



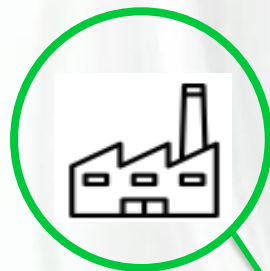
SKANDIA

Fiduciaria S.A.

FICI Sk CPA
Informe febrero 2026

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:	4.427.000 m ²	1.422.000 m²	1.046.000 m²	994.000 m²
· Vacancia**:	4,0%	2,4%	3,0%	0,8%
· Absorción**:	95.500 m²	36.000 m²	30.100 m²	67.000 m²
· Precio vta:	\$1,8 y \$2,8 mill	\$2,1 y \$2,7 mill	\$3,0 y \$3,7 mil	\$1.5 y \$2.5 mill
· Precio rta:	\$12 y \$20 mil	\$14 y \$18 mil	\$15 y \$22 mil	\$15 y \$25 mil

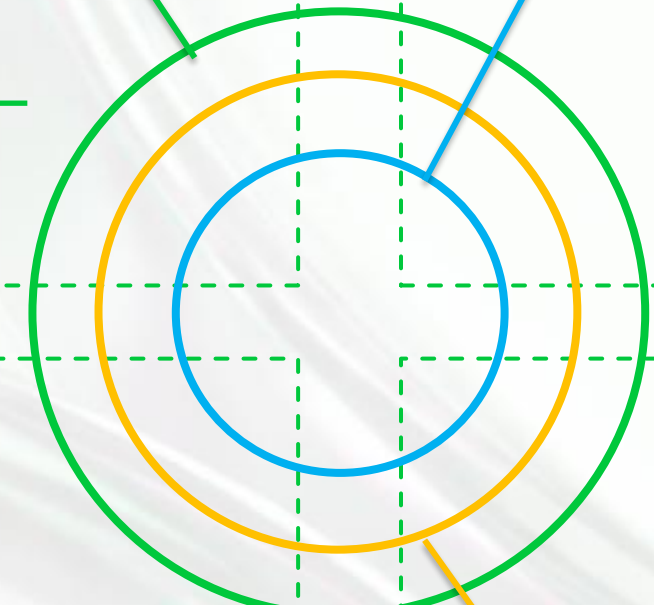
Recuperación

- 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	185.100 m ²
· Vacancia:	6,5%	6,1%	6,6%	7,4%
· Absorción:	55.200 m²	8.300 m²	757 m²	8.700 m²
· Precio vta:	\$7 y \$14,5 mill	\$6.5 y \$8,0 mill	\$5 y \$7,0 mil	\$5 y \$8,3 mill
· Precio rta:	\$45 y \$95 mil	\$30 y \$68 mil	\$35 y \$50 mil	\$30 y \$55 mil



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:	3,4%	1,2%	9,1%	6,3%
· Absorción:	18.500 m²	67.100 m²	8.400 m²	21.500 m²
· Centros C:	41	28	15	11
· Precio rta:	\$110 mil	\$95 mil	\$70 mil	\$62 mil

