

SKANDIA

Fondo Voluntario

Un socio con solidez y trayectoria



sk

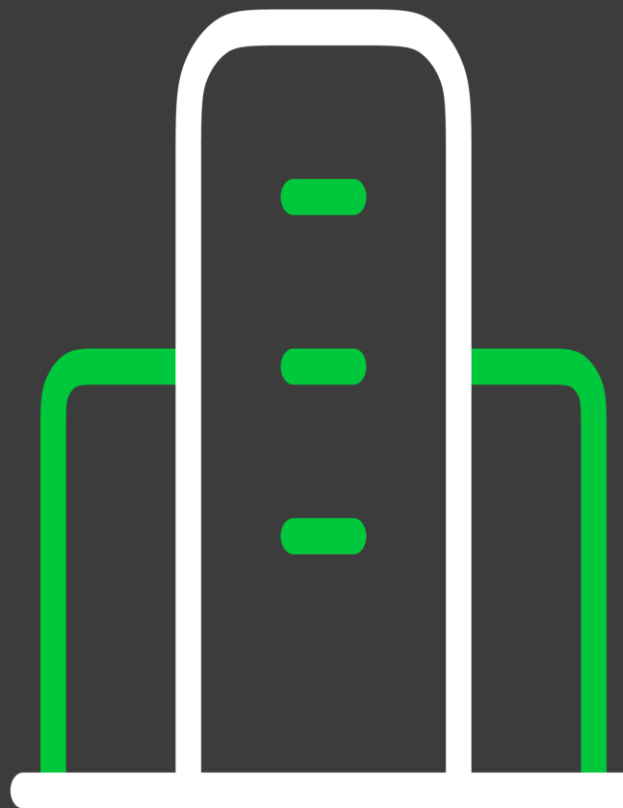


Somos experiencia, conocimiento y cercanía.
Somos expertos en Servicios Financieros.



FICI Skandia COMPRAR PARA ARRENDAR-I

diciembre 2025



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](#)

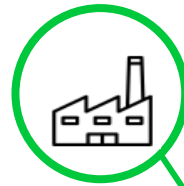
Etapas del Mercado Colombia - 3Q-2025

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 m ²	1.149.000 m ²	1.040.000 m ²
· Vacancia**:	4,0%	2,5%	2,5%	1,7%
· Absorción**:	88.000 m ²	124.700 m ²	124.700 m ²	103.000 m ²
· 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 m ²	882.000 m ²	251.100 m ²	185.000 m ²
· Vacancia:	7,0%	5,8%	6,5%	8,3%
· Absorción	40.200 m ²	11.400 m ²	1.000 m ²	7.000 m ²
· 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 mil



Sobreoferta

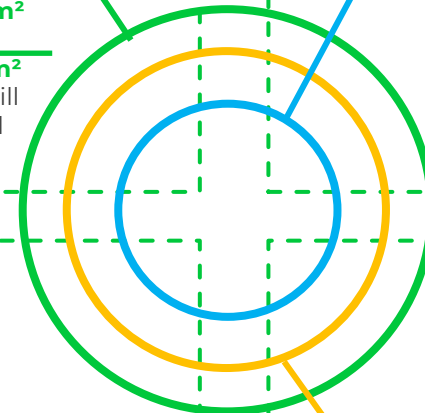
- Incremento de oferta
- Ajuste del precio de renta
- Desistimiento de la actividad de construcción

COMERCIO

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

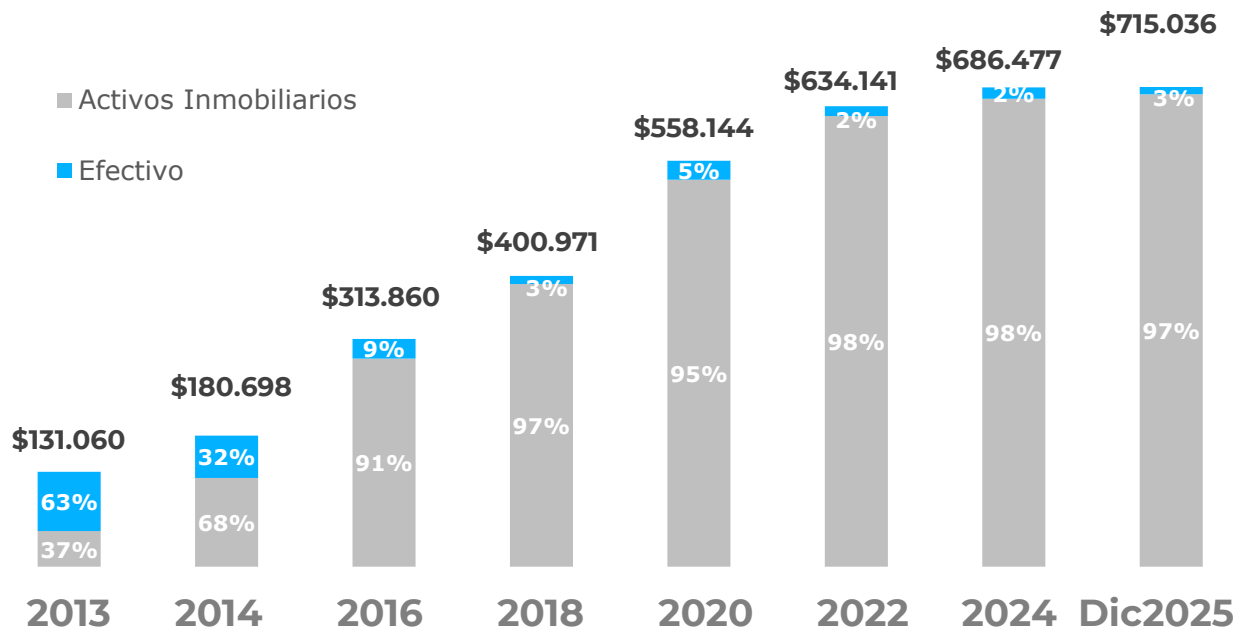
Recesión

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



Activos bajo administración

(Cifras en millones)



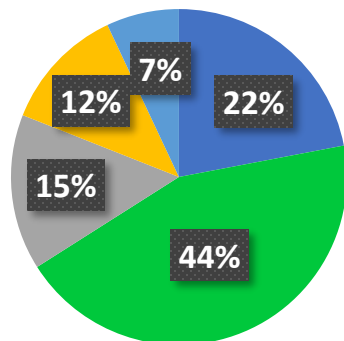
Nuestros inversionistas

diciembre 2025

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.

