

ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS

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

Al 30 de septiembre de 2025 y por el período
de nueve meses terminado 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 30 de septiembre de 2025

Índice

Informe de Revisión de Información Financiera Intermedia	1
Estados Financieros	
Estado Condensado de Situación Financiera	3
Estado Condensado de Resultados Integrales	4
Estado Condensado de Cambios en el Patrimonio Especial	5
Estado Condensado de Flujos de Efectivo	6
Notas a los Estados Financieros Condensados	7
Certificación de los Estados Financieros Condensados Intermedios.....	66



**Shape the future
with confidence**

Informe de Revisión de Información Financiera Intermedia

Señores:

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

Introducción

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

Alcance de la Revisión

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

Ernst & Young Audit S.A.S.
Bogotá D.C.
Carrera 11 No 98 – 07
Edificio Pijao Green Office
Tercer Piso
Tel. +57 (601) 484 7000

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

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

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



**Shape the future
with confidence**

Conclusión

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

**MARLLY SARELA
GALLEGO
MORALES**

Firmado digitalmente
por MARLLY SARELA
GALLEGO MORALES
Fecha: 2025.11.04
16:31:25 -05'00'

Marlly Sarela Gallego Morales
Revisor Fiscal

Tarjeta Profesional 92344-T
Designada por Ernst & Young Audit S.A.S. TR-530

Bogotá, D.C., Colombia
4 de noviembre de 2025


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

Estado Condensado de Situación Financiera

		Al 30 de septiembre de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
	Notas	(No auditado)	
<i>(Expresado en miles de pesos)</i>			
Activos			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	\$ 72,650,709	\$ 75,056,675
Inventarios	7	1,286,960	1,225,971
Cuentas por cobrar, neto	8	30,072,257	24,903,593
Otros activos	9	24,885,741	6,344,114
Total Activos Corrientes		128,895,667	107,530,353
Cuentas por cobrar, neto	8	27,044,310	1,243,106
Otros activos	9	27,223,941	28,372,800
Propiedades de inversión	10	9,740,166,888	9,585,324,171
Propiedad y equipo	11	2,512,897	1,934,111
Total Activos no Corrientes		9,796,948,036	9,616,874,188
Total Activos		\$ 9,925,843,703	\$ 9,724,404,541
Pasivo y Patrimonio Especial			
Pasivos			
Bonos ordinarios	12	\$ 7,381,474	\$ 7,769,363
Obligaciones financieras	13	309,590,787	461,267,277
Cuentas por pagar	14	57,356,754	66,994,962
Otros pasivos	15	17,316,084	15,283,042
Total Pasivos Corrientes		391,645,099	551,314,644
Bonos ordinarios	12	761,130,142	761,037,255
Obligaciones financieras	13	1,703,998,378	2,048,282,078
Cuentas por pagar	14	1,000,000	1,000,000
Otros pasivos	15	13,177,226	14,862,225
Total Pasivos no Corrientes		2,479,305,746	2,825,181,558
Total Pasivos		2,870,950,845	3,376,496,202
Patrimonio especial			
Aportes	16	3,340,239,472	2,842,165,351
Ajustes en la aplicación por primera vez de las NCIF	16	280,641,067	280,641,067
Prima por readquisición de títulos	16	29,375,474	29,375,474
Resultados acumulados	16	3,404,636,845	3,195,726,447
Total Patrimonio Especial		7,054,892,858	6,347,908,339
Total Pasivos y Patrimonio Especial		\$ 9,925,843,703	\$ 9,724,404,541

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


Edwin Roberto Diaz Chala
Representante Legal


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

MARLLY SARELA
GALLEGO
MORALES

Firmado digitalmente
por MARLLY SARELA
GALLEGO MORALES
Fecha: 2025.11.04
16:31:42 -05'00'

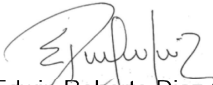
Marlly Sarela Gallego Morales
Revisor Fiscal
Tarjeta Profesional 92344-T
Designada por Ernst & Young Audit S.A.S. TR-530
(Véase mi informe del 4 de noviembre de 2025)


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

Estado Condensado de Resultados Integrales

		Por los Nueve Meses		Por los Tres Meses	
		Terminados al 30 de septiembre de		Terminados al 30 de septiembre de	
	Nota	2025	2024	2025	2024
(No auditados)					
<i>(Expresado en miles de pesos)</i>					
Ingresos por arrendamiento e incentivos	17	\$ 546,397,941	\$ 523,223,161	\$ 182,978,064	\$ 176,628,984
Otros ingresos operacionales	18	64,307,939	51,370,129	20,621,131	17,027,431
Ingresos arrendamientos variables	19	40,312,713	32,917,348	13,586,936	10,332,799
Ingresos Operacionales		651,018,593	607,510,638	217,186,131	203,989,214
Parqueaderos, avalúos y otros gastos	20	(36,151,870)	(37,881,973)	(13,449,114)	(13,913,099)
Impuesto predial	21	(35,840,345)	(34,101,069)	(12,391,054)	(11,415,969)
Honorarios operadores	22	(23,414,513)	(16,487,840)	(8,641,599)	(5,323,729)
Cuota de administración	23	(7,631,148)	(8,337,958)	(2,371,193)	(2,838,234)
Seguros	24	(4,552,447)	(4,806,222)	(1,506,359)	(1,606,146)
Reparaciones y mantenimiento	25	(4,549,443)	(5,363,117)	(2,235,361)	(2,692,420)
Deterioro (recuperación) y condonaciones de cartera, neto	26	(1,403,598)	(1,766,140)	137,158	(924,784)
Gastos Operativos		(113,543,364)	(108,744,319)	(40,457,522)	(38,714,381)
Gastos operativos reembolsables, netos	27	(28,093,626)	(30,654,107)	(9,810,002)	(10,229,424)
Total Gastos Operativos		(141,636,990)	(139,398,426)	(50,267,524)	(48,943,805)
Utilidad Bruta de las Rentas		509,381,603	468,112,212	166,918,607	155,045,409
Gastos de administración	28	(77,765,321)	(69,102,004)	(26,452,079)	(23,971,185)
Tis – Comisión arrendamiento	29	(2,382,951)	(1,414,843)	(1,316,908)	(296,123)
Gasto Administrativo del Portafolio		(80,148,272)	(70,516,847)	(27,768,987)	(24,267,308)
Valoración propiedad de inversión, neta	30	167,420,488	341,654,431	29,412,899	126,660,337
Utilidad Generada por la Operación		596,653,819	739,249,796	168,562,519	257,438,438
Gasto financiero, neto	31	(245,565,418)	(296,981,466)	(80,405,532)	(92,735,430)
Otros Ingresos	32	19,745,739	1,940,643	19,594,496	350,870
Otros Gastos	33	(1,897,163)	(297,276)	(1,549,635)	(105,780)
Utilidad del periodo		\$ 368,936,977	\$ 443,911,697	\$ 106,201,848	\$ 164,948,098
Total Resultado Integral		\$ 368,936,977	\$ 443,911,697	\$ 106,201,848	\$ 164,948,098

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


Edwin Roberto Diaz Chala
Representante Legal


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

MARLLY SARELA GALLEGO MORALES
Firmado digitalmente por MARLLY SARELA GALLEGO MORALES
Fecha: 2025.11.04 16:31:56 -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 4 de noviembre de 2025)


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

Estado Condensado de Cambios en el Patrimonio Especial

	Aportes en Dinero	Aportes Valor Nominal	Aportes Prima en Colocación	Prima Por Títulos	Ajustes en la Aplicación por Primera vez de las NCIF	Resultados Acumulados Períodos Anteriores	Resultado del Período	Total Patrimonio Especial
					(No auditados) (Expresados en miles de pesos)			
Saldos al 31 de diciembre de 2023	\$	1,000	\$ 405,629,579	\$ 2,436,534,772	\$ 29,375,474	\$ 280,641,067	\$ 2,098,829,472	\$ 723,751,324
Resultados acumulados	-	-	-	-	-	-	723,751,324	(723,751,324)
Distribución de utilidades (Nota 16)	-	-	-	-	-	-	(91,058,463)	-
Resultado del período	-	-	-	-	-	-	443,911,697	(91,058,463)
Saldos al 30 de septiembre de 2024	\$	1,000	\$ 405,629,579	\$ 2,436,534,772	\$ 29,375,474	\$ 280,641,067	\$ 2,731,522,333	\$ 443,911,697
							\$ 443,911,697	\$ 6,327,615,922
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
Emisión tramo XII (Nota 16)	-	-	79,252,558	418,821,563	-	-	-	-
Resultados acumulados	-	-	-	-	-	-	509,241,022	(509,241,022)
Distribución de utilidades (Nota 16)	-	-	-	-	-	-	(160,026,579)	-
Resultado del período	-	-	-	-	-	-	368,936,977	(160,026,579)
Saldos al 30 de septiembre de 2025	\$	1,000	\$ 484,882,137	\$ 2,855,356,335	\$ 29,375,474	\$ 280,641,067	\$ 3,035,699,868	\$ 368,936,977
							\$ 368,936,977	\$ 7,054,892,858

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


Edwin Roberto Diaz Chala
Representante Legal


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

MARILLY SARELA
Firmado digitalmente
por MARILLY SARELA
GALLEGO
MORALES
Marilly Sarela Gallego Morales
Fecha: 2025.11.04
Revisor Fiscal

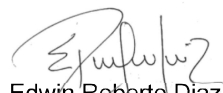
Tarjeta Profesional 92344-T
Designada por Ernst & Young Audit S.A.S. TR-530
(Véase mi informe del 4 de noviembre de 2025)


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

Estado Condensado de Flujos de Efectivo

Notas	Por los Nueve Meses terminados al 30 de septiembre de	
	2025	2024
	<i>(No auditado)</i> <i>(En miles de pesos)</i>	
Actividades de operaciones:		
Resultado del periodo	\$ 368,936,977	\$ 443,911,697
Ajustes para conciliar la utilidad del periodo con los flujos netos de efectivo:		
Valorización propiedades de inversión, neto	10 y 30 (167,420,488)	(341,654,431)
Gasto por intereses	31 242,403,327	294,869,006
Depreciación en operaciones conjuntas	33 361,675	232,029
Deterioro de cuentas por cobrar operaciones conjuntas	26 257,120	532,001
Deterioro de cuentas por cobrar	26 986,822	940,565
Recuperación de cuentas por cobrar operaciones conjuntas	26 (266,636)	(31,497)
Recuperación de cuentas por cobrar	26 -	(17,494)
Amortización costo de bonos	31 92,887	125,782
(Utilidad) Pérdida en venta de propiedades de inversión	32 (19,418,167)	261,234
Ajustes al capital de trabajo:		
(Aumento) disminución cuentas por cobrar	(31,947,174)	10,507,867
(Aumento) otros activos	(17,392,768)	(10,561,741)
(Aumento) disminución inventarios	(60,989)	93,762
(Aumento) Otros pasivos	348,043	1,890,208
(Disminución) cuentas por pagar	(9,638,208)	(18,988,830)
Flujo neto de efectivo provisto por las actividades de operación	367,242,421	382,110,158
Actividades de inversión:		
Adquisiciones propiedad y equipo	11 (940,461)	(705,633)
Producto por venta de propiedades de inversión	10 80,000,000	-
Mejoras / Adquisiciones propiedad de inversión	10 (45,539,438)	(47,521,578)
Flujo neto de efectivo provisto (usado) en actividades de inversión	33,520,101	(48,227,211)
Actividades de financiación:		
Pago de intereses	(255,082,073)	(293,623,372)
Constitución obligaciones financieras	83,627,660	96,560,714
Amortización de capital	(569,761,617)	(42,153,206)
Recursos titularización tramo XII	498,074,121	-
Distribución de utilidades	16 (160,026,579)	(91,058,463)
Flujo neto de efectivo usado en las actividades de financiación	(403,168,488)	(330,274,327)
Aumento (disminución) neto de efectivo	(2,405,966)	3,608,620
Efectivo al inicio del período	6 75,056,675	52,055,308
Efectivo al final del período	\$ 72,650,709	\$ 55,663,928

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


Edwin Roberto Díaz Chala
Representante Legal


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

MARLLY SARELA  Firmado digitalmente
por MARLLY SARELA
GALLEGO GALLEGOS MORALES
MORALES Fecha: 2025.11.04
16:32:29 -05'00'
Marilly Sarela Gallego Morales
Revisor Fiscal
Tarjeta Profesional 92344-T
Designada por Ernst & Young Audit S.A.S. TR-530
(Véase mi informe del 4 de noviembre de 2025)

Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)

Administrado Por Aval Fiduciaria S.A.

Notas a los Estados Financieros Condensados

Al 30 de septiembre de 2025
(Cifras expresadas en miles de pesos)

1. Entidad Reportante

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

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

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

- (a) Llevar a cabo un programa de emisión de títulos de contenido participativo en el segundo mercado por un cupo global de hasta cinco billones de pesos (\$5,000,000,000), con cargo al Patrimonio Autónomo.
- (b) Destinar las sumas de dinero que recaude la Fiduciaria por la colocación de los títulos será acorde con lo estipulado en el numeral 1.2. del programa de emisión del prospecto de colocación del Patrimonio Autónomo de Estrategias Inmobiliarias.

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

La rendición de cuentas se remite al Fideicomitente en forma mensual, último informe de rendición de cuentas se presentó con corte a septiembre de 2025, El Patrimonio Autónomo se encuentra activo al 30 de septiembre de 2025.

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

Otro sí 17

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

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

Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3–2–4241)

Administrado Por Aval Fiduciaria S.A.

