

INFORME TERCER TRIMESTRE 2026

PATRIMONIO AUTONÓMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (PEI)

Domicilio: Cra 13 # 26-45 Piso 1

Bogotá D.C.

Año 2026



Fiduciaria | Asset Management

pei



Tabla de Contenido

1. Situación Financiera ____ *6*

1.1. Estados Financieros ____ 6

1.2. Análisis del Administrador Inmobiliario sobre los resultados de la operación y la situación financiera ____ 7

1.3. Variaciones materiales en la situación financiera y en los resultados de la operación ____ 7

1.3.1. Flujo de Caja Distribuible ____ 7

1.3.2. Rentabilidad y valor de la unidad ____ 8

1.4. Análisis Cuantitativo y Cualitativo del riesgo de mercado como consecuencia de sus inversiones y actividades sensibles a variaciones de mercado ____ 8

1.4.1. Riesgos identificados por el Agente de Manejo ____ 8

1.4.1.1. Riesgos Estratégicos ____ 9

1.4.1.2. Riesgos de mercado ____ 9

1.4.1.3. Riesgo Valor Razonable por Tasa de Interés ____ 10

1.4.1.4. Riesgo de liquidez ____ 10

1.4.1.5. Gestion de riesgo operacional ____ 10

1.4.1.6. Riesgo de crédito ____ 11

1.4.2. Riesgos identificados por el Administrador Inmobiliario ____ 12

1.4.2.1. Inflación ____ 12

1.4.2.2. Sensibilidad de los resultados del vehículo ante fluctuaciones en las tasas de interés ____ 12

2. Información adicional ____ *13*

2.1. Riesgos relevantes a los que está expuesto el emisor y mecanismos implementados para mitigarlos ____ 13

2.2. Vacancia ____ 13

2.3. Prácticas de sostenibilidad e inversión responsable ____ 13

2.4. Gobierno Corporativo ____ 15

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Comunícate a través de nuestras Líneas de Atención Telefónica:
(601) 7550340 línea nacional gratuita 01 8000 189 799
desde tu celular al #432
Síguenos en: @Avalfiduciaria Aval Fiduciaria Aval Fiduciaria @Avalfiduciaria @Aval.fiduciaria Aval Fiduciaria

Glosario

Activos Inmobiliarios: El Patrimonio Autónomo podrá invertir en bienes inmuebles de uso comercial que a juicio del Comité Asesor tengan un potencial atractivo de generación de rentas y/o valorización por su ubicación, vías de acceso, seguridad, acabados, funcionalidad y arrendatarios:

1. Oficinas: Oficinas en edificios con altas especificaciones de seguridad y calidad.

2. Grandes Superficies Comerciales: Locales comerciales con un área construida superior a los dos mil quinientos (2,500) m² dedicados a la actividad del comercio (minorista y mayorista).

3. Bodegas: Bodegas de altas especificaciones de seguridad y calidad.

4. Locales Comerciales**:** Locales comerciales con un área construida inferior a los dos mil quinientos (2,500) m² dedicados a la actividad del comercio y entretenimiento.

5. Centros Comerciales: Centros comerciales ubicados en zonas de alta densidad y especificaciones de primer nivel.

6. Otros Activos Comerciales: Cualquier otro inmueble comercial que presente una rentabilidad esperada atractiva y que permita un mayor nivel de diversificación del Portafolio (hoteles, etc.).

Administradora: Significa PEI Asset Management S.A.S, a quien le corresponderá la conservación, custodia y administración de los Activos Inmobiliarios, de acuerdo con lo estipulado en el Contrato de Administración Inmobiliaria.

Agente de Manejo: Significa la sociedad Aval Fiduciaria S.A. que en cumplimiento de lo estipulado en el artículo 5.6.3.1.1 del Decreto 2555 previa autorización de la Superintendencia Financiera de Colombia es quien actúa como vocera del Patrimonio Autónomo emisor de los valores, recauda los recursos provenientes de dicha emisión y se relaciona jurídicamente con los Inversionistas en virtud de tal vocería, conforme a los derechos incorporados en los títulos.

El agente propenderá por el manejo seguro y eficiente de los recursos que ingresen al patrimonio, como producto de la colocación de los títulos o procedentes de flujos generados por los activos.

Asamblea General de Inversionistas: Significa la asamblea integrada por los Inversionistas con el quórum y en las condiciones previstas en el Prospecto.

Bolsa de Valores de Colombia o BVC: Es la Bolsa de Valores de Colombia S.A., institución privada constituida para administrar el mercado de renta variable, de derivados y de renta fija del mercado de valores colombiano. Será la entidad encargada de realizar la adjudicación y el cumplimiento de las

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

operaciones que se efectúen a través de los Agentes Colocadores y/o los afiliados al MEC, según se establezca en el aviso de oferta pública de cada Tramo.

Canon de Arrendamiento: Es el precio que paga el arrendatario como contraprestación a la tenencia de un Activo Inmobiliario.

Comité Asesor: Significa el órgano directivo del Patrimonio Autónomo el cual tomará decisiones respecto a las Inversiones Admisibles, el Programa de Emisión, la compra y venta de Activos Inmobiliarios y el Endeudamiento Financiero del Patrimonio Autónomo.

Contrato de Administración Inmobiliaria: Significa el contrato de administración inmobiliaria celebrado entre la Administradora y la Fiduciaria, actuando como vocera del Patrimonio Autónomo.

Contratos de Arrendamiento: Significa los contratos de arrendamiento celebrados entre el Patrimonio Autónomo, a través de la Fiduciaria, en su calidad de arrendador, y las personas naturales o jurídicas que adquieran el uso y goce de uno o más Activos Inmobiliarios de propiedad del Patrimonio Autónomo, en su calidad de arrendatarias.

Emisión: Significa el conjunto de valores con características idénticas y respaldados económicamente por un mismo emisor, con el propósito de ser puestos en circulación y absorbidos por el Mercado de Valores. Para efectos de este prospecto significa cada conjunto de Títulos emitidos con cargo al Programa de Emisión.

Endeudamiento Financiero: Significa el Endeudamiento Financiero de Largo Plazo y el Endeudamiento Financiero de Corto Plazo del Patrimonio Autónomo adquirido en virtud de cualquier instrumento u operación de contenido crediticio incluyendo, pero sin limitarse a, créditos bancarios, leasings inmobiliarios, emisiones de títulos de contenido crediticio y cuentas por pagar asociadas a pagos a plazo del precio de Activos Inmobiliarios y/o de Derechos Fiduciarios cuyos subyacentes sean Activos Inmobiliarios, que hayan sido adquiridos por el Patrimonio Autónomo.

Endeudamiento Financiero de Corto Plazo: Significa el endeudamiento del Patrimonio Autónomo adquirido en virtud de cualquier instrumento u operación de contenido crediticio incluyendo, pero sin limitarse a, créditos bancarios, leasings inmobiliarios, emisiones de títulos de contenido crediticio y cuentas por pagar asociadas a pagos a plazo del precio de Activos Inmobiliarios y/o de Derechos Fiduciarios cuyos subyacentes sean Activos Inmobiliarios, que hayan sido adquiridos por el Patrimonio Autónomo, por un plazo igual o inferior a un año.

Endeudamiento Financiero de Largo Plazo: Significa el endeudamiento del Patrimonio Autónomo adquirido en virtud de cualquier instrumento u operación de contenido crediticio incluyendo, pero sin limitarse a, créditos bancarios, leasings inmobiliarios, emisiones de títulos de contenido crediticio y cuentas por pagar asociadas a pagos a plazo del precio de Activos Inmobiliarios y/o de Derechos Fiduciarios cuyos subyacentes sean Activos Inmobiliarios, que hayan sido adquiridos por el Patrimonio Autónomo, por un plazo superior a un año.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Fecha de Emisión: Significa el día hábil siguiente a la fecha de publicación del primer aviso de oferta de cada Tramo.

Fiduciaria: Significa Aval Fiduciaria S.A.

Formador de liquidez: Es un mecanismo, de uso generalizado en los mercados desarrollados, y que contempla un servicio prestado por una sociedad comisionista de bolsa para generar permanentemente intenciones de compra y venta sobre los títulos que se negocian en el mercado con el objetivo de tener una mayor liquidez para los Títulos PEI.

Flujo de Caja: Significa el resultado neto de los activos líquidos del Patrimonio Autónomo, calculado como los flujos de entradas y salidas de dinero en un periodo determinado (mes, semestre, año) que refleja la liquidez generada por el Patrimonio Autónomo.

Flujo de Caja Distribuible: Significan los flujos que se distribuyen entre los Inversionistas, como Utilidad Distribuida del Patrimonio Autónomo y, de ser posible, como restitución parcial de la inversión inicial.

Fondo de Operación: Significa la caja operativa que debe mantener el Patrimonio Autónomo para cumplir con todas sus obligaciones, costos y gastos.

Inversionistas: Son las personas naturales o jurídicas de naturaleza pública o privada, nacionales o extranjeras, que hayan adquirido Títulos, incluyendo los Fondos de Pensiones y Cesantías.

Índices accionarios: Son instrumentos financieros de referencia que muestran el comportamiento general de las acciones de un mercado, sector industrial o geográfico en particular.

Market Leasing Assumption (Supuesto de renta de mercado, por sus siglas en inglés): Es un indicador que asume un precio de renta promedio de mercado por metros cuadrado, de acuerdo con unos estándares de ubicación, tamaño, condiciones técnicas y de construcción, sobre un área arrendable determinada de manera que esta pueda ser comparable frente a otras áreas en otros activos.

Patrimonio Autónomo o PEI: Significa el Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (PEI) y constituye el vehículo de inversión inmobiliaria líder en Colombia que proporciona una alternativa de inversión, en la cual, el inversionista puede acceder a un portafolio diversificado de activos inmobiliarios generadores de renta a través de Títulos Participativos que transan en la Bolsa de Valores de Colombia.

Títulos: Significa los Títulos participativos denominados Títulos Estrategias Inmobiliarias ("Títulos PEI"), emitidos por el Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias, cuyos términos y condiciones se especifican en el presente Prospecto.

Títulos Readquiridles: Significan los Títulos de propiedad de los Inversionistas que podrá readquirir el Patrimonio Autónomo.

Tramos: Significan las Emisiones con cargo al Programa de Emisión, en los términos y condiciones previstos en dicho Programa de Emisión.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

INFORME TRIMESTRAL
PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS – (PEI)

TERCER TRIMESTRE 2026

Aval Fiduciaria S.A. (antes Fiduciaria Corficolombiana S.A.), en su calidad de Agente de Manejo del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias - PEI, se permite presentar el Informe correspondiente al tercer trimestre 2026 en cumplimiento de la obligación de preparación de conformidad con lo dispuesto en el numeral 8 de la Parte III, Titulo V, Capítulo I, Anexo I-RNVE, de la Circular Básica Jurídica, CBJ, en desarrollo del artículo 5.2.4.2.1 del Decreto 2555 de 2010, con los avances y resultados del fideicomiso durante este período, actuando dentro del marco descrito en el Prospecto de Emisión y Colocación, en el Contrato de Fiducia Mercantil y por las instrucciones impartidas por el Comité Asesor del Patrimonio Autónomo. Programa de Emisión y Colocación de los títulos de participación inmobiliaria, títulos PEI, hasta por un monto total de cinco billones de pesos ($5.000.000.000 expresados en miles de pesos) moneda legal colombiana.

Intervienen en el proceso de Titularización:

Fideicomitente/ Originador	PEI Asset Management S.A.S.
Agente de Manejo	Aval Fiduciaria S.A. (antes Fiduciaria Corficolombiana S.A)
Administrador Inmobiliario	PEI Asset Management S.A.S.
Agente Colocador	Corredores Davivienda/ Alianza Valores/ Aval Casa de Bolsa/ Valores Bancolombia/ Credicorp Capital (antes Ultraserfinco)/Larrain Vial Colombia
Representante Legal de los Inversionistas	Fiduciaria Colombiana de Comercio Exterior S.A.
Administrador del Programa de Emisión	Deceval S.A.

A continuación, se presenta un resumen de los hechos presentados durante el período en mención:

1. Situación Financiera

1.1. Estados Financieros

Los Estados Financieros al 30 de septiembre de 2026 y por el período de tres meses terminado a esa fecha con Informe de Revisión emitido por Revisor Fiscal, así como sus Notas se encuentran dispuestos, y son parte integral del presente informe como Anexo No. 1, en los cuales se encuentran incorporados los cambios materiales para el periodo objeto de reporte.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

1.2. Análisis del Administrador Inmobiliario sobre los resultados de la operación y la situación financiera

A cierre del tercer trimestre de 2026 se registraron ingresos operacionales por $ 205.298 MM alcanzando un incremento de 2,4% con respecto al mismo periodo de 2025.

En lo corrido del año 2026, se renovaron el 96,2% de los contratos, alcanzando una renovación de 61.809 m2 y una colocación de 15.206 m2.

La utilidad operacional (NOI) fue de $ 172,656 MM para el tercer trimestre de 2026 con un margen operacional de 84,1%. Por su parte, el EBITDA en el periodo comprendido entre julio y septiembre de 2026, registró un valor de $ 142.467 MM lo que representa un aumento del 3,8% respecto del tercer trimestre de 2025; mientras que el margen EBITDA alcanzó un 69,4%.

Por su parte, el costo de financiación para el tercer trimestre del presente año se ubicó en 12,08%, 156 pbs por encima del tercer trimestre de 2025. Este aumento responde principalmente a las presiones inflacionarias que continúan afectando el IPC y la IBR, dado que una parte relevante de la deuda se encuentra indexada a estos dos indicadores.

Adicionalmente, el tercer trimestre cerró con una cartera neta de $ 9,082 MM lo que equivale a un 1,07% del total de los ingresos LTM.

En el trimestre la vacancia física presentó una disminución de 88 pbs, del mismo modo, que la vacancia económica registro una disminución de 103 pbs frente al mismo periodo de 2025, ubicándose en 6,32% y 6,96%, respectivamente.

1.3. Variaciones materiales en la situación financiera y en los resultados de la operación

1.3.1. Flujo de Caja Distribuible

En cumplimiento de los numerales 1.7.12. y 1.7.13, del Prospecto de Colocación de los Títulos Participativos del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias - PEI (el "Prospecto"), la Fiduciaria, por conducto de DECEVAL, pagó a los inversionistas el Flujo de Caja Distribuible (según este término se define en el Prospecto) de manera trimestral de conformidad con la periodicidad y términos definidos en el Prospecto.

1. El décimo día hábil (10º) del mes de febrero se pagará el Flujo de Caja Distribuible correspondiente al período comprendido entre el 1º de octubre y el 31º de diciembre del año anterior.

2. El décimo día (10º) hábil del mes de mayo se pagará el Flujo de Caja Distribuible correspondiente al período comprendido entre el 1º de enero y el 31 de marzo del año en curso.

3. El décimo día (10°) hábil del mes de agosto se pagará el Flujo de Caja Distribuible correspondiente al periodo comprendido entre el 1° de abril y el 30 de junio del año en curso.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Comunícate a través de nuestras Líneas de Atención Telefónica:
(601) 7550340 línea nacional gratuita 01 8000 189 799
desde tu celular al #432
Síguenos en: @Avalfiduciaria Aval Fiduciaria Aval Fiduciaria @Avalfiduciaria @Aval.fiduciaria Aval Fiduciaria

4. El décimo día (10°) hábil del mes de noviembre se pagará el Flujo de Caja Distribuible correspondiente al periodo comprendido entre el 1° de julio y el 30 de septiembre del año en curso.

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.

En virtud de lo anterior, Aval Fiduciaria S.A, en calidad de Agente de Manejo del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias a través del Deposito Centralizado de Valores de Colombia S.A, ha pagado a los Inversionistas de títulos participativos emitidos por el patrimonio autónomo el Flujo de Caja Distribuible a prorrata de su participación.

A continuación, se detalla la información correspondiente a los pagos realizados durante el cuarto trimestre de 2025 y el primer, segundo y tercer trimestre de 2026:

Fecha Corte	Fecha Pago	No. Títulos circulación	Valor Utilidad	Valor Restitución Capital	Retención en la fuente	Retención de Ica (Pasto-Bogotá-Barranquilla-Neiva-Cucuta - Bucaramanga)	Valor Neto de Giro
30/09/2025	18/11/2025	49.953.606	$ 65.039.595		$ 760.731	$ 392.724	$ 63.886.140
31/12/2025	13/02/2026	49.953.606	$ 85.320.759	$ 14.686.360	$ 1.064.547	$ 454.888	$ 98.487.684
31/03/2026	15/05/2026	49.953.606	$ 60.943.399		$ 3.079	$ 446.534	$ 60.493.786
30/06/2026	18/08/2026	49.953.606	$ 65.039.595		$ -	$ 470.220	$ 64.569.374

El 17 de noviembre del 2026 se efectuará el pago del Flujo de Caja Distribuible correspondiente al tercer trimestre de 2026 en el que se repartirán $65.040 MM equivalentes a $1.302 por título.

En las fechas correspondientes de pago del Flujo de Caja Distribuible del PEI, se publicó la Información Relevante correspondiente a través del SIMEV (https://www.superfinanciera.gov.co/SIMEV2/informacionrelevantegeneral).

1.3.2. Rentabilidad y valor de la unidad

La rentabilidad de mercado total del portafolio con corte a septiembre 2026 correspondiente a los últimos 12 meses cerró en 5,30%, explicado por un dividen Yield del 7,57% y un cambio en el valor del Título del -14,50%, pasando del $ 77.900 a $ 66.600.

1.4. Análisis Cuantitativo y Cualitativo del riesgo de mercado como consecuencia de sus inversiones y actividades sensibles a variaciones de mercado

1.4.1. Riesgos identificados por el Agente de Manejo

Las actividades del Patrimonio PEI lo exponen a variedad de riegos financieros: riesgo de mercado (valor razonable por tasa de interés, tasa de cambio, precio de acciones y valor de fondos de inversión colectiva) riesgo de liquidez y riesgo de crédito. Además de lo anterior el patrimonio está expuesto a riesgos operacionales y legales.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Comunícate a través de nuestras Líneas de Atención Telefónica:
(601) 7550340 línea nacional gratuita 01 8000 189 799
desde tu celular al #432
Síguenos en: @Avalfiduciaria Aval Fiduciaria Aval Fiduciaria @Avalfiduciaria @Aval.fiduciaria Aval Fiduciaria

1.4.1.1. Riesgos Estratégicos

La revelación de los riesgos estratégicos identificados por Aval Fiduciaria en calidad de Agente de Manejo del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias se encuentra detallado en el numeral 5. Administración y Gestión del Riesgo (p. 12) de la Nota a los Estados Financieros que hacen parte integral de este informe como **Anexo 1**, de los cuales durante el periodo correspondiente al presente informe no se ha materializado ningún evento.

