

Aval Fiduciaria S.A., en calidad de Agente de Manejo del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (“PEI”), emisor de los Títulos PEI, pone a disposición de los inversionistas y de terceros la publicación de los Estados Financieros a corte 31 de marzo de 2026 con informe de Revisor Fiscal.

La Información fue presentada a los Inversionistas en la Conferencia de resultados programada para el día 07 de mayo de 2026 a las 8:00 am.

Bogotá D.C., 07 de mayo de 2026.

ALEJANDRO GÓMEZ VILLEGAS
Presidente

Comunícate a través de nuestras Líneas de Atención Telefónica:

 (601) 7550340  línea nacional gratuita 01 8000 189 799

 desde tu celular al #432

Síguenos en:  @Avalfiduciaria  Aval Fiduciaria  Aval Fiduciaria  @Avalfiduciaria  @Aval.fiduciaria  Aval Fiduciaria

ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS

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

Al 31 de marzo de 2026 y por el período
de tres meses terminados a esa fecha
con informe de Revisión del Revisor Fiscal

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

Estados Financieros Condensados

Al 31 de marzo de 2026 y por el período de tres meses terminados a esa fecha

Índice

Informe del Revisor Fiscal.....	1
Estados Financieros Condensados	
Estados Condensados de Situación Financiera	3
Estados Condensados de Resultados Integrales	4
Estados Condensados de Cambios en el Patrimonio Especial.....	5
Estados Condensados de Flujos de Efectivo	6
Notas a los Estados Financieros	7
Certificación a los Estados Financieros Condensados.....	54



**Shape the future
with confidence**

Informe del Revisor Fiscal

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

Introducción

He revisado los estados financieros intermedios condensados adjuntos del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241), que comprenden el estado condensado intermedio de situación financiera al 31 de marzo de 2026, los correspondientes estados intermedios condensados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio especial y de flujo de efectivo por el período de tres meses terminados en esa fecha; así como las notas explicativas a los estados financieros que incluyen información sobre las políticas contables materiales. La Gerencia del Patrimonio es responsable por la preparación y correcta presentación de esta información financiera intermedia, de acuerdo con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia. Mi responsabilidad es emitir una conclusión sobre este reporte de información financiera intermedia, fundamentada en mi revisión.

Alcance de la Revisión

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

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

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

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

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



**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 31 de marzo de 2026, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el período de tres meses terminado en esa fecha, de acuerdo con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia.

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

Firmado digitalmente
por MARLLY SARELA
GALLEGO MORALES
Fecha: 2026.05.05
16:06:40 -05'00'

Bogotá, D.C.
5 de mayo de 2026

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

Estados Condensados de Situación Financiera

	Notas	Al 31 de marzo de 2026 (No auditado)	Al 31 de diciembre de 2025
<i>(Expresado en miles de pesos)</i>			
Activos			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	\$ 89,651,213	\$ 123,798,894
Inventarios, neto	7	2,049,164	2,114,940
Cuentas por cobrar, neto	8	60,959,203	28,597,537
Otros activos	9	36,720,784	11,402,257
Propiedades de Inversión	10	483,868,575	480,232,112
Total Activos Corrientes		673,248,939	646,145,740
Cuentas por cobrar, neto	8	751,265	27,712,077
Otros activos largo plazo	9	22,328,591	22,096,337
Propiedades de inversión	10	9,606,996,011	9,490,391,046
Propiedad y equipo	11	3,790,315	3,818,148
Total Activos no Corrientes		9,633,866,182	9,544,017,608
Total Activos		\$ 10,307,115,121	\$ 10,190,163,348
Pasivo y Patrimonio Especial			
Pasivos			
Bonos ordinarios	12	\$ 7,188,140	\$ 7,703,138
Obligaciones financieras	13	250,670,524	310,755,191
Cuentas por pagar	14	72,616,100	106,429,249
Otros pasivos	15	18,101,368	20,089,400
Total Pasivos Corrientes		348,576,132	444,976,978
Bonos ordinarios	12	761,192,067	761,161,445
Obligaciones financieras	13	1,962,443,468	1,835,491,802
Cuentas por pagar	14	1,000,000	1,000,000
Otros pasivos	15	10,223,028	9,305,264
Total Pasivos no Corrientes		2,734,858,563	2,606,958,511
Total Pasivos		3,083,434,695	3,051,935,489
Patrimonio Especial			
Aportes	16	3,330,715,390	3,340,239,472
Prima por readquisición de títulos	16	29,291,715	29,375,474
Ajustes en la aplicación por primera vez de las NCIF	16	265,862,045	280,641,067
Resultados acumulados	16	3,597,811,276	3,487,971,846
Total Patrimonio Especial		7,223,680,426	7,138,227,859
Total Pasivos y Patrimonio Especial		\$ 10,307,115,121	\$ 10,190,163,348

Véanse las notas 1 a la 39 a la información financiera intermedia condensada que forman parte integral de los estados financieros.

Firmado digitalmente
por Omar Andrés
Torres Daza
Fecha: 2026.05.05
15:39:36 -05'00'

Omar Andres Torres Daza
Representante Legal


Edwin Arroyave Lozada
Contador Público
Tarjeta Profesional T.P. 59342- T

MARLLY SARELA
GALLEGO
MORALES
Marlly Sarela Gallego Morales
Revisor Fiscal
Tarjeta Profesional 92344-T
Designada por Ernst & Young Audit S.A.S. TR-530
(Véase mi informe del 5 de mayo 2026)

Firmado digitalmente
por MARLLY SARELA
GALLEGO MORALES
Fecha: 2026.05.05
16:06:52 -05'00'

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

Estados Condensados de Resultados Integrales

Notas	Por los tres meses terminados al 31 de marzo de		
	2026	2025	
	(No auditados)		
	(Expresado en miles de pesos)		
Ingresos por arrendamiento e incentivos	17	\$ 199,810,343	\$ 182,046,009
Otros ingresos operacionales	18	24,110,869	21,303,685
Ingresos arrendamientos variables	19	16,935,785	16,241,255
Ingresos Operacionales		240,856,997	219,590,949
Parqueaderos, avalúos y otros gastos	20	(15,683,411)	(10,247,842)
Prediales e impuesto de valorización	21	(12,714,886)	(11,980,541)
Honorarios operadores	22	(10,686,443)	(8,745,320)
Cuota de administración	23	(3,396,225)	(2,619,603)
Seguros	24	(1,466,694)	(1,640,918)
Deterioro y condonaciones de cartera, neto	25	(971,584)	(1,265,588)
Reparaciones y mantenimiento	26	(538,943)	(629,987)
Gastos Operativos		(45,458,186)	(37,129,799)
Gastos operativos reembolsables, netos	27	(6,582,105)	(8,471,805)
Total Gastos Operativos		(52,040,291)	(45,601,604)
Utilidad Bruta de las Rentas		188,816,706	173,989,345
Gasto de administración	28	(28,493,596)	(24,224,006)
Tis – Comisión arrendamiento	29	(787,429)	(987,795)
Gasto Administrativo del Portafolio		(29,281,025)	(25,211,801)
Valoración propiedad de inversión, neta	30	100,987,503	76,988,391
Utilidad Generada por la Operación		260,523,184	225,765,935
Gasto financiero, neto	31	(75,210,728)	(81,720,071)
Otros Ingresos	32	715,341	244,851
Otros Gastos	33	(568,111)	(175,356)
Utilidad del Periodo		185,459,686	144,115,359
Total Resultado		\$ 185,459,686	\$ 144,115,359

Véanse las notas 1 a la 39 a la información financiera intermedia condensada que forman parte integral de los estados financieros.

Omar Andrés
Torres Daza

Firmado digitalmente por
Omar Andrés Torres Daza
Fecha: 2026.05.05
15:40:01 -05'00'

Omar Andres Torres Daza
Representante Legal



Edwin Arroyave Lozada
Contador Público
Tarjeta Profesional T.P. 59342- T

MARLLY
SARELA
GALLEGO
MORALES

Firmado digitalmente
por MARLLY SARELA
GALLEGO MORALES
Fecha: 2026.05.05
16:07:04 -05'00'

Marlly Sarela Gallego Morales
Revisor Fiscal
Tarjeta Profesional 92344-T
Designada por Ernst & Young Audit S.A.S. TR-530
(Véase mi informe del 5 de mayo 2026)

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

Estados Condensados de Cambios en el Patrimonio Especial

	Aportes en Dinero	Aportes Valor Nominal	Aportes Prima en Colocación	Prima Por Readquisición de Títulos	Ajustes en la Aplicación por Primera vez de las NCIF	Resultados Acumulados Ejercicios Anteriores	Utilidad del Ejercicio	Total Patrimonio Especial
<i>(Expresados en miles de pesos)</i>								
Saldos al 31 de diciembre de 2024	\$ 1,000	\$ 405,629,579	\$2,436,534,772	\$ 29,375,474	\$ 280,641,067	\$2,686,485,425	\$ 509,241,022	\$6,347,908,339
Resultados acumulados	-	-	-	-	-	509,241,022	(509,241,022)	-
Distribución de utilidades (Nota 16)	-	-	-	-	-	(50,002,955)	-	(50,002,955)
Utilidad del ejercicio	-	-	-	-	-	-	144,115,359	144,115,359
Saldos al 31 de marzo de 2025 (No auditados)	\$ 1,000	\$ 405,629,579	\$2,436,534,772	\$ 29,375,474	\$ 280,641,067	\$3,145,723,492	\$ 144,115,359	\$6,442,020,743
Saldos al 31 de diciembre de 2025	\$ 1,000	\$ 484,882,137	\$2,855,356,335	\$ 29,375,474	\$ 280,641,067	\$2,970,660,273	\$ 517,311,573	\$7,138,227,859
Resultados acumulados	-	-	-	-	-	517,311,573	(517,311,573)	-
Utilidad realizada por valorización- venta Éxito Cedi (Nota 16)	-	-	-	-	(14,779,022)	14,779,022	-	-
Distribución extraordinaria (Nota 16)	-	(1,382,553)	(8,141,529)	(83,759)	-	(5,078,519)	-	(14,686,360)
Distribución de utilidades (Nota 16)	-	-	-	-	-	(85,320,759)	-	(85,320,759)
Resultado del periodo	-	-	-	-	-	-	185,459,686	185,459,686
Saldos al 31 de marzo de 2026 (No auditados)	\$ 1,000	\$ 483,499,584	\$2,847,214,806	\$ 29,291,715	\$ 265,862,045	\$3,412,351,590	\$ 185,459,686	\$7,223,680,426

Véanse las notas 1 a la 39 a la información financiera intermedia condensada que forman parte integral de los estados financieros

Omar
Andrés
Torres Daza

Firmado digitalmente
por Omar Andrés
Torres Daza
Fecha: 2026.05.05
15:40:44 -05'00'

Omar Andres Torres Daza
Representante Legal



Edwin Arroyave Lozada
Contador Público
Tarjeta Profesional T.P. 59342- T

MARLLY
SARELA
GALLEGO
MORALES

Firmado digitalmente
por MARLLY SARELA
GALLEGO MORALES
Fecha: 2026.05.05
16:07:16 -05'00'

Marlly Sarela Gallego Morales
Revisor Fiscal
Tarjeta Profesional 92344-T
Designada por Ernst & Young Audit S.A.S. TR-530
(Véase mi informe del 5 de mayo 2026)