Notas a los Estados Financieros Condensados

1. Entidad Reportante (continuación)

Otro sí 17 (continuación)

- Se adicionan las siguientes definiciones a la sección de definiciones del Contrato de Fiducia: “Fecha de Referencia” significa lo previsto en el párrafo transitorio de romanillo (i) del numeral 11,2 del Contrato de Fiducia, “Flujo de Caja Distribuible Ajustado: significa el Flujo de Caja Distribuible descontando del valor total del mismo, cualquier monto directamente asociado a la venta de Activos Inmobiliarios que se pague como Flujo de Caja Distribuible”, “Flujo de Caja Distribuible por Desinversión: significa el monto del Flujo de Caja Distribuible directamente asociado a la venta de Activos Inmobiliarios pagado como tal a los inversionistas”, “Gasto Financiero Neto” significa el gasto financiero neto causado en el Patrimonio Autónomo establecido en sus estados financieros para cada periodo de corte respectivo, calculado como el gasto por intereses causado, descontando los ingresos por rendimientos causados para el periodo de corte respectivo, “Indicador Cobertura de Intereses” significa lo previsto en el numeral 7,1 del Contrato de Fiduciaria”, “Utilidad de la Operación” significa la utilidad generada por la operación del Patrimonio Autónomo, descontado de la misma, la valorización neta de la cuenta de Propiedad de Inversión del Patrimonio Autónomo.
- Se adiciona el segundo párrafo y el párrafo transitorio al numeral 3,5 de la Sección 3 del Contrato de Fiducia: “3,5, Representante Legal de los Inversionistas (...) Cada 3 años, será incluido en el orden del día de la reunión ordinaria de la Asamblea General de Inversionistas, para consideración y aprobación de esta última, la ratificación del Representante Legal de los Inversionistas en ejercicio, Si la Asamblea General de Inversionistas decide no ratificar en su cargo al Representante Legal de los Inversionistas, aquel ejercerá sus funciones hasta que se designe su reemplazo por la Asamblea General de Inversionistas, Párrafo Transitorio, El término de 3 años indicado anteriormente se contará a partir de la fecha de celebración de la reunión ordinaria de la Asamblea General de Inversionistas de 2024”.
- Se elimina en su integridad el numeral 7,1 y se elimina el segundo párrafo del numeral 7,2 de la Sección 7 del Contrato de Fiducia y se reemplaza en su integridad por el siguiente texto: 7, ENDEUDAMIENTO FINANCIERO 7,1, El Patrimonio Autónomo, en desarrollo de su objeto, podrá obtener recursos en virtud de Endeudamiento Financiero con el propósito de (i) realizar mejoras a los Activos Inmobiliarios; (ii) financiar el Fondo de Operación;(iii) maximizar el retorno potencial para los Inversionistas; y/o (iv) pagar el precio de las operaciones de Readquisición de Títulos a opción del Inversionista y/o a Opción del Patrimonio Autónomo, El Patrimonio Autónomo no podrá tomar Endeudamiento Financiero para la adquisición de nuevos Activos Inmobiliarios si la Utilidad de la Operación (establecida en los estados financieros del PEI los últimos 3 meses calendario completos inmediatamente anteriores a la fecha de medición respectiva), es inferior a 1,7 veces el Gasto Financiero Neto de los últimos 3 meses calendario completos inmediatamente anteriores a la fecha de medición respectiva (el “Indicador Cobertura de Intereses”), Esta disposición será aplicable respecto de los acuerdos vinculantes para la adquisición de Activos Inmobiliarios que se hayan celebrado o se celebren al momento en que el Patrimonio Autónomo se encuentre en el cumplimiento del Indicador Cobertura de Intereses”, 7,2 (...) El valor total del Endeudamiento Financiero del Patrimonio Autónomo no excederá el 35% del valor total de los activos del Patrimonio Autónomo (reflejado en la cuenta de activos dentro del balance del Patrimonio Autónomo), El valor total del Endeudamiento Financiero de Corto Plazo del Patrimonio Autónomo no excederá el 30% del valor total de los activos del Patrimonio Autónomo (reflejado en la cuenta de activos dentro del balance del Patrimonio Autónomo), El valor total del Endeudamiento Financiero de Largo Plazo del Patrimonio Autónomo no excederá el 30% del valor total de los activos del Patrimonio Autónomo (reflejado en la cuenta de activos dentro del balance del Patrimonio Autónomo), (...)

Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3–2–4241)

Administrado Por Aval Fiduciaria S.A.

Notas a los Estados Financieros Condensados

1. Entidad Reportante (continuación)

Otro sí 17 (continuación)

- Se elimina en su integridad el encabezado, el literal (a), (b), (c) y (d) de la Sección 11,2 del Contrato de Fiducia y se reemplaza en su integridad por el siguiente texto: 11,2, Composición del Comité Asesor: El Comité Asesor estará compuesto por los siguientes nueve (9) miembros: i, Cuatro (4) profesionales independientes, quienes deberán tener una importante trayectoria en el sector empresarial y cumplir con los criterios establecidos por la Administradora y el Representante Legal de los Inversionistas, Los profesionales independientes serán elegidos durante un periodo de dos (2) años, prorrogable hasta por cuatro (4) periodos adicionales de igual término, Parágrafo Transitorio, Los profesionales independientes que formen parte del Comité Asesor a la fecha de celebración de la reunión ordinaria de la Asamblea General de Inversionistas de 2024 la "Fecha de Referencia", deberán ser removidos y reemplazados a más tardar dentro de los seis (6) años siguientes a la Fecha de Referencia, ii, El Representante Legal de los Inversionistas; iii, Tres (3) representantes de la Administradora; y, iv, El gerente general o presidente de la Administradora (...).
- Se modifica el literal (c) (iii) de la Sección 20,12 del Contrato de Fiducia y se reemplaza en su integridad por el siguiente texto: 20,12, Rentabilidad de los Títulos (c) (...) (iii), Los rendimientos que se reparten periódicamente a los Inversionistas (el "Flujo de Caja Distribuible") se obtiene de efectuar las siguientes operaciones sobre el Flujo de Caja de Operación Ajustado: restar la provisión para el Fondo de Readquisición, restar las amortizaciones del Endeudamiento Financiero, sumar el nuevo Endeudamiento Financiero y sumar el Flujo Neto de las Emisiones de Nuevos Tramos, Si se venden Activos Inmobiliarios de propiedad del Patrimonio Autónomo, los recursos derivados de dichas transacciones serán pagados como Flujo de Caja Distribuible a los Inversionistas, si: (i) transcurridos doce (12) meses calendario completos siguientes a la fecha de venta, dichos recursos no se han (a) reinvertido en Activos Inmobiliarios que cumplan con los lineamientos de la política de inversión, o (b) destinado al pago de Endeudamiento Financiero, o (c) utilizado para el pago del Precio de la Readquisición a Opción del Patrimonio Autónomo o del precio de las operaciones de Readquisición de Títulos a opción del Inversionista; (ii) se liquida el Patrimonio Autónomo; o, (iii) el Comité Asesor lo considera adecuado teniendo en cuenta criterios de rentabilidad, condiciones de mercado y/o conveniencia, (...).
- Se elimina en su integridad la Sección 20,13 del Contrato de Fiducia y se reemplaza en su integridad por el siguiente texto: "20,13, Periodicidad y Pago del Flujo de Caja Distribuible La Fiduciaria, por conducto de DECEVAL, pagará a los Inversionistas el Flujo de Caja Distribuible a prorrata de su participación en el Patrimonio Autónomo de la siguiente manera: 1, El décimo día hábil de cada mes de febrero se pagará el Flujo de Caja Distribuible correspondiente al periodo trimestral comprendido entre el 1º de octubre y el 31º de diciembre del año anterior; 2, El décimo día hábil de cada mes de mayo se pagará el Flujo de Caja Distribuible correspondiente al periodo comprendido entre el 1º de enero y el 31 de marzo del año en curso respectivo; 3, El décimo día hábil de cada mes de agosto se pagará el Flujo de Caja Distribuible correspondiente al periodo comprendido entre el 1º de abril y el 30 de junio del año en curso respectivo; 4, El décimo día hábil de cada mes de noviembre se pagará el Flujo de Caja Distribuible correspondiente al periodo comprendido entre el 1º de julio y el 30 de septiembre del año en curso respectivo; y 5, En cualquier momento, el Comité Asesor podrá aprobar el pago de Flujo de Caja Distribuible, el Flujo de Caja Distribuible por Desinversión o del Flujo de Caja Distribuible Ajustado de forma extraordinaria.

Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)

Administrado Por Aval Fiduciaria S.A.

Notas a los Estados Financieros Condensados

1. Entidad Reportante (continuación)

Otro sí 17 (continuación)

- Se elimina en su integridad la Sección 22 del Contrato de Fiducia, y se reemplaza en su integridad por el siguiente texto: 22, Remuneración de la Fiduciaria por la prestación del servicio de Fiduciario y Agente de Manejo la Fiduciaria tendrá derecho a la siguiente comisión, la cual será neta de IVA, será un gasto del Patrimonio Autónomo y se descontará directamente de los recursos administrados: 1, A partir de la aprobación de la Asamblea de Inversionistas se facturará una comisión mensual calculada con base en la siguiente metodología:

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

Donde t= el mes en el cual se genera la facturación de la comisión, i = 1 Día 1 de liquidación, n = último día de liquidación, Activos Totales = el valor total de los activos en el día i (según se refleja en la cuenta activos del balance del Patrimonio Autónomo), Y 2, un monto equivalente al 0,85% anual del valor total del Flujo de Caja Distribuible Ajustado, que sea autorizado por el Comité Asesor.

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

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

- Se elimina la definición de "Beneficio de la Fundación", y se elimina intencionalmente y en su integridad: el numeral 2,3 de la Sección 2 del Contrato de Fiducia, el literal (m) de la Sección 10,1 del Contrato de Fiducia y el numeral 26,4 de la Sección 26 del Contrato de Fiducia.
- Se elimina el literal (a) de la Sección 25,1 del Contrato de Fiducia y se reemplaza en su integridad por el siguiente texto: "25,1, (...) (a), Incumplimiento de cualquiera de las obligaciones legales o contractuales de la Fiduciaria, bien sea que afecte los derechos de los Inversionistas o los del Fideicomitente como beneficiario del Patrimonio Autónomo, indicados en este Prospecto y en el Contrato de Fiducia, (...)"
- El presente Otrosí No, 17 rige a partir de la fecha en la que la Superintendencia Financiera de Colombia autorice la suscripción de la adenda respectiva al Prospecto de los títulos participativos del PEI, por medio de la cual se incorporan las modificaciones aquí previstas al Contrato de Fiducia.
- Las demás disposiciones contenidas en el Contrato de Fiducia no serán objeto de modificación alguna a través del presente Otrosí No, 17.

Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)

Administrado Por Aval Fiduciaria S.A.

Notas a los Estados Financieros Condensados

2. Políticas Contables Significativas

Bases de Preparación

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

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

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

Las políticas contables adoptadas para la preparación de los estados financieros son consistentes con las utilizadas en la preparación de los estados financieros anuales del Patrimonio al 31 de diciembre de 2024.

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

4. Resumen de las Principales Políticas Contables Significativas

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

4.1. Estimaciones de Valor Razonable

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

Un mercado activo es un mercado en el cual las transacciones para activos o pasivos se llevan a cabo con la frecuencia y el volumen suficientes con el fin de proporcionar información de precios de manera continua.

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.

Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)

Administrado Por Aval Fiduciaria S.A.

Notas a los Estados Financieros Condensados

4.1. Estimaciones de Valor Razonable (continuación)

Precio Promedio (continuación)

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

Precio Estimado

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

El valor razonable de activos y pasivos financieros que no se negocian en un mercado activo se determina mediante técnicas de valoración, utilizando los insumos que provee Precia. La Fiduciaria utiliza una variedad de métodos que se basan en condiciones de mercado existentes a la fecha de cierre de cada ejercicio. Las técnicas de valoración utilizadas para instrumentos financieros no estandarizados tales como opciones, swaps de divisas y derivados del mercado extrabursátil incluyen el uso de transacciones similares recientes en igualdad de condiciones, referencias a otros instrumentos que sean sustancialmente iguales, análisis de flujo de caja descontado, modelos de precios de opciones y otras técnicas de valoración comúnmente utilizadas por los participantes del mercado que usan al máximo los datos del mercado y confían lo menos posible en datos específicos de entidades.

La jerarquía del valor razonable tiene los siguientes niveles:

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

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

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

4.1. Estimaciones de Valor Razonable (continuación)

Precio Estimado (continuación)

Consideramos que para el 30 de septiembre de 2025 la jerarquía de los precios se revelará 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.
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.	Se revelarán como Nivel 2: <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:

Activos a valor razonable con ajuste a resultados Nivel 2:

	Al 30 de septiembre de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Activos		
Instrumentos de patrimonio		
Fondos de inversión colectiva (Nota 6)	\$ 64,204,643	\$ 61,079,929
Activos no financieros		
Propiedades de inversión (Nota 10)	9,662,754,808	9,519,729,077
	\$ 9,726,959,451	\$ 9,580,809,006

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

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

5. Administración y Gestión del Riesgo

Riesgos Estratégicos

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

- (i) Riesgos de gestión del cambio o del modelo del negocio
- (ii) Riesgos relacionados con la oferta de productos y servicios con impacto en la generación de valor agregado por debajo de lo esperado
- (iii) Riesgos de cambio tecnológico que afecten al vehículo, su competitividad en el mercado y el desarrollo de la estrategia.

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

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

Lo anterior ha permitido que a lo largo de 2025 se realice el monitoreo de los riesgos identificados, en coherencia con la priorización generada.

6. Efectivo y Equivalentes al Efectivo

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

	Al 30 de septiembre de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Efectivo (a)	\$ 7,658,622	\$ 13,790,745
Inversiones a valor razonable (b)	64,204,643	61,079,929
TIDIS	727,855	129,657
Derechos en fideicomiso—Becam	59,589	56,344
	\$ 72,650,709	\$ 75,056,675

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

6. Efectivo y Equivalentes al Efectivo (continuación)

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

	Al 30 de septiembre de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Banco Colpatría	\$ 673,129	\$ 578,459
Banco de Occidente	379,718	5,321,233
Banco Davivienda	212,557	1,212,287
Banco Itaú	133,562	41,418
Banco Av Villas	59,429	138,945
Bancolombia	14,218	14,005
Banco de Bogotá	1,353	1,260
Banco BBVA	210	210
	\$ 1,474,176	\$ 7,307,817
Bancos en operación conjunta	\$ 5,957,961	\$ 6,306,879
Caja menor en operación conjunta	226,485	176,049
	6,184,446	6,482,928
	\$ 7,658,622	\$ 13,790,745

(b) Inversiones a valor razonable

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

	Al 30 de septiembre de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Inversiones en Fondos de Inversión Colectiva		
Operación directa del Patrimonio		
FIC Abierta Valor Plus	\$ 42,418,667	\$ 24,706,843
FIC Occirenta	18,505	235,259
FIC Money Market	17,103	243,578
FIC Skandia Efectivo	17,043	7,152,446
FIC Fiducuenta	10,629	10,023
FIC Sumar	10,617	9,954
FIC Interés Corredores Davivienda	2,648	2,508
	42,495,212	32,360,611
Operación Conjunta		
Inversiones en Fondos de Inversión Colectiva (i)	21,709,431	28,719,318
	\$ 64,204,643	\$ 61,079,929

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

6. Efectivo y Equivalentes al Efectivo (continuación)

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

	Al 30 de septiembre de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
FIC Valor Plus – Unico	\$ 6,468,600	\$ 13,431,980
FIC Alianza – Jardín Plaza Cúcuta	3,184,577	2,166,467
FIC Confianza Plus – Nuestro Bogotá	1,997,346	2,306,584
FIC Valor Plus – Atrio Torre Norte	1,529,501	2,078,589
FIC Valor Plus – Rivana	1,360,279	1,470,714
FIC Valor Plus – City U	1,352,895	806,019
FIC Confianza Plus – Nuestro Cartago	1,130,176	1,106,977
FIC Valor Plus – Jardín Plaza Cali	1,104,431	1,143,017
FIC Alianza – El Tesoro Etapa 4	766,960	701,761
FIC Valor Plus – Ideo Itagüí	762,937	1,236,843
FIC Valor Plus – Hotel Calablanca Barú	666,711	216,836
FIC Confianza Plus – Nuestro Montería	531,040	912,030
FIC Confianza Plus – Ideo Cali	456,605	767,755
FIC Alianza – Studen Living Cañasgordas (Boho)	329,271	298,599
Fideicomiso Centro Ccial Nuestro Bog Par	66,503	73,633
Credicorp Capital Fiduciaria S.A.	1,438	1,361
FIC Valor Plus – C-26	151	143
Fideicomiso Aktivos II	10	10
	\$ 21,709,431	\$ 28,719,318

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

Entidad	Calificadora	Calificación
FIC Abierta Valor Plus	Fitch Ratings Colombia S.A.	S2/AAAf (Col)
FIC Occirenta	BRC Investor Services S.A.	S1/AAA
FIC Money Market	BRC Ratings – S&P Global	F AAA/2+
FIC Skandia Efectivo	Fitch Ratings Colombia	S2/AAAf (Col)
FIC Fiducuenta	Fitch Ratings Colombia S.A.	SCVS1/AAAf (Col)
FIC Sumar	BRC Standard & Poor's	F AAA /2
FIC Interés Corredores Davivienda	BRC Investor Service	F AAA / 1

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

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

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

7. Inventarios

El siguiente es el detalle de los inventarios:

	Al 30 de septiembre de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Operación Conjunta (a)		
Alimentos	\$ 481,038	\$ 451,747
Bebidas	460,029	430,455
Suministros	345,893	343,769
	\$ 1,286,960	\$ 1,225,971

(a) Corresponden a los inventarios que se encuentran disponibles para la venta en el Hotel Calablanca Barú.