1.4.1.2. Riesgos de mercado

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

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

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

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

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

La Fiduciaria como administradora del Patrimonio PEI ha establecido cupos de negociación por operador para cada una de las plataformas de negociación de los mercados en que opera. Estos cupos son controlados diariamente por el Middle Office. Los límites de negociación por operador son asignados a los diferentes niveles jerárquicos del área del Front Office en función de la experiencia que el funcionario posea en el mercado, en la negociación de este tipo de productos y en la administración de portafolios.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Finalmente, dentro de la labor de monitoreo de las operaciones se controlan diferentes aspectos de las negociaciones tales como condiciones pactadas, operaciones poco convencionales o por fuera de mercado, operaciones con vinculados, etc.

1.4.1.3. Riesgo Valor Razonable por Tasa de Interés

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

1.4.1.4. Riesgo de liquidez

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

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

1.4.1.5. Gestion de riesgo operacional

La Fiduciaria cuenta con un Sistema de Administración de Gestión de Riesgo Operacional implementado de acuerdo con los lineamientos establecidos en la Circular Externa 006 de 2026, de la Superintendencia Financiera de Colombia correspondiente al Sistema Integral de Administración de Riesgos (SIAR). Este sistema es administrado por la Vicepresidencia de Riesgos y Cumplimiento de la cual depende la Gerencia de Riesgos de Negocio.

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

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Comunícate a través de nuestras Líneas de Atención Telefónica:
(601) 7550340 línea nacional gratuita 01 8000 189 799
desde tu celular al #432
Síguenos en: @Avalfiduciaria Aval Fiduciaria Aval Fiduciaria @Avalfiduciaria @Aval.fiduciaria Aval Fiduciaria

A corte del tercer trimestre del 2026, no se presentaron eventos de riesgo materializados con pérdida económica.

1.4.1.6. Riesgo de crédito

El Fideicomiso está expuesto al riesgo de crédito que es el riesgo de que una de las partes en un instrumento financiero cause una perdida financiera para la otra por incumplimiento de una obligación.
La mayor concentración a la cual está expuesto el Fideicomiso resulta de las inversiones en títulos de deuda. El Fideicomiso también está expuesto al riesgo de crédito de la contraparte sobre productos de derivados y las operaciones del mercado monetario.

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

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

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

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

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

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

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

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Comunícate a través de nuestras Líneas de Atención Telefónica:
(601) 7550340 línea nacional gratuita 01 8000 189 799
desde tu celular al #432
Síguenos en: @Avalfiduciaria Aval Fiduciaria Aval Fiduciaria @Avalfiduciaria @Aval.fiduciaria Aval Fiduciaria

1.4.2. Riesgos identificados por el Administrador Inmobiliario

1.4.2.1. Inflación

Durante el tercer trimestre de 2026, el entorno inflacionario registró un repunte de presiones a nivel local, lo que interrumpió el proceso de normalización observado en trimestres anteriores. Este comportamiento, junto con un endurecimiento adicional de la política monetaria, mantiene una incidencia relevante sobre la valoración de los activos inmobiliarios y sobre el gasto financiero de corto y largo plazo.

Al cierre del tercer trimestre de 2026, la inflación anual se ubicó en 6,29%, con una variación mensual de 37 pbs. Esto equivale a un aumento de 15 pbs frente al cierre de junio de 2026 (6,14%). En la comparación interanual, se sitúa 1,11 puntos porcentuales por encima del tercer trimestre de 2025 (5,18%). La inflación acumulada en lo corrido del año alcanzó 5,74%.
El resultado anual obedeció principalmente a tres divisiones: (i) alojamiento y servicios públicos; (ii) alimentos y bebidas no alcohólicas; y (iii) restaurantes y hoteles. Las expectativas del mercado ubican el cierre de 2026 cerca del 6,8%.

En este contexto, el Banco de la República mantuvo la tasa de política monetaria en 12% en su reunión de julio. El 30 de septiembre la incrementó en 25 pbs, hasta 12,25%, en una decisión por mayoría. Con ello ratificó una postura restrictiva frente a la persistencia inflacionaria.

1.4.2.2. Sensibilidad de los resultados del vehículo ante fluctuaciones en las tasas de interés

Durante el tercer trimestre de 2026, la aceleración de la inflación y el nuevo incremento de la tasa de política monetaria continuaron presionando el costo financiero del vehículo. Dado que el incremento de la tasa se produjo al cierre del trimestre, su transmisión a las referencias de corto plazo se reflejará principalmente durante el cuarto trimestre de 2026.

El impacto sobre los resultados sigue siendo material, considerando que aproximadamente el 88% de la deuda del vehículo se encuentra indexada a IBR e IPC. Por tanto, las variaciones de corto plazo en estas referencias se transmiten con rapidez al gasto financiero y, en consecuencia, al Flujo de Caja Distribuible. No obstante, en el marco de la gestión del riesgo financiero y de liquidez, la administradora ha implementado diversas estrategias orientadas a mitigar la exposición asociada al endeudamiento.

En primer lugar, se negociaron condiciones más competitivas con entidades financieras, logrando una reducción en el costo de la deuda entre 53 y 158 pbs en diversas novaciones de crédito. Asimismo, se modificó la indexación de una parte de las obligaciones, migrando de IBR a IPC con el fin de disminuir la exposición a la volatilidad de las tasas de interés de corto plazo. Adicionalmente, se realizó un prepago de deuda cercano a $300.000 millones, disminuyendo la exposición de obligaciones indexadas a IBR, referencia que podría presentar una mayor volatilidad en el entorno actual. Estas medidas en conjunto han contribuido a mitigar el impacto potencial derivado de presiones sobre el costo de la deuda.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

2. Información adicional

2.1. Riesgos relevantes a los que está expuesto el emisor y mecanismos implementados para mitigarlos

Los siguientes factores de riesgo consideran el entorno nacional e internacional, así como factores externos e internos de la operación, que fueron identificados como fuente principal de riesgo. Se incluye su análisis y la gestión realizada por el administrador inmobiliario.

En el tercer trimestre de 2026 no se identificaron nuevos riesgos adicionales y los existentes no presentaron variaciones materiales adicionales a las mencionadas a continuación, sin embargo, es posible que sobrevengan riesgos adicionales que a la fecha no sean conocidos o que actualmente no se consideren relevantes, y cuya materialización podría impactar el desempeño del fondo.

2.2. Vacancia

Durante 2026 el administrador inmobiliario y órganos de gobierno corporativo como el Comité Asesor, realizaron seguimiento constante, evaluación y direccionamiento de la estrategia desplegada para la comercialización de los espacios vacantes, tanto a nivel de portafolio, como de categorías e inmuebles específicos, que entre julio y septiembre de 2026 llevó a movimientos en el indicador de vacancia.

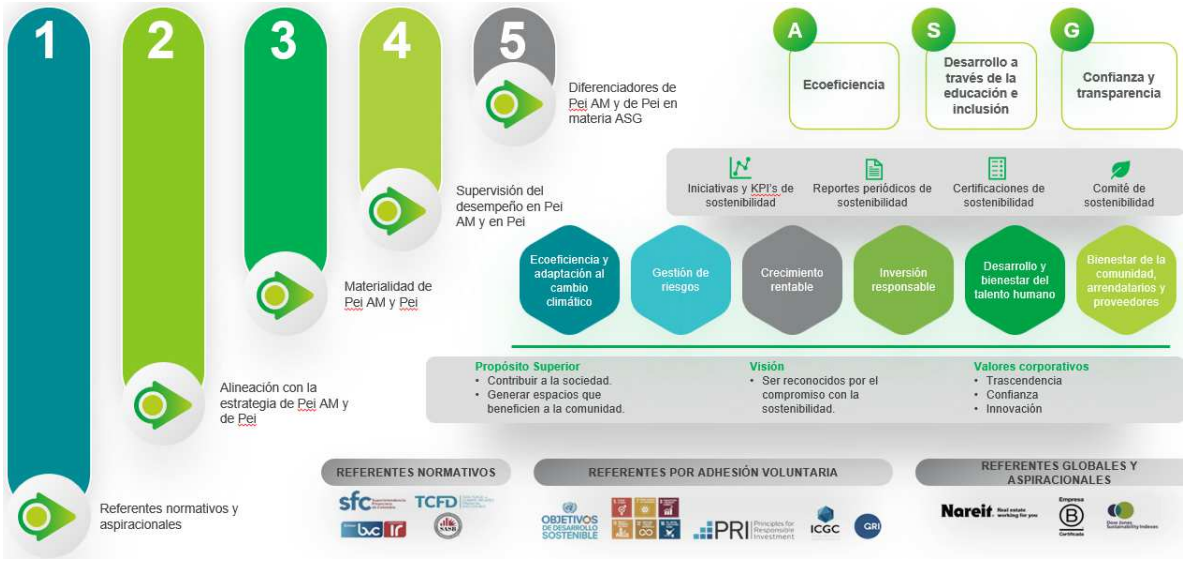
En el tercer trimestre, la vacancia física disminuyó en aproximadamente 40 pbs frente al cierre de junio de 2026, ubicándose en 6,32%, impulsado principalmente por colocación de espacios en las categorías corporativa y comercial. De igual forma, la vacancia económica disminuyó 29 pbs respecto al cierre de junio de 2026, situándose en 6,96%, como resultado de la finalización de períodos de gracia y una mayor ocupación en las categorías corporativa y comercial.

2.3. Prácticas de sostenibilidad e inversión responsable

Pei Asset Management S.A.S. (en adelante, "Pei AM" o la "Administradora"), en su calidad de administrador inmobiliario de PEI, implementa una estrategia integral de sostenibilidad orientada a promover la administración y operación responsable del portafolio inmobiliario bajo su gestión, incorporando criterios ambientales, sociales y de gobernanza (ASG) en los procesos de toma de decisiones y en la gestión del negocio.

Dicha estrategia se encuentra estructurada a través de un Modelo Corporativo de Sostenibilidad, concebido como el marco rector para la gestión de los impactos, riesgos y oportunidades asociados a la operación. Este modelo se fundamenta en los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de las Naciones Unidas, los Principios para la Inversión Responsable (PRI) y en los principales estándares nacionales e internacionales aplicables en materia de sostenibilidad, transparencia y divulgación de información no financiera.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA



En desarrollo de este modelo, Pei AM ha definido tres ejes estratégicos que orientan su actuación y constituyen elementos diferenciadores de su gestión: (i) la promoción de la ecoeficiencia y la resiliencia de los activos bajo administración; (ii) la generación de desarrollo sostenible mediante iniciativas de inclusión, educación y fortalecimiento de capacidades; y (iii) el fortalecimiento de la confianza de los grupos de interés a través de elevados estándares de gobierno corporativo, ética empresarial y transparencia.

Estos ejes estratégicos orientan la gestión permanente de los asuntos materiales identificados como prioritarios para la organización, cuya determinación obedece a un proceso sistemático de evaluación de impactos, riesgos, oportunidades y expectativas de los grupos de interés, con el propósito de contribuir a la creación de valor sostenible, la rentabilidad y la perdurabilidad del negocio. En este contexto, los asuntos materiales definidos por Pei AM corresponden a 6 en particular: (i) ecoeficiencia y adaptación al cambio climático; (ii) gestión integral de riesgos e innovación digital; (iii) crecimiento rentable y sostenible; (iv) inversión responsable; (v) desarrollo, bienestar y fortalecimiento del talento humano; y (vi) contribución al bienestar de las comunidades, los arrendatarios y los proveedores.

En desarrollo del Modelo Corporativo de Sostenibilidad (MCS), y particularmente en atención al asunto material relacionado con la contribución al bienestar de la comunidad, la Administradora realizó un aporte de $50.000.000 al programa de becas “Vamos Pa’ Lante” de la Universidad de los Andes. Esta iniciativa busca apoyar a estudiantes que se encuentran en los últimos semestres de sus carreras universitarias y que, debido a dificultades económicas, requieren apoyo financiero para culminar sus estudios. A través de esta contribución, la Administradora reafirma su compromiso con la educación como motor de transformación social, reconociendo que facilitar la permanencia en la educación superior contribuye al desarrollo del país, al fortalecimiento de las comunidades y a la generación de mayores oportunidades para las personas.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Por otro lado, en relación con el asunto material de ecoeficiencia y adaptación al cambio climático, durante el tercer trimestre del año se finalizó la construcción de la planta solar de las fases 4 y 7 del CEDI de Hada. Esta planta está compuesta por 2.472 paneles solares y se estima que generará 2,9 GWh de energía limpia al año.

Adicionalmente, en el edificio Torre Empresarial Pacific, donde Pei tiene un coeficiente de propiedad del 36%, se finalizó la construcción y legalización de la planta solar, compuesta por 72 paneles, con una generación estimada de 55.000 kWh al año.

En conjunto, estos dos proyectos permitirán generar aproximadamente 3 GWh de energía solar al año y evitar la emisión de cerca de 295 toneladas de CO_2e anuales, equivalentes, de manera ilustrativa, a la captura anual de carbono de aproximadamente 4.900 árboles.

2.4. Gobierno Corporativo

Se informa que no se presentaron cambios materiales para el tercer trimestre del 2026 en temas de Gobierno Corporativo por parte de Pei Asset Management para la administración del vehículo ni para el Comité Asesor de PEI.

Anexos

Estados Financieros al 30 de septiembre de 2026 (Anexo 1)

Cordialmente,

Omar Andrés Torres Daza

Firmado digitalmente por Omar Andrés Torres Daza

OMAR ANDRES TORRES DAZA
Representante Legal
Aval Fiduciaria S.A. Agente de Manejo del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias – PEI

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

INFORME TERCER TRIMESTRE 2026

PATRIMONIO AUTONÓMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (PEI)



ANEXO 1

ESTADOS FINANCIEROS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2026

ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS

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

Al 30 de septiembre de 2026 y por el período de nueve meses terminados a esa fecha
con informe del Revisor Fiscal

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

Estados Financieros Condensados

Al 30 de septiembre de 2026 y por el período de nueve meses terminados a esa fecha

Índice

Informe del Revisor Fiscal....1

Estados Financieros Condensados

Estados Condensados de Situación Financiera 3
Estados Condensados de Resultados Integrales....4
Estados Condensados de Cambios en el Patrimonio Especial....5
Estados Condensados de Flujos de Efectivo 6
Notas a los Estados Financieros Condensados 7

Certificación a los Estados Financieros Condensados....58

Shape the future
with confidence

Informe del Revisor Fiscal

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

Introducción

He revisado los estados financieros intermedios condensados adjuntos del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241), que comprenden el estado condensado de situación financiera al 30 de septiembre de 2026, los correspondientes estados 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.

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 2026, 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 SAREL A GALLEGO MORALES

Digitally signed by MARLLY SAREL A GALLEGO MORALES
Date: 2026.11.06 15:44:41 -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.
6 de noviembre de 2026

A member firm of Ernst & Young Global Limited

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

Estados Condensados de Situación Financiera

	Notas	Al 30 de septiembre de 2026 (No auditado)	Al 31 de diciembre de 2025
		(Expresado en miles de pesos)	
Activos			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	**$ 228,365,303**	$ 123,798,894
Inventarios, neto	7	**2,256,720**	2,114,940
Cuentas por cobrar, neto	8	**59,837,466**	28,597,537
Otros activos	9	**19,070,764**	11,402,257
Propiedades de inversión	10	**5,345,645**	480,232,112
Total Activos Corrientes		**314,875,898**	646,145,740
Cuentas por cobrar, neto	8	**189,646**	27,712,077
Otros activos	9	**20,788,151**	22,096,337
Propiedades de inversión	10	**9,932,700,541**	9,490,391,046
Propiedad y equipo	11	**4,562,754**	3,818,148
Total Activos no Corrientes		**9,958,241,092**	9,544,017,608
Total Activos		**$ 10,273,116,990**	$ 10,190,163,348
Pasivo y Patrimonio Especial			
Pasivos			
Obligaciones financieras	12	**$ 65,977,044**	$ 318,458,329
Cuentas por pagar	13	**51,962,922**	106,429,249
Otros pasivos	14	**21,205,068**	20,089,400
Total Pasivos Corrientes		**139,145,034**	444,976,978
Obligaciones financieras	12	**2,636,555,815**	2,596,653,247
Cuentas por pagar	13	**1,000,000**	1,000,000
Otros pasivos	14	**10,071,658**	9,305,264
Total Pasivos no Corrientes		**2,647,627,473**	2,606,958,511
Total Pasivos		**2,786,772,507**	3,051,935,489
Patrimonio Especial			
Aportes	15	**3,205,086,861**	3,340,239,472
Ajustes en la aplicación por primera vez de las NCIF	15	**265,862,045**	280,641,067
Prima por readquisición de títulos	15	**29,286,925**	29,375,474
Resultados acumulados	15	**3,986,108,652**	3,487,971,846
Total Patrimonio Especial		**7,486,344,483**	7,138,227,859
Total Pasivos y Patrimonio Especial		**$ 10,273,116,990**	$ 10,190,163,348

Véanse las notas 1 a la 38 a la información financiera intermedia condensada que forman parte integral de los estados financieros.