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

Estados Condensados de Flujos de Efectivo

Notas	Por los tres meses terminados al 31 de marzo de	
	2026	2025
	(No auditados) (En miles de pesos)	
Actividades de operaciones:		
Utilidad del periodo	\$ 185,459,686	\$ 144,115,359
Ajustes para conciliar la utilidad del ejercicio con los flujos netos de efectivo:		
Valoración propiedad de inversión, neta	10 y 30 (100,987,503)	(76,988,391)
Reversión valorización portafolio Davivienda	10 13,410	-
Gasto por intereses	31 73,939,114	81,157,300
Depreciación en operaciones conjuntas	11 y 33 222,892	103,307
Deterioro de cuentas por cobrar operaciones conjuntas	8 y 26 209,142	366,631
Deterioro de cuentas por cobrar	8 y 26 952,651	908,680
Recuperación deterioro de cuentas por cobrar operaciones conjuntas	8 y 26 (118,042)	15,700
Recuperación deterioro de cuentas por cobrar	8 y 26 (72,193)	1,947
(Utilidad) Pérdida en venta de inmuebles	10 y 32 (132,884)	-
Amortización costo de emisión bonos	12 y 31 30,622	30,622
Ajustes al capital de trabajo:		
(Aumento) cuentas por cobrar	(6,372,412)	(1,865,845)
(Aumento) otros activos	(25,550,781)	(9,031,526)
Disminución inventarios	65,776	11,769
Disminución (Aumento) otros pasivos	(1,070,268)	152,095
Disminución cuentas por pagar	(33,813,149)	(9,583,434)
Flujo neto de efectivo provisto por las actividades de operación	92,776,061	129,394,214
Actividades de inversión:		
Adquisiciones y mejoras propiedad y equipo	11 (195,059)	(429,958)
Producto de las ventas de propiedades de inversión	10 927,000	-
Mejoras propiedad de inversión	10 (16,837,400)	(6,662,097)
Adquisiciones de propiedad de inversión	10 (1,931,886)	-
Flujo neto de efectivo usado en actividades de inversión	(18,037,345)	(7,092,055)
Actividades de financiación:		
Pago de intereses	(73,446,929)	(82,608,640)
Constitución obligaciones financieras	74,908,290	26,528,418
Amortización de capital	(10,340,639)	(20,937,826)
Distribución de utilidades	(100,007,119)	(50,002,955)
Flujo neto de efectivo usado por las actividades de financiación	(108,886,397)	(127,021,003)
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(34,147,681)	(4,718,844)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	6 123,798,894	75,056,675
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	\$ 89,651,213	\$ 70,337,831

Véanse las notas 1 a la 39 a la información financiera intermedia condensada que forman parte integral de los estados financieros.

Firmado digitalmente
 Omar Andrés Torres Daza
 Fecha: 2026.05.05
 15:41:08 -05'00'

Omar Andres Torres Daza
 Representante Legal



Edwin Arroyave Lozada
 Contador Público
 Tarjeta Profesional T.P. 59342- T

Firmado digitalmente
 por MARLLY SARELA
 GALLEGO MORALES
 Fecha: 2026.05.05
 16:07:27 -05'00'

Marlly Sarela Gallego Morales
 Revisor Fiscal
 Tarjeta Profesional 92344-T
 Designada por Ernst & Young Audit S.A.S. TR-530
 (Véase mi informe del 5 de mayo 2026)

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

Al 31 de marzo de 2026 y por el período de tres meses terminados a esa fecha
(Cifras expresadas en miles de pesos)

1. Entidad Reportante

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

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

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

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

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

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

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

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

El Patrimonio Autónomo se encuentra activo al 31 de marzo de 2026.

El siguiente es el último otrosí que modifica el contrato de fiducia mercantil:

Otro sí No. 17 al Contrato de Fiducia

(Suscrito el 18 de enero de 2024)

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

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

Notas a los Estados Financieros

1. Entidad Reportante (continuación)

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

2. Políticas Contables Significativas

Bases de Preparación

Los estados financieros condensados intermedios por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2026, han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad – NIC 34 Información financiera intermedia, la cual hace parte de las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia, incluidas en el Decreto 2270 de 2019.

Resumen de las Principales Políticas Contables Significativas

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

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

Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)

Administrado por Aval Fiduciaria S.A.

Notas a los Estados Financieros

2. Políticas Contables Significativas (continuación)

Participaciones en Acuerdos Conjuntos

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

Al 31 de marzo de 2026, el Patrimonio mantiene participaciones en diversas operaciones conjuntas relacionadas principalmente con el desarrollo y operación de proyectos inmobiliarios y comerciales en distintas ciudades del país.

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

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

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

4. Estimaciones de Valores Razonables

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

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

Precio Promedio

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

4. Estimaciones de Valores Razonables (continuación)

Precio Estimado

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).

Consideramos que para el 31 de marzo de 2026 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.

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

Notas a los Estados Financieros

4. Estimaciones de Valores Razonables (continuación)

Precio Estimado (continuación)

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

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

Activos a valor razonable con ajuste a resultados Nivel 2:

	Al 31 de marzo de 2026 (No Auditado)	Al 31 de diciembre de 2025
Activos		
Instrumentos de patrimonio		
Fondos de inversión colectiva (Nota 6)	\$ 68,937,135	\$ 94,320,475
Activos no financieros		
Propiedades de inversión (Nota 10)	<u>9,522,946,499</u>	<u>9,401,768,450</u>
	<u>\$ 9,591,883,634</u>	<u>\$ 9,496,088,925</u>

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

5. Administración y Gestión del Riesgo

Riesgos Estratégicos

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

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

Notas a los Estados Financieros

5. Administración y Gestión del Riesgo (continuación)

Riesgos Estratégicos (continuación)

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

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

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

6. Efectivo y Equivalentes de Efectivo

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

	Al 31 de marzo de 2026 (No Auditado)	Al 31 de diciembre de 2025
Efectivo (a)	\$ 20,714,078	\$ 28,588,183
Inversiones a valor razonable (b)	68,937,135	94,320,475
TIDIS (c)	-	829,737
Derechos en fideicomiso-Becam	-	60,499
	\$ 89,651,213	\$ 123,798,894

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

	Al 31 de marzo de 2026 (No Auditado)	Al 31 de diciembre de 2025
Operación Directa		
Banco de Occidente	\$ 11,659,695	\$ 16,472,402
Banco Davivienda	89,608	47,597
Banco Colpatria	80,341	85,757
Banco Av Villas	42,214	41,971
Banco Itaú	32,653	69,028
Bancolombia	15,415	14,634
Banco de Bogotá	1,366	1,366
Banco BBVA	216	215
	\$ 11,921,508	\$ 16,732,970
Operación Conjunta		
Bancos	\$ 8,500,628	\$ 11,647,742
Caja menor	291,942	207,471
	\$ 8,792,570	\$ 11,855,213
	\$ 20,714,078	\$ 28,588,183

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

Notas a los Estados Financieros

6. Efectivo y Equivalentes de Efectivo (continuación)

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

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

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

	Al 31 de marzo de 2026 (No Auditado)	Al 31 de diciembre de 2025
Operación Directa		
FIC Abierta Valor Plus	\$ 40,604,343	\$ 62,525,229
FIC Skandia Efectivo	941,285	17,299
FIC Occirenta	19,063	18,780
FIC Money Market	17,705	17,393
FIC Fiducuenta	10,960	10,766
FIC Sumar	10,953	10,780
FIC Interés Corredores Davivienda	2,729	2,684
	\$ 41,607,038	\$ 62,602,931
Operación Conjunta		
Inversiones en Fondos de Inversión Colectiva (i)	\$ 27,330,097	\$ 31,717,544
	\$ 68,937,135	\$ 94,320,475

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

	Al 31 de marzo de 2026 (No Auditado)	Al 31 de diciembre de 2025
FIC Valor Plus – Único	\$ 7,671,393	\$ 12,205,914
FIC Valor Plus – Atrio Torre Norte	3,337,973	5,430,879
FIC Valor Plus – Jardín Plaza Cali	3,074,158	1,267,502
FIC Alianza – Jardín Plaza Cúcuta	2,713,791	1,570,244
FIC Confianza Plus – Nuestro Bogotá	2,652,934	2,718,289
FIC Valor Plus – Rivana	1,807,436	1,623,860
FIC Valor Plus – Ideo Itagüí	1,320,773	929,552
FIC Valor Plus – City U	1,200,516	1,114,491
FIC Confianza Plus – Nuestro Cartago	1,011,139	1,284,567
FIC Confianza Plus – Ideo Cali	697,463	511,305
FIC Alianza – El Tesoro Etapa 4	682,239	780,497
FIC Confianza Plus – Nuestro Montería	610,932	1,011,596
FIC Alianza – Studen Living Cañasgordas (Boho)	352,326	229,429
FIC Valor Plus – Hotel Calablanca Barú	134,888	974,032
Fideicomiso C.C. Nuestro Bogotá Parqueo	60,419	63,814
Credicorp Capital Fiduciaria S.A.	1,478	1,449
FIC Valor Plus – C-26	229	114
Fideicomiso Aktivos II	10	10
	\$ 27,330,097	\$ 31,717,544

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

Notas a los Estados Financieros

6. Efectivo y Equivalentes de Efectivo (continuación)

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

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

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

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

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

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 31 de marzo de 2026 (No Auditado)	Al 31 de diciembre de 2025
Operación Conjunta		
Alimentos	\$ 722,366	\$ 782,512
Bebidas	672,774	555,130
Suministros	654,024	777,298
	\$ 2,049,164	\$ 2,114,940

8. Cuentas por Cobrar, Neto

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

	Al 31 de marzo de 2026 (No Auditado)	Al 31 de diciembre de 2025
Cuentas por cobrar a corto plazo (1)	\$ 60,959,203	\$ 28,597,537
Cuentas por cobrar a largo plazo (2)	751,265	27,712,077
	\$ 61,710,468	\$ 56,309,614

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

Notas a los Estados Financieros

8. Cuentas por Cobrar, Neto (continuación)

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

	Al 31 de marzo de 2026 (No Auditado)	Al 31 de diciembre de 2025
Operación Directa		
Cuentas por cobrar (a)	\$ 34,831,927	\$ 6,532,836
Arrendamientos (b)	12,806,922	7,900,682
Anticipos de contratos y proveedores (c)	2,856,655	1,137,925
Impuestos	209,292	174,198
Deterioro cuentas por cobrar (d)	(8,542,959)	(7,662,501)
	\$ 42,161,837	\$ 8,083,140
Operación conjunta		
Diversas (e)	\$ 6,465,014	\$ 6,507,839
Concesión mensual	4,263,502	3,111,884
Cuentas por cobrar mandato Hotel Calablanca Barú (f)	4,261,857	-
Estimación renta variable (g)	2,105,628	10,060,275
Anticipos de contratos y proveedores	1,997,918	1,162,085
Otros servicios	961,666	982,397
Administración y fondo común de gastos	609,593	425,286
Comercial	321,595	231,987
Estimación otros conceptos	117,799	110,866
Impuestos	7,571	145,455
Deterioro cuentas por cobrar (h)	(2,314,777)	(2,223,677)
	\$ 18,797,366	\$ 20,514,397
	\$ 60,959,203	\$ 28,597,537