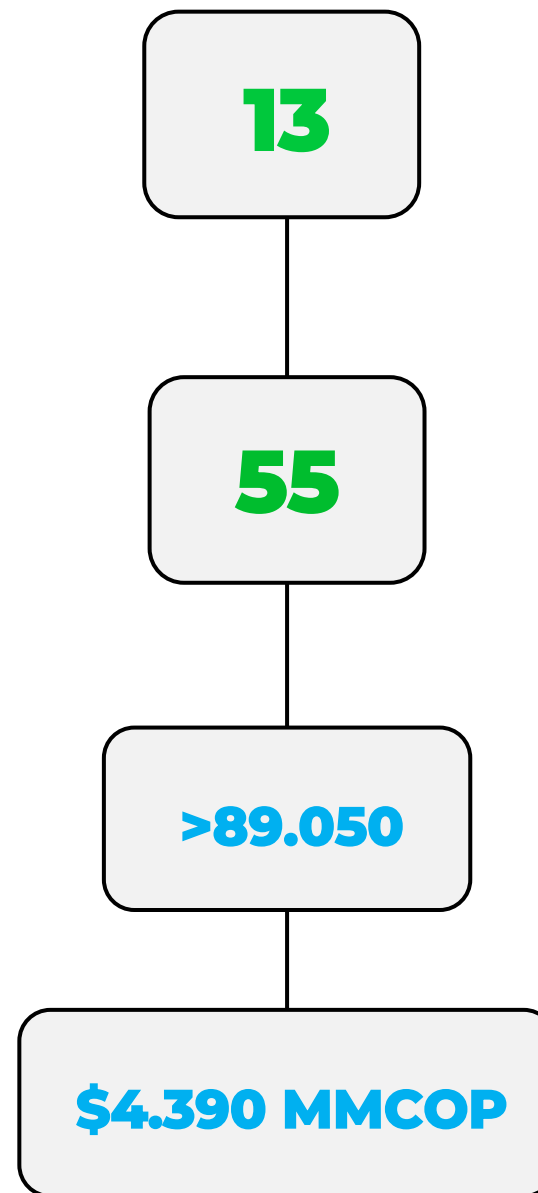
Arrendatarios



1.5 EA

Comisión sobre activos administrativos.

m2 **construidos**



Ingresos promedio mensuales

*Datos suministrados a corte de diciembre de 2025

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

Parque Logístico California

Km1 vía 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 8



Parque Industrial Las Mercedes

Km2 vía Cota- Funza
Funza/Cundinamarca



4%

GLA 8.146 m2
Ocupación 100%
Arrendatarios 1



Nuevos Contratos de arrendamiento.

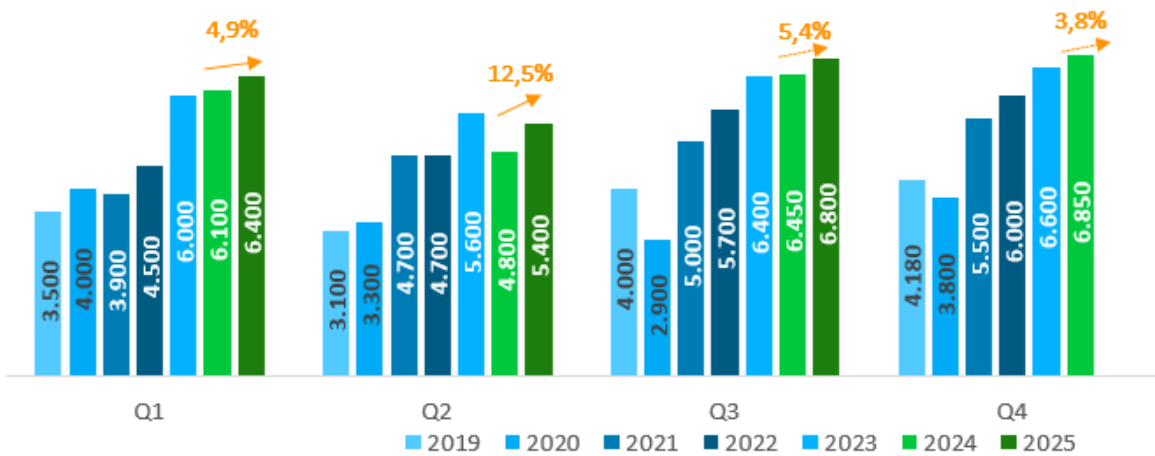
2021 – Firma de **8** contratos en 10.563 mts2

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

Evolución pago de Rendimientos.



