

CORPORACIÓN DULAZAR
ESTADOS FINANCIEROS COMPARATIVOS
TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 2025



CORPORACION DULAZAR PROVIVIENDA DIGNA
890.901.192-1
ESTADO DE LA SITUACIÓN FINANCIERA
SALDOS CORTE A DICIEMBRE 31 DE:

ACTIVO

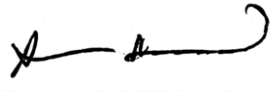
ACTIVOS CORRIENTES		2024	2025
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	3.1	797.398	15.416.946
Cuentas por cobrar	3.4	63.330.634	33.338.496
Inversiones	3.2	336.857.655	44.844.591
Anticipos de impuestos y contribuciones	3.4	24.426.016	22.837.053
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		425.411.702	116.437.086
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Acciones	3.2	325.365.140	353.750.400
Propiedades de Inversión	3.3	9.555.853.507	9.555.853.507
Propiedades planta y equipo	3.5	9.773.979	7.239.732
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		9.890.992.626	9.916.843.639
TOTAL ACTIVOS		10.316.404.328	10.033.280.725

PASIVO

PASIVOS CORRIENTES		2024	2025
Obligaciones financieras	3.6	6.572.865	357.527
Proveedores y otras cuentas por pagar	3.6	6.801.341	13.145.452
Impuestos, gravámenes y tasas	3.8	30.284.282	6.940.459
Anticipos y avances	3.7	-	11.424.505
Obligaciones Laborales	3.9	31.860.021	34.662.651
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		75.518.510	66.530.593
PASIVOS NO CORRIENTES		-	-
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		-	-
TOTAL PASIVO		75.518.510	66.530.593
Fondo social	3.10	1.161.910.356	1.161.910.356
Afectación NIIF cuentas del activo	3.10	157.133.609	157.133.609
Afectación NIIF cuentas del patrimonio	3.10	8.482.667.159	8.482.667.159
Excedentes (Deficit) del ejercicio	3.10	-	274.135.687
Reserva ejercicios anteriores	3.10	822.620.094	439.174.695
TOTAL PATRIMONIO		10.240.885.819	9.966.750.132
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO		10.316.404.328	10.033.280.725


MARÍA ELENA ORTIZ MARÍN
Representante Legal
(Ver Certificación)


LAURA TATIANA BLANDON GALLEGO
Revisor Fiscal TP 221562-T
Gerencia y Control S.A.S
(Ver dictamen adjunto)


PABLO LEÓN BUITRAGO PATIÑO
Contador TP 140447-T
(Ver certificación)

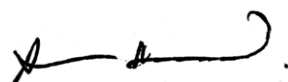


CORPORACION DULAZAR PROVIVIENDA DIGNA
890.901.192-1
ESTADO DE ACTIVIDADES
SALDOS CORTE A DICIEMBRE 31 DE

CONCEPTO		2024	2025
Ingresos por Actividades Ordinarias	3.11	118.828.941	252.850.151
Otras Actividades de Operación	3.12	231.290.527	344.068.755
Excedente bruto		350.119.468	596.918.906
Gastos operacionales de administración	3.12	404.052.471	532.098.958
Gastos Operacionales de Ventas	3.13	222.026.913	312.076.043
Déficit Operacional		(275.959.916)	(247.256.095)
Resultado de las acciones	3.14	(11.603.220)	230.666.160
Otros Gastos	3.13	95.882.263	257.545.752
Total otros ingresos y gastos no operacionales		(107.485.483)	(26.879.592)
Déficit antes de impuesto de renta		(383.445.399)	(274.135.687)
Impuesto de renta y complementarios		-	-
Déficit Neto		(383.445.399)	(274.135.687)


MARÍA ELENA ORTIZ MARÍN
Representante Legal
(Ver Certificación)


LAURA TATIANA BLANDON GALLEGO
Revisor Fiscal TP 221562-T
Gerencia y Control S.A.S
(Ver dictamen adjunto)


PABLO LEÓN BUITRAGO PATIÑO
Contador TP 140447-T
(Ver certificación)

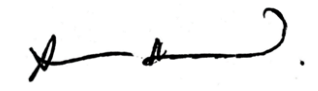


CORPORACIÓN DULAZAR PROVIVIENDA DIGNA
NIT 890.901.192-1
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
PERÍODO TERMINADO A DICIEMBRE 31 DE

FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	2024	2025
Resultado neto del ejercicio	(383.445.399)	(274.135.687)
Ajustes por partidas que no requirieron uso de efectivo:		
Pérdidas por realizar		
Depreciaciones	2.429.184	2.534.247
Total ajustes	2.429.184	2.534.247
Cambios en activos y pasivos de operación:		
Disminución en cuentas por cobrar	3.413.064	29.992.138
Disminución en anticipos de impuestos	3.048.144	1.588.963
Aumento en proveedores y cuentas por pagar		6.344.111
Aumento en impuestos, gravámenes y tasas	25.775.218	(23.343.824)
Aumento en anticipos y avances recibidos		11.424.505
Aumento en obligaciones laborales	12.606.271	2.802.630
Total cambios en activos y pasivos operacionales	44.842.697	28.808.523
EFFECTIVO NETO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	(336.173.518)	(242.792.917)
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Aumento (Disminución) Inversiones en acciones	426.275.019	(28.385.260)
Disminución (Aumento) en inversiones	-	292.013.064
Adquisición de propiedades de inversión		-
Adquisición de propiedades, planta y equipo (neto)	(7.396.000)	-
EFFECTIVO NETO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	418.879.019	263.627.804
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
Variación en pasivos no corrientes	6.488.640	-
Variación Reinversión de Excedentes	(178.981.300)	-
Disminución(Aumento) en obligaciones financieras CP	8.091.364	(6.215.339)
Variación reservas de ejercicios anteriores		-
EFFECTIVO NETO DE ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	(164.401.296)	(6.215.339)
AUMENTO (DISMINUCIÓN) NETO EN EFECTIVO Y EQUIVALENTES	(81.695.795)	14.619.548
Efectivo y equivalentes al inicio del período	82.493.192	797.398
Efectivo y equivalentes al final del período	797.397	15.416.946


MARÍA ELENA ORTIZ MARÍN
Representante Legal
(Ver Certificación)


LAURA TATIANA BLANDON GALLEGO
Revisor Fiscal TP 221562-T
Gerencia y Control S.A.S
(Ver dictamen adjunto)


PABLO LEÓN BUITRAGO PATIÑO
Contador TP 140447-T
(Ver certificación)

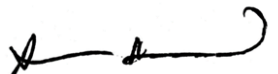


CORPORACIÓN DULAZAR PROVIVIENDA DIGNA
NIT 890.901.192-1
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
DE 1 DE ENERO A DICIEMBRE 31 DE:

NOMBRE DE LA CUENTA	SALDO 2024	DISMINUCIONES	INCREMENTOS	SALDO 2025
PATRIMONIO	10.240.885.819	-383.445.399	-657.581.086	9.966.750.132
31 CAPITAL SOCIAL	1.161.910.356	0	0	1.161.910.356
FONDO SOCIAL	1.161.910.356			1.161.910.356
CAPITAL ASIGNADO	236.897.459			236.897.459
EXCEDENTE EJERCICIOS ANTERIORES	925.012.897			925.012.897
35 AFECTACIÓN VALORIZACIÓN NIIF	8.639.800.768			8.639.800.768
36 RESULTADOS DEL EJERCICIO	-383.445.399	-383.445.399	-274.135.687	-274.135.687
EXCEDENTES/PÉRDIDAS DEL EJERCICIO SIN ORI	-371.842.179	-371.842.179	-274.135.687	-274.135.687
EXCEDENTE DEL ORI	-11.603.220	-11.603.220		0
PERDIDA DEL ORI	0			0
37 RESULTADO DE EJERCICIOS ANTERIORES	822.620.094	0	-383.445.399	439.174.691
ASIGNACION PERMANENTE VIVIENDA	-1.450.945.205			-1.450.945.205
EFECTO ORI A SIGNACION PERMANENTE V 2018	2.019.657.822			2.019.657.822
RESULTADOS POR ORI 2019	137.189.624			137.189.624
RESULTADOS POR ORI 2020	-275.579.200			-275.579.200
RESULTADOS POR ORI 2021	113.685.678			113.685.678
RESULTADOS POR ORI 2022	-343.861.947			-343.861.947
MONETIZACION SUPERA VIT	1.200.458.569			1.200.458.569
RESULTADOS POR ORI 2023	219.153.190			219.153.190
DEFICIT ACUMULADOS POR COMPENSAR	-797.138.437	0	-383.445.399	-1.180.583.840
DÉFICIT 2021 POR COMPENSAR	-311.656.951			-311.656.955
DÉFICIT 2022 POR COMPENSAR	-8.476.032			-8.476.032
DÉFICIT 2023 POR COMPENSAR	-477.005.454			-477.005.454
DÉFICIT 2024 POR COMPENSAR	0		-383.445.399	-383.445.399


MARÍA ELENA ORTIZ MARÍN
Representante Legal
(Ver Certificación)


LAURA TATIANA BLANDON GALLEGO
Revisor Fiscal TP 221562-T
Gerencia y Control S.A.S
(Ver dictamen adjunto)


PABLO LEÓN BUITRAGO PATIÑO
Contador TP 140447-T
(Ver certificación)

CORPORACIÓN DULAZAR PROVIVIENDA DIGNA

NIT. 890.901.192

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES

A 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024

(Valores expresados en pesos colombianos excepto cuando se indique lo contrario)

NOTAS DE CARÁCTER GENERAL

1. INFORMACIÓN GENERAL

La **Corporación Dulazar Provivienda Digna** fue constituida el 13 de diciembre de 1962 y obtuvo su Personería Jurídica mediante Resolución 132 de la Gobernación de Antioquia, inscrita el 10 de abril de 1997 en la Cámara de Comercio de Medellín, libro 1º folio 1515. Mediante Acta N° 24 de Asamblea Extraordinaria de Corporados del 13 de junio de 2012, se adoptó el nombre actual, registrado el 5 de septiembre de 2012 bajo el N° 3702. La última reforma estatutaria data del 1 de noviembre de 2018 (Acta N° 31), inscrita en Cámara de Comercio el 23 de noviembre de 2018, en cumplimiento de la Ley 1819 de 2016.

Objeto social

Fomentar la construcción, compra o mejoramiento de viviendas dignas para personas y familias de escasos recursos económicos, y colaborar en los campos de la asistencia social, directamente o por conducto de otras entidades o personas, conforme a los planes que determine la Junta Directiva.

Contexto económico 2025

Durante 2025 la economía colombiana mantuvo un entorno de incertidumbre derivado de la inestabilidad política interna y la persistencia de presiones inflacionarias a nivel global, factores que continuaron afectando el comportamiento de los mercados financieros y el valor de los portafolios de inversión. En este contexto, la Corporación registró variaciones en el valor razonable de su portafolio de acciones, cuyo detalle se revela en las Notas 3.2 y 3.14.

Marco normativo aplicado

Los estados financieros se prepararon de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pymes (NIIF para Pymes), adoptadas en Colombia mediante la Ley 1314 de 2009 y reglamentadas por el Decreto 3022 de 2013, compilado en el Decreto 2420 de 2015, Anexo 2. Se aplicaron igualmente las disposiciones para entidades sin ánimo de lucro contenidas en la Ley 1819 de 2016, el Decreto 2150 de 2017 y la Ley 2010 de 2019. En el período no se realizaron modificaciones a las políticas contables.

Hipótesis de acumulación o devengo

La contabilidad fue registrada bajo la hipótesis de devengo, con bases de medición al valor nominal, valor razonable y deterioro, según corresponda a cada tipo de activo o pasivo.

Domicilio, vigencia y moneda funcional

Sede principal: Calle 30 N° 55-198 (Socya), Medellín. Vigencia hasta el 12 de diciembre de 2062. Moneda funcional: peso colombiano (COP).

NEGOCIO EN MARCHA

La administración ha llegado a la conclusión de que puede existir incertidumbre en su negocio en marcha, sino se cumplen los propósitos financieros y operativos que permitan mantener la capacidad de funcionamiento a corto plazo. Para el año siguiente la se proponen modelos operativos que pueden ayuda r a la Corporación a obtener recursos y disminuir sus pérdidas de la siguiente forma:

- El resultado negativo del ejercicio determinó que no se aprobaran nuevas ayudas o donaciones para copatrocinijs de vivienda durante 2026; únicamente se honraron los compromisos pendientes de períodos anteriores.
- La generación de ingresos se enfocará en la gestión de la venta de los inmuebles (Gestión de venta de los predios de Villahermosa y Buenos Aires principalmente, por un valor estimado de \$6 mil MM), presentación de propuestas de cofinanciación vía donación y la promoción de nuestro portafolio de servicios de asesorías y talleres a empresas
- Renovación del Contrato COMFAMA: buscando ejecutar nuestro objeto social y generar excedentes para la operación. Valor esperado \$ 208.101.349
- Presentación de propuestas para la cofinanciación de cierre financiero para cerca de 50 familias, considerando una administración del 15% por valor de \$15 MM
- Presentación de propuestas para la ejecución asesorías, talleres, caracterizaciones para cerca de 60 familias por un valor total de \$120 MM
- Ingresos por el arrendamiento de la sede de Buenos Aires, valor anual \$41.095.203

2. RESUMEN DE PRINCIPALES PRÁCTICAS Y POLÍTICAS CONTABLES

Corporación Dulazar prepara sus estados financieros de conformidad con las Normas de Contabilidad e Información Financiera aceptadas en Colombia (NCIF), basadas en las NIIF para Pymes emitidas por el IASB. El conjunto completo de estados financieros comprende: Estado de Situación Financiera, Estado de Resultado Integral, Estado de Cambios en el Patrimonio, Estado de Flujos de Efectivo y Notas explicativas. Se emite como mínimo una vez al año, al cierre de cada ejercicio.