Omar Andrés Torres Daza
Firmado digitalmente por Omar Andrés Torres Daza
Fecha: 2026.11.06 14:21:18 -05'00'

Omar Andres Torres Daza
Representante Legal

Jorge Stib Cadena Olave
Firmado digitalmente por Jorge Stib Cadena Olave
Fecha: 2026.11.06 12:37:12 -05'00'

Jorge Stib Cadena Olave
Contador Público
Tarjeta Profesional No 143812–T

MARLLY SARELA GALLEGO MORALES
Digitally signed by MARLLY SARELA GALLEGO MORALES
Date: 2026.11.06 15:45:18 -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 6 de noviembre de 2026)

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

Estados Condensados de Resultados Integrales

	Nota	Por los Nueve Meses Terminados al 30 de septiembre de 2026	2025	Por los Tres Meses Terminados al 30 de septiembre de 2026	2025
		(No auditados)			
		(Expresado en miles de pesos)			
Ingresos por arrendamiento e incentivos	16	**$ 583,458,853**	$ 546,291,351	**$ 191,470,982**	$ 182,942,260
Otros ingresos operacionales	17	**71,098,706**	60,988,650	**23,410,273**	19,495,686
Ingresos arrendamientos variables	18	**41,974,296**	40,419,305	**11,983,703**	13,622,740
Ingresos Operacionales		**696,531,855**	647,699,306	**226,864,958**	216,060,686
Parqueaderos, avalúos y otros gastos	19	**(49,459,867)**	(36,016,161)	**(14,970,770)**	(13,367,070)
Impuesto predial	20	**(36,831,828)**	(35,840,345)	**(11,762,876)**	(12,391,054)
Honorarios operadores	21	**(26,291,637)**	(23,414,513)	**(7,501,227)**	(8,641,599)
Cuota de administración	22	**(9,023,659)**	(7,631,148)	**(2,893,986)**	(2,371,193)
Seguros	23	**(4,323,163)**	(4,552,447)	**(1,409,909)**	(1,506,359)
Reparaciones y mantenimiento	24	**(4,132,942)**	(4,549,443)	**(1,955,936)**	(2,235,361)
Deterioro (recuperación) y condonaciones de cartera, neto	25	**(1,624,636)**	(1,403,598)	**(895,340)**	137,158
Gastos Operativos		**(131,687,732)**	(113,407,655)	**(41,390,044)**	(40,375,478)
Gastos operativos reembolsables, netos	26	**(28,541,341)**	(24,910,048)	**(11,782,995)**	(8,766,602)
Total Gastos Operativos		**(160,229,073)**	(138,317,703)	**(53,173,039)**	(49,142,080)
Utilidad Bruta de las Rentas		**536,302,782**	509,381,603	**173,691,919**	166,918,606
Gastos de administración	27	**(90,995,655)**	(77,765,321)	**(30,825,599)**	(26,452,079)
Tis – Comisión arrendamiento	28	**(1,436,701)**	(2,382,951)	**(312,543)**	(1,316,908)
Gasto Administrativo del Portafolio		**(92,432,356)**	(80,148,272)	**(31,138,142)**	(27,768,987)
Valoración propiedad de inversión, neta	29	**373,851,751**	167,420,488	**137,275,493**	29,412,899
Utilidad Generada por la Operación		**817,722,177**	596,653,819	**279,829,270**	168,562,518
Gasto financiero, neto	30	**(225,465,467)**	(245,565,418)	**(72,538,405)**	(80,405,532)
Otros Gastos	31	**(22,191,152)**	17,521,004	**(540,441)**	17,868,532
Otros Ingresos	32	**4,041,179**	327,572	**395,710**	176,330
Utilidad del periodo		**$ 574,106,737**	$ 368,936,977	**$ 207,146,134**	$ 106,201,848
Total Resultado Integral		**$ 574,106,737**	$ 368,936,977	**$ 207,146,134**	$ 106,201,848

Véanse las notas 1 a la 38 a la información financiera intermedia condensada que forman parte integral de los estados financieros.

Omar Andrés Torres Daza — Firmado digitalmente por Omar Andrés Torres Daza Fecha: 2026.11.06 14:21:31 -05'00'

Omar Andres Torres Daza
Representante Legal

Jorge Stib Cadena Olave — Firmado digitalmente por Jorge Stib Cadena Olave Fecha: 2026.11.06 12:37:40 -05'00'

Jorge Stib Cadena Olave
Contador Público
Tarjeta Profesional No 143812–T

MARLLY SARELA GALLEGO MORALES — Digitally signed by MARLLY SARELA GALLEGO MORALES Date: 2026.11.06 15:45:40 -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 6 de noviembre de 2026)

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

Estados Condensados de Cambios en el Patrimonio Especial

	Aportes en Dinero	Aportes Valor Nominal	Aportes Prima en Colocación	Prima Por Readquisición de Títulos	Ajustes en la Aplicación por Primera vez de las NCIF	Resultados Acumulados Periodos Anteriores	Resultado del Periodo	Total Patrimonio Especial
				(Expresados en miles de pesos)				
Saldos al 31 de diciembre de 2024	$ 1,000	$ 405,629,579	$2,436,534,772	$ 29,375,474	$ 280,641,067	$ 2,686,485,425	$ 509,241,022	$ 6,347,908,339
Emisión tramo XII	–	79,252,558	418,821,563	–	–	–	–	498,074,121
Resultados acumulados	–	–	–	–	–	509,241,022	(509,241,022)	–
Distribución de utilidades *(Nota 15)*	–	–	–	–	–	(160,026,579)	–	(160,026,579)
Resultado del periodo	–	–	–	–	–	–	368,936,977	368,936,977
Saldos al 30 de septiembre de 2025 (No Auditados)	$ 1,000	$ 484,882,137	$2,855,356,335	$ 29,375,474	$ 280,641,067	$ 3,035,699,868	$ 368,936,977	$ 7,054,892,858
Saldos al 31 de diciembre de 2025	$ 1,000	$ 484,882,137	$2,855,356,335	$ 29,375,474	$ 280,641,067	$ 2,970,660,273	$ 517,311,573	$ 7,138,227,859
Resultados acumulados	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**517,311,573**	**(517,311,573)**	**–**
Utilidades por valorización Éxito Cedi	**–**	**–**	**–**	**–**	**(14,779,022)**	**14,779,022**	**–**	**–**
Distribución extraordinaria (Nota 15 (i))	**–**	**(1,461,624)**	**(8,607,158)**	**(88,549)**	**–**	**(5,428,194)**	**–**	**(15,585,525)**
Restitución de aportes (Nota 15 (i))		**–**	**(125,083,829)**	**–**	**–**	**–**	**–**	**(125,083,829)**
Distribución de utilidades *(Nota 15 (i))*	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**(85,320,759)**	**–**	**(85,320,759)**
Resultado del periodo	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**574,106,737**	**574,106,737**
Saldos al 30 de septiembre de 2026 (No Auditados)	**$ 1,000**	**$ 483,420,513**	**$2,721,665,348**	**$ 29,286,925**	**$ 265,862,045**	**$ 3,412,001,915**	**$ 574,106,737**	**$ 7,486,344,483**

Véanse las notas 1 a la 38 a la información financiera intermedia condensada que forman parte integral de los estados financieros

Omar Andrés Torres Daza
Firmado digitalmente por Omar Andrés Torres Daza
Fecha: 2026.11.06 14:21:43 -05'00'

Omar Andres Torres Daza
Representante Legal

Jorge Stib Cadena Olave
Firmado digitalmente por Jorge Stib Cadena Olave
Fecha: 2026.11.06 12:38:00 -05'00'

Jorge Stib Cadena Olave
Contador Público
Tarjeta Profesional No 143812–T

MARLLY SARELA GALLEGO MORALES
Digitally signed by MARLLY SARELA GALLEGO MORALES
Date: 2026.11.06 15:46:26 -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 6 de noviembre de 2026)

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

Estados Condensados de Flujos de Efectivo

	Notas	Por los Nueve Meses terminados al 30 de septiembre de 2026	2025
		(No auditados) *(En miles de pesos)*	
Actividades de operaciones:			
Resultado del periodo		**$ 574,106,737**	$ 368,936,977
Ajustes para conciliar la utilidad del periodo con los flujos netos de efectivo:			
Valorización propiedades de inversión, neto	10 y 29	**(373,851,751)**	(167,420,488)
Reversión valorización portafolio Davivienda	10	**13,410**	–
Gasto por intereses	30	**229,521,668**	242,403,327
Depreciación en operaciones conjuntas	31	**848,056**	361,675
Deterioro de cuentas por cobrar operaciones conjuntas	25	**784,945**	257,120
Deterioro de cuentas por cobrar	25	**1,577,316**	986,822
Recuperación deterioro de cuentas por cobrar operaciones conjuntas	25	**(472,993)**	(266,636)
Recuperación deterioro de cuentas por cobrar	25	**(1,194,751)**	–
Amortización costo de bonos	30	**92,888**	92,887
Pérdida (Utilidad) en venta de propiedades de inversión	31	**20,894,429**	(19,418,167)
Ajustes al capital de trabajo:			
(Aumento) disminución cuentas por cobrar		**(4,412,015)**	(31,947,174)
(Aumento) otros activos		**(6,360,321)**	(17,392,768)
(Aumento) disminución inventarios		**(141,780)**	(60,989)
(Aumento) Otros pasivos		**1,882,062**	348,043
(Disminución) cuentas por pagar		**(54,466,327)**	(9,638,208)
Flujo neto de efectivo provisto por las actividades de operación		**388,821,573**	367,242,421
Actividades de inversión:			
Adquisiciones propiedad y equipo	11	**(1,592,662)**	(940,461)
Producto por venta de propiedades de inversión	10	**461,575,000**	80,000,000
Mejoras propiedad de inversión	10	**(70,273,402)**	(45,539,438)
Adquisiciones propiedad de inversión	10	**(1,931,886)**	–
Flujo neto de efectivo provisto en actividades de inversión		**387,777,050**	33,520,101
Actividades de financiación:			
Pago de intereses		**(231,598,741)**	(255,082,073)
Constitución obligaciones financieras		**113,836,740**	83,627,660
Amortización de capital		**(328,280,100)**	(569,761,617)
Recursos titularización tramo XII		**–**	498,074,121
Distribución de utilidades	15	**(225,990,113)**	(160,026,579)
Flujo neto de efectivo usado en las actividades de financiación		**(672,032,214)**	(403,168,488)
Aumento (disminución) neto de efectivo		**104,566,409**	(2,405,966)
Efectivo al inicio del período	6	**123,798,894**	75,056,675
Efectivo al final del período	**6**	**$ 228,365,303**	$ 72,650,709

Véanse las notas 1 a la 38 a la información financiera intermedia condensada que forman parte integral de los estados financieros.

Omar Andrés Torres Daza — Firmado digitalmente por Omar Andrés Torres Daza Fecha: 2026.11.06 14:21:56 -05'00'

Omar Andres Torres Daza
Representante Legal

Jorge Stib Cadena Olave — Firmado digitalmente por Jorge Stib Cadena Olave Fecha: 2026.11.06 12:38:16 -05'00'

Jorge Stib Cadena Olave
Contador Público
Tarjeta Profesional No 143812–T

MARLLY SARELA GALLEGO MORALES — Digitally signed by MARLLY SARELA GALLEGO MORALES Date: 2026.11.06 15:47:01 -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 6 de noviembre de 2026)

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

Al 30 de septiembre de 2026 y por el período de nueve meses terminados a esa fecha
(Cifras expresadas en miles de pesos)

1. Entidad Reportante

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

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

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

(a) Llevar a cabo un programa de emisión de títulos de contenido participativo en el segundo mercado por un cupo global de hasta cinco billones de pesos ($5,000,000,000), con cargo al Patrimonio Autónomo.

(b) Destinar las sumas de dinero que recaude la Fiduciaria por la colocación de los títulos únicamente para la adquisición de activos inmobiliarios.

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

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

La rendición de cuentas se remite al Fideicomitente en forma mensual, el último informe de rendición de cuentas se presentó con corte al 30 de septiembre de 2026.

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

El Patrimonio Autónomo se encuentra activo al 30 de septiembre de 2026.

Durante el período y como parte de su marco contractual y regulatorio, el PEI continuó operando conforme a los documentos que regulan su estructura, funcionamiento y gobierno corporativo. En este contexto, a continuación, se presentan las principales modificaciones vigentes a los documentos relevantes que rigen la operación del Patrimonio Autónomo, incluyendo el Prospecto de Emisión y Colocación de Títulos Participativos y el Contrato de Fiducia Mercantil.

A continuación, se presenta la última adenda vigente que modifica el prospecto:

1. Entidad Reportante (continuación)

Adenda No. 29 al Prospecto de Emisión y Colocación del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias:

(Aprobada por los inversionistas en asamblea extraordinaria No. 33 del 22 de septiembre de 2026)

La Adenda No. 29 al Prospecto del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (PEI), mediante la cual se incorporó una reglamentación transitoria aplicable exclusivamente a la Emisión del Tramo XIII. Esta emisión contempla la colocación de 5.146.334 títulos participativos como mecanismo de pago en especie derivado de la adquisición de derechos fiduciarios asociados a activos inmobiliarios.

El precio de suscripción corresponderá al valor patrimonial certificado el día hábil inmediatamente anterior al cierre de la transacción y la emisión se realizará sin derecho de suscripción preferencial, conforme a la renuncia aprobada por la Asamblea General de Inversionistas.

Asimismo, se establecieron disposiciones específicas relacionadas con la cesión temporal de una porción del flujo de caja distribuible asociado a los títulos emitidos y las facultades operativas requeridas para la ejecución de la transacción. La modificación tiene carácter transitorio y aplica únicamente a la Emisión XIII Tramo.

Otrosí No. 18 al Contrato de Fiducia

(Suscrito el 22 de septiembre de 2026)

Mediante el Otrosí No. 18, se introdujeron diversas modificaciones al Contrato de Fiducia del PEI, entre las cuales se destacan:

- **Actualización de Definiciones**, incluyendo la incorporación de nuevos conceptos relacionados con; Emisión del Tramo XIII, Emisor, Flujo de Caja Cedido, Títulos Gravados, Transacción y Vendedor.

- **Regulación Transitoria para la Emisión del Tramo XIII**, se incorporó una regulación transitoria asociada exclusivamente a la **Emisión**, relacionada con la adquisición de derechos fiduciarios sobre activos inmobiliarios al Fondo de Capital Privado Terranum. La modificación establece las condiciones particulares de una emisión de **5.146.334 títulos participativos** como mecanismo de **pago en especie**, determina que el precio de suscripción corresponderá al valor patrimonial certificado previo al cierre de la transacción, y contempla la cesión temporal de una porción del flujo de caja distribuible asociado a los títulos emitidos.

Estas disposiciones tienen carácter transitorio y son aplicables únicamente a la referida emisión, sin modificar las demás condiciones del Contrato de Fiducia.

2. Políticas Contables Significativas

Bases de Preparación

Los estados financieros condensados intermedios por el periodo de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2026, han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad – NIC 34 Información financiera intermedia, la cual hace parte de las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia, incluidas en el Decreto 2420 de 2015 y sus modificatorios.

Resumen de las Principales Políticas Contables Significativas

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

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

Participaciones en Acuerdos Conjuntos

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

Al 30 de septiembre de 2026, el Patrimonio mantiene participaciones en diversas operaciones conjuntas relacionadas principalmente con el desarrollo y operación de proyectos inmobiliarios y comerciales en distintas ciudades del país.

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

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

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

4. Estimaciones de Valores Razonables

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

4. Estimaciones de Valores Razonables (continuación)

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

Precio Promedio

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

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

Precio Estimado

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

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

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

La jerarquía del valor razonable tiene los siguientes niveles

- Las entradas de Nivel 1 son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad pueda acceder a la fecha de medición.

- Las entradas de Nivel 2 son entradas diferentes a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o el pasivo, ya sea directa o indirectamente.

- Las entradas de Nivel 3 son entradas no observables para el activo o el pasivo.

4. Estimaciones de Valores Razonables (continuación)

Precio Estimado (continuación)

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.

La jerarquía del valor razonable al 30 de septiembre de 2026 es la siguiente:

	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 revelan como Nivel 1 los títulos que SÍ 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 revelan como Nivel 2: • Los títulos que NO tengan un mercado activo y que hayan sido valorados con el Precio Promedio o Precio de Mercado reportado por Precia • Todos los títulos valorados con el Precio Estimado y/o Precio Teórico reportado por Precia.
Nivel 3	Los datos de entrada de Nivel 3 son datos de entrada no observables para el activo.	No se revela ningún título en esta categoría, ya que la metodología utilizada por Precia no utiliza para el cálculo de los precios reportados insumos no observables. Y todos los insumos utilizados para valorar los instrumentos derivados son observables en el mercado.

La siguiente tabla analiza, dentro de la jerarquía del valor razonable, los activos medidos al valor razonable al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025:

Activos a valor razonable con ajuste a resultados Nivel 2:

4. Estimaciones de Valores Razonables (continuación)

Precio Estimado (continuación)

	Al 30 de septiembre de 2026 (No Auditado)	Al 31 de diciembre de 2025
Activos		
Instrumentos de patrimonio		
Fondos de inversión colectiva (Nota 6)	**$ 213,726,748**	$ 94,320,475
Activos no financieros		
Propiedades de inversión (Nota 10)	**9,818,758,028**	9,882,000,562
	$10,032,484,776	$ 9,976,321,037

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

5. Administración y Gestión del Riesgo

Riesgos Estratégicos

La gestión de los riesgos estratégicos se ha realizado de manera activa a través de los ejercicios de valoración y actualización de los riesgos a los que está expuesto PEI. En este proceso se han identificado riesgos asociados 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 relacionados con los grupos de interés del vehículo, incluyendo afectación a la reputación de este (iv) riesgos derivados de cambios en las condiciones políticas, sociales y regulatorias y (v) 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, legales, reputacionales y de ASG (ambientales, sociales y de gobernanza).

Durante el 2026 se han realizado diferentes ejercicios de identificación de los riesgos estratégicos de PEI, teniendo en cuenta la evolución del entorno político, social y macroeconómico, así como otros factores internos y externos relevantes para el vehículo. Esto permitirá fortalecer las estrategias de gestión, adaptándolas oportunamente a los nuevos niveles de exposición, a disminuir la probabilidad de materialización de eventos de riesgo y a robustecer los mecanismos de seguimiento y monitoreo de estos.