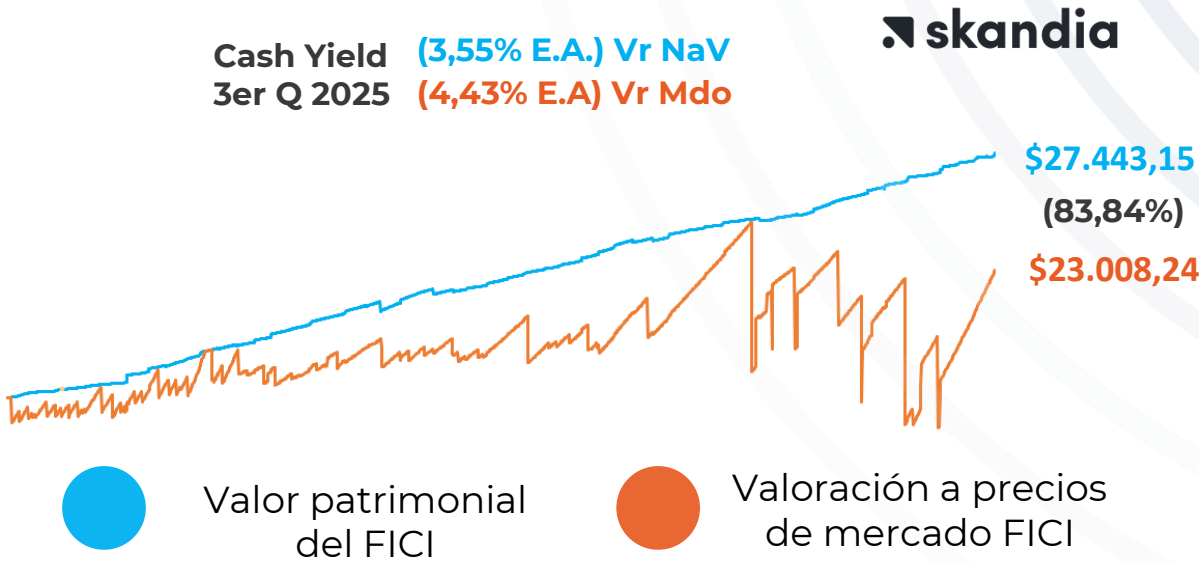
Pesos por participación: \$457 \$444 \$625 \$708 \$854 **\$871 IVT**



Vida promedio
contratos

Valor de Unidad
Rentabilidad EA
noviembre

mes
año
YTD
Desde inicio Sk



3,94 años (49% vence >2027)

NaV FICI Sk CPA
27.443,15
(83,84%)

