

SKANDIA

Fondo Voluntario

Un socio con solidez y trayectoria

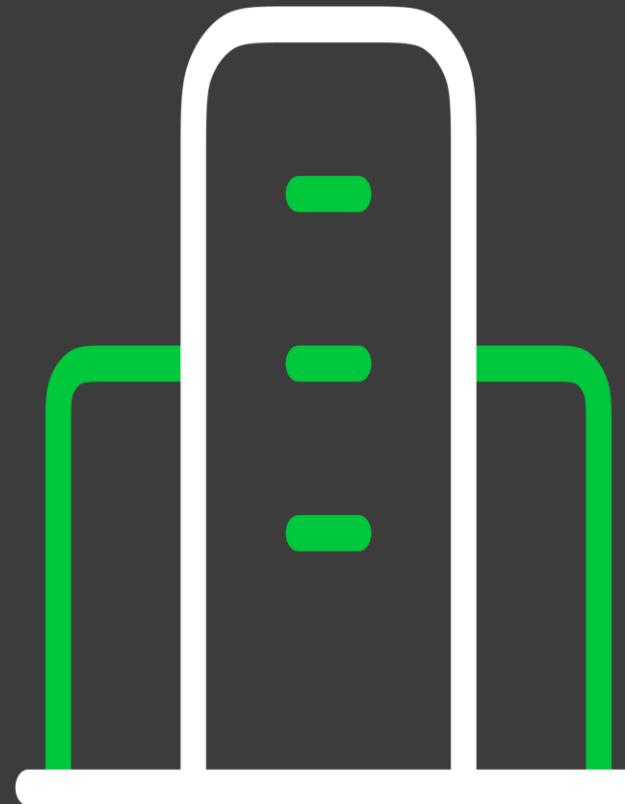


Somos experiencia, conocimiento y cercanía.
Somos expertos en Servicios Financieros.



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 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 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

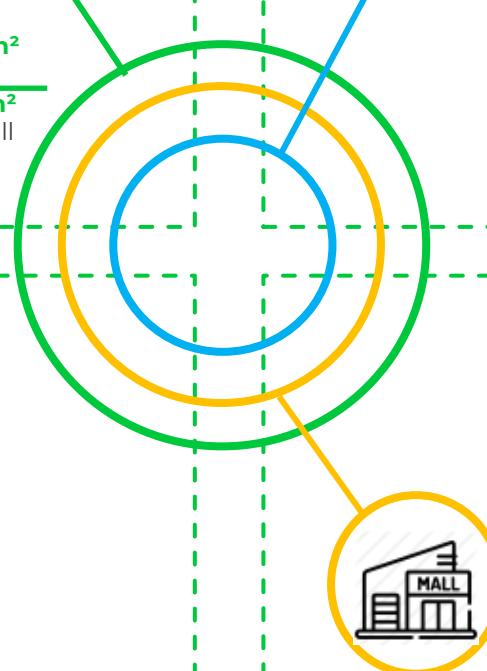
OFICINAS

| | Bogotá 70% | Medellín 20% | B/quilla 6% | Cali 4% |
|---------------|--------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| · Inventario: | 3.116.800 m² | 882.000 m² | 251.100 m² | 185.000 m² |
| · 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 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

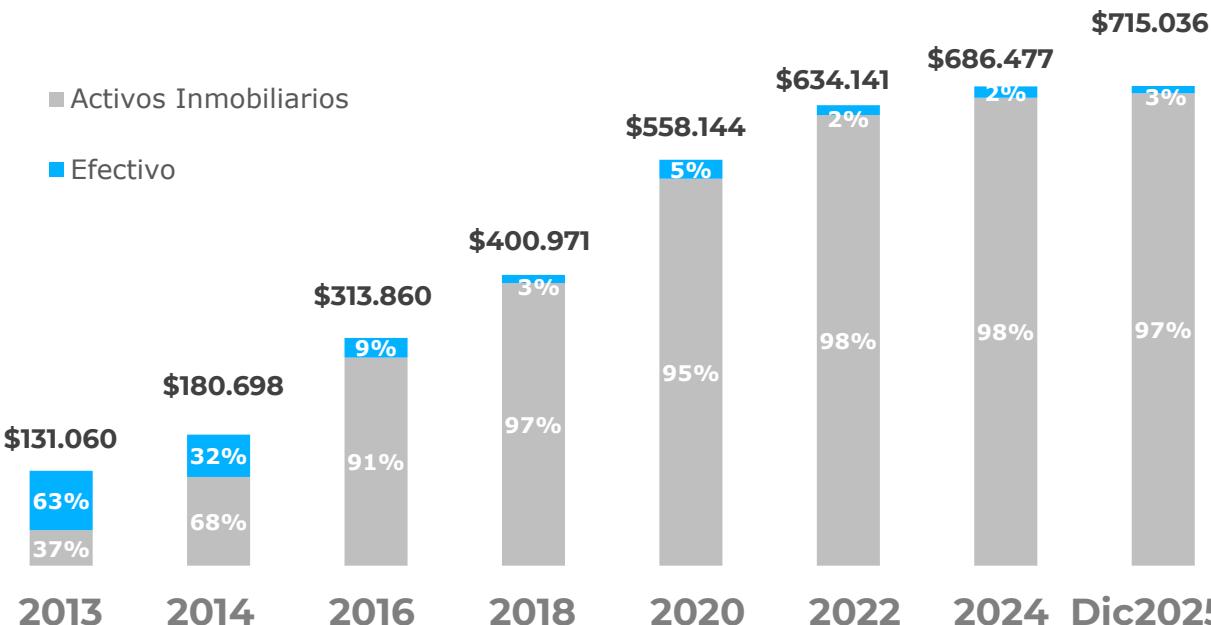
| | Bogotá 52% | Medellín 26% | B/quilla 10% | Cali 12% |
|---------------|-----------------------------|--------------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| · Inventario: | 1.952.100 m ² | 1.088.000 m² | 450.300 m ² | 472.300 m ² |
| · Vacancia: | 3,1% | 0,8% | 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)



