

2026

Avalúo Comercial

REPORTE DE VALUACIÓN

Exenta Zona Franca Gachancipá

Km. 55 vía Bogotá, Tunja. El progreso
Gachancipá, Cundinamarca

Número de Asignación: LV26-0678

www.loganvaluation.com

Longitud: -73.850939 Latitud: 5.01731625

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.

23 de junio de 2026

Sr. Jairo Corrales Castro
Presidente
PEI Asset Management
Calle 28 #13A-75, Piso 34
Bogotá, 0
jcorrales@pei.com.co

Re: Reporte de Valuación, Avalúo Comercial
Exennta Zona Franca Gachancipá
Km. 55 vía Bogotá, Tunja. El progreso, Gachancipá, Cundinamarca

Número de Archivo: LV26-0678

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 sujeta a análisis corresponde a una zona franca sobre el corredor norte. Cuenta con buenas vías de acceso importantes para la distribución logística. Cuenta con un GLA de 77,429.05.

Por favor dirigirse a la página 14 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

- Exennta Zona Franca Gachancipá está ubicada en la Km. 55 vía Bogotá, Tunja. El progreso en el sector Gachancipá, Cundinamarca. El predio tiene un total de 89,525.96 M2 o aproximadamente 8.95 hectáreas. Las mejoras consisten en 77,429.05 M2 de área bruta construida y de área rentable, en un total de 9 edificaciones, de las cuales 7 corresponden a bodegas de almacenamiento y 2 edificios de oficinas. Consideramos que la propiedad tiene una clase predominante de A.

Factores Determinantes de Valor

- **Vacancia y Potencial de Estabilización** - El activo opera actualmente a una ocupación del 70.10%, con el 29.90% del área vacante —las bodegas 6 y 7, espacios de la bodega 1 y 8, y los edificios de oficinas 4 y 5. Esta vacancia, sustancialmente superior a la del mercado, representa simultáneamente el principal riesgo y la principal fuente de valor potencial del activo: su absorción a rentas de mercado elevaría materialmente el flujo operativo. El valor "Como Está" incorpora un descuento por el periodo y costo de comercialización (lease-up) necesario para alcanzar la ocupación estabilizada, modelado en el flujo de caja descontado.
- **Durabilidad de los Ingresos (WALT y vencimientos)** - El plazo promedio ponderado de los contratos vigentes es corto: aproximadamente 3.4 años ponderado por renta (1.9 años por área), reflejo de contratos con

términos remanentes de 2 a 4 años y de un componente temporal relevante. En particular, un contrato temporal que representa cerca del 13.07% de los ingresos contractuales vence en diciembre de 2026, lo que añade presión de renovación en el corto plazo. La corta duración ponderada incrementa el riesgo de rotación, parcialmente mitigado por el hecho de que las rentas se encuentran a mercado (lo que facilita renovaciones) y por la probabilidad de renovación del 80% asumida en el modelo.

- **Calidad y Concentración de Inquilinos** - La base de inquilinos comprometida se concentra en tres ocupantes corporativos: Softys Colombia (43.37% de los ingresos contractuales), Express Luck Colombia (25.76%) y Moldexco Innovation (17.80%), además de un arrendamiento temporal (~13.07%). La concentración por inquilino es alta, propia de un activo logístico multiusuario de pocas bodegas de gran formato, y la estabilidad del flujo comprometido depende de forma material de Softys como principal arrendatario. El perfil corporativo de los inquilinos respalda la calidad del flujo existente.
- **Relación Renta Contractual vs. Renta de Mercado** - Las rentas contractuales en sitio (COP \$18,445–\$20,903/m2 /mes en bodegas) se sitúan en línea con la renta de mercado conciliada de COP \$19,000/m2 /mes para bodegas y COP \$23,000/m2/mes para oficinas. La ausencia de un diferencial significativo implica un riesgo bajo de ajuste a la baja en renovaciones, pero también un componente reversionario limitado por la vía de las rentas en sitio; el principal recorrido al alza del activo proviene de la ocupación del espacio vacante, no de la revisión de las rentas vigentes.
- **Margen Operativo y Eficiencia de Gastos** - El activo presenta una ratio de gastos netos del 12.09%, dentro del rango de mercado (10%–20%), consistente con una estructura de arrendamiento en la que parte de los gastos operativos son reembolsables por los inquilinos (COP \$1,073,227,303 anuales). La eficiencia operativa es adecuada; no obstante, la carga de gastos asociada al espacio vacante (no reembolsable mientras no se arriende) presiona el flujo neto hasta alcanzar la estabilización.
- **Peso de la Reversión y Conclusión de Valor** - Bajo una tasa de descuento del 12.25% y una probabilidad de renovación del 80%, el flujo de caja descontado "Como Está" —que incorpora el periodo de lease-up del espacio vacante. Dada la incidencia del lease-up, el valor es particularmente sensible a los supuestos de absorción, renta de mercado y plazo de comercialización del espacio vacante.
- **Terreno colindante sin Valor Adicional** - Se identificó un área de terreno en el límite de la propiedad, colindante con una quebrada, con potencial teórico de expansión. Tras evaluación preliminar, se concluyó que su habilitación exigiría inversiones significativas (extensión de redes, adecuaciones de infraestructura, cumplimiento ambiental y permisos) sin viabilidad económica razonable bajo las condiciones actuales, por lo que no se le asignó valor adicional en la estimación.