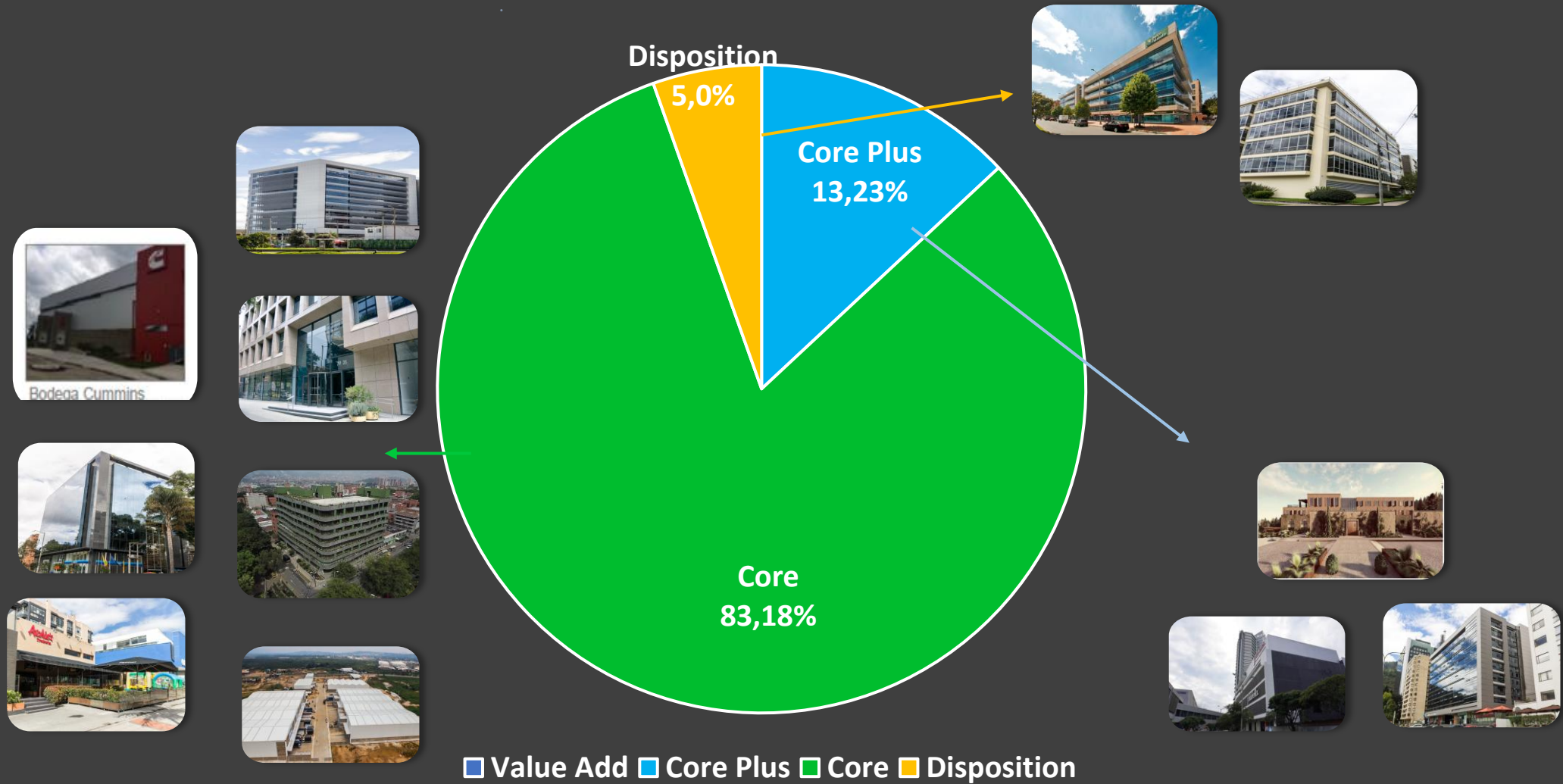
Valor Mercado
23.008,24

7,30% (**70%** por renta)
9,73%
9,73% (**58%** por renta)
7,64%

132,87%
0,74%
-6,31%
4,15% desde junio 2021

Estrategia FICI Skandia CPA

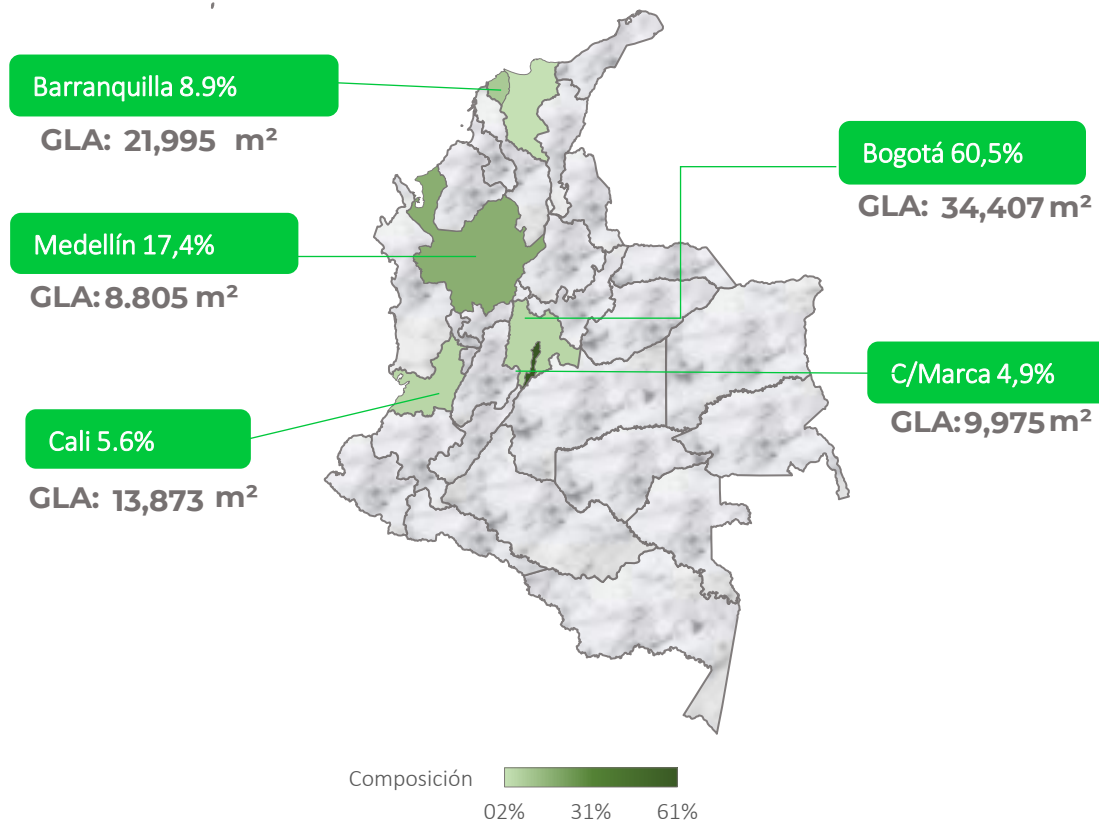
Activos Inmobiliarios, según estrategia y riesgo (diciembre 2025)



Distribución geográfica y por clase de activo.

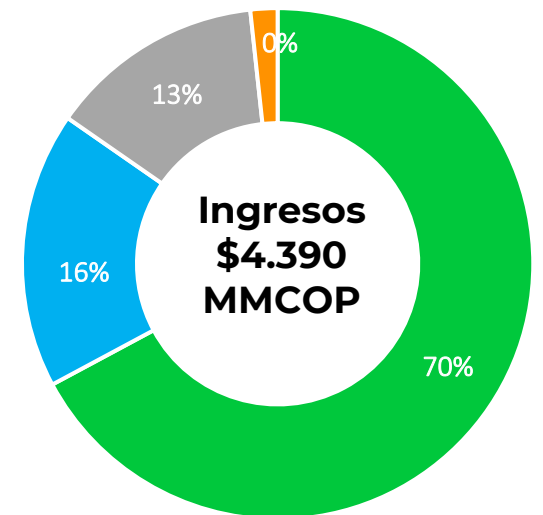
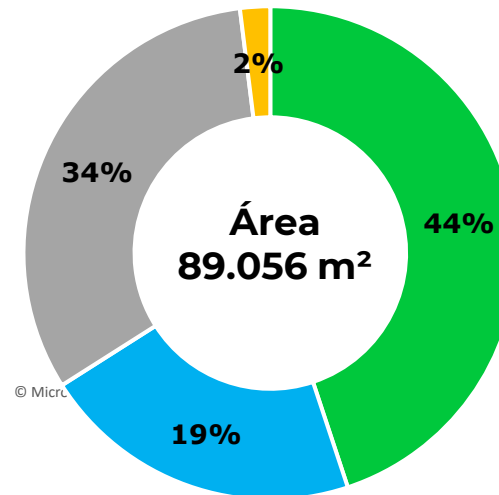
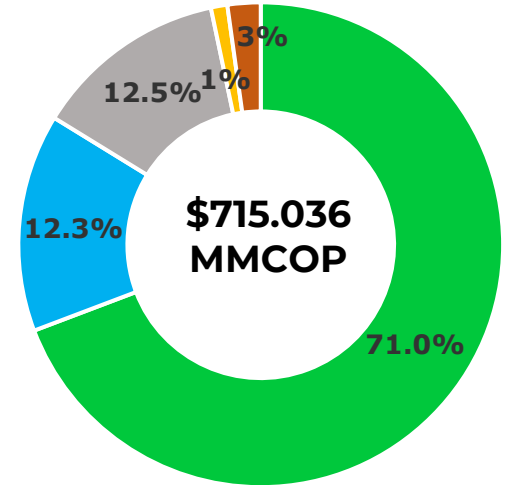


