

# SKANDIA

## Fondo Voluntario

Un socio con solidez y trayectoria



sk

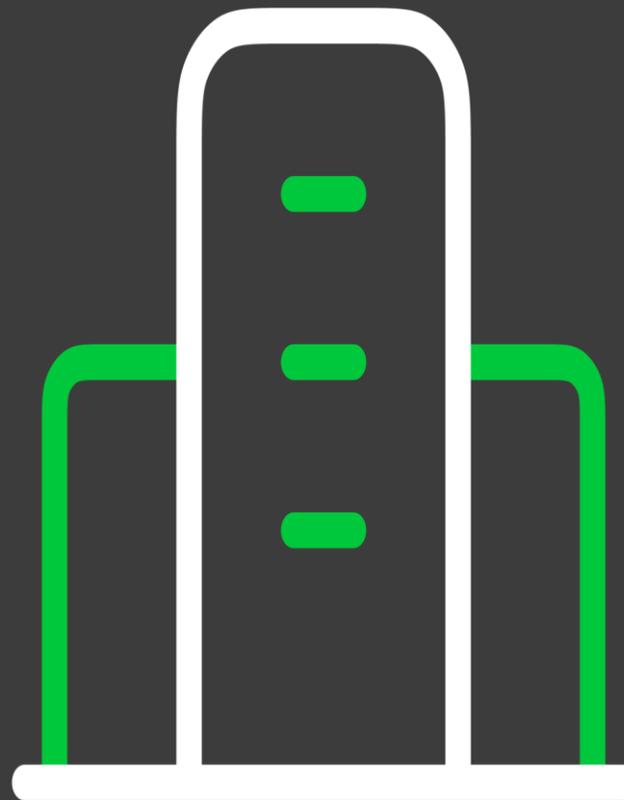


Somos experiencia, conocimiento y cercanía.  
Somos expertos en Servicios Financieros.



# FICI Skandia COMPRAR PARA ARRENDAR-I

julio 2025



## Contenido:

[Etapas del Mercado Colombiano](#)

[Cifras del Fondo](#)

[Nuestros Inmuebles](#)

[Pago de rendimientos - Rentabilidades](#)

[Distribución geográfica y clase de activo](#)

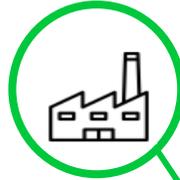
[Vacancia y Contratos](#)

[Valoración y Mercado Secundario](#)

[Liquidez & Ajustes Reglamento](#)

## Expansión

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



## BODEGAS

	Bogotá 60%	B/quilla 18%	Medellín 14%	Cali 9%
· Inventario	4.445.900 m <sup>2</sup>	1.294.000 m <sup>2</sup>	1.026.100 m <sup>2</sup>	1.025.500 m <sup>2</sup>
· Vacancia**:	<b>4,9%</b>	<b>2,2%</b>	<b>3,9%</b>	<b>2,3%</b>
· Absorción**:	<b>71.000 m<sup>2</sup></b>	<b>4.200 m<sup>2</sup></b>	<b>2.500 m<sup>2</sup></b>	<b>83.300 m<sup>2</sup></b>
· 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:	3.088.200 m <sup>2</sup>	855.500 m <sup>2</sup>	251.100 m <sup>2</sup>	182.100 m <sup>2</sup>
· Vacancia:	<b>8,8%</b>	<b>5,4%</b>	<b>7,3%</b>	<b>10,0%</b>
· Absorción	<b>-11.800 m<sup>2</sup></b>	<b>17.600 m<sup>2</sup></b>	<b>-900 m<sup>2</sup></b>	<b>1.200 m<sup>2</sup></b>
· 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

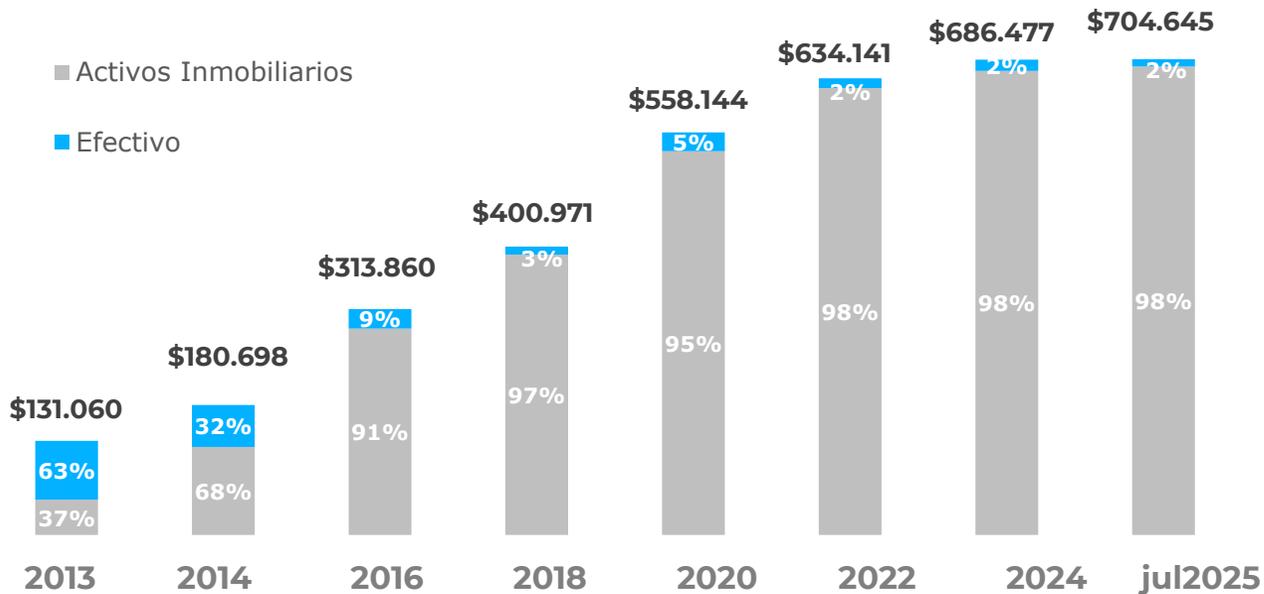
	Bogotá 52%	Medellín 26%	B/quilla 10%	Cali 11%
· Inventario:	1.952.100 m <sup>2</sup>	1.070.000 m <sup>2</sup>	450.300 m <sup>2</sup>	472.300 m <sup>2</sup>
· Vacancia:	<b>4,0%</b>	<b>1,0%</b>	<b>10,2%</b>	<b>7,8%</b>
· Absorción:	<b>1.400 m<sup>2</sup></b>	<b>69.500 m<sup>2</sup></b>	<b>3.700 m<sup>2</sup></b>	<b>14.600 m<sup>2</sup></b>
· Centros C:	<b>4.100</b>	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)

