

SKANDIA

Fiduciaria

Un socio con solidez y trayectoria

sk

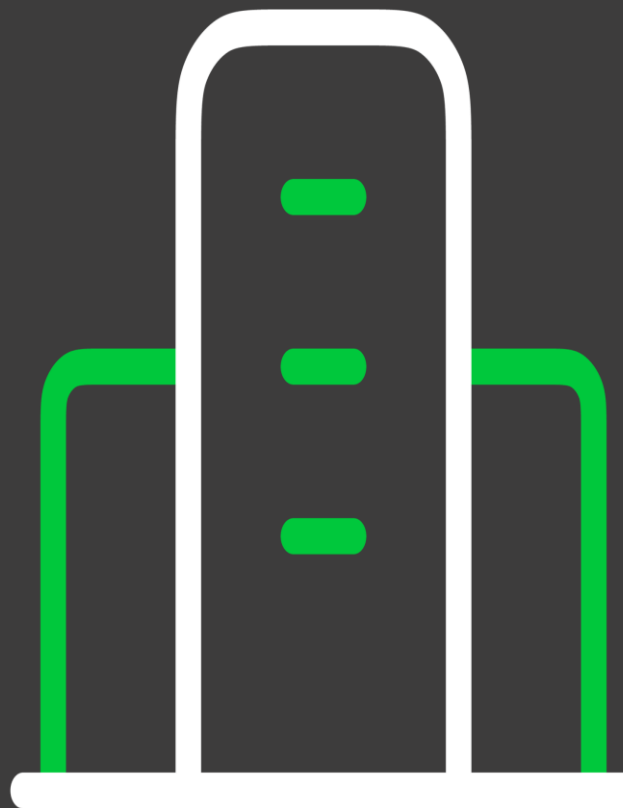


Somos experiencia, conocimiento y cercanía.
Somos expertos en Servicios Financieros.



FICI Skandia COMPRAR PARA ARRENDAR-I

enero 2026



Contenido:

[Etapas del Mercado Colombiano](#)

[Cifras del Fondo](#)

[Nuestros Inmuebles](#)

[Pago de rendimientos - Rentabilidades](#)

[Distribución geográfica y clase de activo](#)

[Vacancia y Contratos](#)

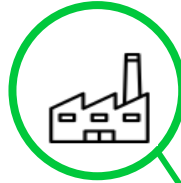
[Valoración y Mercado Secundario](#)

[Liquidez & Ajustes Reglamento](#)

Etapas del Mercado Colombia - 3Q-2025

Expansión

- Escasez de oferta
- Alza del precio de renta
- Crecimiento de la actividad de construcción



BODEGAS

	Bogotá 60%	B/quilla 18%	Medellín 14%	Cali 8%
· Inventario	4.422.000 m ²	1.422.000 m²	1.149.000 m²	1.040.000 m²
· Vacancia**:	4,0%	2,5%	2,5%	1,7%
· Absorción**:	88.000 m²	124.700 m²	124.700 m²	103.000 m²
· Precio vta:	\$1,8 y \$2,8 mil	\$2,1 y \$2,7 mil	\$3,0 y \$3,7 mil	\$1,5 y \$2,5 mil
· Precio rta:	\$12 y \$20 mil	\$14 y \$18 mil	\$15 y \$22 mil	\$15 y \$25 mil

Recuperación

- Creación de oferta
- Alza del precio de renta
- Crecimiento de la actividad de construcción



OFICINAS

	Bogotá 70%	Medellín 20%	B/quilla 6%	Cali 4%
· Inventario:	3.116.800 m²	882.000 m²	251.100 m ²	185.000 m ²
· Vacancia:	7,0%	5,8	6,5%	8,3%
· Absorción	40.200 m²	11.400 m²	1.000 m²	7.000 m²
· Precio vta:	\$7 y \$14,5 mil	\$6,5 y \$8,0 mil	\$5 y \$7,0 mil	\$5 y \$8,3 mil
· Precio rta:	\$45 y \$95 mil	\$30 y \$68 mil	\$35 y \$50 mil	\$30 y \$55 mill

Sobreoferta

- Incremento de oferta
- Ajuste del precio de renta
- Desistimiento de la actividad de construcción



COMERCIO

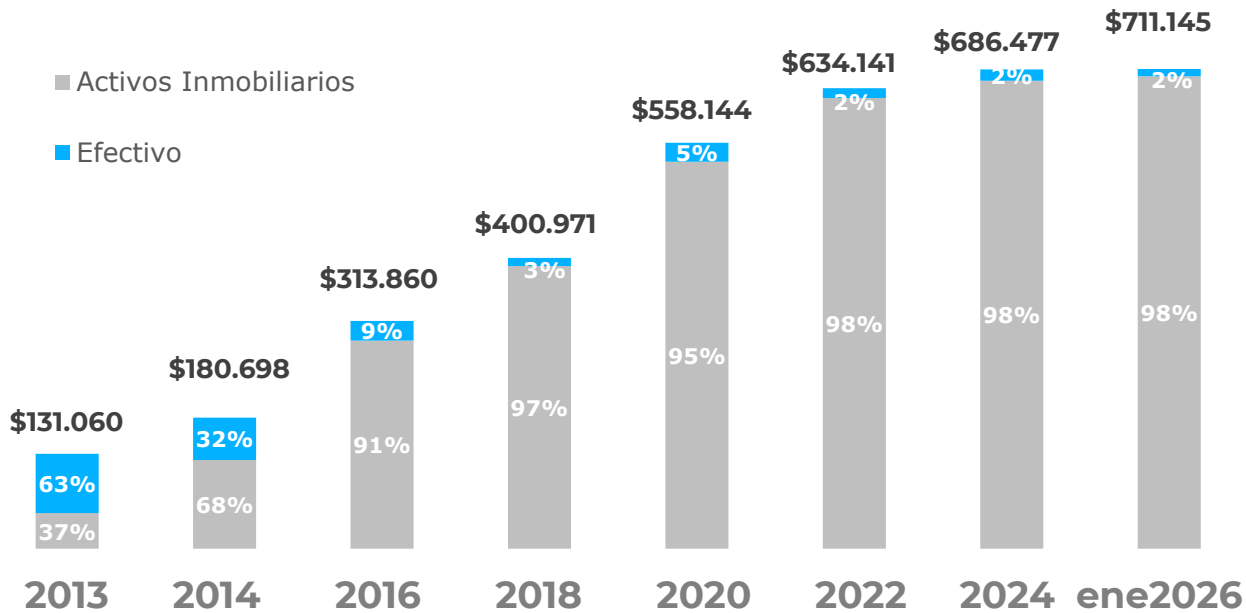
	Bogotá 52%	Medellín 26%	B/quilla 10%	Cali 12%
· Inventario:	1.952.100 m ²	1.088.000 m²	450.300 m ²	472.300 m ²
· Vacancia:	3,1%	0,8%	9,2%	6,7%
· Absorción:	23.100 m²	71.500 m²	8.200 m²	15.400 m²
· Centros C:	41	28	15	11
· Precio rta:	\$110 mil	\$95 mil	\$70 mil	\$62 mil