8. Cuentas por Cobrar, Neto

El siguiente es el detalle de las cuentas por cobrar:

	Al 30 de septiembre de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Cuentas por cobrar a corto plazo (1)	\$ 30,072,257	\$ 24,903,593
Cuentas por cobrar a largo plazo (2)	27,044,310	1,243,106
	\$ 57,116,567	\$ 26,146,699

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

	Al 30 de septiembre de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Operación directa del Patrimonio		
Arrendamientos (a)	\$ 8,782,369	\$ 6,571,279
Diversas (b)	7,160,768	5,088,859
Anticipos de contratos y proveedores	3,484,909	469,216
Impuestos	99,829	124,696
Deterioro cuentas por cobrar (c)	(7,436,418)	(6,449,596)
	\$ 12,091,457	\$ 5,804,454
Operación conjunta		
Anticipos de contratos y proveedores (d)	\$ 5,936,297	\$ 1,010,527
Diversas (e)	5,589,126	5,074,590
Concesión mensual	3,846,588	3,157,031
Estimación renta variable (f)	2,224,857	9,398,093
Otros Servicios	1,467,369	202,018
Administración y fondo común de gastos	552,455	380,045

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

8. Cuentas por Cobrar, Neto (continuación)

	Al 30 de septiembre de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Cuentas por cobrar mandato hotel Calablanca Barú (g)	356,703	1,109,317
Comercial	237,374	175,869
Estimación otros conceptos	114,121	90,582
Otras cuentas por cobrar	—	854,673
Deterioro cuentas por cobrar (h)	(2,344,090)	(2,353,606)
Total Operación Conjunta	17,980,800	19,099,139
	\$ 30,072,257	\$ 24,903,593

Cuentas por Cobrar Largo Plazo

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

	Al 30 de septiembre de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Constructora las Galias (*)	\$ 26,259,862	\$ —
Grupo Seratta S.A.S.	473,955	840,915
Arrendamientos (a)	310,493	402,191
	\$ 27,044,310	\$ 1,243,106

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

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

	Al 30 de septiembre de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Logística de distribución Sanchez Polo S.A. (1)	\$ 3,563,660	\$ 3,563,660
Johnson & Johnson Medtech Colombia S.A.S.	1,226,858	—
Multiplika S.A.S. (Mandato Plaza Central y Atlantis)	1,058,711	716,001
Redetrans S.A.	699,273	699,273
Inversiones Toronto S.A.S.	480,320	572,057
Accedo Colombia S.A.S.	407,140	407,140
Famoc Depanel S.A.S.	390,170	—
Otros terceros	291,666	254,554

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

8. Cuentas por Cobrar, Neto (continuación)

	Al 30 de septiembre de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Meals Mercadeo de Alimentos de Colombia S.A.S.	225,734	—
Meals Comercializadora S.A.S.	154,450	—
Comercializadora Internacional Sunshine Bouquet Colombia S.A.S.	149,534	—
Colombiana de Comercio S.A.	148,774	—
Metlife Colombia Seguros de Vida S.A.	91,167	86,661
Ferrero Latin America Developing Markets S.A.S.	85,607	—
Estudio de Moda S.A.S.	63,530	106,542
Compañía de Seguros Bolivar S.A.	56,268	61,145
Km2 Solutions Colombia S.A.S.	—	394,391
24/7 Colombia S.A.S.	—	112,046
	\$ 9,092,862	\$ 6,973,470

(1) Corresponde a la facturación comprendida entre enero de 2017 y diciembre 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.

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

	Al 30 de septiembre de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Otras cuentas por cobrar (i)	\$ 2,309,624	\$ 1,887,238
Cuenta por cobrar adecuación espacios (ii)	1,511,098	556,071
Intereses moratorios	878,959	836,844
Servicios públicos	853,211	314,246
Otras por cobrar a Fideicomitentes	718,742	509,609
Administración y cuota fondo común de gastos	662,076	537,747
Cuenta por cobrar contratos de mandatos	227,058	318,771
Cobertura de riesgo de no ocupación (iii)	—	128,333
	\$ 7,160,768	\$ 5,088,859

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

	Al 30 de septiembre de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
MTS consultoría Gestion S.A.S.	679,032	490,938
Grupo Seratta S.A.S.	650,097	650,097
Municipio de Medellín	333,151	333,151
Logística de distribución Sanchez Polo S.A.	130,596	130,596

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

8. Cuentas por Cobrar, Neto (continuación)

	Al 30 de septiembre de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Organik S.A.S.	116,923	–
Chubb Seguros Colombia S.A.	86,180	6,974
Otros terceros	82,275	101,335
Multiplika – Atlantis y Plaza Central	80,834	92,102
Compañía de Medicina Prepagada Colsanitas S.A.	61,703	–
Edificio Torre Alianza – Propiedad Horizontal	38,029	–
Edificio Deloitte – Propiedad Horizontal	29,149	–
Centro Comercial Nuestro Montería	21,655	–
Unimanux Constructores S.A.S.	–	50,000
La Biferia S.A.	–	32,045
	\$ 2,309,624	\$ 1,887,238

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

	Al 30 de septiembre de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Une Epm Telecomunicaciones S.A.	\$ 721,779	\$ 279,101
Colombia Móvil S.A. ESP	599,407	276,970
Andirent S.A.S.	132,167	–
Multiplika S.A.S.	57,745	–
	\$ 1,511,098	\$ 556,071

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

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

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

	Al 30 de septiembre de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Saldo inicial	\$ 6,449,596	\$ 4,776,915
Deterioro	986,822	1,672,681
Saldo final	\$ 7,436,418	\$ 6,449,596

(d) Corresponde a los pagos por legalizar del mandato de la coinversión Hotel Calablanca Barú, principalmente por el outsourcing de nómina.

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

8. Cuentas por Cobrar, Neto (continuación)

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

	Al 30 de septiembre de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Impuesto a las ventas a favor (i)	\$ 5,217,276	\$ 4,384,176
Cuentas por pagar de mandato (ii)	312,307	402,076
Intereses moratorios	33,891	24,840
Servicios públicos	25,652	24,194
Cuentas por distribuir	-	239,304
	\$ 5,589,126	\$ 5,074,590

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

(ii) Corresponde a las cuentas por cobrar de mandato en los negocios de operación conjunta por anticipos entregados para la operación de centros comerciales.

(f) La disminución corresponde a la facturación realizada en enero de 2025, la cual refleja la realización de las rentas estimadas al cierre de diciembre de 2024 correspondientes a la temporada de navidad en los Centros Comerciales Únicos.

(g) Corresponde a la cartera reportada por Accor Luxury S.A. operador del Hotel (mandatario) de las cuentas por cerrar de los clientes que se encuentran alojados, cartera por legalizar de compañías y los recursos por aplicar de los pagos recibidos con tarjetas de crédito.

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

	Al 30 de septiembre de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Saldo inicial	\$ 2,353,606	\$ 1,779,848
Deterioro	257,120	580,489
Recuperación	(266,636)	(6,731)
Saldo final	\$ 2,344,090	\$ 2,353,606

9. Otros Activos

El siguiente es el detalle de los otros activos:

	Al 30 de septiembre de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Otros activos corto plazo (1)	\$ 24,885,741	\$ 6,344,114
Otros activos largo plazo (2)	27,223,941	28,372,800
	\$ 52,109,682	\$ 34,716,914

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

9. Otros Activos (continuación)

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

	Al 30 de septiembre de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Operación directa del patrimonio		
Impuesto predial (*)	\$ 9,129,015	\$ —
Póliza multirriesgo (a)	4,174,272	1,380,556
Otros (b)	2,991,756	432,894
Incentivos por periodos de gracia	1,438,741	1,328,310
Incentivos por aportes de obra	1,039,101	1,061,473
Alivios financieros (c)	169,490	204,623
Póliza responsabilidad civil (a)	106,136	63,711
Pagos en especie	23,319	—
	\$ 19,071,830	\$ 4,471,567
Operación conjunta		
Impuesto predial (*)	\$ 3,194,042	\$ —
Seguros	1,081,953	580,855
Incentivos por periodos de gracia	805,893	701,299
Otros	440,384	272,205
Incentivos por aportes de obra	291,639	318,188
	5,813,911	1,872,547
	\$ 24,885,741	\$ 6,344,114

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

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

	Al 30 de septiembre de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Operación directa del patrimonio		
Encargos en garantía (d)	\$ 12,388,838	\$ 13,000,874
Incentivos por aportes de obra	6,640,520	7,423,875
Incentivos por periodos de gracia	3,255,990	3,245,117
Otros activos (b)	848,287	—
Alivios financieros	802,922	930,039
	\$ 23,936,557	\$ 24,599,905
Operación conjunta		
Incentivos por aportes de obra	\$ 1,685,277	\$ 1,886,121
Incentivos por periodos de gracia	1,602,107	1,886,774
	3,287,384	3,772,895
	\$ 27,223,941	\$ 28,372,800

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

9. Otros Activos (continuación)

- (a) Al 30 de septiembre de 2025, el Patrimonio Autónomo cuenta con cuatro pólizas de seguro las cuales están registradas como un gasto pagado por anticipado, así:

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

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

10. Propiedades de Inversión

El siguiente es el detalle de la propiedad de inversión:

	Al 30 de septiembre de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Propiedades de inversión (1)	\$ 9,740,166,888	\$ 9,585,324,171

- (1) El siguiente es el detalle de las propiedades de inversión:

	Al 30 de septiembre de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Operación directa del Patrimonio:		
Terrenos y edificios (1)	\$ 8,877,399,251	\$ 8,773,328,874
Construcciones en curso (2)	50,225,766	45,926,199
Anticipos (3)	14,025,910	1,581,162
Total operación directa del patrimonio	\$ 8,941,650,927	\$ 8,820,836,235

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

10. Propiedades de Inversión (continuación)

	Al 30 de septiembre de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Operación conjunta del Patrimonio:		
Terrenos y Edificios – Jardín Plaza Cali	\$ 535,679,050	\$ 503,605,645
Terrenos y Edificios – Jardín Plaza Cúcuta	130,910,945	124,424,799
Edificios – P.A C.C. Outlets Único	62,819,932	64,632,105
Edificios – City U	25,998,613	25,705,858
Terrenos y Edificios – Student Living Cañasgordas (Boho)	25,389,405	26,255,155
Edificios – Ideo Itagüí	2,685,375	768,191
Edificios – Ideo Cali	1,262,389	398,602
Edificios – Nuestro Cartago	433,842	433,842
Edificios – Atrio	156,599	156,599
Edificios – Hotel Calablanca Barú	19,407	19,407
Terrenos y Edificios (1)	785,355,557	746,400,203
Construcciones en curso – P.A. C.C Outlets único	5,115,627	3,470,530
Construcciones en curso – El tesoro Etapa 4	4,149,875	6,161,939
Construcciones en curso – Nuestro Montería	1,159,749	–
Construcciones en curso – Jardín Plaza Cali	816,832	4,934,403
Construcciones en curso – Calablanca	479,062	221,061
Construcciones en curso – Atrio	81,645	–
Construcciones en curso – Ideo Cali	73,645	439,287
Construcciones en curso – Ideo Itagüí	55,708	1,569,249
Construcciones en curso – Jardín Plaza Cúcuta	37,231	349,871
Construcciones en curso – City U	5,349	–
Construcciones en curso (2)	11,974,723	17,146,340
	Al 30 de septiembre de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Operación conjunta del Patrimonio:		
Anticipos – P.A. C.C Outlets único	\$ 500,369	\$ 315,444
Anticipos – Ideo Cali	362,262	182,537
Anticipos – Atrio	118,216	–
Anticipos – Jardín Plaza Cali	97,244	91,787
Anticipos – Hotel Calablanca Barú	94,334	79,225
Anticipos – Ideo Itagüí	13,256	–
Anticipos – City U	–	272,400
Anticipos (3)	1,185,681	941,393
Total operación conjunta del Patrimonio	798,515,961	764,487,936
Propiedades de inversión	\$ 9,740,166,888	\$ 9,585,324,171