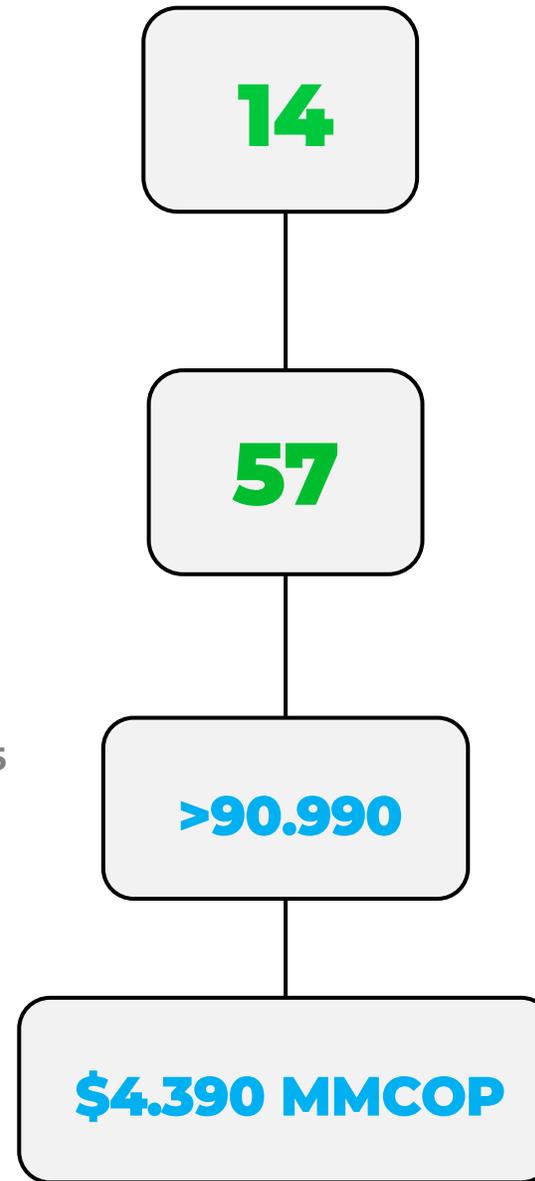
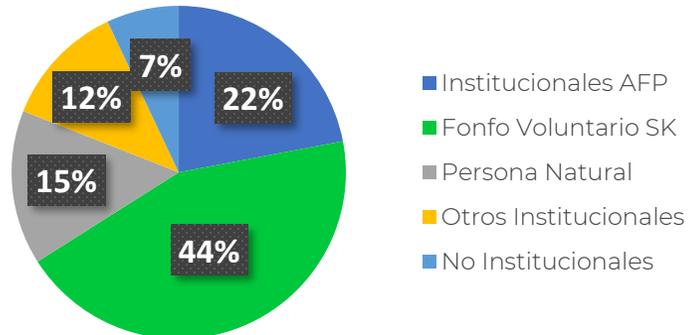


## Nuestros inversionistas

julio 2025  
Número de  
Inversionistas

1.012 directos  
2.980 indirectos

3.992 Total



## 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 julio 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%\***

<b>GLA</b>	<b>21.995 m2</b>
<b>Ocupación</b>	<b>100%</b>
<b>Arrendatarios</b>	<b>5</b>

### CEC Torre 3

Calle 127 Av Cordoba  
Bogotá D.C.

**35%\***

<b>GLA</b>	<b>19.795 m2</b>
<b>Ocupación</b>	<b>100%</b>
<b>Arrendatarios</b>	<b>10</b>



### Edificio Antejardín

Av. Poblado Calle 7  
Medellín

**17%\***

<b>GLA</b>	<b>9.125 m2</b>
<b>Ocupación</b>	<b>69%</b>
<b>Arrendatarios</b>	<b>5</b>



### Midtown 92/11

Calle 92 Cra. 11  
Bogotá D.C.

**8%\***

<b>GLA</b>	<b>3.300 m2</b>
<b>Ocupación</b>	<b>100%</b>
<b>Arrendatarios</b>	<b>5</b>

### 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 via 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 \$436

skandia

Cash Yield (3,40% E.A.) Vr NaV  
2do Q 2025 (3,90% E.A) Vr Mdo



Valor patrimonial del FICI



Valoración a precios de mercado FICI



Vida promedio contratos

4,11 años (50% vence >2027)