Materialidad o Importancia Relativa

Se considera material toda partida que supere el 5% con respecto al activo total, activo corriente o no corriente, pasivo total, patrimonio o resultado del ejercicio, según corresponda. Solo las partidas materiales requieren revelación detallada en notas.

Bases de Medición

La Entidad emplea las siguientes bases de medición, siendo el costo histórico la más utilizada:

- **Costo histórico:** registro al valor pagado en el momento de la adquisición.

- **Costo corriente:** importe que se pagaría hoy por el mismo activo o equivalente.
- **Valor razonable:** precio de intercambio entre partes independientes e informadas.
- **Valor realizable (o de liquidación):** importe obtenible en venta no forzada.
- **Valor presente:** valor descontado de flujos futuros esperados.

Moneda Funcional y Transacciones en Moneda Extranjera

La moneda funcional y de presentación es el peso colombiano. Las transacciones en moneda extranjera se registran a la tasa de cambio vigente en la fecha de la operación. Al cierre, los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera se convierten a la TRM de la fecha de presentación, reconociendo las diferencias de cambio en el estado de resultados. Las tasas de referencia (DTF, CDT, créditos comerciales, entre otras) son reportadas por el Banco de la República y se verifican trimestralmente.

2.1. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El efectivo y sus equivalentes se contabilizan en el Estado de Situación Financiera a su valor nominal (costo). Comprenden: efectivo en caja, depósitos a la vista y a corto plazo en entidades financieras, e inversiones de gran liquidez con vencimiento igual o inferior a tres meses y riesgo insignificante. Los sobregiros bancarios se clasifican como obligaciones financieras dentro del pasivo corriente y no forman parte de este rubro. Las inversiones en renta variable (acciones, portafolios) quedan excluidas de esta clasificación.

Reconocimiento y Medición

Las transacciones se reconocen al valor nominal. Los saldos en moneda extranjera se expresan en pesos colombianos aplicando la TRM de la fecha de presentación de los estados financieros. Las variaciones no realizadas por diferencia en cambio se presentan por separado en el Estado de Flujos de Efectivo para permitir la conciliación entre saldos iniciales y finales.

Revelaciones

La Entidad revela los componentes del efectivo, concilia los saldos con el Estado de Flujos de Efectivo y divulga cualquier restricción significativa sobre su disponibilidad, tales como fondos con destinación específica, saldos de reciprocidad bancaria o cuentas con restricción jurídica por embargos.

2.2 INSTRUMENTOS FINANCIEROS — INVERSIONES

Las inversiones de la Corporación se clasifican en tres categorías según el propósito de adquisición, determinado por el Representante Legal en el reconocimiento inicial:

a) Inversiones a Valor Razonable con Cambios en Resultados

Incluye inversiones adquiridas para negociar en el corto plazo (renta fija y variable, portafolios). Se clasifican como activos corrientes, se valoran a valor razonable y las

variaciones se registran directamente en el estado de resultados. Los costos de transacción se llevan a resultados en el período de adquisición.

b) Inversiones Mantenidas hasta su Vencimiento

Corresponde a instrumentos de deuda no derivados, con cobros fijos o determinables, respecto de los cuales la Administración tiene la intención y capacidad de mantenerlos hasta su vencimiento (títulos de renta fija). Se miden al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva. Las inversiones con vencimiento superior a 12 meses se clasifican como activos no corrientes.

c) Inversiones Disponibles para la Venta

Incluye instrumentos designados específicamente en esta categoría o que no encajan en las anteriores (acciones sin fecha definida de negociación). Se miden a valor razonable; los incrementos se reconocen en Otro Resultado Integral (ORI) y las disminuciones primero reducen el ORI y el exceso se lleva a resultados. Los costos de transacción se capitalizan como mayor valor.

Deterioro

En cada fecha de cierre se evalúa evidencia objetiva de deterioro: dificultades financieras del emisor, incumplimientos, probabilidad de quiebra o reestructuración. Las pérdidas acumuladas en el ORI se trasladan al resultado. Las pérdidas por deterioro en instrumentos de capital no se revierten en resultados.

2.3. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Las otras cuentas por cobrar representan derechos de cobro a terceros originados en transacciones diferentes al objeto social de la Entidad. Comprenden dos grupos principales:

- Cuentas por cobrar a trabajadores: saldos de dineros entregados a empleados, recuperables en el corto plazo, valorados al costo o valor nominal.
- Deudores varios: saldos adeudados por terceros por conceptos distintos a los anteriores, valorados igualmente al costo o valor nominal.

Reconocimiento y Medición

Se reconocen inicialmente a su valor nominal (equivalente al valor razonable de la transacción). Dado que estas cuentas generalmente no presentan financiaciones superiores a 360 días, se miden posteriormente al costo amortizado. Cuando existe evidencia de deterioro, el importe de la cuenta se reduce mediante una cuenta de valuación.

Deterioro

El importe del deterioro equivale a la diferencia entre el valor neto en libros y el valor presente de los flujos futuros descontados a la tasa efectiva. Se reconoce contra resultados del período y se revisa como mínimo una vez al año. Los principales indicadores de deterioro son: dificultades financieras del deudor, vencimientos superiores a 360 días, procesos de reestructuración financiera e incumplimiento o falta de pago. La recuperación de montos previamente deteriorados se reconoce como ingreso.

2.4. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

Son los activos tangibles poseídos por Dulazar para el desarrollo de su objeto social o para propósitos administrativos, con una vida útil esperada superior a un período contable. Se reconocen inicialmente al costo de adquisición o construcción, incluyendo impuestos no recuperables y costos directamente atribuibles a su puesta en operación.

Medición Posterior

Dependiendo del tipo de activo, la medición posterior difiere:

- Inmuebles (terrenos y construcciones) y vehículos: valor razonable.
- Equipo de cómputo, equipo de oficina, muebles y enseres y construcciones en curso: costo menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro.

Los activos cuyo valor de adquisición sea inferior a 1 SMMLV se reconocen como activos de menor cuantía y se deprecian en el año de adquisición.