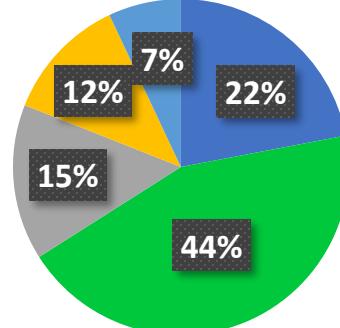
Nuestros inversionistas

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

13

55

>89.050

\$4.390 MMCOP

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 via Cordialidad
Barranquilla



9%*

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

CEC Torre 3

Calle 127 Av Córdoba
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%

3.200 m²
100%
9



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

Locales Comerciales

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



4%

GLA
Ocupación
Arrendatarios
900 + m²
100%
1



C.C. Pacific Center

CII 36N No. 6A - 65
Cali



5%

GLA
Ocupación
Arrendatarios
13.873 m²
99,1%
8



Parque Industrial Las Mercedes

Km2 via Cota- Funza
Funza/Cundinamarca



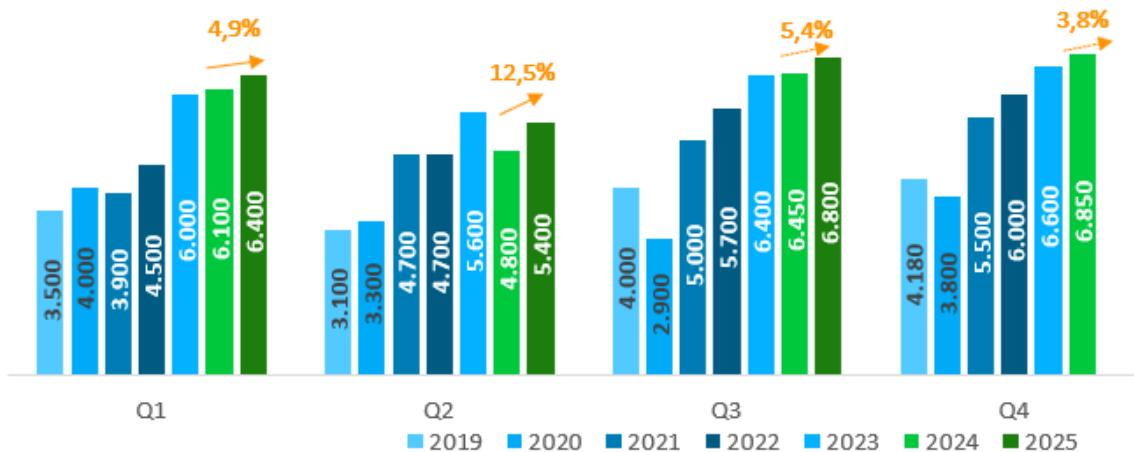
4%

GLA
Ocupación
Arrendatarios
8.146 m²
100%
1



Evolución pago de Rendimientos.

skandia



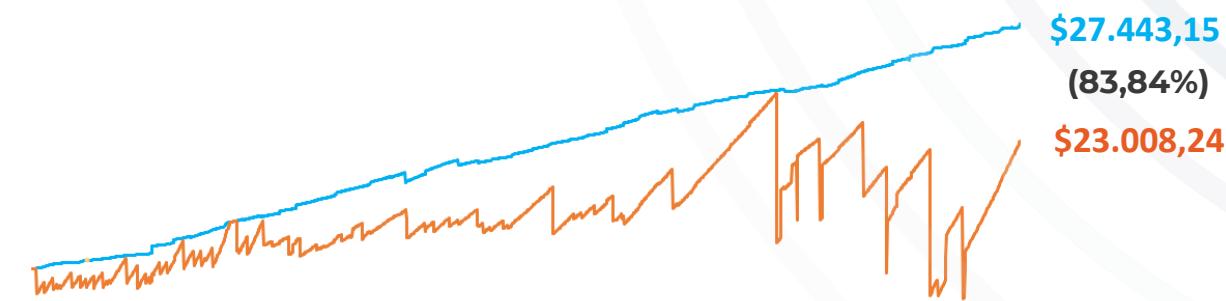
Pesos por participación: \$457 \$444 \$625 \$708 \$854 **\$871 IVT**