Revisión

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



Cifras e Indicadores

Febrero 2026



GLA
Area Administrada



Inmuebles



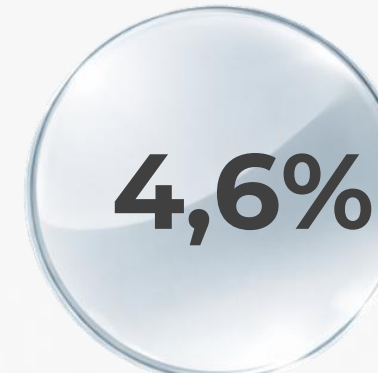
Arrendatarios



Vacancia Física



Vacancia Económica



Prom. Renovación Contratos**

97%

Nuevos contratos**

40
37.700 mt₂

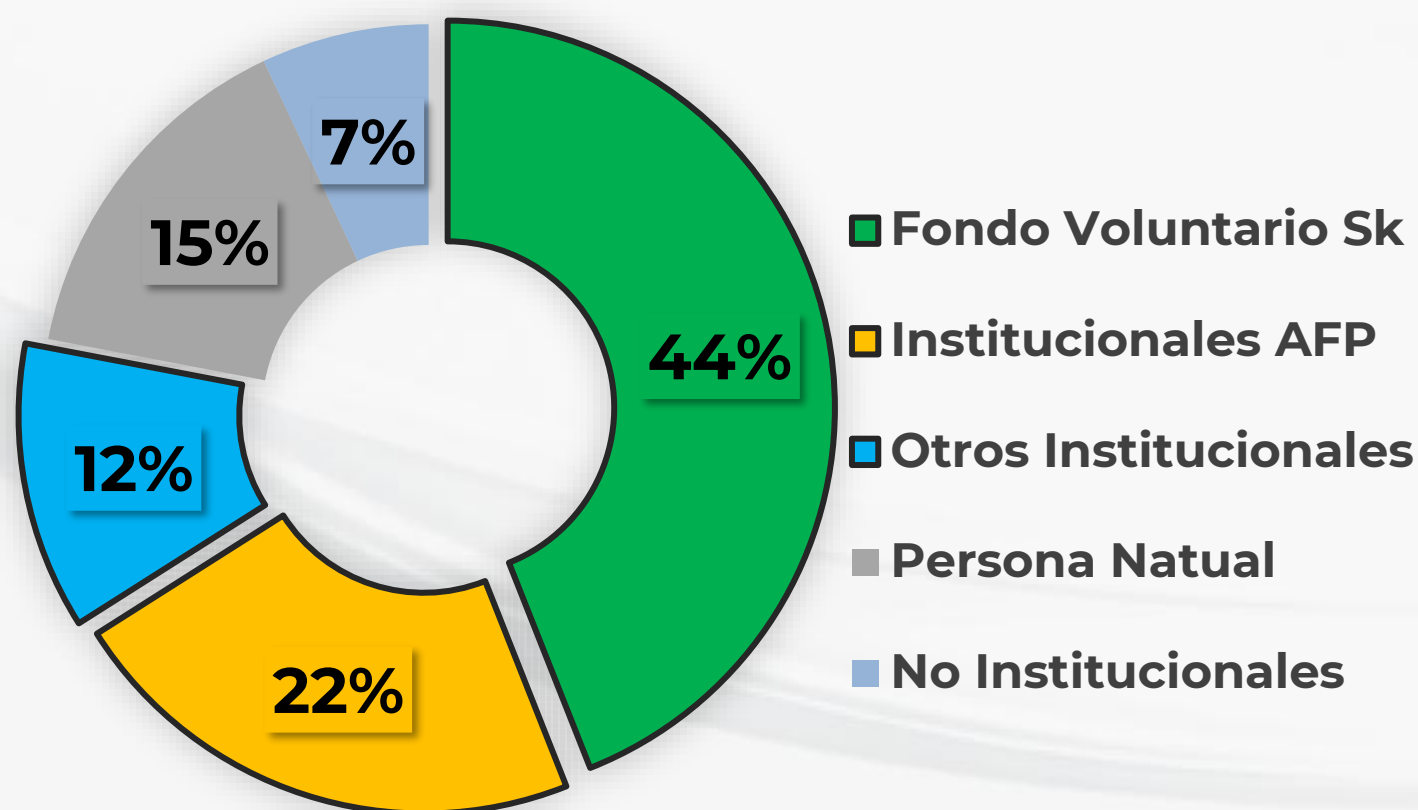
Vida Prom. Contratos

4,1 años

Nuestros inversionistas

febrero 2026

1.077 directos
2.925 indirectos
4.002 Total



Valor de Unidad Rentabilidad EA

mes
año
YTD
Desde inicio Sk

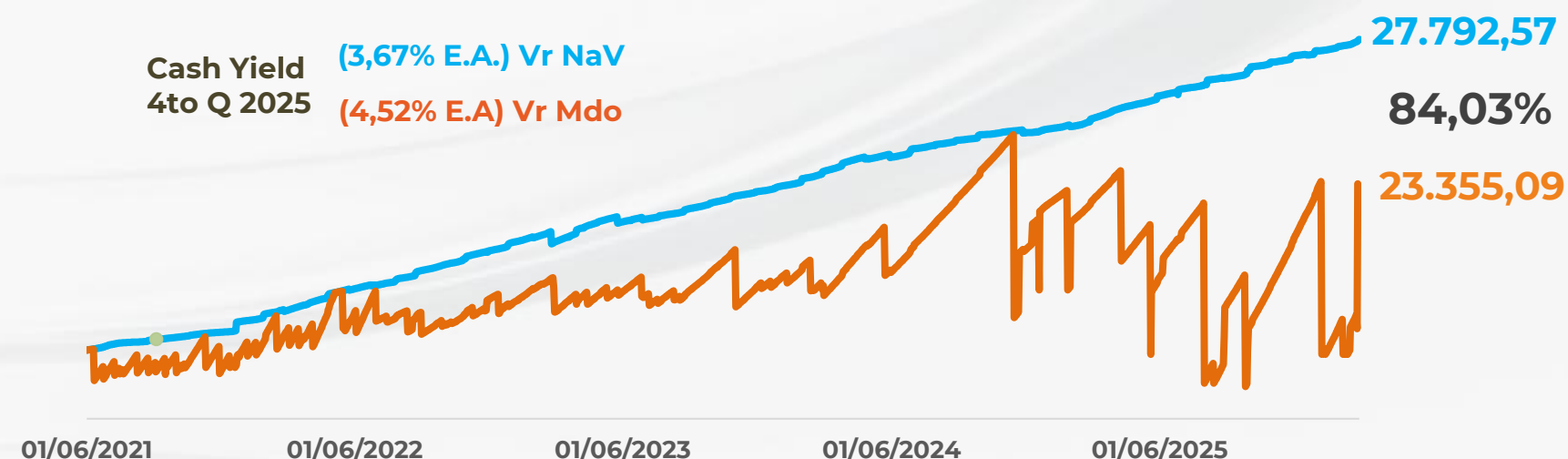
NaV FICI Sk CPA

Valor patrimonial del FICI
11,44% (52% por renta)
9,74%
8,14% (67% por renta)
7,65%

Valor Mercado

Valoración a precios de mercado FICI
2.296,48%
2,57%
11,37%
4,92% desde junio 2021

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



*Datos suministrados a corte de febrero de 2026

** Promedio renovación de contratos de arrendamiento últimos 5 años

El tipo de inversionista resaltado, refleja los inversionista que por norma deben valorar a Valor de Mercado



35%*

CEC Torre 3

Calle 127 Av Cordoba

Bogotá D.C.

GLA: 21.995 m2
Ocupación: 100%
Arrendatarios: 4



17%*

Edificio Antejardín

Av. Poblado Calle 7

Medellín

GLA: 9.125 m2
Ocupación: 98%
Arrendatarios: 4



9%*

Parque Logístico California

Km1 via Cordialidad

Barranquilla

GLA: 19.795 m2
Ocupación: 100%
Arrendatarios: 11



8%*

Torre Sequoya

Calle 79 Cra. 11

Bogotá D.C.

GLA: 3.200 m2
Ocupación: 100%
Arrendatarios: 9



8%*

Midtown 92/11

Calle 92 Cra. 11

Bogotá D.C.