Depreciación

Se aplica el método de línea recta para todos los activos. La base de depreciación es el costo histórico o valor razonable menos el valor residual estimado. Las vidas útiles se determinan según ficha técnica del proveedor, avalúos o decisión administrativa, y se revisan al cierre de cada período. La depreciación inicia cuando el activo está disponible para su uso y no cesa por inactividad, salvo que esté completamente depreciado.

Componentización y Bajas

Cuando un activo contiene componentes con vidas útiles significativamente diferentes, se deprecian de forma separada. Las adiciones y mejoras que amplíen la vida útil o capacidad del activo se capitalizan; los gastos de mantenimiento menor se llevan a resultados. La baja en cuentas genera una ganancia o pérdida calculada como la diferencia entre el valor de venta y el valor neto en libros, reconocida en el resultado del período.

2.5 PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Corresponde a los bienes inmuebles (edificios y terrenos) que Dulazar mantiene con el propósito de obtener plusvalías o ingresos por arrendamiento, sin ser utilizados en el desarrollo de su objeto social ni destinados a la venta en el curso ordinario de operaciones.

Reconocimiento y Medición

Se reconocen inicialmente al costo de adquisición, incluyendo todos los costos necesarios hasta la puesta en condiciones de funcionamiento. Para reconocer un activo como propiedad de inversión debe ser probable la obtención de beneficios económicos futuros (vía plusvalía o arrendamiento), el costo debe poder medirse con fiabilidad y el bien no debe destinarse a la venta ordinaria. Cuando la adquisición se realiza a plazos, el costo es el valor presente de los pagos futuros a la tasa pactada.

Con posterioridad al reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se miden al valor razonable, reconociendo los cambios en resultados del período. Los activos medidos al valor razonable no se deprecian, siempre que el valor residual estimado sea superior al valor en libros.

Deterioro y Baja de Activos

En cada fecha de cierre se analiza la existencia de evidencia de deterioro físico que pueda reducir la vida útil o el valor del activo. La pérdida resultante se registra en el período de la revisión. La baja en cuentas procede por disposición final (venta o donación) o cuando no se esperan beneficios económicos futuros. La ganancia o pérdida derivada equivale a la diferencia entre el valor neto en libros y el producto de la disposición. Si cambia la destinación del activo, se reclasifica al grupo que mejor refleje su nuevo uso.

2.6 ACTIVOS INTANGIBLES

Los activos intangibles son activos controlados por Dulazar, identificables, de carácter no monetario y sin contenido físico, originados exclusivamente por adquisición. No se reconocen intangibles generados internamente ni erogaciones de períodos anteriores. Se reconocen inicialmente al costo de adquisición, incluyendo todos los desembolsos directamente atribuibles a la puesta en marcha.

Tipos y Vidas Útiles

La Corporación maneja los siguientes tipos de intangibles, todos amortizados por el método de línea recta:

- Licencias: según el tiempo de duración del contrato.
- Software: de acuerdo con el concepto técnico del proveedor y las actualizaciones durante su vida útil.
- Derechos: según el tiempo establecido por el acuerdo legal o contractual.

Cuando no es posible determinar la vida útil, se asigna un máximo de 10 años. Al cierre de cada período se revisan las estimaciones de vida útil y el método de amortización.

Medición Posterior y Deterioro

La Entidad aplica el modelo del costo: los intangibles se presentan al costo de adquisición menos la amortización acumulada y las pérdidas por deterioro. El valor residual de los activos intangibles es nulo. La amortización inicia cuando el activo está disponible para su uso. Cuando existen indicios de deterioro, se evalúa el valor en libros y se ajusta al valor

recuperable. La baja en cuentas procede cuando se espera que el activo no genere beneficios económicos futuros, reconociendo la pérdida o ganancia correspondiente en resultados.

2.7. INVENTARIOS

Los inventarios de Corporación Dulazar corresponden a terrenos y construcciones destinadas a la edificación de viviendas dignas para personas y familias de escasos recursos económicos, en el marco de su objeto social. Comprenden todos los bienes poseídos en forma de materiales o suministros que se usarán o consumirán en la prestación del servicio o para la venta.

Reconocimiento y Medición

Los inventarios se reconocen cuando el proveedor transfiere todos los riesgos, derechos y beneficios del bien sin conservar incidencia significativa sobre el mismo. Se valoran al costo de adquisición, el cual incluye todos los costos incurridos para darles su condición y ubicación actuales. Dado que los bienes se adquieren para proyectos específicos, el método de valoración utilizado es el de identificación específica de costos individuales. Cuando la compra se efectúa a plazos y el valor de contado difiere del pago aplazado, la diferencia se reconoce como gasto financiero implícito en el período del plazo, sin incorporarse al costo del inventario.

Deterioro y Reconocimiento del Costo de Venta

Al cierre de cada período se evalúa si el valor en libros es recuperable. Cuando el costo supera el valor neto realizable (precio de venta estimado menos costos de terminación y venta), se reconoce una pérdida por deterioro con cargo a resultados. Las reversiones de deterioro se acreditan como reducción del costo de los inventarios en el período de recuperación. Cuando los inventarios se venden o donan, su valor en libros se reconoce como costo de venta en el mismo período en que se reconocen los ingresos correspondientes, es decir, al transferirse todos los riesgos y beneficios al usuario.

2.8 PASIVOS ESTIMADOS Y PROVISIONES

Dulazar reconoce una provisión o pasivo estimado cuando se cumplen simultáneamente tres condiciones: (i) existe una obligación legal, contractual o implícita; (ii) dicha obligación surge como consecuencia de un hecho pasado con alta probabilidad de requerir desembolso de recursos; y (iii) el valor puede medirse con fiabilidad. Las provisiones se revisan y ajustan al cierre de cada período.

Clasificación y Reconocimiento

Para determinar la probabilidad de ocurrencia, la Entidad se apoya en evidencia técnica y conceptos de expertos (asesores legales, entre otros). Se establece la siguiente escala de probabilidad:

- Probable (mayor al 70%): se reconoce una provisión si la estimación es fiable; si no, se revela en notas.

- Posible (menor al 70%): no se reconoce provisión; se informa en notas a los estados financieros.
- Remota: no se reconoce ni se revela.

Los pasivos contingentes no se reconocen en el Estado de Situación Financiera; solo se revelan en notas cuando la obligación no es remota. Cuando el efecto del valor del tiempo del dinero es significativo, el monto de la provisión se reconoce a su valor presente, descontando los flujos futuros a la tasa de interés efectiva correspondiente a la contingencia.

Reembolsos y Bajas

Si una parte del desembolso puede ser reembolsado por un tercero (ejemplo: seguro), se reconoce como activo separado solo cuando sea prácticamente seguro recibirlo. Cuando desaparece la probabilidad de salida de recursos, la provisión se revierte, reconociendo un ingreso por recuperación en el estado de resultados.