Vida promedio contratos

Valor de Unidad
Rentabilidad EA
noviembre
mes
año
YTD
Desde inicio Sk

Cash Yield (3,55% E.A.) Vr NaV
3er Q 2025 (4,43% E.A.) Vr Mdo



Valor patrimonial
del FICI

Valoración a precios
de mercado FICI

3,94 años (49% vence >2027)

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

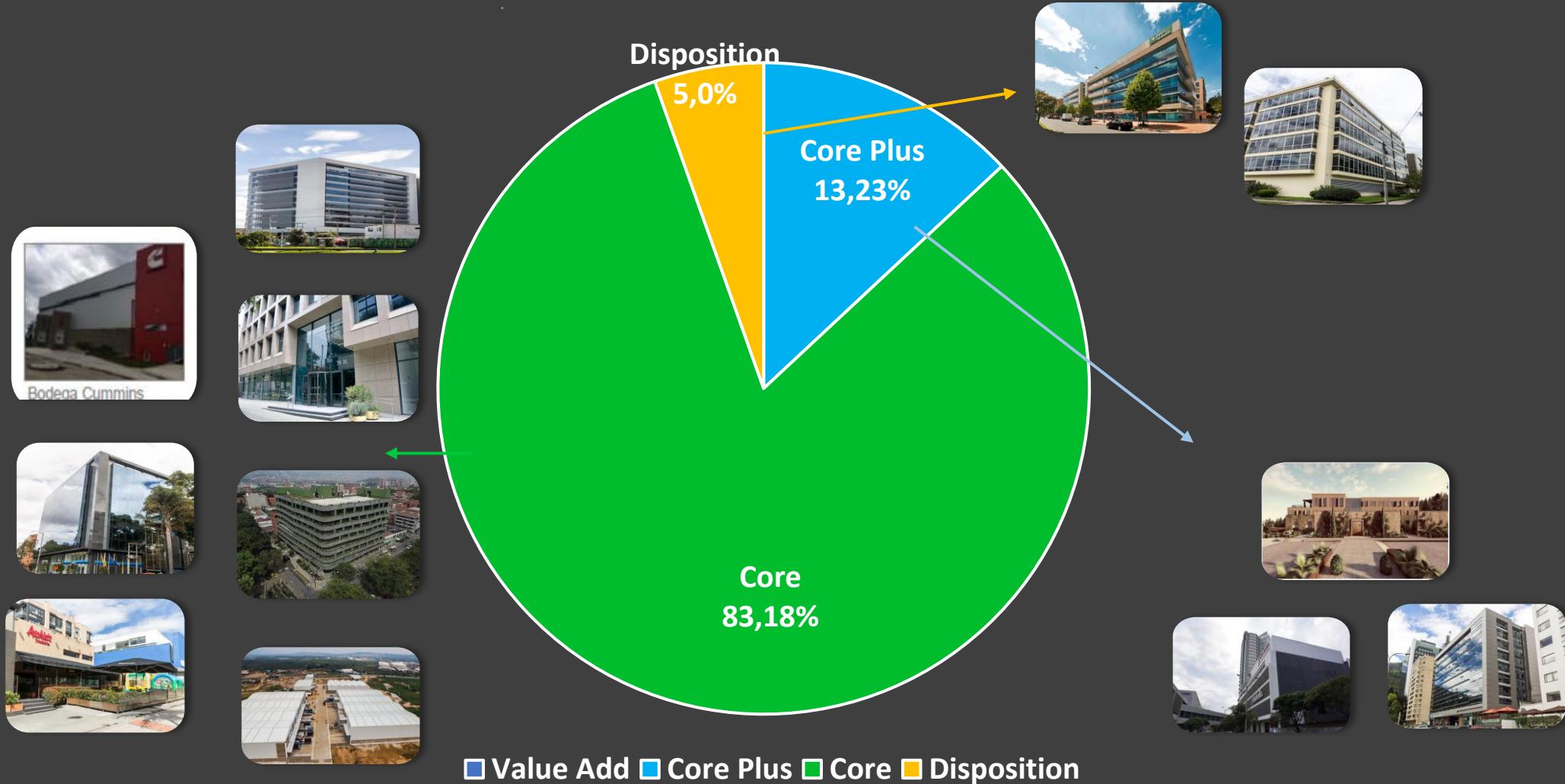