6. Efectivo y Equivalentes de Efectivo

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

	Al 30 de septiembre de 2026 (No Auditado)	Al 31 de diciembre de 2025
Efectivo (a)	**$ 13,871,416**	$ 28,588,183
Inversiones a valor razonable (b)	**213,726,748**	94,320,475
TIDIS (c)	**767,139**	829,737
Derechos en fideicomiso–Becam	**–**	60,499
	$ 228,365,303	$ 123,798,894

(a) Corresponde al efectivo y saldos depositados en cuentas bancarias, según detalle:

	Al 30 de septiembre de 2026 (No Auditado)	Al 31 de diciembre de 2025
Operación Directa		
Banco de Occidente	**$ 2,832,331**	$ 16,472,402
Banco Colpatria	**372,241**	85,757
Banco Itaú	**147,469**	69,028
Caja menor	**20,892**	127,278
Bancolombia	**69,749**	14,634
Banco Davivienda	**3,365**	47,597
Banco de Bogotá	**1,366**	1,366
Banco BBVA	**215**	215
Banco Av Villas	**–**	41,971
	$ 3,447,628	$ 16,860,248
Operación Conjunta		
Bancos	**$ 10,168,732**	$ 11,647,742
Caja menor	**255,056**	80,193
	$ 10,423,788	$ 11,727,935
	$ 13,871,416	$ 28,588,183

Al 30 de septiembre de 2026 y 31 de diciembre 2025 los saldos bancarios ganan un interés efectivo anual, según las tarifas determinadas por los bancos correspondientes.

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

	Al 30 de septiembre de 2026 (No Auditado)	Al 31 de diciembre de 2025
Operación Directa		
FIC Skandia Efectivo (i)	**$ 121,495,023**	$ 17,299
FIC Abierto Valor Plus I	**42,994,252**	62,525,229
FIC Renta Liquidez Dólares	**15,723,552**	–

6. Efectivo y Equivalentes de Efectivo (continuación)

	Al 30 de septiembre de 2026 (No Auditado)	Al 31 de diciembre de 2025
FIC Occirenta	**$ 20,196**	$ 18,780
FIC Money Market	**18,747**	17,393
FIC Fiducuenta	**11,581**	10,766
FIC Sumar	**11,599**	10,780
FIC Interés Corredores Davivienda	**2,863**	2,684
	$ 180,277,813	$ 62,602,931
Operación Conjunta		
Inversiones en Fondos de Inversión Colectiva (ii)	**$ 33,448,935**	$ 31,717,544
	$ 213,726,748	$ 94,320,475

(i) Corresponde a los recursos por la desinversión del inmueble Plaza Central, adicionados al FIC con fin de generar rentabilidad y pago al mediano plazo de los proyectos de adquisiciones.

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

	Al 30 de septiembre de 2026 (No Auditado)	Al 31 de diciembre de 2025
FIC Valor Plus – Único	**$ 12,862,543**	$ 12,205,914
FIC Alianza – Jardín Plaza Cúcuta	**3,282,937**	1,570,244
FIC Valor Plus – City U	**2,866,339**	1,114,491
FIC Valor Plus – Jardín Plaza Cali	**2,467,112**	1,267,502
FIC Valor Plus – Plaza Central	**2,318,797**	–
FIC Confianza Plus – Nuestro Bogotá	**2,318,097**	2,718,289
FIC Valor Plus – Rivana	**1,500,725**	1,623,860
FIC Confianza Plus – Nuestro Cartago	**1,233,834**	1,284,567
FIC Valor Plus – Atrio Torre Norte	**1,081,887**	5,430,879
FIC Confianza Plus – Nuestro Montería	**947,422**	1,011,596
FIC Valor Plus – Ideo Itagüí	**777,854**	929,552
FIC Alianza – El Tesoro Etapa 4	**759,033**	780,497
FIC Confianza Plus – Ideo Cali	**489,594**	511,305
FIC Alianza – Studen Living Cañasgordas (Boho)	**411,000**	229,429
FIC Valor Plus – Hotel Calablanca Barú	**75,058**	974,032
Fideicomiso C.C. Nuestro Bogotá Parqueo	**54,863**	63,814
Credicorp Capital Fiduciaria S.A.	**1,552**	1,449
FIC Valor Plus – C–26	**278**	114
Fideicomiso Aktivos II	**10**	10
	$ 33,448,935	$ 31,717,544

6. Efectivo y Equivalentes de Efectivo (continuación)

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

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

Estos recursos se tienen invertidos en Fondos de Inversión Colectiva (FIC) con el propósito de constituir inversiones con los excedentes de liquidez del Patrimonio Autónomo para atender la operación.

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

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

7. Inventarios

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

	Al 30 de septiembre de 2026 (No Auditado)	Al 31 de diciembre de 2025
Operación Conjunta		
Alimentos	**$ 881,673**	$ 782,512
Bebidas	**663,176**	555,130
Suministros	**711,871**	777,298
	$ 2,256,720	$ 2,114,940

8. Cuentas por Cobrar, Neto

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

	Al 30 de septiembre de 2026 (No Auditado)	Al 31 de diciembre de 2025
Cuentas por cobrar a corto plazo (1)	**$ 59,837,466**	$ 28,597,537
Cuentas por cobrar a largo plazo (2)	**189,646**	27,712,077
	$ 60,027,112	$ 56,309,614

8. Cuentas por Cobrar, Neto (continuación)

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

	Al 30 de septiembre de 2026 (No Auditado)	Al 31 de diciembre de 2025
Operación Directa		
Cuentas por cobrar diversas (a)	**$ 36,873,246**	$ 6,532,836
Arrendamientos (b)	**11,275,114**	7,900,682
Anticipos de contratos y proveedores (c)	**2,684,660**	1,137,925
Impuestos	**145,044**	174,198
Deterioro cuentas por cobrar (d)	**(8,045,066)**	(7,662,501)
	$ 42,932,998	$ 8,083,140
Operación conjunta		
Diversas (e)	**6,921,702**	$ 6,507,839
Concesión mensual	**4,901,065**	3,111,884
Estimación renta variable (f)	**2,586,866**	10,060,275
Anticipos de contratos y proveedores	**1,499,619**	1,162,085
Cuentas por cobrar mandato Hotel Calablanca Barú (g)	**1,111,783**	–
Otros servicios	**1,047,587**	982,397
Administración y fondo común de gastos	**775,855**	425,286
Comercial	**394,491**	231,987
Estimación otros conceptos	**194,275**	110,866
Impuestos	**6,855**	145,455
Deterioro cuentas por cobrar (h)	**(2,535,630)**	(2,223,677)
	$ 16,904,468	$ 20,514,397
	$ 59,837,466	$ 28,597,537

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

	Al 30 de septiembre de 2026 (No Auditado)	Al 31 de diciembre de 2025
Operación Directa		
Arrendamientos (b)	**$ 189,646**	$ 278,336
Grupo Seratta S.A.S.	**–**	491,285
Constructora las Galias (*)	**–**	26,942,456
	$ 189,646	$ 27,712,077

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

8. Cuentas por Cobrar, Neto (continuación)

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

	Al 30 de septiembre de 2026 (No Auditado)	Al 31 de diciembre de 2025
Otras cuentas por cobrar (i)	**$ 31,301,086**	$ 2,080,098
Cuenta por cobrar adecuación espacios (ii)	**1,165,563**	926,102
Administración y cuota fondo común de gastos	**1,134,185**	771,779
Intereses moratorios	**923,722**	818,890
Servicios públicos	**901,709**	727,247
Otras por cobrar a Fideicomitentes	**774,685**	758,295
Cuenta por cobrar contratos de mandatos	**672,296**	450,425
	$ 36,873,246	$ 6,532,836

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

Cuentas por Cobrar Largo Plazo

Otras cuentas por cobrar	Al 30 de septiembre de 2026 (No Auditado)	Al 31 de diciembre de 2025
Constructora las Galias S.A.S. (*)	**$ 29,098,553**	$ –
MTS Consultoría Gestión S.A.S.	**478,523**	623,455
Grupo Seratta S.A.S.	**961,642**	650,097
Municipio de Medellín	**333,151**	333,151
Multiplika – (Plaza Central – Atlantis)	**148,070**	134,303
Logística de distribución Sánchez Polo S.A.	**130,596**	130,596
Otros terceros	**31,415**	100,614
Chubb Seguros Colombia S.A.	**62,394**	62,394
Patrimonio Autónomo de Operación Plaza Central	**56,742**	–
Centro Comercial Nuestro Montería	**–**	21,655
Servicios Nutresa S.A.S.	**–**	20,797
Unimanux Constructores S.A.S.	**–**	3,036
	$ 31,301,086	$ 2,080,098

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

	Al 30 de septiembre de 2026 (No Auditado)	Al 31 de diciembre de 2025
Colombia Móvil S.A. E.S.P.	**$ 653,404**	$ 247,114
UNE EPM Telecomunicaciones S.A.	**512,159**	672,648
Inversiones MCN S.A.S.	**–**	6,340
	$ 1,165,563	$ 926,102

8. Cuentas por Cobrar, Neto (continuación)

Cuentas por Cobrar Largo Plazo (continuación)

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

	Al 30 de septiembre de 2026 (No Auditado)	Al 31 de diciembre de 2025
Logística de distribución Sánchez Polo S.A. (1)	**$ 2,733,624**	$ 3,563,660
Multiplika S.A.S. (Mandato Plaza Central y Atlantis)	**2,307,729**	1,901,060
Americas Business Process Services S.A.	**1,005,767**	122,903
Frontera Energy Colombia Corp Sucursal Colombia	**790,686**	–
Redetrans S.A.	**699,273**	699,273
Industria Gráfica Latinoamérica S.A.S.	**596,682**	–
Lactopack S.A.	**484,249**	–
Km2 Solutions Colombia S.A.S.	**444,824**	–
Otros terceros	**438,746**	729,645
Econtact Col S.A.S.	**438,209**	–
Accedo Colombia S.A.S.	**407,140**	407,140
Hada International S.A.S.	**375,226**	–
Inversiones Toronto S.A.S.	**361,013**	448,202
Andirent S.A.S.	**204,488**	307,135
Delima Marsh S.A.	**177,104**	–
	$ 11,464,760	$ 8,179,018

(1) Corresponde a la facturación comprendida entre enero de 2017 y diciembre de 2024 menos los abonos en dicho periodo. Adicionalmente, el cliente se encuentra en proceso de reestructuración desde agosto de 2017 y su cartera se encuentra deteriorada al 100% bajo NIIF 9. En septiembre 2026 se aplicó un castigo de cartera por $830M. La relación comercial con el cliente finalizó el 14 de diciembre 2024.

(c) Corresponde principalmente a los anticipos entregados para el desarrollo de los mandatos en los inmuebles Carvajal, Cittium y Megaport los cuales se legalizarán de acuerdo con la prestación de los servicios correspondientes.

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

	Al 30 de septiembre de 2026 (No Auditado)	Al 31 de diciembre de 2025
Saldo inicial	**$ 7,662,501**	$ 6,449,596
Deterioro	**1,577,316**	1,212,905
Recuperación de cartera	**(1,194,751)**	–
Saldo final	**$ 8,045,066**	$ 7,662,501

8. Cuentas por Cobrar, Neto (continuación)

Cuentas por Cobrar Largo Plazo (continuación)

(e) A continuación, un detalle de las cuentas por cobrar diversas en las operaciones conjuntas:

	Al 30 de septiembre de 2026 (No Auditado)	Al 31 de diciembre de 2025
Impuesto a las ventas a favor (i)	**$ 6,466,651**	$ 6,154,824
Cuentas por cobrar de mandato	**360,555**	307,000
Intereses moratorios	**42,883**	31,449
Servicios públicos	**51,613**	14,566
	$ 6,921,702	$ 6,507,839

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

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

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

(h) A continuación, se detalla el deterioro de las cuentas por cobrar en las operaciones conjuntas:

	Al 30 de septiembre de 2026 (No Auditado)	Al 31 de diciembre de 2025
Saldo inicial	**$ 2,223,678**	$ 2,353,606
Deterioro	**784,945**	271,449
Castigo de cartera	**–**	(181,031)
Recuperación	**(472,993)**	(220,347)
Saldo final	**$ 2,535,630**	$ 2,223,677

9. Otros Activos

El siguiente es el detalle de los otros activos:

	Al 30 de septiembre de 2026 (No Auditado)	Al 31 de diciembre de 2025
Otros activos corto plazo (1)	**$ 19,070,764**	$ 11,402,257
Otros activos largo plazo (2)	**20,788,151**	22,096,337
	$ 39,858,915	$ 33,498,594

9. Otros Activos (continuación)

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

	Al 30 de septiembre de 2026 (No Auditado)	Al 31 de diciembre de 2025
Impuesto predial (a)	**$ 8,211,662**	$ –
Incentivos por periodos de gracia	**2,170,160**	1,568,617
Incentivos por aportes de obra	**1,014,569**	1,034,726
Otros (b)	**914,774**	3,258,250
Póliza multirriesgo (c)	**263,404**	3,100,979
Póliza responsabilidad civil	**124,907**	56,341
Alivios financieros	**103,488**	162,890
	$ 12,802,964	$ 9,181,803
Operación conjunta		
Impuesto predial (a)	**$ 3,370,796**	$ –
Seguros	**718,191**	715,150
Incentivos por periodos de gracia	**1,221,081**	788,421
Otros Activos	**577,204**	417,054
Incentivos por aportes de obra	**380,528**	299,829
	$ 6,267,800	$ 2,220,454
	$ 19,070,764	$ 11,402,257

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

	Al 30 de septiembre de 2026 (No Auditado)	Al 31 de diciembre de 2025
Encargos en garantía (d) (Nota 14 (i))	**$ 8,462,449**	$ 8,527,471
Incentivos por aportes de obra	**5,625,951**	6,382,932
Incentivos por periodos de gracia	**2,680,500**	3,106,419
Alivios financieros	**697,815**	767,149
Otros	**–**	134,775
	$ 17,466,715	$ 18,918,746
Operación conjunta		
Incentivos por aportes de obra	**$ 1,925,964**	$ 1,702,833
Incentivos por periodos de gracia	**1,394,082**	1,474,758
Seguros	**1,390**	–
	$ 3,321,436	$ 3,177,591
	$ 20,788,151	$ 22,096,337

9. Otros Activos (continuación)

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

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

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

(c) Al 30 de septiembre de 2026, el Patrimonio Autónomo cuenta con tres pólizas de seguro las cuales están registradas como un gasto pagado por anticipado correspondiente a las siguientes pólizas vigentes, así:

Entidad	Amparo	No. Póliza	Vigencia	Valor Asegurado
Chubb Seguros Colombia	Multirriesgo	4691 / 4706	23/04/2025 al 22/10/2026	**$ 5,668,660,428**
Seguros Generales Suramericana S.A.	Multirriesgo	900001341983	15/03/2026 al 15/03/2027	**170,146,374**

(d) El Patrimonio constituye estos encargos que corresponden al valor retenido como garantía en contratos de arrendamiento, se clasifican como otros activos a largo plazo porque se encuentran restringidos. Estos encargos se encuentran en fondos de inversión colectiva (Nota 14, literal (i)).

10. Propiedades de Inversión

El siguiente es el detalle de la propiedad de inversión:

	Al 30 de septiembre de 2026 (No Auditado)	Al 31 de diciembre de 2025
Operación Directa	**$ 5,345,645**	$ 480,232,112
Propiedad de inversión Corto Plazo (1)	**$ 5,345,645**	$ 480,232,112

	Al 30 de septiembre de 2026 (No Auditado)	Al 31 de diciembre de 2025
Operación Directa	**$ 7,209,041,740**	$ 6,942,150,636
Operación Conjunta	**2,723,658,801**	2,548,240,410
Propiedad de inversión Largo Plazo (2)	**$ 9,932,700,541**	$ 9,490,391,046

10. Propiedades de Inversión (continuación)

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

	Al 30 de septiembre de 2026 (No Auditado)	Al 31 de diciembre de 2025
Operación directa		
Saldo inicial (a)	**$ 480,232,112**	$ –
Traslados (b)	**7,582,962**	554,222,256
Ventas (c)	**(482,469,429)**	(73,990,144)
Saldo final (d)	**$ 5,345,645**	$ 480,232,112

(a) Corresponde principalmente al 51% de la participación del PEI en el Centro Comercial Plaza Central, clasificada como propiedad de inversión corriente al 31 de diciembre de 2025 como resultado del acuerdo de compraventa suscrito con Cenco Malls, filial de Cencosud. La transacción se perfeccionó el 1 de junio de 2026, fecha en la cual se transfirieron los derechos fiduciarios del fideicomiso BECAM y económicos asociados a dicha participación, generando la disminución significativa del saldo clasificado como mantenido para la venta durante el primer semestre de 2026. El PEI conservó una participación del 49% en el activo y continúa participando en su explotación económica a través de una estructura de coinversión con Cenco Malls. Adicionalmente, como parte de la transacción, se constituyó un Patrimonio Autónomo Operativo (P.A. Operativo) y se suscribió un Acuerdo de Asociación que regula la administración y operación futura del activo.

En virtud de dichos acuerdos contractuales, las decisiones relevantes sobre la administración, operación y desarrollo de Plaza Central requieren mecanismos de decisión conjunta entre los inversionistas, por lo que la participación remanente se encuentra sujeta a un esquema de control conjunto. Esta operación se enmarca en la estrategia de optimización y rotación de activos del portafolio del PEI.

(b) Al 30 de septiembre de 2026 corresponde al traslado de los inmuebles del portafolio Davivienda: Calle 29 Palmira, Copacabana, Edificio Manuel Sáenz, Edificio Pasaje El Liceo e Ibagué, los cuales fueron reclasificados a corto plazo durante 2026, una vez se concluyó el acuerdo para su venta en el primer semestre del año. A la fecha, se ha culminado la venta de los inmuebles Davivienda Palmira y Davivienda Copacabana.

(c) Al 30 de septiembre de 2026 corresponde a la venta del inmueble Davivienda Calle 29 Palmira, Davivienda Copacabana y Centro Comercial Plaza Central por el 51% (literal a). Al 31 de diciembre de 2025 a la venta del inmueble Éxito Cedi y Davivienda El Retiro.

(d) Al 30 de septiembre de 2026 corresponde a los inmuebles del portafolio Davivienda Edificio Manuel Sáenz, Edificio Pasaje El Liceo e Ibagué, reclasificados a corto plazo durante 2026 una vez se concluyó el acuerdo para su venta en el primer semestre del año.