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

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

10. Propiedades de Inversión (continuación)

	Al 30 de septiembre de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Operación directa del Patrimonio:		
Saldo inicial	\$ 8,773,328,874	\$ 8,405,464,752
Mejoras capitalizadas/Adquisiciones del año (a)	27,368,522	50,540,725
Desinversión Éxito Cedi (b)	(60,581,833)	–
Traslado propiedad de inversión corto plazo	–	(1,400,461)
Valorización, neta (c)	137,283,688	318,723,858
Saldo Final	\$ 8,877,399,251	\$ 8,773,328,874
Operación conjunta		
Saldo inicial	\$ 746,400,203	\$ 699,679,244
Mejoras Jardín Plaza Cali	5,108,115	8,597,145
Mejoras Ideo Itagüí	1,917,184	–
Mejoras Ideo Cali	863,788	–
Mejoras Jardín Plaza Cúcuta	457,256	124,255
Mejoras City U	292,755	241,583
Mejoras P.A. C.C Outlets Únicos	179,456	3,958,223
Adquisición Torre Medica Jardín Plaza Cali	–	3,930,112
Mejoras Nuestro Cartago	–	433,842
Mejoras Student Living Cañasgordas (Boho)	–	62,270
Total Mejoras y Adquisiciones (a)	8,818,554	17,347,430
Valorización – Jardín Plaza Cali	26,965,290	23,979,809
Valorización – Jardín Plaza Cúcuta	6,028,890	5,117,257
Valorización – Student Living Cañasgordas (Boho)	(865,750)	(1,395,876)
Valorización – P.A. C.C Outlets únicos	(1,991,630)	1,672,339
Total valorización (c)	30,136,800	29,373,529
Saldo final	785,355,557	746,400,203
Total Terrenos y Edificios	\$ 9,662,754,808	\$ 9,519,729,077

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

Durante el tercer trimestre el patrimonio no realizó adquisiciones, se realizaron mejoras a inmuebles.
A continuación, se detalla las mejoras realizadas en este periodo:

Inmueble	Capitalizaciones
Activación construcciones en curso (i)	\$ 36,195,522

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

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

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

10. Propiedades de Inversión (continuación)

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

(b) A continuación, se detalla las Ventas realizadas en este periodo:

Durante el tercer trimestre de 2025, el patrimonio realizó la siguiente venta:

Inmueble	Fecha de Transacción	Costo	Valoración	Venta	Utilidad (Pérdida)
Éxito Cedi	25/07/2025	(33,484,541)	(27,097,292)	80,000,000	19,418,167
		<u>(33,484,541)</u>	<u>(27,097,292)</u>	<u>80,000,000</u>	<u>19,418,167</u>

Durante el año 2024, el patrimonio realizó las siguientes ventas:

Inmueble	Fecha de Transacción	Costo	Valoración	Venta	Utilidad (Pérdida)
Redetrans Yumbo	21/06/2024	(7,117,037)	(1,928,032)	8,783,836	(261,233)
OF 914 Torre Pacific	20/12/2024	(1,157,703)	(242,758)	1,450,000	49,539
		<u>(8,274,740.00)</u>	<u>(2,170,790)</u>	<u>10,233,836</u>	<u>(211,694)</u>

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

	Al 30 de septiembre de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Valorización neta– operación directa del Patrimonio	\$ 137,283,688	\$ 318,723,858
Operación Conjunta		
Valorización – Jardín Plaza Cali	26,965,290	23,979,809
Valorización – Jardín Plaza Cúcuta	6,028,890	5,117,257
Valorización – Student Living Cañasgordas (Boho)	(865,750)	(1,395,876)
Valorización – P.A. C.C. Outlets Único	(1,991,630)	1,672,339
	<u>\$ 167,420,488</u>	<u>\$ 348,097,387</u>

Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)

Administrado Por Aval Fiduciaria S.A.

Notas a los Estados Financieros Condensados

10. Propiedades de Inversión (continuación)

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

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

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

i. Capitalización de Ingresos

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

ii. Flujo de Caja Descontado

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

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

iii. Enfoque de Mercado

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

iv. Enfoque de Costo

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

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

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

10. Propiedades de Inversión (continuación)

iv. Enfoque de Costo (continuación)

	Al 30 de septiembre de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Saldo inicial Construcciones en curso	\$ 63,072,539	\$ 38,512,625
Adiciones (*)	35,331,249	78,379,159
Capitalizaciones (*)	(36,203,299)	(53,819,245)
Saldo final	\$ 62,200,489	\$ 63,072,539

(*) Las adiciones y capitalizaciones realizadas al cierre del 30 de septiembre de 2025, corresponde a los siguientes inmuebles:

Inmueble	Saldo al 31 de diciembre de 2024	Adiciones y Reclasificaciones	Capitalizaciones	Saldo al 30 de septiembre de 2025
Operación directa del Patrimonio				
Carvajal – Bogotá	\$ 19,135,475	\$ 2,209,275	\$ (1,550,360)	\$ 19,794,390
Lote Zona Franca La Cayena A – Barranquilla	8,117	5,083,204	(8,117)	5,083,204
Cittium – Tenjo	5,439,498	3,065,413	(4,557,660)	3,947,251
Seguros del Estado – Bogotá	486,250	3,416,102	–	3,902,352
Atlantis – Bogotá	1,275,991	1,714,684	–	2,990,675
Amadeus – Bogotá	3,019,516	2,755,730	(3,118,465)	2,656,781
Isagen – Medellín	622,105	1,960,664	(628,055)	1,954,714
Plaza Central – Bogotá	2,321,558	359,510	(1,193,828)	1,487,240
Bodega Zona Franca la Cayena – Barranquilla	3,224,898	1,426,504	(3,275,530)	1,375,872
Zona Franca del Pacífico –ZFP – Palmira	10,962	1,232,041	(133,537)	1,109,466
Atrio – Bogotá	–	1,072,337	–	1,072,337
Cesde – Medellín	397,595	660,722	(113,415)	944,902
Capital Towers – Bogotá	373,640	970,751	(517,829)	826,562
Éxito Belén – Medellín	–	750,458	(28,560)	721,898
Deloitte – Bogotá	1,065,879	1,064,557	(1,573,896)	556,540
Bodega Mosquera – Mosquera	–	401,907	–	401,907
Hada Expansión 5	–	320,389	–	320,389
QBE – Bogotá	51,199	221,329	(51,199)	221,329
Torre Pacific – Bogotá	183,843	(25,312)	–	158,531
Cortijo 9 – Yumbo	320,900	403,472	(601,472)	122,900
Nuestro Cartago – Cartago	93,625	–	–	93,625
Koba Ibagué – Ibagué	–	88,767	–	88,767
Éxito Poblado – Medellín	–	584,063	(513,157)	70,906
Dav Galerías	–	70,563	–	70,563
Dav Calle 76	–	59,297	–	59,297
Nutresa Palermo – Palermo Huila	1,686	48,250	(1,686)	48,250

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

10. Propiedades de Inversión (continuación)

iv. Enfoque de Costo (continuación)

Inmueble	Saldo al 31 de diciembre de 2024	Adiciones y Reclasificaciones	Capitalizaciones	Saldo al 30 de septiembre de 2025
Hada	140,296	36,782	(140,296)	36,782
Nutresa Florencia – Florencia	–	31,722	–	31,722
Lote Palmar – Bogotá	10,532	31,036	(10,532)	31,036
Quadratto – Tenjo	56,887	427,440	(469,779)	14,548
Megaport	–	11,650	–	11,650
Ciplas – Bogotá	65,985	63,005	(121,285)	7,705
Dav Avenida Cero – Cúcuta	–	7,663	–	7,663
Corporativo 27 7 – Bogotá	–	401,024	(398,934)	2,090
Dav Teleport Business	–	1,367	–	1,367
Boho – Cali	555	–	–	555
Clínica Sanitas Ciudad Jardín – Cali	–	66,044	(66,044)	–
Dav Edificio Colseguros – Cartagena	–	29,812	(29,812)	–
Suppla Cali – Cali	608,719	146,876	(755,595)	–
Bodytech Cali – Cali	259,143	–	(259,143)	–
Pasaje 1060 – Bogotá	–	25,134	(25,134)	–
Elemento – Bogotá	6,485,720	6,220	(6,491,940)	–
Dav Edificio el Café Medellín – Medellín	147,322	–	(147,322)	–
Dav Edificio Salud Total PH – Bogotá	–	26,176	(26,176)	–
Nutresa Cartagena – Cartagena	23,882	–	(23,882)	–
Suppla Bogotá – Bogotá	–	16,065	(16,065)	–
Hada Expansión 4 – Barranquilla	19,222	–	(19,222)	–
Fijar 93B – Bogotá	6,086	–	(6,086)	–
Bodegas LG Palmira – Palmira	–	13,720	(13,720)	–
Bodytech Dosquebradas – Dosquebradas	–	14,506	(14,506)	–
Dav Centro Comercial Milenio Plaza – Bogotá	–	13,306	(13,306)	–
Locales CC Santa Fe – Medellín	42,490	50,574	(93,064)	–
Emergía – Manizales	–	91,007	(91,007)	–
Estra – Medellín	15,787	–	(15,787)	–
Éxito Itagüí – Itagüí	–	56,481	(56,481)	–
Nutresa Pasto – Pasto	–	27,786	(27,786)	–
Sanitas Versalles – Cali	–	8,271	(8,271)	–
Dav Santa Teresita – Medellín	7,332	–	(7,332)	–
Andirent – Bogotá	–	94,640	(94,640)	–
	\$ 45,926,199	\$ 31,684,312	\$ (27,384,745)	\$ 50,225,766

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

10. Propiedades de Inversión (continuación)

iv. Enfoque de Costo (continuación)

Inmueble	Saldo al 31 de diciembre de 2024	Adiciones y Reclasificaciones	Capitalizaciones	Saldo al 30 de septiembre de 2025
Operación conjunta				
P.A.C.C. Outlets Consolidadora – Cali	\$ 3,470,529	\$ 1,824,553	\$ (179,456)	\$ 5,115,626
El Tesoro Etapa 4 – Medellín	6,161,939	(2,012,064)	–	4,149,875
Nuestro–Montería	–	1,159,749	–	1,159,749
Jardín Plaza – Cali	4,934,403	990,544	(5,108,115)	816,832
Hotel Calablanca – Barú	221,061	258,001	–	479,062
Atrio – Bogotá	–	81,645	–	81,645
Ideo – Cali	439,288	498,146	(863,788)	73,646
Ideo – Itagüí	1,569,249	403,643	(1,917,184)	55,708
Jardín Plaza – Cúcuta	349,871	144,616	(457,256)	37,231
City U – Bogotá	–	298,104	(292,755)	5,349
	17,146,340	3,646,937	(8,818,554)	11,974,723
Total construcciones en curso	\$ 63,072,539	\$ 35,331,249	\$ (36,203,299)	\$ 62,200,489

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

Inmueble	Saldo al 31 de diciembre de 2023	Adiciones y Reclasificaciones	Capitalizaciones	Saldo al 31 de Diciembre de 2024
Operación directa del Patrimonio				
Alfacer – Barranquilla	\$ 943,716	\$ 2,807,816	\$ (526,634)	\$ 3,224,898
Alfacer Lote zona A	111,428	8,117	(111,428)	8,117
Alfacer Lote zona D	76,501	–	(76,501)	–
Amadeus – Bogotá	–	3,019,516	–	3,019,516
Atlantis – Bogotá	2,572,435	1,590,237	(2,886,681)	1,275,991
Atrio – Bogotá	459,106	121,261	(580,367)	–
Bodegas LG Palmira	95,283	83,759	(179,042)	–
Bodytech – Cali	12,338	273,854	(27,049)	259,143
Bodytech Dosquebradas	10,288	–	(10,288)	–
C.C Milenio Plaza –Bogotá	–	10,659	(10,659)	–
C.C Nuestro Cartago	93,625	–	–	93,625
Carvajal – Bogotá	–	24,413,808	(5,278,333)	19,135,475
Cesde – Medellín	15,887	628,859	(247,151)	397,595
Cinemark El Tesoro	383,358	–	(383,358)	–
Ciplas – Bogotá	–	65,985	–	65,985
Cittium – Tenjo	4,021,253	7,760,278	(6,342,033)	5,439,498
Davivienda – C.C Panorama	3,706	(3,706)	–	–
Davivienda CC Salitre Plaza – Bogotá	–	42,590	(42,590)	–

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

10. Propiedades de Inversión (continuación)

iv. Enfoque de Costo (continuación)

Inmueble	Saldo al 31 de diciembre de 2023	Adiciones y Reclasificaciones	Capitalizaciones	Saldo al 31 de Diciembre de 2024
Davivienda CC Salitre Plaza 2 – Bogotá	–	23,945	(23,945)	–
Davivienda Edificio Calle 18	121,494	89,042	(210,536)	–
Davivienda Edificio Colseguros	10,280	–	(10,280)	–
Davivienda edificio el café Medellín	–	147,322	–	147,322
Davivienda Torre Bolívar	–	774,485	(774,485)	–
Davivienda Torre CCI – Bogotá	637,925	–	(637,925)	–
Davivienda Torre Suramericana	–	774,485	(774,485)	–
Deloitte – Bogotá	–	1,065,879	–	1,065,879
Divercity CC Santa Fe	582,612	103,841	(643,963)	42,490
Elemento – Bogotá	454,315	6,031,405	–	6,485,720
Emergía – Manizales	–	60,461	(60,461)	–
Estra – Medellín	–	15,787	–	15,787
Éxito Cedi – Bogotá	109,035	–	(109,035)	–
Éxito Poblado – Medellín	147,314	312,061	(459,375)	–
Fijar 93B – Bogotá	106,716	48,250	(148,880)	6,086
Hada	241,301	98,869	(199,874)	140,296
Hada la Cayena Etapa 4	19,222	–	–	19,222
Isagen – Medellín	877,468	2,598,565	(2,853,928)	622,105
Itaú – Medellín	–	121,596	(121,596)	–
Jardín Plaza Cali	173,249	–	(173,249)	–
Koba – Ibagué	–	54,385	(54,385)	–
LG – Yumbo El Cortijo	–	388,183	(67,283)	320,900
Nuevos tramos	60,087	–	(60,087)	–
Nutresa Aguachica	–	30,280	(30,280)	–
Nutresa Cartagena	28,948	–	(5,066)	23,882
Nutresa Pasto	15,912	17,196	(33,108)	–
Nutresa Valledupar	–	27,923	(27,923)	–
Plaza Central – Bogotá	662,674	3,474,877	(1,815,993)	2,321,558
Port Dav Edificio Salud Total Ph	1,556	(1,556)	–	–

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

10. Propiedades de Inversión (continuación)

iv. Enfoque de Costo (continuación)

