 numeral (a).

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

Notas a los Estados Financieros

10. Propiedad de Inversión (continuación)

- (ii) Corresponde principalmente a la venta del inmueble Redetrans Yumbo con matrícula inmobiliaria No.370-121359, realizada el 21 de junio 2024 a Bancolombia S.A. a través de la escritura 895 registrada en la notaría primera de Cali. Adicionalmente en diciembre 2024 se vendió el inmueble Torre Pacific oficina 914 con matrícula inmobiliaria No. 50N-20581531 a DR Consulting S.A.

Durante el primer trimestre de 2025, el Patrimonio no realizó ninguna venta de inmuebles.

Durante el año 2024, se llevaron a cabo las siguientes ventas:

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

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

	Al 30 de junio de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Operación directa del Patrimonio		
Terrenos y edificios (1)	\$ 8,851,323,694	\$ 8,773,328,874
Construcciones en curso (2)	36,764,013	45,926,199
Anticipos (3)	5,440,271	1,581,162
Total Operación directa del Patrimonio	\$ 8,893,527,978	\$ 8,820,836,235
Operación conjunta Patrimonio		
Terrenos y Edificios – Jardín Plaza Cali	\$ 529,207,468	\$ 503,605,645
Terrenos y Edificios – Jardín Plaza Cúcuta	128,818,628	124,424,799
Edificios – P.A C.C. Outlets Único	62,465,832	64,632,105
Terrenos y Edificios – Student Living Cañasgordas (Boho)	26,919,315	26,255,155
Edificios – City U	25,998,613	25,705,858
Edificios – Ideo Itagüí	2,685,375	768,191
Edificios – Ideo Cali	1,262,390	398,602
Edificios – Nuestro Cartago	433,842	433,842
Edificios – Atrio	156,599	156,599
Edificios – Hotel Calablanca Barú	19,407	19,407
Terrenos y Edificios (1)	777,967,469	746,400,203
Construcciones en curso – El tesoro Etapa 4	6,058,385	6,161,939
Construcciones en curso – P.A. C.C Outlets Único	4,160,191	3,470,530
Construcciones en curso – Jardín Plaza Cali	593,437	4,934,403
Construcciones en curso – Ideo Cali	62,009	439,287
Construcciones en curso – Ideo Itagüí	39,362	1,569,249
Construcciones en curso – Jardín Plaza Cúcuta	457,256	349,871
Construcciones en curso – Hotel Calablanca Barú	405,910	221,061
Construcciones en curso – Atrio	81,645	–
Construcciones en curso – Nuestro Montería	805,235	–
Construcciones en curso (2)	12,663,430	17,146,340
Anticipos – P.A. C.C Outlets Único	782,191	315,444
Anticipos – Hotel Calablanca Barú	171,156	79,225
Anticipos – Jardín Plaza Cali	71,592	91,787
Anticipos – Ideo Cali	265,254	182,537
Anticipos – City U	–	272,400
Anticipos (3)	1,290,193	941,393
Total Operación Conjunta del Patrimonio	791,921,092	764,487,936
Propiedad de inversión largo plazo	\$ 9,685,449,070	\$ 9,585,324,171

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

Notas a los Estados Financieros

10. Propiedad de Inversión (continuación)

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

	Al 30 de junio de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Operación directa del patrimonio:		
Saldo Inicial	\$ 8,773,328,874	\$ 8,405,464,752
Mejoras Capitalizadas / Adquisiciones del año (a)	23,994,187	50,540,725
Traslado propiedad de inversión corto plazo	(60,800,989)	(1,400,461)
Valorización, neta (b)	114,801,622	318,723,858
Saldo Final	\$ 8,851,323,694	\$ 8,773,328,874
	Al 30 de junio de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Operación conjunta		
Saldo inicial	\$ 746,400,203	\$ 699,679,244
Mejoras Jardín Plaza Cali	5,108,115	8,597,145
Mejoras Ideo Itagüí	1,917,184	—
Mejoras Ideo Cali	863,788	—
Mejoras City U	292,755	241,583
Mejoras P.A. C.C Outlets únicos	179,457	3,958,223
Adquisición Torre Medica Jardín Plaza Cali	—	3,930,112
Mejoras Nuestro Cartago	—	433,842
Mejoras Jardín Plaza Cúcuta	—	124,255
Mejoras Student Living Cañasgordas (Boho)	—	62,270
Total Mejoras y Adquisiciones (a)	8,361,299	17,347,430
Valorización – Jardín Plaza Cali	20,493,708	23,979,809
Valorización – Jardín Plaza Cúcuta	4,393,829	5,117,257
Valorización – Student Living Cañasgordas (Boho)	664,160	(1,395,876)
Valorización – P.A. C.C Outlets Único	(2,345,730)	1,672,339
Total Valorización (b)	23,205,967	29,373,529
Saldo Final	777,967,469	746,400,203
Total Terrenos y Edificios	\$ 9,629,291,163	\$ 9,519,729,077

(a) A continuación, el detalle de mejoras y adquisiciones:

Durante el primer semestre del 2025, el Patrimonio no realizó adquisiciones, ventas y/o bajas, únicamente se realizaron mejoras a inmuebles. A continuación, se detalla la mejora realizada en este periodo:

Inmueble	Capitalizaciones
Activación construcciones en curso (i)	\$ 32,371,708

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

Inmueble	Fecha de Activación	Precio de Compra	Capitalizaciones	Total
Activación construcciones en curso 2024 (i)		\$ —	\$ 53,511,484	\$ 53,511,484
Adquisición Torre Médica Jardín Plaza (ii)	13/06/2024	3,930,112	307,761	4,237,873
Adquisición Casa Atlantis (iii)	04/09/2024	10,138,798	—	10,138,798
		\$ 14,068,910	\$ 53,819,245	\$ 67,888,155

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

Notas a los Estados Financieros

10. Propiedad de Inversión (continuación)

- (i) Corresponde a la activación de las construcciones en curso finalizadas y registradas como propiedad de inversión en el primer semestre 2025 y transcurso del año 2024.
- (ii) Corresponde a la adquisición realizada de Torre Médica Jardín Plaza Cali con matrícula inmobiliaria No. 370–1028690 de los módulos VI, VII y de los parqueaderos 203 al 211 ubicados en Parking Deck 3, sobre el cual, el 13 de junio de 2024 por medio de contrato de compraventa con código registral 0125 celebrado entre Fiduciaria de Occidente S.A. y Alianza Fiduciaria S.A. (Parte vendedora) y Aval Fiduciaria S.A. (antes Fiduciaria Corficolombiana S.A.) como vocera y administradora del Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101 (Parte compradora). El inmueble se encuentra ubicado en la carrera 100 #16–321 de la ciudad de Cali, Valle del Cauca.
- (iii) En cumplimiento de las disposiciones legales y normativas aplicables, el 4 de septiembre de 2024, se llevó a cabo la adquisición del inmueble denominado Casa Atlantis. Esta operación se realizó entre Alberto de Jesús Mendoza Arouni, en calidad de vendedor, y Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias, cuyo vocera y administradora es Aval Fiduciaria S.A. (antes Fiduciaria Corficolombiana S.A.), en calidad de comprador. El monto total de la operación fue de \$9,900,000, además de \$238,794 correspondientes a gastos notariales. El inmueble está ubicado en la Carrera 14 #80–44, en la ciudad de Bogotá. Dicha adquisición se realizó por un valor superior al estimado de mercado, dado su carácter estratégico para la ampliación del entorno comercial del proyecto.
- (b) El siguiente es el detalle de la valorización de la propiedad de inversión:

	Al 30 de junio de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Valorización neta – Operación directa del Patrimonio	\$ 114,801,622	\$ 318,723,858
Operación Conjunta		
Valorización – Jardín Plaza Cali	20,493,708	23,979,809
Valorización – Jardín Plaza Cúcuta	4,393,829	5,117,257
Valorización – Student Living Cañasgordas (Boho)	664,160	(1,395,876)
Valorización – P.A. C.C Outlets Único	(2,345,730)	1,672,339
	\$ 138,007,589	\$ 348,097,387

Las propiedades de inversión se miden a valor razonable conforme a las políticas contables del Patrimonio, con base en avalúos comerciales realizados por peritos especializados. Cada inmueble se actualiza anualmente según la fecha de su último avalúo. A partir del avalúo, los valores se ajustan diariamente utilizando el IPC acumulado a 12 meses como referencia.

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. A continuación, un resumen de cada método:

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

Notas a los Estados Financieros

10. Propiedad de Inversión (continuación)

i. 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.

ii. Flujo de Caja Descontado

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

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

iii. Enfoque de Mercado

Considera activos similares o sustitutivos al del activo objeto de valuación en sus condiciones de uso, físicas y económicas. Se basa en datos obtenidos del mercado, y establece una estimación de valor utilizando procesos que incluyen la comparación.

iv. Enfoque de Costo

Se basa en el principio de sustitución, que señala que el valor de una propiedad no debe ser mayor a la cantidad necesaria para desarrollar una propiedad de iguales características y utilidad.