Valor de Unidad Rentabilidad EA julio

NaV FICI Sk CPA (86,07%)  
26.373,55

Valor Mercado  
22.700,04

mes  
año  
YTD

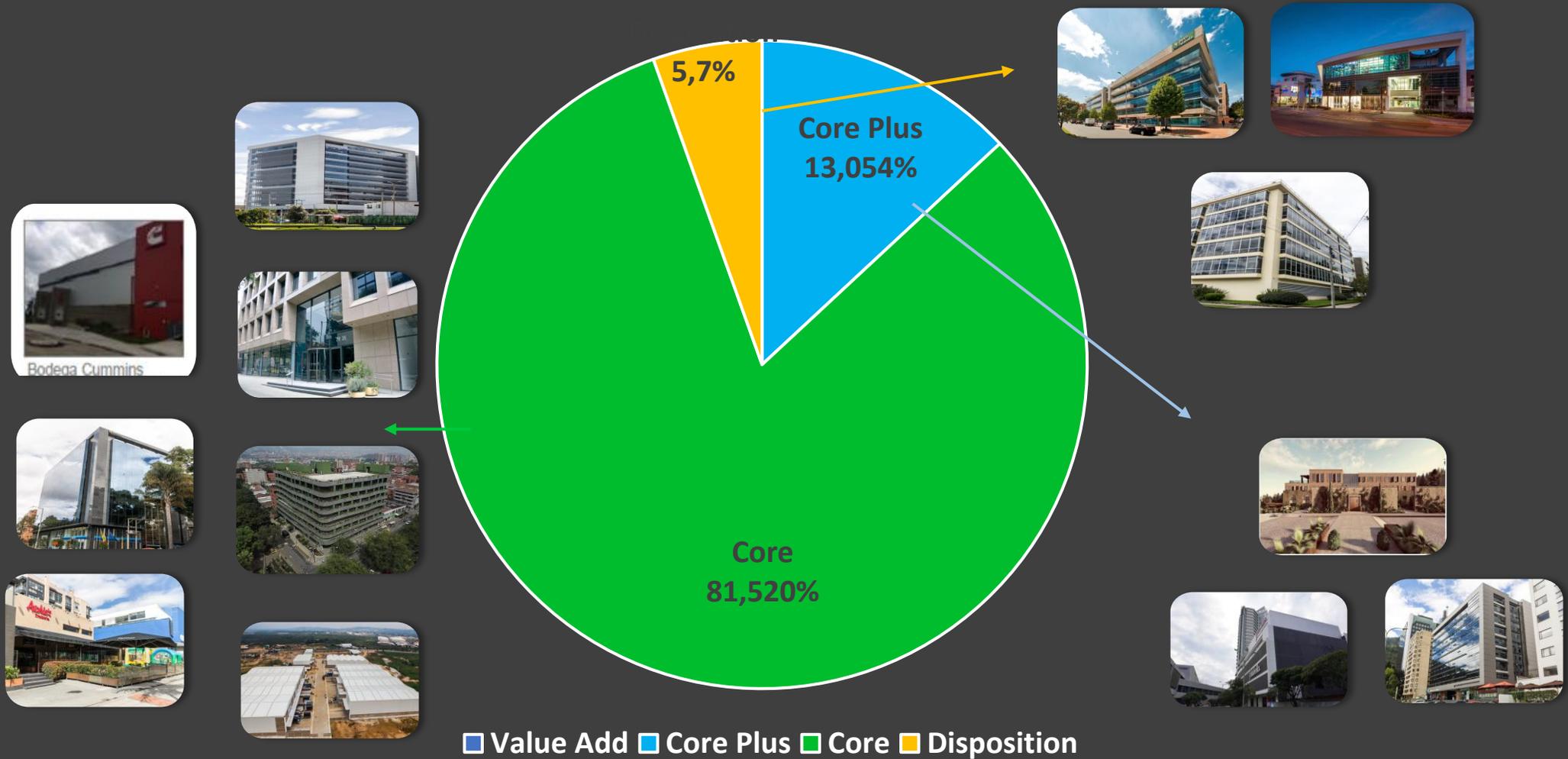
5,83% (75% por renta)  
7,55%  
9,58% (55% por renta)  
7,56%

69,54%  
1,81%  
-0,21%  
4,89% desde junio 2021

Desde inicio Sk

# Estrategia FICI Skandia CPA

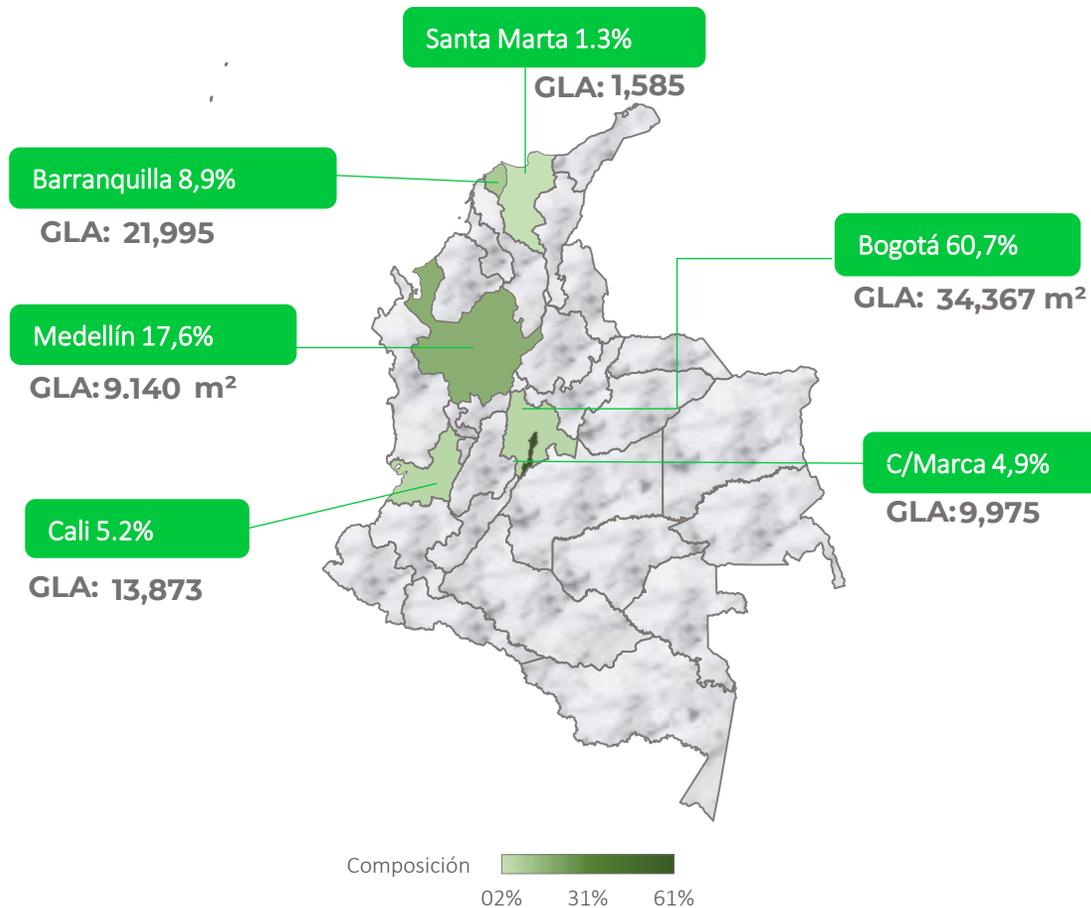
Activos Inmobiliarios, según estrategia y riesgo (julio 2025)