Valor Mercado
23.008,24

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

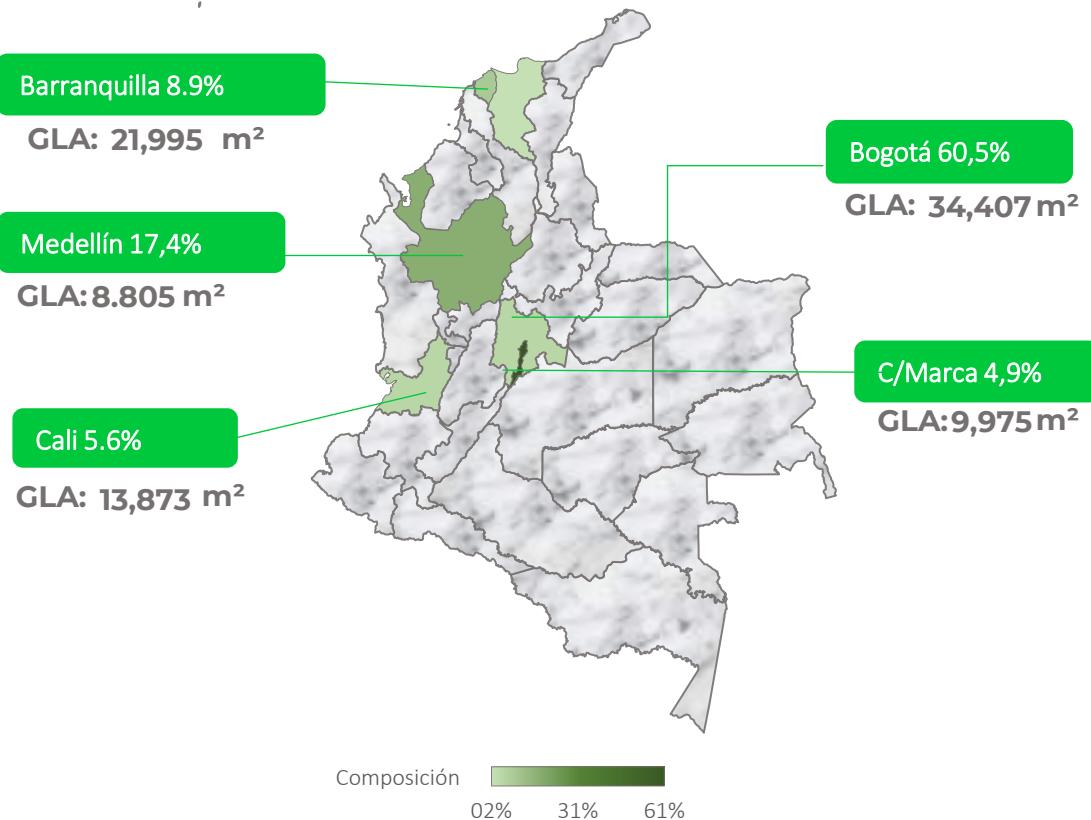
Activos Inmobiliarios, según estrategia y riesgo (diciembre 2025)



Distribución geográfica y por clase de activo.

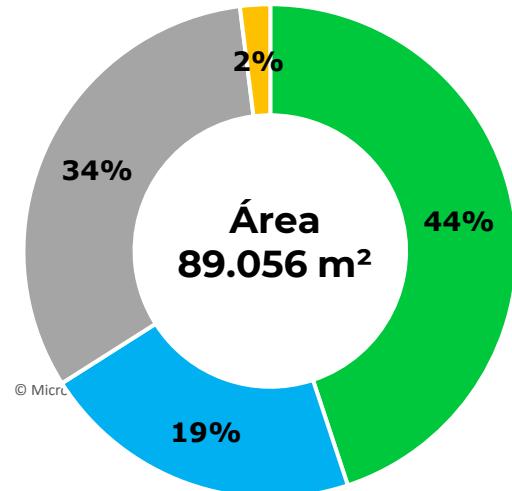
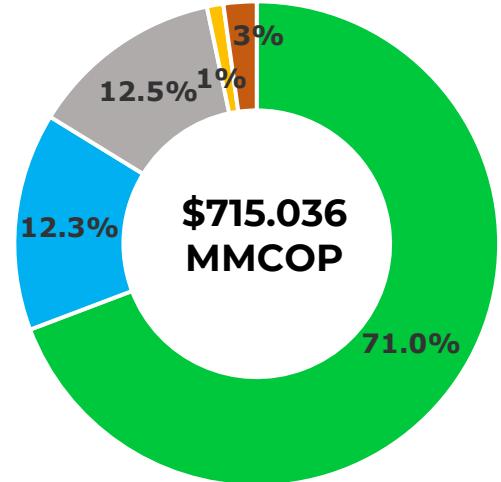