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

Inmueble	Fecha de Transacción	Costo	Valoración	Venta	Utilidad (pérdida)
Davivienda Calle 29 Palmira	10/3/2026	**$ (567,230)**	**$ (226,886)**	**$ 927,000**	**$ 132,884**
Davivienda Copacabana	3/05/2026	**(980,491)**	**(462,710)**	**1,648,000**	**204,799**
Centro Comercial Plaza Central	1/06/2026	**(425,115,493)**	**(55,116,619)**	**459,000,000**	**(21,232,112)**
		$ (426,663,214)	**$ (55,806,215)**	**$ 461,575,000**	**$ (20,894,429)**

10. Propiedades de Inversión (continuación)

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

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

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

	Al 30 de septiembre de 2026 (No Auditado)		Al 31 de diciembre de 2025	
	Operación Directa	Operación Conjunta	Operación Directa	Operación Conjunta
Terreno y edificio (a)	**$ 7,097,490,802**	**$ 2,715,921,581**	$ 6,861,482,276	$ 2,540,286,174
Construcciones en curso (b)	**92,140,390**	**5,762,689**	69,016,206	7,558,582
Anticipos (c)	**19,410,548**	**1,974,531**	11,652,154	395,654
	$ 7,209,041,740	**$ 2,723,658,801**	$ 6,942,150,636	$ 2,548,240,410

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

	Al 30 de septiembre de 2026 (No Auditado)		Al 31 de diciembre de 2025	
	Operación directa	Operación conjunta	Operación directa	Operación conjunta
Saldo inicial	**$ 6,861,482,276**	**$ 2,540,286,174**	$ 7,126,953,814	$ 2,392,775,263
Mejoras capitalizadas (i)	**36,295,286**	**7,161,382**	42,453,571	15,712,629
Adquisiciones (ii)	**1,931,886**	**–**	134,880,095	8,950
Traslados al corto plazo (Nota 10 (1) (b))	**(7,582,962)**	**–**	(554,222,256)	–
Reclasificaciones	**(13,410)**	**–**	(406,592)	406,592
Otros	**–**	**–**	40,481	–
Valorización, neta (iii)	**205,377,726**	**168,474,025**	111,783,163	131,382,740
Saldo final	**$ 7,097,490,802**	**$ 2,715,921,581**	$ 6,861,482,276	$ 2,540,286,174

(i) Corresponde a activaciones de construcciones en curso asociadas a proyectos inmobiliarios en desarrollo, que se encontraban en ejecución durante los periodos comprendidos entre el 1 de enero y el 30 de septiembre de 2026 y entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2025, respectivamente, en operaciones directas y conjuntas. Las mejoras capitalizadas más representativas realizadas en 2026, corresponde a los inmuebles: Cittíum, Capital Tower, Zona Franca la Cayena, Amadeus, Estra, WBP y Megaport.

(ii) El saldo reconocido al 30 de septiembre de 2026 corresponde principalmente a la capitalización de gastos notariales incurridos en febrero de 2026, asociados a adquisiciones de propiedades de inversión.

10. Propiedades de Inversión (continuación)

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

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

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

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

Durante agosto de 2026 se presentó un evento sísmico que ocasionó afectaciones físicas en algunos inmuebles del portafolio. Con base en las evaluaciones técnicas realizadas a la fecha de reporte, la Administración determinó que las afectaciones identificadas correspondieron principalmente a daños menores y no estructurales. Los inmuebles afectados continuaron operando, excepto Sanitas Tequendama, cuya operación fue suspendida temporalmente.

Como parte del proceso de medición de las propiedades de inversión al 30 de septiembre de 2026, la Administración evaluó el efecto del evento sobre las condiciones y características de los inmuebles afectados y no identificó evidencia que indicara que el evento hubiera generado una disminución material en el valor razonable de las propiedades de inversión afectadas. Las actividades de reparación y el proceso de reclamación ante la aseguradora continúan en curso. Véase Nota 14.

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

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

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.

10. Propiedades de Inversión (continuación)

Flujo de Caja Descontado

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

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

(b) Corresponde a los pagos realizados para la construcción de inmuebles en etapa de desarrollo, mejoras realizadas sobre los inmuebles adquiridos y futuras adquisiciones:

	Al 30 de septiembre de 2026 (No Auditado)		**Al 31 de diciembre de 2025**	
Construcciones en curso (i)	**Operación directa**	**Operación conjunta**	**Operación directa**	**Operación conjunta**
Saldo inicial	**$ 69,016,206**	**$ 7,558,582**	$ 45,926,199	$ 17,146,340
Adiciones	**59,419,470**	**5,365,489**	65,559,797	6,124,871
Capitalizaciones	**(36,295,286)**	**(7,161,382)**	(42,469,790)	(15,712,629)
Saldo final	**$ 92,140,390**	**$ 5,762,689**	$ 69,016,206	$ 7,558,582

(i) Al 30 de septiembre de 2026, las adiciones de la operación directa por $59,419,470 corresponden principalmente a inversiones en proyectos de desarrollo, expansión y adecuación, entre los que se destacan Torre 90 (antes Seguros del Estado), Hada Expansión 5 y Lote Zona Franca Cayena B. Las capitalizaciones por $36,295,286 corresponden principalmente a proyectos finalizados y trasladados a propiedades de inversión, entre ellos Cittium, Capital Towers, Lote Zona Franca Cayena B y Amadeus.

En las operaciones conjuntas, las adiciones por $5,365,489 corresponden principalmente a City U, Centros Comerciales Único y Edificio C–26, mientras que las capitalizaciones por $7,161,382 se relacionan principalmente con City U, Nuestro Montería y Jardín Plaza.

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

	Al 30 de septiembre de 2026 (No Auditado)		**Al 31 de diciembre de 2025**	
(i) Anticipos	**Operación directa**	**Operación conjunta**	**Operación directa**	**Operación conjunta**
Saldo inicial	**$ 11,652,154**	**$ 395,654**	$ 1,581,162	$ 941,393
Adiciones	**30,447,238**	**7,087,254**	24,560,898	4,037,730
Legalizaciones	**(22,688,844)**	**(5,508,377)**	(14,489,906)	(4,583,469)
Saldo final	**$ 19,410,548**	**$ 1,974,531**	$ 11,652,154	$ 395,654

(i) Corresponde a las adiciones y legalizaciones de los anticipos realizados al cierre del 30 de septiembre de 2026 de la operación directa del PEI, donde se destaca principalmente los anticipos entregados para el proyecto de redesarrollo sobre el inmueble Torre 90 (antes: Seguros del Estado). En operación conjunta, los inmuebles más representativos son Jardín Plaza Cali, City y Hotel Calablanca Barú.

10. Propiedades de Inversión (continuación)

Arrendamiento de Propiedades de Inversión

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

Adquisiciones de Propiedades de Inversión

Al 30 de septiembre de 2026, el Patrimonio mantiene negociaciones en curso relacionadas con la adquisición del proyecto Hada Fase 5 del complejo logístico del Grupo Hada. A la fecha, no se ha suscrito ningún acuerdo vinculante.

El Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias cuyo Agente de Manejo es Aval Fiduciaria S.A., suscribió un Contrato de Compraventa de los Derechos Fiduciarios el día 9 de julio de 2026 con el Fondo de Capital Privado Terranum cuya sociedad administradora es Alianza Fiduciaria S.A. La transacción se realizará entre el P.A. PEI, como comprador, y Terranum, como vendedor, y su objeto es la adquisición por parte del P.A. PEI los derechos fiduciarios que dan la titularidad o el derecho para explotar todos los activos inmobiliarios que constituyen el portafolio inmobiliario de Terranum. El precio pactado para la transacción asciende a $2,18 billones sujeto al ajuste que corresponda según el valor de los Títulos a valor patrimonial a ser emitidos al cierre al vendedor como uno de los componentes de la forma de pago de precio. La ejecución y cierre de la transacción se espera concluir en el cuarto trimestre del 2026 una vez se cumplan todas las condiciones precedentes establecidas contractualmente.

Como parte de dicha transacción, el martes 15 de septiembre de 2026, se celebró en formato mixto, la reunión extraordinaria de primera convocatoria de la Asamblea General de Inversionistas del PEI, la cual se instaló con un quorum del 59.629% correspondiente a 29,786,672 títulos. De conformidad con el quórum señalado en el numeral 4.8.8 del Prospecto, los numerales 4 y 5 del orden del día indicado en el aviso de convocatoria no fueron desarrollados ni sometidos a consideración y aprobación al tratarse en conjunto de modificaciones al Contrato de Fiducia y sus anexos, pues requerían de un quórum especial de por lo menos el 80% de la totalidad de los Títulos en circulación.

Por lo anterior, el martes 22 de septiembre de 2026, se celebró en formato mixto, la reunión extraordinaria de segunda convocatoria de la Asamblea General de Inversionistas del PEI, la cual se instaló con un quorum del 76,78% correspondiente a 38,353,557 títulos. De conformidad con el quórum señalado en el numeral 4.8.8 del Prospecto, los numerales 4 y 5 del orden del día, que se trascriben a continuación, fueron desarrollados y sometidos a consideración:

(iv) Punto informativo. Presentación por parte de la Administradora de las principales características y términos de la adquisición de activos del portafolio inmobiliario del Fondo de Capital Privado Terranum (la “Transacción”).

(v) Punto decisorio. Presentación para aprobación del cierre de la Transacción a través de la modificación transitoria del mecanismo de Pago en Especie establecido en el Prospecto y en el Contrato de Fiducia en relación con:

10. Propiedades de Inversión (continuación)

Adquisiciones de Propiedades de Inversión (continuación)

1. Las características del Pago en Especie en el marco de la Emisión XIII Tramo.
2. La renuncia al Derecho de Suscripción Preferencial de los Inversionistas para la realización de la Emisión XIII Tramo.
3. El otorgamiento de facultades a los miembros independientes del Comité Asesor y al Representante Legal de los Inversionistas para implementar las características especiales de la Emisión XIII Tramo.
4. El otorgamiento de una instrucción y poder especial irrevocable al Agente de Manejo para que adelante todos los actos que sean convenientes o necesarios para llevar a cabo la Transacción.

Este asunto fue aprobado por la Asamblea con un quórum de liberatorio del 76,83% de los Títulos en circulación y con el voto favorable del 70,76% de los Títulos en circulación, equivalente a 35.346.876, cumpliendo así con la mayoría especial requerida en reunión de segunda convocatoria de conformidad con lo establecido en la sección 4.8.8 del Prospecto.

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

	Al 30 de septiembre de 2026 (No Auditado)	Al 31 de diciembre de 2025
Mejoras propiedades de inversión	**$ 70,273,402**	$ 77,796,409

10. Propiedades de Inversión (continuación)

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

Inmuebles Operación directa del Patrimonio	Fecha del Último Avalúo	Al 30 de septiembre de 2026 (No Auditado)	Al 31 de diciembre de 2025
Portafolios Davivienda	27/11/2025	**$ 670,279,113**	$ 647,009,619
Plaza Central	20/11/2025	**486,594,556**	945,660,433
Nuestro Bogotá	28/05/2026	**329,768,254**	332,606,607
Hotel Calablanca	22/12/2025	**293,169,514**	281,276,128
Avianca	03/09/2026	**262,909,216**	243,264,115
Cittium	11/06/2026	**252,383,850**	240,306,165
Elemento	29/04/2026	**234,626,777**	245,640,275
Capital Towers	17/03/2026	**224,741,682**	208,174,379
Atlantis	22/12/2025	**214,923,863**	205,976,366
Isagen	16/03/2026	**190,760,745**	185,895,238
One Plaza	24/04/2026	**180,539,295**	168,827,471
Torre Pacific	14/08/2026	**179,468,199**	174,082,018
City U	11/09/2026	**176,012,674**	168,997,630
Amadeus	10/07/2026	**154,412,505**	144,434,612
Ciplas	16/03/2026	**144,061,574**	139,228,177
Megaport	22/07/2026	**137,960,170**	131,985,817
Corporativo 27 7	05/06/2026	**124,337,171**	120,191,133
Carvajal	22/09/2026	**119,891,579**	115,593,644
Torre Alianza	24/07/2026	**117,044,945**	111,216,027
Nuestro Montería	23/04/2026	**116,625,317**	107,491,002
Éxito Poblado	27/03/2026	**112,883,068**	123,433,080
Zona Franca del Pacífico –ZFP	19/06/2026	**110,634,666**	107,345,852
Bodega Zona Franca la Cayena	09/09/2026	**93,039,352**	102,834,048
Colsanitas	22/04/2026	**91,693,264**	89,441,251
Cortijo 9	21/04/2026	**90,875,881**	88,182,470
Nuestro Cartago	21/07/2026	**86,844,689**	84,356,491
Ideo Itagüí	22/09/2026	**81,232,805**	78,418,238
Sanitas Toberín	02/07/2026	**73,022,242**	69,353,671
Bodegas LG Palmira	15/04/2026	**70,769,336**	68,452,335
Quadratto	14/07/2026	**69,029,990**	65,888,072
Estra	16/07/2026	**68,205,309**	64,447,172
WBP	19/08/2026	**65,818,839**	63,787,736
Cesde	21/04/2026	**63,316,321**	66,868,462
Hada Expansión 6	26/12/2025	**60,073,062**	56,650,062
QBE	27/03/2026	**60,018,593**	59,038,464
Suppla Bogotá	21/08/2026	**55,936,871**	53,515,422
Nutresa Montería	21/09/2026	**55,869,324**	53,745,523
Suppla Cali	14/08/2026	**54,209,855**	51,675,273
Emergía	16/07/2026	**53,018,072**	50,186,673
Koba Ibagué	28/07/2026	**52,328,200**	50,194,095
Nutresa Cartagena	21/09/2026	**50,947,984**	47,678,790
Hada	12/08/2026	**50,713,485**	48,027,101
Éxito Itagüí	27/03/2026	**50,551,512**	53,022,032

10. Propiedades de Inversión (continuación)

Inmuebles Operación directa del Patrimonio	Fecha del Último Avalúo	Al 30 de septiembre de 2026 (No Auditado)	Al 31 de diciembre de 2025
Ideo Cali	19/06/2026	**50,384,977**	48,245,124
Fijar 93B	21/08/2026	**44,363,923**	42,066,883
Nutresa Pasto	21/09/2026	**43,220,460**	41,522,315
Hada Expansión 7	26/12/2025	**41,770,956**	39,148,686
Torre 90 (Antes: Seguros del Estado) (a)	22/03/2024	**37,513,114**	37,513,114
Clínica Sanitas Tequendama	17/03/2026	**36,915,727**	35,595,360
Andirent	21/08/2026	**35,248,540**	33,844,973
ML Colombia	25/11/2025	**32,890,104**	31,555,808
Hada Expansión 4	13/08/2026	**32,728,877**	30,931,405
Sanitas Versalles	01/06/2026	**31,318,933**	29,042,324
Bodega Mosquera	27/03/2026	**29,690,733**	31,413,757
Nutresa Valledupar	21/09/2026	**29,110,416**	28,453,154
Deloitte	11/06/2026	**27,816,629**	30,903,544
Bodega Medellín	20/03/2026	**27,385,820**	26,082,002
Clínica Sanitas Ciudad Jardín	24/04/2026	**27,195,188**	24,828,397
Nutresa Palermo	21/09/2026	**26,532,571**	25,880,996
Locales CC Santa Fe	17/03/2026	**25,752,005**	24,078,853
Sanitas Popayán	7/04/2026	**25,476,486**	23,947,710
Mapfre	14/05/2026	**24,255,432**	23,191,484
Bodega La Estrella	20/03/2026	**23,054,326**	21,556,492
Lote Zona Franca La Cayena B	30/07/2026	**22,869,069**	13,375,728
Nutresa Florencia	21/09/2026	**22,474,519**	22,153,668
Nutresa Aguachica	21/09/2026	**20,385,403**	19,372,231
Cinemark	24/04/2026	**19,572,126**	16,747,036
Bodytech Cali	23/04/2026	**16,132,059**	13,609,132
Carulla Paseo Real	27/03/2026	**15,640,816**	20,379,031
Éxito Belén	27/03/2026	**14,410,188**	16,189,698
Bodytech Chía	23/04/2026	**12,238,534**	12,307,586
Itaú Medellín	22/05/2026	**10,148,251**	9,856,257
Lote Palmar	11/03/2026	**8,543,053**	4,598,352
Bodytech Armenia	23/04/2026	**8,257,092**	7,403,215
Locales 80 12	11/03/2026	**7,536,713**	4,122,924
Casa Atlantis	11/03/2026	**7,233,263**	7,022,271
Bodytech Ibagué	23/04/2026	**6,752,253**	5,841,862
Lote Zona Franca La Cayena A	30/07/2026	**6,478,172**	8,352,551
Bodega Bucaramanga	20/03/2026	**5,695,826**	5,437,041
Bodytech Dosquebradas	23/04/2026	**4,591,926**	4,241,849
Lote Zona Franca La Cayena D	30/07/2026	**3,120,392**	3,033,112
Hada Fase 5	16/06/2022	**2,926,683**	–
Éxito Valledupar	27/03/2026	**2,745,484**	2,584,516
Lote Indugral ZFP MZ 4H	10/04/2026	**915,689**	884,778
		$ 7,102,836,447	$ 7,341,714,388

(a) Inmueble en redesarrollo sin contratos de arrendamiento.