Recesión

- Mantenimiento de oferta
- Diminución del precio de renta
- Congelamiento de la actividad de construcción

Activos bajo administración

(Cifras en millones)



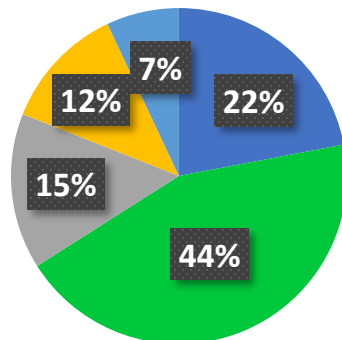
Nuestros inversionistas

enero 2026

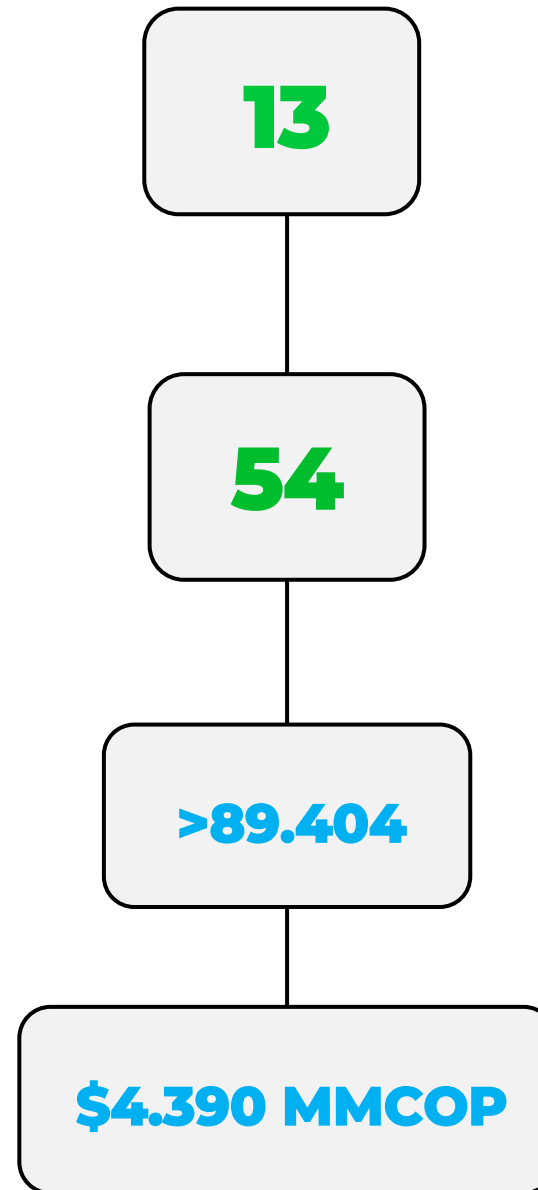
Número de Inversionistas

1.010 directos
2.980 indirectos

3.990 Total



- Institucionales AFP
- Fonfo Voluntario SK
- Persona Natural
- Otros Institucionales
- No Institucionales



Grupos de inmuebles



250%

Crecimientos activos en los últimos 8 años.

Arrendatarios



1.5 EA

Comisión sobre activos administrativos.

m2 **construidos**

Ingresos promedio mensuales

*Datos suministrados a corte de enero de 2026

Renovación Contratos de arrendamiento.

2022 – 100% área.

- **8** contratos equivalentes a 5.805 mts²

2023 – **97%** del flujo (9 de 11 contratos).

- Representados en 9.000 mts²

2024 – **100%** del flujo (9 de 9 contratos).

- Representados en 7.660 mts²

2025 – **95%** del flujo (12 de 14 contratos).

- Representados en 9.651 mts²



Parque Logístico California

Km1 via Cordialidad
Barranquilla

9%*

GLA **21.995 m²**
Ocupación **100%**
Arrendatarios **4**

CEC Torre 3

Calle 127 Av Cordoba
Bogotá D.C.

35%*

GLA **19.795 m²**
Ocupación **100%**
Arrendatarios **11**



Edificio Antejardín

Av. Poblado Calle 7
Medellín

17%*

GLA **9.125 m²**
Ocupación **98%**
Arrendatarios **5**



Midtown 92/11

Calle 92 Cra. 11
Bogotá D.C.

8%*

GLA **3.300 m²**
Ocupación **100%**
Arrendatarios **5**

Torre Sequoya

Calle 79 Cra. 11
Bogotá D.C.

 **8%**

GLA **3.200 m2**
Ocupación **100%**
Arrendatarios **9**



Locales Comerciales

Calle 116 Cra. 17 y CC Santa Fe
Bogotá D.C.

 **4%**

GLA **900 + m2**
Ocupación **100%**
Arrendatarios **1**



C.C. Pacific Center

CII 36N No. 6A - 65
Cali

 **5%**

GLA **13.873 m2**
Ocupación **99,1%**
Arrendatarios **7**



Parque Industrial Las Mercedes

Km2 vía Cota- Funza
Funza/Cundinamarca

 **4%**

GLA **8.146 m2**
Ocupación **100%**
Arrendatarios **1**



Nuevos Contratos de arrendamiento.