2.9 OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Las otras cuentas por pagar agrupan obligaciones de Dulazar derivadas del desarrollo de su objeto social que no corresponden a obligaciones financieras formales. Comprenden los siguientes conceptos:

- Acreedores varios: obligaciones adquiridas con terceros y entidades relacionadas no incluidas en otras clasificaciones.
- Ingresos recibidos por anticipado y anticipos: dineros recaudados de forma anticipada por ingresos propios del objeto social.
- Depósitos recibidos para terceros con destinación específica: recursos entregados a Dulazar para cubrir costos de convenios o contratos con destinación específica.
- Aportes a seguridad social: cuentas por pagar a corto plazo por concepto de pensiones, salud y riesgos.

Reconocimiento y Medición

Estas cuentas se reconocen inicialmente a su valor nominal, dado que en su mayoría se cancelan en el corto plazo sin generar costos financieros. Los acreedores varios se reconocen al valor razonable en el momento en que la Entidad se convierte en parte obligada; con posterioridad se miden al costo amortizado aplicando la tasa de interés efectiva. Se clasifican como pasivos corrientes cuando el pago se espera dentro de los doce meses siguientes a la fecha del período informado; de lo contrario, se presentan como pasivos no corrientes. La baja en cuentas procede cuando la obligación ha sido pagada, cancelada o han expirado los términos del acuerdo.

2.10 BENEFICIOS A EMPLEADOS

Comprende todas las retribuciones que Dulazar otorga al personal administrativo y de servicios generales vinculado mediante contrato laboral. La política cubre tres categorías de beneficios:

a) Beneficios a Corto Plazo

Son los beneficios cuyo pago se efectúa durante el período o dentro de los doce meses siguientes al cierre. Incluyen: sueldos, cesantías e intereses sobre cesantías, vacaciones, prima de servicios, bonificaciones, incapacidades, ausencias remuneradas, aportes a seguridad social, auxilios monetarios y cursos de capacitación. Se reconocen a su valor nominal como gasto o costo del período mediante el método de causación, a medida que el empleado presta el servicio, sin necesidad de cálculo actuarial. La contrapartida se registra como obligación laboral en el pasivo del Estado de Situación Financiera.

b) Beneficios Post-Empleo

Dulazar opera bajo planes de aportaciones definidas: aportes a administradoras de fondos de pensiones y cesantías para cubrir las obligaciones futuras de pensión y salud del empleado. Las aportaciones se reconocen como pasivo (deduciendo lo ya pagado) y como gasto del período. Los pagos por aportaciones son determinados por los porcentajes establecidos por la normativa laboral vigente.

c) Beneficios por Terminación

Son los pagos originados en la decisión de terminar el contrato antes de la edad normal de retiro o por retiro voluntario incentivado. Se reconocen de manera inmediata en el estado de resultados como pasivo y como gasto, en el momento en que la Entidad se encuentra comprometida de manera demostrable. Cuando el pago se difiere en el tiempo, se mide a valor presente descontado, registrando todo el gasto de forma inmediata. La Entidad revela información sobre pasivos contingentes laborales cuando la posibilidad de desembolso no es remota.

2.11 INGRESOS

Los ingresos corresponden a la entrada de beneficios económicos en el período, surgidos en el curso de las operaciones de Dulazar. Se presentan netos de impuestos, descuentos comerciales y rebajas. La Entidad gestiona dos tipos principales de ingresos:

a) Ingresos Ordinarios por Venta de Bienes

Corresponde principalmente a la venta de inmuebles y construcciones desarrolladas por la Corporación. Se reconocen en el resultado del período cuando se cumplen todas las siguientes condiciones: (i) se transfieren sustancialmente los riesgos y beneficios de la propiedad al comprador; (ii) la Entidad no retiene control ni participación continua sobre los bienes vendidos; (iii) el importe del ingreso puede medirse con fiabilidad; (iv) es probable recibir los beneficios económicos asociados; y (v) los costos relacionados con la transacción pueden medirse con fiabilidad. Cuando la venta constituye una transacción

financiera, el valor razonable se determina descontando los cobros futuros a la tasa de interés efectiva, reconociendo la diferencia como ingreso financiero.

b) Otros Ingresos

Incluyen donaciones, ingresos por arrendamiento, dividendos o participaciones, intereses y ganancias en enajenación de activos. Se reconocen a valor razonable cuando se establece el derecho a recibirlos, el importe puede medirse con fiabilidad y es probable el flujo de beneficios hacia la Entidad. Las ganancias por venta de activos corresponden al diferencial favorable entre el producto de la disposición y el valor neto en libros, reconocido en el momento de la transferencia.**Medición**

La medición de los ingresos se realiza al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, considerando descuentos comerciales, descuentos por pronto pago y rebajas por volumen pactados al momento de la negociación. Los ingresos se desagregan por categoría en las notas a los estados financieros: venta de bienes, intereses, dividendos, donaciones, arrendamientos y otros ingresos significativos.

NOTAS DE CARÁCTER ESPECÍFICO

3.1 EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Descripción	2025	2024
Caja	\$ 114.086	\$ 300.000
Cuentas de ahorro	\$ 15.302.860	\$ 497.398
Total	\$ 15.416.946	\$ 797.398

Revelaciones: El efectivo y equivalentes comprende caja y cuentas de ahorro. Todas las cuentas fueron conciliadas contra extractos bancarios. No existen restricciones sobre la disponibilidad de estos recursos.

3.2 INVERSIONES

Descripción	2025	2024
Inversiones corrientes		
Fondo de inversión colectiva	\$ 32.152.950	\$ 335.910.514
Fondo inversión colectiva (Confraternidad)	\$ 56.250	\$ 947.141
Renta liquidez Bancolombia	\$ 12.635.391	\$ 0
Subtotal inversiones corrientes	\$ 44.844.591	\$ 336.857.655
Inversiones no corrientes		
Acciones — valor razonable de mercado	\$ 353.750.400	\$ 325.365.140
Total inversiones	\$ 398.594.991	\$ 662.222.795

Revelaciones: Las inversiones se clasifican en corriente y no corriente según planes de la Gerencia. Las acciones corresponden a títulos de renta variable valorados al precio de mercado al cierre. Detalle del portafolio de acciones:

Especie	Acciones 2025	Valor 2025 (\$)	Acciones 2024	Valor 2024 (\$)
Bancolombia ordinaria	6.274	\$ 353.750.400	6.274	\$ 235.902.400
Bancolombia preferencial	—	—	2.543	\$ 89.462.740
Total acciones	6.274	\$ 353.750.400	8.817	\$ 325.365.140

Las acciones de Bancolombia preferencial fueron vendidas en su totalidad durante 2025. Los recursos obtenidos se destinaron parcialmente al financiamiento de la operación y al pago de los gastos de los estudios del PUG para Buenos Aires, circunstancia que confirma el carácter activo del portafolio y sustenta su clasificación a valor razonable con cambios en resultados (ver Nota 3.14). La valorización neta de 2025 por \$230.666.160 corresponde al incremento en el precio de mercado de las acciones ordinarias de Bancolombia al 31 de diciembre de 2025.