Distribución Geográfica diciembre 2025



Distribución por clase de Activo

- \$508.560 MM Oficinas
- \$ 88.084 MM Comercio
- \$ 89.590 MM Bodegas
- \$ 9.278 MM Salud
- \$1.343 MM Multifamily
- \$19.499 MM Efectivo



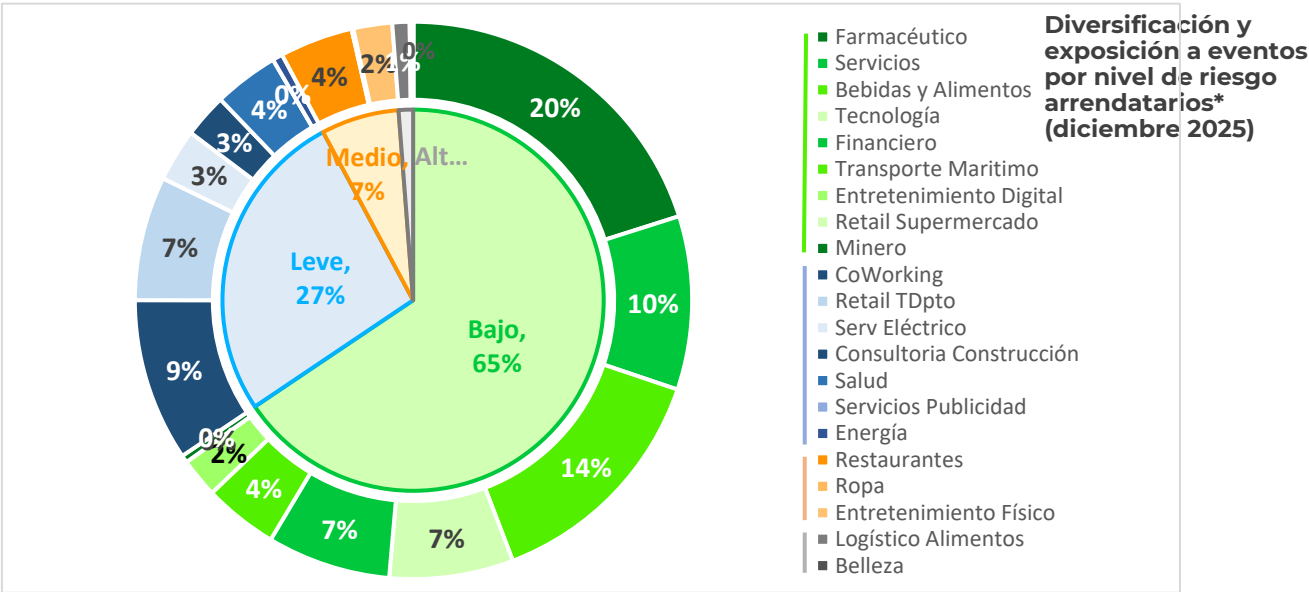
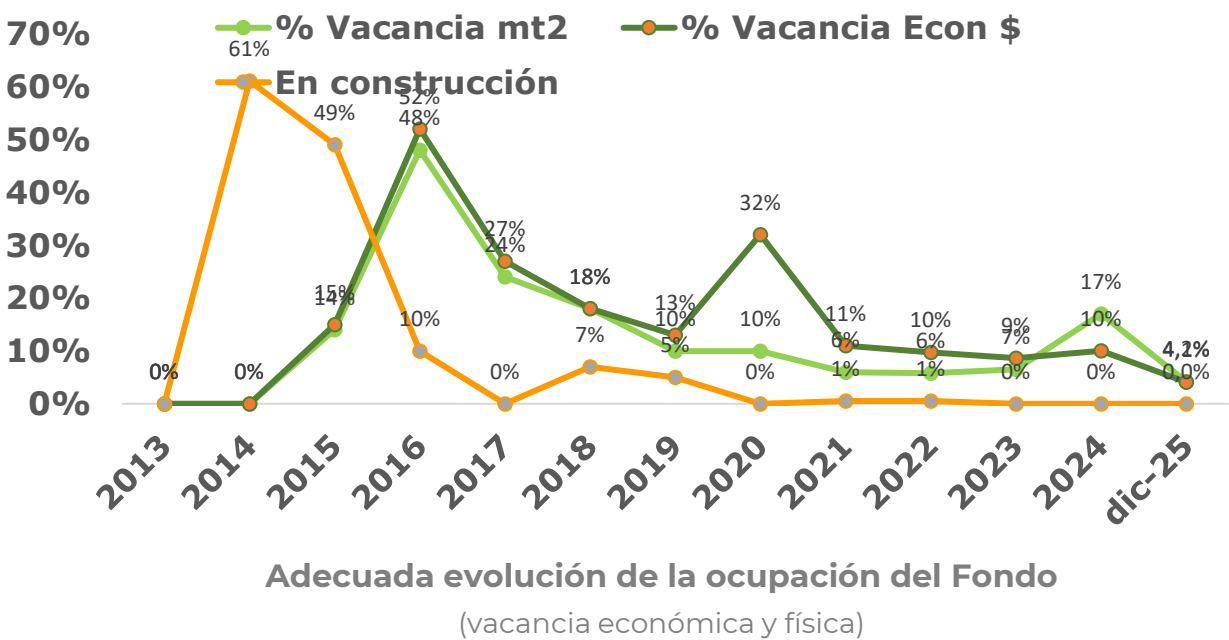
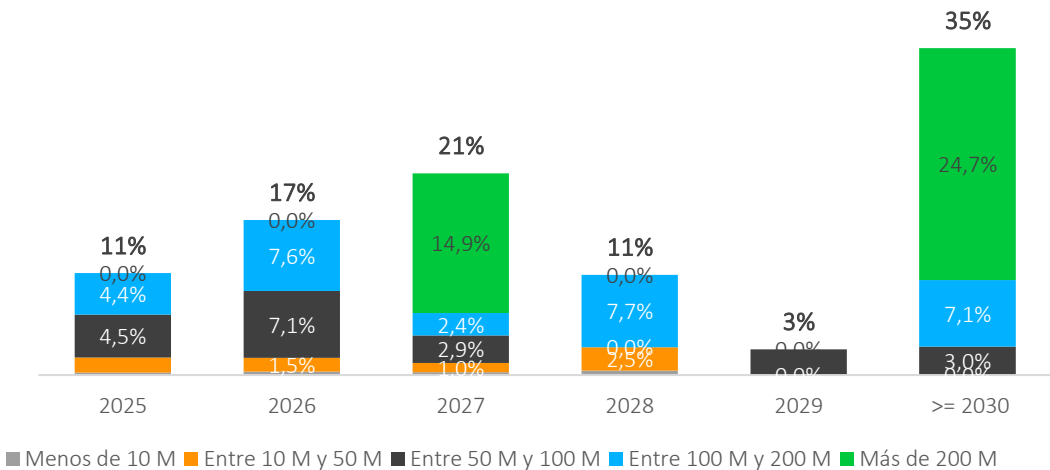
90% de los mt2 del FICI fueron construidos **hace menos de 10 años**