Cuentas por Cobrar Largo Plazo

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

	Al 31 de marzo de 2026 (No Auditado)	Al 31 de diciembre de 2025
Operación Directa		
Grupo Seratta S.A.S.	\$ 506,138	\$ 491,285
Arrendamientos (b)	245,127	278,336
Constructora las Galias (*)	-	26,942,456
	\$ 751,265	\$ 27,712,077

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

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

Notas a los Estados Financieros

8. Cuentas por Cobrar, Neto (continuación)

Cuentas por Cobrar Largo Plazo (continuación)

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

	Al 31 de marzo de 2026 (No Auditado)	Al 31 de diciembre de 2025
Otras cuentas por cobrar (i)	\$ 29,470,558	\$ 2,080,098
Cuenta por cobrar contratos de mandatos	1,184,613	450,425
Cuenta por cobrar adecuación espacios (ii)	1,085,409	926,102
Administración y cuota fondo común de gastos	1,082,958	771,779
Intereses moratorios	861,525	818,890
Otras por cobrar a Fideicomitentes	766,649	758,295
Servicios públicos	380,215	727,247
	\$ 34,831,927	\$ 6,532,836

(i) A continuación, el detalle de otros servicios que corresponde principalmente a la factura de la venta del inmueble identificado como "Éxito Cedi", mandato de los inmuebles Carvajal, Megaport y los capex recobrables:

	Al 31 de marzo de 2026 (No Auditado)	Al 31 de diciembre de 2025
Constructora las Galias S.A.S. (*)	\$ 27,642,789	\$ -
Grupo Seratta S.A.S.	650,097	650,097
Municipio de Medellín	333,151	333,151
MTS Consultoría Gestión S.A.S.	318,577	623,455
Otros terceros	137,475	100,614
Logística de distribución Sanchez Polo S.A.	130,596	130,596
Multiplika – Plaza Central	122,606	134,303
Chubb Seguros Colombia S.A.	62,394	62,394
Activos Capital S.A.S.	36,771	-
Centro Comercial Nuestro Montería	21,655	21,655
Servicios Nutresa S.A.S.	14,447	20,797
Unimanux Constructores S.A.S.	-	3,036
	\$ 29,470,558	\$ 2,080,098

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

	Al 31 de marzo de 2026 (No Auditado)	Al 31 de diciembre de 2025
Une Epm Telecomunicaciones S.A.	\$ 512,502	\$ 672,648
Colombia Movil S.A ESP	512,502	247,114
Andirent S.A.S.	36,533	-
Nuestra Cocina Artesanal S.A.S.	23,872	-
Inversiones Mcn S.A.S.	-	6,340
	\$ 1,085,409	\$ 926,102

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

Notas a los Estados Financieros

8. Cuentas por Cobrar, Neto (continuación)

Cuentas por Cobrar Largo Plazo (continuación)

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

	Al 31 de marzo de 2026 (No Auditado)	Al 31 de diciembre de 2025
Logística de distribución Sánchez Polo S.A. (1)	\$ 3,563,660	\$ 3,563,660
Multiplika S.A.S. (Mandato Plaza Central y Atlantis)	2,398,235	1,901,060
Hada International S.A.S. (2)	2,376,431	-
Redetrans S.A.	699,273	699,273
Industria Gráfica Latinoamérica S.A.S.	573,470	-
Americas Business Process Services S.A.	502,884	122,903
Km2 Solutions Colombia S.A.S.	444,824	-
Inversiones Toronto S.A.S.	414,930	448,202
Accedo Colombia S.A.S.	407,140	407,140
Comercializadora De Refrigerados Nutresa S.A.S.	293,309	-
Otros terceros	274,559	216,061
Tmf Rdc Americas S.A.S.	221,902	221,902
Lactopack S.A.	196,038	-
Grupo Uma S.A.S.	164,284	-
Anava Fz Services S.A.S.	128,587	128,587
Metlife Colombia Seguros de Vida S.A.	95,246	-
Comercializadora Internacional Sunshine Bouquet Colombia S.A.S.	82,704	82,704
Sky High Fun Park S.A.S.	75,641	-
Fiduciaria Bogotá S.A.	70,836	-
Andirent S.A.S.	68,096	307,135
Ncr Colombia Ltda	-	80,391
	\$ 13,052,049	\$ 8,179,018

- (1) Corresponde a la facturación comprendida entre enero de 2017 y diciembre de 2024 menos los abonos en dicho periodo. Adicionalmente, el cliente se encuentra en proceso de reestructuración desde agosto de 2017 y su cartera se encuentra deteriorada al 100% bajo NIIF 9. La relación comercial con el cliente finalizó el 14 de diciembre 2024.
- (2) Corresponde al canon de enero a marzo 2026 de los inmuebles Hada 6 y 7, adquiridos en diciembre 2025 (Ver nota 10, Numeral (2), literal (a) (ii)).
- (c) Corresponde principalmente al anticipo por gastos notariales por la transferencia en curso del inmueble Plaza Central, seguido de anticipos entregados para el desarrollo de los mandatos en los inmuebles Megaport, Carvajal, y Plaza Central, los cuales se legalizarán de acuerdo con la prestación de los servicios correspondientes.

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

Notas a los Estados Financieros

8. Cuentas por Cobrar, Neto (continuación)

Cuentas por Cobrar Largo Plazo (continuación)

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

	Al 31 de marzo de 2026 (No Auditado)	Al 31 de diciembre de 2025
Saldo inicial	\$ 7,662,501	\$ 6,449,596
Deterioro	952,651	1,212,905
Recuperación de cartera	(72,193)	–
Saldo final	\$ 8,542,959	\$ 7,662,501

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

	Al 31 de marzo de 2026 (No Auditado)	Al 31 de diciembre de 2025
Impuesto a las ventas a favor (i)	\$ 5,979,763	\$ 6,154,824
Cuentas por cobrar de mandato	420,919	307,000
Intereses moratorios	37,036	31,449
Servicios públicos	27,296	14,566
	\$ 6,465,014	\$ 6,507,839

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

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

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

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

	Al 31 de marzo de 2026 (No Auditado)	Al 31 de diciembre de 2025
Saldo inicial	\$ 2,223,677	\$ 2,353,606
Deterioro	209,142	271,449
Castigo de cartera	–	(181,031)
Recuperación	(118,042)	(220,347)
Saldo final	\$ 2,314,777	\$ 2,223,677

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

Notas a los Estados Financieros

9. Otros Activos

El siguiente es el detalle de los otros activos:

	Al 31 de marzo de 2026 (No Auditado)	Al 31 de diciembre de 2025
Otros activos corto plazo (1)	\$ 36,720,784	\$ 11,402,257
Otros activos largo plazo (2)	<u>22,328,591</u>	<u>22,096,337</u>
	<u>\$ 59,049,375</u>	<u>\$ 33,498,594</u>

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

	Al 31 de marzo de 2026 (No Auditado)	Al 31 de diciembre de 2025
Impuesto predial (a)	\$ 20,934,201	\$ -
Otros (b)	2,537,960	3,258,250
Póliza multirriesgo (c)	2,396,821	3,100,979
Incentivos por periodos de gracia	1,736,417	1,568,617
Incentivos por aportes de obra	1,030,351	1,034,726
Alivios financieros	143,090	162,890
Pagos en especie	14,238	-
Póliza responsabilidad civil	5,647	56,341
	<u>\$ 28,798,725</u>	<u>\$ 9,181,803</u>
Operación conjunta		
Impuesto predial (a)	\$ 5,530,741	\$ -
Seguros	794,022	715,150
Incentivos por periodos de gracia	791,254	788,421
Otros Activos	506,214	417,054
Incentivos por aportes de obra	299,828	299,829
	<u>\$ 7,922,059</u>	<u>\$ 2,220,454</u>
	<u>\$ 36,720,784</u>	<u>\$ 11,402,257</u>

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

	Al 31 de marzo de 2026 (No Auditado)	Al 31 de diciembre de 2025
Encargos en garantía (d) (Nota 15 (2))	\$ 9,474,128	\$ 8,527,471
Incentivos por aportes de obra	6,125,344	6,382,932
Incentivos por periodos de gracia	3,066,090	3,106,419
Alivios financieros	744,577	767,149
Otros	-	134,775
	<u>\$ 19,410,139</u>	<u>\$ 18,918,746</u>

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

Notas a los Estados Financieros

9. Otros Activos (continuación)

	Al 31 de marzo de 2026 (No Auditado)	Al 31 de diciembre de 2025
Operación conjunta		
Incentivos por aportes de obra	\$ 1,628,582	\$ 1,702,833
Incentivos por periodos de gracia	1,289,870	1,474,758
	\$ 2,918,452	\$ 3,177,591
	\$ 22,328,591	\$ 22,096,337

(a) Corresponde al reconocimiento del impuesto predial de los inmuebles del portafolio registrado como gasto pagado por anticipado, el cual se amortiza de manera sistemática durante el período fiscal (2026) correspondiente. El impuesto más significativo corresponde a los inmuebles ubicados en Bogotá, principalmente por Plaza Central.

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

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

(c) Al 31 de marzo de 2026, el Patrimonio Autónomo cuenta con cuatro pólizas de seguro las cuales están registradas como un gasto pagado por anticipado correspondiente a las siguientes pólizas vigentes, así:

Entidad	Amparo	No. Póliza	Vigencia	Valor Asegurado
Chubb Seguros Colombia	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	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

(d) El patrimonio constituye estos encargos que corresponden al valor retenido como garantía en contratos de arrendamiento, se clasifican como otros activos a largo plazo porque se encuentran restringidos. Estos encargos se encuentran en fondos de inversión colectiva (Nota 15 (2)).

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

Notas a los Estados Financieros

10. Propiedades de Inversión

El siguiente es el detalle de la propiedad de inversión:

	Al 31 de marzo de 2026 (No Auditado)	Al 31 de diciembre de 2025
Operación Directa	\$ 483,868,575	\$ 480,232,112
Propiedad de inversión Corto Plazo (1)	\$ 483,868,575	\$ 480,232,112
	Al 31 de marzo de 2026 (No Auditado)	Al 31 de diciembre de 2025
Operación Directa	\$ 7,016,110,808	\$ 6,942,150,636
Operación Conjunta	2,590,885,203	2,548,240,410
Propiedad de inversión Largo Plazo (2)	\$ 9,606,996,011	\$ 9,490,391,046

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

	Al 31 de marzo de 2026 (No Auditado)	Al 31 de diciembre 2025
Operación directa		
Saldo inicial (a) (*)	\$ 480,232,112	\$ -
Traslados (b) (*)	4,430,579	554,222,256
Ventas (c)	(794,116)	(73,990,144)
Saldo final (b)	\$ 483,868,575	\$ 480,232,112

(a) El saldo inicial al 31 de marzo de 2026 corresponde principalmente al 51 % del Centro Comercial Plaza Central, clasificada como activo corriente debido a la suscripción de un acuerdo de venta vinculante. El PEI suscribió este acuerdo en diciembre 2025 con Cenco Malls, filial de Cencosud, para la enajenación de dicha participación, conservando el PEI el 49 % restante como socio estratégico. Esta operación se enmarca dentro de la estrategia de optimización y rotación de activos del portafolio del PEI.

(b) Corresponde al traslado de tres inmuebles del portafolio Davivienda "Copacabana, Edificio Manuel Sáenz y Edificio Pasaje El Liceo" reclasificados a corto plazo en 2026, dado que durante el primer trimestre del año se concluyó el acuerdo de venta.