3.3 PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Descripción	2025	2024
Casa San Carlos	\$ 3.413.308.987	\$ 3.413.308.987
Casa Los Ángeles	\$ 938.709.157	\$ 938.709.157
Girardota — Lote Paradiso	\$ 3.225.054.361	\$ 3.225.054.361
Girardota — Lote Urbano	\$ 1.978.781.002	\$ 1.978.781.002
Total propiedades de inversión	\$ 9.555.853.507	\$ 9.555.853.507

Revelaciones: Las propiedades de inversión se clasifican como activos no corrientes. Desde 2021, por decisión de la Junta Directiva, los lotes de Girardota fueron reclasificados de inventarios a propiedades de inversión dado que se descartó su comercialización por unidades.

El inmueble Casa Los Ángeles (Prado Centro) fue desalojado en noviembre de 2024 por el daño estructural ocasionado por la construcción de un edificio contiguo. Durante 2025 la Corporación adelantó las gestiones jurídicas y administrativas para obtener la indemnización del responsable; a la fecha de cierre, el proceso se encuentra en etapa de reclamación formal.

Los avalúos técnicos elaborados por peritos de la Lonja de Propiedad Raíz fueron realizados en 2015 y actualizados en 2018. Para 2024 y 2025 la Junta Directiva decidió no contratar una nueva actualización, amparada en el criterio de costo desproporcionado de la Sección 11 de las NIIF para Pymes. La Gerencia estima que los valores registrados solo pueden ser revisados cuando se identifiquen nuevos usos del suelo permitido por los

PBOT para los lotes de Girardota y se realizara el avalúo correspondiente vía método de valor residual de los proyectos que allí se puedan desarrollar. En cuanto al valor del predio de Buenos Aires, se estimará bajo esta metodología a partir de la nueva resolución de la licencia urbanística que permite maximizar el uso del predio en vivienda y comercio. En cuanto a la casa de Villahermosa se aplicará la misma metodología al momento de un posible desarrollo inmobiliario.

3.4 DEUDORES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Descripción	2025	2024
Clientes — cartera corto plazo	\$ 33.338.496	\$ 62.957.634
Cuentas por cobrar a trabajadores	\$ 0	\$ 10.000
Otras cuentas por cobrar	\$ 0	\$ 363.000
Subtotal deudores	\$ 33.338.496	\$ 63.330.634
Anticipos de impuestos y contribuciones		
Retención industria y comercio — Medellín	\$ 566.461	\$ 178.183
Retención en la fuente — rendimientos financieros	\$ 22.270.592	\$ 18.641.833
Impuesto de renta año 2021	\$ 0	\$ 5.606.000
Subtotal anticipos	\$ 22.837.053	\$ 24.426.016
Total deudores y cuentas por cobrar	\$ 56.175.549	\$ 87.756.650

Revelaciones: Durante 2025 se realizó el cobro de facturación COMFAMA pendiente de 2024 y la correspondiente al período 2025. Se castigó el saldo del impuesto de renta 2021 por imposibilidad de cobro ante la DIAN. El Comité Financiero determinó efectuar condenación de cartera castigada para doce deudores, debido a lo bajos montos y el desgaste administrativo para el cobro, así mismo porque los pagarés se encontraban vencidos por más de 3 años sin posibilidad de cobro jurídico por prescripción de términos. Así mismo once deudores activos realizaron abonos continuamente durante el año. El proceso de cobro jurídico continúa activo.

3.5 PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

Descripción	2025	2024
Construcciones en curso	\$ 348.195	\$ 348.195
Equipos de oficina	\$ 11.792.580	\$ 11.792.580
Equipo de cómputo y comunicaciones	\$ 22.803.098	\$ 22.803.098
Depreciación acumulada	(\$ 27.704.141)	(\$ 25.169.894)
Total neto	\$ 7.239.732	\$ 9.773.979

CONCEPTO	2024	ADQUISICIONES	BAJAS	DEPRECIACIÓN	2025
CONSTRUCCIONES EN CURSO	348.195	-	-	-	348.195
EQUIPOS DE OFICINA	11.792.580	-	-	-	11.792.580
EQUIPO DE COMPUTACION Y COMUNI	22.803.098	-	-	-	22.803.098
TOTAL COSTO DE ADQUISICIÓN	34.943.873	-	-	-	34.943.873
DEPRECIACIONES	0	-	-	-	0
CONSTRUCCIONES EN CURSO	0	-	-	-	0
EQUIPOS DE OFICINA	-11.792.580	-	-	-	-11.792.580
EQUIPO DE COMPUTACION Y COMUNI	-13.377.314	-	-	-2.534.247	-15.911.561
TOTAL DEPRECIACIÓN	-25.169.894	-	-	-2.534.247	-27.704.141
TOTAL PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	9.773.979	-	-	-2.534.247	7.239.732

Revelaciones: Durante 2025 no se realizaron nuevas adquisiciones de activos fijos. La variación entre períodos corresponde exclusivamente al cargo por depreciación del año (\$2.534.247).

3.6 CUENTAS POR PAGAR

Descripción	2025	2024
Sobregiros bancarios	\$ 357.527	\$ 5.967.048
Costos y gastos por pagar	\$ 13.145.452	\$ 6.137.141
Obligaciones financieras	\$ 0	\$ 605.817
Acreedores varios	\$ 0	\$ 664.200
Total cuentas por pagar	\$ 13.502.979	\$ 13.374.206

Revelaciones: El principal saldo al cierre de 2025 corresponde a honorarios por el análisis de viabilidad del proyecto de San Carlos (aproximadamente \$10 millones), contratado con profesionales especializados en ingeniería y urbanismo.

3.7 OTROS PASIVOS

Descripción	2025	2024
Dineros recibidos para terceros	\$ 11.424.505	\$ 0
Total otros pasivos	\$ 11.424.505	\$ 0

Revelaciones: Corresponde a donativos de la comunidad recaudados y administrados a través de la fiducia '100 Social', destinados a la atención de damnificados por emergencias invernales.