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

	Al 30 de junio de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Saldo inicial construcciones en curso	\$ 63,072,539	\$ 38,512,625
Adiciones (*)	18,726,612	78,379,159
Capitalizaciones (*)	(32,371,708)	(53,819,245)
Saldo final	\$ 49,427,443	\$ 63,072,539

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

Notas a los Estados Financieros

10. Propiedad de Inversión (continuación)

(*) Las adiciones y capitalizaciones realizadas al cierre del 30 de junio del 2025 corresponden a los siguientes inmuebles

Inmueble	Saldo al 31 de diciembre de 2024	Adiciones y Reclasificaciones	Capitalizaciones	Saldo al 30 de junio de 2025
Operación directa del Patrimonio				
Carvajal – Bogotá	\$ 19,135,475	\$ 1,565,665	\$ (1,550,360)	\$ 19,150,780
Cittium – Tenjo	5,439,498	2,700,251	(4,067,036)	4,072,713
Lote Zona Franca La Cayena A – Barranquilla	8,117	3,999,402	(8,117)	3,999,402
Atlantis – Bogotá	1,275,991	1,296,724	–	2,572,715
Seguros del Estado – Bogotá	486,250	763,931	–	1,250,181
Plaza Central – Bogotá	2,321,558	38,340	(1,193,828)	1,166,070
Isagen – Medellín	622,105	1,048,180	(628,055)	1,042,230
Cesde – Medellín	397,595	498,278	(113,415)	782,458
Bodega Zona Franca la Cayena – Barranquilla	3,224,898	510,252	(3,224,892)	510,258
Quadratto – Tenjo	56,887	412,893	(6,180)	463,600
Éxito Poblado – Medellín	–	290,172	–	290,172
Bodytech – Cali	259,143	–	–	259,143
Suppla – Cali	608,719	95,871	(541,690)	162,900
Cortijo 9 – Yumbo	320,900	37,030	(257,602)	100,328
Torre Pacific – Bogotá	183,843	(25,312)	–	158,531
Capital Towers – Bogotá	373,640	144,188	(373,640)	144,188
Corporativo 27 7 – Bogotá	–	383,610	(249,069)	134,541
Amadeus – Bogotá	3,019,516	98,949	(3,019,516)	98,949
Nuestro – Cartago	93,625	–	–	93,625
Zona Franca del Pacífico –ZFP – Palmira	10,962	122,575	(52,624)	80,913
Clínica Sanitas Ciudad Jardín – Cali	–	66,044	–	66,044
Ciplas – Bogotá	65,985	55,299	(72,590)	48,694
Nutresa – Florencia	–	31,722	–	31,722
Dav Edificio Colseguros – Cartagena	–	29,812	–	29,812
Pasaje 1060 – Bogotá	–	25,134	–	25,134
Atrio – Bogotá	–	14,472	–	14,472
Dav Avenida Cero – Cúcuta	–	7,663	–	7,663
Elemento – Bogotá	6,485,720	6,220	(6,485,720)	6,220
Boho – Cali	555	–	–	555
Dav Edificio el Café – Medellín	147,322	–	(147,322)	–
Deloitte – Bogotá	1,065,879	336,025	(1,401,904)	–
Dav Edificio Salud Total PH – Bogotá	–	26,176	(26,176)	–
Nutresa – Cartagena	23,882	–	(23,882)	–
Éxito Belén – Medellín	–	28,560	(28,560)	–
Suppla – Bogotá	–	16,065	(16,065)	–
Nutresa – Palermo Huila	1,686	–	(1,686)	–

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

Notas a los Estados Financieros

10. Propiedad de Inversión (continuación)

Inmueble	Saldo al 31 de diciembre de 2024	Adiciones y Reclasificaciones	Capitalizaciones	Saldo al 30 de junio de 2025
Hada Expansión 4 – Barranquilla	19,222	–	(19,222)	–
Bodega – La Estrella	3,504	32,058	(35,562)	–
Fijar 93B – Bogotá	6,086	–	(6,086)	–
Bodegas LG – Palmira	–	13,720	(13,720)	–
Dav Centro Comercial Milenio	–	–	–	–
Plaza – Bogotá	–	13,306	(13,306)	–
Locales CC Santa Fe – Medellín	42,490	34,251	(76,741)	–
Estra – Medellín	15,787	–	(15,787)	–
Nutresa – Pasto	–	27,786	(27,786)	–
QBE – Bogotá	51,199	–	(51,199)	–
Sanitas Versalles – Cali	–	8,271	(8,271)	–
Lote Palmar – Bogotá	10,532	–	(10,532)	–
Dav Santa Teresita – Medellín	7,332	–	(7,332)	–
Andirent – Bogotá	–	94,640	(94,640)	–
Hada	140,296	–	(140,296)	–
	\$ 45,926,199	\$ 14,848,223	\$ (24,010,409)	\$ 36,764,013

Operación conjunta

El Tesoro Etapa 4 – Medellín	\$ 6,161,939	\$ (103,556)	\$ –	\$ 6,058,383
P.A C.C. Outlets ÚnicoÚnico – Cali	3,470,529	869,118	(179,457)	4,160,190
Jardín Plaza – Cali	4,934,403	767,150	(5,108,115)	593,438
Jardín Plaza – Cúcuta	349,871	107,385	–	457,256
Hotel Calablanca – Barú	221,061	184,849	–	405,910
Ideo – Itagüí	1,569,249	387,298	(1,917,184)	39,363
Ideo – Cali	439,288	486,510	(863,788)	62,010
City U – Bogotá	–	292,755	(292,755)	–
Atrio – Bogotá	–	81,645	–	81,645
Nuestro–Montería	–	805,235	–	805,235
que	17,146,340	3,878,389	(8,361,299)	12,663,430
Total construcciones en curso	\$ 63,072,539	\$ 18,726,612	\$ (32,371,708)	\$ 49,427,443

(*) 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
Atrio – Bogotá	459,106	121,261	(580,367)	–

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

Notas a los Estados Financieros

10. Propiedad de Inversión (continuación)

Inmueble	Saldo al 31 de diciembre de 2023	Adiciones y Reclasificaciones	Capitalizaciones	Saldo al 31 de Diciembre de 2024
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
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 – Bogotá	—	42,590	(42,590)	—
Davivienda CC Salitre Plaza 2 – Bogotá	—	23,945	(23,945)	—
Davivienda Edificio Calle 18	121,494	89,042	(210,536)	—
Davivienda Edificio Colseguros	10,280	—	(10,280)	—
Davivienda edificio el café Medellín	—	147,322	—	147,322
Davivienda Torre Bolívar	—	774,485	(774,485)	—
Davivienda Torre CCI – Bogotá	637,925	—	(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)	—
Fijar 93B – Bogotá	106,716	48,250	(148,880)	6,086
Hada	241,301	98,869	(199,874)	140,296
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)	—
Jardín Plaza Cali	173,249	—	(173,249)	—
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

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

Notas a los Estados Financieros

10. Propiedad de Inversión (continuación)

Inmueble	Saldo al 31 de diciembre de 2023	Adiciones y Reclasificaciones	Capitalizaciones	Saldo al 31 de Diciembre de 2024
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
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 Pacifico	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
	\$ 24,389,289	\$ 61,938,835	\$ (40,401,925)	\$ 45,926,199
Operación conjunta				
City U – Bogotá	\$ –	\$ 241,583	\$ (241,583)	\$ –
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	3,070,370	10,461,180	(8,597,147)	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 ÚnicoÚnico	3,247,282	4,181,470	(3,958,223)	3,470,529
	\$ 14,123,336	\$ 16,440,324	\$ (13,417,320)	\$ 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 30 de junio de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Saldo Inicial	\$ 2,522,555	\$ 779,306
Adiciones y Reclasificaciones	8,555,068	18,937,075
Legalizaciones	(4,347,159)	(17,193,826)
Saldo final	\$ 6,730,464	\$ 2,522,555

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

Notas a los Estados Financieros

10. Propiedad de Inversión (continuación)

El siguiente es el estado de los anticipos al 30 de junio de 2025:

Propiedad Inversión Anticipos	Saldo al 31 de diciembre de 2024	Adiciones y reclasificaciones	Legalizaciones	Saldo al 30 de junio de 2025
Operación directa del Patrimonio				
Amadeus – Bogotá	\$ 289,237	\$ 1,371,766	\$ –	\$ 1,661,003
Hada Expansión 4 – Barranquilla	–	999,851	–	999,851
Zona Franca del Pacífico –ZFP – Palmira	678	362,743	–	363,421
Isagen – Medellín	–	595,578	(290,397)	305,181
Atrio – Bogotá	–	302,942	–	302,942
Bodega Zona Franca la Cayena – Barranquilla	2,367	434,179	(149,022)	287,524
Bodega – Medellín	238,274	–	–	238,274
Cesde – Medellín	215,208	165,252	(159,861)	220,599
Éxito Belén – Medellín	10,010	206,043	–	216,053
Cittium – Tenjo	56,143	126,005	–	182,148
Deloitte – Bogotá	–	161,025	–	161,025
Éxito Poblado – Medellín	–	86,306	–	86,306
Cortijo 9 – Yumbo	–	97,662	–	97,662
QBE – Bogotá	–	96,286	–	96,286
Quadratto – Tenjo	60,243	22,767	(9,218)	73,792
Plaza Central – Bogotá	–	55,001	–	55,001
Hada	–	27,462	–	27,462
Koba – Ibagué	–	23,433	–	23,433
Carvajal – Bogotá	–	215,769	(198,881)	16,888
Seguros del Estado – Bogotá	–	143,466	(143,466)	–
Éxito Cedi – Bogotá	10,504	–	–	10,504
Nutresa Pasto	–	8,281	–	8,281
Éxito – Itagüí	6,635	–	–	6,635
Ideo – Itagüí	691,863	555,969	(1,247,832)	–
	\$ 1,581,162	\$ 6,057,786	\$ (2,198,677)	\$ 5,440,271
Operación conjunta				
Único – Villavicencio	\$ 66,629	\$ 449,105	\$ (38,331)	\$ 477,403
Ideo – Cali	182,537	634,694	(551,977)	265,254
Único – Cali	210,798	175,324	(209,119)	177,003
Hotel Calablanca – Barú	79,225	182,654	(90,723)	171,156
Jardín Plaza – Cali	91,787	113,763	(133,958)	71,592
Único – Barranquilla	8,254	69,695	(8,084)	69,865
Único – Neiva	29,763	84,471	(56,314)	57,920
Ideo – Itagui	–	561,730	(561,730)	–
Nuestro Montería – Montería	–	166,048	(166,048)	–
City U – Bogotá	272,400	59,798	(332,198)	–
	941,393	2,497,282	(2,148,482)	1,290,193
	\$ 2,522,555	\$ 8,555,068	\$ (4,347,159)	\$ 6,730,464

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

Notas a los Estados Financieros

10. Propiedad de Inversión (continuación)

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

Propiedad Inversión Anticipos	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)	–
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				
P.A Centro Comercial Único Cali	\$ 10,937	\$ 725,756	\$ (525,895)	\$ 210,798
P.A Centro Comercial Único Villavicencio	32,192	331,245	(296,808)	66,629
P.A Centro Comercial Único Barranquilla	21,690	130,848	(144,284)	8,254
P.A Centro Comercial 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

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

Notas a los Estados Financieros

10. Propiedad de Inversión (continuación)

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 30, 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.

Futuras Adquisiciones

Al 30 de junio de 2025, el Patrimonio tiene firmado desde el año 2023 un documento vinculante que a la fecha no ha presentado cambio alguno, y que sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones, puede resultar en una futura adquisición de inmueble. En relación con este acuerdo, a continuación, se presentan los desembolsos pendientes según documentos vinculantes vigentes a la fecha:

Inmueble	Categoría	Valor	Anticipos	Total
Hada Etapa 6	Logístico (100%)	\$ 4,200,000	\$ –	\$ 4,200,000
		\$ 4,200,000	\$ –	\$ 4,200,000

Mejoras y Adquisiciones Propiedades de Inversión

A continuación, se presentan los pagos efectivamente realizados para las mejora y adquisiciones de propiedad de inversión:

Mejoras Propiedades de Inversión:

	Al 30 de junio de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Mejoras propiedades de inversión	\$ 21,398,699	\$ 79,395,520

Adquisiciones Propiedades de Inversión:

	Al 30 de junio de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Casa Atlantis	\$ –	\$ 10,138,798
Jardín Plaza Cali – Torre Médica	–	3,930,112
	\$ –	\$ 14,068,910

Se detalla a continuación la composición del saldo de propiedades de inversión, discriminado por inmueble, el cual integra el concepto identificado como “Terrenos y Edificios” en la parte superior de esta nota:

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

Notas a los Estados Financieros

10. Propiedad de Inversión (continuación)

Inmuebles	Fecha Último Avalúo	Al 30 de junio de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Operación directa del Patrimonio			
Únicos	28/05/2025	\$ 1,126,481,434	\$ 1,080,856,233
Plaza Central	9/12/2024	969,526,160	944,417,079
Portafolio Davivienda	26/11/2024	645,193,242	629,083,871
Nuestro Bogotá	27/05/2025	324,318,911	365,693,827
Atrio	23/12/2024	284,494,680	277,471,695
Elemento	29/04/2025	239,513,359	246,286,829
Avianca	23/09/2024	237,148,767	231,297,775
Cittium	20/06/2025	233,660,762	229,386,759
Atlantis	17/12/2024	220,734,930	215,288,906
Capital Towers	17/03/2025	202,844,668	196,429,010
Hotel Calablanca	23/12/2024	199,535,691	194,618,330
Isagen	17/03/2025	179,192,788	172,698,743
Torre Pacific	12/09/2024	173,156,559	168,884,398
Rivana	20/12/2024	172,088,716	167,842,903
One Plaza	25/04/2025	164,620,728	153,809,801
Amadeus	26/12/2024	142,388,831	135,885,329
City U	27/12/2024	140,935,585	136,823,007
Ciplas	17/03/2025	135,678,436	133,345,693
Megaport	19/09/2024	129,721,915	126,521,385
Exito Poblado	28/03/2025	119,778,451	113,124,630
Corporativo 27 7	12/06/2025	117,030,187	110,885,887
Carvajal	28/11/2024	113,446,950	109,104,957
Torre Alianza	26/11/2024	109,024,834	106,334,948
Nuestro Montería	25/04/2025	104,812,605	105,822,410
Zona Franca del Pacífico –ZFP	27/06/2025	103,172,769	103,835,226
Bodega Zona Franca la Cayena	10/09/2024	101,951,037	96,251,046
Edificio C–26	27/12/2024	96,047,741	93,678,027
Colsanitas	25/04/2025	87,212,607	82,857,153
Cortijo 9	24/04/2025	85,396,169	81,738,545
Nuestro Cartago	29/10/2024	81,839,736	79,809,862
Ideo Itagüí	2/10/2024	77,121,786	75,198,803
Quadratto	18/07/2024	68,575,989	66,877,936
Sanitas Toberín	12/07/2024	67,620,330	65,951,985
Nutresa Montería	28/03/2025	66,548,086	68,045,703
Bodegas LG Palmira	21/04/2025	66,456,003	65,125,034
WBP	21/08/2024	65,305,735	63,694,497
Cesde	24/04/2025	64,099,102	64,236,732
Estra	13/12/2024	63,118,602	61,545,667
Nutresa Cartagena	28/03/2025	61,512,587	62,408,551
Exito Cedi (ii)	21/03/2024	60,800,989	60,581,833
QBE	28/03/2025	57,350,877	68,753,206
Nutresa Pasto	28/03/2025	52,577,488	52,478,908
Suppla Bogotá	26/08/2024	52,146,182	50,843,927

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

Notas a los Estados Financieros

10. Propiedad de Inversión (continuación)

Inmuebles	Fecha Último Avalúo	Al 30 de junio de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Exito Itagüí	28/03/2025	51,628,957	49,490,554
Hada	13/08/2024	48,414,617	47,080,971
Koba Ibagué	30/08/2024	48,399,484	47,205,361
Suppla Cali	26/08/2024	48,383,566	46,650,472
El Tesoro Etapa 4	27/03/2025	47,429,969	45,488,661
Emergia	5/12/2024	47,177,427	46,013,455
Ideo Cali	27/06/2025	46,773,857	49,552,630
Fijar 93B	26/08/2024	43,211,776	42,139,584
Seguros del Estado (iii)	22/03/2024	37,513,114	37,513,114
Clínica Sanitas Tequendama	17/03/2025	34,708,416	33,321,280
ML Colombia	27/11/2024	34,387,978	33,539,550
Nutresa Valledupar	28/03/2025	33,452,315	35,476,832
Andirent	29/08/2024	33,357,062	32,441,726
Nutresa Palermo	28/03/2025	31,664,198	32,107,773
Hada Expansión 4	4/09/2024	30,255,881	29,490,331
Bodega Mosquera	28/03/2025	29,431,068	31,116,157
Deloitte	20/06/2025	29,216,409	34,176,036
Sanitas Versalles	6/06/2025	28,318,666	27,783,586
Nutresa Florencia	28/03/2025	25,875,760	28,014,988
Bodega Medellín	28/03/2025	25,432,106	25,628,265
Clínica Sanitas Ciudad Jardín	24/04/2025	24,143,948	23,761,459
Nutresa Aguachica	28/03/2025	23,859,059	25,611,797
Sanitas Popayán	9/04/2025	23,350,995	22,234,616
Locales CC Santa Fe	20/03/2025	23,110,846	28,616,530
Mapfre	28/05/2025	22,613,612	21,579,953
Bodega La Estrella	27/03/2025	20,979,945	23,062,196
Carulla Paseo Real	28/03/2025	19,871,238	26,630,416
Cinemark	28/04/2025	16,329,743	16,572,143
Exito Belén	28/03/2025	14,999,359	15,832,229
Bodytech Cali	29/04/2025	12,734,340	10,665,864
Lote Zona Franca La Cayena B	30/07/2024	12,716,351	12,402,610
Bodytech Chía	29/04/2025	12,000,913	10,300,293
Itaú Medellín	28/05/2025	9,593,719	9,619,262
Lote Zona Franca La Cayena A	30/07/2024	8,081,542	7,874,102
Bodytech Armenia	29/04/2025	7,218,746	6,914,853
Casa Atlantis	4/09/2024	6,461,771	6,302,345
Bodytech Ibagué	29/04/2025	5,696,297	5,501,210
Bodega Bucaramanga	28/03/2025	5,301,563	5,499,776
Jardín Plaza Cúcuta	28/03/2025	4,639,658	4,639,658
Lote Palmar	17/03/2025	4,483,772	4,356,073
Bodytech Dosquebradas	29/04/2025	4,121,812	4,171,024
Locales 80 12	17/03/2025	4,020,191	3,916,842
Lote Zona Franca La Cayena D	30/07/2024	2,963,451	2,890,336
Exito Valledupar	28/03/2025	2,520,116	3,222,963
Lote Indugral ZFP MZ 4H	25/04/2025	862,732	858,619
Jardín Plaza Cali	27/06/2025	233,334	233,333
		\$ 8,912,124,683	\$ 8,773,328,874