Distribución Geográfica diciembre 2025



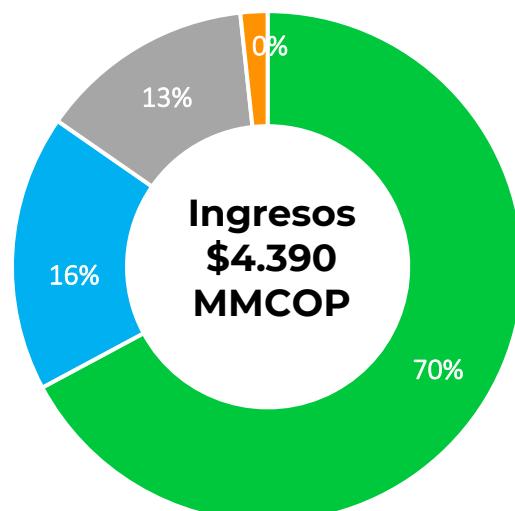
Distribución por clase de Activo

- \$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

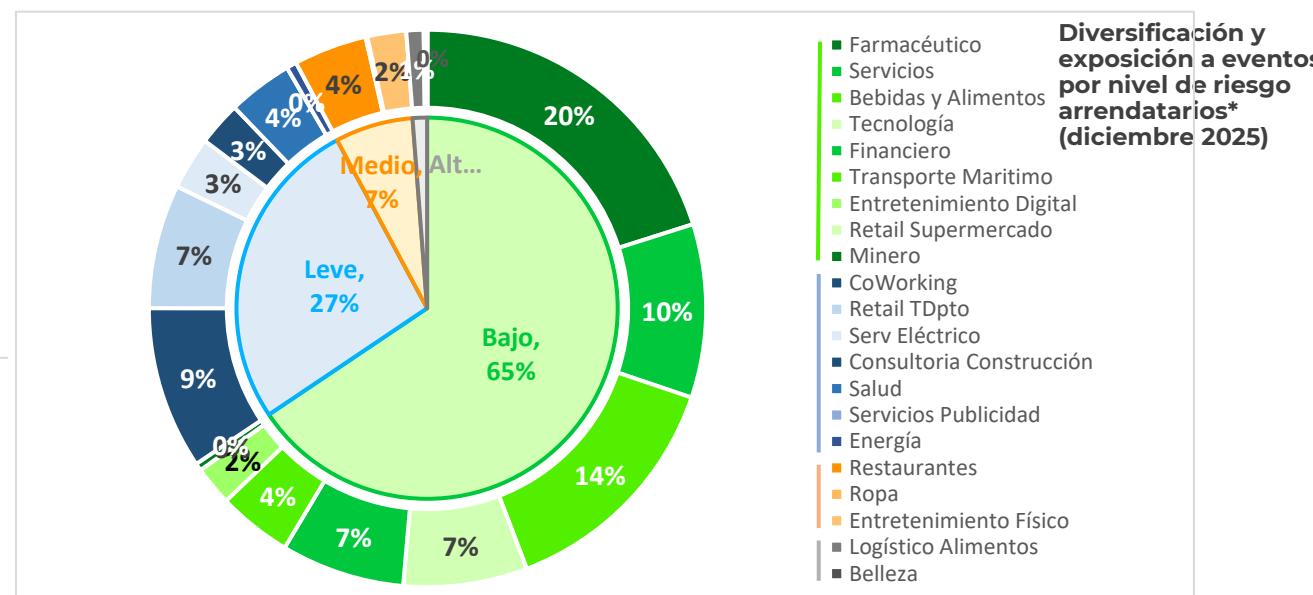
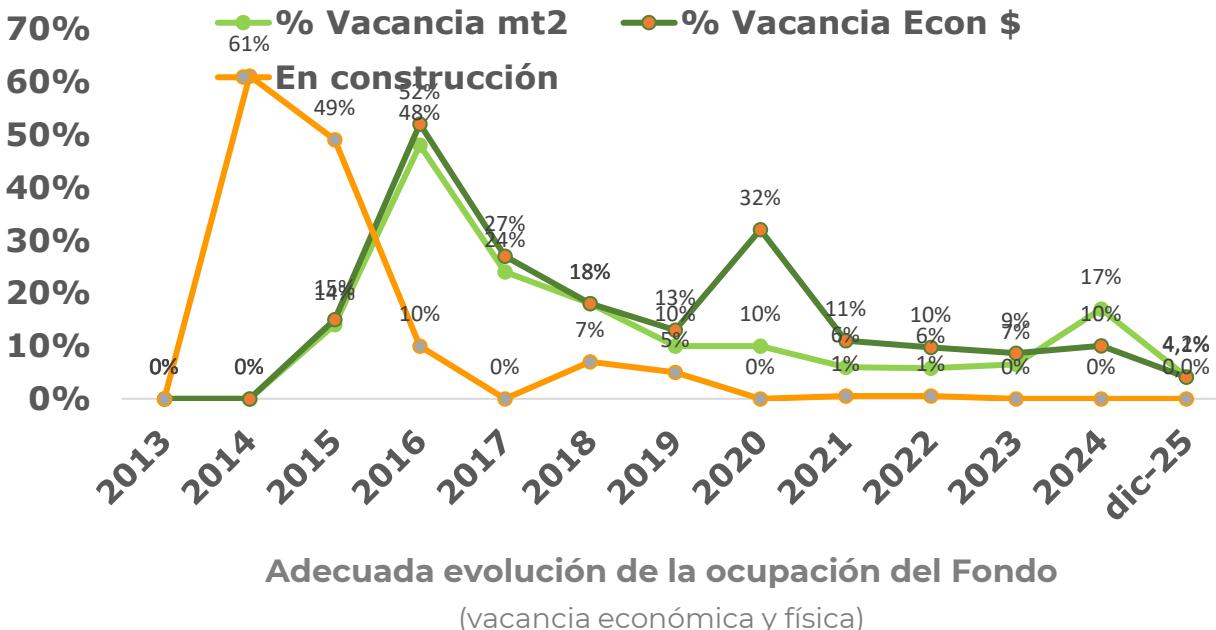
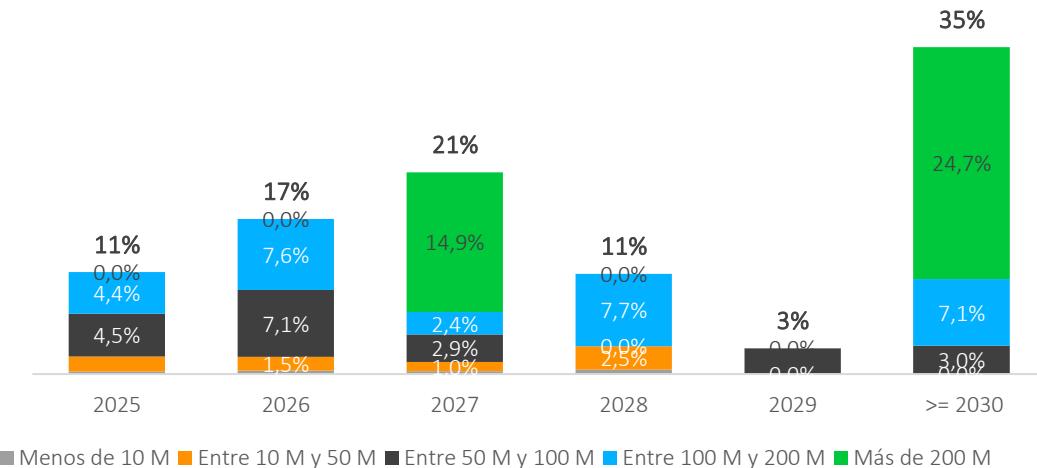