96% de los ingresos provienen de Multinacionales

Aspectos Claves FICI CPA – Vacancia y contratos

SECTOR	VACANCIA FISICA	VACANCIA ECONÓMICA
Comercial	2,2%	3,1%
Oficinas	3,9%	2,9%
Bodegas	0,0%	0,0%
Salud	100,0%	100,0%

Vencimiento de los contratos concentrado en el largo plazo
(cifras en % de los ingresos)

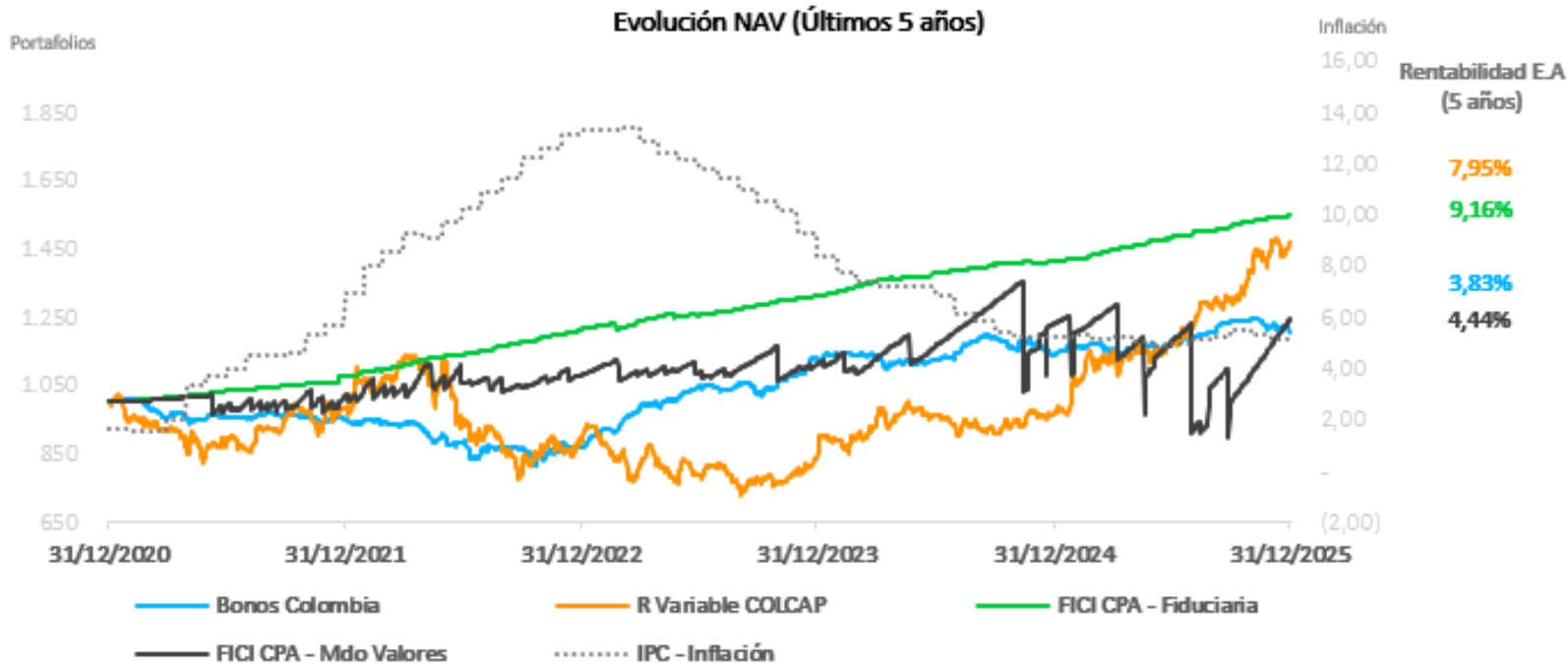




Valoración y Mercado Secundario FICI CPA.