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

Notas a los Estados Financieros

10. Propiedad de Inversión (continuación)

Inmuebles	Fecha Último Avalúo	Al 30 de junio de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Operación conjunta (i)			
Jardín Plaza Cali	27/06/2025	\$ 529,207,468	\$ 503,605,645
Jardín Plaza Cúcuta	28/03/2025	128,818,629	124,424,799
P.A.C.C. Outlets Único	28/05/2025	62,465,832	64,632,105
Boho	23/12/2024	26,919,315	26,255,155
City U	27/12/2024	25,998,612	25,705,858
Ideo Itagüí	2/10/2024	2,685,375	768,191
Ideo Cali	27/06/2025	1,262,390	398,602
Nuestro Cartago	29/10/2024	433,842	433,842
Atrio	23/12/2024	156,599	156,599
Hotel Calablanca	23/12/2024	19,407	19,407
		777,967,469	746,400,203
		\$ 9,690,092,152	\$ 9,519,729,077

- (i) Participación de PEI en operación conjunta mediante derechos fiduciarios sobre un activo en Patrimonio Autónomo.
- (ii) El inmueble fue reclasificado como propiedad de inversión corriente, dado que se pactó su venta. Según el valor acordado, no presenta indicios de deterioro, ya que este excede su valor en libros.
- (iii) Inmueble en redesarrollo sin contratos de arrendamiento.

11. Propiedad y Equipo

El siguiente es el movimiento de la propiedad y equipo:

	Al 30 de junio de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Costo		
Saldo Anterior	\$ 2,963,033	\$ 1,758,219
Compras o adquisiciones operaciones conjuntas	648,627	913,243
Baja activos	(720)	—
Mejoras en propiedades ajenas	—	291,571
Saldo Final	\$ 3,610,940	\$ 2,963,033
Depreciación Acumulada		
Saldo Anterior	\$ (1,028,922)	\$ (755,579)
Depreciación con cargo a resultados operaciones conjuntas	(225,877)	(273,343)
Saldo Final	720	—
Saldo Neto Final	(1,254,079)	(1,028,922)
	\$ 2,356,861	\$ 1,934,111

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

Notas a los Estados Financieros

12. Bonos Ordinarios

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

	Al 30 de junio de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Intereses bonos	\$ 7,528,563	\$ 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), adicionado en unos puntos básicos porcentuales expresada como una tasa efectiva anual. Los pagos de los rendimientos son realizados de forma trimestral.

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

	Al 30 de junio de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Capital emisión de bonos	\$ 761,995,000	\$ 761,995,000
Costos de emisión (a)	(896,160)	(957,745)
	\$ 761,098,840	\$ 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
- 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.

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
					\$ 383,995,000

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

Notas a los Estados Financieros

12. Bonos Ordinarios (continuación)

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
					378,000,000
					\$ 761,995,000

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.

13. Obligaciones Financieras

El siguiente es el detalle de las obligaciones financieras:

	Al 30 de junio de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Obligaciones financieras a corto plazo		
Bancolombia S.A. (a)	\$ 199,866,140	\$ 69,069,348
Banco de Bogotá S.A. (b)	176,251,660	100,514,898
Banco Colpatria Scotiabank (c)	171,070,271	52,222,207
Banco BBVA (d)	5,425,331	5,431,015
Banco Itaú S.A. (e)	1,106,015	216,091,287
Banco Davivienda S.A. (f)	476,317	478,603
Banco de Occidente S.A. (g)	97,775	10,872,964
	\$ 554,293,509	\$ 454,680,322
Obligaciones financieras a corto plazo en Operación Conjunta		
Bancolombia S.A. – Jardín Plaza	\$ 2,833,147	\$ 3,940,532
Banco Occidente S.A.– Jardín Plaza	700,443	1,134,684
Bancolombia –Outlets	121,039	80,986
Bancolombia Leasing C–26 (h)	120,949	429,994
Banco Davivienda – Jardín Plaza Cali	26,039	1,000,759
	3,801,617	6,586,955
Total obligaciones financieras a corto plazo	\$ 558,095,126	\$ 461,267,277

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

Notas a los Estados Financieros

13. Obligaciones Financieras (continuación)

	Al 30 de junio de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Obligaciones financieras a largo plazo		
Bancolombia S.A. (a)	\$ 1,069,966,413	\$ 1,247,929,801
Banco Itaú S.A. (e)	249,095,443	–
Banco BBVA (d)	197,698,538	197,698,538
Banco de Bogotá S.A. (b)	188,998,700	297,081,892
Banco Occidente S.A. (g)	79,872,197	76,661,512
Banco Davivienda S.A. (f)	49,999,282	49,999,282
Banco Colpatría Scotiabank (c)	–	69,684,528
	\$ 1,835,630,573	\$ 1,939,055,553
Obligaciones financieras a largo plazo en Operación Conjunta		
Bancolombia Leasing C–26 (h)	\$ 37,416,500	\$ 37,416,500
Bancolombia S.A. – Jardín Plaza Cali	21,666,324	22,355,796
Banco Davivienda – Jardín Plaza Cúcuta	20,365,707	21,820,454
Banco Occidente – Jardín Plaza Cali	14,184,336	15,433,841
Bancolombia – Outlets	9,823,484	10,974,934
Banco Davivienda – Jardín Plaza Cali	4,811,800	1,225,000
	108,268,151	109,226,525
Total obligaciones financieras a largo plazo	\$ 1,943,898,724	\$ 2,048,282,078
Total Obligaciones financieras	\$ 2,501,993,850	\$ 2,509,549,355

- (a) Bancolombia finalizó la obligación 9850001169 la cual venció el 24 de abril por vencimiento a corto plazo, se novó obligación 1260105445 con Scotiabank Colpatría la cual tenía vencimiento a corto plazo y obligación 9850002356 con Itaú la cual tenía vencimiento a largo plazo, adicionalmente se novaron las obligaciones 1260105593 con la misma entidad manteniendo el vencimiento a corto plazo y 1260104746 paso de corto a largo plazo.
- (b) La variación de la deuda del Banco de Bogotá corresponde al pago total de la obligación 1055174352 la cual tenía vencimiento a corto plazo, variación de largo a corto plazo corresponde a los días de vencimiento a la fecha de corte de la obligación 1053529475.
- (c) Scotiabank Colpatría se novó 2 obligaciones con la misma entidad, reclasificando el periodo de largo a corto plazo, se realizó desembolso de 2 obligaciones una de ellas para pago de prediales.
- (d) BBVA continúa las obligaciones con corte a 31 de diciembre 2024, manteniendo su vencimiento a largo plazo.

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

Notas a los Estados Financieros

13. Obligaciones Financieras (continuación)

- (e) Itaú, se novó obligación 543017500 con la misma entidad con prórroga en el plazo reclasificando el periodo de corto a largo plazo, novó 1 obligación de Scotiabank Colpatría con periodo de vencimiento a largo plazo, novó 1 obligación de Bancolombia con periodo de vencimiento a largo plazo, en junio se realizó abono a capital en la obligación 503421100.
- (f) Davivienda, mantiene la obligación con corte al 31 de marzo 2025, la variación en el corto plazo corresponde a la disminución en los intereses del crédito.
- (g) La variación con Banco de Occidente corresponde a la reclasificación por novación con la misma entidad de 3 créditos pasando de corto a largo plazo, quedando con una sola obligación.
- (h) El crédito de Leasing financiero fue otorgado con una tasa promedio de IBR NAMV + 2.9%, el PEI participa en esta obligación en el 68,03% establecido en el Contrato de Leasing No. 256257.