2021 – Firma de **8** contratos en 10.563 mts2

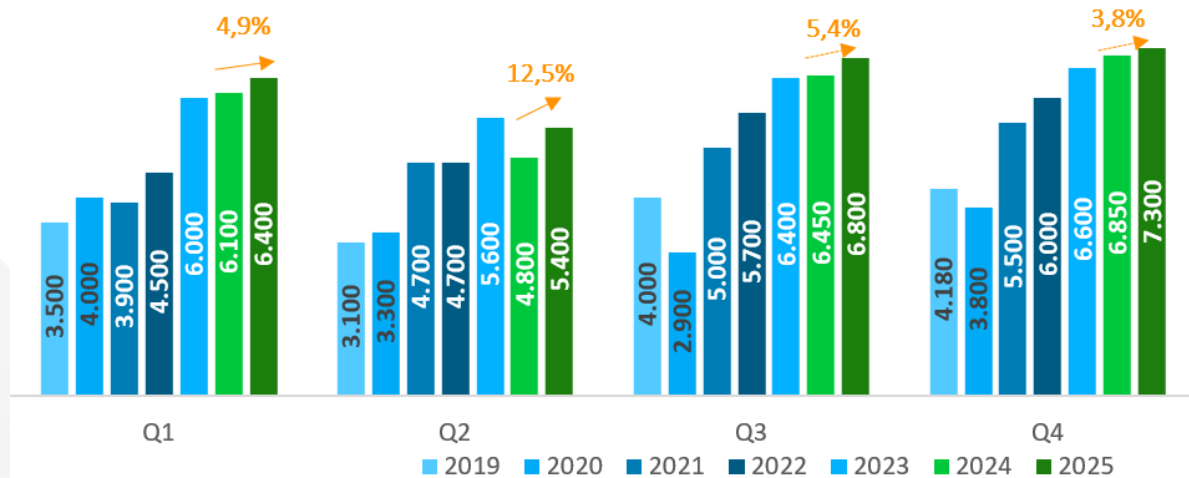
2022 – Firma de **8** contratos para 4.370 mts2

2023 – **11** nuevos contratos equivalentes a 1.710 mts2

2024 - **6** nuevos contratos equivalentes a 5.069 mts2

2025 - **7** nuevos contratos equivalentes a 16.000 mts2

Evolución pago de Rendimientos.



Pesos por participación: \$457 \$444 \$625 \$708 \$854 \$871 **\$977 IVT**



Vida promedio contratos

Valor de Unidad Rentabilidad EA enero

mes
año
YTD
Desde inicio Sk



Valor patrimonial del FICI



Valoración a precios de mercado FICI

4,11 años (49% vence >2027)

NaV FICI Sk CPA
27.574,46 (68,31%)

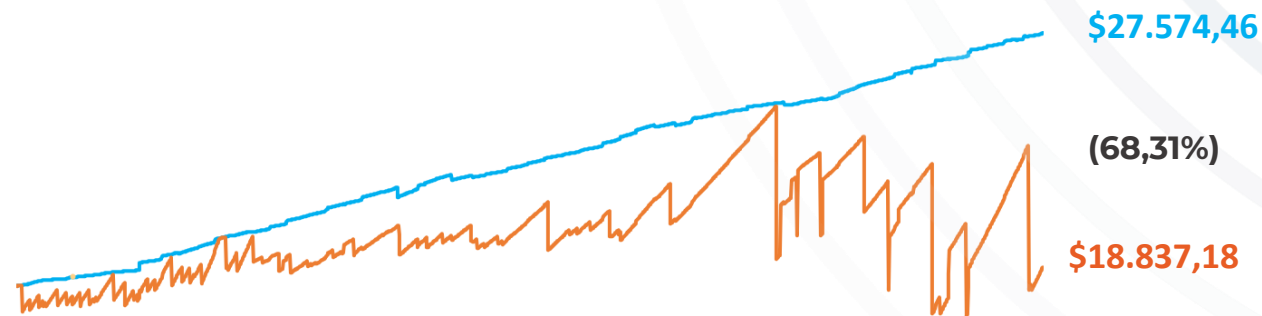
Valor Mercado
18.837,18

5,78% (89% por renta)
9,93%
5,78% (89% por renta)
7,63%

-93,15%
-16,75%
-93,15%
0,73% desde junio 2021

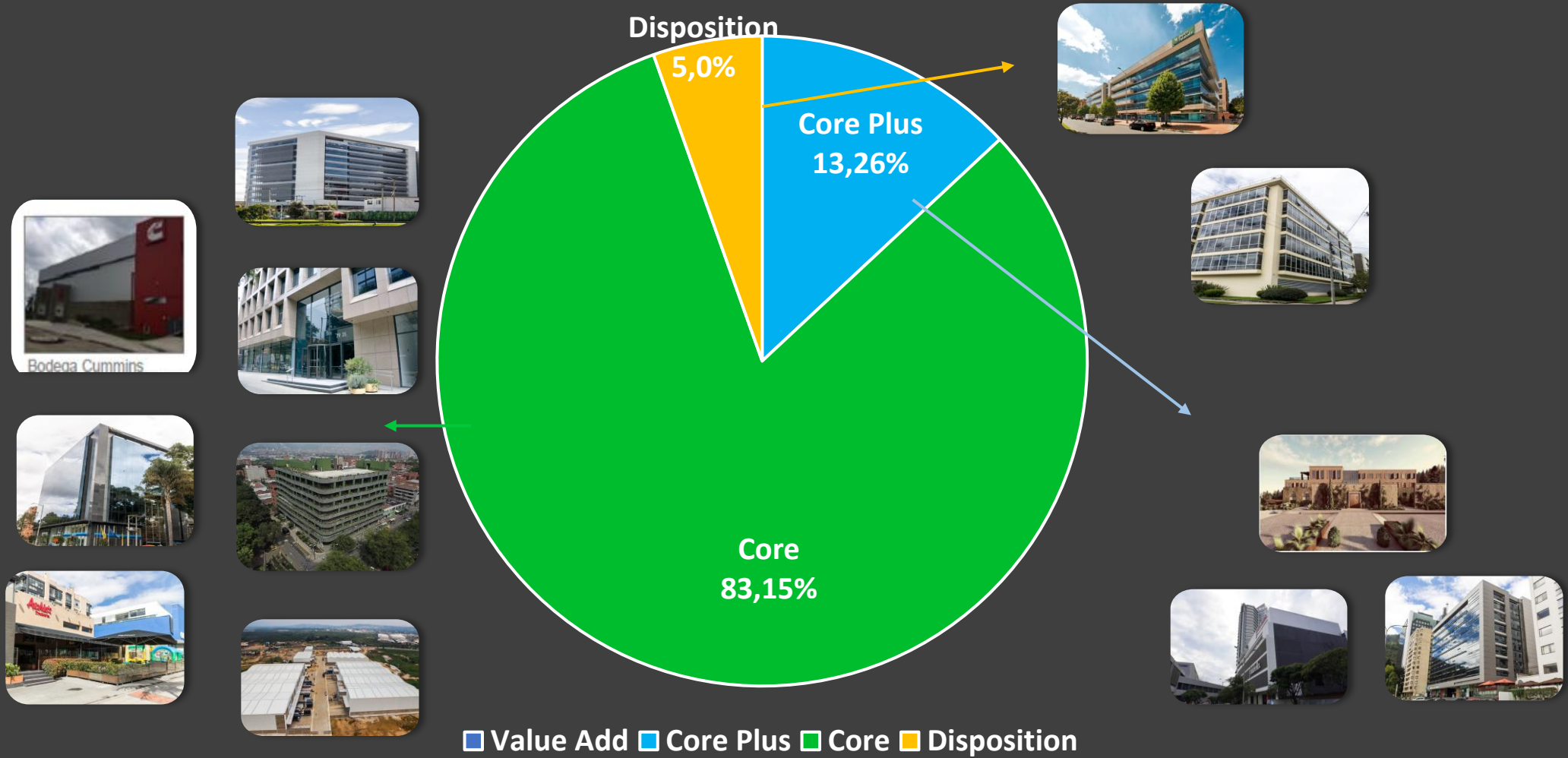
Cash Yield (3,67% E.A.) Vr NaV
4to Q 2025 (4,52% E.A) Vr Mdo