Evolución valor de Unidad histórico Vs. Otros tipos de rentas del mercado (diciembre 2025)

Estrategia de largo plazo (5 años)



Rentabilidad E.A
(5 años)

7,95%
9,16%
3,83%
4,44%

Rentabilidades				
5 años	20,68%	46,61%	54,98%	24,28%
E.A (5 años)	3,83%	7,95%	9,16%	4,44%
E.A 12 meses	6,11%	52,81%	9,73%	1,15%
E.A mensual	-9,31%	21,70%	7,30%	128,96%
E.A YTD	6,11%	52,81%	9,73%	1,15%

Cierre Inflación
anual

5,10 %





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.



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:



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**.

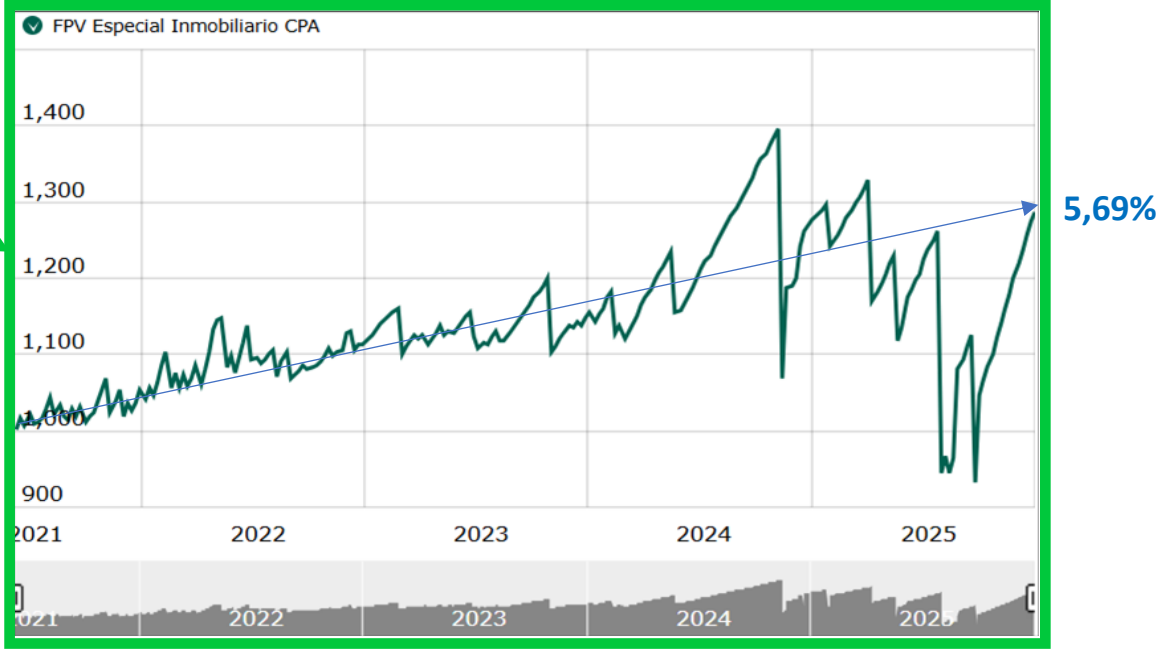
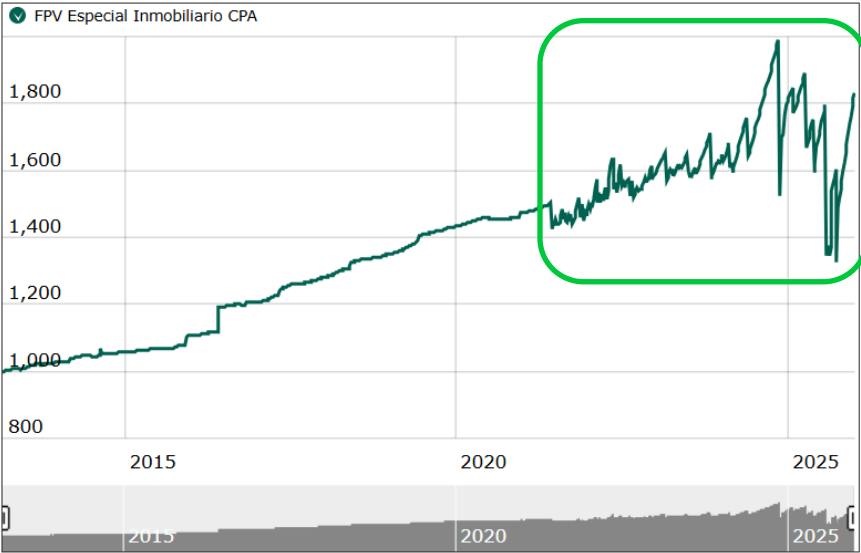
Monitoreo constante del **mercado** y evaluación de ofertas de **compra** de otros inmuebles, es decir, **evaluar** la **recompra de unidades**.
Eficiencias en la **gestión de ingresos y gastos**

Operación de ReAdquisición



Evolución valor de Unidad histórica.