Al 30 de junio de 2025, 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. (antes Fiduciaria Corficolombiana S.A.)

Notas a los Estados Financieros

13. Obligaciones Financieras (continuación)

Los términos y condiciones de las obligaciones pendientes del Patrimonio Autónomo por los años terminados al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 son los siguientes:

30 de junio de 2025						
	Vence hasta	Promedio ponderado de tasas de interés	Valor nominal	Valor capital en libros	Valor intereses en libros	Valor total en libros
Corto plazo	2026	10.19%	\$ 522,516,882	\$ 522,516,882	\$ 35,578,244	\$ 558,095,126
Largo plazo	2032	11.47%	1,943,898,724	1,943,898,724	–	1,943,898,724
Total			\$ 2,466,415,606	\$ 2,466,415,606	\$ 35,578,244	\$ 2,501,993,850

31 de diciembre de 2024						
	Vence hasta	Promedio ponderado de tasas de interés	Valor nominal	Valor capital en libros	Valor intereses en libros	Valor total en libros
Corto plazo	2025	9.18%	\$ 425,936,358	\$ 425,936,358	\$ 35,330,919	\$ 461,267,277
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. (antes Fiduciaria Corficolombiana S.A.)

Notas a los Estados Financieros Condensados

13. Obligaciones Financieras (continuación)

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

Obligaciones Financieras	Al 30 de junio de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
< 1 año	\$ 558,095,126	\$ 461,267,277
Entre 1 y 5 años	1,277,830,838	924,353,905
> 5 años	666,067,886	1,123,928,173
	\$ 2,501,993,850	\$ 2,509,549,355

14. Cuentas por Pagar

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

	Al 30 de junio de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Impuestos (a)	\$ 15,045,266	\$ 16,730,084
Proveedores (b)	8,673,228	3,474,363
Comisiones y honorarios (c)	8,602,081	8,034,769
Adecuación e instalación de oficinas	3,952,457	3,946,433
Diversas (d)	3,439,423	3,343,260
Adquisición de bienes y servicios nacionales	740,017	250,000
Retenciones en la fuente	554,052	723,632
	\$ 41,006,524	\$ 36,502,541
Operación conjunta		
Impuesto sobre las ventas	\$ 6,771,723	\$ 8,264,377
Diversas (e)	6,754,014	12,171,312
Proveedores	4,888,617	4,051,840
Facturas por pagar	3,951,490	1,136,683
Retenciones en la fuente	587,434	1,323,249
Recaudos de cartera pendiente por legalizar	202,514	61,416
Impuesto al consumo	156,583	277,742
Honorarios	—	2,923,933
Cartera recaudo cuenta por distribuir operación conjunta	—	239,304
Prediales por pagar	—	42,565
	23,312,375	30,492,421
	\$ 64,318,899	\$ 66,994,962

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

14. Cuentas por Pagar (continuación)

(a) Corresponde principalmente al saldo pendiente por pagar por concepto de impuesto a las ventas causado en marzo, del III bimestre 2025, impuesto de industria y comercio e Impuesto de Timbre.

	Al 30 de junio de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Impuesto a las ventas por pagar	\$ 14,928,160	\$ 16,553,540
Impuesto de industria y comercio	112,600	175,185
Impuesto de Timbre	3,986	—
GMF por débitos contables	520	1,359
	\$ 15,045,266	\$ 16,730,084

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

	Al 30 de junio de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Chubb Seguros Colombia S.A. (i)	\$ 4,922,396	\$ 299
Famoc Depanel S.A.S.	1,681,173	1,133,854
Johnson & Johnson Medtech Colombia S.A.S.	423,630	—
Otros Proveedores	297,136	128,216
Impermeabilizaciones y Cubiertas S.A.S.	283,528	124,301
Mecacivil S.A.S.	156,269	13,650
Demo Ingeniería Ltda	128,422	—
Comsem Ltda	96,286	—
HDJ Seguros Colombia S.A.	92,584	—
Gestion de Activos Inmobiliarios S.A.S.	80,487	14,175
Muma S.A.S.	67,625	—
Fortox S.A.	58,076	54,099
ENERGIA Y DISEÑOS S.A.S	54,506	—
Montaje Eléctrico Colombiano E.U.	50,823	—
Kramay S.A.S.	45,496	10,259
Proyectos Construcciones y Distribuciones de Concreto S.A.S.	39,487	—
Alianza Valores Comisionista de Bolsa S.A.	38,115	—
Comercial Y Servicios Larco S.A.S	36,306	—
Instalaciones Hidráulicas S.A	21,535	4,814
The People Company S.A.S.	19,042	13,732
Gestion En Ingeniería Civil y Ambiental S.A.S.	17,810	—
Turismo 24 Horas S.A.S	13,372	16,280
Civil CAS Construcciones S.A.S	13,286	451,496
Enel Colombia S.A ESP	10,816	3
Green Loop Sustainable Architecture And Engineering Ltda	10,322	—
Ramirez y Serna R&S Ingeniería S.A.S.	8,781	49,500
Edificio Elemento - Propiedad Horizontal	5,919	—
Mts Consultoría + Gestión S.A.S.	—	178,998
Zona Franca del Caribe	—	63,264
Zona Franca Permanente La Cayena	—	—
Unimanux Constructores S.A.S.	—	347,719

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

14. Cuentas por Pagar (continuación)

	Al 30 de junio de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Tejando Colombia S.A.S.	–	263,043
Edificio Centro Comercial y de Entretenimiento Atlantis Plaza - Propiedad Horizontal	–	226,768
Redi Spaces S.A.S.	–	82,963
Bau Arquitectos S.A.S.	–	60,627
Bajo Tierra Construcción y Minería S.A.	–	60,423
Nueva Generación Constructora para Industria S.A.S.	–	59,884
Aster Ingeniería S.A.S.	–	52,845
Ingenium Arquitectura S.A.S.	–	43,122
Consolutions Ingeniería S.A.S.	–	12,283
Econstrucciones S.A.S.	–	4,853
Grupo Civilec S.A.S.	–	2,893
	\$ 8,673,228	\$ 3,474,363

(i) Corresponde a la cuenta por pagar de la póliza todo riesgo vigencia abril 2025 a octubre 2026, sobre la cual se pactaron pagos en 5 cuotas.

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

	Al 30 de junio de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Comisión administradora inmobiliario (Nota 34)	\$ 6,543,826	\$ 5,801,381
Comisión fiduciaria	1,480,821	1,323,497
Otros honorarios	413,336	584,499
Otras comisiones	121,179	282,329
Otras comisiones fiduciarias	42,919	43,063
	\$ 8,602,081	\$ 8,034,769

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

	Al 30 de junio de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Cobertura Rivana (i)	\$ 2,646,968	\$ 2,283,290
Otros	445,113	173,113
Provisiones de gastos de Multiplika Atlantis y Plaza Central	307,397	322,397
Cuentas por pagar mandatos	33,555	550,403
Provisiones de gastos con terceros	6,390	14,057
	\$ 3,439,423	\$ 3,343,260

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

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

14. Cuentas por Pagar (continuación)

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

	Al 30 de junio de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Hotel Calablanca Barú (i)	\$ 4,847,810	\$ 9,559,159
P.A. C.C Outlets	1,181,904	303,469
Jardín Plaza Cúcuta	624,699	1,194,438
City U	75,064	186,246
Boho	17,713	8,039
Ideo Itagüí	4,159	919,709
Rivana	2,413	—
Jardín Plaza Cali	252	252
	\$ 6,754,014	\$ 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,

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

	Al 30 de junio de 2025	Al 31 de diciembre de 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), clausula 5 del Otrosí No 1 al Contrato de Promesa de Compraventa.

15. Otros Pasivos

El siguiente es el detalle de otros pasivos corto plazo:

	Al 30 de junio de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Anticipos recibidos por venta de propiedad de inversión (a)	\$ 50,000,000	\$ —
Ingresos anticipados (b)	1,650,559	1,690,912
Anticipos recibidos para aplicar a cartera	251,827	761,320
Garantía proveedores	16,983	16,983
	51,919,369	2,469,215
En operación conjunta		
Otros pasivos (c)	6,723,733	8,722,994
Anticipos recibidos para aplicar a cartera (d)	5,282,522	4,090,833
	12,006,255	12,813,827
	\$ 63,925,624	\$ 15,283,042

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

15. Otros pasivos (continuación)

(a) Corresponde al valor recibido por concepto de anticipo, conforme a las condiciones establecidas en la promesa de compraventa suscrita el 27 de enero de 2025, relativa al inmueble denominado Éxito Cedi (Nota 10 (1) (i)).

