



LOGAN

2026

Avalúo Comercial

REPORTE DE VALUACIÓN

Connecta 26

**Calle 26 #92-32 Centro Empresarial
Connecta 26**

Bogotá, Distrito Capital

Número de Asignación: LV26-0675

www.loganvaluation.com

Longitud: -74.120995

Latitud: 4.684083

El presente Informe es confidencial y no debe ser divulgado a ninguna persona que no sea el Cliente o los usuarios previstos, sin el consentimiento previo por escrito de LOGAN. LOGAN ha proporcionado este informe en el entendimiento de que solo será visto y utilizado por el Cliente, por lo que ninguna otra persona tiene derecho a utilizarlo o basarse en él, a menos que LOGAN lo haya acordado expresamente por escrito.

14 de julio de 2026

Calle 81 #11-55, Piso 6
Bogotá, D.C.
+57 (1) 467-4717
www.loganvaluation.com
NIT 900.562.460-0

Sr. Jairo Corrales Castro
Presidente
PEI Asset Management
Calle 28 #13A-75, Piso 34
Bogotá, DC
jcorrales@pei.com.co

Re: Reporte de Valuación, Avalúo Comercial
Connecta 26
Calle 26 #92-32 Centro Empresarial Connecta 26, Bogotá, Distrito Capital

Número de Archivo: LV26-0675

Estimado Sr. Corrales Castro:

De acuerdo con su solicitud, hemos preparado un avalúo para la propiedad mencionada anteriormente, la cual se describe a continuación:

- La propiedad objeto de análisis corresponde a Connecta 26, un complejo empresarial de uso mixto desarrollado por Terranum, ubicado sobre la Avenida El Dorado (Calle 26) No. 92-32, en la ciudad de Bogotá D.C. El complejo integra oficinas corporativas Clase A y B, edificios build-to-suit, locales comerciales y servicios complementarios, junto con terrenos en exceso disponibles para futuro desarrollo.

Por favor dirigirse a la página 13 de este reporte para conocer información importante sobre el alcance de la investigación y el análisis de este reporte. Se incluye la identificación de la propiedad, inspección, el análisis del mayor y mejor uso, y la metodología de valuación. Todos los montos de moneda dentro del reporte están presentados en Peso Colombiano (COP), a menos que se mencione otra. A continuación, presentamos los factores más relevantes de esta propiedad:

Consideraciones de Valor

- La propiedad en análisis corresponde a Connecta 26, el cual se encuentra ubicado en Calle 26 #92-32 Centro Empresarial Connecta 26; en la localidad de Calle 26, en la ciudad de Bogotá - Distrito Capital. La propiedad cuenta con un total de 14,456.46 M2 de área útil de terreno (1.45 hectáreas), más un área de terreno en exceso de 22,615.17 M2 (2.26 hectáreas). Las mejoras comprenden 329,840.00 M2 de área construida, 188,043.78 M2 de área rentable y 3,764 espacios de parqueo. Se considera que la propiedad tiene una clase predominante A.

Factores Determinantes de Valor

- Durabilidad de los ingresos (WALT y vencimientos)** - El plazo promedio ponderado de los contratos (WALT) es de **3.97 años**. Los vencimientos de contratos están distribuidos a lo largo de los próximos 10 años sin concentración de vencimientos mayor de **20.00%** del área total arrendable en un año determinado. En los próximos tres años, los contratos que corresponde a **36.00%** del área arrendable vencen; no obstante, la información del cliente estima una probabilidad de prórroga alta del **90.00%**, complementada con cláusulas de renovación automática por períodos sucesivos de un año y el desempeño de la propiedad históricamente.

Esta distribución de vencimiento en el tiempo y alta probabilidad de renovación significa que existe un riesgo de rotación bajo y mayor estabilidad de los ingresos durante el horizonte de inversión.

- **Relación Renta Contractual vs. Renta de Mercado** - Las rentas de mercado conciliadas a la fecha de valoración en su totalidad tienen una diferencia mínima de menos de 5% versus las rentas contractuales. Se considera que las rentas de la propiedad se encuentran **a mercado**, lo que implica un **bajo riesgo** que en la propiedad tendría fluctuaciones importantes en el momento de recolocar o en renovaciones de contratos. Este diferencial constituye un componente de valor reversionario del activo.
- **Calidad y Concentración de Inquilinos** - Los 10 mayores contratos de arrendamiento, que ocupan más de 6,000 m2 representan aproximadamente **45%** del área arrendable total y **42.9%** de los ingresos. Los inquilinos principales son Teleperformance (13%), Scotiabank (9%), Globant (6.5%), VISA (6.5%), Gate Gourmet (5%), y Wework (4.5%). La concentración por inquilino se considera **baja**, con un perfil crediticio **alto** que respalda la estabilidad del flujo.
- **Margen Operativo y Eficiencia de Gastos** - El activo presenta un margen NOI sobre Ingresos Brutos Efectivos (IBE) del **87.57%** y una ratio de gastos netos del **12.43%**, este último dentro del rango de mercado (10%–20%). El NOI por m2 rentable asciende a **\$863,173.45 /año**, en la mitad superior del rango de mercado (\$500,000–\$1,000,000), reflejando la calidad del activo y su estructura de reembolsos de administración.
- **Peso de la Reversión en el Valor DCF** - Bajo una tasa de descuento del **11.75%** y un horizonte de tenencia de 10 años, aproximadamente el **50.52%** del valor presente proviene del valor de reversión. La tasa de salida aplicada (7.75%) es igual a la tasa de capitalización inicial, lo que expone el valor a las variaciones en la tasa de salida tanto como al desempeño del flujo de caja.
- **Terrenos en Exceso** - Los terrenos en exceso (2.26 ha) representan un potencial de desarrollo futuro no reflejado en los ingresos actuales del activo. Su valor se estima de forma independiente mediante el enfoque residual que contempla continuar con el modelo de negocio de construir para rentar. Se adiciona al valor del activo en operación, constituyendo una fuente de valor latente para el comprador. Este valor representa aproximadamente **6.41%** del valor total.