3.8 IMPUESTOS POR PAGAR

Descripción	2025	2024
Retención en la fuente	\$ 480.099	\$ 161.502
Impuesto de renta	\$ 85.615	\$ 0
IVA por pagar	\$ 6.374.745	\$ 14.141.778

Impuesto predial	\$ 0	\$ 15.981.002
Total impuestos por pagar	\$ 6.940.459	\$ 30.284.282

Revelaciones: La reducción en el total de impuestos por pagar obedece al menor saldo de IVA del período y al pago total del impuesto predial pendiente de 2024. El monto de impuesto de renta corresponde a retenciones sobre ingresos no exentos.

3.9 OBLIGACIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS

Descripción	2025	2024
Cesantías consolidadas	\$ 20.649.167	\$ 16.565.810
Intereses sobre cesantías	\$ 2.435.529	\$ 1.987.511
Vacaciones consolidadas	\$ 2.938.055	\$ 4.416.000
Retenciones y aportes de nómina	\$ 8.639.900	\$ 8.890.700
Total obligaciones laborales	\$ 34.662.651	\$ 31.860.021

Revelaciones: El saldo corresponde a prestaciones sociales consolidadas que serán liquidadas conforme a la legislación laboral. El incremento en cesantías refleja el mayor número de contratos laborales vinculados al crecimiento de la operación con COMFAMA.

3.10 PATRIMONIO

Descripción	2025	2024
Fondo social	\$ 1.161.910.356	\$ 1.161.910.356
Afectación NIIF — cuentas del activo	\$ 157.133.609	\$ 157.133.609
Afectación NIIF — cuentas del patrimonio	\$ 8.482.667.159	\$ 8.482.667.159
Asignación permanente vivienda	\$ 439.174.693	\$ 822.620.092
Excedentes (déficit) del ejercicio	(\$ 274.135.687)	(\$ 383.445.399)
Total patrimonio	\$ 9.966.750.130	\$ 10.240.885.817

Revelaciones: El patrimonio registró una disminución de \$274.135.687 como resultado del déficit del período 2025. No obstante, la Corporación mantiene una base patrimonial sólida respaldada por sus propiedades de inversión valorizadas en más de \$9.500 millones. La administración orienta sus esfuerzos hacia la generación de ingresos a través del contrato COMFAMA, nuevas alianzas institucionales, prestación de servicios y la gestión de los activos inmobiliarios, particularmente el desarrollo urbanístico del predio en Buenos Aires, cuya materialización se espera contribuya a revertir la tendencia deficitaria en 2026.

NOTAS AL ESTADO DE RESULTADOS Y OTRO RESULTADO INTEGRAL

3.11 INGRESOS OPERACIONALES

Descripción	2025	2024
Actividad financiera	\$ 706.217	\$ 1.425.013
Arriendos y servicios sociales	\$ 252.143.934	\$ 118.949.328
Devoluciones, rebajas y descuentos	\$ 0	(\$ 1.545.400)
Total ingresos operacionales	\$ 252.850.151	\$ 118.828.941

Revelaciones: El crecimiento de \$134 millones en ingresos operacionales se explica principalmente por la ejecución del contrato de servicios con COMFAMA (\$216 millones), orientado a la realización de estudios socioeconómicos para familias aspirantes a subsidios de vivienda. Los ingresos por arrendamiento de propiedades complementaron el resultado.

3.12 OTROS INGRESOS OPERACIONALES

Descripción	2025	2024
Diversos (donaciones)	\$ 264.174.357	\$ 68.182.063
Financieros	\$ 23.639.753	\$ 112.261.246
Dividendos y participaciones	\$ 41.907.273	\$ 31.098.239
Recuperaciones	\$ 13.596.691	\$ 16.998.615
Diversos (aprovechamientos)	\$ 750.682	\$ 2.750.365
Total otros ingresos	\$ 344.068.756	\$ 231.290.527

Resultado en portafolio de inversión en acciones

Descripción	2025	2024
Valorizaciones	\$ 230.666.160	\$ 0
(Desvalorizaciones)	\$ 0	(\$ 11.603.220)
Total resultado portafolio	\$ 230.666.160	(\$ 11.603.220)

El incremento de \$196 millones en donaciones se explica por los aportes de Fraternidad Medellín, HA Bicicletas S.A. y la Fundación Enrique Toro Calle. La disminución en rendimientos financieros obedece a la reducción del portafolio de inversión colectiva y la venta de las acciones preferenciales de Bancolombia. Ver Nota 3.14 para el tratamiento contable del portafolio.

Detalle de recuperaciones

Detalle	2025	2024
Recuperación de deterioro y deudas malas	\$ 8.248.461	\$ 11.591.449
Reintegro de otros costos y gastos	\$ 5.231.562	\$ 5.282.721

Reintegro de incapacidades	\$ 116.668	\$ 124.445
Total recuperaciones	\$ 13.596.691	\$ 16.998.615

3.13 GASTOS ADMINISTRATIVOS, DE VENTAS Y NO OPERACIONALES

Descripción	2025	2024
Gastos operacionales de administración		
Gastos de personal	\$ 228.702.818	\$ 184.496.311
Honorarios	\$ 208.423.800	\$ 113.784.650
Impuestos	\$ 44.025.838	\$ 50.374.706
Arrendamientos	\$ 15.190.933	\$ 14.818.065
Contribuciones	\$ 6.753.788	\$ 9.009.704
Servicios	\$ 5.842.536	\$ 6.997.702
Trámites y licencias	\$ 6.339.791	\$ 2.697.300
Mantenimiento y reparaciones	\$ 6.287.222	\$ 7.509.058
Gastos de viaje	\$ 335.700	\$ 5.061.453
Depreciaciones	\$ 1.055.043	\$ 1.532.164
Diversos	\$ 9.141.490	\$ 7.771.358
Subtotal administración	\$ 532.098.958	\$ 404.052.471
Gastos operacionales de venta		
Gastos de personal	\$ 239.461.017	\$ 155.882.153
Honorarios	\$ 29.945.595	\$ 32.534.000
Impuestos	\$ 0	\$ 6.240.022
Seguros	\$ 1.021.670	\$ 1.963.996
Servicios	\$ 7.147.618	\$ 13.850.152
Mantenimiento y reparaciones	\$ 24.218.866	\$ 4.445.963
Gastos de viaje	\$ 1.152.259	\$ 1.105.623
Depreciaciones	\$ 1.479.204	\$ 897.020
Diversos	\$ 7.649.814	\$ 5.107.984
Subtotal ventas	\$ 312.076.043	\$ 222.026.913
Gastos no operacionales		
Financieros	\$ 9.248.811	\$ 11.435.910
Pérdida en venta y retiro de bienes	\$ 0	\$ 2.201.011
Gastos extraordinarios	\$ 21.022.464	\$ 12.334.625

Gastos diversos	\$ 227.274.476	\$ 69.910.733
Subtotal no operacionales	\$ 257.545.751	\$ 95.882.279
Total gastos	\$ 1.101.720.752	\$ 721.961.663

