

2026

Avalúo Comercial

REPORTE DE VALUACIÓN

Edificio Cortezza Palmas

Cra. 28 #17 - 452

Medellin, Distrito Capital

Número de Asignación: LV26-677

www.loganvaluation.com

Longitud: -75.559201

Latitud: 6.219907

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.

1 de julio de 2026

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
Edificio Cortezza Palmas
Cra. 28 #17 - 452, Medellín, Distrito Capital

Número de Archivo: LV26-677

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 Cortezza Palmas, un edificio de oficinas Clase A con certificación LEED Gold, ubicado sobre la Avenida Las Palmas, al suroriente de Medellín. El inmueble cuenta con 10 pisos, terraza y dos sótanos, y presenta especificaciones acordes con activos corporativos de alta calidad.

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 Edificio Cortezza Palmas, ubicado en la Cra. 28 #17 - 452 en el submercado Palmas de la ciudad de Medellín. El terreno tiene un total de 14,797.53 M2 o 1.48 Ha para todo el edificio, de acuerdo con la escritura pública 1709 suministrada por el cliente. Las mejoras consisten en 22,004.88 M2 de área construida bruta, 18,204.10 M2 de área rentable y 553 parqueaderos distribuidos en 2 sótanos, de acuerdo con la resolución N C1-15-0582 suministrada por el cliente.
- La propiedad en el primer nivel dispone de un lobby principal de recepción, áreas comunes destinadas a salas de reuniones y espacios de bienestar para los usuarios, así como locales comerciales que complementan los servicios del edificio. La edificación se desarrolla en 10 niveles destinados principalmente a oficinas, con plantas de distribución flexibles. Adicionalmente, cuenta con una terraza de uso común en el último nivel, áreas técnicas y un número significativo de parqueaderos distribuidos en los sótanos y los pisos 1 al 5.

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 5.37 años ponderado por renta contractual (5.27 años ponderado por área), medido a vencimiento contractual. No obstante, la distribución de los vencimientos está fuertemente concentrada en el tramo final del horizonte de tenencia: aproximadamente el **72%** del área arrendable vence en los años 2032 y 2033 (36.36% y 35.22%, respectivamente), correspondientes a los contratos de WeWork, Sistemas Colombia y Productos Familia. En el corto plazo el riesgo de rotación es bajo —solo **12.05%** del área (12.8% de los ingresos) vence en los próximos tres años (2026–2028)—, pero la concentración de vencimientos en dos años consecutivos hacia el final del periodo constituye el principal riesgo de durabilidad de los ingresos y exige una estrategia de renovación o re-comercialización anticipada para mitigar periodos de vacancia prolongada.
- **Relación Renta Contractual vs. Renta de Mercado** - Las rentas de mercado conciliadas a la fecha de valoración son de \$78,000/m² (Oficinas), \$82,000/m² (Local Comercial). Las rentas contractuales de oficinas se sitúan en conjunto **ligeramente por encima de mercado** —Productos Familia, Sistemas Colombia y Groupe SEB superan los \$78,000/m²—, mientras que WeWork (\$61,110/m²) se encuentra por debajo de mercado. La posición sub-mercado de WeWork representa un **potencial reversionario al alza** —de re-arrendarse a mercado, la renta de ese espacio ajustaría aproximadamente un 28%—, si bien dicho potencial está condicionado al riesgo de reabsorción de un bloque de 4,925 m² (27.9% del área) en un único evento de vencimiento (2032) y al perfil de contraparte del operador. Para el resto de la cartera, las rentas contractuales se sitúan en línea o ligeramente por encima de mercado, por lo que el componente reversionario agregado del activo es **moderado**.
- **Calidad y Concentración de Inquilinos** - La base de inquilinos presenta una **concentración alta**. Los contratos de superficie igual o superior a 2,000 m² corresponden a tres inquilinos que representan aproximadamente el **76.3%** del área arrendable y el **76.2%** de los ingresos contractuales: Productos Familia (36.3%) WeWork (27.9%) y Groupe SEB Andean (12.1%). Los dos primeros concentran por sí solos el **64% de los ingresos**, por lo que la estabilidad del flujo depende de forma material de la permanencia de Productos Familia y WeWork; este último, además, paga una renta por m² (COP \$61,110) sensiblemente inferior a la del resto de la cartera (COP \$78,000–\$97,000), lo que añade un elemento de riesgo en caso de renegociación o salida. La concentración por inquilino se considera **alta**, parcialmente compensada por el perfil corporativo de los principales arrendatarios.
- **Margen Operativo y Eficiencia de Gastos** - El activo presenta un margen NOI sobre Ingresos Brutos Efectivos (IBE) del 82.03% y una ratio de gastos netos del 17.97%, este último dentro del rango de mercado (10%–20%). El NOI por m² rentable asciende a COP \$811,207.57/año, en la mitad superior del rango de mercado (COP \$500,000–\$1,000,000), reflejando la calidad del activo y su estructura de reembolsos de administración. La ratio de gastos bruto (35.37%) refleja el peso de la cuota de administración, la cual es reembolsable por los inquilinos (COP \$3,197M anuales) y por tanto neutral sobre el flujo neto; descontado dicho reembolso, la eficiencia operativa neta del activo se sitúa en niveles acordes con inmuebles de oficinas Clase A en operación.
- **Peso de la Reversión en el Valor DCF** - Bajo una tasa de descuento del **12.00%** y un horizonte de tenencia de 10 años, aproximadamente el **45.7%** del valor presente proviene del valor de reversión. La tasa de salida aplicada (**8.25%**) 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.