GLA: 3.300 m2
Ocupación: 100%
Arrendatarios: 5



5%*

C.C. Pacific Center

CII 36N No. 6A – 65 Cali

GLA: 13.873 m2
Ocupación: 98%
Arrendatarios: 6



4%*

P. Industrial Las Mercedes

Km2 via Cota-

Funza/Cundinamarca

GLA: 8.146 m2
Ocupación: 100%
Arrendatarios: 1



4%*

Locales Comerciales

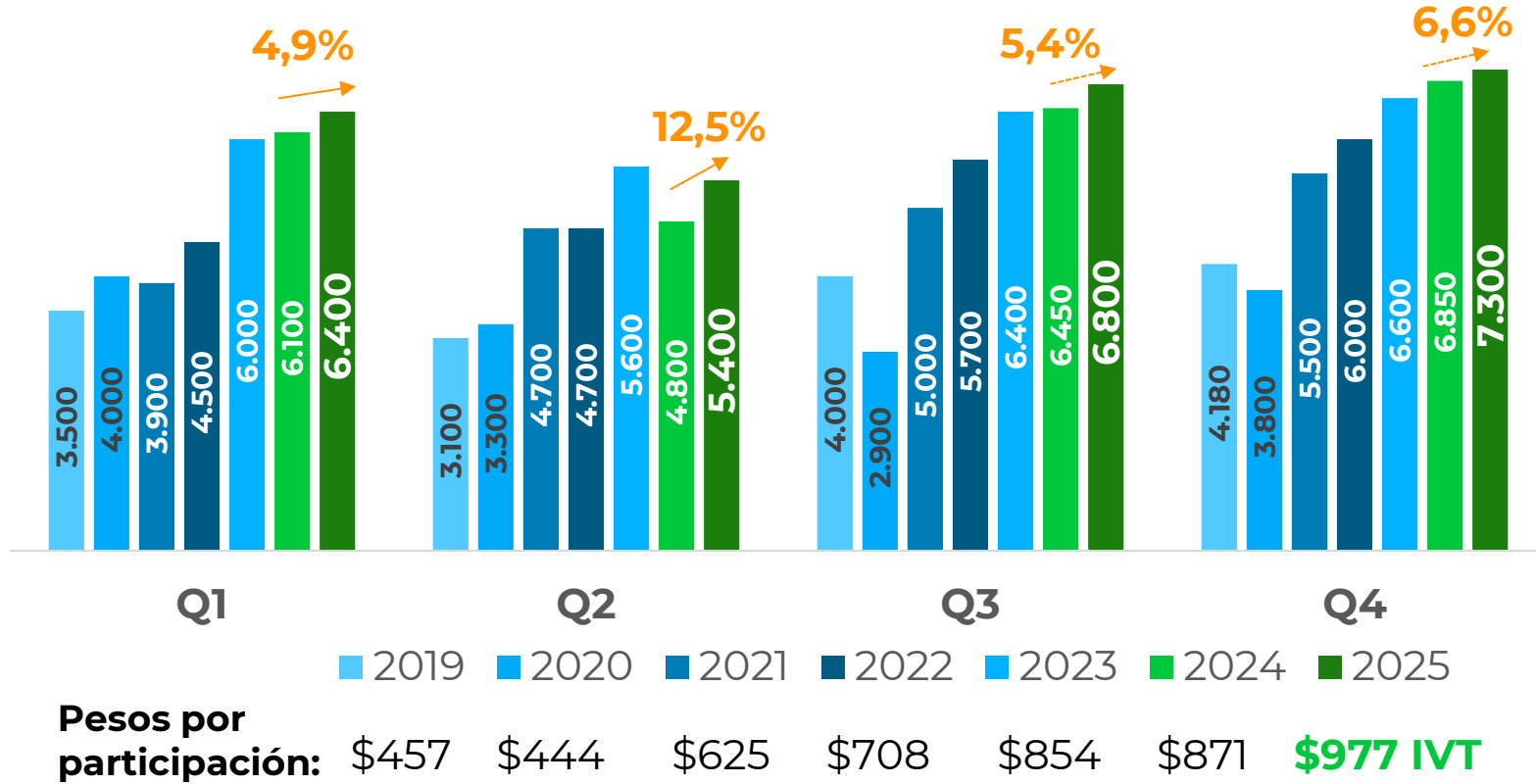
Calle 116 Cra. 17 y CC

Santa Fe- Bogotá D.C.