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

	Al 30 de junio de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
General Motors Colmotores S.A. (1)	\$ 608,115	\$ 608,116
Industria Gráfica Latinoamérica S.A.S.	473,521	458,723
Famoc Depanel S.A.S.	327,874	—
Blankfactor Colombia S.A.S.	99,464	—
Metlife Colombia Seguros de Vida S.A.	73,576	72,824
Gtd Colombia S.A.S.	26,044	—
Exxonmobil South America (Pacific Coast) Limited	25,551	—
Exxonmobil Exploration Colombia Limited	10,950	—
Multiplika S.A.S.	5,464	7,313
Organización Internacional para las Migraciones O I M (2)	—	542,097
Command Alkon Colombia S.A.S.	—	1,839
	\$ 1,650,559	\$ 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

(2) Variación de los saldos del tercero organización mundial de las migraciones corresponde a que para el mes de junio se finalizó su contrato arrendamiento.

(c) El siguiente es el detalle de los otros pasivos en operación conjunta:

	Al 30 de junio de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Tesoro Etapa 4 (1)	\$ 5,759,256	\$ 5,867,950
Atrio (2)	696,892	2,493,472
Hotel Calablanca Barú	131,858	—
Jardín Plaza Cali	87,090	104,590
City U	48,637	21,706
Jardín Plaza Cúcuta	—	193,276
Boho	—	42,000
	\$ 6,723,733	\$ 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 de área.

(2) Corresponde al ingreso anticipado por el contrato de arrendamiento con Maple, la disminución corresponde a la facturación del I semestre 2025.

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

15. Otros pasivos (continuación)

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

	Al 30 de junio de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Hotel Calablanca Barú	\$ 3,911,594	\$ 4,036,907
Jardín Plaza Cali	623,292	—
City U	205,552	—
Jardín Plaza Cúcuta	161,718	—
P.A. C.C Outlets	121,115	—
Nuestro Montería	70,774	—
Nuestro Bogotá	62,083	—
Nuestro Cartago	57,303	—
Tesoro Etapa 4	45,399	53,926
Ideo Cali	22,733	—
Ideo Itagüí	891	—
Atrio	68	—
	\$ 5,282,522	\$ 4,090,833

El siguiente es el detalle de otros pasivos largo plazo:

	Al 30 de junio de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Retenciones en garantía (i)	\$ 13,568,286	\$ 13,000,874
Retenciones en garantía en operación conjunta	816,926	1,861,351
	\$ 14,385,212	\$ 14,862,225

(i) Corresponde al valor retenido como garantía a los terceros que prestan servicio para las obras que adelanta el Patrimonio Autónomo en relación con las Propiedades de Inversión o valores descontados como garantía en contratos de arrendamiento o adquisiciones de inmuebles (Nota 9 (c)). A continuación, el detalle:

	Al 30 de junio de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Contratos de arrendamiento PEI	\$ 8,638,184	\$ 8,244,324
Adquisiciones inmuebles PEI	3,256,735	3,138,061
Contratos de arrendamiento Plaza Central	1,466,793	1,410,471
Contratos de arrendamiento Atlantis	206,574	208,018
	\$ 13,568,286	\$ 13,000,874

16. 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.

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

16. Patrimonio Especial (continuación)

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.

Al 30 de junio de 2025 y de 31 de diciembre de 2024, los títulos del patrimonio autónomo son:

	Al 30 de junio de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
No. Unidades	42,810,749	42,810,749
Valor Unidad	\$ 152	\$ 148

A continuación, detallamos los componentes del patrimonio:

	Al 30 de junio de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Aportes en dinero (1)	\$ 1,000	\$ 1,000
Aportes valor nominal (2)	405,629,579	405,629,579
Aportes prima en colocación (3)	2,436,534,772	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)	3,090,711,680	2,686,485,425
Utilidad del ejercicio	262,735,129	509,241,022
	\$ 6,505,628,701	\$ 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 once (11) emisiones realizadas.
- (3) Corresponde a la prima que se genera por el mayor valor en venta de los títulos en comparación con su valor nominal para las once (11) emisiones realizadas.
- (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	Prorratio readquisición	Prima de readquisición
Sep-22	43,142,200	—	\$ —	\$ —	\$ —	\$ —	\$ —
Oct-22	43,129,325	12,875	1,578,840	505,751	1,073,089	128	1,072,961
Nov-22	43,107,698	21,627	2,677,731	804,294	1,873,437	951	1,872,486
Dec-22	42,810,749	296,949	37,378,562	10,913,045	26,465,517	35,490	26,430,027
		331,451	\$ 41,635,133	\$ 12,223,090	\$ 29,412,043	\$ 36,569	\$ 29,375,474

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

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

16. Patrimonio Especial (continuación)

- (6) Corresponde al valor de las utilidades, cuyo principal componente es la valorización de los activos el cual no es distribuible a los inversionistas, solo al momento de la realización de dichas propiedades de inversión.

	Al 30 de junio de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Saldo distribuible (i)	\$ 406,428,026	\$ 348,128,369
Saldo por valorización (ii)	2,684,283,653	2,338,357,056
	\$ 3,090,711,679	\$ 2,686,485,425

- (i) Su variación corresponde al traslado de la utilidad del 2024 y la distribución de utilidades así:

Acta No.	Fecha Comité Asesor	Valor Distribución Utilidad
320	13-feb-2025	\$ 50,002,955
326	13-may-2025	55,011,812
		\$ 105,014,767

Su variación corresponde al traslado de la utilidad del 2023 y la distribución de utilidades así:

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-24	38,015,945
315	18-nov-24	45,036,908
		\$ 136,095,371

- (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).

17. Ingresos por Arrendamientos e Incentivos

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

	Por los Seis Meses Terminados al 30 de junio de		Por los Tres Meses Terminados al 30 de junio de	
	2025	2024	2025	2024
Canon de arrendamiento (1)	\$ 300,006,313	\$ 288,862,080	\$ 144,201,331	\$ 144,856,960
Otros ingresos por arrendamientos (2)	42,634,567	39,042,391	27,629,299	19,100,198
Servicios hoteleros (3)	20,778,997	18,689,706	9,543,238	8,690,772
	\$ 363,419,877	\$ 346,594,177	\$ 181,373,868	\$ 172,647,930

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

17. Ingresos por Arrendamientos e Incentivos (continuación)

- (1) La variación obedece principalmente al ajuste por IPC aplicado a los cánones de arrendamiento percibidos, principalmente en los contratos con Banco Davivienda S.A., Almacenes Éxito S.A., Suppla S.A., Tampa Cargo S.A. e Isagen S.A., entre otros. Adicionalmente, se evidenció un incremento en los ingresos por operación conjunta, particularmente en los inmuebles Centro Comercial Outlets, Jardín Plaza y Nuestro Bogotá.
- (2) Se presenta un incremento en los ingresos clasificados como "otros ingresos por arrendamiento", asociado principalmente al ajuste por IPC aplicado a las concesiones en centros comerciales como Plaza Central y Atlantis. Asimismo, se incrementaron los ingresos derivados de la operación de las residencias universitarias City U.
- (3) Corresponde a la operación conjunta del Hotel Calablanca en Barú, brindando servicios hoteleros y de turismo.

18. Otros Ingresos Operacionales

El siguiente es el detalle de otros ingresos operacionales:

	Por los Seis Meses Terminados al 30 de junio de		Por los Tres Meses Terminados al 30 de junio de	
	2025	2024	2025	2024
Servicios hoteleros (a)	\$ 11,453,173	\$ 10,044,463	\$ 4,919,133	\$ 4,953,429
Alquiler zonas comunes	8,069,639	3,483,616	5,165,852	1,813,883
Parqueadero (b)	7,124,097	6,327,309	3,659,994	3,313,675
Multas (c)	4,560,512	730,481	246,369	185,185
Alquiler de espacios	3,558,311	4,022,416	1,897,958	2,163,859
Mercadeo	2,193,843	2,291,185	1,136,132	1,190,398
Otros ingresos (d)	1,695,013	4,333,554	838,855	3,458,725
Cobertura por riesgo por no ocupación (e)	513,390	3,109,674	—	1,580,108
	\$ 39,167,978	\$ 34,342,698	\$ 17,864,293	\$ 18,659,262

- (a) Corresponde al aumento de los servicios prestados por el Hotel Calablanca Barú relacionados con bar, restaurante y alojamiento.
- (b) Corresponde principalmente al incremento de los parqueaderos de visitantes y por mensualidades de los centros comerciales Plaza Central y Atlantis. Por otro lado, los ingresos por parqueaderos de visitantes en City U también generan una participación significativa en este rubro.
- (c) Para el año 2025 corresponde a las multas cobradas por terminación anticipada de los contratos de arrendamientos suscritos por el vehículo:

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

18. Otros Ingresos Operacionales (continuación)

	Por los Seis Meses Terminados al 30 de junio de		Por los Tres Meses Terminados al 30 de junio de	
	2025	2024	2025	2024
Coca-Cola Bebidas De Colombia S.A. (i)	\$ 3,654,833	\$ —	\$ —	\$ —
Bancien S.A y/o Ban100 S.A.	390,312	—	—	—
Lynxus Solutions S.A.S.	129,989	—	129,989	—
Multiplika S.A.S	120,906	277,299	73,281	64,153
American Airlines Sucursal Colombiana	101,626	—	—	—
Fideicomiso City U	82,317	76,729	15,705	20,750
PAO Nuestro Bogotá	38,668	54,673	13,210	28,070
PAO Residencias Universitarias Boho	21,025	974	12,518	—
Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza	19,836	51,982	1,666	42,390
Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza Cúcuta	1,000	24,567	—	14,545
Deloitte Y Touche Ltda.	—	144,661	—	—
PAO Ideo Cali	—	66,319	—	—
Swiss Bakery Sas	—	18,000	—	—
PAO Ideo Itagüí	—	15,277	—	15,277
	\$ 4,560,512	\$ 730,481	\$ 246,369	\$ 185,185

(i) Corresponde a la multa por la entrega anticipada del piso 7 en el inmueble Amadeus.

