



SKANDIA

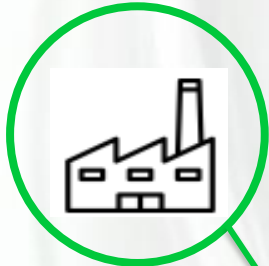
Fiduciaria S.A.

FICI Sk CPA

Informe julio 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	4.507.400 m²	1.408.600 m²	1.070.000 m²	814.900 m²
· Vacancia**:	4,0%	2,0%	3,4%	0,8%
· Absorción**:	45.200 m²	5.500 m²	1.400 m²	8.500 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	888.000 m²	251.100 m²	185.100 m²
· Vacancia:	5,9%	5,2%	6,6%	5,4%
· Absorción	20.500 m²	13.400 m²	-0,5 m²	3.600 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 mill

Retail				
Inventario	2,000,799	1,063,430	457,100	472,330
Oferta	68,586	14,643	40,726	19,434
Abs Neta	-2,565	592	413	10,446
Vacancia	3.43%	1.38%	8.91%	4.11%

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:	2.000.800 m²	1.063.400 m²	457.100 m²	472.300 m²
· Vacancia:	3,4%	1,4%	8,9%	4,1%
· Absorción:	-2.600 m²	600 m²	400 m²	10.400 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