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

Pagos Históricos

Trimestrales

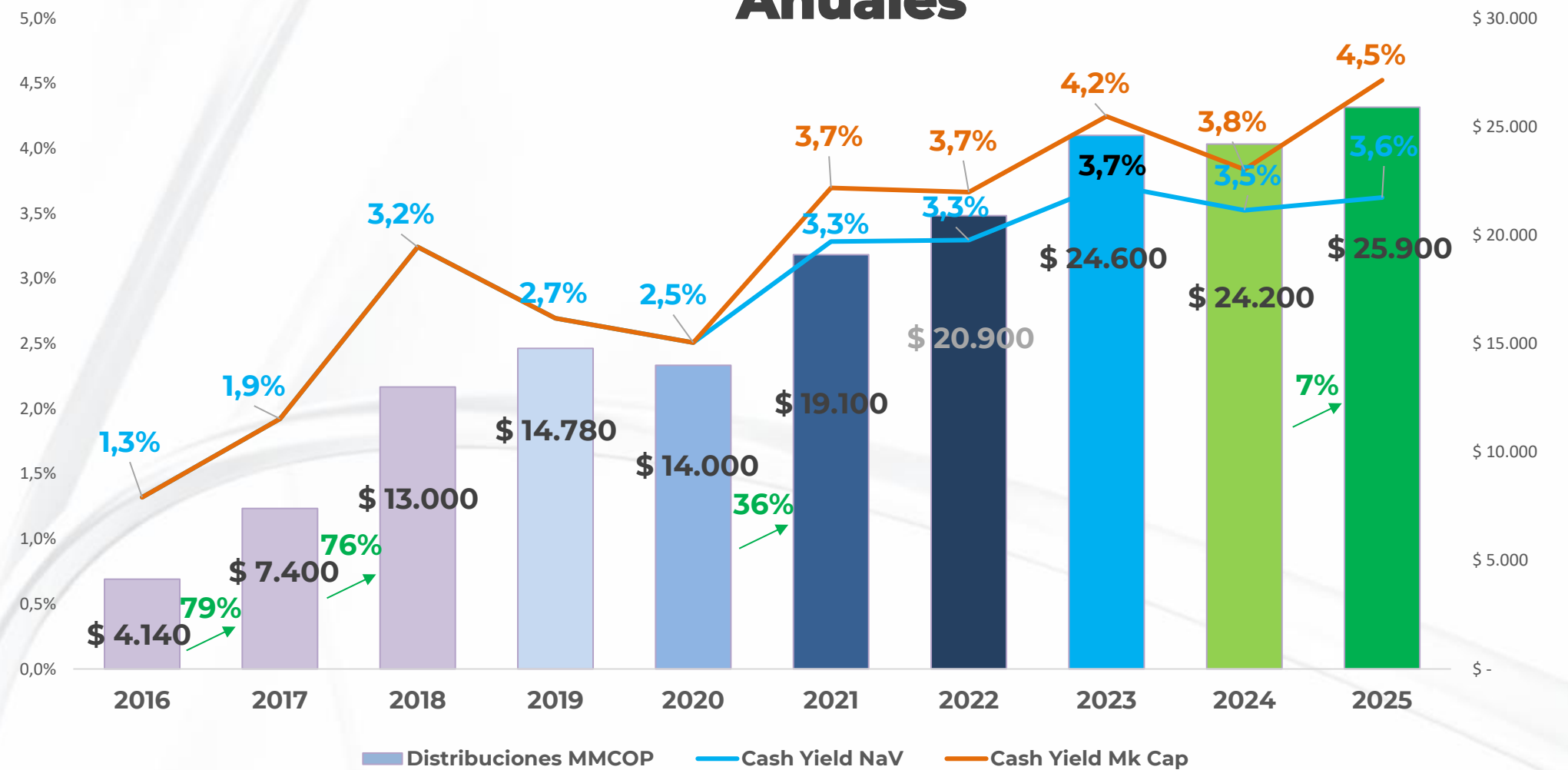


Facturación Mensual

Superior a:



Anuales

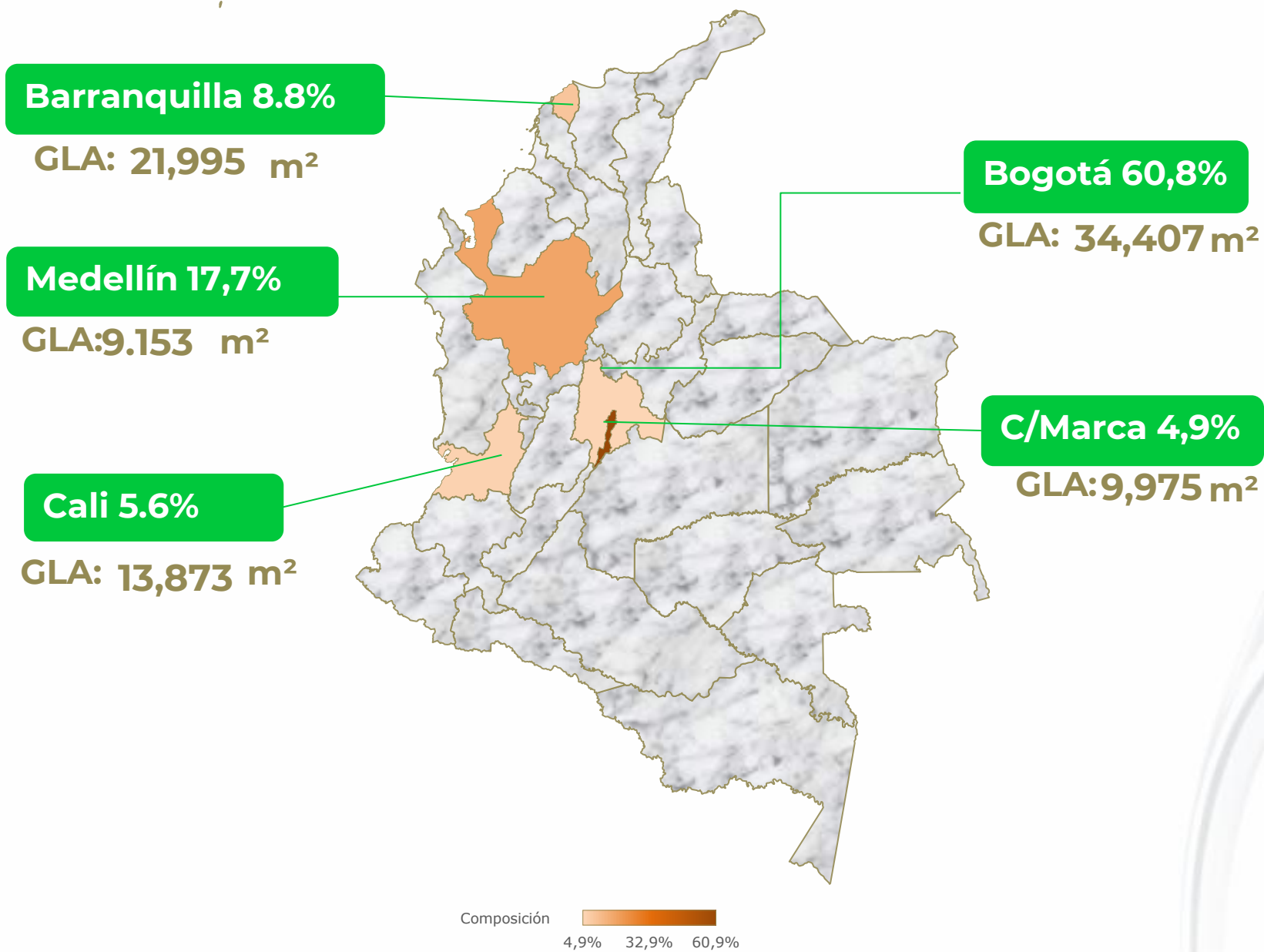


Variación total avalúos inmuebles FICI Sk CPA

	2022	2023	2024	2025
Variación total avalúos	8,15%	6,82%	4,06%	6,21%
IPC cierre año	13,12%	9,28%	5,20%	5,10%
Variación avalúos según IPC	IPC - 5%	IPC - 2%	IPC - 1%	IPC + 1%

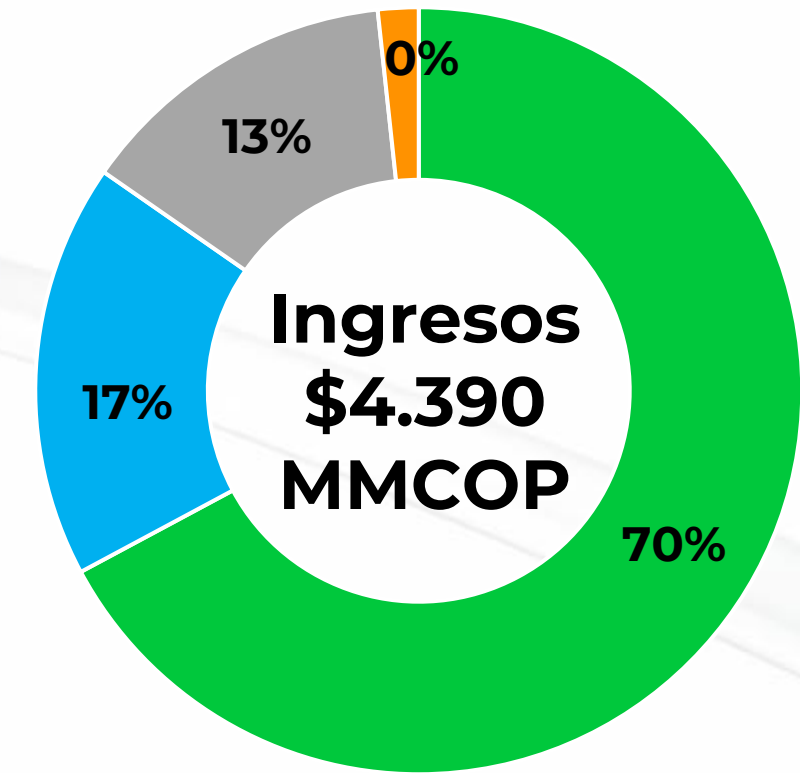
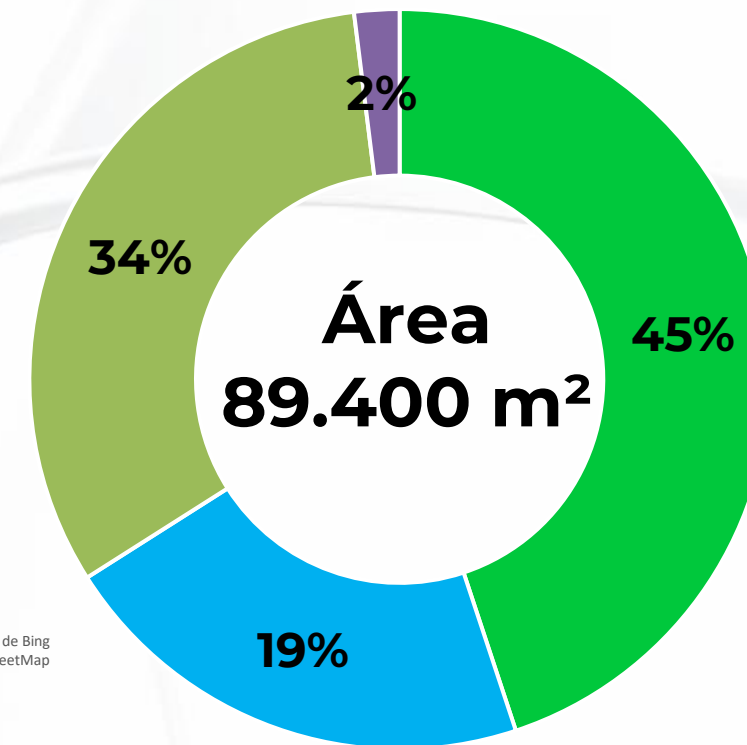
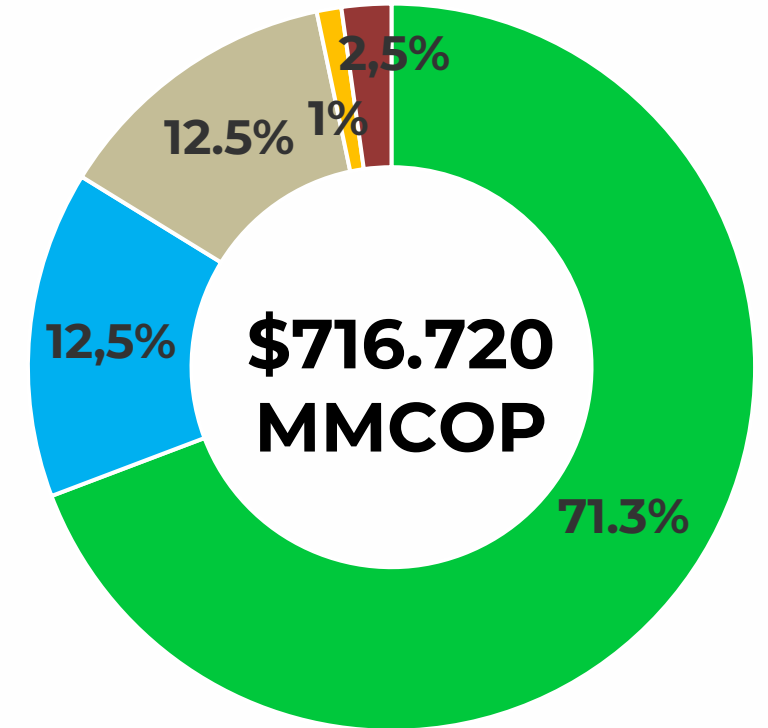
Cifras e Indicadores Febrero 2026