skandia



Estrategia FICI Skandia CPA

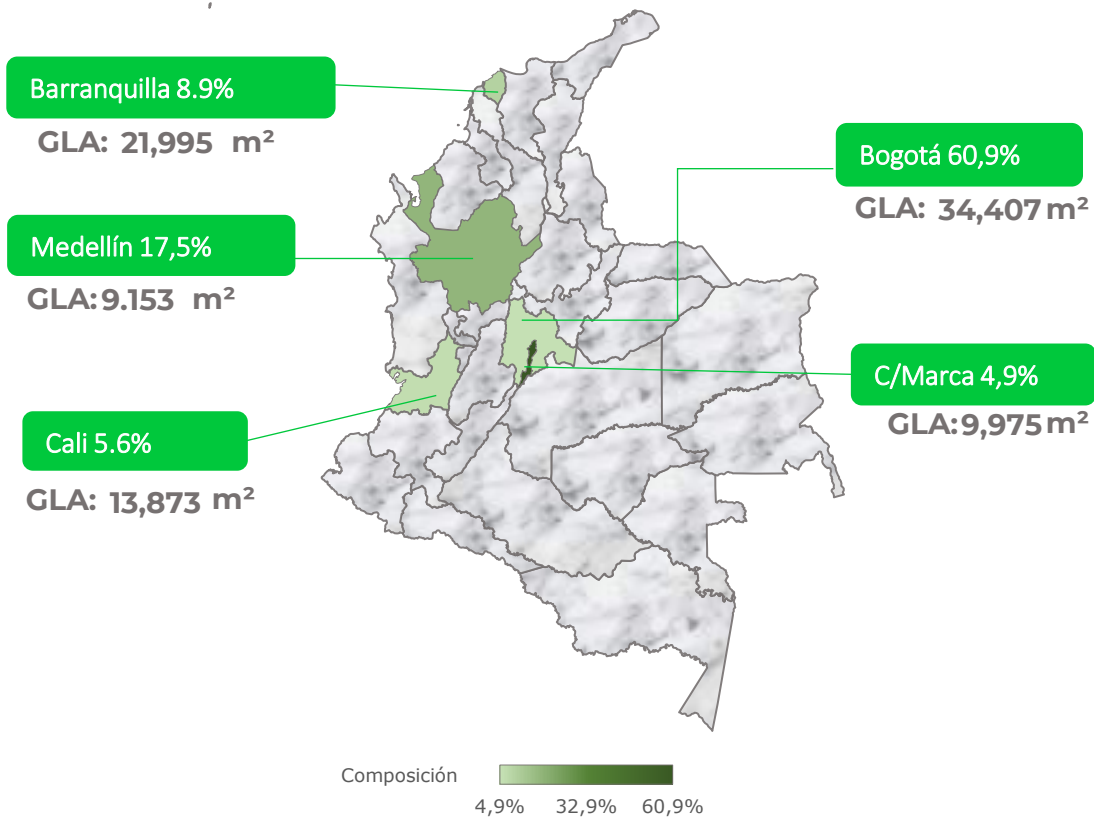
Activos Inmobiliarios, según estrategia y riesgo (enero 2026)



Distribución geográfica y por clase de activo.



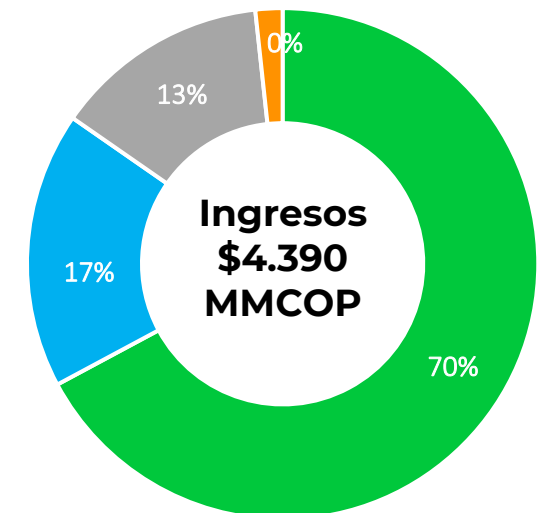
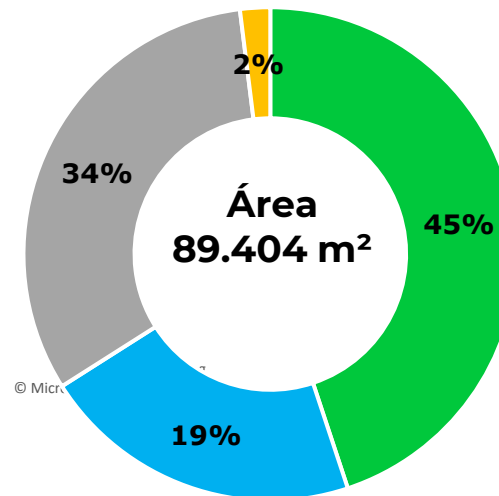
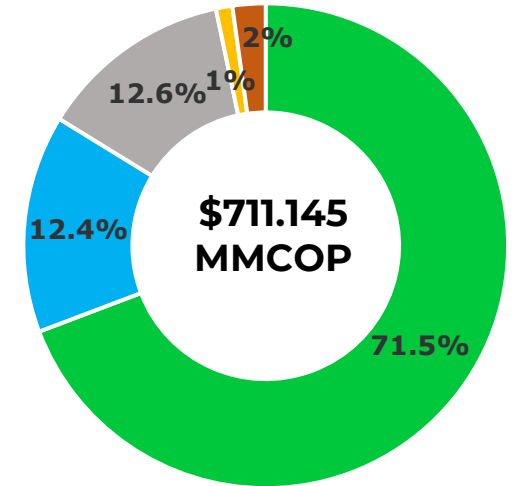
Distribución Geográfica enero 2026