Inmueble	Saldo al 31 de diciembre de 2023	Adiciones y Reclasificaciones	Capitalizaciones	Saldo al 31 de Diciembre de 2024
Port Dav Edificio Seguros Bolívar	–	5,091	(5,091)	–
QBE – Bogotá	–	51,199	–	51,199
Quadratto – Tenjo	–	176,037	(119,150)	56,887
Redetrans – Bucaramanga	14,590	85,862	(100,452)	–
Redetrans – Medellín	27,387	105,728	(133,115)	–
Redetrans – Mosquera	157,472	–	(157,472)	–
Redetrans La Estrella – Medellín	5,175,002	283,637	(5,455,135)	3,504
Seguros del Estado – Bogotá	–	486,250	–	486,250
Student Living Cañasgordas (Boho)	555	–	–	555
Suppla – Bogotá	–	23,310	(23,310)	–
Suppla – Cali	235,305	721,560	(348,146)	608,719
Torre Corpbanca Calle 100	5,483,602	1,600,963	(6,710,925)	373,640
Torre Pacific – Bogotá	27,114	275,595	(118,866)	183,843
Xerox – Bogotá	3,741	479,628	(483,369)	–
Zona Franca del Pacifico	215,489	544,111	(748,638)	10,962
Pei Bta Inmueble 8113	–	10,532	–	10,532
Pei Med Pdav Port – Santa Teresita	–	7,332	–	7,332
Pei Palebd Port–Nutresa Palermo	–	1,686	–	1,686
	\$ 24,389,289	\$ 61,938,835	\$ (40,401,925)	\$ 45,926,199

Operación conjunta

City U – Bogotá	\$ –	\$ 241,583	\$ (241,583)	\$ –
Student Living Cañasgordas (Boho)	62,270	–	(62,270)	–
El Tesoro 4 – Medellín	6,570,245	(408,306)	–	6,161,939
Ideo – Cali	202,515	236,773	–	439,288
Ideo – Itagüí	419,158	1,150,091	–	1,569,249
Jardín Plaza Cali	3,070,370	10,461,180	(8,597,147)	4,934,403
Jardín Plaza Cúcuta	61,648	412,478	(124,255)	349,871
Barú Hotel Calablanca – Cartagena	56,006	165,055	–	221,061
Nuestro Cartago	433,842	–	(433,842)	–
P.A C.C. Outlets Único	3,247,282	4,181,470	(3,958,223)	3,470,529
	14,123,336	16,440,324	(13,417,320)	17,146,340
Total construcciones en curso	\$ 38,512,625	\$ 78,379,159	\$ (53,819,245)	\$ 63,072,539

(2) El siguiente es el movimiento de los pagos por anticipados:

	Al 30 de septiembre de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Saldo inicial	\$ 2,522,555	\$ 779,306
Adiciones y reclasificaciones	25,022,936	18,937,075
Legalizaciones	(12,333,900)	(17,193,826)
Saldo final	\$ 15,211,591	\$ 2,522,555

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

10. Propiedades de Inversión (continuación)

Anticipos

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

Propiedad Inversión Anticipos	Saldo al 31 de diciembre de 2024	Adiciones y Reclasificaciones	Legalizaciones	Al 30 de septiembre de 2025
Hada Expansión 5	\$ –	\$ 10,184,685	\$ –	\$ 10,184,685
Seguros del Estado – Bogotá	–	3,557,432	(2,344,643)	1,212,789
Estra	–	479,101	–	479,101
WBP	–	368,397	–	368,397
Amadeus – Bogotá	289,237	1,371,766	(1,371,766)	289,237
Bodega Zona Franca la Cayena – Barranquilla	2,367	460,771	(175,614)	287,524
Plaza Central – Bogotá	–	394,170	(108,351)	285,819
Cesde – Medellín	215,208	188,718	(159,861)	244,065
Bodega Medellín – Medellín	238,274	–	–	238,274
Quadratto – Tenjo	60,243	22,767	(9,218)	73,792
Atrio – Bogotá	–	468,335	(398,412)	69,923
Deloitte – Bogotá	–	184,154	(125,985)	58,169
Cittium – Tenjo	56,143	126,005	(126,005)	56,143
Bodegas LG Palmira – Palmira	–	38,115	–	38,115
Torre Pacific – Bogotá	–	33,631	–	33,631
Carvajal – Bogotá	–	215,769	(198,881)	16,888
Bodytech Cali	–	17,522	–	17,522
Isagen – Medellín	–	886,574	(872,389)	14,185
Suppla Cali – Cali	–	11,775	–	11,775
Éxito Belén – Medellín	10,010	206,043	(206,043)	10,010
Nutresa Pasto – Pasto	–	8,281	–	8,281
Dav Edificio Calle 18 – Pereira	–	8,264	–	8,264
Éxito Itagüí – Itagüí	6,635	–	–	6,635
Koba Ibagué – Ibagué	–	23,433	(17,196)	6,237
Dav Santa Teresita	–	5,771	–	5,771
Zona Franca del Pacífico –ZFP – Palmira	678	362,759	(362,759)	678
Hada	–	27,461	(27,461)	–
Éxito Poblado – Medellín	–	86,306	(86,306)	–
Cortijo 9 – Yumbo	–	97,662	(97,662)	–
QBE – Bogotá	–	96,286	(96,286)	–
Hada Expansión 4 – Barranquilla	–	1,019,684	(1,019,684)	–
Éxito Cedi – Bogotá	10,504	–	(10,504)	–
Ideo Itagüí – Itagüí	691,863	555,969	(1,247,832)	–
Bodega Mosquera	–	195,776	(195,776)	–
	\$ 1,581,162	\$ 21,703,382	\$ (9,258,634)	\$ 14,025,910

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

10. Propiedades de Inversión (continuación)

Anticipos (continuación)

Propiedad Inversión Anticipos	Saldo al 31 de diciembre de 2024	Adiciones y Reclasificaciones	Legalizaciones	Al 30 de septiembre de 2025
Operación conjunta				
Ideo Cali – Cali	\$ 182,537	\$ 751,243	\$ (571,518)	\$ 362,262
Único Villavicencio – Villavicencio	66,629	593,257	(384,349)	275,537
Único Cali – Cali	210,798	246,855	(331,308)	126,345
Atrio– Bogotá	–	118,216	–	118,216
Jardín Plaza Cali – Cali	91,787	192,927	(187,470)	97,244
Hotel Calablanca – Baru	79,225	185,025	(169,916)	94,334
Único Barranquilla – Barranquilla	8,254	69,695	(9,225)	68,724
Único Neiva – Neiva	29,763	323,794	(323,794)	29,763
Ideo Itagüí – Itagüí	–	612,696	(599,440)	13,256
Nuestro Montería – Montería	–	166,048	(166,048)	–
City U – Bogotá	272,400	59,798	(332,198)	–
	941,393	3,319,554	(3,075,266)	1,185,681
Total anticipos	\$ 2,522,555	\$ 25,022,936	\$ (12,333,900)	\$ 15,211,591

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

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

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

10. Propiedades de Inversión (continuación)

Anticipos (continuación)

Propiedad Inversión Anticipos	Saldo al 31 de diciembre de 2023	Adiciones y reclasificaciones	Legalizaciones	Saldo al 31 de diciembre de 2024
Port Dav Edificio Calle 18	–	21,880	(21,880)	–
Quadratto – Tenjo	–	133,597	(73,354)	60,243
Redetrans La Estrella	44,842	24,900	(69,742)	–
Seguros del Estado – Bogotá	–	343,450	(343,450)	–
Suppla – Cali	–	24,572	(24,572)	–
Torre Pacific	–	23,131	(23,131)	–
Xerox	–	137,471	(137,471)	–
Zona Franca del Pacifico	678	122,029	(122,029)	678
Ideo – Itagüí	–	691,863	–	691,863
	\$ 390,340	\$ 12,007,676	\$ (10,816,854)	\$ 1,581,162
Operación conjunta				
P.A Centro Comercial Único Cali	\$ 10,937	\$ 725,756	\$ (525,895)	\$ 210,798
P.A Centro Comercial Único Villavicencio	32,192	331,245	(296,808)	66,629
P.A Centro Comercial Único Barranquilla	21,690	130,848	(144,284)	8,254
P.A Centro Comercial Único Neiva	1,691	29,763	(1,691)	29,763
Ideo – Cali	31,052	287,292	(135,807)	182,537
Ideo – Itagüí	–	1,016,332	(1,016,332)	–
Jardín Plaza –Cali	4,635	3,971,484	(3,884,332)	91,787
City U – Bogotá	–	272,400	–	272,400
Hotel Calablanca Baru	286,769	164,279	(371,823)	79,225
	388,966	6,929,399	(6,376,972)	941,393
	\$ 779,306	\$ 18,937,075	\$ (17,193,826)	\$ 2,522,555

Las propiedades de inversión se encuentran arrendadas a clientes bajo contratos de arrendamiento. Dichos contratos generalmente se firman por períodos que van entre 1 y 30, años con opción de renovación por el mismo período que se firma, con cánones de arrendamiento fijados mensualmente y se ajustan por IPC o IPC más puntos adicionales anualmente, contado desde la fecha de la firma del contrato de arrendamiento.

Futuras Adquisiciones

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

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

10. Propiedades de Inversión (continuación)

Futuras Adquisiciones (continuación)

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

Mejoras y Adquisiciones Propiedades de Inversión

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

Mejoras Propiedades de Inversión:

	Al 30 de septiembre de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Mejoras propiedades de inversión	\$ 45,539,438	\$ 79,395,520

Adquisiciones Propiedades de Inversión:

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

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

Inmuebles	Fecha Último Avalúo	Al 30 de septiembre de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Operación directa del Patrimonio			
Únicos	28/05/2025	\$ 1,140,660,346	\$ 1,080,856,233
Plaza Central	9/12/2024	981,377,093	944,417,079
Portafolio Davivienda	26/11/2024	650,379,056	629,083,871
Nuestro Bogotá	27/05/2025	328,283,200	365,693,827

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

10. Propiedades de Inversión (continuación)

Mejoras y Adquisiciones Propiedades de Inversión (continuación)

Inmuebles	Fecha Último Avalúo	Al 30 de septiembre de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Atrio	23/12/2024	287,974,094	277,471,695
Elemento	29/04/2025	242,447,305	246,286,829
Avianca	10/09/2025	240,102,032	231,297,775
Cittium	20/06/2025	237,008,379	229,386,759
Atlantis	17/12/2024	223,433,068	215,288,906
Capital Towers	17/03/2025	205,468,412	196,429,010
Hotel Calablanca	23/12/2024	201,981,279	194,618,330
Isagen	17/03/2025	181,383,138	172,698,743
Rivana	22/07/2025	177,648,095	167,842,903
Torre Pacific	19/08/2025	171,582,053	168,884,398
One Plaza	25/04/2025	166,632,957	153,809,801
City U	11/09/2025	143,244,840	136,823,007
Amadeus	15/07/2025	142,186,062	135,885,329
Ciplas	17/03/2025	137,410,771	133,345,693
Megaport	23/07/2025	130,258,690	126,521,385
Éxito Poblado	28/03/2025	121,758,277	113,124,630
Corporativo 27 7	12/06/2025	118,611,603	110,885,887
Carvajal	17/09/2025	113,214,978	109,104,957
Torre Alianza	24/07/2025	109,770,378	106,334,948
Nuestro Montería	25/04/2025	106,093,774	105,822,410
Zona Franca del Pacífico –ZFP	27/06/2025	104,515,235	103,835,226
Bodega Zona Franca la Cayena	10/09/2025	100,114,197	96,251,046
Edificio C–26	23/07/2025	94,843,965	93,678,027
Colsanitas	25/04/2025	88,278,644	82,857,153
Cortijo 9	24/04/2025	86,785,057	81,738,545
Nuestro Cartago	29/10/2024	82,845,401	79,809,862
Ideo Itagüí	18/09/2025	77,506,659	75,198,803
Sanitas Toberín	7/07/2025	68,452,174	65,951,985
Bodegas LG Palmira	21/04/2025	67,268,323	65,125,034
Quadratto	18/07/2025	65,016,532	66,877,936
Cesde	24/04/2025	64,882,612	64,236,732
Estra	23/07/2025	63,609,452	61,545,667
WBP	21/08/2025	62,931,130	63,694,497
QBE	28/03/2025	58,051,901	68,753,206
Nutresa Montería	26/09/2025	53,046,909	68,045,703
Suppla Bogotá	26/08/2025	52,646,387	50,843,927
Éxito Itagüí	28/03/2025	52,316,559	49,490,554
Suppla Cali	21/08/2025	50,988,327	46,650,472
Koba Ibagué	30/07/2025	49,453,620	47,205,361

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

10. Propiedad de Inversión (continuación)

Mejoras y Adquisiciones Propiedades de Inversión (continuación)

Inmuebles	Fecha Último Avalúo	Al 30 de septiembre de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Emergía	22/07/2025	49,436,011	46,013,455
El Tesoro Etapa 4	27/03/2025	48,009,725	45,488,661
Hada	19/08/2025	47,402,818	47,080,971
Ideo Cali	27/06/2025	47,361,026	49,552,630
Nutresa Cartagena	26/09/2025	46,934,578	62,408,551
Fijar 93B	27/08/2025	41,520,075	42,139,584
Nutresa Pasto	29/09/2025	40,982,585	52,478,908
Seguros del Estado (i)	22/03/2024	37,513,114	37,513,114
Clínica Sanitas Tequendama	17/03/2025	35,132,672	33,321,280
ML Colombia	27/11/2024	34,808,317	33,539,550
Andirent	25/08/2025	33,405,037	32,441,726
Hada Expansión 4	19/08/2025	30,529,341	29,490,331
Bodega Mosquera	28/03/2025	29,790,817	31,116,157
Deloitte	20/06/2025	29,745,642	34,176,036
Sanitas Versalles	6/06/2025	28,664,816	27,783,586
Nutresa Valledupar	26/09/2025	28,083,304	35,476,832
Bodega Medellín	28/03/2025	25,742,973	25,628,265
Nutresa Palermo	26/09/2025	25,491,892	32,107,773
Clínica Sanitas Ciudad Jardín	24/04/2025	24,505,663	23,761,459
Sanitas Popayán	9/04/2025	23,636,424	22,234,616
Locales CC Santa Fe	20/03/2025	23,409,734	28,616,530
Mapfre	28/05/2025	22,890,028	21,579,953
Nutresa Florencia	26/09/2025	21,807,885	28,014,988
Bodega La Estrella	27/03/2025	21,275,689	23,062,196
Carulla Paseo Real	28/03/2025	20,114,133	26,630,416
Nutresa Aguachica	26/09/2025	19,120,420	25,611,797
Cinemark	28/04/2025	16,529,349	16,572,143
Éxito Belén	28/03/2025	15,182,702	15,832,229
Lote Zona Franca La Cayena B	30/07/2025	13,201,863	12,402,610
Bodytech Cali	29/04/2025	13,149,318	10,665,864
Bodytech Chía	29/04/2025	12,147,605	10,300,293
Itaú Medellín	28/05/2025	9,710,988	9,619,262
Lote Zona Franca La Cayena A	30/07/2025	8,243,980	7,874,102
Bodytech Armenia	29/04/2025	7,306,984	6,914,853
Casa Atlantis	28/08/2025	6,930,992	6,302,345
Bodytech Ibagué	29/04/2025	5,765,925	5,501,210
Bodega Bucaramanga	28/03/2025	5,366,366	5,499,776
Jardín Plaza Cúcuta	28/03/2025	4,639,656	4,639,658
Lote Palmar	17/03/2025	4,538,579	4,356,073

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

10. Propiedad de Inversión (continuación)

Mejoras y Adquisiciones Propiedades de Inversión (continuación)

Inmuebles	Fecha Último Avalúo	Al 30 de septiembre de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Bodytech Dosquebradas	29/04/2025	4,186,711	4,171,024
Locales 80 12	17/03/2025	4,069,331	3,916,842
Lote Zona Franca La Cayena D	30/07/2025	2,993,686	2,890,336
Éxito Valledupar	28/03/2025	2,550,921	3,222,963
Lote Indugral ZFP MZ 4H	25/04/2025	873,277	858,619
Jardín Plaza Cali	27/06/2025	233,332	233,333
Éxito Cedi (ii)	21/03/2024	–	60,581,833
		\$ 8,877,399,248	\$ 8,773,328,874

Inmuebles	Fecha Último Avalúo	Al 30 de septiembre de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Operación conjunta (iii)			
Jardín Plaza Cali	27/06/2025	\$ 535,679,051	\$ 503,605,645
Jardín Plaza Cúcuta	28/03/2025	130,910,947	124,424,799
P.A C.C. Outlets Consolidadora	28/05/2025	62,819,932	64,632,105
Boho	23/12/2024	25,389,405	26,255,155
City U	27/12/2024	25,998,613	25,705,858
Ideo Itagüí	2/10/2024	2,685,375	768,191
Ideo Cali	27/06/2025	1,262,389	398,602
Nuestro Cartago	29/10/2024	433,842	433,842
Atrio	23/12/2024	156,599	156,599
Hotel Calablanca	23/12/2024	19,407	19,407
		785,355,560	746,400,203
		\$ 9,662,754,808	\$ 9,519,729,077

(i) Inmueble en redesarrollo sin contratos de arrendamiento.