Distribución Geográfica febrero 2026



Distribución por clase de Activo

- \$512.141 MM Oficinas
- \$ 88.720 MM Comercio
- \$ 89.653 MM Bodegas
- \$ 9.193 MM Salud
- \$1.206MM Multifamily
- \$17.701 MM Efectivo



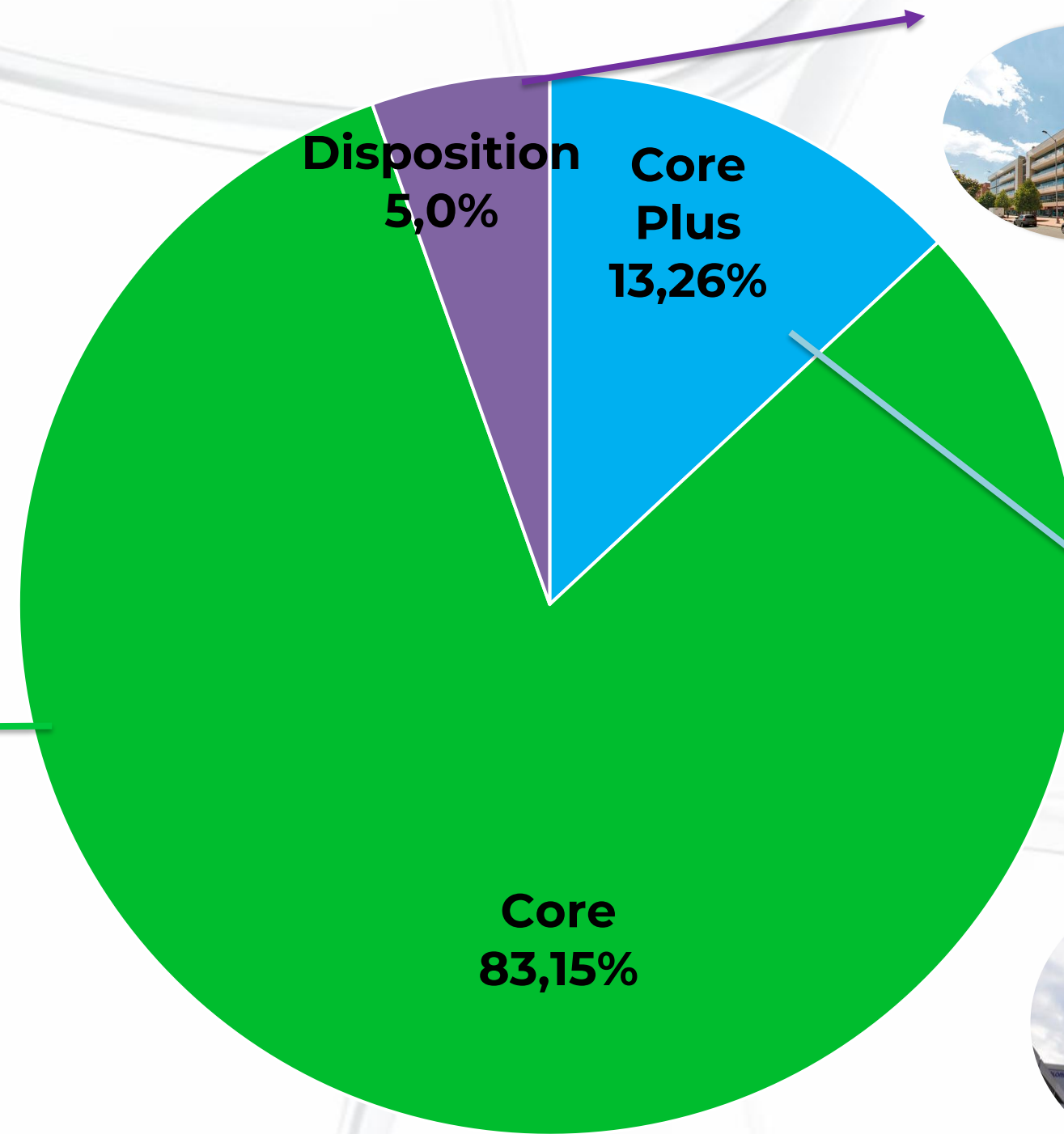
90% de los mt2 del FICI fueron construidos **hace cerca de 10 años**

96% de los ingresos provienen de Multinacionales

*Datos suministrados a corte de febrero de 2026

Estrategia FICI Skandia CPA

Activos Inmobiliarios, según estrategia y riesgo (febrero)



■ Value Add ■ Core Plus ■ Core ■ Disposition



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:



Inversionistas Internacionales:



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**.