90% de los mt2 del FICI fueron construidos **hace menos de 10 años**

Distribución por clase de Activo

- \$509.558 MM Oficinas
- \$ 88.150 MM Comercio
- \$ 89.626 MM Bodegas
- \$ 9.164 MM Salud
- \$1.338MM Multifamily
- \$15.152 MM Efectivo



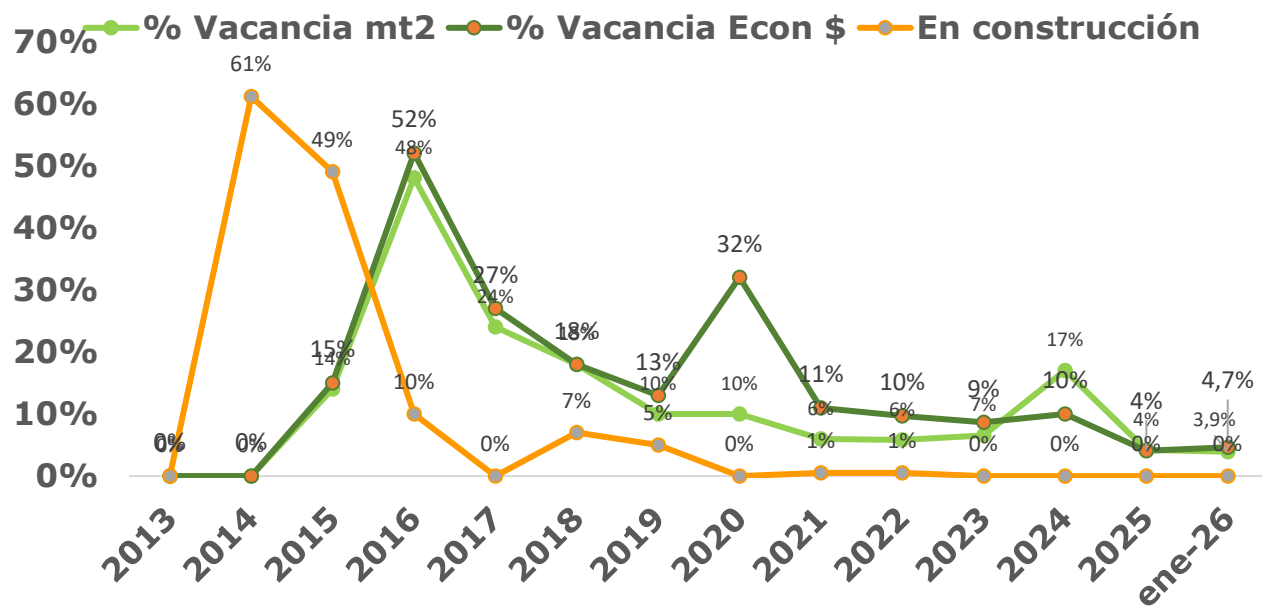
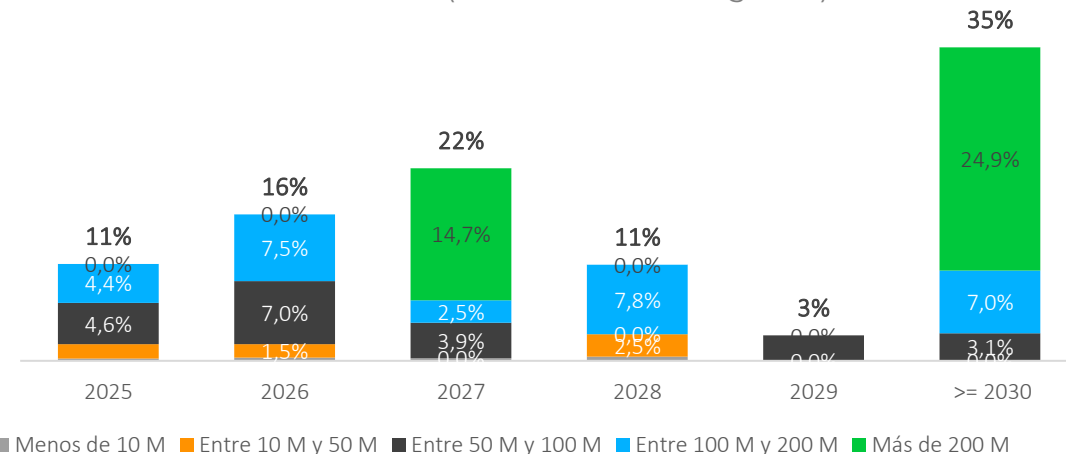
96% de los ingresos provienen de Multinacionales