(ii) En junio de 2025 el inmueble fue reclasificado como propiedad de inversión corriente, dado que se había pactado su venta. En julio de 2025, la transacción fue formalizada mediante escritura pública, por lo que el inmueble ya no forma parte de los activos de la entidad.

El valor acordado en la venta excede el valor en libros del inmueble, por lo tanto, no se identificaron indicios de deterioro al momento de la reclasificación ni durante el proceso de venta. Los efectos contables derivados de la transacción han sido reconocidos en el presente período, conforme a las políticas contables aplicables.

(iii) Participación de PEI en operación conjunta mediante derechos fiduciarios sobre un activo en Patrimonio Autónomo.

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

11. Propiedad y Equipo

El siguiente es el movimiento de la propiedad y equipo:

	Al 30 de septiembre de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Costo		
Saldo Anterior	\$ 2,963,033	\$ 1,758,219
Compras o adquisiciones operaciones conjuntas	940,461	913,243
Baja activos	(720)	—
Mejoras en propiedades ajenas	—	291,571
Saldo Final	\$ 3,902,774	\$ 2,963,033
Depreciación Acumulada		
Saldo Anterior	\$ (1,028,922)	\$ (755,579)
Depreciación con cargo a resultados operaciones conjuntas	(361,675)	(273,343)
Baja Activos	720	—
Saldo Final	(1,389,877)	(1,028,922)
Saldo neto final	\$ 2,512,897	\$ 1,934,111

12. Bonos Ordinarios

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

	Al 30 de septiembre de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Intereses bonos	\$ 7,381,474	\$ 7,769,363

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

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

	Al 30 de septiembre de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Capital emisión de bonos	\$ 761,995,000	\$ 761,995,000
Costos de emisión (a)	(864,858)	(957,745)
	\$ 761,130,142	\$ 761,037,255

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

12. Bonos Ordinarios (continuación)

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

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

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

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

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

Serie	Subserie	Plazo	Fecha de Colocación	Spread sobre IPC	Valor
Serie C	C10	10 años	28/08/2018	3,96%	\$ 209,426,000
Serie C	C25	25 años	28/08/2018	4,30%	174,569,000
					<u>\$ 383,995,000</u>

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

Serie	Subserie	Plazo	Fecha de Colocación	Spread sobre IPC	Valor
Serie A	A10	10 años	07/11/2019	7,28% E.A.	\$ 226,000,000
Serie C	C25	25 años	07/11/2019	IPC+3,79%	152,000,000
					<u>378,000,000</u>
					<u>\$ 761,995,000</u>

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

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

13. Obligaciones Financieras

El siguiente es el detalle de las obligaciones financieras a corto plazo:

	Al 30 de septiembre de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Obligaciones financieras a corto plazo		
Bancolombia S.A. (a)	\$ 160,606,396	\$ 69,069,348
Banco de Bogotá S.A. (b)	99,502,640	100,514,898
Banco Colpatría Scotiabank (c)	31,785,465	52,222,207
Banco BBVA (d)	2,747,120	5,431,015
Banco Itaú S.A. (e)	1,920,357	216,091,287
Banco Occidente S.A. (f)	737,282	10,872,964
Banco Davivienda S.A. (g)	—	478,603
	\$ 297,299,260	\$ 454,680,322
Obligaciones financieras a corto plazo en Operación Conjunta		
Banco Occidente S.A.— Jardín Plaza	\$ 8,301,972	\$ 1,134,684
Bancolombia S.A. — Jardín Plaza	3,844,627	3,940,532
Bancolombia Leasing C–26 (h)	60,378	429,994
Bancolombia —Outlets	55,208	80,986
Banco Davivienda — Jardín Plaza Cali	29,342	1,000,759
	12,291,527	6,586,955
Total obligaciones financieras a corto plazo	\$ 309,590,787	\$ 461,267,277

El siguiente es el detalle de las obligaciones financieras a largo plazo:

	Al 30 de septiembre de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Obligaciones financieras a largo plazo		
Bancolombia S.A. (a)	\$ 1,069,930,415	\$ 1,247,929,801
Banco de Bogotá S.A. (b)	188,998,700	297,081,892
Banco BBVA (d)	100,000,000	197,698,538
Banco Itaú S.A. (e)	181,343,383	—
Banco Occidente S.A. (f)	66,061,284	76,661,512
Banco Colpatría Scotiabank (c)	—	69,684,528
Banco Davivienda S.A. (g)	—	49,999,282
	\$ 1,606,333,782	\$ 1,939,055,553

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

13. Obligaciones Financieras (continuación)

	Al 30 de septiembre de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
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	20,632,115	22,355,796
Banco Davivienda – Jardín Plaza Cúcuta	19,426,478	21,820,454
Bancolombia – Outlets	9,132,655	10,974,934
Banco Occidente – Jardín Plaza Cali	6,245,048	15,433,841
Banco Davivienda – Jardín Plaza Cali	4,811,800	1,225,000
	<u>\$ 97,664,596</u>	<u>\$ 109,226,525</u>
Total obligaciones financieras a largo plazo	<u>\$ 1,703,998,378</u>	<u>\$ 2,048,282,078</u>
Total obligaciones financieras	<u>\$ 2,013,589,165</u>	<u>\$ 2,509,549,355</u>

Al 30 de septiembre de 2025 se adquirieron las siguientes obligaciones:

- (a) La variación de la deuda con Bancolombia corresponde al pago total de la obligación 5980091665 (vencimiento de corto plazo), se canceló con recursos de la titularización del tramo XII.
- (b) Con el Banco de Bogotá la obligación 956310847 fue parcialmente cancelada con recursos de la titularización del tramo XII y el saldo fue incluido en 2 de las 3 novaciones adquiridas con el mismo banco.
- (c) La variación de Scotiabank Colpatria corresponde a la cancelación de las obligaciones a corto plazo 206081112809, 206081112811, 206081112812 y 206081112813 con recursos de la titularización del tramo XII.
- (d) Con el Banco BBVA se canceló la obligación 9600095492 con recursos de la titularización del tramo XII, la cual tenía vencimiento a largo plazo.
- (e) La variación de la deuda del Banco Itaú corresponde a la disminución de tasa de la obligación 545008801. Adicionalmente, se hizo un abono a capital a la misma obligación con recursos de la titularización del tramo XII.
- (f) Con el Banco de Occidente la obligación 25630191390 se novó con la misma entidad junto a la obligación 503451100 del Banco Itaú. Adicional, se le hizo un abono a capital con recursos de la titularización del tramo XII.
- (g) Se cancelo en su totalidad la obligación 07000489400140554 del Banco Davivienda con recursos de la emisión de títulos.
- (h) El crédito de Leasing financiero fue otorgado con una tasa promedio de IBR NAMV + 2.9%, el PEI participa en esta obligación en el 68,03% establecido en el Contrato de Leasing No. 256257.

Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, las obligaciones financieras están garantizadas con pagarés y no poseen requerimientos de cumplimiento de indicadores financieros (covenants).

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

13. Obligaciones Financieras (continuación)

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

		31 de diciembre de 2025			
	Vence Hasta	Promedio Ponderado de Tasas de Interés			Valor Total en Libros
			Valor Nominal	Valor en Libros	
Obligaciones financieras a corto plazo	2026	8.92%	\$ 284,086,101	\$ 284,086,101	\$ 309,590,787
Obligaciones financieras a largo plazo	2032	11.25%	1,703,998,378	1,703,998,378	1,703,998,378
Total			\$ 1,988,084,479	\$ 1,988,084,479	\$ 2,013,589,165

		31 de diciembre de 2024			
	Vence Hasta	Promedio Ponderado de Tasas de Interés			Valor Total en Libros
			Valor Nominal	Valor en Libros	
Obligaciones financieras a corto plazo	2025	9,18%	\$ 425,936,358	\$ 425,936,358	\$ 461,267,277
Obligaciones financieras a largo plazo	2032	11,30%	2,048,282,078	2,048,282,078	—
Total			\$ 2,474,218,436	\$ 2,474,218,436	\$ 2,509,549,355

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

13. Obligaciones Financieras (continuación)

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

	Al 30 de septiembre de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
< 1 año	\$ 309,590,787	\$ 461,267,277
Entre 1 y 5 años	1,035,508,525	924,353,905
> 5 años	668,489,853	1,123,928,173
	<u>\$ 2,013,589,165</u>	<u>\$ 2,509,549,355</u>

14. Cuentas por Pagar

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

	Al 30 de septiembre de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Operación directa del Patrimonio		
Comisiones y honorarios (a)	\$ 11,007,928	\$ 8,034,769
Impuestos (b)	7,474,512	16,730,084
Proveedores (c)	7,241,049	3,474,363
Diversas (d)	3,614,319	3,343,260
Adecuación e instalación de oficinas	3,360,927	3,946,433
Retenciones en la fuente	691,865	723,632
Adquisición de bienes y servicios nacionales	250,000	250,000
	<u>\$ 33,640,600</u>	<u>\$ 36,502,541</u>
Operación conjunta		
Diversas (e)	\$ 12,204,023	\$ 12,171,312
Proveedores	3,726,206	4,051,840
Facturas por pagar	3,460,840	1,136,683
Impuesto sobre las ventas IVA	3,187,438	8,264,377
Retenciones en la fuente	687,821	1,323,249
Recaudos de cartera pendiente por legalizar	356,864	61,416
Impuesto al consumo	92,962	277,742
Prediales por pagar	—	42,565
Honorarios	—	2,923,933
Cartera recaudo cuenta por distribuir	—	239,304
	<u>23,716,154</u>	<u>30,492,421</u>
	<u>\$ 57,356,754</u>	<u>\$ 66,994,962</u>

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

14. Cuentas por Pagar (continuación)

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

	Al 30 de septiembre de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Comisión administradora inmobiliario	\$ 6,794,724	\$ 5,801,381
Otras comisiones	1,504,789	282,329
Comisión fiduciaria	1,406,029	1,323,497
Otros honorarios	1,240,620	584,499
Otras comisiones fiduciarias	61,766	43,063
	\$ 11,007,928	\$ 8,034,769

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

	Al 30 de septiembre de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Impuesto a las ventas por pagar	\$ 7,318,084	\$ 16,553,540
Impuesto de industria y comercio	150,069	175,185
Impuesto de Timbre	6,359	—
GMF por débitos contables	—	1,359
	\$ 7,474,512	\$ 16,730,084

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

	Al 30 de septiembre de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Chubb Seguros Colombia S.A.	\$ 3,588,832	\$ 299
Famoc Depanel S.A.S.	563,226	1,133,854
Constructora Las Galias S.A.S.	475,471	—
Impermeabilizaciones Y Cubiertas S.A.S.	384,531	124,301
Unimanux Constructores S.A.S.	310,823	347,719
Montaje Eléctrico Colombiano E.U.	297,106	—
Alcaldía Municipio de Tenjo	257,147	—
Otros Proveedores	211,205	403,170
Cbre Colombia S.A.S.	144,191	—
Comsem Limitada	111,020	—
Ramirez y Serna R&S Ingeniería S.A.S.	110,112	49,500
Alianza Valores Comisionista De Bolsa S.A.	96,661	—
Gestion de Activos Inmobiliarios S.A.S.	94,391	14,175
Mecacivil S.A.S.	75,127	13,650
Tesla Mantenimiento Eléctrico S.A.S.	66,603	—
Fortox S.A.	61,898	54,099

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

14. Cuentas por Pagar (continuación)

	Al 30 de septiembre de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Compañía Mundial De Seguros S.A.	53,114	–
Consolutions Ingeniería S.A.S.	43,771	12,283
Zona Franca del Caribe	43,401	63,264
Presión Electricidad Ingeniería Y Servicios S.A.S.	41,226	–
Comercial y Servicios Larco S.A.S.	36,306	–
Ev Mas S.A.S.	34,185	–
Berkley International Seguros Colombia S.A.	30,743	–
Livas S.A.S.	30,378	–
Nueva Generación Constructora Para Industria S.A.S.	26,945	59,884
Baying S.A.S.	26,651	–
Bau Arquitectos S.A.S.	25,985	60,627
Bajo Tierra Construcción y Minería S.A.	–	60,423
Aster Ingeniería S.A.S.	–	52,845
Edificio Centro Comercial Y De Entretenimiento Atlantis Plaza – Propiedad Horizontal	–	226,768
Redi Spaces S.A.S.	–	82,963
Civil CAS Construcciones S.A.S.	–	451,496
Tejando Colombia S.A.S.	–	263,043
	\$ 7,241,049	\$ 3,474,363

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

	Al 30 de septiembre de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Cobertura Rivana (*)	\$ 2,703,278	\$ 2,283,290
Cuentas por pagar mandatos	406,184	550,403
Provisiones de gastos de Multiplika Atlantis y Plaza Central	301,889	322,397
Otros	188,910	173,113
Provisiones de gastos con terceros	14,058	14,057
	\$ 3,614,319	\$ 3,343,260