Operación de ReAdquisición



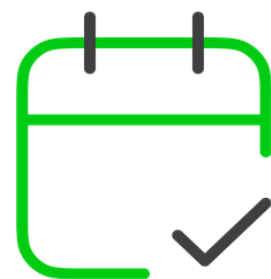
Monitoreo constante del **mercado** y evaluación de ofertas de **compra** de otros inmuebles, es decir, **evaluar** la **recompra de unidades**.



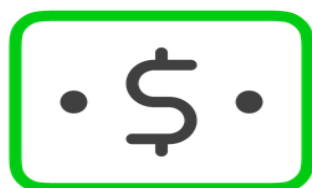


Valoración de los Fondos Inmobiliarios en Colombia

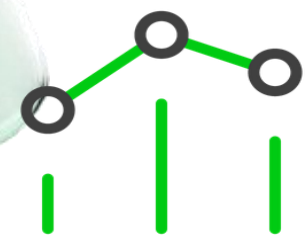
Ten en cuenta



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.

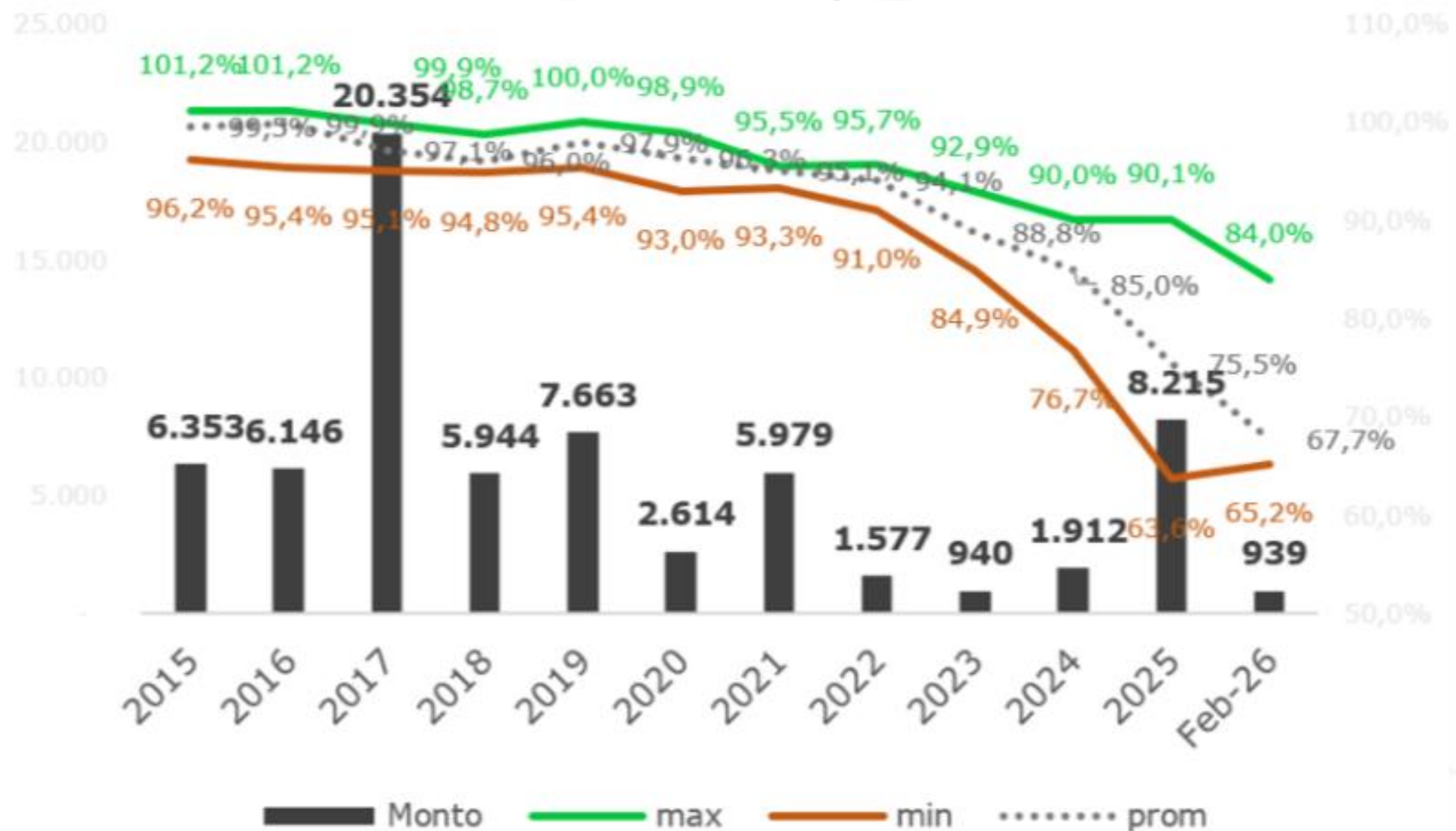


Si no hay operaciones recientes el valor se ajusta gradualmente hasta volver al valor patrimonial (NAV), en un plazo máximo de



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

Evolución valor de unidad y 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 Feb-2026 TOTAL

	2014-2016	2017-2019	2020-2021	2022-2023	2024-2025	Feb-2026	TOTAL
# de Unidades	1.021.084	2.320.759	462.282	122.393	561.542	47.715	4.535.774
Monto MMCOP	\$ 12.499	\$ 33.962	\$ 8.474	\$ 2.518	\$ 10.127	\$ 939	68.518
Precio Promedio	\$ 12.334	\$ 14.864	\$ 16.988	\$ 19.336	\$ 39.946	\$ 18.690	20.360
# Operaciones	287	712	159	154	47	15	1.374

skandia
Información Sostenibilidad
Skandia FIC Inmobiliario CPA*

Datos de sostenibilidad más importantes al cierre 2024

- 54 GRUPOS DE INMUEBLES
- 96.961 m²
- 885.346 MILLONES EN ACTIVO

GESTIÓN AMBIENTAL

GESTIÓN SOCIAL

GESTIÓN SOCIAL

40% 60% 227

Colaboradores 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.

