

2026

REPORTE DE VALUACIÓN

www.loganvaluation.com

Avalúo Comercial

Terreno Proyecto Parque Industrial ZOL
SOPÓ

LOTE ZOL SOPO

Sopó, Cundinamarca

Número de Asignación: LV26-0680

Longitud: -73.940111

Latitud: 4.921472

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

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
Gerente General
PEI Asset Management
Calle 28 #13A-75, Piso 34
Bogotá, DC
jcorrales@pei.com.co

**Re: Reporte de Valuación, Avalúo Comercial
Terreno Proyecto Parque Industrial ZOL SOPÓ
LOTE ZOL SOPO, Sopó, Cundinamarca**

Número de Archivo: LV26-0680

Estimado Sr. Corrales Castro:

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

- Terreno rural vacante localizado en el municipio de Sopó, Cundinamarca con destinación industrial. Se ubica al norte del casco urbano, sobre la vía Tocancipá–Sopó. El predio está compuesto por tres lotes físicamente unidos, que fueron englobados. La sumatoria de sus áreas es de 372,977.00 M2. Su figura es irregular y su topografía es plana. El folio resultante del englobe corresponde al 'Lote Zol Sopó' con folio matrícula No. 176-253664 el cual es el objeto de valoración del presente informe. El terreno es considerado como Área Bruta.

Por favor dirigirse a la página 11 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

- El Terreno Proyecto Parque Industrial ZOL SOPÓ está ubicado en el sector Vereda Pueblo Viejo del mercado de Sopó, Cundinamarca. El predio tiene un área total bruta de 372,977.0 M² o aproximadamente 37.3 Ha. En el predio se identifica una edificación correspondiente a una vivienda en estado de abandono, la cual no fue considerada dentro de la valoración debido a su avanzado deterioro físico y a su escasa representatividad respecto al área total del terreno.

Factores Determinantes de Valor

- **Aptitud normativa y potencial de desarrollo** - El predio se localiza en suelo Rural Suburbano de actividad Industrial sobre Corredor Suburbano (UDOL No. 5 – Zona Industrial), con usos permitidos Industrial 1, 2 y 3 conforme a los Decretos 009/2000, 012/2007 y 080/2010. El mayor y mejor uso concluido es el **desarrollo de un parque industrial-logístico**, coherente con la dinámica del corredor Tocancipá–Sopó–Briceño. Sobre un área neta urbanizable de aproximadamente **349,154 m²**, los aprovechamientos normativos sustentan un área bruta construible del orden de **174,577 m²**. Esta capacidad de desarrollo constituye el principal soporte del valor del activo.
- **Ubicación y Conectividad** - El predio cuenta con doble frente sobre vías pavimentadas de doble calzada (Tocancipá–Sopó y Sopó–Briceño), lo que otorga accesibilidad logística superior y flexibilidad de acceso. La ampliación y adecuación de la vía Tocancipá–Sopó actualmente en ejecución por el municipio refuerza, en el mediano plazo, la conectividad del activo, si bien implicó la demolición parcial del cerramiento existente. La localización en uno de los corredores industriales de mayor absorción de la Sabana Norte es un factor de valor favorable.

- **Disponibilidad de Servicios e Infraestructura** - El predio dispone de energía (ENEL—Codensa), pozo de agua propio (que se asume conectado al acueducto municipal) y topografía plana apta para desarrollo. No cuenta con servicio de gas natural, factor a considerar en la planeación de un desarrollo industrial. La presencia de servicios e infraestructura vial reduce los costos y plazos de habilitación frente a suelo no servido.
- **Condición Física del Suelo y Obras Preexistentes.** Se observaron movimientos de tierra (corte, relleno y nivelación) para la conformación de una plataforma de aproximadamente tres metros, sin evidencia de mejoramiento profundo, estabilización geotécnica ni reforzamiento estructural. Ante la ausencia de estudios técnicos en contrario, se asume que dichas intervenciones no restringen el desarrollo normal del predio. La vivienda en estado de abandono identificada no representa el mayor y mejor uso y se excluyó de la conclusión de valor. Estos elementos no constituyen, a la fecha, limitaciones materiales, pero su confirmación depende de la debida diligencia técnica del comprador.
- **Riesgos y Consideraciones de Desarrollo.** Como activo no generador de renta, el retorno depende de la ejecución futura del desarrollo y está sujeto a riesgos de absorción del mercado, evolución de costos de construcción, obtención de licencias y plazos de habilitación. La licencia de parcelación identificada se consideró únicamente como referencia para áreas brutas y netas, sin que los resultados del avalúo necesariamente coincidan con sus parámetros. La desactualización catastral (los tres predios aún figuran individualmente pese al englobe jurídico) no es limitante para la estimación de valor, pero conviene regularizarla.

Certificamos que no tenemos un interés actual o futuro en la propiedad más que la estimación de valor. El Arq. Andres Aguirre, Valuation Specialist, prestó asistencia profesional en la investigación del mercado y la elaboración del reporte. Así mismo, el Arq. Franedward Moreno, Director of Valuation, aportó su experiencia e idoneidad profesional en la revisión técnica del documento.

Su atención es dirigida a la sección de Supuestos y Condiciones Limitantes de este reporte, presentada en la página 59. 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

- Dentro de la documentación suministrada se identificó una licencia urbanística en la modalidad de parcelación, la cual fue considerada únicamente como referencia para la determinación de las áreas brutas y netas aprovechables del predio, una vez descontadas las afectaciones identificadas.

Para el desarrollo del enfoque residual se adoptó, de manera independiente, la hipótesis de construcción de bodegas de un nivel con mezzanine, conforme a los aprovechamientos permitidos por la normativa vigente. En consecuencia, los resultados del presente avalúo no necesariamente coinciden con los parámetros o conclusiones derivados de la licencia mencionada.

- Durante la inspección se evidenció la ejecución de movimientos de tierra destinados a la conformación de una plataforma o terraplén. Con base en las observaciones realizadas en campo, esta intervención presenta una profundidad aproximada de tres (3) metros y corresponde a actividades de corte, relleno y nivelación del terreno. No se identificaron obras de mejoramiento profundo del suelo, estabilización geotécnica especializada ni sistemas de reforzamiento estructural. Para efectos del presente avalúo, y ante la ausencia de estudios técnicos que indiquen lo contrario, se asume que dichas intervenciones no constituyen una limitación ni generan afectaciones que restrinjan el desarrollo o aprovechamiento normal del predio objeto de análisis.

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 Razonable de Mercado Actual

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

\$95,187,000,000.00

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



Andrés Aguirre, RAA, Arch, Esp.
Team Leader of Valuation | LOGAN
AVAL-1018464616
faguirre@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.