Aspectos Claves FICI CPA – Vacancia y contratos

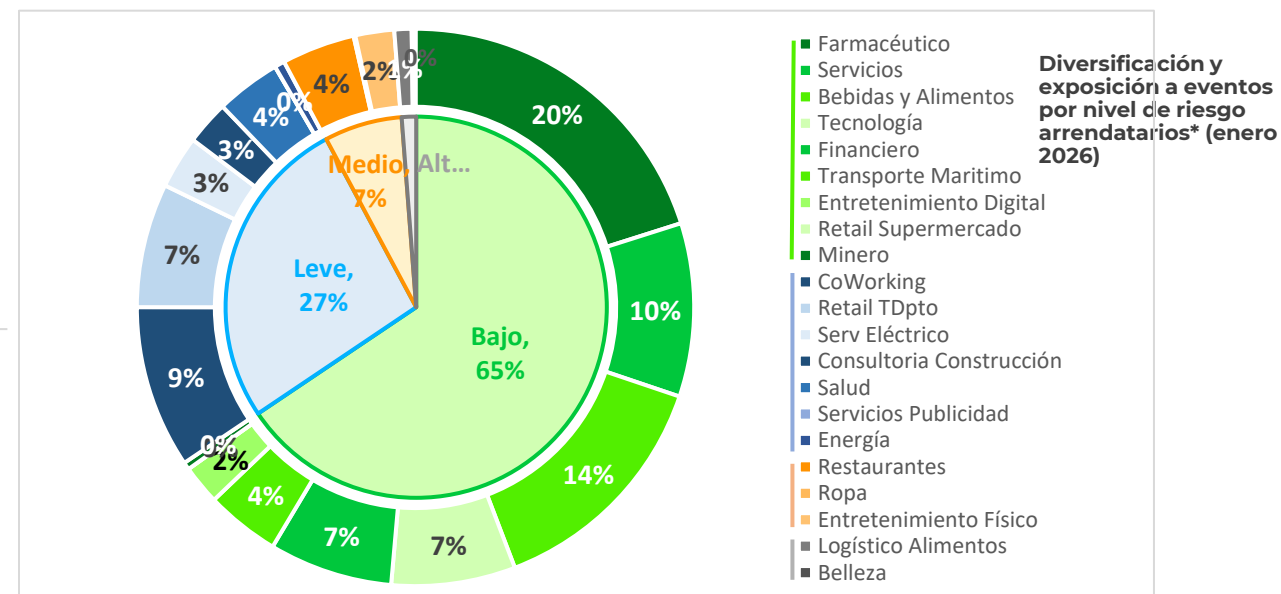
SECTOR	VACANCIA FISICA	VACANCIA ECONÓMICA
Comercial	2,7%	3,5%
Oficinas	3,0%	3,5%
Bodegas	0,0%	0,0%
Salud	100,0%	100,0%

Vencimiento de los contratos concentrado en el largo plazo

(cifras en % de los ingresos)



Adecuada evolución de la ocupación del Fondo
(vacancia económica y física)



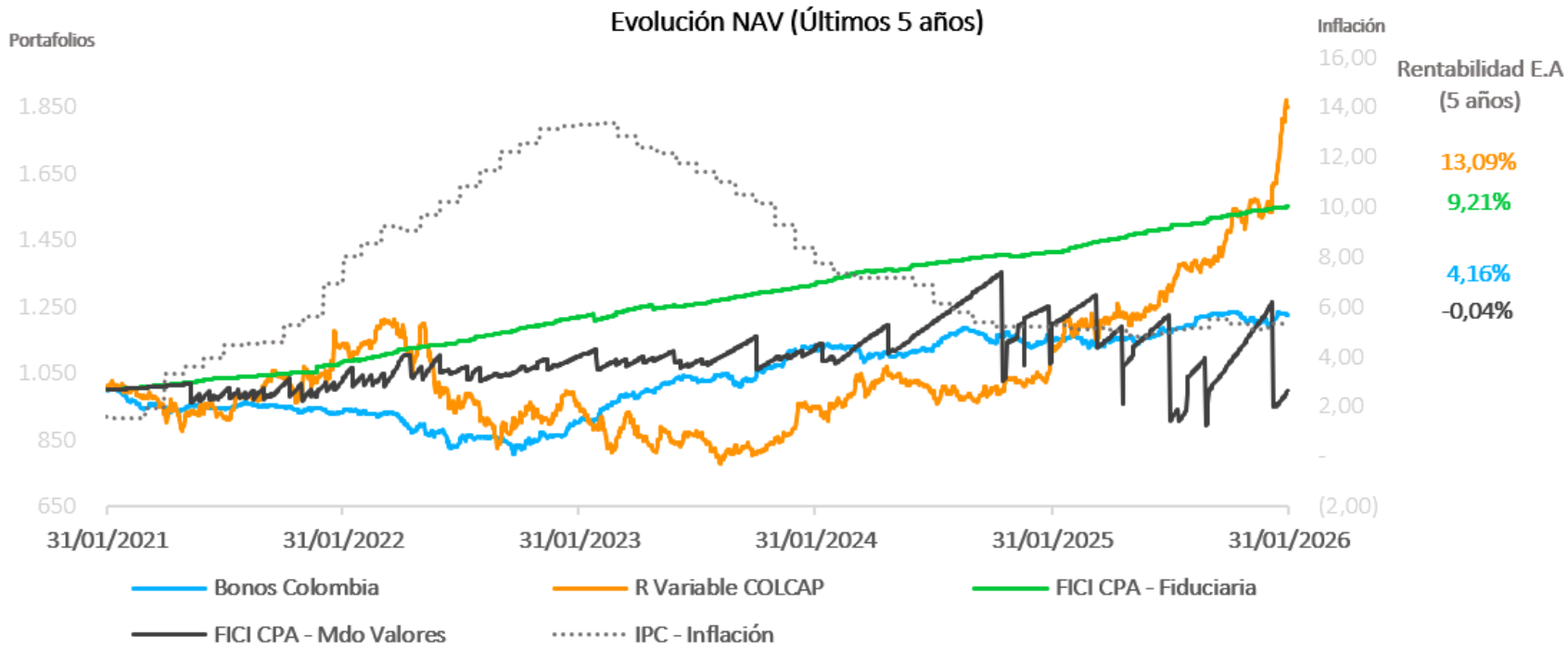


Valoración y Mercado Secundario FICI CPA.

Evolución valor de Unidad histórico Vs. Otros tipos de rentas del mercado

(enero 2026)

Estrategia de largo plazo (5 años)



Rentabilidades					Cierre Inflación anual
5 años	22,59%	84,95%	55,32%	-0,20%	
E.A (5 años)	4,16%	13,09%	9,21%	-0,04%	5,35 %
E.A 12 meses	6,55%	63,85%	9,93%	-16,65%	
E.A mensual	32,00%	621,31%	5,78%	-92,35%	
E.A YTD	32,00%	621,31%	5,78%	-92,35%	





Liquidez _____
_____ FICI CPA.





Valoración de los Fondos Inmobiliarios en Colombia



Ten en cuenta



Desde 2021, los fondos inmobiliarios deben valorarse a precios de mercado, no solo con base en su valor patrimonial.