# Distribución geográfica y por clase de activo.



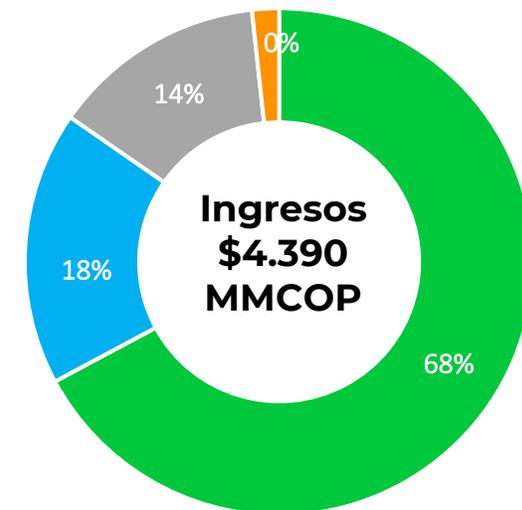
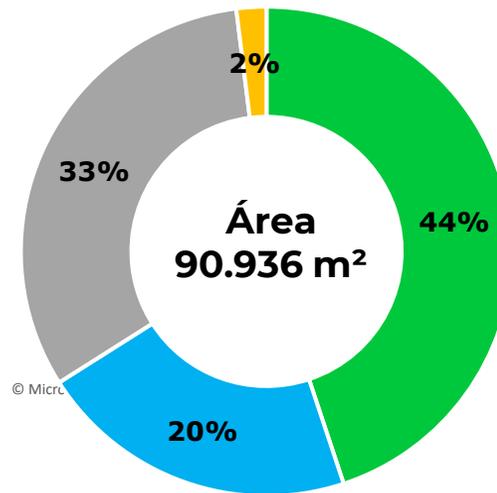
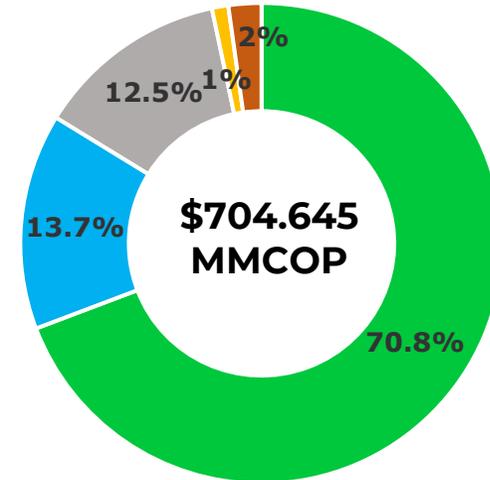
## Distribución Geográfica julio 2025



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

## Distribución por clase de Activo

- \$497.835 MM Oficinas
- \$ 96.475 MM Comercio
- \$ 88.149 MM Bodegas
- \$8.957 MM Salud
- \$1.871 MM Multifamily
- \$9.978 MM Efectivo