Aspectos Claves FICI CPA – Vacancia y contratos

Vencimiento de los contratos concentrado en el largo plazo

(cifras en % de los ingresos)

| 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% |



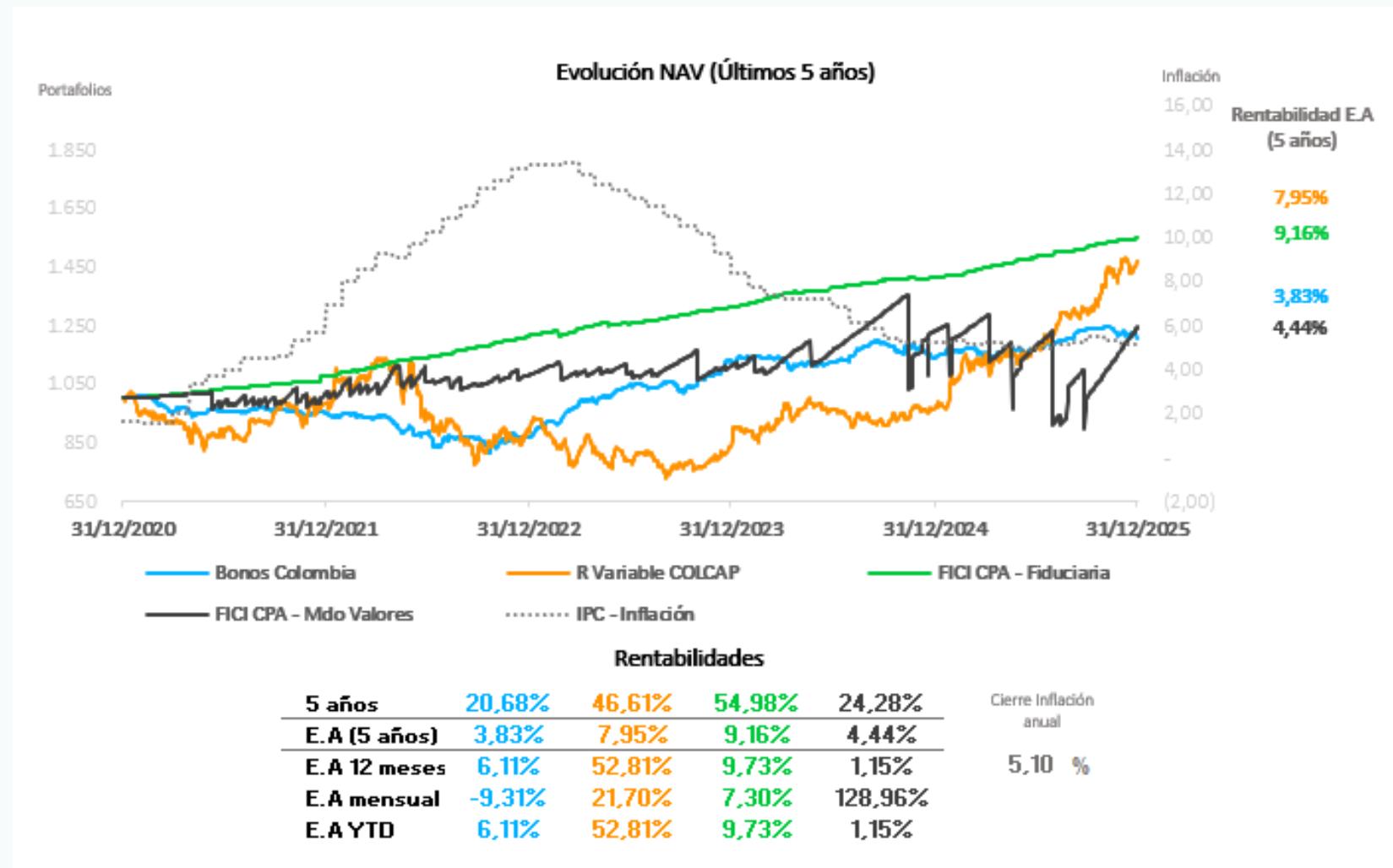


Valoración y Mercado Secundario FICI CPA.