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

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

	Al 30 de septiembre de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Hotel Calablanca Barú (i)	\$ 11,235,897	\$ 9,559,159
P.A. C.C Outlets	853,584	303,469
City U	114,290	186,246
Jardín Plaza Cali	252	252

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

14. Cuentas por Pagar (continuación)

	Al 30 de septiembre de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Jardín Plaza Cúcuta	–	1,194,438
Ideo Itagüí	–	919,709
Boho	–	8,039
	\$ 12,204,023	\$ 12,171,312

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

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

	Al 30 de septiembre de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Adquisición de bienes y servicios nacionales (i)	\$ 1,000,000	\$ 1,000,000

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

15. Otros Pasivos

El siguiente es el detalle de otros pasivos corto plazo:

	Al 30 de septiembre de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Ingresos anticipados (a)	\$ 2,683,009	\$ 1,690,912
Anticipos recibidos para aplicar a cartera	1,047,597	761,320
Garantía proveedores	4,650	16,983
	\$ 3,735,256	\$ 2,469,215
En operación conjunta		
Anticipos recibidos para aplicar a cartera (b)	\$ 8,447,264	\$ 4,090,833
Otros pasivos (c)	5,133,564	8,722,994
	13,580,828	12,813,827
	\$ 17,316,084	\$ 15,283,042

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

15. Otros Pasivos (continuación)

(a) El siguiente es el detalle de ingresos anticipados

	Al 30 de septiembre de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Johnson & Johnson Medtech Colombia S.A.S.	\$ 1,030,973	\$ –
General Motors Colmotores S.A. (1)	639,737	608,116
Industria Gráfica Latinoamérica S.A.S.	473,331	458,723
Famoc Depanel S.A.S.	327,874	–
Metlife Colombia Seguros de Vida S.A.	76,611	72,824
Ferrero Latin America Developing Markets S.A.S.	71,938	–
Gtd Colombia S.A.S.	26,044	–
Exxonmobil South America (Pacific Coast) Limited	25,551	–
Exxonmobil Exploration Colombia Limited	10,950	–
Organización Internacional Para Las Migraciones OIM	–	542,097
Multiplika S.A.S.	–	7,313
Command Alkon Colombia S.A.S.	–	1,839
	\$ 2,683,009	\$ 1,690,912

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

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

	Al 30 de septiembre de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Hotel Calablanca Barú	\$ 4,577,020	\$ 4,036,907
Atrio	2,258,112	–
Jardín Plaza Cali	932,097	–
P.A. C.C Outlets	206,563	–
Jardín Plaza Cúcuta	161,718	–
City U	90,931	–
Nuestro Montería	75,817	–
Nuestro Bogotá	62,575	–
Tesoro Etapa 4	45,307	53,926
Ideo Cali	16,802	–
Boho	14,692	–
Ideo Itagüí	5,267	–
Nuestro Cartago	346	–
Rivana	17	–
	\$ 8,447,264	\$ 4,090,833

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

15. Otros Pasivos (continuación)

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

	Al 30 de septiembre de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Tesoro Etapa 4 (1)	\$ 3,883,945	\$ 5,867,950
Jardín Plaza Cúcuta	875,297	193,276
City U	269,582	21,706
Otros	53,191	104,590
Atrio	33,265	2,493,472
Boho	18,284	42,000
	\$ 5,133,564	\$ 8,722,994

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

El siguiente es el detalle otros pasivos largo plazo:

	Al 30 de septiembre de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Retenciones en garantía (i)	\$ 12,388,838	\$ 13,000,874
Retenciones en garantía en operación conjunta	788,388	1,861,351
	\$ 13,177,226	\$ 14,862,225

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

	Al 30 de septiembre de 2025	Al 31 de diciembre 2024
Contratos de arrendamiento PEI	\$ 7,259,480	\$ 8,244,324
Adquisiciones inmuebles PEI	3,319,625	3,138,061
Contratos de arrendamiento Plaza Central	1,595,663	1,410,471
Contratos de arrendamiento Atlantis	214,070	208,018
	\$ 12,388,838	\$ 13,000,874

16. Patrimonio Especial

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

Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3–2–4241)

Administrado Por Aval Fiduciaria S.A.

Notas a los Estados Financieros Condensados

16. Patrimonio Especial (continuación)

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

Emisión de Títulos Participativos – Tramo XII

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

Clase de título: Títulos de contenido participativo.

Valor nominal: \$11

Precio de suscripción: \$70

No. de títulos: 7,142,857

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

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

Al 30 de septiembre de 2025 y el 31 de diciembre de 2024 los títulos del patrimonio autónomo son:

	Al 30 de septiembre de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
No. Unidades (a)	\$ 49,953,606	\$ 42,810,749
Valor Unidad	\$ 141	\$ 148

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

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

16. Patrimonio Especial (continuación)

Emisión de Títulos Participativos – Tramo XII (continuación)

A continuación, detallamos los componentes del patrimonio:

	Al 30 de septiembre de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Aportes en dinero (1)	\$ 1,000	\$ 1,000
Aportes valor nominal (2)	484,882,137	405,629,579
Aportes prima en colocación (3)	2,855,356,335	2,436,534,772
Prima por readquisición de títulos (4)	29,375,474	29,375,474
Resultados acumulados proceso (NCIF) (5)	280,641,067	280,641,067
Resultados de periodos anteriores (6)	3,035,699,868	2,686,485,425
Utilidad del periodo	368,936,977	509,241,022
	\$ 7,054,892,858	\$ 6,347,908,339

(1) Corresponde al valor entregado por el fideicomitente en la fecha de suscripción del contrato de fiducia.

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

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

16. Patrimonio Especial (continuación)

Emisión de Títulos Participativos – Tramo XII (continuación)

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

Fecha	No. de Títulos	Títulos Readquiridos	Readquisición al Costo	Valor Real de la Adquisición	Utilidad	Prorratio Readquisición	Prima de Readquisición
Sep–22	43,142,200	–	\$ –	\$ –	\$ –	\$ –	\$ –
Oct–22	43,129,325	12,875	1,578,840	505,751	1,073,089	128	1,072,961
Nov–22	43,107,698	21,627	2,677,731	804,294	1,873,437	951	1,872,486
Dec–22	42,810,749	296,949	37,378,562	10,913,045	26,465,517	35,490	26,430,027
		<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>

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

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

	Al 30 de septiembre de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Saldo distribuible (i)	\$ 351,416,215	\$ 348,128,369
Saldo por valorización (ii)	2,684,283,653	2,338,357,056
	<u>\$ 3,035,699,868</u>	<u>\$ 2,686,485,425</u>

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

Distribución utilidades 2025:

Acta No	Fecha Comité Asesor	Valor Distribución Utilidad
320	13–feb–2025	\$ 50,002,955
326	13–may–2025	55,011,812
331	13–ago–2025	55,011,812
		<u>\$ 160,026,579</u>

Distribución utilidades 2024:

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

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

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

17. Ingresos por Arrendamientos e Incentivos

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

	Por los Nueve Meses Terminados al 30 de septiembre de		Por los Tres Meses Terminados al 30 de septiembre de	
	2025	2024	2025	2024
Canon de arrendamiento (1)	\$ 446,864,149	\$ 434,236,420	\$ 146,857,836	\$ 145,374,340
Otros ingresos por arrendamientos (2)	68,779,482	60,401,211	26,144,915	21,358,820
Servicios hoteleros (3)	30,754,310	28,585,530	9,975,313	9,895,824
	\$ 546,397,941	\$ 523,223,161	\$ 182,978,064	\$ 176,628,984

- (1) La variación obedece principalmente al incremento de los ingresos percibidos por los cánones de arrendamientos de inmuebles a: Portafolio Davivienda, Edificio Avianca CEO, Capital Towers, Elemento, Cittium e Isagen. Así mismo, al incremento de los ingresos por operación conjunta especialmente de: Único Cali, Jardín Plaza Cali, Único Barranquilla, Nuestro Bogotá y Jardín Plaza Cúcuta.
- (2) Se presenta un incremento de otros ingresos derivados principalmente de los arrendamientos en las concesiones en centros comerciales principalmente en el inmueble Plaza Central y Atlantis Plaza, Así mismo, el incremento de ingresos percibidos en residencias universitarias City U.
- (3) Corresponde a la operación conjunta del Hotel Calablanca en Barú, brindando servicios hoteleros y de turismo.

18. Otros Ingresos Operacionales

El siguiente es el detalle de otros ingresos operacionales:

	Por los Nueve Meses Terminados al 30 de septiembre de		Por los Tres Meses Terminados al 30 de septiembre de	
	2025	2024	2025	2024
Servicios hoteleros (a)	\$ 17,976,914	\$ 16,154,473	\$ 6,523,741	\$ 6,110,010
Alquiler zonas comunes (b)	13,476,882	5,434,118	5,407,243	1,950,502
Parqueadero (b)	11,090,609	9,539,047	3,966,512	3,211,738
Otros ingresos (c)	7,494,113	5,115,693	1,280,270	782,139
Alquiler de espacios	5,388,291	6,436,931	1,829,980	2,414,515
Multas (d)	5,048,452	1,153,045	487,940	422,564
Mercadeo	3,319,288	3,469,145	1,125,445	1,177,960
Cobertura por riesgo por no ocupación (e)	513,390	4,067,677	—	958,003
	\$ 64,307,939	\$ 51,370,129	\$ 20,621,131	\$ 17,027,431

- (a) Corresponde al incremento de los servicios prestados por el Hotel Calablanca Barú relacionados con restaurante, bar, alojamiento y turismo.
- (b) El aumento corresponde principalmente a los ingresos facturados por servicios facility M4 en los inmuebles Capital Towers, Rivana, Amadeus, Torre Pacific y Fijar 93.

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

18. Otros Ingresos Operacionales (continuación)

- (c) Corresponde principalmente a los parqueaderos de visitantes y por mensualidades de los centros comerciales Plaza Central y Atlantis, Por otro lado, los ingresos por parqueaderos de visitantes en City U también generan una participación significativa en este rubro.
- (d) Corresponde principalmente a indemnización por siniestros en los inmuebles de la póliza todo riesgo con Chubb Seguros.
- (e) Para el año 2025 corresponde a las multas cobradas por terminación anticipada de los contratos de arrendamientos suscritos por el vehículo:

	Por los Nueve Meses Terminados al 30 de septiembre de		Por los Tres Meses Terminados al 30 de septiembre de	
	2025	2024	2025	2024
Coca-Cola Bebidas De Colombia S.A.				
(i)	\$ 3,654,833	\$ –	\$ –	\$ –
eBancien S.A Y/O Ban100 S.A.	390,312	–	–	–
Organización Internacional para las Migraciones	343,991	–	343,991	–
Otros terceros	156,318	263,484	75,789	31,692
Fideicomiso City U	150,477	77,976	68,160	1,247
Lynxus Solutions S.A.S.	129,989	–	–	–
Multiplika S.A.S. (Plaza Central y Atlantis)	120,906	387,600	–	110,301
American Airlines Sucursal Colombiana	101,626	–	–	–
Adecco Servicios Colombia S A	–	279,324	–	279,324
Deloitte Y Touche Ltda		144,661	–	–
	\$ 5,048,452	\$ 1,153,045	\$ 487,940	\$ 422,564

- (i) Corresponde a la multa por la entrega anticipada del piso 7 en el inmueble Amadeus.
- (f) Corresponde la disminución de los ingresos por flujo preferente y renta garantizada pactadas en los contratos de comunidad y en las promesas de compraventa, como estrategia del administrador inmobiliario para la estabilización de los inmuebles.

19. Ingresos Arrendamientos Variables

El siguiente es el detalle de los ingresos por arrendamientos variables

	Por los Nueve Meses Terminados al 30 de septiembre de		Por los Tres Meses Terminados al 30 de septiembre de	
	2025	2024	2025	2024
Canon de arrendamiento (1)	\$ 40,312,713	\$ 32,917,348	\$ 13,586,936	\$ 10,332,799

- (1) El ingreso variable, determinado por las ventas reportadas por cada local, registra un alza en lo corrido de 2025, principalmente debido a la estacionalidad navideña facturado en el primer trimestre 2025 y aumento en la afluencia de los centros comerciales. Este efecto se concentra en los centros comerciales Plaza Central, Atlantis, Operación El Tesoro 4, P.A., Nuestro Bogotá, Centro Comercial Jardín Plaza Cúcuta y Centros Comerciales Outlets., donde dicho ingreso está contemplado en los contratos de arrendamiento.

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

20. Parqueaderos, Avalúos y Otros Gastos

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

	Por los Nueve Meses Terminados al 30 de septiembre de		Por los Tres Meses Terminados al 30 de septiembre de	
	2025	2024	2025	2024
Servicios hoteleros (1)	\$ 22,862,508	\$ 26,357,981	\$ 8,177,809	\$ 9,731,452
Adecuación de espacios (2)	7,515,539	6,838,802	3,149,148	2,430,190
Parqueaderos (3)	3,025,542	2,710,689	1,047,557	891,934
Otros gastos	1,915,156	194,412	699,972	81,042
Avalúos	833,125	794,691	374,628	310,434
Servicios públicos		985,398		468,047
	\$ 36,151,870	\$ 37,881,973	\$ 13,449,114	\$ 13,913,099

- (1) Corresponde a todos los gastos asociados al manejo de la operación conjunta de Hotel Calablanca Barú como: nómina, servicios, suministros y equipos de operación en el restaurante y bares del hotel.
- (2) Corresponde al incremento del alquiler de equipos de oficina, adecuaciones del mobiliario y servicios de mantenimiento de Rivana Etapa 1, Fijar 93B, Torre Pacífico, Torre Alianza, One Plaza, Capital Towers, WBP y Plaza Central.
- (3) Corresponde principalmente al gasto de parqueadero de la operación de Plaza Central representando un 80,11% y Atlantis un 19,89%.

21. Impuesto Predial

El siguiente es un detalle del gasto por impuesto predial:

	Por los Nueve Meses Terminados al 30 de septiembre de		Por los Tres Meses Terminados al 30 de septiembre de	
	2025	2024	2025	2024
Impuesto predial	\$ 35,840,345	\$ 34,101,069	\$ 12,391,054	\$ 11,415,969

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

22. Honorarios Operadores

El siguiente es un detalle gastos de honorarios de operadores:

	Por los Nueve Meses Terminados al 30 de septiembre de		Por los Tres Meses Terminados al 30 de septiembre de	
	2025	2024	2025	2024
Honorarios especializados (1)	\$ 23,414,513	\$ 16,487,840	\$ 8,641,599	\$ 5,323,729

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

22. Honorarios Operadores (continuación)

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

23. Cuota de Administración

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

	Por los Nueve Meses Terminados al 30 de septiembre de		Por los Tres Meses Terminados al 30 de septiembre de	
	2025	2024	2025	2024
Cuota de administración (1)	\$ 7,631,148	\$ 8,337,958	\$ 2,371,193	\$ 2,838,234

- 1) Corresponde a los honorarios pagados a los operadores de los centros comerciales por la gestión y operación de los mismos. Estos honorarios varían en función del nivel de ocupación de cada centro comercial y otras variables operativas.