julio 2026



\$728.151 MMCOP



\$33.496 MMCOP
DF/AT 4,6%

GLA
Area Administrada



Inmuebles



Arrendatarios



Vacancia
Física



Vacancia
Económica



Prom. Renovación
Contratos**

97%

Nuevos contratos**

41

37.760 mt₂

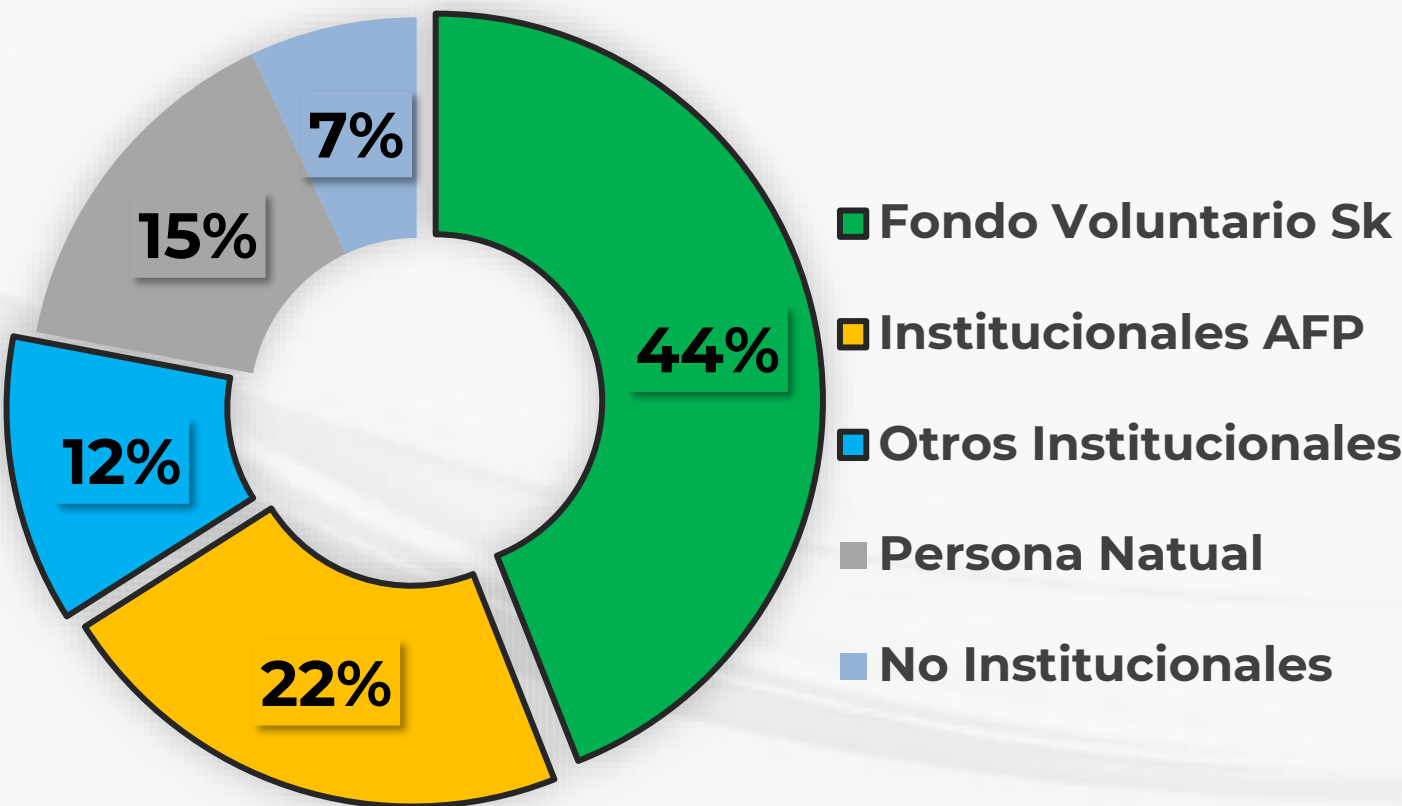
Vida Prom. Contratos

3,9 años

Nuestros inversionistas

junio 2026

1.071 directos
2.925 indirectos
3.996 Total



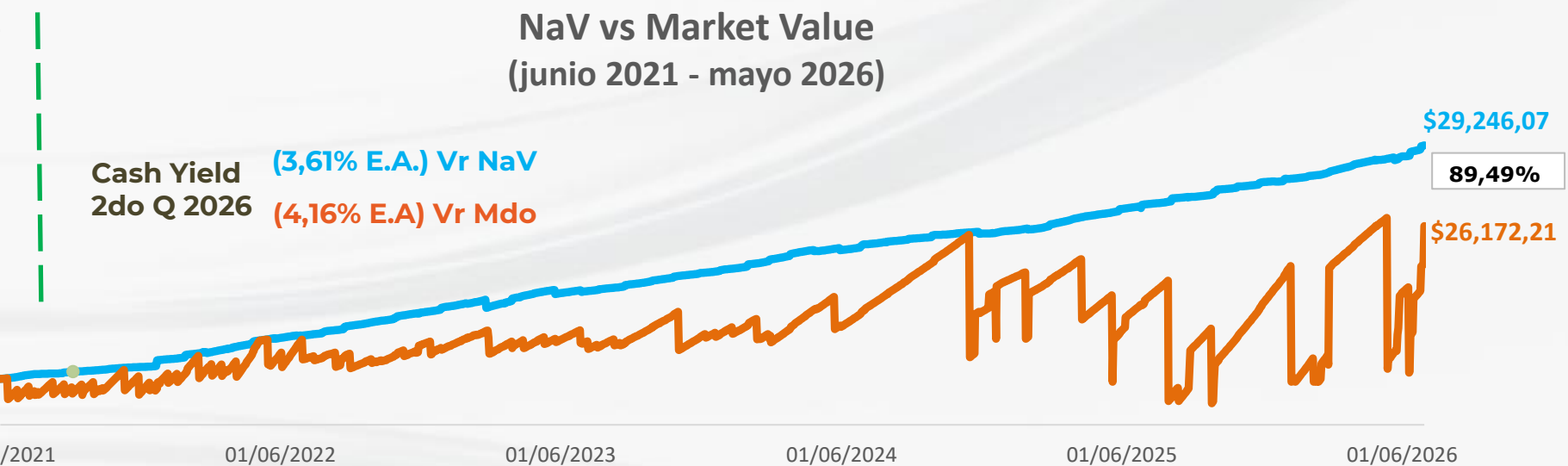
Valor de Unidad
Rentabilidad %E.A.
mes
año
YTD
Desde inicio Sk

NaV FICI Sk CPA
Valor patrimonial del FICI

Periodo	NaV FICI Sk CPA
mes	10,87% (54% por renta)
año	10,89%
YTD	11,58% (57% por renta)
Desde inicio Sk	7,68%

Valor Mercado
Valoración a precios
de mercado FICI

Periodo	Valor Mercado
mes	57,76%
año	16,29%
YTD	25,54%
Desde inicio Sk	7,79% desde junio21



*Datos suministrados a corte de junio 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

Cifras e Indicadores

junio 2026



35%*

CEC Torre 3
Calle 127 Av Cordoba
Bogotá D.C.
GLA: 21.995 m2
Ocupación: 100%
Arrendatarios: 14



17%*

Edificio Antejardín
Av. Poblado Calle 7
Medellín
GLA: 9.125 m2
Ocupación: 100%
Arrendatarios: 6



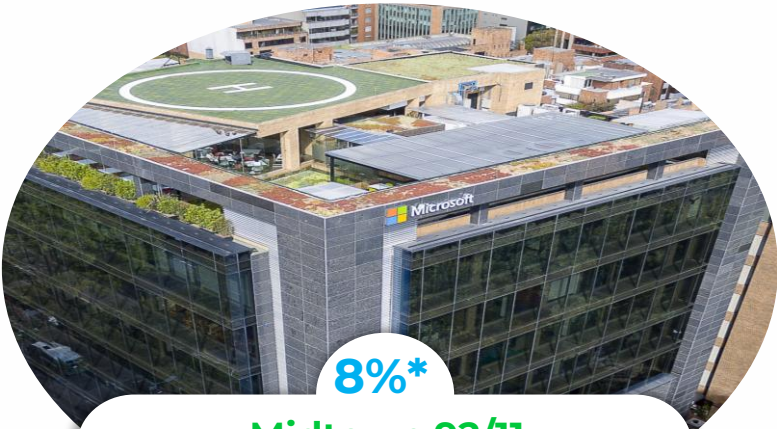
9%*

Parque Logístico California
Km1 via Cordialidad
Barranquilla
GLA: 19.795 m2
Ocupación: 100%
Arrendatarios: 4