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

(diciembre 2025)

Estrategia de largo plazo (5 años)

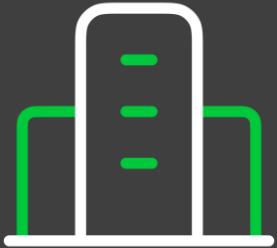




Liquidez —
— FICI CPA.



Valoración de los Fondos Inmobiliarios en Colombia



 skandia

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 **fuerza 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**.



Inversionistas Internacionales:



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**.

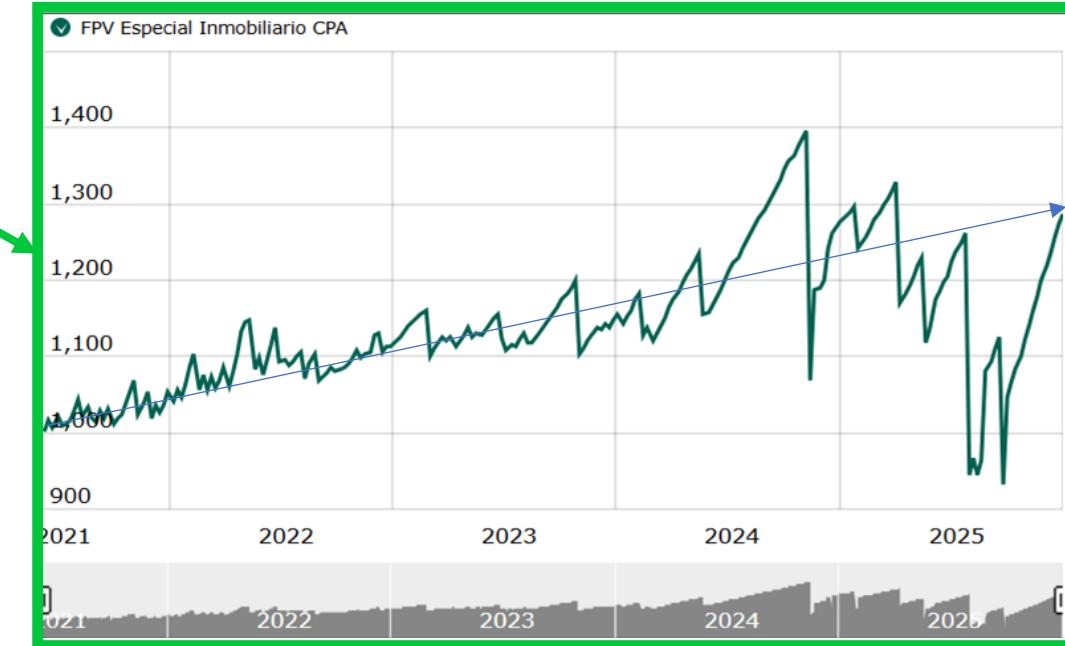
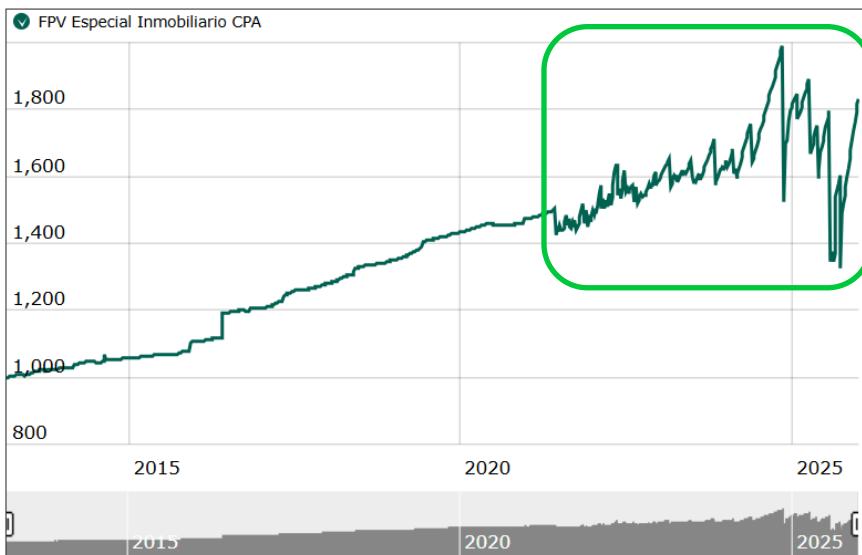
Monitoreo constante del **mercado** y evaluación de ofertas de **compra** de otros inmuebles, es decir, **evaluar la recompra de unidades**.
Eficiencias en la **gestión de ingresos y gastos**

Operación de ReAdquisición



Evolución valor de Unidad histórica.