10. Propiedades de Inversión (continuación)

Inmuebles Operación Conjunta del Patrimonio	Fecha del Último Avalúo	Al 30 de septiembre de 2026 (No Auditado)	Al 31 de diciembre de 2025
Únicos	08/05/2026	**$ 1,329,803,752**	$ 1,225,188,854
Jardín Plaza Cali	30/06/2026	**566,888,230**	543,908,999
Atrio	22/12/2025	**288,774,569**	276,532,911
Rivana	22/07/2026	**191,966,630**	179,987,676
Jardín Plaza Cúcuta	27/03/2026	**150,998,682**	137,432,014
Edificio C–26	15/07/2026	**97,139,447**	96,093,036
El Tesoro Etapa 4	27/03/2026	**52,342,800**	48,642,002
Boho	11/09/2026	**25,657,216**	25,723,778
Ideo Itagüí	22/09/2026	**3,848,384**	2,829,905
City U	11/09/2026	**4,382,188**	2,474,718
Nuestro Montería	23/04/2026	**1,529,402**	–
Ideo Cali	19/06/2026	**1,489,298**	1,018,649
Hotel Calablanca Barú	22/12/2025	**672,128**	37,066
Nuestro Cartago	21/07/2026	**428,855**	416,566
		2,715,921,581	2,540,286,174
Total Terrenos y Edificios		**$ 9,818,758,028**	$ 9,882,000,562
Porción Corto Plazo Terrenos y Edificios		**$ (5,345,645)**	$ (480,232,112)
Porción Largo Plazo Terrenos y Edificios		**$ 9,813,412,383**	$ 9,401,768,450

11. Propiedad y Equipo

El siguiente es el movimiento de la propiedad y equipo:

	Al 30 de septiembre de 2026 (No Auditado)	Al 31 de diciembre de 2025
Costo		
Saldo anterior	**$ 5,569,492**	$ 2,963,033
Compras o adquisiciones operaciones conjuntas	**1,495,457**	2,606,459
Mejoras en propiedades ajenas	**97,190**	–
Saldo actual	**$ 7,162,139**	$ 5,569,492

11. Propiedad y Equipo (continuación)

	Al 30 de septiembre de 2026 (No Auditado)	Al 31 de diciembre de 2025
Depreciación Acumulada		
Saldo anterior	**$ (1,751,344)**	$ (1,028,922)
Depreciación con cargo a resultados operaciones conjuntas	**(848,041)**	(537,351)
Depreciación 20% adquisición derechos PAO Calablanca	**–**	(185,071)
Saldo actual	**$ (2,599,385)**	$ (1,751,344)
	$ 4,562,754	$ 3,818,148

La depreciación se hace por método de línea recta. Al cierre del 30 de septiembre de 2026 y 31 de diciembre 2025 no existen restricciones ni pignoraciones sobre las propiedades y equipo.

12. Obligaciones Financieras

El siguiente es el detalle de los bonos y las obligaciones financieras:

	Al 30 de septiembre de 2026		Al 31 de diciembre 2025	
	Operación directa	Operación conjunta	Operación directa	Operación conjunta
Bonos Ordinarios (1)	**$ 8,049,607**	**$ –**	$ 7,703,138	$ –
Otras Obligaciones Financieras (2)	**56,095,503**	**1,831,934**	287,267,771	23,487,420
Obligaciones Financieras Corto Plazo	**$ 64,145,110**	**$ 1,831,934**	$ 294,970,909	$ 23,487,420
Bonos Ordinarios (1)	**$ 761,254,332**	**$ –**	$ 761,161,445	$ –
Otras Obligaciones Financieras (2)	**1,767,473,455**	**107,828,028**	1,751,563,575	83,928,227
Obligaciones Financieras Largo Plazo	**$2,528,727,787**	**$ 107,828,028**	$2,512,725,020	$ 83,928,227
Total Obligaciones Financieras	**$2,592,872,897**	**$ 109,659,962**	$2,807,695,929	$ 107,415,647

(1) El rendimiento de los bonos ordinarios se encuentra indexado a una tasa variable referenciada al Índice de Precios al Consumidor (IPC), más un margen expresado en puntos básicos, y se calcula como una tasa efectiva anual. Los bonos ordinarios se miden al costo amortizado por el valor inicial menos los reembolsos más o menos la amortización acumulada calculada mediante el método de la tasa de interés efectiva. Los rendimientos se pagan de forma trimestral.

12. Obligaciones Financieras (continuación)

	Al 30 de septiembre de 2026 (No Auditado)	Al 31 de diciembre de 2025
Intereses bonos	**$ 8,049,607**	$ 7,703,138
Total bonos corto plazo	**$ 8,049,607**	$ 7,703,138
Capital	**$ 761,995,000**	$ 761,995,000
Costos de emisión	**(740,668)**	(833,555)
Total bonos largo plazo	**$ 761,254,332**	$ 761,161,445

La emisión de Bonos Ordinarios realizada consta de dos (2) series cuyas características se describen en el numeral 1.31 del Prospecto de Información y se detallan a continuación:

Serie A: Los Bonos Ordinarios de esta serie serán emitidos en pesos y devengarán un interés con base en una tasa fija efectiva anual y su capital será redimido totalmente al vencimiento de los mismos.

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

Para la primera y segunda emisión se ofertaron las siguientes Sub–series 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
Serie A	**A10**	**10 años**	7/11/2019	7.28% E.A.	226,000,000
Serie C	**C25**	**25 años**	7/11/2019	IPC + 3.79%	152,000,000
					$ 761,995,000

(2) Al 30 de septiembre de 2026, el Patrimonio Autónomo mantiene obligaciones financieras correspondientes a créditos bancarios y contratos de arrendamiento financiero (leasing) con diferentes entidades financieras, originadas principalmente para la refinanciación de pasivos existentes, incluyendo procesos de novación con modificación de sus condiciones financieras y plazos de vencimiento, así como el financiamiento de capital de trabajo y expansión de las operaciones.

Al 30 de septiembre de 2026 y 31 de diciembre de 2025, las obligaciones financieras están garantizadas con pagarés y no poseen requerimientos de cumplimiento de indicadores financieros (covenants):

12. Obligaciones Financieras (continuación)

	Al 30 de septiembre de 2026		Al 31 de diciembre 2025	
	Operación directa	Operación conjunta	Operación directa	Operación conjunta
Intereses	**$ 26,167,524**	**$ 1,112,859**	$ 25,321,879	$ 533,218
Capital	**29,927,979**	**719,075**	261,945,892	22,954,202
Obligaciones Financieras Corto Plazo	**$ 56,095,503**	**$ 1,831,934**	$ 287,267,771	$ 23,487,420
Capital	**$1,767,473,455**	**$ 107,828,028**	$1,751,563,575	$ 83,928,227
Obligaciones Financieras Largo Plazo	**1,767,473,455**	**107,828,028**	1,751,563,575	83,928,227
Total Obligaciones Financieras	**$1,823,568,958**	**$ 109,659,962**	$2,038,831,346	$ 107,415,647

La variación presentada en el saldo de las obligaciones financieras durante el período 2026 obedece principalmente al abono realizado con los recursos de la desinversión del inmueble de Plaza Central. Como resultado de la venta de dicho activo, el Patrimonio Autónomo destinó un porcentaje significativo de los recursos obtenidos a la reducción de su endeudamiento financiero, efectuando pagos anticipados de capital sobre diferentes obligaciones. En particular, se realizó un pago significativo de obligaciones con Banco Itaú, la cancelación total de las obligaciones vigentes con Banco de Occidente y un abono a capital de una obligación financiera mantenida con Banco de Bogotá, generando una disminución relevante en el nivel de endeudamiento al cierre del período.

Al cierre del tercer trimestre de 2026 los movimientos principales se deben a procesos de novación realizados en septiembre de 2026 con el Banco de Bogotá y Bancolombia. Como resultado de estas operaciones, se modificó la estructura de vencimientos de la deuda, trasladando una porción significativa de las obligaciones desde el corto plazo hacia el largo plazo, sin generar cambios sustanciales en el nivel de endeudamiento con dichas entidades financieras.

Los términos y condiciones de los bonos y obligaciones pendientes del Patrimonio Autónomo para los periodos terminados al 30 de septiembre de 2026 y 31 de diciembre de 2025 son los siguientes:

Al 30 de septiembre de 2026

	Vence hasta	Promedio ponderado de tasas de interés	Capital (Valor nominal)	Intereses	Valor Total en Libros (Capital más Intereses)
Otras obligaciones Financieras a Corto Plazo	**2027**	**11,90%**	**$ 30,647,054**	**$ 27,280,383**	**$ 57,927,437**
Otras obligaciones Financieras a Largo Plazo	**2034**	**13,05%**	**1,875,301,483**	**–**	**1,875,301,483**
Bonos Ordinarios	**2044**	**9,55%**	**761,254,332**	**8,049,607**	**769,303,939**
Total			**$ 2,667,202,869**	**$ 35,329,990**	**$ 2,702,532,859**

12. Obligaciones Financieras (continuación)

Al 31 de diciembre de 2025

	Vence hasta	Promedio ponderado de tasas de interés	Capital (Valor nominal)	Intereses	Valor total en libros (capital más intereses)
Otras obligaciones Financieras a Corto Plazo	2026	8.86%	$ 284,900,094	$ 25,855,097	$ 310,755,191
Otras obligaciones Financieras a Largo Plazo	2032	11.24%	1,835,491,802	–	1,835,491,802
Bonos Ordinarios	2044	8.72%	761,161,445	7,703,138	768,864,583
Total			$2,881,553,341	$ 33,558,235	$2,915,111,576

Al 30 de septiembre de 2026 y 31 de diciembre de 2025, el valor en libros de las obligaciones financieras y bonos ordinarios no presenta diferencias materiales frente a su valor nominal, debido a que fueron contratados a tasas de mercado y no incorporan costos de transacción, primas o descuentos significativos. En consecuencia, el efecto del método de tasa de interés efectiva es inmaterial.

A continuación, se presenta el detalle de vencimientos contractuales de las obligaciones financieras y bonos ordinarios:

Obligaciones Financieras	Al 30 de septiembre de 2026			Al 31 de diciembre de 2025		
	Hasta 1 año	Entre 1–5 Años	> 5 Años	Hasta 1 año	Entre 1–5 Años	> 5 Años
Otras Obligaciones financieras	**$ 57,927,437**	**$ 1,525,183,302**	**$ 350,118,181**	$ 310,755,191	$ 1,214,419,045	$ 621,072,757
Bonos Ordinarios	**8,049,607**	–	**761,254,332**	7,703,138	–	761,161,445
Saldo	**$ 65,977,044**	**$ 1,525,183,302**	**$ 1,111,372,513**	$ 318,458,329	$ 1,214,419,045	$ 1,382,234,202

13. Cuentas por Pagar

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

	Al 30 de septiembre de 2026 (No Auditado)	Al 31 de diciembre de 2025
Operación directa		
Comisiones y honorarios (a)	**$ 9,375,855**	$ 9,896,387
Impuestos (b)	**7,430,791**	16,229,204
Diversas (c)	**3,431,080**	3,696,908
Adquisición de bienes y servicios nacionales (d)	**3,148,334**	21,950,328
Adecuación e instalación de oficinas	**2,520,585**	4,854,504
Proveedores (e)	**760,715**	11,696,434
Retenciones en la fuente	**546,331**	3,252,623
	$ 27,213,691	$ 71,576,388
Operación conjunta		
Diversas (f)	**$ 9,917,299**	$ 16,345,267
Facturas por pagar	**5,052,942**	3,823,569
Impuesto sobre las ventas	**4,403,722**	9,157,622
Proveedores	**4,148,348**	3,436,696
Retenciones en la fuente	**777,596**	1,469,753
Impuesto al consumo	**132,048**	386,561
Recaudos de cartera pendiente por legalizar	**317,276**	226,797
Impuesto de Timbre	**–**	6,596
	$ 24,749,231	$ 34,852,861
	$ 51,962,922	$ 106,429,249

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

	Al 30 de septiembre de 2026 (No Auditado)	Al 31 de diciembre de 2025
Comisión – Administradora inmobiliaria	**$ 7,785,712**	$ 7,134,073
Comisión fiduciaria – Agente de manejo	**1,433,191**	1,038,265
Otros honorarios (i)	**143,842**	1,655,998
Otras comisiones fiduciarias	**13,110**	58,734
Otras comisiones	**–**	9,317
	$ 9,375,855	$ 9,896,387

(i) La disminución corresponde principalmente a la legalización y pago de obligaciones pendientes reconocidas al cierre del período anterior.

13. Cuentas por Pagar (continuación)

(b) Corresponde principalmente al saldo pendiente por pagar por concepto de: impuesto a las ventas (IVA) del V Bimestre 2026 e impuesto de industria y comercio por concepto de autorretención.

	Al 30 de septiembre de 2026 (No Auditado)	Al 31 de diciembre de 2025
Impuesto a las ventas por pagar	**$ 7,273,468**	$ 15,431,653
Impuesto de industria y comercio	**157,313**	207,530
GMF por débitos contables	**10**	1,422
Impuesto de Timbre	**–**	588,599
	$ 7,430,791	$ 16,229,204

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

	Al 30 de septiembre de 2026 (No Auditado)	Al 31 de diciembre de 2025
Cobertura Rivana (*)	**$ 1,966,222**	$ 1,584,798
Otros	**772,211**	1,024,701
Cuentas por pagar mandatos	**678,589**	762,854
Provisiones de gastos con terceros	**14,058**	14,058
Provisiones de gastos de Multiplika Atlantis y Plaza Central	**–**	310,497
	$ 3,431,080	$ 3,696,908

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

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

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

	Al 30 de septiembre de 2026 (No Auditado)	Al 31 de diciembre de 2025
Otros terceros	**$ 301,064**	$ 3,977,167
Alcaldía Municipio de Tenjo	**257,147**	257,147
QBO Constructores S.A.S.	**103,472**	–
Andan Marketing S.A.S.	**99,029**	–
Chubb Seguros Colombia S.A.	**–**	2,235,810
Famoc Depanel S.A.S.	**–**	1,484,283
Solpro Cd S.A.S	**–**	1,181,651
CPJ Ingeniería y Construcciones S.A.S.	**–**	1,038,067
Aguas de la Sabana de Bogotá S.A. ESP	**–**	900,954
Mecacivil S.A.S.	**–**	621,355
	$ 760,715	$ 11,696,434

13. Cuentas por Pagar (continuación)

La variación corresponde principalmente a la mayor gestión de pagos realizada durante 2026, orientada a mantener al día las obligaciones con proveedores.

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

	Al 30 de septiembre de 2026 (No Auditado)	Al 31 de diciembre de 2025
Hotel Calablanca Barú (i)	**$ 8,593,256**	$ 13,548,096
Outlets Único	**1,142,873**	2,522,444
City U	**177,551**	234,773
Rivana	**3,619**	–
Ideo Itagüí	**–**	27,452
Jardín Plaza Cali	**–**	12,502
	$ 9,917,299	$ 16,345,267

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

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

	Al 30 de septiembre de 2026 (No Auditado)	Al 31 de diciembre de 2025
Adquisición de bienes y servicios nacionales (i)	**$ 1,000,000**	$ 1,000,000

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

14. Otros Pasivos

El siguiente es el detalle de otros pasivos corto plazo:

	Al 30 de septiembre de 2026 (No Auditado)	Al 31 de diciembre de 2025
Operación directa		
Anticipos recibidos para aplicar a cartera (a)	**$ 7,102,682**	$ 824,431
Ingresos anticipados (b)	**2,325,685**	1,198,256
Garantía proveedores	**5,027**	4,707
	$ 9,433,394	$ 2,027,394
Operación conjunta		
Anticipos recibidos para aplicar a cartera (c)	**$ 6,999,829**	$ 11,486,662
Otros pasivos (d)	**4,771,845**	6,575,344
	11,771,674	18,062,006
	$ 21,205,068	$ 20,089,400

14. Otros Pasivos (continuación)

(a) El incremento corresponde principalmente a recursos recibidos de Chubb Seguros Colombia S.A. asociados a siniestros cubiertos por las pólizas de seguro, incluyendo los derivados del evento sísmico ocurrido en agosto 2026, que generó afectaciones físicas en algunos inmuebles del portafolio, en su mayoría menores. Entre los activos afectados, el inmueble Sanitas Tequendama, ubicado en Cali, suspendió temporalmente su operación y la facturación al arrendatario, situación que dio lugar a una reclamación por lucro cesante, cuyos valores se encuentran incluidos dentro del anticipo recibido de la aseguradora.

A la fecha de corte, continúan las actividades de reparación y el proceso de reclamación ante la aseguradora. El anticipo recibido se encuentra pendiente de legalización para el reconocimiento de las indemnizaciones correspondientes. Los costos definitivos de reparación y los valores finales de las indemnizaciones se determinarán con la culminación de las obras y la liquidación de los siniestros, en el 2027.

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

	Al 30 de septiembre de 2026 (No Auditado)	Al 31 de diciembre de 2025
Johnson & Johnson Medtech Colombia S.A.S. (1)	**$ 1,083,553**	$ –
General Motors Colmotores S.A. (2)	**684,023**	639,737
Industria Gráfica Latinoamérica S.A.S.	**501,413**	481,908
Cochlear Colombia S.A.S.	**56,696**	–
Metlife Colombia Seguros de Vida S.A.	**–**	76,611
	$ 2,325,685	$ 1,198,256

(1) Corresponde a cánones de arrendamiento recibidos por anticipado del año, los cuales serán reconocidos como ingreso conforme se devenguen durante la vigencia contractual.

(2) 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.

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

	Al 30 de septiembre de 2026 (No Auditado)	Al 31 de diciembre de 2025
Hotel Calablanca Barú (i)	**$ 3,871,046**	$ 4,211,262
Jardín Plaza Cali	**1,349,786**	982,421
Atrio (ii)	**819,640**	5,455,287
Outlets Único	**337,788**	121,865
Jardín Plaza Cúcuta	**188,078**	185,438
Plaza Central	**122,296**	–
Nuestro Bogotá	**79,564**	146,809
City U	**75,353**	205,378
Tesoro Etapa 4	**47,711**	52,782
Nuestro Montería	**39,041**	98,716
Nuestro Cartago	**37,785**	5,886
Boho	**26,257**	16,492
Ideo Itagüí	**4,182**	4,291
Ideo Cali	**1,285**	18
Rivana	**17**	17
	$ 6,999,829	$ 11,486,662

14. Otros Pasivos (continuación)

(ii) Corresponde al saldo de las reservas para alojamiento y eventos del 2026 en el Hotel.

(iii) Corresponde al anticipo por aplicar a cartera entregado por el arrendatario de los pisos 6, 7, 8 y 9 del edificio Atrio para el año, el cual es amortizado mes a mes con la facturación.