Certificamos que no tenemos un interés actual o futuro en la propiedad más que la estimación de valor. Daniela Bejarano, 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 89. 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

- Para efectos del presente avalúo, se asume como supuesto extraordinario que la ausencia de información detallada y verificable sobre las áreas brutas construidas de los activos objeto de análisis no afecta de

manera material la estimación de su valor de mercado. Lo anterior, considerando que la valoración se fundamenta principalmente en el desempeño operativo estabilizado de los inmuebles, reflejado en los ingresos efectivos y condiciones de ocupación reportadas mediante el rent roll y demás información financiera suministrada por el cliente. En concordancia con los principios establecidos en las Normas Internacionales de Valoración (IVS), el enfoque de ingresos prioriza la capacidad de generación de renta y los flujos económicos asociados al activo, por lo que las eventuales diferencias que pudieran existir en las áreas brutas construidas no se consideran determinantes para la conclusión de valor, siempre que no impliquen modificaciones sustanciales en los ingresos, gastos operativos, ocupación o condiciones contractuales que soportan el análisis. En caso de evidenciarse posteriormente información que contradiga este supuesto o revele diferencias significativas con incidencia en el desempeño económico de los activos, las conclusiones de valor aquí presentadas podrían requerir revisión.

- Durante la inspección del inmueble, se identificó un área de terreno ubicada en el límite de la propiedad y colindante con una quebrada, la cual, en principio, podría representar una oportunidad para futuras expansiones de áreas comunes u otros desarrollos complementarios. No obstante, tras una evaluación preliminar de las condiciones físicas y operativas del sitio, se determinó que cualquier aprovechamiento de dicha área requeriría inversiones significativas asociadas a la extensión de redes de servicios públicos, adecuaciones de infraestructura, cumplimiento de restricciones ambientales y obtención de los permisos correspondientes.

En virtud de lo anterior, se concluye que, bajo las condiciones actuales, no existe una viabilidad económica razonable para su desarrollo. En consecuencia, para efectos de la presente valoración, se asume que el valor potencial atribuible a esta porción del terreno es igual o inferior a los costos requeridos para su habilitación y aprovechamiento. Por lo tanto, no se ha asignado un valor adicional a esta área dentro de la estimación del valor de mercado del activo.

Resumen de Indicadores

Indicador	Propiedad Analizada	Rango de Mercado
Tasa de Capitalización (Ro)	9.00%	7.50 - 8.50%
Ratio de Gastos Netos (sobre IBE estabilizado)	12.09%	10 - 20%
Margen NOI (sobre IBE estabilizado)	87.91%	70% - 90%
Vacancia Actual	29.90%	3.00% - 10.00%
Incrementos Anuales de Renta	IPC a IPC + 0.5%	IPC – IPC + 1.0%
Renta de Mercado (Bodegas)	\$19,000/ M2 / Mes	\$16,000 - \$23,000

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).

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:

\$150,471,000,000

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
www.loganvaluation.com



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



Daniela Bejarano Fajardo RAA
Team Leader of Valuation
AVAL - 1010059230
dbejarano@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.