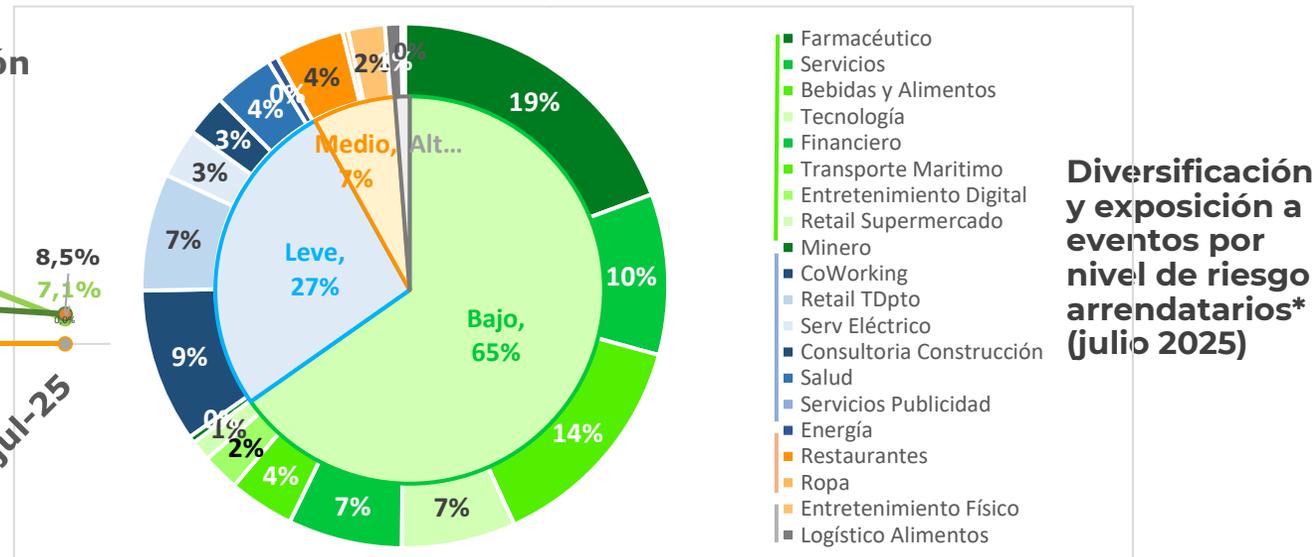
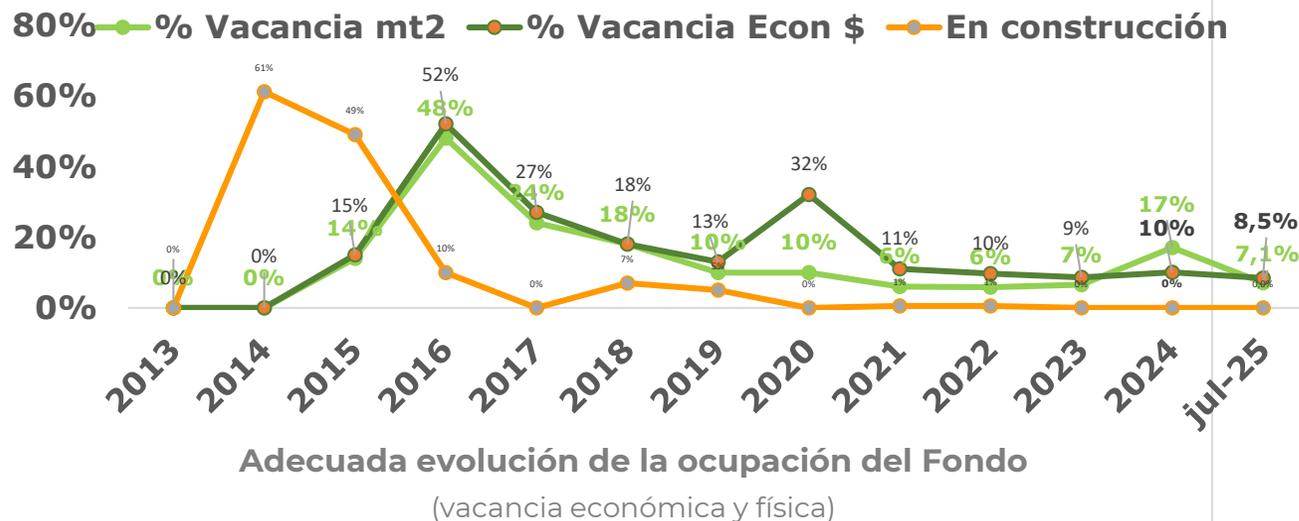
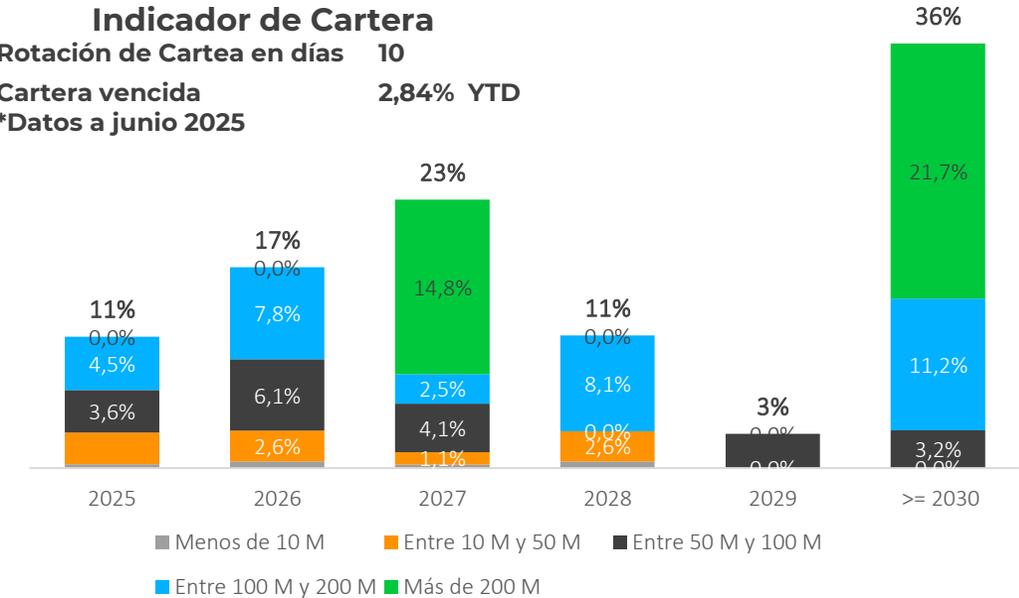
96% de los ingresos provienen de Multinacionales

# 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	2,8%	2,9%
Oficinas	3,2%	2,2%
Bodegas	0,0%	0,0%
Salud	100,0%	100,0%