Resumen de Indicadores

Indicador	Propiedad Analizada	Rango de Mercado
Tasa de Capitalización (Ro)	8.25%	7.50 - 8.50%
Ratio de Gastos Netos (sobre IBE)	17.97%	10 - 20%
Margen NOI (sobre IBE)	82.03%	70% - 90%
Vacancia Actual	4.81%	3.00% - 10.00%
Incrementos Anuales de Renta	IPC hasta IPC + 1.0%	IPC – IPC + 2.0%
NOI por M2 (sobre área rentable)	\$811,207.57	\$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. La Econ. Maria Paula Moreno, Team Leader Office , 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 80. 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 el área construida del inmueble corresponde a la registrada en la Resolución No. C1-15-0582. No obstante, no se cuenta con información suficiente que permita verificar con precisión las áreas correspondientes a los sótanos ni a los niveles de parqueadero en altura. En consecuencia, para efectos de la presente valoración, se consideran válidas las áreas reportadas en la documentación suministrada, sin que haya sido posible corroborar de manera independiente el detalle de dichas superficies.
- Para efectos de la presente valoración, se asume que el área ocupada corresponde a la reportada en el rent roll suministrado. Adicionalmente, se considera un área de 128 M2 asociada a los locales actualmente vacantes, de acuerdo con la información comercial proporcionada. En conjunto, estas áreas se asumen como representativas del área rentable total del edificio, dado que no se contó con el detalle desagregado de áreas que permitiera realizar una verificación independiente de su composición.
- No fue suministrado el detalle de los ingresos variables correspondientes a la isla comercial ni al local ubicado en el sótano 1. En consecuencia, para efectos de la presente valoración, se asume para la isla comercial una renta mensual de \$200.000 por m2. Por su parte, para el local ubicado en el sótano 1 se adopta una renta de mercado acorde con las condiciones observadas para inmuebles comparables, considerando incrementos anuales equivalentes a la variación del IPC durante el período de proyección. Adicionalmente no se consideraron como área rentable y se agregaron como ingreso adicional.

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”

El Valor de Mercado¹ “Como Está” de los derechos de Arrendador de la propiedad, evaluado en mayo 19, 2026, es:

\$175,575,000,000

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



María Moreno, Team Leader Office
Valuation Specialist | LOGAN
AVAL-1000785312
pmoreno@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.