24. Seguros

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

	Por los Nueve Meses Terminados al 30 de septiembre de		Por los Tres Meses Terminados al 30 de septiembre de	
	2025	2024	2025	2024
Multirriesgo	\$ 4,041,610	\$ 4,289,856	\$ 1,334,105	\$ 1,434,451
Responsabilidad civil	295,597	242,472	107,296	79,648
Cumplimiento	93,069	89,334	31,810	32,167
Otros	71,174	1,760	19,453	846
Servicios hoteleros	46,243	64,088	11,990	21,954
Directivos	4,754	4,100	1,705	1,153
Arrendamiento	—	63,491	—	17,274
Responsabilidad civil terrorismo	—	51,121	—	18,653
	\$ 4,552,447	\$ 4,806,222	\$ 1,506,359	\$ 1,606,146

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

25. Reparaciones y Mantenimiento

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

	Por los Nueve Meses Terminados al 30 de septiembre de		Por los Tres Meses Terminados al 30 de septiembre de	
	2025	2024	2025	2024
Mantenimiento (i)	\$ 3,384,304	\$ 4,285,550	\$ 1,844,782	\$ 2,265,860
Servicios hoteleros	1,165,139	1,077,567	390,579	426,560
	\$ 4,549,443	\$ 5,363,117	\$ 2,235,361	\$ 2,692,420

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

26. Deterioro (Recuperación) y Condonaciones de Cartera, Neto

El siguiente es un detalle gastos por deterioro de cartera:

	Por los Nueve Meses Terminados al 30 de septiembre de		Por los Tres Meses Terminados al 30 de septiembre de	
	2025	2024	2025	2024
Operación directa				
Deterioro de cartera	\$ 986,822	\$ 940,565	\$ (143,996)	\$ 674,515
Condonaciones y castigos de cartera	68,654	265,832	61,235	16
Recuperación de cartera	—	(17,494)	4,175	52,538
Operación conjunta				
Deterioro de cartera	257,120	532,001	(158,312)	124,915
Condonaciones y castigos de cartera	357,638	76,733	357,133	64,262
Recuperación de cartera	(266,636)	(31,497)	(257,393)	8,538
	\$ 1,403,598	\$ 1,766,140	\$ (137,158)	\$ 924,784

27. Gastos Operativos Reembolsables, Netos

El siguiente es un detalle gastos operativos reembolsables, netos:

	Por los Nueve Meses Terminados al 30 de septiembre de		Por los Tres Meses Terminados al 30 de septiembre de	
	2025	2024	2025	2024
Aseo y vigilancia (1)	\$ 16,143,568	\$ 8,550,924	\$ 9,457,001	\$ 2,878,123
Honorarios (2)	15,831,454	21,179,371	4,886,641	7,159,502
Mantenimiento	7,991,667	5,136,859	3,023,294	1,818,222

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

27. Gastos Operativos Reembolsables, Netos (continuación)

	Por los Nueve Meses Terminados al 30 de septiembre de		Por los Tres Meses Terminados al 30 de septiembre de	
	2025	2024	2025	2024
Mercadeo	6,935,828	4,783,688	2,925,522	1,663,511
Servicios públicos	6,335,633	4,262,970	1,837,647	1,376,962
Nómina (3)	5,667,693	5,522,015	1,918,365	1,796,825
Otros	4,829,112	4,377,836	1,458,012	1,320,988
Servicios de mandato (4)	3,202,611	9,647,803	1,217,383	3,182,875
Administración (5)	(17,738,668)	(13,872,478)	(9,909,242)	(4,631,600)
Fondo común de gastos (6)	(21,105,272)	(18,934,881)	(7,004,621)	(6,335,984)
	\$ 28,093,626	\$ 30,654,107	\$ 9,810,002	\$ 10,229,424

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

28. Gastos de Administración

El siguiente es el detalle de los gastos por administración:

	Por los Nueve Meses Terminados al 30 de septiembre de		Por los Tres Meses Terminados al 30 de septiembre de	
	2025	2024	2025	2024
Comisión (1)	\$ 68,759,466	\$ 61,328,765	\$ 23,932,338	\$ 20,757,715
Honorarios (2)	5,705,798	3,788,065	1,227,518	1,473,588
Impuestos	1,405,908	1,422,605	452,365	607,900
Custodia de valores o títulos	811,732	1,033,346	303,472	391,052

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

28. Gastos de Administración (continuación)

	Por los Nueve Meses Terminados al 30 de septiembre de		Por los Tres Meses Terminados al 30 de septiembre de	
	2025	2024	2025	2024
Otros	760,587	1,155,523	437,229	610,143
Honorarios Revisoría Fiscal	206,704	268,499	66,436	89,500
Servicios hoteleros	115,126	103,133	32,721	41,287
Restaurantes	—	2,068	—	—
	\$ 77,765,321	\$ 69,102,004	\$ 26,452,079	\$ 23,971,185

- (1) Corresponde principalmente 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 Nueve Meses Terminados al 30 de septiembre de		Por los Tres Meses Terminados al 30 de septiembre de	
	2025	2024	2025	2024
Pei Asset Management S.A.S.	\$ 56,716,067	\$ 49,930,439	\$ 19,903,342	\$ 16,828,253
Comisión fiduciaria	11,809,945	11,158,476	3,941,451	3,849,512
Comisión representación inversionistas	233,454	239,850	87,545	79,950
	\$ 68,759,466	\$ 61,328,765	\$ 23,932,338	\$ 20,757,715

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

29. TIS – Comisión Arrendamiento

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

	Por los Nueve Meses Terminados al 30 de septiembre de		Por los Tres Meses Terminados al 30 de septiembre de	
	2025	2024	2025	2024
Comisión por arrendamiento (a)	\$ 1,959,825	\$ 885,540	\$ 1,026,835	\$ 124,054
Adecuaciones	248,800	529,303	115,747	172,069
Otros	174,326	—	174,326	—
	\$ 2,382,951	\$ 1,414,843	\$ 1,316,908	\$ 296,123

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

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

30. Valoración Propiedad de Inversión, Neta

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

	Por los Nueve Meses Terminados al 30 de septiembre de		Por los Tres Meses Terminados al 30 de septiembre de	
	2025	2024	2025	2024
Valoración neta propiedad de inversión	\$ 167,420,488	\$ 341,654,431	\$ 29,412,899	\$ 126,660,337

La variación corresponde principalmente a la disminución de la inflación en el país, la cual afecto el valor razonable de los inmuebles. La inflación promedio vigente año corrido, correspondiente a los periodos enero – septiembre presentó una disminución de 7.47% en 2024 a 5.08% en 2025. Sin embargo, la valorización de los inmuebles continúa siendo positiva en 2025, ya que los avalúos reflejan una actualización diaria por IPC, considerando contratos de arrendamiento que se ajustan, como mínimo, por inflación. Adicionalmente, según la política vigente, los avalúos se actualizan anualmente con el IPC acumulado hasta el cierre de cada periodo.

31. Gasto Financiero, Neto

El siguiente es el detalle de gasto financiero, neto:

	Por los Nueve Meses Terminados al 30 de septiembre de		Por los Tres Meses Terminados al 30 de septiembre de	
	2025	2024	2025	2024
Intereses de obligaciones financieras				
(a)	\$ 193,903,367	\$ 228,649,951	\$ 61,967,321	\$ 71,846,370
Intereses de bonos (a)	48,499,960	66,219,055	16,130,884	20,798,888
Otros (b)	8,217,824	6,636,505	5,472,435	1,765,237
Costo Amortizado Bonos	92,887	125,782	31,303	42,233
Servicios hoteleros	–	25,031	–	10,457
Intereses bancarios	(5,148,620)	(4,674,858)	(3,196,411)	(1,727,755)
	\$ 245,565,418	\$ 296,981,466	\$ 80,405,532	\$ 92,735,430

(a) La variación se debe principalmente a la disminución en el IPC. Los bonos y las obligaciones financieras de PEI y obligaciones de Coinversiones en gran medida se encuentran indexados a la inflación.

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

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

32. Otros Ingresos

El siguiente es el detalle de otros ingresos:

	Por los Nueve Meses Terminados al 30 de septiembre de		Por los Tres Meses Terminados al 30 de septiembre de	
	2025	2024	2025	2024
Utilidad (perdida) en venta de PI (a)	\$ 19,418,167	\$ (261,234)	\$ 19,418,167	\$ –
Otros conceptos (b)	489,822	2,432,825	219,902	425,357
Alivios financieros (c)	(162,250)	(230,948)	(43,573)	(74,487)
	\$ 19,745,739	\$ 1,940,643	\$ 19,594,496	\$ 350,870

- (a) Corresponde a la venta realizada del inmueble Éxito Cedi con matrícula inmobiliaria No. 50C–100668 y 50C–256141 ubicados en la carrera 68 # 9 – 57 y calle – # 68 – 56, realizada el 31 de julio de 2025 a Constructora las Galias S.A.S., y el precio de venta \$ 80,000,000 y los gastos asociados a su comercialización fueron de \$1,308,323 Ver nota 10, literal (b).
- (b) Corresponde principalmente a la venta de propiedades de inversión en el Tesoro y recobros y recuperaciones en operación conjunta.
- (c) Corresponde a la amortización de los alivios por arrendamiento otorgados por el Fideicomiso Plaza Central durante la emergencia por Covid–19. La disminución es consistente con la tendencia posterior al fin de la pandemia y la finalización progresiva de los

33. Otros Gastos

El siguiente es el detalle de otros gastos:

	Por los Nueve Meses Terminados al 30 de septiembre de		Por los Tres Meses Terminados al 30 de septiembre de	
	2025	2024	2025	2024
Gastos notariales venta Éxito Cedi	\$ 1,304,299	\$ –	\$ 1,304,299	\$ –
Depreciación	361,675	232,029	135,798	79,029
Otros gastos	231,189	65,247	109,538	26,751
	\$ 1,897,163	\$ 297,276	\$ 1,549,635	\$ 105,780

34. Partes Relacionadas

Los saldos de las partes relacionadas a 30 de septiembre de 2025 y de 2024, están incluidos en las siguientes cuentas:

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, Inversiones y Estrategias Corporativas S.A.S., no es responsable de los resultados de la transacción que se origina mediante la constitución del Patrimonio Autónomo.

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

34. Partes Relacionadas (continuación)

Por lo tanto, Inversiones y Estrategias Corporativas S.A.S., no tiene responsabilidad alguna frente a los Inversionistas ni frente a la Fiduciaria, El siguiente es un detalle de los aportes del fideicomitente:

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

El patrimonio autónomo con esta entidad no registra transacciones adicionales en el aporte de capital inicial,

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.

Pei Asset Management S.A.S. – Administrador Inmobiliario

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

	Al 30 de Septiembre de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Pei Asset Management S.A.S.		
Cuentas por pagar – comisiones (Nota 14, literal a)	\$ 6,794,724	\$ 5,801,381
	Por los Nueve Meses Terminados al 30 de septiembre de 2025	Por los Tres Meses Terminados al 30 de septiembre de 2024
Gastos de administración – comisiones Nota (28, numeral 1, (i))	\$ 56,716,067	\$ 19,903,342
	\$ 49,930,439	\$ 16,828,253

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,

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

34. Partes Relacionadas (continuación)

Comité Asesor (continuación)

Al cierre del 30 de septiembre de 2025 y de 2024, los valores cancelados por concepto de honorarios a los miembros del comité asesor se detallan a continuación:

	Por los Nueve Meses Terminados al 30 de septiembre de		Por los Tres Meses Terminados al 30 de septiembre de	
	2025	2024	2025	2024
Honorarios Comité asesor	\$ 278,389	\$ 217,163	\$ 115,207	\$ 62,047

35. Compromisos

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

Ingresos	Al 30 de Septiembre de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
< 1 año	\$ 679,114,449	\$ 590,045,155
Entre 1 y 5 años	1,361,217,476	1,581,599,549
> 5 años	1,018,746,544	863,720,667
	\$ 3,059,078,469	\$ 3,035,365,371

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

36. Eventos Subsecuentes

Entre el 30 de septiembre de 2025 y la fecha de este informe intermedio no se presentaron eventos significativos que hubiesen requerido ser registrados en la contabilidad o revelados en las notas a los estados financieros intermedios condensados.

37. Cambio Presentación Estados Financieros

Algunas de las cifras y revelaciones presentadas en el estado de resultados condensado a junio 2025 y septiembre 2024 presentan reclasificaciones frente a la información publicada en estos periodos.

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 estado de resultados condensado a septiembre 2025, en línea con reflejar las variaciones por los tres meses terminados al 30 de septiembre 2025.

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

37. Cambio Presentación Estados Financieros (continuación)

A continuación, se presentan los cambios en la presentación del estado de resultados condensado a septiembre 2025.

Estado de Resultados	Nota	Presentación inicial Por los seis meses terminados al 30 de junio 2025	Nueva presentación Por los seis meses terminados al 30 de junio 2025	Variación
Otros ingresos operacionales	18	\$ 39,167,978	\$ 43,686,808	\$ 4,518,830
Gastos operativos reembolsables, netos	27	17,716,784	18,283,624	(566,840)
Otros Ingresos	32	4,103,233	151,243	(3,951,990)

Estado de Resultados	Nota	Presentación inicial Por los nueve meses terminados al 30 de septiembre 2024	Nueva presentación Por los nueve meses terminados al 30 de septiembre 2024	Variación
Otros Ingresos	32	\$ 2,201,877	\$ 1,940,643	\$ (261,234)
Otros Gastos	33	558,510	297,276	261,234

38. Aprobación de Estados Financieros

Los estados financieros del patrimonio autónomo correspondientes al ejercicio finalizado el 30 de septiembre de 2025 fueron aprobados por la Administración del Patrimonio el 31 de octubre de 2025.


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

Certificación de los Estados Financieros Condensados Intermedios

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

Que para la emisión del estado de situación financiera condensado al 30 de septiembre de 2025 y de los estados condensados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el período de nueve meses terminado en esa fecha, se han verificado previamente las afirmaciones contenidas en ellos y las cifras han sido tomadas fielmente de los libros,


Edwin Roberto Díaz Chala
Representante Legal


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