GASTOS DIVERSOS	2024	2025
DONACIONES	69.903.895	226.752.620
IMPUESTOS ASUMIDOS	3.262.316	4.022.575
MULTAS, SANCIONES Y LITIGIOS	-	509.000
OTROS	6.822	12.856
TOTAL OTROS	73.173.033	231.297.051

Revelaciones: El incremento en honorarios de administración (\$94 millones) obedece a servicios técnicos especializados contratados para la gestión de las propiedades de inversión, incluyendo estudios de ingeniería (Julián Monsalve), diseños arquitectónicos (DYP Diseños), Vías y Tránsito y Geología y Gestión, en atención a las iniciativas de desarrollo urbanístico y la situación de la propiedad de Buenos Aires. El aumento en gastos de personal de ventas refleja la mayor planta vinculada al contrato COMFAMA. El incremento en gastos diversos no operacionales (\$157 millones) corresponde principalmente a erogaciones de gestión jurídica y recuperación de activos inmobiliarios.

3.14 ACLARACIÓN — TRATAMIENTO CONTABLE DE LA VALORIZACIÓN NETA DEL PORTAFOLIO DE ACCIONES

1. Política contable aplicable

En su condición de entidad clasificada en el Grupo 2, la Corporación aplica el Marco Técnico Normativo del Decreto 2420 de 2015, Anexo 2 (NIIF para Pymes). El tratamiento de los instrumentos financieros se rige por la Sección 11 — Instrumentos Financieros Básicos y la Sección 12 — Otros Temas relacionados con Instrumentos Financieros de las NIIF para Pymes.

De acuerdo con la Sección 11 párrafo 11.14(c), las acciones que cotizan en bolsa se miden a valor razonable con cambios en resultados. Esta clasificación es coherente con el uso operativo del portafolio durante 2025. A diferencia del Grupo 1, las NIIF para Pymes no contemplan la opción de llevar las variaciones al ORI, por lo que el reconocimiento en el ERI es la única alternativa aplicable.

2. Aclaración sobre el período 2024

En 2024, la desvalorización por **\$11.603.220** fue registrada en el ORI, tratamiento que no es consistente con el marco del Grupo 2. Sin embargo, dado que el valor era **no material** frente al déficit del período (\$371.842.179), su impacto en la comprensión financiera fue

marginal. Para 2025, en aplicación correcta de la Sección 11, las valorizaciones se presentan en el ERI.

3. Naturaleza de las valorizaciones reconocidas en 2025

Las valorizaciones por **\$230.666.160** corresponden a ajustes del valor razonable de mercado de las acciones ordinarias de Bancolombia al 31 de diciembre de 2025. Son de naturaleza **no realizada**: no representan flujo de caja efectivo. Como ESAL del RTE, no procede distribución de excedentes, por lo que este reconocimiento no genera presión sobre la destinación de recursos.

4. Impacto en el resultado del período

Descripción	2025	2024
Resultado ingresos - egresos antes de valorizaciones	(\$ 504.801.847)	(\$ 371.842.179)
Valorizaciones / (desvalorizaciones) portafolio *	\$ 230.666.160	(\$ 11.603.220)
Resultado neto del período	(\$ 274.135.687)	(\$ 383.445.399)

* Ajuste a valor razonable de mercado — ganancia no realizada (2025) / pérdida presentada en ORI (2024). Medición conforme Sección 11, NIIF para Pymes.

Sin las valorizaciones del portafolio, el déficit de 2025 habría ascendido a \$504.801.847. Su reconocimiento en el ERI modera el déficit hasta \$274.135.687, representando una mejora material de \$230.666.160 en el resultado del período.

3.15 DETERMINACIÓN DE LA PÉRDIDA FISCAL DEL EJERCICIO 2025

Concepto	Parcial (\$)	Total (\$)
Total ingresos procedentes		596.918.906
Total costos y gastos del estado de resultados		1.101.720.753
Menos: gastos no procedentes fiscalmente		
Impuestos asumidos	321.864	
Costos y gastos no deducibles	16.973.150	
Subtotal gastos no procedentes		17.295.014
Subtotal gastos procedentes		1.084.425.739
Ingresos procedentes menos gastos procedentes		(487.506.833)
Pérdida líquida fiscal		(487.506.833)
Impuesto estimado de renta 2025		0

Revelaciones: La pérdida fiscal de \$487.506.833 confirma que no se generó renta líquida gravable ni obligación de pago del impuesto de renta en el período. Como ESAL del RTE, la Corporación solo tributaría sobre ingresos no afectos al beneficio del régimen. La pérdida fiscal acumulada podrá ser compensada en los términos del artículo 147 del Estatuto Tributario.

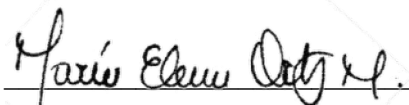
4. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Entre el 1 de enero de 2026 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros, no han ocurrido eventos significativos que pudieran afectar la situación financiera de la Corporación, no se han identificado hechos que requieran ajustes, pero si unas revelaciones adicionales en los EEEF

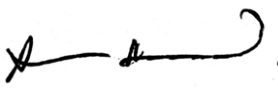
- Obtención de licencia urbanística para predio de Buenos Aires, maximizando su valor a través de la convocatoria a presentar propuestas de compra y desarrollo directamente con constructoras. En los primeros meses de 2026 se obtuvo la Resolución C2_0056 del 29 de enero de 2026 que otorga licencia urbanística para Buenos Aires, participamos en la invitación de COMFAMA para presentar propuestas para renovar el contrato de visitas técnicas, elegibilidades y visitas de existencia oara vivienda construcción en sitio propio y nuevas. También la aceptación de la propuesta de talleres y asesorías por parte de HACEB, Planta Frico Caldas del Grupo BIOS, operación de programa de vivienda para Fundacion Beatriz Londoño y otra propuesta para operar los programas sociales de la Fundacion Enrique Toro.
- Gestión activa de la reclamación jurídica por los daños al inmueble Casa Los Ángeles, sin resolución definitiva a la fecha de este informe. Promoción activa de la venta de este inmueble como Lote para desarrollar proyecto de vivienda.
- Visita de Inspección de control y vigilancia de la Gobernación de Antioquia por queja de un tercero (vecino de Villahermosa)

5, APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Las presentes notas y los estados financieros fueron revisados por la Junta Directiva, junto con el informe de gestión. Serán sometidos a aprobación de la Asamblea General de Corporados que se llevará a cabo el 26 de marzo de 2026.



María Elena Ortiz Marín
Representante Legal



Pablo León Buitrago Patiño
Contador — T.P. 140447-T