Resumen de Indicadores

Indicador	Propiedad Analizada	Rango de Mercado
Tasa de Capitalización (Ro)	7.75%	7.50 - 8.50%
Ratio de Gastos Netos (sobre IBE)	12.43%	10 - 20%
Margen NOI (sobre IBE)	87.36%	70% - 90%
Vacancia Actual	5.88%	3.00% - 10.00%
Incrementos Anuales de Renta	IPC hasta IPC + 3.0%	IPC – IPC + 2.0%
NOI por M2 (sobre área rentable)	\$863,173.45	\$500,000 - \$1,000,000

Nota: los indicadores se derivan del análisis de capitalización directa. El margen y la ratio de gastos se calculan sobre los Ingresos Brutos Efectivos (IBE).

Certificamos que no tenemos un interés actual o futuro en la propiedad más que la estimación de valor. Maria Paula Moreno, Valuation Specialist, prestó asistencia profesional en la investigación del mercado y la elaboración del reporte.

Su atención es dirigida a la sección de Supuestos y Condiciones Limitantes de este reporte, presentada en la página 105. La aceptación de este reporte constituye un acuerdo con estos supuestos y condiciones. En particular, destacamos lo siguiente:

Supuestos Especiales

- No existen supuestos especiales asociados con este avalúo.

Supuestos Significativos

- Asumimos que la información suministrada referente a información de áreas, modelo de ingresos y gastos es creíble y refleja la realidad del activo, ajustándola a la propiedad.
- La proyección de ingresos para el horizonte de inversión se elaboró con base en la información suministrada y los otros ingresos tomando dicha información como fundamento para estimar el comportamiento financiero de los años siguientes.
- Revisamos la información legal / física proporcionada y observamos diferencias en las áreas de la propiedad. Basándonos en nuestra revisión, seleccionamos la fuente con el mayor nivel de confianza en este caso el cuadro de áreas y el rent roll suministrado por el cliente.
- No fue suministrado el detalle desagregado de las rentas variables percibidas por la propiedad. De acuerdo con la información proporcionada por el cliente, dichos ingresos se encuentran incorporados dentro del rubro de “Otros Ingresos”. En consecuencia, para efectos de la modelación del flujo de caja, se consideró la continuidad de estos ingresos durante el período de proyección, aplicando un crecimiento conservador alineado con las proyecciones de inflación (IPC).

El presente Informe se ha elaborado conforme a las Normas Internacionales de Valuación (IVS), emitidas por el International Valuation Standards Council (IVSC), y al RICS Valuation – Global Standards (Red Book). El Valor de Mercado opinado se ha determinado conforme a la definición establecida en IVS 104 y es consistente con los principios de medición del valor razonable establecidos en la NIIF 13 y con el marco técnico normativo de información financiera vigente en Colombia, incluyendo, según corresponda, la NIC 40 Propiedades de Inversión, la NIIF 16 Arrendamientos, y la NIC 16 Propiedades, Planta y Equipo.

En el caso Para efectos de la jerarquía de valor razonable establecida en la NIIF 13, la medición del valor del Activo se clasifica en el Nivel 3, dado que la valoración incorpora insumos significativos no observables en el mercado, incluyendo —entre otros— tasas de capitalización y descuento ajustadas por riesgos específicos del Activo, supuestos de absorción, estabilización y rentas de mercado proyectadas. Conforme a la NIIF 13.73, la presencia de uno o más insumos significativos no observables determina la clasificación de la medición en su totalidad en el Nivel 3, independientemente del nivel de observabilidad de los demás insumos utilizados.

Los evaluadores abajo firmantes han realizado un reporte de valoración o consultoría previo que involucra a la propiedad analizada en los últimos tres años.

Basados en el reporte de valuación según los lineamientos antes mencionados, sujeto a los Supuestos y Condiciones Limitantes, supuestos significativos y supuestos especiales (si hay alguno), hemos llegado a la siguiente conclusión(es) de valor:

Valor de Mercado Actual “Como Está”

El Valor de Mercado¹ “Como Está” de los derechos de Arrendador de la propiedad, evaluado en mayo 19, 2026, es:
\$2,157,442,984,617

El tiempo de exposición antecedente a mayo 19, 2026 habría sido 12 meses y el período de mercadeo estimado desde mayo 19, 2026 es de 12 meses.

Agradeciendo su atención,



Bryan Dragoo, MAI, RICS
Principal | LOGAN
AVAL-411981
bryan@loganvaluation.com



Felipe Moreno, RAA
Director of Valuation | LOGAN
AVAL - 1018477681
felipe@loganvaluation.com
www.loganvaluation.com



Franedward Moreno, Architect, RAA
Director of Valuation | LOGAN
AVAL-563267
frank@loganvaluation.com
www.loganvaluation.com

¹ IVSC, Estándares Internacionales de Valoración (IVS), IVS 104 bases de valor, página 21, Secciones de la 20 a la 120.