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: 99%
Arrendatarios: 7



4%*

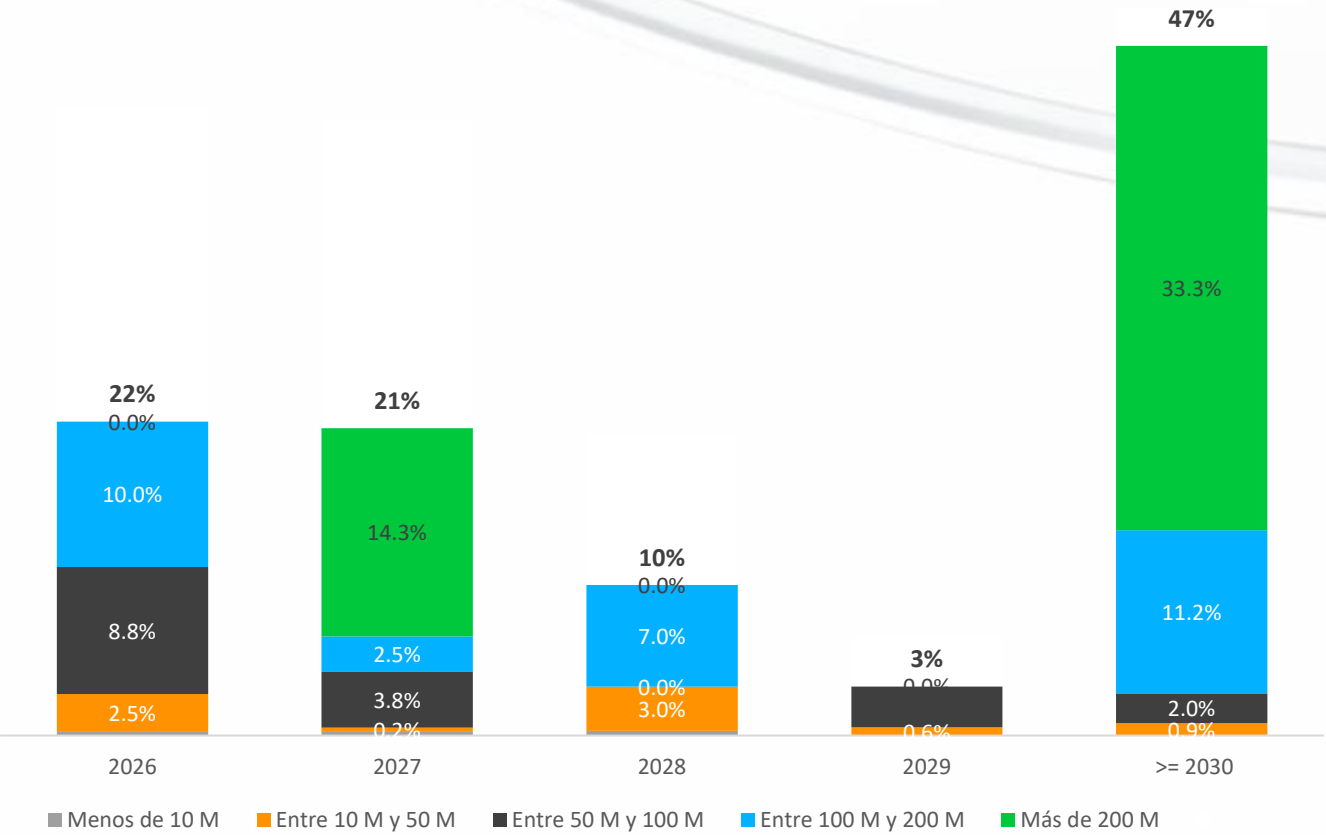
P. Industrial Las Mercedes
Km2 via Cota-
Funza/Cundinamarca
GLA: 8.146 m2
Ocupación: 100%
Arrendatarios: 1



4%*

Locales Comerciales
Calle 116 Cra. 17 y CC
Santa Fe- **Bogotá D.C.**
GLA: 900 + m2
Ocupación: 100%
Arrendatarios: 1