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

	Al 30 de septiembre de 2026 (No Auditado)	Al 31 de diciembre de 2025
Hotel Calablanca Barú (1)	**$ 2,602,018**	$ 2,793,970
Tesoro Etapa 4 (2)	**725,604**	2,218,448
Jardín Plaza Cúcuta	**816,490**	1,386,498
City U	**290,187**	61,535
Boho	**222,135**	12,039
Jardín Plaza Cali	**56,478**	69,589
Plaza Central	**37,741**	–
Rivana	**18,675**	–
Outlets Único	**2,517**	–
Atrio	**–**	33,265
	$ 4,771,845	$ 6,575,344

(1) Corresponde al saldo por amortizar del Key Money entregado por el operador para cubrir los gastos preoperativos del hotel. Este rubro se amortiza mes a mes por los primeros 15 años de operación (inicio diciembre 2021 y finaliza en noviembre 2036).

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

El siguiente es el detalle de otros pasivos largo plazo:

	Al 30 de septiembre de 2026 (No Auditado)	Al 31 de diciembre de 2025
Retenciones en garantía en operación directa (i) (Nota 9 (2))	**$ 8,462,449**	$ 8,527,471
Retenciones en garantía en operación conjunta	**1,609,209**	777,793
	$ 10,071,658	$ 9,305,264

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

14. Otros Pasivos (continuación)

	Al 30 de septiembre de 2026 (No Auditado)	Al 31 de diciembre de 2025
Contratos de arrendamiento otros inmuebles	**$ 3,949,705**	$ 3,702,776
Contratos de arrendamiento Torre Pacific (Frontera Energy)	**2,458,584**	2,302,260
Contratos de arrendamiento Éxito El Poblado	**1,054,643**	–
Contratos de arrendamiento Hada (Hada International)	**552,222**	517,124
Contratos de arrendamiento Atlantis	**346,119**	253,575
Contratos de arrendamiento Carvajal (Americas Business)	**101,176**	–
Contratos de arrendamiento Plaza Central (*)	**–**	1,751,736
	$ 8,462,449	$ 8,527,471

(*) Al corte de septiembre de 2026, Plaza Central no presenta saldo por depósitos en garantía debido a la venta del 51% de participación en el inmueble y la estrategia de coinversión implementada durante el período. Los depósitos fueron trasladado al Patrimonio Autónomo de Operación Plaza Central.

15. Patrimonio Especial

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

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

A continuación, detallamos los componentes del patrimonio:

	Al 30 de septiembre de 2026 (No Auditado)	Al 31 de diciembre de 2025
Aportes en dinero (1)	**$ 1,000**	$ 1,000
Aportes valor nominal (2) (i)	**483,420,513**	484,882,137
Aportes prima en colocación (3) (i)	**2,721,665,348**	2,855,356,335
Prima por readquisición de títulos (4) (i)	**29,286,925**	29,375,474
Resultados acumulados proceso (NCIF) (5)	**265,862,045**	280,641,067
Resultados de ejercicios anteriores (6) (i)	**3,412,001,915**	2,970,660,273
Utilidad del ejercicio	**574,106,737**	517,311,573
	$ 7,486,344,483	$ 7,138,227,859

15. Patrimonio Especial (continuación)

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

(2) Corresponde al saldo del valor nominal de los títulos de contenido participativo derivados de las doce (12) emisiones realizadas. La disminución presentada obedece a la restitución parcial de aportes efectuadas en febrero y mayo de 2026, conforme a lo aprobado por el Comité Asesor en las Actas No. 344 y 348 (ver numeral (i) de esta nota).

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

(3) Corresponde a la prima que se genera por el mayor valor en venta de los títulos en comparación con su valor nominal para las doce (12) emisiones realizadas. La disminución corresponde a la restitución parcial de aportes efectuada en febrero, mayo y agosto de 2026, de acuerdo con lo aprobado por el comité asesor en las actas 344, 348 y 353 de 2026 (Ver numeral (i) de esta nota).

(4) La prima por readquisición obedece al resultado de adquisición de títulos propios. La disminución corresponde a la restitución parcial de aportes efectuada en febrero y mayo de 2026, de acuerdo con lo aprobado por el comité asesor en las actas 344 y 348 del 2026 (Ver numeral (i) de esta nota).

Fecha	No. de Títulos	Títulos Readquiridos	Readquisición al Costo	Valor real de la Adquisición	Utilidad	Prorrateo Readquisición	Prima de Readquisición
Sep–22	43,142,200	$ –	$ –	$ –	$ –	$ –	$ –
Oct–22	43,129,325	12,875	1,578,840	505,751	1,073,089	128	1,072,961
Nov–22	43,107,698	21,627	2,677,731	804,294	1,873,437	951	1,872,486
Dec–22	42,810,749	296,949	37,378,562	10,913,045	26,465,517	35,490	26,430,027
		$ 331,451	$ 41,635,133	$ 12,223,090	$ 29,412,043	$ 36,569	$ 29,375,474

Al 30 de septiembre de 2026, la prima por readquisición de títulos presenta una disminución de $88,549, alcanzando un saldo de $29,286,925. Dicha variación corresponde a la restitución parcial de aportes efectuada en febrero y mayo de 2026, de acuerdo con lo aprobado por el Comité Asesor mediante las Actas No. 344 del 3 de febrero de 2026 y No. 348 del 7 de mayo de 2026, como se detalla a continuación en el literal (i).

(i) En lo corrido del 2026, y según lo aprobado en las Actas No. 344,348 y 353 del Comité Asesor, el Patrimonio efectuó una distribución extraordinaria por ($10,157,331), distribuida proporcionalmente entre valor nominal, prima en colocación y prima por readquisición de títulos, de manera proporcional a la participación de los inversionistas y a la composición de los rubros patrimoniales vigentes al cierre de cada corte. Como resultado, la restitución se registró como una disminución proporcional de los aportes patrimoniales, afectando el valor nominal ($1,461,624), la prima en colocación ($8,607,158) y la prima por readquisición de títulos ($88,549), lo cual se presenta en el Estado de Cambios en el Patrimonio.

(5) Corresponde al ajuste originado en el proceso de convergencia a NCIF. La disminución se origina en la reclasificación a resultados acumulados de $14,779,022 correspondientes a valorizaciones reconocidas en la convergencia de 2015, realizadas con la venta del inmueble Davivienda El Retiro en diciembre de 2025.

(6) Corresponde al valor de las utilidades, cuyo principal componente es la valorización de los activos el cual no es distribuible a los inversionistas. Su variación corresponde al traslado de la utilidad de 2026 y la distribución de utilidades así:

15. Patrimonio Especial (continuación)

	Al 30 de septiembre de 2026 (No Auditado)	Al 31 de diciembre de 2025
Saldo distribuible	**$ 559,474,317**	$ 286,376,619
Saldo por valorización	**2,852,527,598**	2,684,283,654
	$ 3,412,001,915	$ 2,970,660,273

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

Distribución utilidades 2026:

Acta No.	Concepto distribución	Fecha Comité Asesor	Valor Distribución
344	Distribución de utilidades	3–feb–2026	**$ 85,320,759**
344	Distribución extraordinaria (*)	3–feb–2026	**14,686,360**
348	Restitución de aportes – Prima	7–may–2026	**60,044,234**
348	Distribución extraordinaria (**)	7–may–2026	**899,165**
353	Restitución de aportes – Prima	11–ago–2026	**65,039,595**
			$ 225,990,113

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

(**) Corresponde a la distribución realizada con ocasión de la venta del inmueble Davivienda Palmira, por un monto de $899,165 corresponde a una distribución extraordinaria aprobada en mayode 2026 mediante el Acta No. 348 del Comité Asesor, derivada de la desinversión del activo inmobiliario.

De acuerdo con los registros contables de las desinversiones, dicho monto se compone de: (i) restitución parcial de aportes por $10,157,331, correspondiente al costo del activo; y (ii) utilidad por la venta del inmueble por $5,428,194, la cual incluye una valorización acumulada de 4,038,716 y una utilidad operativa de $1,389,478.

La restitución de aportes producto de la distribución extraordinaria se registró como una disminución proporcional de los aportes patrimoniales, afectando el valor nominal ($1,461,624), la prima en colocación ($8,607,158) y la prima por readquisición de títulos ($88,549), lo cual se presenta en el Estado de Cambios en el Patrimonio.

15. Patrimonio Especial (continuación)

Distribución utilidades 2025:

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

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

16. 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	
	2026	**2025**	**2026**	**2025**
Canon de arrendamiento (1)	**$516,572,320**	$499,164,212	**$169,797,147**	$164,446,585
Servicios hoteleros (2)	**48,520,462**	30,754,310	**14,759,816**	9,975,313
Otros ingresos por arrendamientos (3)	**18,366,071**	16,372,829	**6,914,019**	8,520,362
	$583,458,853	$ 546,291,351	**$ 191,470,982**	$ 182,942,260

(1) La variación se explica principalmente por el incremento en los cánones de arrendamiento por actualización del IPC. Adicional, se destaca los ingresos generados por la categoría corporativos en inmuebles como Elemento, Avianca, Dav Torre CCI y Capital Towers, en la categoría comercial se destacan los Centros Comerciales Outlets (por Cali y Barranquilla), Jardín Plaza Cali, Plaza Central, Nuestro Bogotá y Nuestro Montería.

(2) Corresponde a los ingresos generados por la operación conjunta del Hotel Calablanca Barú, derivados de la prestación de servicios hoteleros y turísticos, incluyendo alojamiento y servicios complementarios. El incremento frente al período anterior se explica principalmente por el mayor valor presentado durante el período, en comparación con el mismo período de 2025, producto de la adquisición del 20% adicional en los Derechos Fiduciarios del PAO Hotel Calablanca Barú (ver nota 10, numeral 2, literal (a) (ii)).

(3) Se presenta un incremento en otros ingresos de los inmuebles como Amadeus y Atrio, derivado del reconocimiento de incentivos asociados a los periodos de gracia otorgados en contratos de arrendamiento, tanto en la operación directa como la operación conjunta. Así mismo, se presentó un incremento de ingresos percibidos en residencias universitarias City U y Boho.

17. Otros Ingresos Operacionales

	Por los Nueve Meses Terminados al 30 de septiembre de		Por los Tres Meses Terminados al 30 de septiembre de	
	2026	**2025**	**2026**	**2025**
Servicios hoteleros (a)	**$ 26,425,407**	$ 17,976,914	**$ 8,110,227**	$ 6,523,741
Alquiler de espacios	**19,666,234**	12,738,469	**7,013,230**	5,100,271
Parqueadero (b)	**10,172,722**	11,090,609	**2,880,957**	3,966,512
Otros ingresos (c)	**8,128,279**	7,494,113	**3,013,837**	1,280,271
Alquiler zonas comunes	**5,517,686**	6,126,704	**1,529,847**	2,136,952
Cobertura por riesgo por no ocupación (d)	**750,000**	513,390	**750,000**	–
Multas (e)	**438,378**	5,048,451	**112,175**	487,939
	$ 71,098,706	$ 60,988,650	**$ 23,410,273**	$ 19,495,686

(a) Corresponde a los otros ingresos generados en la operación conjunta del Hotel Calablanca Barú, distintos al canon de arrendamiento, derivados principalmente de la prestación de servicios de restaurante, bar y actividades turísticas complementarias. El incremento frente al período anterior se explica por el mayor valor integrado durante el período, en comparación con el mismo período de 2025, producto de la adquisición del 20% adicional en los Derechos Fiduciarios del PAO Hotel Calablanca Barú (ver nota 10, numeral 2, literal (a) (ii)).

(b) Corresponde principalmente a los ingresos por parqueaderos de visitantes y mensualidades generados en los centros comerciales Plaza Central y Atlantis. Adicionalmente, los ingresos por parqueaderos de visitantes del inmueble Ideo Cali aportan una participación relevante dentro de este rubro.

(c) Corresponde principalmente al incremento en la facturación en los inmuebles Clínica Sanitas Tequendama, Amadeus y Carvajal.

(d) La variación de los ingresos del período incluye el reconocimiento de ingresos provenientes de la cobertura por riesgo de no ocupación del inmueble Atrio.

(e) Corresponde a las multas cobradas por la terminación anticipada de contratos de arrendamiento, generadas principalmente en las operaciones conjuntas de City U y Jardín Plaza Cali. En la operación propia, únicamente se presentó una terminación anticipada correspondiente al inmueble Pasaje 1060, relacionada con el arrendatario Ranking Sport S.A.S. Al 30 de septiembre 2025 correspondía a la multa por la entrega anticipada del piso 7 en el inmueble Amadeus – Coca–Cola Bebidas De Colombia S.A.

18. 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	
	2026	**2025**	**2026**	**2025**
Canon de arrendamiento (1)	**$ 41,974,296**	$ 40,419,305	**$ 11,983,703**	$ 13,622,740

18. Ingresos Arrendamientos Variables (continuación)

(1) Corresponde a los ingresos por cánones de arrendamiento variables, los cuales se determinan en función del nivel de ventas de los locales arrendados, de acuerdo con las condiciones contractuales vigentes. La variación frente al período anterior se explica principalmente por mayores ingresos generados en inmuebles como Centros Comerciales Outlets, El Tesoro Etapa 4, Jardín Plaza Cali y Nuestro Bogotá, asociados al mejor comportamiento de las ventas durante el período. La disminución en los ingresos del tercer trimestre se debe a la venda del 51% del inmueble Plaza Central.

19. Parqueaderos, Avalúos y Otros Gastos

El siguiente es el detalle de los 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	
	2026	**2025**	**2026**	**2025**
Servicios hoteleros (1)	**$ 35,565,518**	$ 22,862,508	**$ 10,226,058**	$ 8,177,809
Adecuación de espacios	**6,801,635**	7,379,829	**2,386,439**	3,067,103
Parqueaderos	**3,193,049**	3,025,542	**887,803**	1,047,557
Otros gastos	**3,159,157**	1,915,157	**1,034,537**	699,973
Avalúos	**740,508**	833,125	**435,933**	374,628
	$ 49,459,867	$ 36,016,161	**$ 14,970,770**	$ 13,367,070

(1) Corresponde a todos los gastos asociados al manejo de la operación conjunta de Hotel Calablanca Barú como: nómina, servicios, suministros y equipos de operación en el restaurante y bares del hotel. El incremento frente al período anterior se explica por el mayor valor integrado durante el período, en comparación con el mismo período de 2025, producto de la adquisición del 20% adicional en los Derechos Fiduciarios del PAO Hotel Calablanca Barú (ver nota 10, numeral 2, literal (a) (ii)).

20. Prediales

El siguiente es el detalle de los gastos por impuesto predial:

	Por los Nueve Meses Terminados al 30 de septiembre de		Por los Tres Meses Terminados al 30 de septiembre de	
	2026	**2025**	**2026**	**2025**
Operación directa				
Bogotá Distrito Capital (1)	**$ 16,747,442**	$ 17,985,317	**$ 4,991,722**	$ 6,304,786
Municipio de Medellín	**5,270,010**	5,001,780	**1,776,039**	1,531,101
Otros Inmuebles	**917,463**	772,473	**330,319**	273,853
Distrito Industrial y Portuario de Barranquilla	**898,070**	619,578	**302,646**	198,171
Municipio de Itagüí	**675,396**	626,005	**227,606**	208,668
Municipio de Santiago de Cali	**607,548**	538,990	**204,742**	174,957
Alcaldía Municipio de Tenjo	**579,852**	557,671	**195,408**	195,008
Municipio de Yumbo	**443,061**	318,387	**148,585**	100,282
Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias	**169,914**	182,096	**57,278**	58,982
Operación conjunta				
Centros Comerciales Outlets	**3,624,975**	3,241,285	**1,221,603**	1,194,988
Nuestro Bogotá	**2,268,517**	2,025,580	**764,482**	684,121
Jardín Plaza	**1,317,980**	1,025,971	**442,259**	456,187
Rivana Business Park	**832,615**	813,401	**280,588**	267,679
Atrio	**725,473**	637,996	**244,482**	230,399
City U	**533,751**	465,900	**179,872**	163,952
El Tesoro 4	**455,727**	442,453	**151,909**	147,189
Otras ciudades	**432,703**	342,154	**131,679**	114,121
Ideo Cali	**331,331**	243,308	**111,657**	86,610
	$ 36,831,828	**$ 35,840,345**	**$ 11,762,876**	**$ 12,391,054**

(1) Corresponde principalmente al impuesto predial asociado a los inmuebles Plaza Central, Atlantis, Elemento, Capital Towers, Carvajal, Davivienda Torre CCI, Torre Pacific, Avianca y Suppla Bogotá. La variación presentada en Bogotá se explica principalmente por el reconocimiento del recobro del 51% del impuesto predial de Plaza Central, correspondiente a la proporción de los meses comprendidos entre junio y diciembre.

21. Honorarios Operadores

El siguiente es el detalle de los gastos por los honorarios de operadores:

	Por los Nueve Meses Terminados al 30 de septiembre de		Por los Tres Meses Terminados al 30 de septiembre de	
	2026	**2025**	**2026**	**2025**
Operación directa				
Multiplika S.A.S.	**$ 5,808,505**	$ 8,565,684	**$ 259,300**	$ 2,868,424
MTS Consultoría Gestión S.A.S.	**2,311,346**	1,712,406	**749,949**	571,825
Ayura S.A.S.	**76,574**	72,851	**25,663**	24,418
Gestión de Activos Inmobiliarios S.A.S.	**72,265**	29,268	**24,089**	9,756
Universa Inversiones Inmobiliarias S.A.S.	**62,558**	59,516	**20,966**	19,948
Operación conjunta (2)				
Hotel Calablanca Barú	**6,617,511**	3,147,463	**2,438,572**	1,874,136
Jardín Plaza Cali	**4,165,769**	3,743,366	**1,358,180**	1,220,754
Centros Comerciales Outlets	**3,460,945**	3,200,469	**1,080,581**	1,046,172
Jardín Plaza Cúcuta	**1,141,293**	995,312	**359,483**	301,747
Otros	**879,347**	290,405	**625,136**	182,932
Nuestro Bogotá	**882,537**	843,171	**304,688**	275,229
Nuestro Montería	**407,433**	316,517	**130,258**	105,741
Nuestro Cartago	**242,573**	238,196	**72,831**	73,272
Ideo Itagüí	**162,981**	199,889	**51,531**	67,245
	$ 26,291,637	$ 23,414,513	**$ 7,501,227**	$ 8,641,599

(1) Corresponde a los honorarios cobrados por el operador Multiplika por la gestión y administración de la operación de los centros comerciales Plaza Central y Atlantis. La variación del trimestre se debe a la venta del 51% de los Derechos Fiduciarios del inmueble Plaza Central.