Si hay una transacción en el mercado secundario (por al menos \$16 millones), ese precio se usa como nueva referencia de valoración, para inversionistas que valoran a valor de mercado.



Esto puede generar una marcación de precio, es decir, un ajuste en el valor de la unidad del fondo, que afecta temporalmente el portafolio.



Si no hay operaciones recientes, el valor se ajusta gradualmente hasta volver al valor patrimonial (NAV), en un plazo máximo de 180 días.



Estas marcaciones no reflejan necesariamente una pérdida real, sino el comportamiento puntual del mercado y sus condiciones de liquidez.

Liquidez de CPA (5 actividades, retos)



Contacto con el Mercado:



...

Campañas de posicionamiento en redes



...

Actividades con influenciadores



...

Pedagogía financiera e inmobiliaria



Más digital:



Tecnología Blockchain con el objetivo de llegar a un **número más amplio** de **inversionistas**, incluso acceder inversionistas **fuera de Colombia**.

Se evalúa **aprobación de cupos** en sus comités para inversión en el FIC Inmobiliario CPA*, esto se realizaría de manera gradual y se espera **inicie este año**, una vez los inversionistas culminen sus **análisis** y se conozcan **ajustes en la norma**.



Cupos de Inversión en Compañías:



Acercamientos con actores del **mercado de valores internacional** como **Luxemburgo**. Nos encontramos en la etapa de **evaluación** del proceso para el ingreso de estos **inversionistas** y estamos llevando a cabo reuniones con otros **Fondos** para establecer los **estándares** del sector para estas **negociaciones**.



Inversionistas Internacionales:

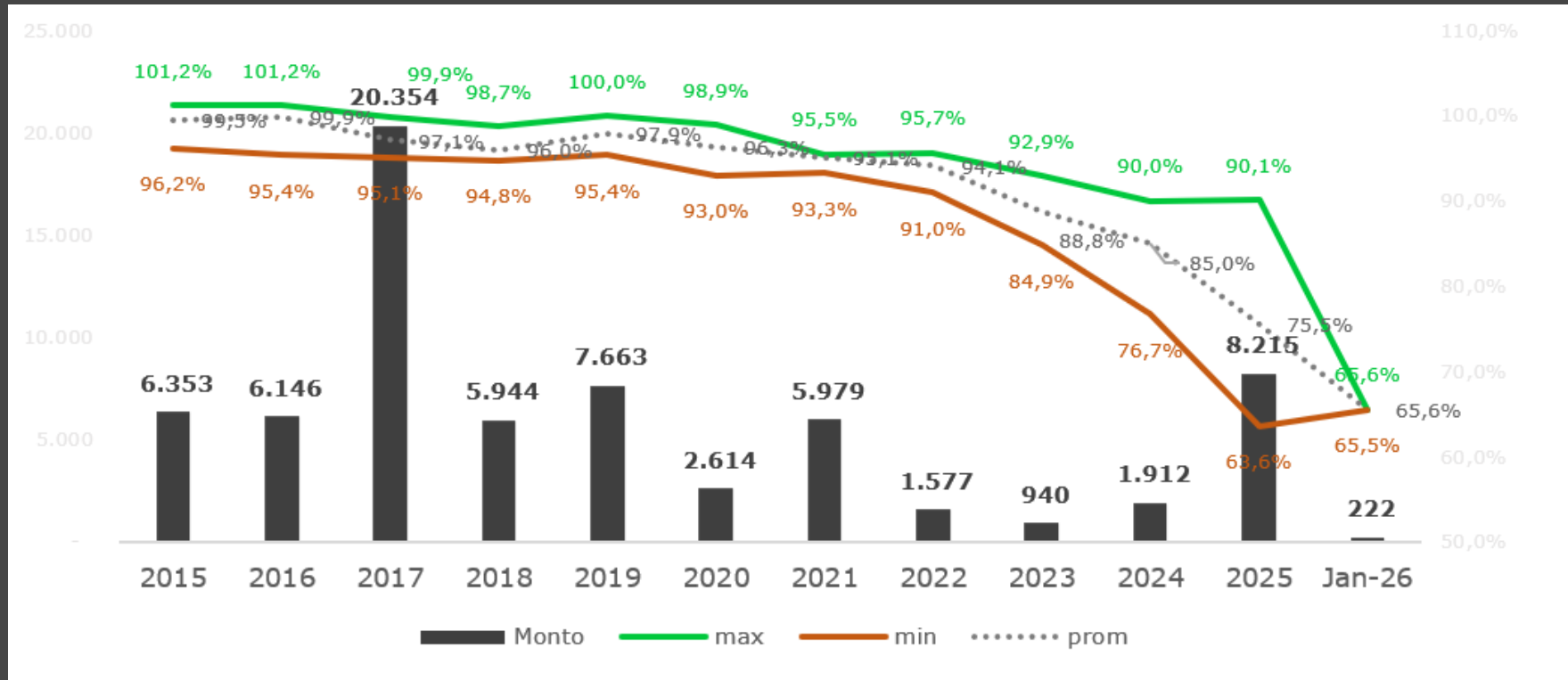


Monitoreo constante del **mercado** y evaluación de ofertas de **compra** de otros inmuebles, es decir, **evaluar** la **recompra de unidades**.
Eficiencias en la **gestión de ingresos y gastos**

Operación de ReAdquisición



Evolución valor de unidad y Mercado Secundario.



Ultima operación en enero 2026.
(Incluye Operación de Readquisición 2025).

Resumen del mercado secundario:

Las unidades de OM FIC Inmobiliario "FONDARRER" se negocian por la rueda DSER, del MEC, (Deuda Privada, No Estandarizada).

	2014-2016	2017-2019	2020-2021	2022-2023	2024-2025	Ene-2026	TOTAL
# de Unidades	1.021.084	2.320.759	462.282	122.393	561.542	12.353	4.500.412
Monto MMCOP	\$ 12.499	\$ 33.962	\$ 8.474	\$ 2.518	\$ 10.127	\$ 222	67.802
Precio Promedio	\$ 12.334	\$ 14.864	\$ 16.988	\$ 19.336	\$ 39.946	\$ 18.000	20.245
# Operaciones	287	712	159	154	47	4	1.363

OnePager Sostenibilidad Fici CPA



skandia
Información Sostenibilidad
Skandia FIC Inmobiliario CPA*

Datos de sostenibilidad más importantes al cierre 2024

48 GRUPOS DE INMUEBLES
99.991 m²
999.246 MILLONES DE COPES

Activos inmobiliarios clasificados en Oficinas, Locales Comerciales, Residenciales, Servidores, Living y Multifamiliares.