(*) La ejecución y el cierre de estas operaciones están previstos para el segundo trimestre de 2026, de conformidad con los términos y condiciones establecidos en la negociación que actualmente se encuentra en curso con el comprador.

(c) Al 31 de marzo de 2026 corresponde a la venta del inmueble Davivienda Calle 29 Palmira, y al 31 de diciembre de 2025 a la venta del inmueble Éxito Cedi y Davivienda El Retiro.

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

Notas a los Estados Financieros

10. Propiedades de Inversión (continuación)

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

Inmueble	Fecha de Transacción	Costo	Valoración	Venta	Utilidad
Davivienda Calle 29 Palmira	10/3/2026	\$ (567,230)	\$ (226,886)	\$ 927,000	\$ 132,884
		\$ (567,230)	\$ (226,886)	\$ 927,000	\$ 132,884

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

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

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

	Al 31 de marzo 2026 (No Auditado)		Al 31 de diciembre 2025	
	Operación Directa	Operación Conjunta	Operación Directa	Operación Conjunta
Terreno y edificio (a)	\$ 6,941,330,247	\$ 2,581,616,252	\$ 6,861,482,276	\$ 2,540,286,174
Construcciones en curso (b)	58,187,506	7,686,154	69,016,206	7,558,582
Anticipos (c)	16,593,055	1,582,797	11,652,154	395,654
	\$ 7,016,110,808	\$ 2,590,885,203	\$ 6,942,150,636	\$ 2,548,240,410

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

	Al 31 de marzo 2026 (No Auditado)		Al 31 de diciembre 2025	
	Operación directa	Operación conjunta	Operación directa	Operación conjunta
Saldo inicial	\$ 6,861,482,276	\$ 2,540,286,174	\$ 7,126,953,814	\$ 2,392,775,263
Mejoras capitalizadas (i)	22,393,686	308,963	42,453,571	15,712,629
Adquisiciones (ii)	1,931,886	-	134,880,095	8,950
Traslados al corto plazo (Nota 10 (1) (b))	(4,430,579)	-	(554,222,256)	-
Reclasificaciones (iii)	(13,410)	-	(406,592)	406,592
Otros	-	-	40,481	-
Valorización, neta (iv)	59,966,388	41,021,115	111,783,163	131,382,740
Saldo final	\$ 6,941,330,247	\$ 2,581,616,252	\$ 6,861,482,276	\$ 2,540,286,174

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

Notas a los Estados Financieros

10. Propiedades de Inversión (continuación)

- (i) Corresponde a activaciones de construcciones en curso asociadas a proyectos inmobiliarios en desarrollo, que se encontraban en ejecución durante los periodos comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2026 y entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2025, respectivamente, en operaciones directas y conjuntas.
- (ii) El saldo reconocido al 31 de marzo de 2026 corresponde principalmente a la capitalización de gastos notariales incurridos en febrero de 2026, asociados a adquisiciones de propiedades de inversión.

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

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

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

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

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

10. Propiedades de Inversión (continuación)

Capitalización de Ingresos

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

Flujo de Caja Descontado

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

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

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

Construcciones en curso (i)	Al 31 de marzo 2026 (No Auditado)		Al 31 de diciembre 2025	
	Operación directa	Operación conjunta	Operación directa	Operación conjunta
Saldo inicial	\$ 69,016,206	\$ 7,558,582	\$ 45,926,199	\$ 17,146,340
Adiciones	11,564,986	436,535	65,559,797	6,124,871
Capitalizaciones	(22,393,686)	(308,963)	(42,469,790)	(15,712,629)
Saldo final	\$ 58,187,506	\$ 7,686,154	\$ 69,016,206	\$ 7,558,582

- (i) Corresponde a las adiciones y capitalizaciones de las construcciones en curso reconocidas directamente por el PEI al cierre del 31 de marzo de 2026 las cuales se componen principalmente por el proyecto de expansión en el centro logístico Hada, proyecto de redesarrollo con el inmueble Seguros del Estado y adecuación de oficinas en Capital Tawer. Por su parte, las activaciones de proyectos finalizados del portafolio durante el período. Por su parte, las capitalizaciones por \$(42,469,790) corresponden principalmente al traslado de construcciones en curso a propiedades de inversión, una vez los activos cumplieron las condiciones para su activación, destacándose inmuebles como Cittium, Amadeus, Capital Tower, Zona Franc la Cayena y Megaport.

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

10. Propiedades de Inversión (continuación)

Flujo de Caja Descontado (continuación)

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

(i) Anticipos	Al 31 de marzo 2026 (No Auditado)		Al 31 de diciembre 2025	
	Operación directa	Operación conjunta	Operación directa	Operación conjunta
Saldo inicial	\$ 11,652,154	\$ 395,654	\$ 1,581,162	\$ 941,393
Adiciones	5,817,656	1,980,875	24,560,898	4,037,730
Legalizaciones	(876,755)	(793,732)	(14,489,906)	(4,583,469)
Saldo final	\$ 16,593,055	\$ 1,582,797	\$ 11,652,154	\$ 395,654

(i) Corresponde a las adiciones y legalizaciones de los anticipos realizados al cierre del 31 de marzo de 2026 de la operación directa del PEI, donde se destaca principalmente los anticipos entregados para el proyecto de redesarrollo sobre el inmueble Seguros del Estado. En operación conjunta, los inmuebles más representativos son Jardín Plaza Cali, City y Hotel Calablanca Barú.

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

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

Al 31 de marzo de 2026, el Patrimonio mantiene negociaciones en curso relacionadas con la adquisición del proyecto Hada Fase 5 del complejo logístico del Grupo Hada. Adicionalmente, se encuentra adelantando un proceso para la potencial adquisición de un portafolio inmobiliario generador de renta, el cual está sujeto, entre otras condiciones, a la autorización de la Asamblea General de Inversionistas y al trámite correspondiente ante la autoridad de competencia. A la fecha, no se ha suscrito ningún acuerdo vinculante.

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

	Al 31 de marzo de 2026 (No Auditado)	Al 31 de diciembre de 2025
Mejoras propiedades de inversión	\$ 16,837,400	\$ 77,796,409

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

Notas a los Estados Financieros

10. Propiedades de Inversión (continuación)

Flujo de Caja Descontado (continuación)

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

Inmuebles Operación directa del Patrimonio	Fecha del Último Avalúo	Al 31 de marzo de 2026 (No Auditado)	Al 31 de diciembre de 2025
Plaza Central	20/11/2025	\$ 952,063,802	\$ 945,660,433
Portafolios Davivienda	27/11/2025	654,404,804	647,009,619
Nuestro Bogotá	27/5/2025	336,824,232	332,606,607
Hotel Calablanca Barú	22/12/2025	284,842,855	281,276,128
Cittium	20/6/2025	251,664,010	240,306,165
Elemento	29/4/2025	248,755,121	245,640,275
Avianca	10/9/2025	246,669,466	243,264,115
Capital Towers	17/3/2026	216,420,241	208,174,379
Atlantis	22/12/2025	208,588,253	205,976,366
Isagen	16/3/2026	185,342,721	185,895,238
Torre Pacific	19/8/2025	176,638,405	174,082,018
City U	11/9/2025	171,140,608	168,997,630
One Plaza	25/4/2025	171,016,288	168,827,471
Amadeus	15/7/2025	149,790,564	144,434,612
Ciplas	16/3/2026	139,863,251	139,228,177
Megaport	23/7/2025	134,725,320	131,985,817
Corporativo 27 7	12/6/2025	122,045,127	120,191,133
Carvajal	17/9/2025	117,059,432	115,593,644
Torre Alianza	24/7/2025	112,626,304	111,216,027
Éxito Poblado	27/3/2026	109,676,940	123,433,080
Zona Franca del Pacífico –ZFP	27/6/2025	109,044,533	107,345,852
Nuestro Montería	25/4/2025	108,854,044	107,491,002
Bodega Zona Franca la Cayena	10/9/2025	105,192,507	102,834,048
Colsanitas	25/4/2025	90,575,413	89,441,251
Cortijo 9	24/4/2025	89,789,926	88,182,470
Nuestro Cartago	21/10/2025	85,426,176	84,356,491
Ideo Itagüí	18/9/2025	79,412,622	78,418,238
Sanitas Toberín	7/7/2025	70,233,112	69,353,671
Bodegas LG Palmira	21/4/2025	69,320,346	68,452,335
Cesde	24/4/2025	68,387,727	66,868,462
Quadratto	18/7/2025	66,947,598	65,888,072
WBP	21/8/2025	65,554,284	63,787,736
Estra	23/7/2025	65,264,396	64,447,172
Hada Expansión 6	26/12/2025	58,366,855	56,650,062
QBE	27/3/2026	58,313,933	59,038,464
Nutresa Montería	26/9/2025	54,427,044	53,745,523
Suppla Bogotá	26/8/2025	54,210,500	53,515,422
Suppla Cali	21/8/2025	52,370,133	51,675,273
Koba Ibagué	30/7/2025	50,830,582	50,194,095
Emergía	22/7/2025	50,823,066	50,186,673
Éxito Itagüí	27/3/2026	49,115,738	53,022,032

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

Notas a los Estados Financieros

10. Propiedades de Inversión (continuación)

Flujo de Caja Descontado (continuación)

Inmuebles Operación directa del Patrimonio	Fecha del Último Avalúo	Al 31 de marzo de 2026 (No Auditado)	Al 31 de diciembre de 2025
Ideo Cali	27/6/2025	48,856,897	48,245,124
Hada	19/8/2025	48,839,054	48,027,101
Nutresa Cartagena	26/9/2025	48,283,382	47,678,790
Fijar 93B	27/8/2025	42,600,313	42,066,883
Nutresa Pasto	29/9/2025	42,048,839	41,522,315
Hada Expansión 7	26/12/2025	40,584,569	39,148,686
Seguros del estado	22/3/2024	37,513,114	37,513,114
Clínica Sanitas Tequendama	17/3/2026	36,010,129	35,595,360
Andirent	25/8/2025	34,274,145	33,844,973
ML Colombia	25/11/2025	31,955,953	31,555,808
Deloitte	20/6/2025	31,387,953	30,903,544
Hada Expansión 4	19/8/2025	31,323,630	30,931,405
Sanitas Versalles	6/6/2025	29,410,596	29,042,324
Nutresa Valledupar	26/9/2025	28,813,955	28,453,154
Bodega Mosquera	27/3/2026	28,698,207	31,413,757
Bodega Medellín	20/3/2026	26,495,128	26,082,002
Nutresa Palermo	26/9/2025	26,236,342	25,880,996
Clínica Sanitas Ciudad Jardín	24/4/2025	25,143,234	24,828,397
Locales CC Santa Fe	17/3/2026	25,012,108	24,078,853
Sanitas Popayán	9/4/2025	24,251,379	23,947,710
Mapfre	28/5/2025	23,485,564	23,191,484
Nutresa Florencia	26/9/2025	22,479,321	22,153,668
Bodega La Estrella	20/3/2026	22,294,608	21,556,492
Nutresa Aguachica	26/9/2025	19,617,881	19,372,231
Cinemark	28/4/2025	16,959,397	16,747,036
Carulla Paseo Real	27/3/2026	15,196,582	20,379,031
Éxito Belén	27/3/2026	14,000,907	16,189,698
Bodytech Cali	29/4/2025	13,881,513	13,609,132
Lote Zona Franca La Cayena B	30/7/2025	13,545,339	13,375,728
Bodytech Chía	29/4/2025	12,463,652	12,307,586
Itaú Medellín	28/5/2025	9,981,239	9,856,257
Lote Zona Franca La Cayena A	30/7/2025	8,458,466	8,352,551
Lote Palmar	11/3/2026	8,300,412	4,598,352
Bodytech Armenia	29/4/2025	7,497,092	7,403,215
Locales 80 12	11/3/2026	7,322,654	4,122,924
Casa Atlantis	11/3/2026	7,027,823	7,022,271
Bodytech Ibagué	29/4/2025	5,915,939	5,841,862
Bodega Bucaramanga	20/3/2026	5,482,511	5,437,041
Bodytech Dosquebradas	29/4/2025	4,295,638	4,241,849
Lote Zona Franca La Cayena D	30/7/2025	3,071,574	3,033,112
Exito Valledupar	27/3/2026	2,667,506	2,584,516
Lote Indugral ZFP MZ 4H	25/4/2025	895,998	884,778
		\$ 7,425,198,822	\$ 7,341,714,388