(d) Para lo corrido del 2025 corresponde principalmente a los aprovechamientos en operación conjunta por \$567,337, activos de conexión de operación conjunta por \$380,770 y demás ingresos \$746,906. Para 2024 corresponde principalmente a la recuperación de gastos por pago de siniestros realizados por Chubb Seguros por \$2,755,641, aprovechamientos hoteleros en operación conjunta por \$365,937, intereses de mora \$275,335 y demás ingresos por \$936,641.

(e) Corresponde a la disminución de los ingresos por flujo preferente y renta garantizada pactadas en los contratos de comunidad y en las promesas de compraventa, como estrategia del administrador de vehículo para la estabilización de los inmuebles.

19. Ingresos Arrendamientos Variables

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

	Por los Seis Meses Terminados al 30 de junio de		Por los Tres Meses Terminados al 30 de junio de	
	2025	2024	2025	2024
Canon de arrendamiento (1)	\$ 26,725,777	\$ 22,584,549	\$ 10,484,522	\$ 8,857,445

(1) El ingreso variable, determinado con base en las ventas de los arrendatarios, presentó un incremento durante el primer semestre de 2025 como resultado de un aumento en las ventas registradas por los locales comerciales. Este comportamiento se concentró principalmente en los centros comerciales Fideicomiso de Operación El Tesoro 4 P.A., Nuestro Bogotá, Jardín Plaza Cúcuta y Outlets, donde este componente está previsto contractualmente.

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

20. Prediales

El siguiente es un detalle gastos por impuestos prediales:

	Por los Seis Meses Terminados al 30 de junio de		Por los Tres Meses Terminados al 30 de junio de	
	2025	2024	2025	2024
Predial	\$ 23,449,291	\$ 22,685,100	\$ 11,468,750	\$ 11,284,840

Corresponde al impuesto predial de los inmuebles, los cuales son amortizados a 12 meses.

21. Parqueaderos, Avalúos y Otros Gastos

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

	Por los Seis Meses Terminados al 30 de junio de		Por los Tres Meses Terminados al 30 de junio de	
	2025	2024	2025	2024
Servicios hoteleros (1)	\$ 14,684,699	\$ 16,626,529	\$ 7,940,990	\$ 9,608,211
Adecuación de espacios	4,366,391	4,408,612	2,663,494	2,878,773
Parqueaderos	1,977,985	1,818,755	989,838	914,612
Otros gastos	1,215,184	113,370	610,153	(201,134)
Avalúos	458,497	484,257	250,439	410,611
Servicios públicos	—	517,351	—	226,362
	\$ 22,702,756	\$ 23,968,874	\$ 12,454,914	\$ 13,837,435

(1) La disminución corresponde principalmente a los gastos asociados al manejo de la operación conjunta de Hotel Calablanca Barú como: nomina, servicios, suministros, equipos de operación en el restaurante y bares del hotel.

22. Honorarios Operadores

El siguiente es un detalle gastos de honorarios de operadores:

	Por los Seis Meses Terminados al 30 de junio de		Por los Tres Meses Terminados al 30 de junio de	
	2025	2024	2025	2024
Honorarios especializados	\$ 14,772,914	\$ 11,164,111	\$ 6,027,594	\$ 4,618,724

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

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

23. Cuota de Administración

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

	Por los Seis Meses Terminados al 30 de junio de		Por los Tres Meses Terminados al 30 de junio de	
	2025	2024	2025	2024
Cuota de administración	\$ 5,259,955	\$ 5,499,724	\$ 2,640,352	\$ 2,864,894

Corresponde a los gastos pagados a los operadores de los centros comerciales e inmueble bajo el régimen de propiedad horizontal por la gestión y operación de los mismos. Estos varían en función del nivel de ocupación de cada centro comercial y otras variables operativas.

24. Seguros

El siguiente es el detalle de los gastos por seguros:

	Por los Seis Meses Terminados al 30 de junio de		Por los Tres Meses Terminados al 30 de junio de	
	2025	2024	2025	2024
Multirriesgo	\$ 2,707,505	\$ 2,855,405	\$ 1,246,203	\$ 1,486,805
Responsabilidad civil	188,301	162,824	91,040	66,263
Cumplimiento	61,259	57,167	30,434	29,932
Otros	51,721	914	19,284	457
Servicios hoteleros	34,253	42,134	16,226	21,053
Directivos	3,049	2,947	1,983	1,705
Arrendamiento	—	46,217	—	23,109
Responsabilidad civil Terrorismo	—	32,468	—	32,468
	\$ 3,046,088	\$ 3,200,076	\$ 1,405,170	\$ 1,661,792

25. Reparaciones y Mantenimiento

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

	Por los seis meses terminados al 30 de junio de		Por los tres meses terminados al 30 de junio de	
	2025	2024	2025	2024
Mantenimiento (1)	\$ 1,539,522	\$ 2,019,690	\$ 1,267,004	\$ 1,568,503
Servicios hoteleros	774,560	651,007	417,091	346,196
	\$ 2,314,082	\$ 2,670,697	\$ 1,684,095	\$ 1,914,699

(1) Corresponde principalmente a los servicios de mantenimiento de los inmuebles Centros Comerciales Outlets, El Tesoro, Centro Comercial Ideo Cali y Plaza Central.

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

26. Deterioro de Cartera

El siguiente es un detalle gastos por deterioro de cartera:

	Por los Seis Meses Terminados al 30 de junio de		Por los Tres Meses Terminados al 30 de junio de	
	2025	2024	2025	2024
Operación directa del Patrimonio				
Deterioro de cartera	\$ 1,130,818	\$ 266,050	\$ 222,138	\$ 54,148
Condonaciones y castigos de cartera	7,419	265,816	—	265,816
Recuperación de cartera	(4,175)	(70,032)	(2,228)	(57,500)
Operación conjunta				
Deterioro de cartera	415,432	407,086	48,801	66,715
Condonaciones y castigos de cartera	505	12,471	—	(11,837)
Recuperación de cartera	(9,243)	(40,035)	6,457	19,944
	\$ 1,540,756	\$ 841,356	\$ 275,168	\$ 337,286

27. Gastos Operativos Reembolsables, Netos

El siguiente es un detalle gastos operativos reembolsables, netos:

	Por los Seis Meses Terminados al 30 de junio de		Por los Tres Meses Terminados al 30 de junio de	
	2025	2024	2025	2024
Honorarios (1)	\$ 10,944,813	\$ 14,019,869	\$ 5,429,795	\$ 6,947,204
Aseo y vigilancia (2)	6,686,567	5,672,801	3,385,023	2,850,574
Mantenimiento	4,968,373	3,318,637	2,735,628	1,998,213
Servicios públicos	4,500,361	2,886,008	2,034,059	1,525,032
Mercadeo	4,010,306	3,120,177	2,197,498	2,025,510
Nómina	3,749,328	3,725,190	1,789,568	1,803,592
Otros	3,368,327	3,056,848	1,707,856	1,483,038
Servicios de mandato (3)	1,985,228	6,464,928	937,605	3,700,664
Administración (4)	(8,395,868)	(9,240,878)	(3,973,921)	(4,690,344)
Fondo común de gastos (5)	(14,100,651)	(12,598,897)	(6,998,132)	(6,265,666)
	\$ 17,716,784	\$ 20,424,683	\$ 9,244,979	\$ 11,377,817

(1) La disminución corresponde principalmente a los honorarios reembolsables de la operación de los Centros Comerciales Outlets, Jardín Plaza e Ideo Itagüí. Así mismo, los honorarios facturados por MTS por servicios prestados como mandatario en los inmuebles de Amadeus y Quadratto.

(2) Corresponde a los gastos de la aseo y vigilancia de los Centros Comerciales Único (Cali, Barranquilla, Neiva, Villavicencio y Yumbo), Jardín Plaza y Hotel Calablanca Barú.

