

2026

Avalúo Comercial

REPORTE DE VALUACIÓN

ZOL Funza

Bogotá. km 1,5 vía Cerrito La Florida -
Funza

Funza, Cundinamarca

Número de Asignación: LV26-0679

www.loganvaluation.com

Longitud: -74.1608182 Latitud: 4.73902461

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

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
ZOL Funza
Bogotá. km 1,5 vía Cerrito La Florida - Funza, Funza, Cundinamarca

Número de Archivo: LV26-0679

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 la zona de operaciones y logística Funza, ubicada cerca del corredor industrial de la calle 80. Cuenta con buenas vías de acceso importantes para la distribución logística. Cuenta con un GLA de 193,423.11 M2.

Por favor dirigirse a la página 15 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

- ZOL Funza está ubicada en Bogotá. km 1,5 vía Cerrito La Florida - Funza en el sector Vereda La Florida Zona Industrial del mercado de Funza. El predio en el cual se encuentran las construcciones tiene un total de 257,014.06 M2 o aproximadamente 25.70 hectáreas. Las mejoras consisten en 211,349.74 M2 de área bruta construida y 193,423.11 M2 de área rentable, en un total de 9 edificios. Consideramos que la propiedad tiene una clase predominante de A. ZOL Funza corresponde a un parque industrial y logístico de alta especificación, desarrollado para atender operaciones de almacenamiento, distribución, comercio electrónico y logística de última milla.

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 aproximadamente 4.75 años ponderado por renta (4.49 años ponderado por área), medido a vencimiento contractual. Los vencimientos se distribuyen a lo largo del horizonte, con cierta concentración: aproximadamente el 21.0% del área vence en 2026 y un 35.6% en 2032. En los próximos tres años (2026–2028) vence cerca del 32.47% del área (29.0% de los ingresos), principalmente contratos de Suppla. La rotación de corto plazo es por tanto un factor de atención, si bien la naturaleza del activo —logística moderna, 100% ocupada, en un submercado de alta demanda— mitiga el riesgo de vacancia prolongada.
- Calidad y concentración de inquilinos** - A diferencia de un activo con solo un inquilino, ZOL Funza presenta una base de inquilinos diversificada entre 10 grupos corporativos. Los principales son Mercado Libre (26.96% del área / 28.68% de los ingresos), Suppla I (22.54% / 19.72%) y D1 (18.53% / 19.47%); ningún inquilino concentra más del 29% de los ingresos. La diversificación por inquilino se considera media-alta y constituye un factor positivo de estabilidad del flujo, respaldada por el perfil corporativo de los principales arrendatarios (e-commerce, retail de descuento y operadores logísticos 3PL).

- **Relación Renta Contractual vs. Renta de Mercado** - La renta de mercado conciliada para el activo es de COP \$33,000/m²/mes. Las rentas contractuales en sitio promedian aproximadamente COP \$29,197/m²/mes, situándose ligeramente por debajo de mercado (~13.02%). Este diferencial constituye un componente de valor reversionario moderado al alza, realizable en las renovaciones y re-comercializaciones a lo largo del horizonte de tenencia, particularmente en los vencimientos concentrados de 2026 y 2032.
- **Margen Operativo y Eficiencia de Gastos** - El activo presenta un margen NOI sobre Ingresos Brutos Efectivos (IBE) del 91.46% y una ratio de gastos netos del 8.54%, niveles consistentes con la estructura de arrendamiento en la que la mayor parte de los gastos operativos —servicios públicos, mantenimiento de áreas comunes y administración— son reembolsables por los inquilinos (COP \$5,099,923,312 anuales). La ratio de gastos bruto (15.27%) es por tanto en su mayoría neutral sobre el flujo neto. El NOI por m² rentable asciende a COP \$358,543.74/año, acorde con los parámetros del segmento industrial/logístico en la Sabana de Bogotá. La eficiencia operativa del activo, sustentada en su alta ocupación (100.00%) y en una base de gastos mayoritariamente recuperable, constituye un factor favorable de estabilidad del flujo neto.
- **Terrenos en Exceso** - El activo incorpora cinco terrenos en exceso que suman 201,339.36 m², una superficie que excede la del activo construido en operación. Su relevancia como factor es más en la opcionalidad de crecimiento que confieren al propietario: permiten ampliar el parque de forma incremental para atender demanda futura, ya sea mediante desarrollos a la medida (built-to-suit) para inquilinos existentes o nuevos que requieran expansión, o mediante desarrollo especulativo en un corredor logístico de alta absorción. Esta reserva de suelo habilitada reduce la dependencia de adquisiciones futuras de terreno, otorga flexibilidad para capturar absorción del mercado sin competir por lotes escasos, y constituye una fuente de valor latente que se adiciona, valorada de forma independiente, al valor del activo en operación.

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 118. 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 toda la información suministrada por el cliente es creíble y verdadera.
- 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.

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:

\$1,009,354,000,000

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.