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

Notas a los Estados Financieros

10. Propiedades de Inversión (continuación)

Flujo de Caja Descontado (continuación)

Inmuebles Operación Conjunta del Patrimonio	Fecha del Último Avalúo	Al 31 de marzo de 2026 (No Auditado)	Al 31 de diciembre de 2025
Únicos	28/5/2025	\$ 1,240,724,887	\$ 1,225,188,854
Jardín Plaza Cali	27/6/2025	550,806,048	543,908,999
Atrio	22/12/2025	280,039,492	276,532,911
Rivana	22/7/2025	182,270,013	179,987,676
Jardín Plaza Cúcuta	27/3/2026	146,386,172	137,432,014
Edificio C-26	23/7/2025	97,311,546	96,093,036
El Tesoro Etapa 4	27/3/2026	50,856,150	48,642,002
Boho	11/9/2025	26,049,969	25,723,778
Ideo Itagüí	18/9/2025	2,865,790	2,829,905
City U	11/9/2025	2,815,236	2,474,718
Ideo Cali	27/6/2025	1,031,566	1,018,649

Inmuebles Operación Conjunta del Patrimonio	Fecha del Último Avalúo	Al 31 de marzo de 2026 (No Auditado)	Al 31 de diciembre de 2025
Nuestro Cartago	21/10/2025	\$ 421,847	\$ 416,566
Hotel Calablanca Barú	22/12/2025	37,536	37,066
		2,581,616,252	2,540,286,174
Total Terrenos y Edificios		\$ 10,006,815,074	\$ 9,882,000,562
Porción Corto Plazo Terrenos y Edificios		\$ (483,868,575)	\$ (480,232,112)
Porción Largo Plazo Terrenos y Edificios		\$ 9,522,946,499	\$ 9,401,768,450

11. Propiedad y Equipo

El siguiente es el movimiento de la propiedad y equipo:

	Al 31 de marzo de 2026 (No Auditado)	Al 31 de diciembre de 2025
Costo		
Saldo anterior	\$ 5,569,492	\$ 2,963,033
Compras o adquisiciones operaciones conjuntas	195,059	2,606,459
Saldo actual	\$ 5,764,551	\$ 5,569,492

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

Notas a los Estados Financieros

11. Propiedad y Equipo (continuación)

	Al 31 de marzo de 2026 (No Auditado)	Al 31 de diciembre de 2025
Depreciación Acumulada		
Saldo anterior	\$ (1,751,344)	\$ (1,028,922)
Depreciación con cargo a resultados operaciones conjuntas	(222,892)	(537,351)
Depreciación 20% adquisición derechos PAO Calablanca	-	(185,071)
Saldo actual	\$ (1,974,236)	\$ (1,751,344)
	\$ 3,790,315	\$ 3,818,148

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

12. Bonos Ordinarios

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

	Al 31 de marzo de 2026 (No Auditado)	Al 31 de diciembre de 2025
Intereses bonos	\$ 7,188,140	\$ 7,703,138

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.

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

	Al 31 de marzo de 2026 (No Auditado)	Al 31 de diciembre de 2025
Capital emisión de bonos	\$ 761,995,000	\$ 761,995,000
Costos de emisión (a)	(802,933)	(833,555)
	\$ 761,192,067	\$ 761,161,445

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

12. Bonos Ordinarios (continuación)

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

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 31 de marzo de 2026 (No Auditado)	Al 31 de diciembre de 2025
Obligaciones financieras a corto plazo		
Banco de Bogotá S.A. (a)	\$ 99,867,345	\$ 99,881,278
Bancolombia S.A. (b)	83,135,355	169,058,732
Banco Itaú S.A. (c)	50,650,658	1,998,061
Banco Colpatría Scotiabank (d)	3,216,172	12,789,622
Banco BBVA (e)	2,439,728	2,444,674
Banco de Occidente S.A. (f)	1,077,923	1,095,404
	\$ 240,387,181	\$ 287,267,771

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

Notas a los Estados Financieros

13. Obligaciones Financieras (continuación)

	Al 31 de marzo de 2026 (No Auditado)	Al 31 de diciembre de 2025
Obligaciones financieras a corto plazo en Operación Conjunta		
Banco Occidente S.A.– Jardín Plaza Cali	\$ 8,511,500	\$ 8,469,314
Bancolombia S.A. – Jardín Plaza Cali (g)	823,749	14,078,298
Banco Davivienda – Jardín Plaza Cali	751,805	29,622
Bancolombia Leasing C-26 (h)	196,289	166,348
Bancolombia –Outlets	–	743,838
	10,283,343	23,487,420
Total obligaciones financieras a corto plazo	\$ 250,670,524	\$ 310,755,191
Obligaciones financieras a largo plazo		
Bancolombia S.A. (b)	\$ 1,244,800,525	\$ 1,103,669,291
Banco de Bogotá S.A. (a)	300,489,617	300,489,617
Banco Itaú S.A. (c)	152,398,738	181,343,383
Banco BBVA (e)	100,000,000	100,000,000
Banco Occidente S.A. (f)	66,061,284	66,061,284
	\$ 1,863,750,164	\$ 1,751,563,575
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 (g)	22,879,310	9,453,782
Banco Davivienda – Jardín Plaza Cúcuta	18,177,393	18,487,095
Bancolombia – Outlets	9,163,255	7,514,003
Banco Davivienda – Jardín Plaza Cali	6,245,048	4,811,799
Banco Occidente – Jardín Plaza Cali	4,811,798	6,245,048
	98,693,304	83,928,227
Total obligaciones financieras a largo plazo	\$ 1,962,443,468	\$ 1,835,491,802
Total Obligaciones financieras	\$ 2,213,113,992	\$ 2,146,246,993

Al 31 de marzo de 2026 presenta obligaciones financieras con diferentes entidades, originadas principalmente en la adquisición de créditos para la refinanciación de pasivos existentes, el financiamiento de capital de trabajo y la expansión de sus operaciones:

- (a) La variación en las obligaciones con el Banco de Bogotá obedece principalmente al reconocimiento de intereses causados en el corto plazo, sin cambios en el capital de las obligaciones de largo plazo.

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

Notas a los Estados Financieros

13. Obligaciones Financieras (continuación)

- (b) La variación en las obligaciones financieras con Bancolombia se explica principalmente por la novación de una obligación previamente clasificada a corto plazo, mediante la cual se modificaron sus condiciones de vencimiento y fue reclasificada a largo plazo, lo que generó una disminución en el saldo de corto plazo y un incremento correspondiente en el largo plazo.

Adicionalmente, durante el período se realizaron nuevos desembolsos de obligaciones financieras con vencimiento a corto y largo plazo. Los recursos obtenidos fueron destinados principalmente a la ejecución preoperativa del proyecto Seguros del Estado, la expansión de Hada Fase V, y la reposición de caja para la operación del presupuesto del año 2026.

- (c) La variación en las obligaciones financieras con el Banco Itaú en el corto plazo se explica principalmente por la reclasificación, según su fecha de vencimiento, de una obligación que al 31 de diciembre de 2025 se encontraba clasificada como largo plazo y que, al 31 de marzo de 2026, pasó a corto plazo, así como por el reconocimiento de los intereses causados durante el período.

La variación en el saldo de largo plazo obedece principalmente a reclasificaciones y amortizaciones del período, parcialmente compensadas por el desembolso de una nueva obligación con vencimiento a largo plazo, cuyos recursos fueron destinados al pago de facturas asociadas a los proyectos Hada Fase VI y VII.

- (d) En banco Colpatría Scotiabank se mantiene una obligación a corto plazo sobre el cual se le realiza pagos mensuales a capital e interés conforme al plan establecido.
- (e) Con el Banco BBVA se mantiene una obligación financiera cuyo vencimiento se encuentra clasificado en el largo plazo. La variación registrada en el corto plazo corresponde únicamente al reconocimiento de los intereses causados asociados a dicha obligación.
- (f) Con el Banco de Occidente se mantiene una obligación de largo plazo. La variación registrada en el corto plazo corresponde únicamente al reconocimiento de los intereses causados asociados a dicha obligación.
- (g) La variación en las obligaciones financieras de corto plazo en operación conjunta con Bancolombia – Jardín Plaza Cali obedece principalmente a la reclasificación de una obligación financiera a largo plazo, producto de la modificación en sus condiciones de vencimiento conforme a lo establecido contractualmente al cierre del período.
- (h) En relación con la operación conjunta, el crédito de leasing financiero fue otorgado a una tasa promedio de IBR NAMV + 3,5 %, con una participación del PEI del 68,03 %.

Al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre 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.

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 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025 son los siguientes:

Al 31 de marzo de 2026						
(No Auditado)						
	Vence hasta	Promedio ponderado de tasas de interés	Valor nominal	Valor capital en libros	Valor intereses en libros	Valor total en libros
Obligaciones financieras a corto plazo	2026	11.86%	\$ 222,516,079	\$ 222,516,079	\$ 28,154,445	\$ 250,670,524
Obligaciones financieras a largo plazo	2032	12.60%	1,962,443,468	1,962,443,468	-	1,962,443,468
Total			\$ 2,184,959,547	\$ 2,184,959,547	\$ 28,154,445	\$ 2,213,113,992

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

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

Notas a los Estados Financieros

13. Obligaciones Financieras (continuación)

Al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025, el valor nominal del capital coincide con el valor en libros de las obligaciones financieras, debido a que estas fueron contratadas a tasas de mercado, no incorporan costos de transacción, primas o descuentos materiales, y el efecto del cálculo del interés efectivo es inmaterial.