FICI CPA en Fondo Voluntario

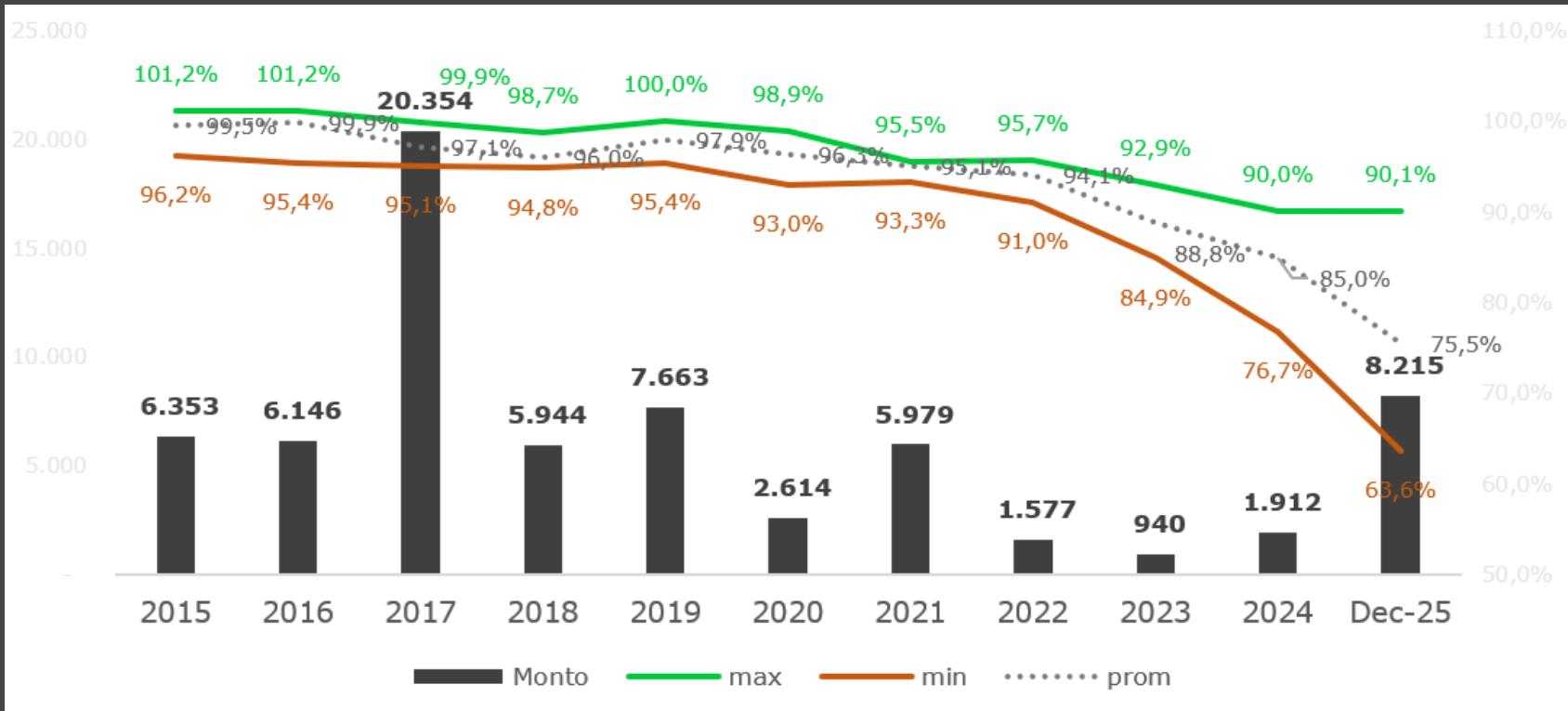


Nueva metodología

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.



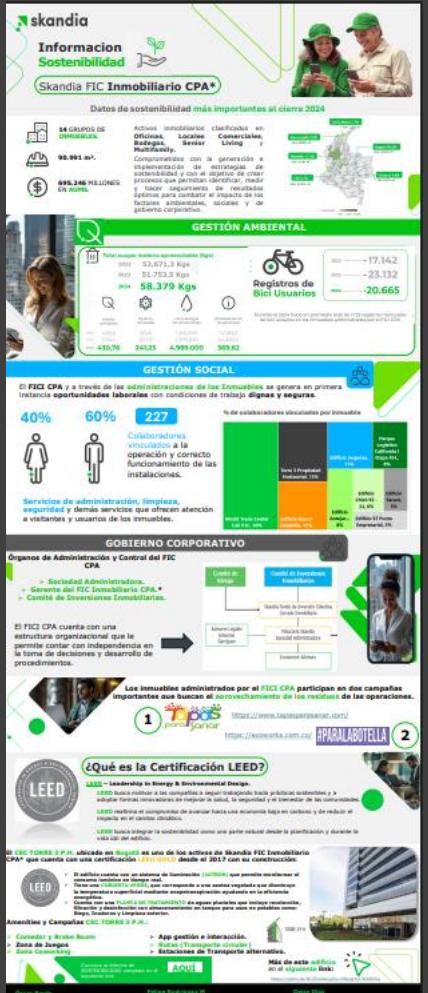
Resumen del mercado secundario:

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.tapasparasanar.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.

<https://www.skandia.co/documents/39464/1413448/One+Pager+Sostenibilidad+sep+2025.pdf/137aced9-68f3-494e-2483-061d8a2c51cd?version=1.0&t=1759346160490>

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