(2) Corresponde a los honorarios especializados de Property en la gestión de los inmuebles como el Hotel Calablanca Barú (Operador Accor Luxury), Centros Comerciales como: Jardín Plaza Cali (Operador Central Control) y C.C. Outlets (Operador Servicios Estratégicos Compartidos).

22. 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	
	2026	**2025**	**2026**	**2025**
Operación directa (1)				
Otros	**$ 1,381,930**	$ 1,283,391	**$ 442,328**	$ 210,474
WBP	**488,887**	212,324	**181,153**	107,670
Deloitte	**488,508**	399,807	**162,836**	137,786
Lote Zona Franca La Cayena B	**402,780**	335,011	**127,292**	134,554
Operación conjunta (1)				
Nuestro Bogotá	**2,346,577**	–	**724,405**	–
Atrio	**2,228,077**	2,145,609	**692,270**	769,847
Nuestro Montería	**675,905**	597,846	**206,714**	187,216
Nuestro Cartago	**405,626**	295,666	**157,329**	112,962
Jardín Plaza Cali	**335,883**	308,034	**111,961**	102,463
Otros	**269,486**	2,053,460	**87,698**	608,221
	$ 9,023,659	$ 7,631,148	**$ 2,893,986**	$ 2,371,193

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

23. Seguros

El siguiente es el detalle de los gastos por seguros:

	Por los Nueve Meses Terminados al 30 de septiembre de		Por los Tres Meses Terminados al 30 de septiembre de	
	2026	**2025**	**2026**	**2025**
Multirriesgo	**$ 3,768,291**	$ 4,041,610	**$ 1,224,154**	$ 1,334,105
Responsabilidad civil	**306,716**	295,597	**100,004**	107,296
Cumplimiento	**97,541**	93,069	**33,990**	31,810
Servicios hoteleros	**80,598**	46,243	**28,573**	11,990
Otros seguros	**53,732**	71,174	**14,029**	19,453
Directivos	**16,285**	4,754	**9,159**	1,705
	$ 4,323,163	$ 4,552,447	**$ 1,409,909**	$ 1,506,359

24. Reparaciones y Mantenimiento

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

	Por los Nueve Meses Terminados al 30 de septiembre de		Por los Tres Meses Terminados al 30 de septiembre de	
	2026	**2025**	**2026**	**2025**
Mantenimiento (1)	**$ 2,607,043**	$ 3,384,304	**$ 1,470,495**	$ 1,844,782
Servicios hoteleros (2)	**1,525,899**	1,165,139	**485,441**	390,579
	$ 4,132,942	$ 4,549,443	**$ 1,955,936**	$ 2,235,361

(1) Corresponde principalmente a los servicios de mantenimiento de los inmuebles Atrio, Nuestro Bogotá y Nuestro Cartago, Nutresa Cartagena, Lote Zona Franca la Cayena B, Davivienda Oficina Principal Ibagué, Ciplas, Bodega la Estrella. La variación del trimestre se debe a la venta del 51% de los Derechos Fiduciarios del inmueble Plaza Central.

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

25. Deterioro y Condonaciones de Cartera, Neto

El siguiente es el detalle de los 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	
	2026	**2025**	**2026**	**2025**
Operación directa				
Deterioro de cartera	**$ 1,577,316**	$ 986,822	**$ 409,872**	$ (143,996)
Condonaciones y castigos	**865,883**	68,654	**850,686**	61,235
Recuperación de cartera	**(1,194,751)**	–	**(544,670)**	4,175
Operación conjunta				
Deterioro de cartera	**784,945**	257,120	**318,073**	(158,312)
Condonaciones y castigos	**64,236**	357,638	**7,723**	357,133
Recuperación de cartera	**(472,993)**	(266,636)	**(146,344)**	(257,393)
	$ 1,624,636	$ 1,403,598	**$ 895,340**	$ (137,158)

26. Gastos Operativos Reembolsables, Netos

El siguiente es el detalle de los gastos operativos reembolsables, netos:

	Por los Nueve Meses Terminados al 30 de septiembre de		Por los Tres Meses Terminados al 30 de septiembre de	
	2026	**2025**	**2026**	**2025**
Aseo y vigilancia (1)	**$ 22,628,351**	$ 16,143,568	**$ 7,018,281**	$ 9,457,001
Honorarios (2)	**18,285,702**	15,831,454	**5,659,596**	4,886,641
Mantenimiento	**8,706,706**	7,991,667	**3,324,879**	3,023,294
Nómina (3)	**7,330,453**	5,667,692	**2,847,787**	1,918,364
Mercadeo	**5,761,673**	3,616,541	**2,189,632**	1,800,078
Servicios públicos	**5,526,573**	6,335,633	**2,242,648**	1,837,647
Otros gastos	**4,891,123**	4,964,820	**1,665,258**	1,540,055
Servicios de mandato (4)	**3,657,105**	3,202,611	**1,226,586**	1,217,383
Fondo común de gastos (5)	**(20,485,984)**	(21,105,270)	**(5,235,826)**	(7,004,619)
Administración (6)	**(27,760,361)**	(17,738,668)	**(9,155,846)**	(9,909,242)
	$ 28,541,341	$ 24,910,048	**$ 11,782,995**	$ 8,766,602

(1) El incremento corresponde principalmente a mayores gastos de aseo y vigilancia asociados a la operación de los inmuebles Centros Comerciales Outlets, Plaza Central, Carvajal, Hotel Calablanca Barú, Megaport, Cittium, Jardín Plaza Cali y Cúcuta, entre otros.

(2) El aumento corresponde principalmente a honorarios reembolsables asociados a la operación de los Centros Comerciales Único, Jardín Plaza Cúcuta, Ideo Itagüí e Ideo Cali. Adicionalmente, el incremento se explica por los honorarios facturados por MTS por los servicios prestados en calidad de mandatario en inmuebles como Atrio.

(3) Corresponde a los gastos de nómina de los operadores especializados del Centro Comercial Jardín Plaza y a las residencias universitarias como: City U y Boho.

(4) Corresponde principalmente a los gastos asociados a la operación de los inmuebles Centro Comercial Plaza Central, Jardín Plaza Cúcuta y City U.

(5) Corresponde principalmente a los ingresos cobrados por concepto del fondo común de gastos de los Centros Comerciales Plaza Central, Atlantis, Ideo Cali e Ideo Itagüí.

(6) Corresponde principalmente a los ingresos cobrados por concepto de administración de los Centros Comerciales Outlets, Centro Comercial Jardín Plaza Cali, Jardín Plaza Cúcuta, Edificio Carvajal y Cittium.

27. Gasto 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	
	2026	**2025**	**2026**	**2025**
Comisión (1)	**$ 80,669,226**	$ 68,759,466	**$ 27,444,835**	$ 23,932,338
Honorarios	**4,775,503**	5,705,798	**1,860,923**	1,227,518
Otros	**2,313,981**	760,587	**361,393**	437,229
Impuestos	**2,205,717**	1,405,908	**794,930**	452,365
Custodia de valores o títulos	**877,100**	811,732	**335,141**	303,472
Servicios hoteleros	**91,009**	115,126	**28,377**	32,721
Honorarios revisoría fiscal	**63,119**	206,704	**–**	66,436
	$ 90,995,655	$ 77,765,321	**$ 30,825,599**	$ 26,452,079

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

	Por los Nueve Meses Terminados al 30 de septiembre de		Por los Tres Meses Terminados al 30 de septiembre de	
	2026	**2025**	**2026**	**2025**
Pei Asset Management S.A.S.	**$ 67,473,887**	$ 56,716,067	**$ 23,079,456**	$ 19,903,342
Comisión fiduciaria	**12,908,191**	11,809,945	**4,257,698**	3,941,451
Comisión representación inversionistas	**287,148**	233,454	**107,681**	87,545
	$ 80,669,226	$ 68,759,466	**$ 27,444,835**	$ 23,932,338

28. TIS – Comisión Arrendamiento

El siguiente es el detalle de 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	
	2026	**2025**	**2026**	**2025**
Comisión por arrendamiento (a)	**$ 1,043,757**	$ 1,959,825	**$ 100,794**	$ 1,026,835
Adecuaciones	**311,052**	248,800	**151,749**	115,747
Otros	**81,892**	174,326	**60,000**	174,326
	$ 1,436,701	$ 2,382,951	**$ 312,543**	$ 1,316,908

28. TIS – Comisión Arrendamiento (continuación)

(a) Respecto a la comisión por arrendamiento, el gasto más representativo dentro de este rubro corresponde al inmueble City U por el pago realizado a Universidad de los Andes por el convenido sobre las residencias universitarias.

29. 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	
	2026	**2025**	**2026**	**2025**
Valoración neta propiedad de inversión	**$ 373,851,751**	$ 167,420,488	**$ 137,275,493**	$ 29,412,899

La variación obedece principalmente al aumento de la inflación, que impactó el valor razonable de los inmuebles y los resultados de los avalúos. El IPC LTM pasó de 5,18% en septiembre de 2025 a 6,29% en el mismo periodo de 2026. Los avalúos reflejan una actualización diaria con base en el IPC, considerando que los contratos de arrendamiento se ajustan, como mínimo, por inflación. Adicionalmente, conforme a la política vigente, los avalúos se actualizan anualmente con el IPC acumulado al cierre de cada periodo. De igual manera, la variación también corresponde a un efecto comparativo frente a 2025, periodo en el cual se realizó una actualización de los avalúos del portafolio de Nutresa que impactó negativamente la valorización neta de ese año. Este efecto no se presentó en 2026, contribuyendo a una variación favorable frente al periodo anterior.

Adicionalmente, durante el periodo la Administración evaluó el efecto del evento sísmico ocurrido en agosto de 2026 sobre las propiedades de inversión afectadas, sin identificar impactos materiales adicionales sobre su valor razonable al 30 de septiembre de 2026. Véase Nota 10.

30. 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	
	2026	**2025**	**2026**	**2025**
Intereses de obligaciones financieras (a)	**$ 179,582,251**	$ 193,903,367	**$ 59,886,415**	$ 61,967,321
Intereses de bonos (b)	**49,939,417**	48,499,960	**17,185,174**	16,130,884
Otros (c)	**10,093,707**	8,217,824	**2,645,825**	4,355,458
Costo Amortizado Bonos	**92,888**	92,887	**31,303**	31,303
Intereses bancarios	**(14,242,796)**	(5,148,620)	**(7,210,312)**	(2,079,434)
	$ 225,465,467	$ 245,565,418	**$ 72,538,405**	$ 80,405,532

(a) La variación en los intereses se debe principalmente a la disminución del saldo de la deuda con el prepago que se llevó a cabo (septiembre de 2025) con los recursos obtenidos con la Titularización del Tramo XII. Adicionalmente, del abono realizado con recursos de la venta del inmueble de Plaza Central.

30. Gasto Financiero, Neto (continuación)

(b) Los intereses de los bonos se han mantenido estables por el comportamiento del IPC, a septiembre de 2025 (12 meses) fue de 5,18%. El IPC de septiembre de 2026 (12 meses) es 6,29%. Entre ambos periodos el IPC ha permanecido relativamente estable con una variación en 1.11%.

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

31. 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	
	2026	**2025**	**2026**	**2025**
Pérdida (Utilidad) en venta de PI (a)	**$ 20,894,429**	$ (19,418,167)	**$ –**	$ (19,418,167)
Depreciación propiedad y equipo	**$848,056**	361,674	**$436,993**	135,797
Otros	**$448,667**	231,190	**$103,448**	109,539
Gastos notariales por venta de propiedades de inversión	**–**	1,304,299	**–**	1,304,299
	$ 22,191,152	$ (17,521,004)	**$ 540,441**	$ (17,868,532)

(a) La pérdida corresponde a la desinversión de los inmuebles Plaza Central por $21,232,112. Adicionalmente, se reconoció una utilidad por la desinversión de Davivienda Palmira por $132,884 y de Copacabana por $204,799. Para mayor detalle, ver la nota 10, numeral (1), literal (c).

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	
	2026	**2025**	**2026**	**2025**
Otros conceptos (i)	**$ 4,072,725**	$ 489,822	**$ 438,968**	$ 219,903
Valorización en derechos fiduciarios	**97,190**	–	**733**	–
Alivios financieros	**(128,736)**	(162,250)	**(43,991)**	(43,573)
	$ 4,041,179	$ 327,572	**$ 395,710**	$ 176,330

(i) Corresponde principalmente al pago de la indemnización paga por Chubb Seguros S.A. por siniestro del inmueble Isagen.

33. Partes Relacionadas

Los saldos de las partes relacionadas al 30 de septiembre de 2026 y 31 de diciembre de 2025 están incluidos en las siguientes cuentas:

Fideicomitente

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

El siguiente es un detalle de los aportes del fideicomitente:

	Al 30 de septiembre 2026 (No Auditados)	31 de diciembre de 2025
Aportes del fideicomitente	**$ 1,000**	$ 1,000

PEI Asset Management S.A.S – Administrador Inmobiliario

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

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

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

	Al 30 de septiembre de 2026 (No Auditados)	Al 31 de diciembre de 2025
Pei Asset Management S.A.S.		
Cuentas por pagar – comisiones (*Nota 13, literal (a))*	**$ 7,785,712**	$ 7,134,073

33. Partes Relacionadas (continuación)

PEI Asset Management S.A.S – Administrador Inmobiliario (continuación)

	Por los Nueve Meses Terminados al 30 de septiembre de		Por los Tres Meses Terminados al 30 de septiembre de	
	2026	**2025**	**2026**	**2025**
Gastos de administración – comisiones Nota (27, numeral 1, (i)	**$ 67,473,887**	$ 56,716,067	**$ 23,079,456**	$ 19,903,342

Comité Asesor

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

Al cierre del 30 de septiembre 2026 y 2025, 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	
	2026	**2025**	**2026**	**2025**
Honorarios Comité asesor	**$ 258,972**	$ 278,389	**$ 97,758**	$ 115,207

Coinversiones

El Patrimonio Autónomo participa conjuntamente a través de derechos fiduciarios en fideicomisos estructurados para administrar la operación de algunos inmuebles adquiridos por su tamaño e importancia, situación que le otorga derechos sobre los activos y obligaciones con respecto a los pasivos, relacionados con en cada contrato. Al 30 de septiembre de 2026 el Patrimonio tiene una nueva participación en el Patrimonio Autónomo de Operación Plaza Central (3–1–135340) equivalente al 49%, el cual inicio operación el 1ro de junio de 2026.

34. Contingencias

Al 30 de septiembre de 2026 el Patrimonio ha registrado todos sus compromisos frente a las operaciones conjuntas en sus estados financieros, así mismo no tiene conocimiento de que las operaciones conjuntas tengan algún proceso jurídico o eventuales medidas cautelares en curso que origine la constitución de pasivos contingentes o provisiones.

35. Compromisos en Ingresos Futuros

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

Ingresos	Al 30 de septiembre de 2026 (No Auditado)	Al 31 de diciembre de 2025
< 1 año	**$ 647,406,460**	$ 684,452,715
Entre 1 y 5 años	**1,274,691,348**	1,330,692,770
> 5 años	**985,911,729**	1,052,877,798
	$ 2,908,009,537	$ 3,068,023,283

Los compromisos futuros relacionados con los pagos de las obligaciones financieras se observan en la nota 12 de obligaciones financieras.

36. Cambio de Presentación

Algunas de las cifras y revelaciones presentadas en el estado de resultados condensado a septiembre 2025 presentan reclasificaciones frente a la información publicada en este periodo.

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 2026, en línea con reflejar las variaciones por los tres meses terminados al 30 de septiembre 2026.

A continuación, se presentan los cambios en la presentación del estado de resultados condensado a septiembre 2026:

Estado de Situación Financiera

Nota	Presentación inicial Al 31 de diciembre 2025	Nueva presentación Al 31 de diciembre 2025	Variación
Pasivos corrientes			
Bonos ordinarios	$ 7,703,138	$ –	$ (7,703,138)
Obligaciones financieras	310,755,191	318,458,329	7,703,138
Pasivos no corrientes			
Bonos ordinarios	$ 761,161,445	$ –	$ (761,161,445)
Obligaciones financieras	1,835,491,802	2,596,653,247	761,161,445

36. Cambio de Presentación (continuación)

Estado de Situación Financiera (continuación)

Nota	Presentación inicial Al 30 de septiembre 2025	Nueva presentación Al 30 de septiembre 2025	Variación
16. Ingresos por arrendamiento e incentivos	$ 546,397,941	$ 546,291,351	$ (106,590)
17. Otros ingresos operacionales	64,307,939	60,988,650	(3,319,289)
18. Ingresos arrendamientos variables	40,312,713	40,419,305	106,592
19. Parqueaderos, avalúos y otros gastos	(36,151,870)	(36,016,161)	135,709
26. Gastos operativos reembolsables, netos	(28,093,626)	(24,910,048)	3,183,578
31. Otros gastos	(1,897,163)	17,521,004	19,418,167
32. Otros Ingresos	19,745,739	327,572	(19,418,167)
	$ 604,621,673	$ 604,621,673	$ –

37. Eventos Subsecuentes

Entre el 30 de septiembre de 2026 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros, no han ocurrido eventos significativos que pudieran afectar la situación financiera del Patrimonio Autónomo.

38. Aprobación de Estados Financieros

Los estados financieros condensados del patrimonio autónomo correspondientes al ejercicio finalizado el 30 de septiembre de 2026 fueron aprobados por el Agente de Manejo el 6 de noviembre de 2026.

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

Certificación de los Estados Financieros Condensados

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

Que para la emisión del estado de situación financiera condensado al 30 de septiembre de 2026 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.

Omar Andrés Torres Daza
Firmado digitalmente por Omar Andrés Torres Daza
Fecha: 2026.11.06 14:29:53 -05'00'

Omar Andres Torres Daza
Representante Legal

Jorge Stib Cadena Olave
Firmado digitalmente por Jorge Stib Cadena Olave
Fecha: 2026.11.06 12:38:36 -05'00'

Jorge Stib Cadena Olave
Contador Público
Tarjeta Profesional No 143812–T