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

Obligaciones Financieras	Al 31 de marzo de 2026 (No Auditado)	Al 31 de diciembre de 2025
< 1 año	\$ 250,670,524	\$ 310,755,189
Entre 1 y 5 años	1,612,023,492	1,214,419,047
> 5 años	350,419,976	621,072,757
	\$ 2,213,113,992	\$ 2,146,246,993

14. Cuentas por Pagar

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

	Al 31 de marzo de 2026 (No Auditado)	Al 31 de diciembre de 2025
Operación directa		
Impuestos (a)	\$ 19,135,995	\$ 16,229,204
Comisiones y honorarios (b)	9,421,369	9,896,387
Proveedores (c)	4,378,499	11,696,434
Adquisición de bienes y servicios nacionales (d)	4,034,754	21,950,328
Diversas (e)	3,460,815	3,696,908
Adecuación e instalación de oficinas	1,710,841	4,854,504
Retenciones en la fuente	516,173	3,252,623
	\$ 42,658,446	\$ 71,576,388
Operación conjunta		
Diversas (f)	\$ 14,702,549	\$ 16,345,267
Proveedores	5,130,823	3,436,696
Facturas por pagar	5,110,922	3,823,569
Impuesto sobre las ventas	3,224,533	9,157,622
Recaudos de cartera pendiente por legalizar	811,767	226,797
Retenciones en la fuente	804,088	1,469,753
Impuesto al consumo	172,972	386,561
Impuesto de Timbre	-	6,596
	\$ 29,957,654	\$ 34,852,861
	\$ 72,616,100	\$ 106,429,249

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

Notas a los Estados Financieros

14. Cuentas por Pagar (continuación)

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

	Al 31 de marzo de 2026 (No Auditado)	Al 31 de diciembre de 2025
Impuesto predial (*)	\$ 10,535,014	\$ -
Impuesto a las ventas por pagar	8,417,379	15,431,653
Impuesto de industria y comercio	183,602	207,530
Impuesto de Timbre	-	588,599
GMF por débitos contables	-	1,422
	\$ 19,135,995	\$ 16,229,204

- (*) Corresponde al saldo por pagar pendiente por concepto de Impuesto predial vigencia 2026, principalmente de las ciudades de: Bogotá, Cali, Tenjo, Palmira e Ibagué.

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

	Al 31 de marzo de 2026 (No Auditado)	Al 31 de diciembre de 2025
Comisión administradora inmobiliario	\$ 7,487,345	\$ 7,134,073
Comisión fiduciaria – agente de manejo	1,339,786	1,038,265
Otros honorarios	584,570	1,655,998
Otras comisiones fiduciarias	6,251	58,734
Otras comisiones	3,417	9,317
	\$ 9,421,369	\$ 9,896,387

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

	Al 31 de marzo de 2026 (No Auditado)	Al 31 de diciembre de 2025
Solpro Cd S.A.S.	\$ 1,231,600	\$ 1,181,651
Chubb Seguros Colombia S.A..	1,228,234	2,235,810
Famoc Depanel S.A.S.	381,516	1,484,283
Nuestra Cocina Artesanal S.A.S.	272,269	-
CPJ Ingeniería y Construcciones S.A.S.	-	1,038,067
Otros	1,264,880	5,756,623
	\$ 4,378,499	\$ 11,696,434

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

14. Cuentas por Pagar (continuación)

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

	Al 31 de marzo de 2026 (No Auditado)	Al 31 de diciembre de 2025
Cobertura Rivana (*)	\$ 1,885,594	\$ 1,584,798
Otros	922,144	1,024,701
Cuentas por pagar mandatos	360,912	762,854
Provisiones de gastos de Multiplika Atlantis y Plaza Central	278,107	310,497
Provisiones de gastos con terceros	14,058	14,058
	\$ 3,460,815	\$ 3,696,908

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

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

	Al 31 de marzo de 2026 (No Auditado)	Al 31 de diciembre de 2025
Hotel Calablanca Barú (i)	\$ 13,215,816	\$ 13,548,096
P.A. C.C Outlets	1,356,932	2,522,444
City U	121,356	234,773
Ideo Itagüí	7,230	27,452
Nuestro Bogotá	657	-
Jardín Plaza Cali	252	12,502
Nuestro Montería	170	-
Nuestro Cartago	136	-
	\$ 14,702,549	\$ 16,345,267

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

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

15. Otros Pasivos

El siguiente es el detalle de otros pasivos corto plazo:

	Al 31 de marzo de 2026 (No Auditado)	Al 31 de diciembre de 2025
Operación directa		
Ingresos anticipados (a)	\$ 1,311,810	\$ 1,198,256
Anticipos recibidos para aplicar a cartera	964,479	824,431
Garantía proveedores	4,774	4,707
	\$ 2,281,063	\$ 2,027,394
Operación conjunta		
Anticipos recibidos para aplicar a cartera (b)	\$ 9,464,899	\$ 11,486,662
Otros pasivos (c)	6,355,406	6,575,344
	\$ 15,820,305	\$ 18,062,006
	\$ 18,101,368	\$ 20,089,400

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

	Al 31 de marzo de 2026 (No Auditado)	Al 31 de diciembre de 2025
General Motors Colmotores S.A. (1)	\$ 639,737	\$ 639,737
Industria Gráfica Latinoamérica S.A.	481,908	481,908
Metlife Colombia Seguros de vida S.A.	80,039	76,611
Cochlear Colombia S.A.S.	56,696	-
Exxonmobil South America (Pacific Coast) Limited	25,551	-
Gtd Colombia S.A.S.	16,929	-
Exxonmobil Exploration Colombia Limited	10,950	-
	\$ 1,311,810	\$ 1,198,256

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

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

	Al 31 de marzo de 2026 (No Auditado)	Al 31 de diciembre de 2025
Hotel Calablanca Barú (i)	\$ 4,629,973	\$ 4,211,262
Atrio (ii)	3,446,024	5,455,287
Jardín Plaza Cali	786,719	982,421
P.A. C.C Outlets	171,885	121,865
Jardín Plaza Cúcuta	166,372	185,438

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

Notas a los Estados Financieros

15. Otros Pasivos (continuación)

	Al 31 de marzo de 2026 (No Auditado)	Al 31 de diciembre de 2025
City U	77,575	205,378
Nuestro Montería	65,250	98,716
Tesoro etapa 4	47,698	52,782
Ideo Itagüí	21,819	4,291
Boho	18,797	16,492
Nuestro Bogotá	16,478	146,809
Nuestro Cartago	13,721	5,886
Ideo Cali	2,571	18
Rivana	17	17
	\$ 9,464,899	\$ 11,486,662

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

	Al 31 de marzo de 2026 (No Auditado)	Al 31 de diciembre de 2025
Hotel Calablanca Barú (1)	\$ 2,729,986	\$ 2,793,970
Tesoro Etapa 4 (2)	2,218,364	2,218,448
Jardín Plaza Cúcuta	1,007,125	1,386,498
City U	272,723	61,535
Jardín Plaza Cali	64,140	69,589
Boho	42,446	12,039
Rivana	17,622	-
Atrio	3,000	33,265
	\$ 6,355,406	\$ 6,575,344

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

El siguiente es el detalle de otros pasivos largo plazo:

	Al 31 de marzo de 2026 (No Auditado)	Al 31 de diciembre de 2025
Retenciones en garantía en operación directa (i) (Nota 9 (2))	\$ 9,474,128	\$ 8,527,471
Retenciones en garantía en operación conjunta	748,900	777,793
	\$ 10,223,028	\$ 9,305,264

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

Notas a los Estados Financieros

15. Otros Pasivos (continuación)

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

	Al 31 de marzo de 2026 (No Auditado)	Al 31 de diciembre de 2025
Contratos de arrendamiento otros inmuebles	\$ 3,750,915	\$ 3,702,776
Contrato de arrendamiento Torre Pacific (Frontera Energy)	2,334,736	2,302,260
Contratos de arrendamiento Plaza central	1,760,788	1,751,736
Contrato de arrendamiento Carvajal (Americas Business)	844,907	–
Contrato de arrendamiento Hada (Hada International)	524,418	517,124
Contratos de arrendamiento Atlantis	258,364	253,575
	\$ 9,474,128	\$ 8,527,471

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.

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.

A continuación, detallamos los componentes del patrimonio:

	Al 31 de marzo de 2026 (No Auditado)	Al 31 de diciembre de 2025
Aportes en dinero (1)	\$ 1,000	\$ 1,000
Aportes valor nominal (2) (i)	483,499,584	484,882,137
Aportes prima en colocación (3) (i)	2,847,214,806	2,855,356,335
Prima por readquisición de títulos (4) (i)	29,291,715	29,375,474
Resultados acumulados proceso (NCIF) (5)	265,862,045	280,641,067
Resultados de ejercicios anteriores (6)	3,412,351,590	2,970,660,273
Utilidad del ejercicio	185,459,686	517,311,573
	\$ 7,223,680,426	\$ 7,138,227,859

- (1) Corresponde al valor entregado por el fideicomitente en la fecha de suscripción del contrato de fiducia.
- (2) Corresponde al saldo del valor nominal de los títulos de contenido participativo derivados de las doce (12) emisiones realizadas. La disminución, presentada obedece a la restitución parcial de aportes efectuada en febrero de 2026, conforme a lo aprobado por el Comité Asesor en el Acta No. 344 del 3 de febrero de 2026 (ver numeral (i) de esta nota).

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

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

Notas a los Estados Financieros

16. Patrimonio Especial (continuación)

- (3) Corresponde a la prima que se genera por el mayor valor en venta de los títulos en comparación con su valor nominal para las doce (12) emisiones realizadas. La disminución corresponde a la restitución parcial de aportes efectuada en febrero 2026, de acuerdo con lo aprobado por el comité asesor en el acta 344 del 3 de febrero 2026 (Ver numeral (i) de esta nota).
- (4) La prima por readquisición obedece al resultado de adquisición de títulos propios. La disminución corresponde a la restitución parcial de aportes efectuada en febrero 2026, de acuerdo con lo aprobado por el comité asesor en el acta 344 del 3 de febrero 2026 (Ver numeral (i) de esta nota).
- (i) En febrero de 2026, y según lo aprobado en el Acta No. 344 del Comité Asesor, el Patrimonio efectuó una restitución parcial de aportes por (\$9,607,841), distribuida proporcionalmente entre valor nominal, prima en colocación y prima por readquisición de títulos, distribuida de manera proporcional a la participación de los inversionistas y a la composición de los rubros patrimoniales vigentes al cierre de 2025. Como resultado, la restitución se registró como una disminución proporcional de los aportes patrimoniales, afectando el valor nominal (\$1,382,553), la prima en colocación (\$8,141,529) y la prima por readquisición de títulos (\$83,759), lo cual se presenta en el Estado de Cambios en el Patrimonio.

Fecha	No. de Títulos	Títulos Readquiridos	Readquisición al Costo	Valor real de la Adquisición	Utilidad	Prorrateo 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
		<u>\$ 331,451</u>	<u>\$ 41,635,133</u>	<u>\$ 12,223,090</u>	<u>\$ 29,412,043</u>	<u>\$ 36,569</u>	<u>\$ 29,375,474</u>

Restitución de aportes feb. 2026 \$ (83,759)

Saldo prima por readquisición \$ 29,291,715

- (5) Corresponde al ajuste originado en el proceso de convergencia a NCIF. La disminución se explica porque, de la valorización total reconocida contablemente en el inmueble al cierre de 2025 y realizada con ocasión de su venta, un monto de 14,779,022 corresponde a valorizaciones reconocidas en la convergencia a NCIF efectuada en 2015. Dicho valor fue reclasificado desde el ajuste por convergencia a los resultados acumulados, una vez realizada la venta en diciembre de 2025.
- (6) Corresponde al valor de las utilidades, cuyo principal componente es la valorización de los activos el cual no es distribuible a los inversionistas. Su variación corresponde al traslado de la utilidad de 2025 y la distribución de utilidades así:

	Al 31 de marzo de 2026 (No Auditado)	Al 31 de diciembre de 2025
Saldo distribuible (i)	\$ 504,021,226	\$ 286,376,619
Saldo por valorización (ii)	<u>2,908,330,364</u>	<u>2,684,283,654</u>
	<u>\$ 3,412,351,590</u>	<u>\$ 2,970,660,273</u>

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

Notas a los Estados Financieros

16. Patrimonio Especial (continuación)

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

Distribución utilidades 2026:

Acta No.	Concepto distribución	Fecha Comité Asesor	Valor Distribución
344	Distribución de utilidades	3-feb-2026	\$ 85,320,759
344	Distribución extraordinaria (*)	3-feb-2026	14,686,360
			\$ 100,007,119

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

De acuerdo con los registros contables, dicho monto se compone de: (i) restitución parcial de aportes por 9,607,841, correspondiente al costo del activo; y (ii) utilidad por la venta del inmueble por 5,078,519, la cual incluye una valorización acumulada de 3,811,830 y una utilidad operativa de 1,266,689.