**Indicador de Cartera**  
Rotación de Cartera en días **10**  
Cartera vencida **2,84% YTD**  
\*Datos a junio 2025



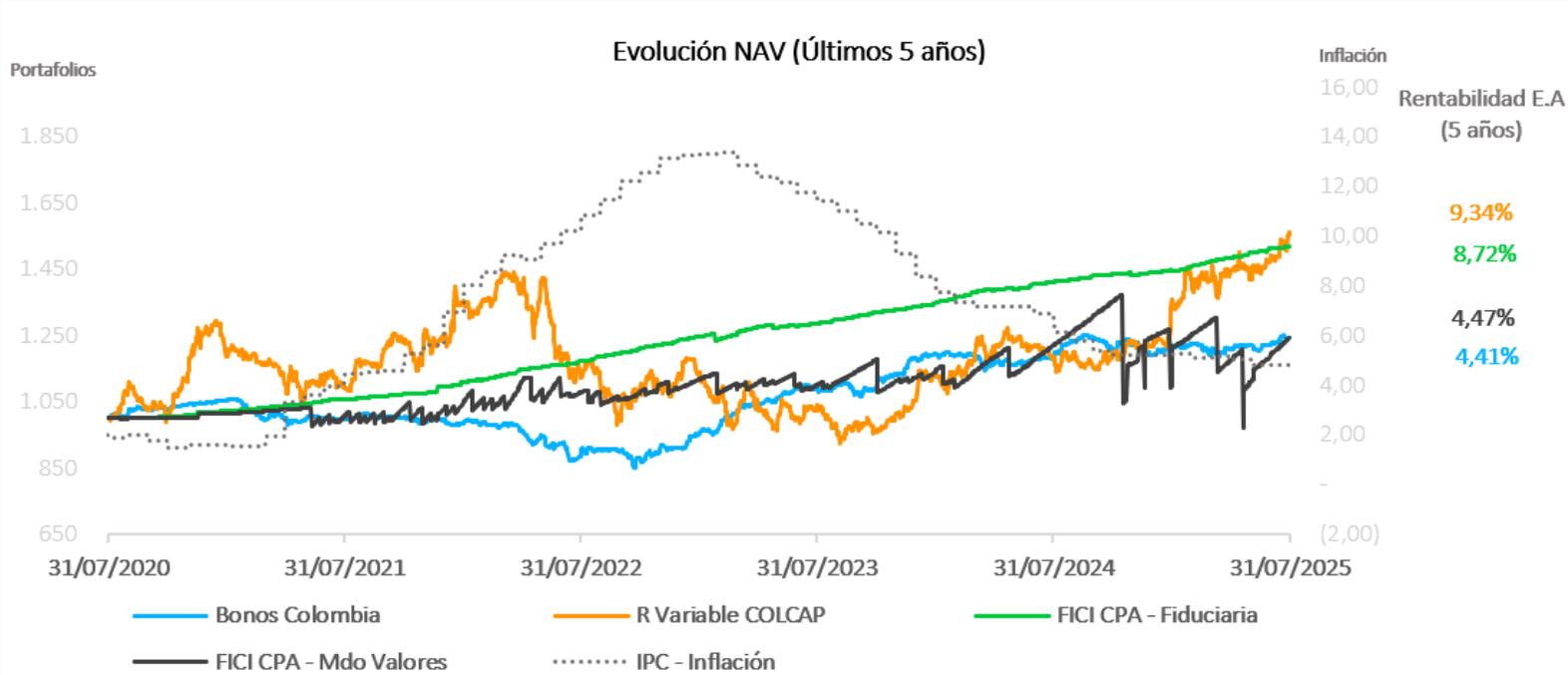


---

# Valoración y Mercado Secundario FICI CPA.

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

## Estrategia de largo plazo (5 años)



Rentabilidades					
5 años	24,11%	56,29%	51,88%	24,43%	Cierre Inflación anual 4,80 %
<b>E.A (5 años)</b>	4,41%	9,34%	8,72%	4,47%	
E.A 12 meses	4,57%	31,74%	7,55%	2,07%	
E.A mensual	22,09%	104,55%	5,83%	83,63%	
E.A YTD	7,40%	54,01%	9,58%	-0,11%	





Liquidez \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ FICI CPA.



# Ajustes realizados al reglamento FICI CPA

Cambios realizados de acuerdo con la normatividad y/o procurando eficiencias para los inversionistas y la liquidez del fondo

## Inclusiones

Disminución monto de ingreso de 10 a 1 Millón

Con el objetivo de tener **vinculaciones digitales** y de menor monto (tokens, digitalización)

Periodo Ex Distribución 2 días antes del pago

Por solicitud de norma Dec 0265, similar al periodo ExDividendo

Posibilidad de Readquisición Con dinero del FICI

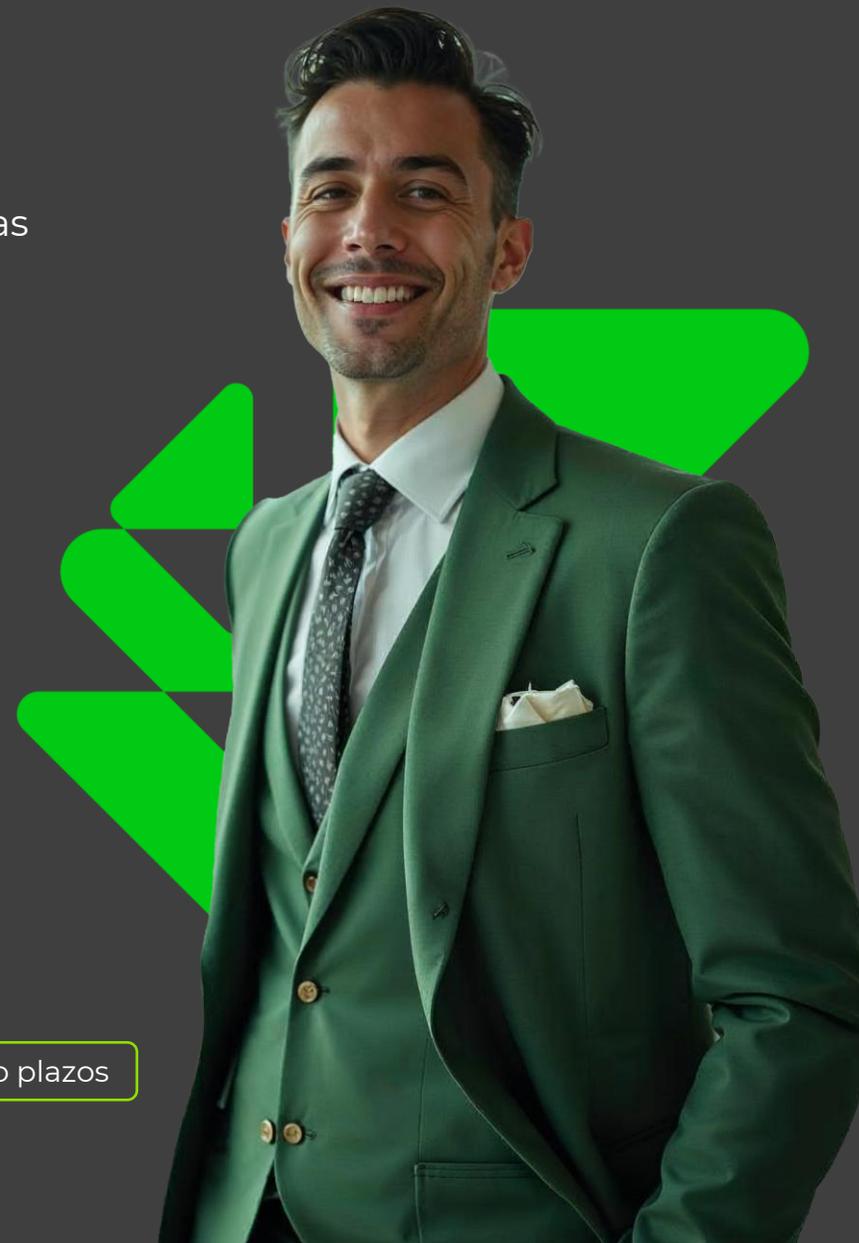
Como una posibilidad de generar liquidez y movimiento en el mercado de valores y en los inversionistas