Componentes con la generación e implementación de estrategias de sostenibilidad y con el objetivo de crear valor para el cliente y asegurar el mayor rendimiento para el propietario. El mayor factor es el impacto de los factores ambientales, sociales y de gobierno corporativo.

GESTIÓN AMBIENTAL

Emisiones de CO2 (en toneladas) 17.142
Consumo de agua (en m³) 23.132
Residuos (en Kg) 20.665

Registros de Bici Usuarios: 58.379 Kgs

GESTIÓN SOCIAL

El FICI CPA y a través de las administraciones de los Zonales se genera en primera instancia oportunidades laborales con condiciones de trabajo dignas y seguras.

40% 60% 227

Comentarios vinculados a la operación y correcto funcionamiento de las instalaciones.

Servicios de administración, limpieza, seguridad y demás servicios que ofrecen atención a visitantes y usuarios de los inmuebles.

GOBIERNO CORPORATIVO

Organos de Administración y Control del FIC CPA

El FICI CPA cuenta con una estructura organizacional que le permite contar con independencia en la toma de decisiones y desarrollo de procedimientos.

Los inmuebles administrados por el FICI CPA participan en dos campañas importantes que buscan el aprovechamiento de los residuos de las operaciones.

1 <https://www.tapasparasananar.com/>
2 <https://ecoworks.com.co/#PARALABOTELLA>

¿Qué es la Certificación LEED?

LEED - Leadership in Energy & Environmental Design.

LEED busca motivar a las compañías a seguir trabajando hacia prácticas sostenibles y a adoptar formas innovadoras de mejorar la salud, la seguridad y el bienestar de las comunidades.

LEED reafirma el compromiso de avanzar hacia una economía baja en carbono y de reducir el impacto en el cambio climático.

LEED busca integrar la sostenibilidad como una parte natural desde la planificación y durante la vida útil del edificio.

El CEC TORRE 3 P.H. ubicado en Bogotá es uno de los activos de Skandia FIC Inmobiliario CPA* que cuenta con una certificación LEED GOLD desde el 2017 con su construcción:

- El edificio cuenta con un sistema de iluminación (LUTRON) que permite monitorear el consumo lumínico en tiempo real.
- Tiene una CUBIERTA VERDE, que corresponde a una azotea vegetada que disminuye la temperatura superficial mediante evapotranspiración ayudando en la eficiencia energética.
- Cuenta con una PLANTA DE TRATAMIENTO de aguas pluviales que incluye recolección, filtración y desinfección con almacenamiento en tanque para usos no potables como: Riego, Inodoros y Limpieza exterior.

Amenities y Campañas CEC TORRE 3 P.H.:

- Comedor y Brake Room
- Zona de Juegos
- Zona Coworking
- App gestión e interacción.
- Rutas (Transporte circular)
- Estaciones de Transporte alternativo.

Torre 3 P.H.

Los inmuebles administrados por el FICI CPA participan en dos campañas importantes que buscan el aprovechamiento de los residuos de las operaciones.

1 <https://www.tapasparasananar.com/>

2 <https://ecoworks.com.co/#PARALABOTELLA>



¿Qué es la Certificación LEED?

LEED - Leadership in Energy & Environmental Design.

LEED busca motivar a las compañías a seguir trabajando hacia prácticas sostenibles y a adoptar formas innovadoras de mejorar la salud, la seguridad y el bienestar de las comunidades.

LEED reafirma el compromiso de avanzar hacia una economía baja en carbono y de reducir el impacto en el cambio climático.

LEED busca integrar la sostenibilidad como una parte natural desde la planificación y durante la vida útil del edificio.

El CEC TORRE 3 P.H. ubicado en Bogotá es uno de los activos de Skandia FIC Inmobiliario CPA* que cuenta con una certificación LEED GOLD desde el 2017 con su construcción:



- ✓ El edificio cuenta con un sistema de iluminación (LUTRON) que permite monitorear el consumo lumínico en tiempo real.
- ✓ Tiene una CUBIERTA VERDE, que corresponde a una azotea vegetada que disminuye la temperatura superficial mediante evapotranspiración ayudando en la eficiencia energética.
- ✓ Cuenta con una PLANTA DE TRATAMIENTO de aguas pluviales que incluye recolección, filtración y desinfección con almacenamiento en tanque para usos no potables como: Riego, Inodoros y Limpieza exterior.

Amenities y Campañas CEC TORRE 3 P.H.:

- Comedor y Brake Room
- Zona de Juegos
- Zona Coworking
- App gestión e interacción.
- Rutas (Transporte circular)
- Estaciones de Transporte alternativo.



Fortalezas del FICI Sk CPA



Composición del portafolio de inmuebles. Diversificación en ubicación e inquilinos



Calidad crediticia de los inquilinos



Duración promedio de los contratos de arrendamiento: 4,6 años



Transparencia de la información: lo agradecen nuestros inversionistas



Nuevos ingresos por arrendamientos nuevos desde 2021 a 2025

Flujo de caja creciente



Capacidad de valorización, 90% de inmuebles cuentan con menos de 10 años de construido



Cash on Cash ha crecido a niveles del 3,6% acorde con dividendo distribuido en 2024



Inquilinos pertenecen a diferentes sectores económicos no golpeados o fortalecidos por la coyuntura y fuertes financieramente



FICI con menores comisiones con 1,5% EA comisión sobre activos administrados



Valoración de inmuebles de 2020 a 2024, conservadores y con balance positivo, todos actualizados con la realidad del mercado



Primeros lugares de rentabilidad desde el año 2020 al 2024



Ahorro e Inversión / Pensiones y Cesantías / Fondos de Inversión Colectiva / Negocios Fiduciarios / Seguros de Vida y de Pensiones

Oficina principal

Dirección: Av. 19 No. 109 A - 30

Teléfonos: (601) 658 4000

Bogotá - Colombia

01800517526

www.skandia.com.co

Presentación exclusiva para los clientes y prospectos de Skandia
Para mayor información consultar nuestra página web www.skandia.com.co