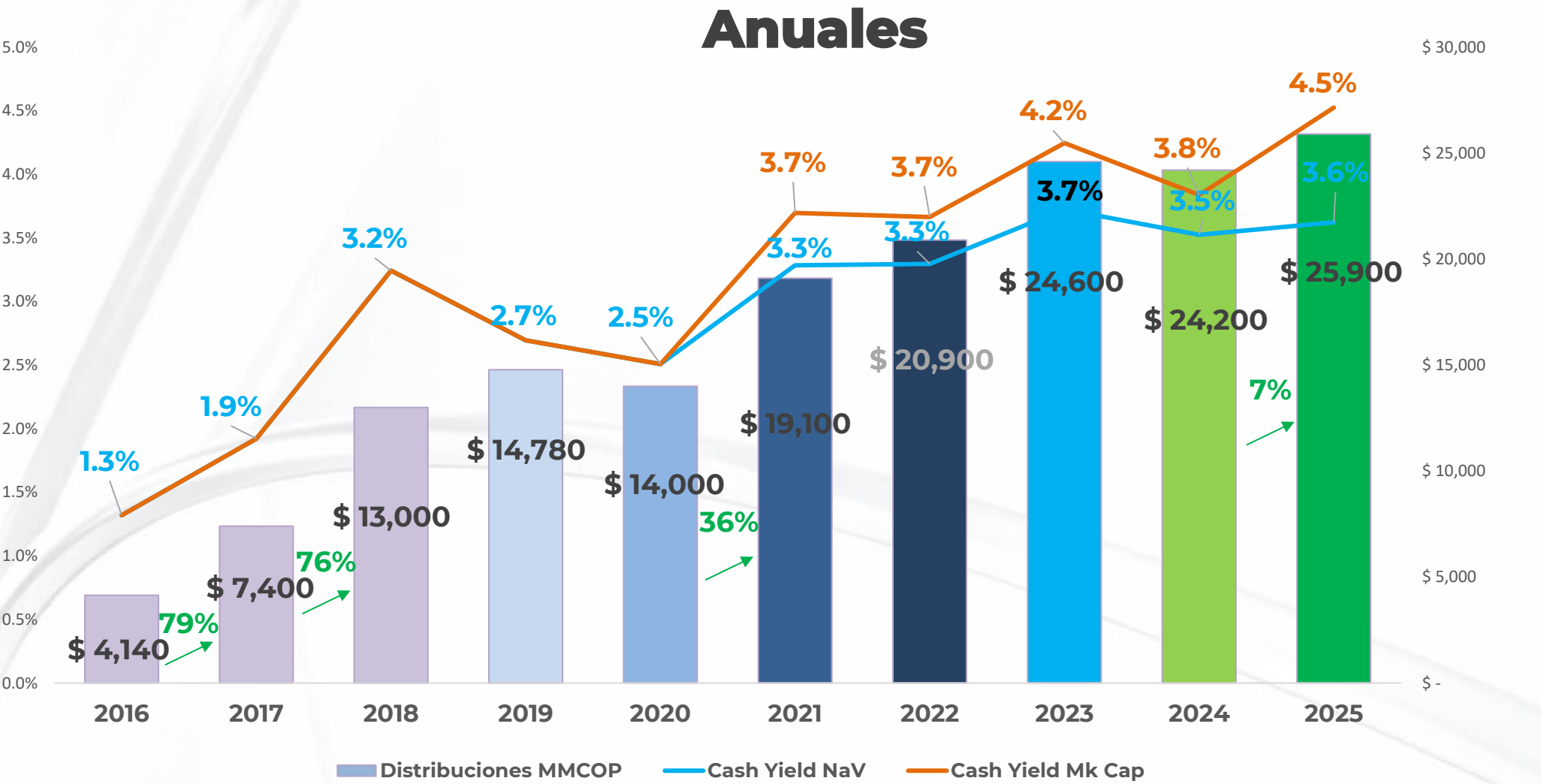
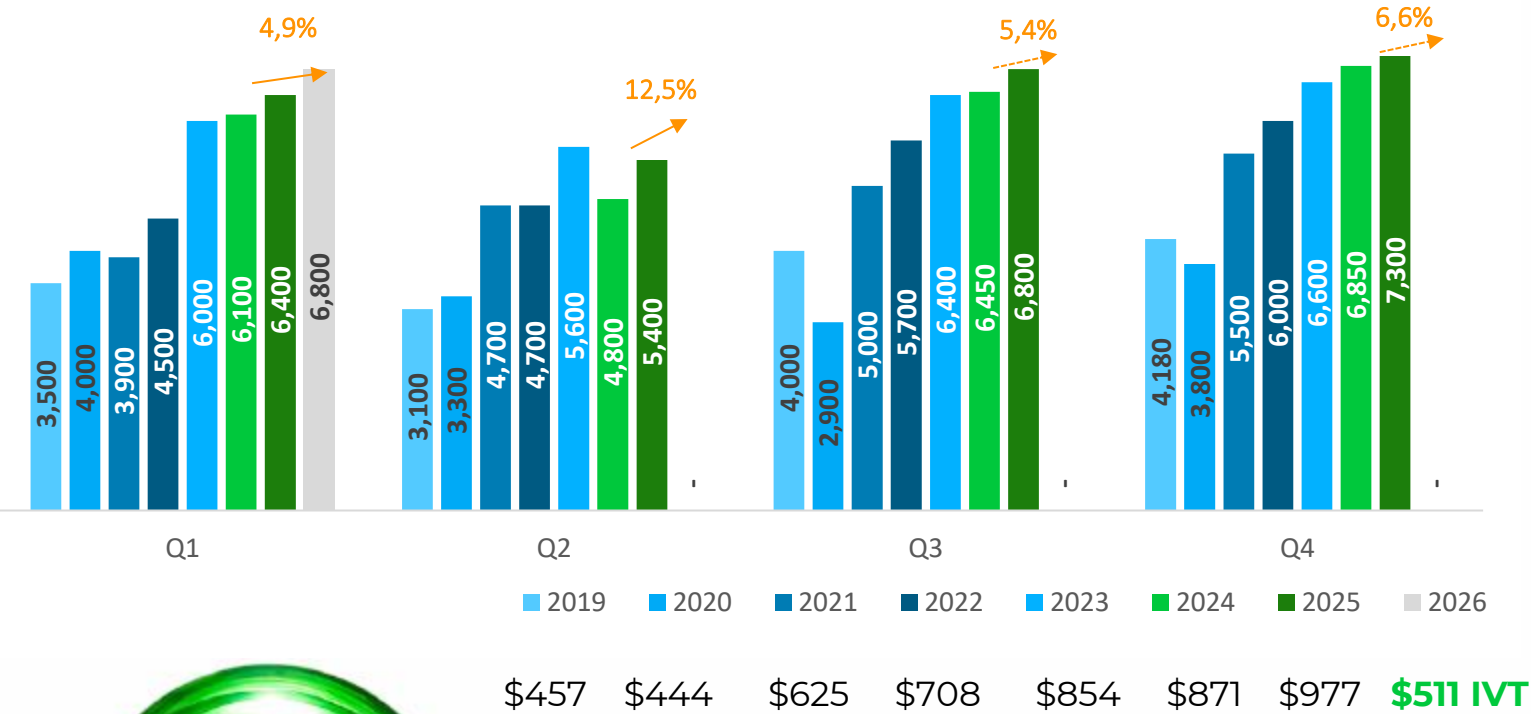
Vencimiento contratos arrendamiento



Superior a:

\$4.800
MMCOP

Trimestrales



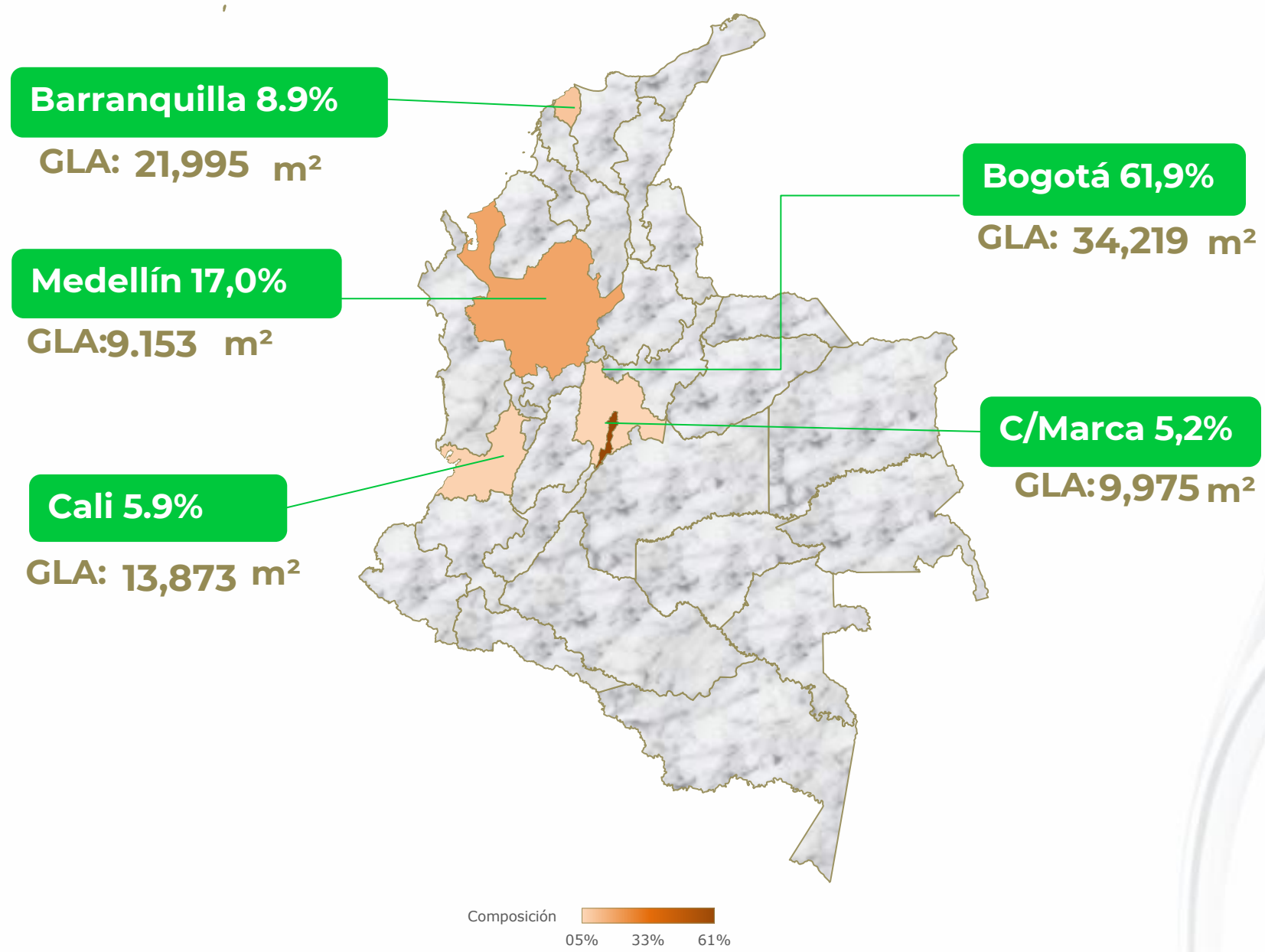
Variación total
avalúos inmuebles
FICI Sk CPA