La restitución de aportes fue distribuida entre los inversionistas con base en la proporción y composición de los rubros patrimoniales vigentes al cierre de 2025, afectando el valor nominal por 1,382,553, la prima en colocación por 8,141,529 y la prima por readquisición de títulos por 83,759, lo cual se presenta de manera detallada en el Estado de Cambios en el Patrimonio.

Distribución utilidades 2025:

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

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

17. Ingresos por Arrendamientos e Incentivos

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

	Por los tres meses terminados al 31 de marzo de	
	2026	2025
	(No Auditados)	
Canon de arrendamiento (1)	\$ 175,358,137	\$ 166,424,400
Servicios hoteleros (2)	18,326,733	11,235,759
Otros ingresos por arrendamientos (3)	6,125,473	4,385,850
	\$ 199,810,343	\$ 182,046,009

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

Notas a los Estados Financieros

17. Ingresos por Arrendamientos e Incentivos (continuación)

- (1) La variación en los ingresos por canon de arrendamiento se explica principalmente por el incremento en los cánones de arrendamiento por actualización del IPC. Adicional, se destaca los ingresos generados por la categoría corporativos en inmuebles como Elemento, Atrio y QBE, en la categoría comercial se destacan los Centros Comerciales Outlets (por Cali, Barranquilla y Neiva), Jardín Plaza Cali y Cúcuta, Nuestro Bogotá y Nuestro Montería, y en la categoría de hospitalidad por City U.
- (2) Corresponde a los ingresos generados por la operación conjunta del Hotel Calablanca Barú, derivados de la prestación de servicios hoteleros y turísticos, incluyendo alojamiento y servicios complementarios. El incremento frente al período anterior se explica principalmente por el mayor valor integrado durante el período, en comparación con el mismo período de 2025, producto de la adquisición del 20% adicional en los derechos fiduciaria del PAO Hotel Calablanca Barú (ver nota 10, numeral 2, literal (a) (ii)).
- (3) Se presenta un incremento de otros ingresos derivados principalmente de los arrendamientos en las concesiones en centros comerciales principalmente en el inmueble Plaza Central y Atlantis. Así mismo, el incremento de ingresos percibidos en residencias universitarias City U y Boho.

18. Otros Ingresos Operacionales

El siguiente es el detalle de otros ingresos operacionales:

	Por los tres meses terminados al 31 de marzo de	
	2026	2025
	(No Auditados)	
Servicios hoteleros (a)	\$ 9,474,679	\$ 6,534,040
Alquiler de espacios (b)	6,266,727	2,532,382
Parqueadero (c)	3,726,309	3,464,103
Otros ingresos	2,443,260	856,158
Alquiler zonas comunes	2,052,331	2,031,758
Multas (d)	147,563	4,314,143
Mercadeo	-	1,057,711
Cobertura por riesgo por no ocupación	-	513,390
	\$ 24,110,869	\$ 21,303,685

- (a) Corresponde a los otros ingresos generados en la operación conjunta del Hotel Calablanca Barú, distintos al canon de arrendamiento, derivados principalmente de la prestación de servicios de restaurante, bar y actividades turísticas complementarias. El incremento frente al período anterior se explica por el mayor valor integrado durante el período, en comparación con el mismo período de 2025, producto de la adquisición del 20% adicional en los derechos fiduciaria del PAO Hotel Calablanca Barú (ver nota 10, numeral 2, literal (a) (ii)).
- (b) Corresponde principalmente al incremento en la facturación del servicio de Facility M4 prestado a General Motors S.A. en el inmueble Capital Towers, así como a la celebración de nuevos contratos de arrendamiento y servicios con Seguros del Estado S.A. en el inmueble Amadeus, Inversiones MCN S.A.S. en Fijar 93B y Lafrancol S.A.S. en Torre Pacific.
- (c) Corresponde principalmente a los ingresos por parqueaderos de visitantes y mensualidades generados en los centros comerciales Plaza Central y Atlantis. Adicionalmente, los ingresos por parqueaderos de visitantes del inmueble Ideo Cali aportan una participación relevante dentro de este rubro.
- (d) Corresponden a las multas cobradas por terminación anticipada de los contratos de arrendamientos:

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

Notas a los Estados Financieros

18. Otros Ingresos Operacionales (continuación)

	Por los tres meses terminados al 31 de marzo de	
	2026	2025
	(No Auditados)	
City U	\$ 70,157	\$ 66,612
Centro Comercial Jardin Plaza	42,945	18,170
Nuestro Bogotá	15,648	25,458
Residencias Universitarias Boho	14,542	8,507
Multiplika S.A.S.	4,271	47,625
Coca-Cola Bebidas De Colombia S.A (1)	-	3,654,833
Bancien S.A y/o Ban100 S.A.	-	390,312
American Airlines Sucursal Colombiana	-	101,626
Jardín Plaza Cúcuta	-	1,000
	\$ 147,563	\$ 4,314,143

(1) Corresponde a la multa del primer trimestre del 2025 por la entrega anticipada del piso 7 en el inmueble Amadeus.

19. Ingresos Arrendamientos Variables

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

	Por los tres meses terminados al 31 de marzo de	
	2026	2025
	(No Auditados)	
Canon de arrendamiento (1)	\$ 16,935,785	\$ 16,241,255

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

20. Parqueaderos, Avalúos y Otros Gastos

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

	Por los tres meses terminados al 31 de marzo de	
	2026	2025
	(No Auditados)	
Servicios hoteleros (1)	\$ 11,715,427	\$ 6,743,709
Adecuación de espacios (2)	1,827,674	1,702,897
Parqueaderos	1,157,920	988,147
Otros gastos	975,565	605,031
Avalúos	6,825	208,058
	\$ 15,683,411	\$ 10,247,842

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

Notas a los Estados Financieros

20. Parquaderos, Avalúos y Otros Gastos (continuación)

- (1) Corresponde a todos los gastos asociados al manejo de la operación conjunta de Hotel Calablanca Barú como: nómina, servicios, suministros y equipos de operación en el restaurante y bares del hotel. El incremento frente al período anterior se explica por el mayor valor integrado durante el período, en comparación con el mismo período de 2025, producto de la adquisición del 20% adicional en los derechos fiduciaria del PAO Hotel Calablanca Barú (ver nota 10, numeral 2, literal (a) (ii).
- (2) Corresponde al incremento del alquiler de equipos de oficina, adecuaciones del mobiliario y servicios de mantenimiento de Amadeus, Atrio, Carvajal, Cittium, Dav Calle 29 Palmira, Fijar 93B, Megaport, One Plaza, Plaza Central, Quadratto, Torre Alianza, Torre Pacific y Rivana.

21. Prediales

El siguiente es un detalle gastos por impuestos prediales:

	Por los tres meses terminados al 31 de marzo de	
	2026	2025
	(No Auditados)	
Operación directa		
Bogotá Distrito Capital (1)	\$ 6,112,705	\$ 5,872,619
Municipio de Medellín	1,737,323	1,953,888
Otras Ciudades	354,168	302,171
Municipio de Itagüí	222,658	233,524
Distrito Industrial y Portuario De Barranquilla	296,067	225,562
Alcaldía Municipio de Tenjo	210,781	190,928
Municipio de Santiago de Cali	222,116	183,641
Municipio de Yumbo	145,885	118,913
Operación conjunta		
Centros Comerciales Outlets	1,196,032	955,227
Nuestro Bogotá	690,047	631,054
Jardín Plaza Cali	453,327	339,245
Rivana Business Park	274,489	280,952
Atrio	239,167	202,241
City U	175,822	155,817
El Tesoro 4	151,909	141,839
Ideo Cali	108,974	80,590
Nuestro Montería	49,215	44,092
Nuestro Cartago	50,293	44,003
Hotel Calablanca Barú	13,121	15,659
Student Living Cañas Gordas (Boho)	10,787	8,576
	\$ 12,714,886	\$ 11,980,541

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

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

Notas a los Estados Financieros

22. Honorarios Operadores

El siguiente es un detalle gastos de honorarios de operadores:

	Por los tres meses terminados al 31 de marzo de	
	2026	2025
	(No Auditados)	
Operación directa		
Multiplika S.A.S. (1)	\$ 3,161,021	\$ 2,970,628
MTS Consultoría Gestion S.A.S	779,795	569,414
Ayura S.A.S	25,248	21,554
Gestion de Activos Inmobiliarios S.A.S	24,088	9,756
Universa Inversiones Inmobiliarias S. A. S.	20,627	19,620
Operación conjunta (2)		
Hotel Calablanca Barú	2,645,240	1,560,114
Jardín Plaza Cali	1,476,175	1,332,594
Centros Comerciales Outlets	1,408,363	1,237,746
Jardín Plaza Cúcuta	442,863	408,883
Nuestro Bogotá	300,410	292,533
Otros	248,018	204,615
Nuestro Montería	154,595	117,863
	\$ 10,686,443	\$ 8,745,320

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

23. Cuota de Administración

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

	Por los tres meses terminados al 31 de marzo de	
	2026	2025
	(No Auditados)	
Operación directa (1)		
Otros	\$ 412,566	\$ 646,017
WBP	139,854	26,772
Deloitte	137,786	125,832
Lote Zona Franca La Cayena B	130,580	43,466
Operación conjunta (1)		
Nuestro Bogotá	\$ 843,314	\$ -
Atrio	825,860	815,084

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

Notas a los Estados Financieros

23. Cuota de Administración (continuación)

	Por los tres meses terminados al 31 de marzo de	
	2026	2025
	(No Auditados)	
Nuestro Montería	223,089	191,109
Ideo Cali	182,157	182,189
Ideo Itagüí	167,444	239,341
Nuestro Cartago	117,188	85,874
Jardín Plaza Cali	107,689	99,088
Hotel Calablanca	80,006	30,769
Rivana	28,692	42,986
El Tesoro Etapa 4	—	91,076
	\$ 3,396,225	\$ 2,619,603

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

24. Seguros

El siguiente es el detalle de los gastos por seguros:

	Por los tres meses terminados al 31 de marzo de	
	2026	2025
	(No Auditados)	
Multirriesgo	\$ 1,276,998	\$ 1,461,302
Responsabilidad civil	110,185	97,261
Cumplimiento	31,343	30,825
Servicios hoteleros	25,527	18,027
Otros	19,707	32,437
Directivos	2,934	1,066
	\$ 1,466,694	\$ 1,640,918

25. Deterioro y Condonaciones de Cartera, Neto

El siguiente es un detalle gastos por deterioro de cartera:

	Por los tres meses terminados al 31 de marzo de	
	2026	2025
	(No Auditados)	
Operación directa		
Deterioro de cartera	\$ 952,651	\$ 908,680
Recuperación de cartera	(72,193)	(1,947)

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

Notas a los Estados Financieros

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

	Por los tres meses terminados al 31 de marzo de	
	2026	2025
	(No Auditados)	
Operación conjunta		
Deterioro de cartera	\$ 209,142	\$ 366,631
Condonaciones	26	7,924
Recuperación de cartera	(118,042)	(15,700)
	<u>\$ 971,584</u>	<u>\$ 1,265,588</u>

26. Reparaciones y Mantenimiento

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

	Por los tres meses terminados al 31 de marzo de	
	2026	2025
	(No Auditados)	
Servicios hoteleros (1)	\$ 415,958	\$ 357,469
Mantenimiento (2)	122,985	272,518
	<u>\$ 538,943</u>	<u>\$ 629,987</u>

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

(2) Corresponde principalmente a los servicios de mantenimiento de los inmuebles Atrio, Atlantis, Plaza Central, Nuestro Cartago, Nutresa Cartagena, Zona Franca del Pacífico –ZFP, Bodegas Zona Franca la Cayena.