FICI CPA en Fondo Voluntario

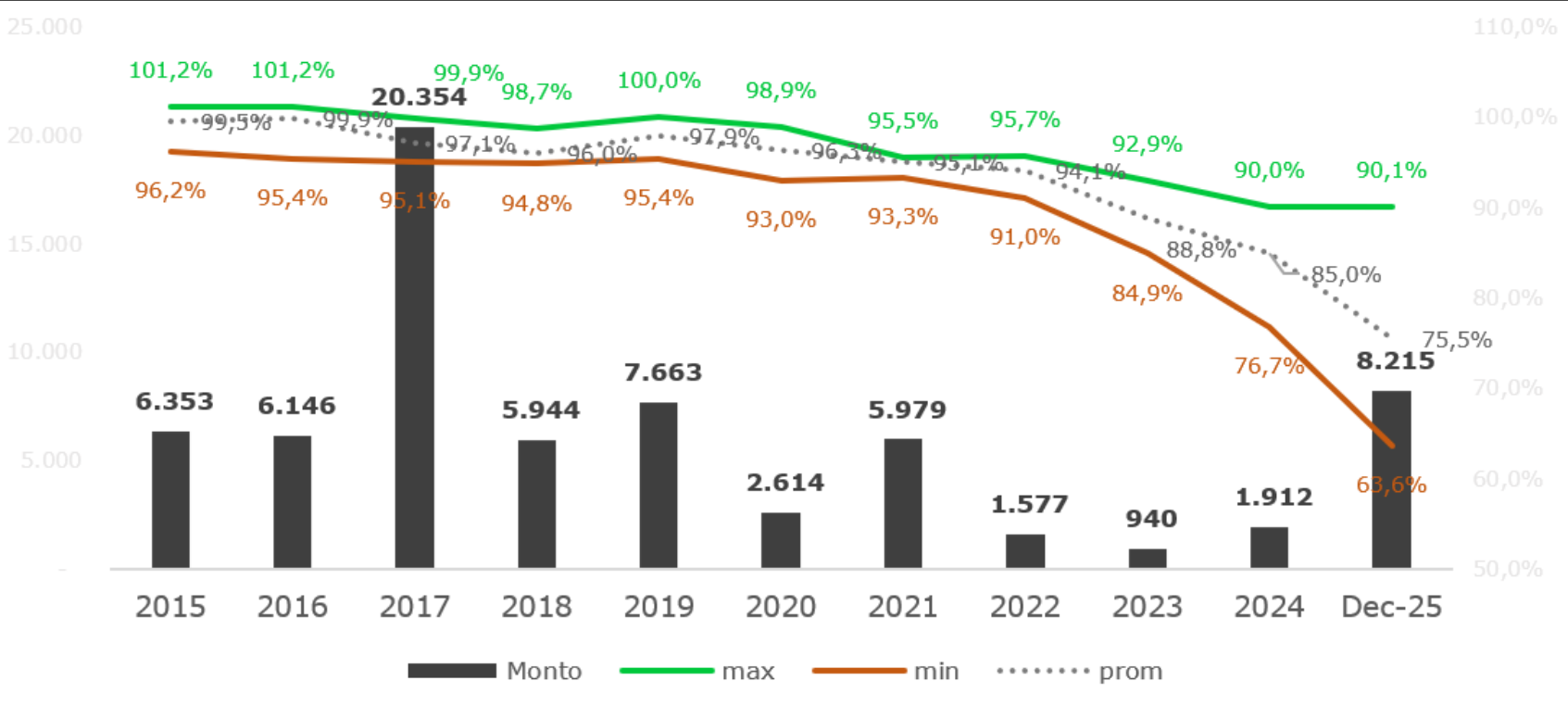


Nueva metodología

Anterior metodología

	30 días	3 meses	6 meses	1 año	YTD	Sk
Diciembre 2025	125,09%	137,74%	11,70%	1,09%	1,09%	4,83%
Diciembre 2025	5,70%	7,73 %	7,64%	8,13%	8,13%	6,04%
Noviembre 2025	132,87%	51,51%	11,67%	0,74%	-6,31%	4,29%
Noviembre 2025	7,38%	, %	8,13%	7,99%	8,36%	, %
Octubre 2025	152,98%	-38,87%	-13,06%	-19,17%	-14,37%	3,75%
Octubre 2025	9,77%	9,76 %	8,73%	7,14%	8,46%	6,03%

Evolución valor de unidad y Mercado Secundario.



Ultima operación en octubre 2025. (Incluye Operación de Readquisición).

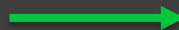
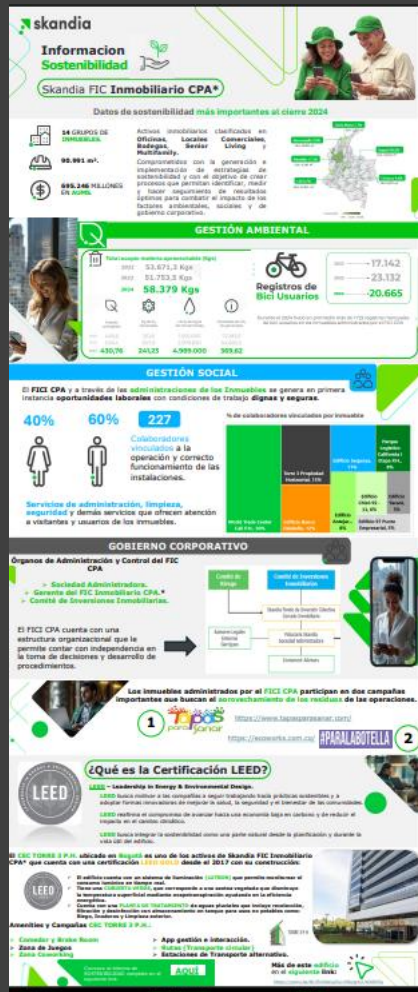
Resumen del mercado secundario:

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	Dic-2025	TOTAL
# de Unidades	1.021.084	2.320.759	462.282	122.393	90.168	471.374	4.488.059
Monto MMCOP	\$ 12.499	\$ 33.962	\$ 8.474	\$ 2.518	\$ 1.912	\$ 8.215	67.579
Precio Promedio	\$ 12.334	\$ 14.864	\$ 16.988	\$ 19.336	\$ 20.323	\$ 19.623	17.245
# Operaciones	287	712	159	154	18	29	1.359



OnePager Sostenibilidad Fici CPA





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/>

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



¿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