	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%

*Datos suministrados a corte de junio de 2026

Cifras e Indicadores julio 2026

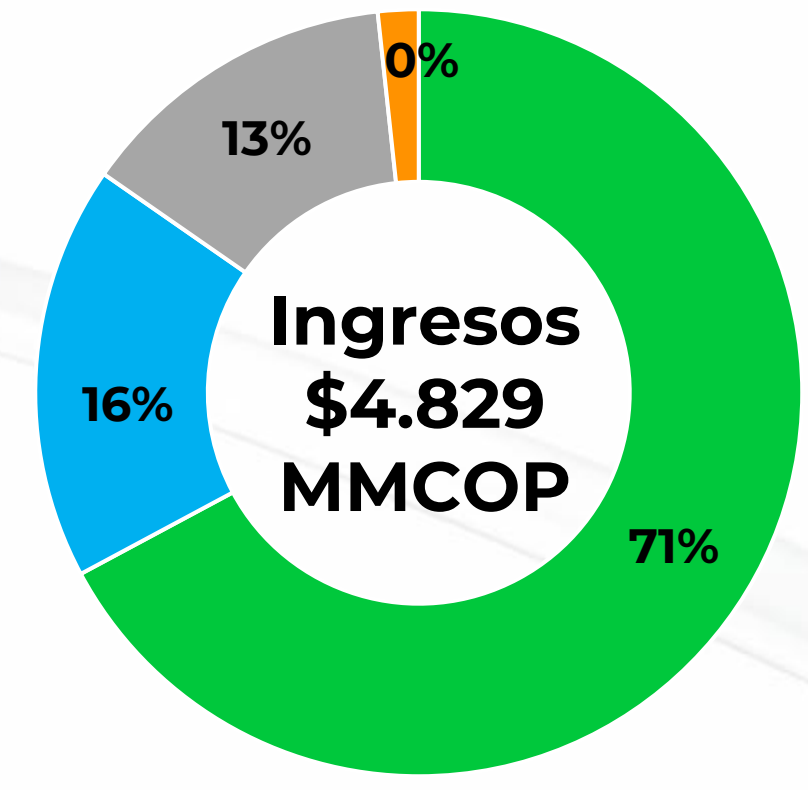
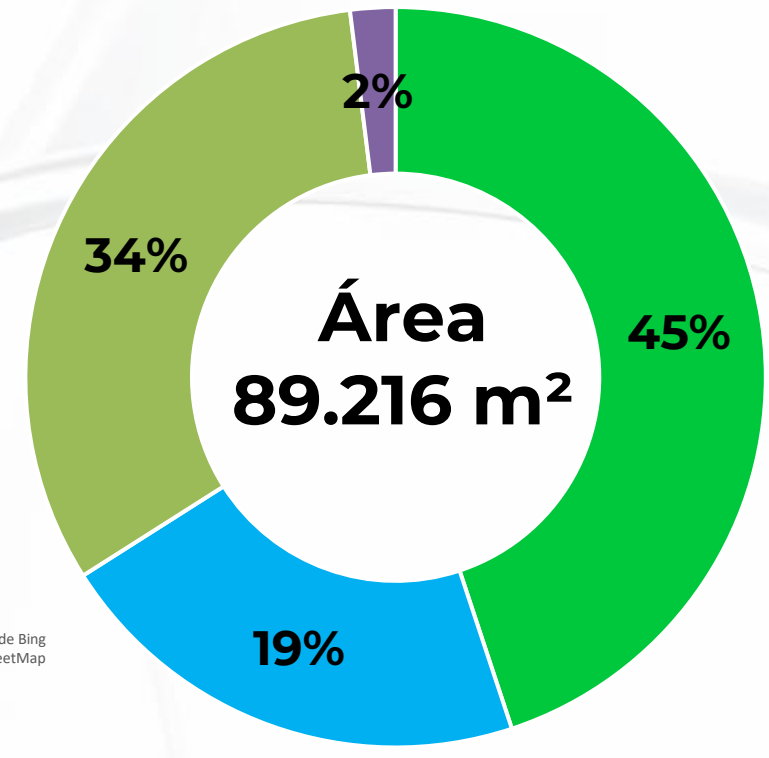
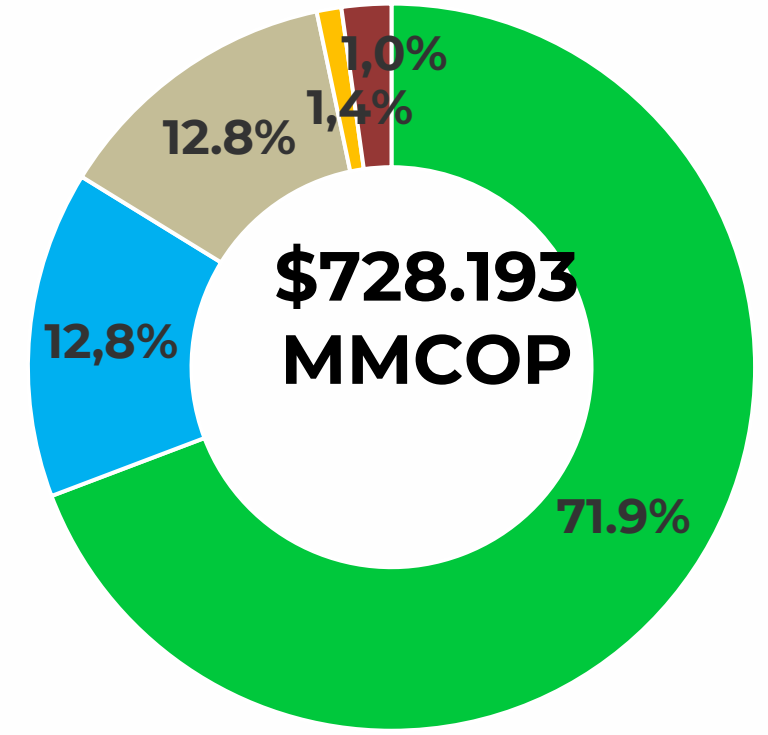
Distribución Geográfica julio 2026



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

Distribución por clase de Activo

- \$522.330 MM Oficinas
- \$ 92.753 MM Comercio
- \$ 92.791 MM Bodegas
- \$ 10.150 MM Salud
- \$1.192 MM Multifamily
- \$7.163 MM Efectivo