¿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.

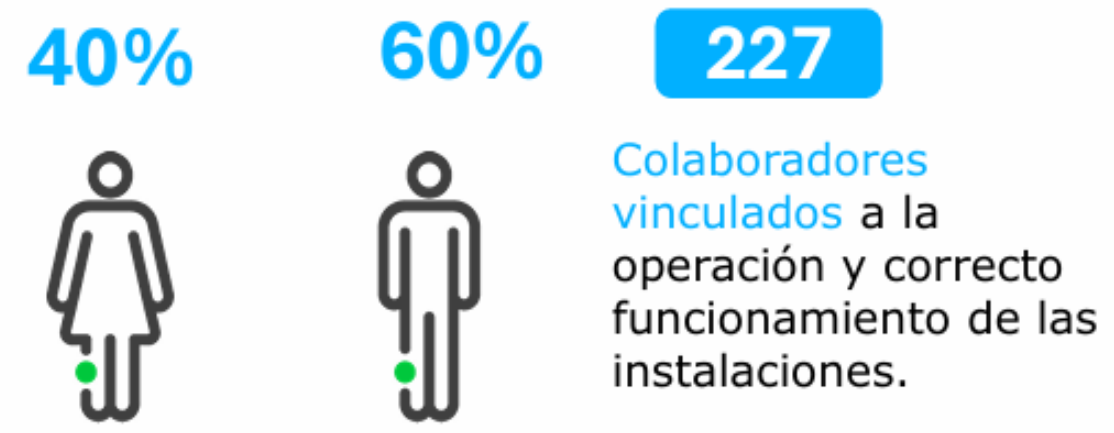
Cuenta con una PLANTA DE TRATAMIENTO de aguas pluviales que incluye recolección, filtración y desinfección con almacenamiento en tanque para usos no potables como: Riego, Inodoros y Limpieza exterior.

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.

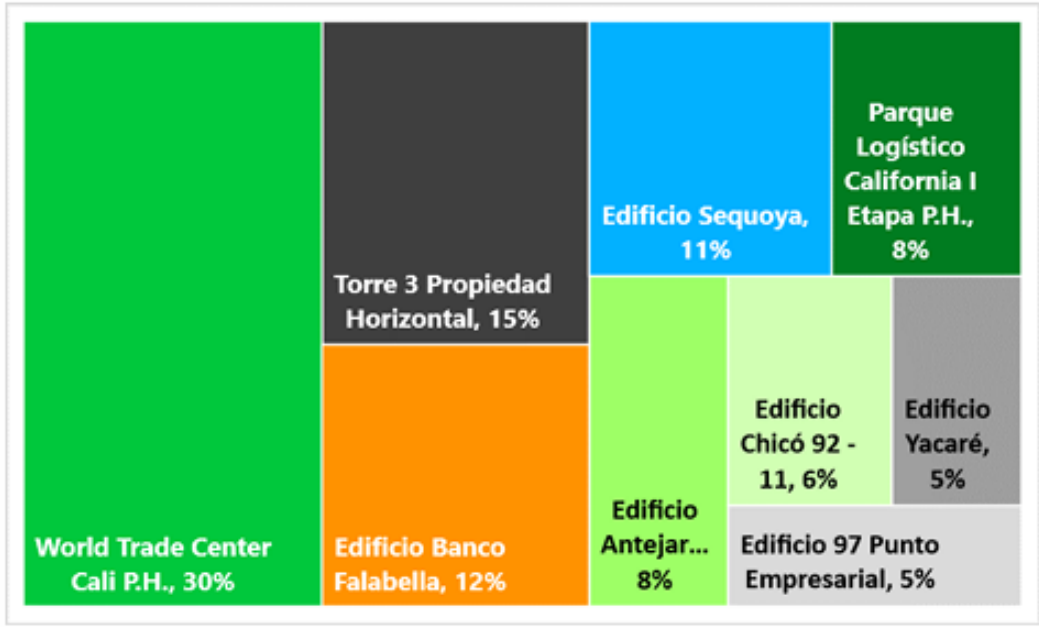
GESTIÓN SOCIAL

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



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

% de colaboradores vinculados por inmueble



7 de 13 inmuebles

85% del área

Seguimiento activos en principios ASG

¿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: 4,1 años



Transparencia de la información: lo agradecen nuestros inversionistas



Incremento ingresos por arrendamientos nuevos desde 2021 a 2025

Flujo de caja creciente



Capacidad de valorización, **90% de inmuebles** con cerca de 10 años de construido



Cash Yield ha crecido a niveles del 3,6% acorde con dividendo distribuido en 2025



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 2025, conservadores y con balance positivo, todos actualizados con la realidad del mercado



Primeros lugares de rentabilidad desde el año 2020 al 2025



Las compañías integrantes del grupo empresarial liderado por Skandia Holding de Colombia S.A., (“Skandia”) manifiestan que: (i) la información contenida en esta publicación (“Publicación”) se basa sobre fuentes de conocimiento público, consideradas confiables; (ii) la Publicación tiene el propósito único de informar y proveer herramientas de análisis útiles para sus lectores; (iii) la Publicación no constituye recomendación, sugerencia, consejo ni asesoría alguna para la toma de decisiones; (iv) Skandia y las entidades y personas que constituyen su fuerza comercial externa, no son responsables de las consecuencias originadas por el uso no autorizado de la Publicación por parte de terceros ajenos a Skandia.