## No se ajustó

Posibilidad de Deslistamiento

Ajustes en Política de Inversión

Ajustes en costos, gastos o plazos



# ESTATUS DE LA NORMA Y ACTIVIDADES PARA READQUISICIÓN

Cambios realizados de acuerdo con la normatividad y/o procurando eficiencias para los inversionistas y la liquidez del fondo

- **Expedición de normas:** Decreto **0265 URF**, Circular Ext **010** de **SFC** y Boletines **042** y **043 BVC**
- Levantamiento del análisis técnico
- Reglamentos aprobados y publicados
- Aprobación política de ReAdquisición JD
- Aprobación de la política de Riesgos de ReAdquisición (Comité riesgos y JD)
- Aprobación del **precio** y **mecanismo** de readquisición (Comité Inv)
- Contrato con **Comisionista de Bolsa**
- **Contrado con BVC**
- **Proceso, Paso a Paso y Formatos** definidos
- Publicar el Aviso de Oferta, envío de comunicaciones y publicación en Información relevante - después de la capacitación





# Línea de tiempo Readquisición Fici CPA

3 de Julio



**Aviso de Oferta**  
Readquisición Fici  
CPA

23 a 25 de julio



**Recepción de ofertas**  
A través de  
Accivalores y otras  
SCB\*

1 de agosto



**Publicación de resultados**  
Boletín Bolsa de  
Valores de  
Colombia

Cierre 1 agosto al 2  
de agosto



**Marcación de precio**  
El Fici marca precio  
y este se refleja en  
la valoración de las  
entidades vigiladas  
como el FVP

Semana del 4 de  
agosto



**Entrega de recursos a los clientes del Fici adjudicados**  
La SCB\* realiza la  
entrega de recursos

\*Sociedad Comisionista de Bolsa



## 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**.

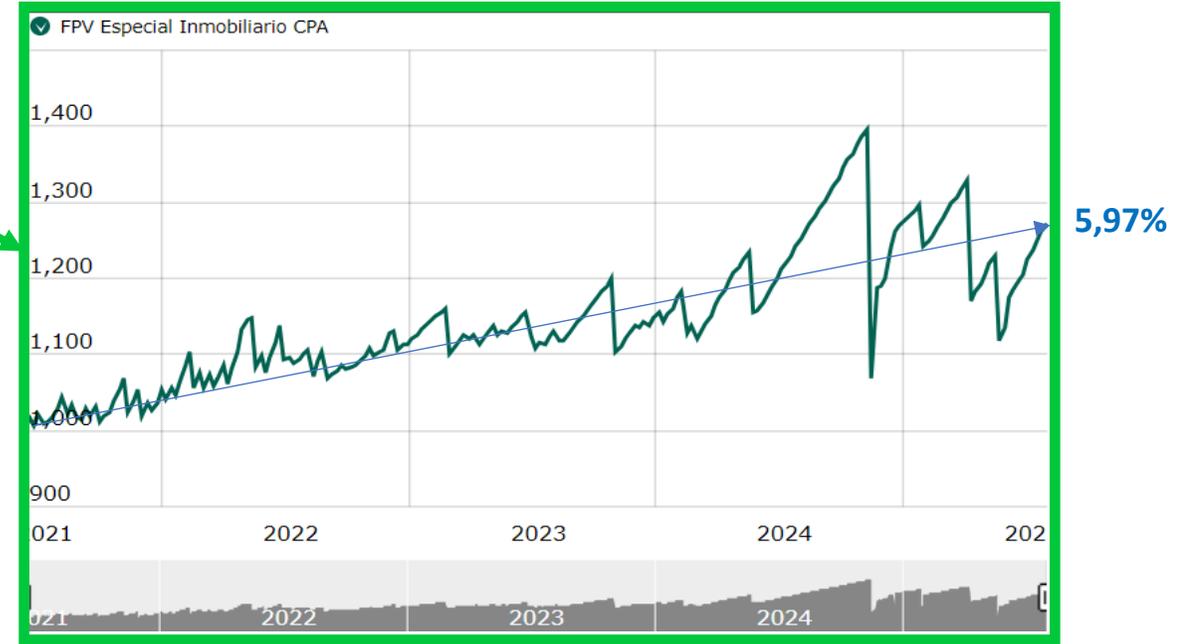
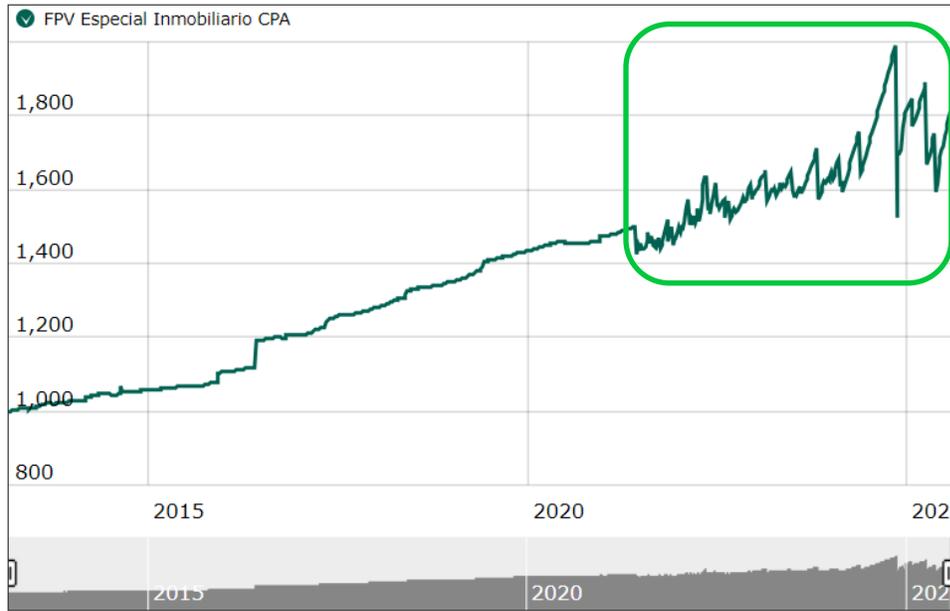
**Monitoreo** constante del **mercado** y evaluación de ofertas de **compra** de otros inmuebles, es decir, **evaluar** la **recompra de unidades**.  
Eficiencias en la **gestión de ingresos y gastos**