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

27. Gastos Operativos Reembolsables, Netos (continuación)

- (3) Corresponde a los gastos de la operación de la Residencia Universitaria City U y de los Centros Comerciales Jardín Plaza y Plaza Central.
- (4) Corresponde principalmente a los ingresos cobrados por concepto de administración de los Centros Comerciales: Atlantis, Plaza Central, Nuestro Bogotá, Hotel Calablanca Barú, Centro Comercial Santa Fe de Medellín, Cittium, Amadeus, Quadratto, Carvajal y Megaport.
- (5) Corresponde principalmente a los ingresos cobrados por concepto del fondo común de gastos de los Centros Comerciales Plaza Central, Atlantis, Ideo Cali e Ideo Itagüí.

28. Gastos de Administración

El siguiente es el detalle de los gastos por administración:

	Por los Seis Meses Terminados al 30 de junio de		Por los Tres Meses Terminados al 30 de junio de	
	2025	2024	2025	2024
Comisión (1)	\$ 44,827,128	\$ 40,571,050	\$ 22,968,910	\$ 21,265,725
Honorarios (2)	4,478,280	2,314,477	3,025,636	1,155,896
Impuestos	953,543	814,705	538,173	358,565
Custodia de valores o títulos	508,260	642,294	301,428	215,549
Otros	323,358	545,380	131,958	281,481
Honorarios Revisoría Fiscal	140,268	178,999	66,436	89,499
Servicios hoteleros	82,405	61,846	56,695	29,451
Restaurantes	—	2,068	—	2,068
	\$ 51,313,242	\$ 45,130,819	\$ 27,089,236	\$ 23,398,234

- (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.

	Por los Seis Meses Terminados al 30 de junio de		Por los Tres Meses Terminados al 30 de junio de	
	2025	2024	2025	2024
Pei Asset Management S.A.S.				
(i) (Nota 34)	\$ 36,812,725	\$ 33,102,186	\$ 18,937,393	\$ 17,808,310
Comisión fiduciaria	7,868,494	7,308,964	3,943,972	3,377,465
Comisión representación inversionistas	145,909	159,900	87,545	79,950
	\$ 44,827,128	\$ 40,571,050	\$ 22,968,910	\$ 21,265,725

- (i) La comisión presenta un incremento frente al año anterior, explicado por el aumento en los indicadores financieros utilizados para su liquidación, principalmente el Ingreso Neto Operativo (NOI) y el Flujo de Caja Distribuible (FCD) a inversionistas.
- (2) Corresponde al aumento de los honorarios de Calablanca.

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

29. Tis – Comisión Arrendamiento

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

	Por los Seis Meses Terminados al 30 de junio de		Por los Tres Meses Terminados al 30 de junio de	
	2025	2024	2025	2024
Comisión por arrendamiento (a)	\$ 932,990	\$ 761,486	\$ 31,432	\$ 128,603
Adecuaciones	133,053	357,234	46,816	172,013
	\$ 1,066,043	\$ 1,118,720	\$ 78,248	\$ 300,616

(a) Corresponde principalmente al aumento de la facturación de comisión pagada a terceros por la intermediación en contratos de arrendamiento, principalmente en la operación de los Centros Comerciales Nuestros (Bogotá, Cartago y Montería).

30. Valoración Propiedad de Inversión, Neta

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

	Por los Seis Meses Terminados al 30 de junio de		Por los Tres Meses Terminados al 30 de junio de	
	2025	2024	2025	2024
Valoración neta propiedad de inversión	\$ 138,007,589	\$ 214,994,094	\$ 61,019,198	\$ 91,069,949

La variación corresponde principalmente a la disminución de la inflación en el país, la cual afecto el valor razonable de los inmuebles. Para el segundo trimestre de 2025 presenta una variación en el IPC pasando 7.16% en el 2Q del 2024 a 4.82% en el 2Q del 2025. Sin embargo, se mantiene una valoración positiva de los inmuebles durante el 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.

31. Gasto Financiero, Neto

El siguiente es el detalle de gasto financiero, neto:

	Por los Seis Meses Terminados al 30 de junio de		Por los Tres Meses Terminados al 30 de junio de	
	2025	2024	2025	2024
Intereses de obligaciones financieras (a)	\$ 131,936,046	\$ 156,803,581	\$ 66,902,660	\$ 75,556,855
Intereses de bonos (a)	32,369,076	45,420,167	16,245,162	21,431,577
Otros (b)	2,745,389	4,871,268	1,290,548	2,828,799
Costo amortizado bonos	61,584	83,549	30,962	41,774
Servicios hoteleros	–	14,574	–	7,092
Intereses bancarios	(1,952,209)	(2,947,103)	(1,029,517)	(1,873,870)
	\$ 165,159,886	\$ 204,246,036	\$ 83,439,815	\$ 97,992,227

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

31. Gasto Financiero, Neto (continuación)

- (a) La variación se debe principalmente a la variación en el IPC que presento una disminución de 2.36 puntos porcentuales, a junio 2025 cerro en 4.82% vs 7.18% de junio 2024 e IBR de las obligaciones financieras y los bonos del PEI debido a que se encuentran indexados a estos indicadores.
- (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.

32. Otros Ingresos

El siguiente es el detalle de otros ingresos:

	Por los Seis Meses Terminados al 30 de junio de		Por los Tres Meses Terminados al 30 de junio de	
	2025	2024	2025	2024
Otros conceptos (a)	\$ 4,221,910	\$ 2,007,468	\$ 3,910,294	\$ 897,064
Alivios financieros (b)	(118,677)	(156,461)	(51,912)	(75,661)
	\$ 4,103,233	\$ 1,851,007	\$ 3,858,382	\$ 821,403

- (a) Incluye ingresos por siniestros con Chubb Seguros, ajustes en operación conjunta de Centros Comerciales Outlets y venta de propiedades de inversión en El Tesoro.
- (b) Corresponde a la amortización de los alivios por arrendamiento otorgados por el Fideicomiso Plaza Central durante la emergencia por Covid-19. La disminución es consistente con la tendencia posterior al fin de la pandemia y la finalización progresiva de los alivios otorgados.

33. Otros Gastos

El siguiente es el detalle de otros gastos:

	Por los Seis Meses Terminados al 30 de junio de		Por los Tres Meses Terminados al 30 de junio de	
	2025	2024	2025	2024
Depreciación	\$ 225,877	\$ 153,000	\$ 122,570	\$ 85,074
Otros gastos	121,651	38,496	49,602	26,412
Pérdida en venta de activos (a)	—	261,234	—	261,234
	\$ 347,528	\$ 452,730	\$ 172,172	\$ 372,720

- (a) Corresponde a la venta realizada del inmueble bodega Redetrans Yumbo con matrícula inmobiliaria No 370 – 121359, realizada el 21 de junio de 2024 a Bancolombia S.A., el cual su valor en libros correspondía a \$9,045,069 y el precio de venta fue de \$8,800,000 y los gastos asociados a su comercialización fueron de \$16,165.

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

34. Partes Relacionadas

Los saldos de las partes relacionadas al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 están incluidos en las siguientes cuentas:

Fideicomitente

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

El siguiente es un detalle de los aportes del fideicomitente:

	Al 30 de junio de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Aportes del fideicomitente	\$ 1,000	\$ 1,000

El patrimonio autónomo con esta entidad no registra transacciones adicionales al aporte de capital inicial.

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 30 de junio de 2025		Al 31 de diciembre de 2024					
Pei Asset Management S.A.S.								
Cuentas por pagar – comisiones (Nota 14, literal c)	\$	6,543,826	\$	5,801,381				
	Por los Seis Meses Terminados al 30 de junio de		Por los Tres Meses Terminados al 30 de junio de					
	2025	2024	2025	2024				
Pei Asset Management S.A.S.								
Gastos de administración – comisiones (Nota 28, numeral 1)	\$	36,812,725	\$	33,102,186	\$	18,937,393	\$	17,808,310

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

34. 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 30 de junio 2025 y de 2024, los valores cancelados por concepto de honorarios a los miembros del comité asesor se detallan a continuación.

	Por los Seis Meses Terminados al 30 de junio de		Por los Tres Meses Terminados al 30 de junio de	
	2025	2024	2025	2024
Honorarios Comité asesor	\$ 163,182	\$ 155,116	\$ 78,328	\$ 86,865

35. Compromisos en Ingresos Futuros

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

Ingresos	Al 30 de junio de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
< 1 año	\$ 628,887,254	\$ 590,045,155
Entre 1 y 5 años	1,309,575,240	1,581,599,549
> 5 años	777,577,782	863,720,667
	<u>\$ 2,716,040,276</u>	<u>\$ 3,035,365,371</u>

Los compromisos futuros relacionados con los pagos de las obligaciones financieras se observan en la nota 13 de obligaciones financieras.

36. Aprobación de Estados Financieros

Los estados financieros del patrimonio autónomo correspondientes al ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025 fueron aprobados por la Administración del Patrimonio el 4 de agosto de 2025.

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

Certificación de los Estados Financieros Condensados

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

Que para la emisión del estado de situación financiera condensado al 30 de junio de 2025 y de los estados condensados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el período de seis meses terminado en esa fecha, 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 T.P. 290702- T