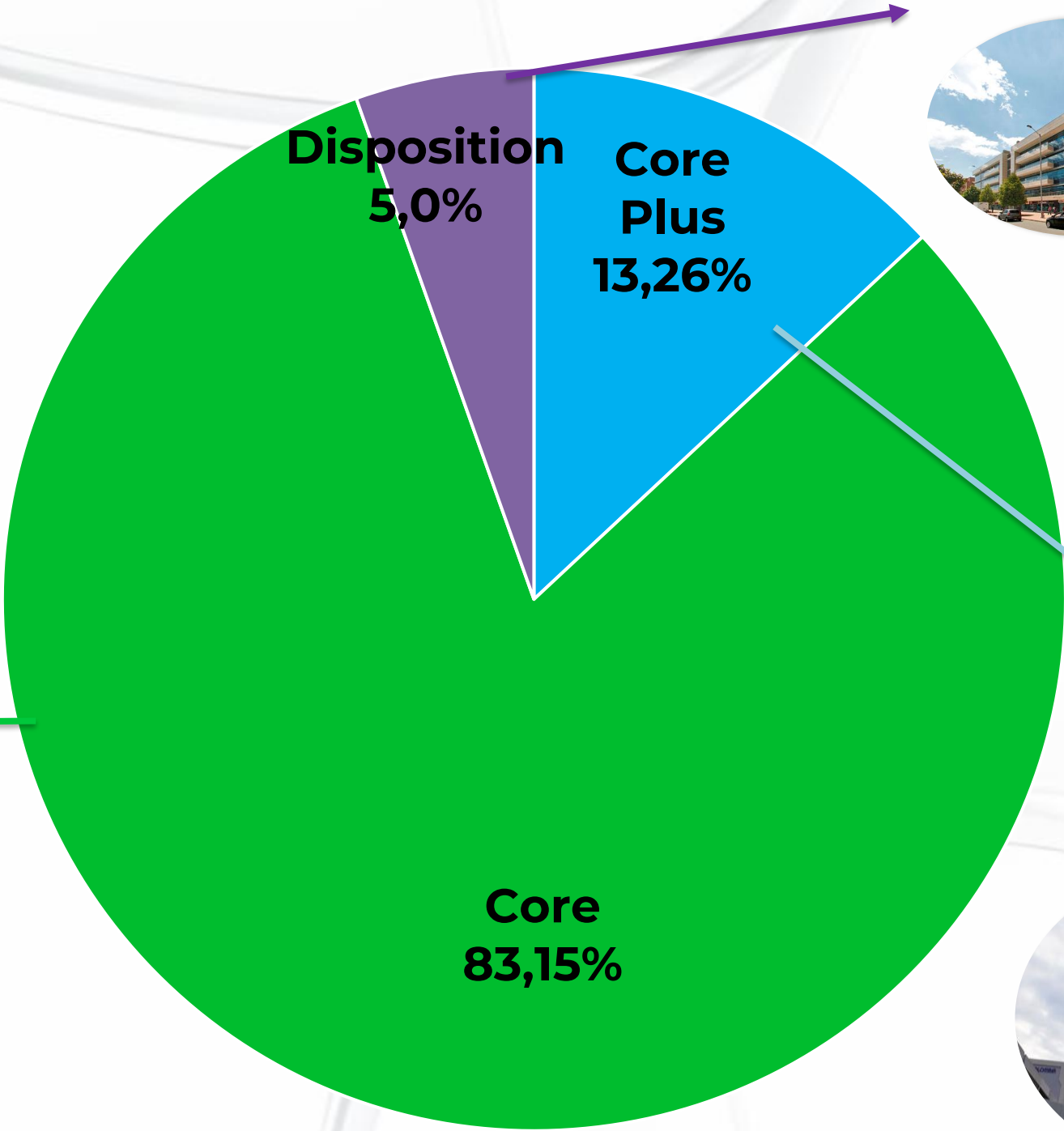


96% de los ingresos provienen de Multinacionales

*Datos suministrados a corte de junio de 2026

Estrategia FICI Skandia CPA

Activos Inmobiliarios, según estrategia y riesgo (julio 2026)



■ 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**.

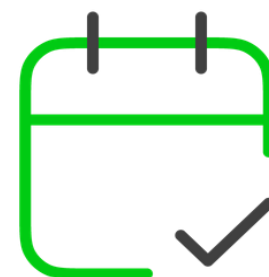
Operación de ReAdquisición



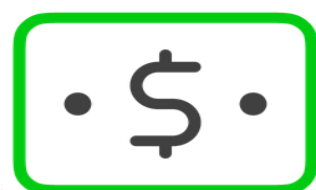
2 operaciones realizadas::
▪ Agosto 2025
▪ Junio 2026

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



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.

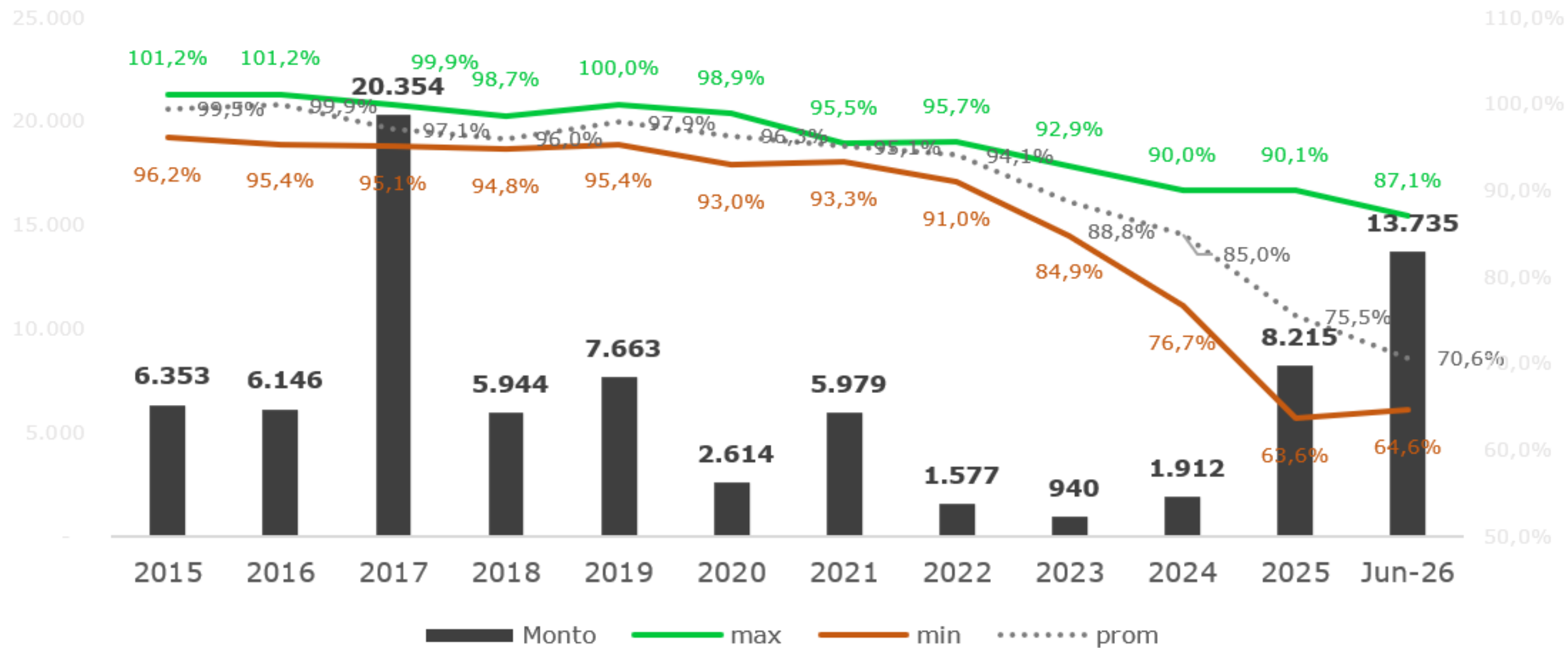


Si no hay operaciones recientes el valor se ajusta gradualmente hasta volver al valor patrimonial (NAV), en un plazo máximo de



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



Incluye operaciones de readquisición de unidades de participación en 2025 y 2026.