27. Gastos Operativos Reembolsables, Netos

El siguiente es un detalle gastos operativos reembolsables, netos:

	Por los tres meses terminados al 31 de marzo de	
	2026	2025
	(No Auditados)	
Aseo y vigilancia (1)	\$ 6,968,537	\$ 3,301,544
Honorarios (2)	6,370,373	5,515,018
Nómina (3)	2,298,471	1,959,760
Mantenimiento	2,151,681	2,232,745
Servicios públicos	1,996,852	2,466,302
Otros	1,657,838	1,660,471
Mercadeo	1,383,196	1,812,808
Servicios de mandato (4)	1,245,103	1,047,623
Administración (5)	(9,359,843)	(4,421,947)
Fondo común de gastos (6)	(8,130,103)	(7,102,519)
	<u>\$ 6,582,105</u>	<u>\$ 8,471,805</u>

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

Notas a los Estados Financieros

27. Gastos Operativos Reembolsables, Netos (continuación)

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

28. Gasto de Administración

El siguiente es el detalle de los gastos por administración:

	Por los tres meses terminados al 31 de marzo de	
	2026	2025
(No Auditados)		
Comisión (1)	\$ 26,121,920	\$ 21,858,218
Honorarios	1,403,256	1,452,644
Impuestos	573,206	415,370
Custodia de valores por lós títulos	210,743	206,832
Otros	101,500	191,400
Honorarios Revisoría Fiscal	63,119	73,832
Servicios hoteleros	19,852	25,710
	\$ 28,493,596	\$ 24,224,006

- (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 tres meses terminados al 31 de marzo de	
	2026	2025
(No Auditados)		
Pei Asset Management S.A.S.	\$ 21,672,442	\$ 17,875,332
Comisión fiduciaria	4,377,690	3,924,522
Comisión representación inversionistas	71,788	58,364
	\$ 26,121,920	\$ 21,858,218

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

Notas a los Estados Financieros

29. TIS – Comisión Arrendamiento

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

	Por los tres meses terminados al 31 de marzo de	
	2026	2025
	(No Auditados)	
Comisión por arrendamiento (a)	\$ 691,043	\$ 901,558
Adecuaciones	84,352	86,237
Otros	12,034	–
	\$ 787,429	\$ 987,795

(a) La disminución en la comisión por arrendamiento se explica principalmente por facturaciones extraordinarias reconocidas en 2025 asociadas al inmueble Atrio, correspondientes al arrendamiento del espacio a Mapple, las cuales no tuvieron recurrencia en 2026. Adicionalmente, se presentó una menor generación de comisiones en los inmuebles Nuestro Bogotá y Nuestro Montería durante el período. En 2026, el gasto más representativo dentro de este rubro corresponde al inmueble City U.

30. Valoración Propiedad de Inversión, Neta

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

	Por los tres meses terminados al 31 de marzo de	
	2026	2025
	(No Auditados)	
Valoración neta propiedad de inversión	\$ 100,987,503	\$ 76,988,391

La variación obedece principalmente al aumento de la inflación, que impactó el valor razonable de los inmuebles y los resultados de los avalúos. El IPC LTM pasó de 5,09% en el primer trimestre de 2025 a 5,56% en el mismo periodo de 2026. Los avalúos reflejan una actualización diaria con base en el IPC, considerando que los contratos de arrendamiento se ajustan, como mínimo, por inflación. Adicionalmente, conforme a la política vigente, los avalúos se actualizan anualmente con el IPC acumulado al cierre de cada periodo.

31. Gasto Financiero, Neto

El siguiente es el detalle de gasto financiero, neto:

	Por los tres meses terminados al 31 de marzo de	
	2026	2025
	(No Auditados)	
Intereses de obligaciones financieras (a)	\$ 57,812,552	\$ 65,033,386
Intereses de bonos (a)	16,126,562	16,123,914
Otros (b)	3,675,442	1,454,841
Costo Amortizado Bonos	30,622	30,622
Intereses bancarios	(2,434,450)	(922,692)
	\$ 75,210,728	\$ 81,720,071

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

Notas a los Estados Financieros

31. Gasto Financiero, Neto (continuación)

- (a) La variación en los intereses pagados se debe principalmente a la disminución del saldo de la deuda. Y esta disminución en el saldo de deuda se debe el prepago de deuda que se llevó a cabo (sept /2025) con los recursos obtenidos con la Titularización del Tramo XII.

El IPC de marzo 2025 (12 meses) fue de 5,09%. El IPC de marzo 2026 (12 meses) es 5,56%. Y entre ambos periodos el IPC ha permanecido relativamente estable.

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

32. Otros Ingresos

El siguiente es el detalle de otros ingresos:

	Por los tres meses terminados al 31 de marzo de	
	2026	2025
	(No Auditados)	
Otros conceptos (a)	\$ 624,830	\$ 311,616
Utilidad en venta de Propiedad de Inversión (b)	132,884	-
Alivios financieros	(42,373)	(66,765)
	\$ 715,341	\$ 244,851

- (a) El aumento corresponde principalmente a los ingresos generados en 2026 por la coinversión El Tesoro Etapa 4, City U por otros recobros y recuperaciones por concepto de venta de oficinas.
- (b) Corresponde a la Venta del Inmueble Dav Calle 29 Palmira de acuerdo con Contrato de Compraventa correspondientes a las matrículas inmobiliarias No. 378-41923 y 378-41924 ubicados en la ciudad de Palmira.

33. Otros Gastos

El siguiente es el detalle de otros gastos:

	Por los tres meses terminados al 31 de marzo de	
	2026	2025
	(No Auditados)	
Otros gastos (a)	\$ 345,219	\$ 72,049
Depreciación	222,892	103,307
	\$ 568,111	\$ 175,356

- (a) El aumento corresponde al gasto de operación conjunta El Tesoro Etapa 4.

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

Notas a los Estados Financieros

34. Partes Relacionadas

Los saldos de las partes relacionadas al 31 de marzo de 2026 y 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:

	Por los tres meses terminados al 31 de marzo de	
	2026	2025
	(No Auditados)	
Aportes del fideicomitente	\$ 1,000	\$ 1,000

PEI Asset Management S.A.S – Administrador Inmobiliario

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

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

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

	Por los tres meses terminados al 31 de marzo de	
	2026	2025
	(No Auditados)	
Pei Asset Management S.A.S. Cuentas por pagar – comisiones (<i>Nota 14, literal b</i>)	\$ 7,487,345	\$ 7,134,073
Pei Asset Management S.A.S. Gastos de administración – comisiones (<i>Nota 28, numeral 1</i>)	\$ 21,672,442	\$ 17,875,332

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

Notas a los Estados Financieros

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 31 de marzo 2026 y 2025, los valores cancelados por concepto de honorarios a los miembros del comité asesor se detallan a continuación.

	Por los tres meses terminados al 31 de marzo de	
	2026	2025
	(No Auditados)	
Honorarios Comité asesor	\$ 53,165	\$ 84,854

Coinversiones

El Patrimonio Autónomo participa conjuntamente a través de derechos fiduciarios en fideicomisos estructurados para administrar la operación de algunos inmuebles adquiridos por su tamaño e importancia, situación que le otorga derechos sobre los activos y obligaciones con respecto a los pasivos, relacionados con en cada contrato. No presente cambios respecto a la información reportada en la nota 2 Políticas Contables Significativas, numeral 2.2 Participaciones en Acuerdos Conjuntos del estado financiero emitido al 31 de diciembre 2025.

35. Contingencias

Al 31 de marzo de 2026 el Patrimonio no presenta procesos jurídicos que sean materiales para efectos de los estados financieros.

36. Compromisos en Ingresos Futuros

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

Ingresos	Al 31 de marzo de 2026 (No Auditado)	Al 31 de diciembre de 2025
< 1 año	\$ 703,441,607	\$ 684,452,715
Entre 1 y 5 años	1,338,776,417	1,330,692,770
> 5 años	1,011,540,757	1,052,877,798
	\$ 3,053,758,781	\$ 3,068,023,283

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

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

Notas a los Estados Financieros

37. Presentación Estados Financieros

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

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

A continuación, se presentan los cambios en la presentación:

Nota 17. Ingresos por arrendamientos e incentivos	Presentación inicial	Nueva presentación	Variación
	Al 31 de marzo 2025	Al 31 de marzo 2025	
	(No Auditados)		
Canon de arrendamiento (1)	\$ 155,804,982	\$ 166,424,400	\$ 10,619,418
Otros ingresos por arrendamientos (2)	15,005,268	4,385,850	(10,619,418)
Servicios hoteleros (3)	11,235,759	11,235,759	–
	<u>\$ 182,046,009</u>	<u>\$ 182,046,009</u>	<u>\$ –</u>

Nota 18. Otros ingresos operacionales	Al 31 de marzo 2025	Al 31 de marzo 2025	Variación
	(No Auditados)		
Servicios hoteleros	\$ 6,534,040	\$ 6,534,040	\$ –
Alquiler de espacios	1,660,353	2,532,382	872,029
Parqueadero	3,464,103	3,464,103	–
Otros ingresos	856,158	856,158	–
Alquiler zonas comunes	2,903,787	2,031,758	(872,029)
Multas	4,314,143	4,314,143	–
Mercadeo	1,057,711	1,057,711	–
Cobertura por riesgo por no ocupación	513,390	513,390	–
	<u>\$ 21,303,685</u>	<u>\$ 21,303,685</u>	<u>\$ –</u>

38. Eventos Subsecuentes

Entre el 31 de marzo de 2026 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros condensados, no han ocurrido eventos significativos que pudieran afectar la situación financiera del Patrimonio Autónomo.

39. Aprobación de Estados Financieros

Los estados financieros condensados del patrimonio autónomo correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de marzo de 2026 fueron aprobados por el Agente de Manejo el 1 de mayo de 2026.

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

Certificación de los Estados Financieros

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

Que para la emisión del estado de situación financiera condensado al 31 de marzo de 2026 y de los estados condensados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el período de tres meses terminado en esa fecha, se han verificado previamente las afirmaciones contenidas en ellos y las cifras han sido tomadas fielmente de los libros.

Omar Andrés
Torres Daza

Firmado digitalmente por
Omar Andrés Torres Daza
Fecha: 2026.05.05
15:42:52 -05'00'

Omar Andres Torres Daza
Representante Legal



Edwin Arroyave Lozada
Contador Público
Tarjeta Profesional T.P. 59342- T