

2026

Avalúo Comercial

REPORTE DE VALUACIÓN

Connecta 80

Calle 81B # 72-13 Edificio Empresarial
Connecta 80

Bogotá, Distrito Capital

Número de Asignación: LV26-0676

www.loganvaluation.com

Longitud: -74.087373 Latitud: 4.696818

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.

6 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 80
Calle 81B # 72-13 Edificio Empresarial Connecta 80, Bogotá, Distrito Capital**

Número de Archivo: LV26-0676

Estimado Sr. Corrales Castro:

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

- El sujeto de análisis corresponde a un edificio corporativo de oficinas Clase A de 19 niveles, que forma parte del complejo empresarial Connecta 80. El inmueble presenta una configuración de uso mixto, donde los tres primeros pisos están destinados a áreas comerciales y de servicios, mientras que los niveles superiores albergan espacios de oficinas diseñados bajo estándares corporativos modernos.

Por favor dirigirse a la página 12 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 al Connecta 80, ubicado en la Cra. 28 #17 - 452 en el submercado Calle 80 de la ciudad de Bogotá. El terreno tiene un total de 24,703.00 M2 o 2.47 Ha para todo el edificio, de acuerdo con la medición realizada del esquema general del proyecto suministrado por el cliente. Las mejoras comprenden un área construida bruta de 32,359.23 M2, un área privada de 31,019.18 M2² y un área rentable de 31,731.00 M2, de acuerdo con la información contenida en los Certificados de Libertad y Tradición y la documentación financiera suministrada por el cliente. Adicionalmente, el inmueble cuenta con 269 parqueaderos distribuidos en 2 niveles de sótano.
- El edificio se encuentra distribuido en 19 niveles. En el primer piso se localizan el lobby principal y el control de acceso para el ingreso a las oficinas. Los espacios comerciales se desarrollan entre los pisos 1 y 3, contando con frente y acceso directo desde las áreas de circulación del edificio. Por su parte, los pisos 4 al 19 corresponden a plantas completas destinadas a oficinas, con una configuración que permite una ocupación eficiente y flexible de los espacios.

Factores Determinantes de Valor

- Durabilidad de los ingresos (WALT y vencimientos).** El plazo promedio ponderado de los contratos (WALT) a la fecha de valoración es de 6.05 años ponderado por renta contractual (5.86 años ponderado por área), medido a vencimiento contractual. El riesgo de rotación en el corto plazo es bajo —solo el **3.07% del área (3.89% de los ingresos) vence en los próximos tres años (2026–2028)**—, pero los vencimientos se concentran en dos eventos: aproximadamente el **16.81% del área vence en 2030**, un **27.39% adicional en 2032** y una vacancia del **21.11% en 2036**. Esta concentración de vencimientos, vinculada a los contratos del inquilino ancla (Ernst & Young) y de Otd Américas, constituye el principal riesgo de durabilidad de los ingresos y exige una estrategia de renovación anticipada para mitigar periodos de vacancia.

- **Calidad y concentración de inquilinos.** La base de inquilinos presenta una **concentración alta**, acentuada por la presencia de un inquilino ancla dominante. Las distintas entidades del grupo **Ernst & Young ocupan en conjunto 11,261 m² (35.49% del área / 48.60% de los ingresos)**, seguidas por **Otd Américas (18.57% del área / 23.05% de los ingresos)**. Estos dos grupos concentran por sí solos el **71.64% de los ingresos** del activo, por lo que la estabilidad del flujo depende de forma material de la permanencia de Ernst & Young como ocupante principal. El resto de la cartera —Divemotor, Juan El Panadero, Gallagher, IWG y Mercado Libre, entre otros— aporta diversificación marginal. La concentración por inquilino se considera **alta**, parcialmente compensada por el perfil corporativo y crediticio del inquilino ancla.
- **Espacios vacantes y estabilización:** Se aplicó un ajuste por estabilización considerando que la propiedad presenta una vacancia del 23.87%, equivalente a aproximadamente 6.269,99 M2 de oficinas ubicadas en los pisos 6, 10, 11, 12, 14 y 17, así como 1.303,01 M2 de locales comerciales, para un total de 7,573.00 m² vacantes. Para estos espacios se estimó un período de absorción de nueve meses, con base en las condiciones actuales del mercado y las características del inmueble. El ajuste contempla la pérdida temporal de ingresos durante el período de comercialización, así como los costos asociados a la estabilización de los espacios vacantes, incluyendo comisiones de arrendamiento y gastos de administración. Como resultado, se determinó un ajuste por estabilización de \$7,693,895,000, el cual fue deducido del valor obtenido mediante el método de capitalización directa con el fin de reflejar el tiempo y los costos requeridos para alcanzar un escenario de ocupación estabilizada. (Ver pág. 66)
- **Margen operativo y eficiencia de gastos.** El activo presenta un margen NOI sobre Ingresos Brutos Efectivos (IBE) del 89.16% y una ratio de gastos netos del **10.84%**. Este último se sitúa **dentro del rango de mercado de referencia (10%–20%)**. El NOI por m2 rentable asciende a **COP \$1,033,300.58/año**, cerca del máximo del rango de mercado (COP \$500,000–\$1,000,000). La ratio de gastos bruto (28.64%) incorpora la cuota de administración, reembolsable por los inquilinos (COP \$6,543 M anuales) y por tanto neutral sobre el flujo neto.
- **Terrenos en Exceso** - Los terrenos en exceso (1.16 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 (Ver pág. 75) 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 22.54% del valor total.

Indicador	Propiedad Analizada	Rango de Mercado
Tasa de Capitalización (Ro)	8.00%	7.50 - 8.50%
Ratio de Gastos Netos (sobre IBE)	10.84%	10 - 20%
Margen NOI (sobre IBE)	89.16%	70% - 90%
Vacancia Actual	23.87%	3.00% - 10.00% (estabilizado)
Incrementos Anuales de Renta	IPC hasta IPC + 1.0%	IPC – IPC + 2.0%
NOI por M2 (sobre área rentable)	\$1,033,300.58	\$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 99. 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 a 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 los certificados de tradición y libertad y el rent roll suministrado por el cliente.

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. Si bien la metodología de valoración empleada es conceptualmente consistente con los principios de medición del valor razonable de 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—, el presente Informe no está destinado a servir de base para reportes financieros bajo NIIF/IFRS (ver Uso Previsto). Las referencias a dichas normas se incluyen únicamente con fines ilustrativos de la naturaleza de los insumos y la metodología empleada, y no constituyen una medición a valor razonable para propósitos contables.

A título ilustrativo y consistente con lo anterior, para efectos de la jerarquía de valor razonable establecida en la NIIF 13, la medición del valor del Activo se clasificaría 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”

\$517,731,000,000

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