## Operación de ReAdquisición



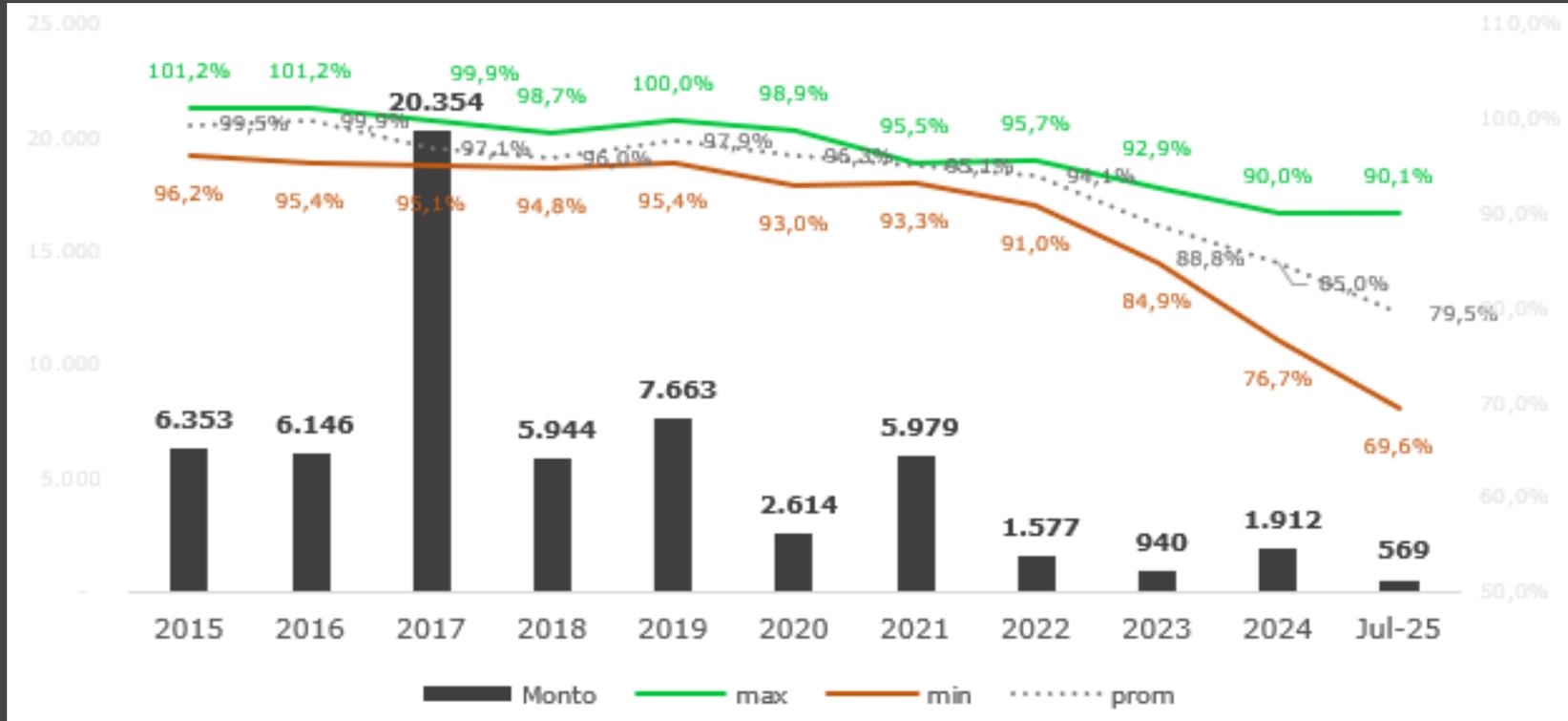
# Evolución valor de Unidad histórico.

## FICI CPA en Fondo Voluntario



Nueva metodología  
Anterior metodología

	30 días	3 meses	6 meses	1 año	YTD	Sk
<b>Julio 2025</b>	69,54%	25,85%	4,86%	<b>1,81%</b>	-0,21%	4,89%
Julio 2025	4,23%	8,02 %	9,04%	5,95%	7,98%	5,96%
<b>Junio 2025</b>	117,34%	-30,75%	-10,16%	<b>0,45%</b>	-10,16%	4,49%
Junio 2025	8,60%	9,20 %	8,63%	6,00%	8,63%	5,97%
<b>Mayo 2025</b>	-50,30%	-38,39%	-9,43%	<b>-2,12%</b>	-24,60%	3,99%
Mayo 2025	7,98%	10,23 %	5,55%	5,50%	8,05%	5,92%



Ultima operación en junio 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	Jul-2025	TOTAL
<b># de Unidades</b>	1.021.084	2.320.759	462.282	122.393	90.168	27.598	<b>4.044.283</b>
<b>Monto MMCOP</b>	\$ 12.499	\$ 33.962	\$ 8.474	\$ 2.518	\$ 1.912	\$ 569	<b>59.933</b>
<b>Precio Promedio</b>	\$ 12.334	\$ 14.864	\$ 16.988	\$ 19.336	\$ 20.323	\$ 20.423	<b>17.378</b>
<b># Operaciones</b>	287	712	159	154	18	19	<b>1.349</b>

# 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](http://www.skandia.com.co)

Presentación exclusiva para los clientes y prospectos de Skandia  
Para mayor información consultar nuestra página web [www.skandia.com.co](http://www.skandia.com.co)