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	jul-2026	TOTAL
# de Unidades	1,021,084	2,320,759	462,282	122,393	561,542	698,559	5,186,618
Monto MMCOP	\$ 12,499	\$ 33,962	\$ 8,474	\$ 2,518	\$ 10,127	\$ 13,974	81,553
Precio Promedio	\$ 12,334	\$ 14,864	\$ 16,988	\$ 19,336	\$ 39,946	\$ 20,022	20,582
# Operaciones	287	712	159	154	47	28	1,387



INFORME SOSTENIBILIDAD 2025

La gestión de los fondos inmobiliarios implica mucho más que la administración financiera, los inmuebles generan impactos ambientales y sociales que deben gestionarse responsablemente.

En Skandia integramos criterios ASG** para preservar el valor de los activos, fortalecer su resiliencia y asegurar su competitividad a largo plazo. Esto incluye eficiencia en recursos, bienestar y seguridad de los ocupantes, así como la anticipación de riesgos físicos y de transición.

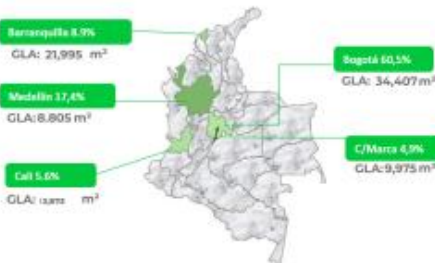
Nuestro objetivo es administrar portafolios que generen renta estable y estén preparados para los desafíos futuros, alineados con estándares de sostenibilidad y las expectativas de arrendatarios, inversionistas y reguladores.

A continuación, se presenta la estructura de la gestión ASG que actualmente implementa en FICI SKANDIA CPA* administrados por Skandia, incluyendo contexto del portafolio, riesgos e impactos ASG, prácticas implementadas y avances del último año.

*Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliaria Cerrado Skandia Comprar Para Arrendar S.A.
**ASG (Ambientales, Sociales y de Gobernanza)



DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA
DICIEMBRE 2025



[Consultar Informe al Cierre de 2025](#)



GESTIÓN AMBIENTAL

RESULTADOS DE LAS PRÁCTICAS DE GESTIÓN AMBIENTAL
REALIZADAS EN LOS INMUEBLES ADMINISTRADOS POR EL
FICI SKANDIA CPA * DURANTE EL 2025

Al cierre de diciembre de 2025 el FICI SKANDIA CPA ha consolidado avances significativos en la integración de criterios Ambientales, Sociales y de Gobernanza (ASG) en sus activos inmobiliarios. Actualmente, 7 de los 13 inmuebles del FICI SKANDIA CPA cuentan con seguimiento activo a estos principios, representando el 85% del área arrendable y el 86% del valor de mercado del portafolio.

Este proceso fortalece la propuesta de valor del fondo y refleja una gestión responsable orientada a la eficiencia operativa, la mitigación de riesgos y la sostenibilidad de largo plazo.

TOTAL ACOPIO MATERIA APROVECHABLE (KGS)



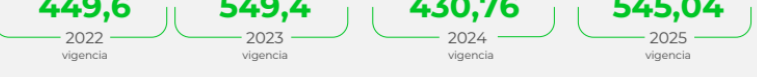
LITROS DE AGUA NO CONTAMINADA



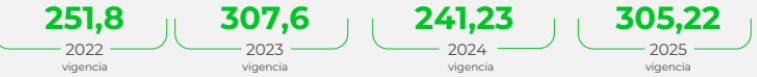
REGISTRO DE BICI USUARIOS



N. DE ARBOLES PROTEGIDOS



KG DE O₂ GENERADOS



1.0577.34

Toneladas de CO₂ No generados

237

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:



61 %



39 %

33 %

Directos

67 %

Indirectos

Seguimiento activos en principios ASG



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



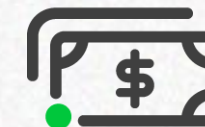
Capacidad de valorización, **90% de inmuebles** con cerca de 10 años de construido



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



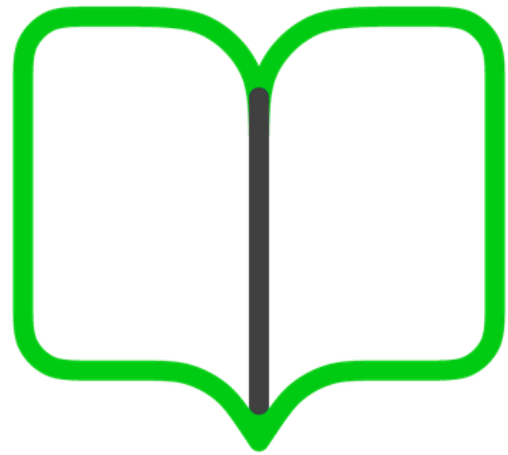
FICI con menores comisiones con **1,5% EA comisión** sobre activos administrados



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.

