

# SKANDIA

## Fiduciaria

Un socio con solidez y trayectoria



sk

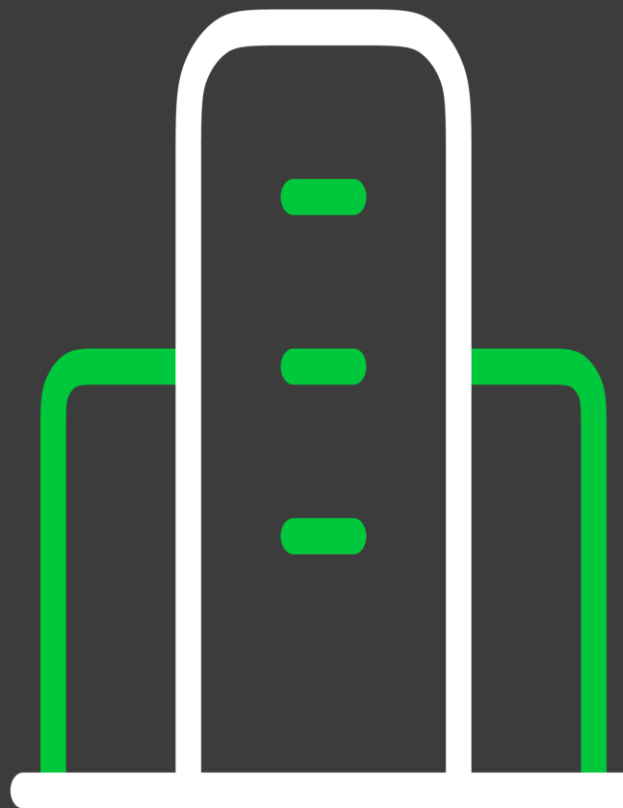


Somos experiencia, conocimiento y cercanía.  
Somos expertos en Servicios Financieros.



# FICI Skandia COMPRAR PARA ARRENDAR-I

octubre 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](#)

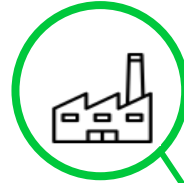
# Etapas del Mercado Colombia - 2Q-2025

## Expansión

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

## BODEGAS

	Bogotá 60%	B/quilla 18%	Medellín 14%	Cali 9%
· Inventario	4.445.900 m <sup>2</sup>	1.402.000 m <sup>2</sup>	1.149.000 m <sup>2</sup>	1.040.000 m <sup>2</sup>
· Vacancia**:	4,5%	3,1%	3,4%	1,71%
· Absorción**:	91.300 m <sup>2</sup>	96.800 m <sup>2</sup>	2.500 m <sup>2</sup>	103.300 m <sup>2</sup>
· 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 <sup>2</sup>	855.500 m <sup>2</sup>	251.100 m <sup>2</sup>	185.000 m <sup>2</sup>
· Vacancia:	8,0%	6,6%	7,3%	8,6%
· Absorción	22.200 m <sup>2</sup>	7.300 m <sup>2</sup>	-900 m <sup>2</sup>	6.500 m <sup>2</sup>
· 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:	3,3%	0,8%	10,4%	7,6%
· Absorción:	14.400 m <sup>2</sup>	71.100 m <sup>2</sup>	2.500 m <sup>2</sup>	15.400 m <sup>2</sup>
· Centros C:	4.100	28	15	11
· Precio rta:	\$110 mil	\$95 mil	\$70 mil	\$62 mil

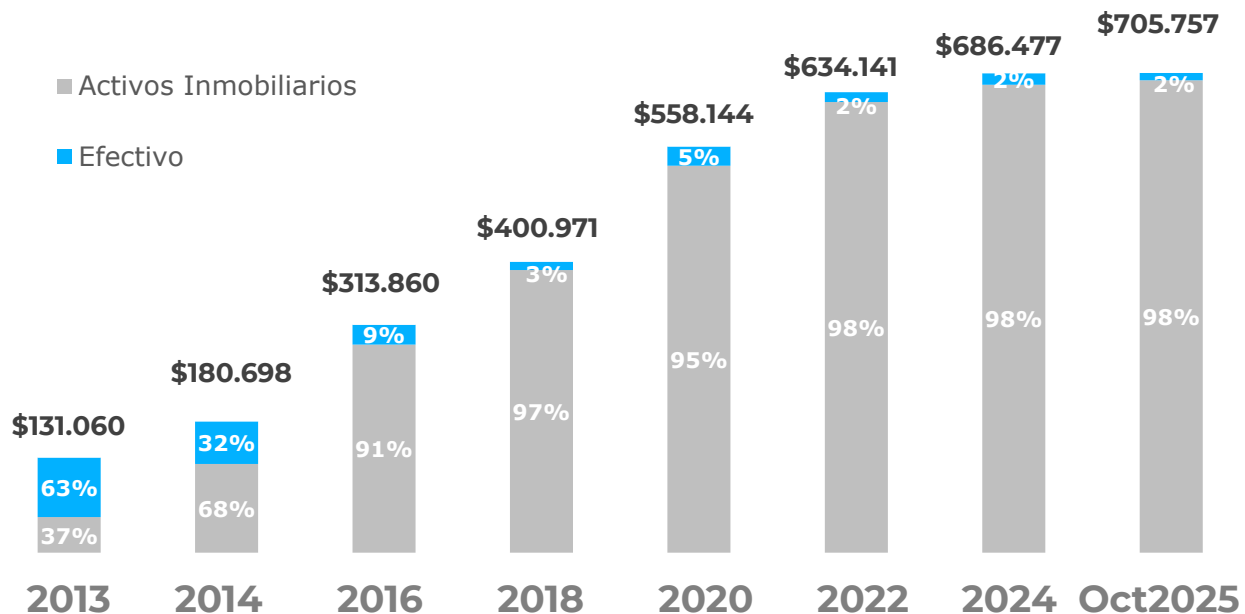


## Recesión

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

## Activos bajo administración

(Cifras en millones)



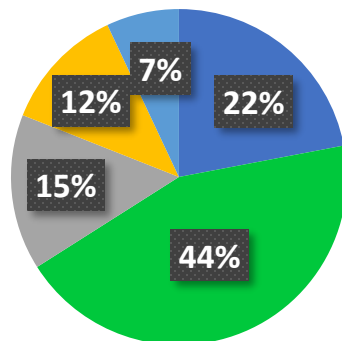
## Nuestros inversionistas

octubre 2025

Número de Inversionistas

1.001 directos  
2.980 indirectos

3.981 Total



- Institucionales AFP
- Fonfo Voluntario SK
- Persona Natural
- Otros Institucionales
- No Institucionales

14

59

>90.990

\$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 septiembre 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** **96%**  
**Arrendatarios** **6**



### 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.

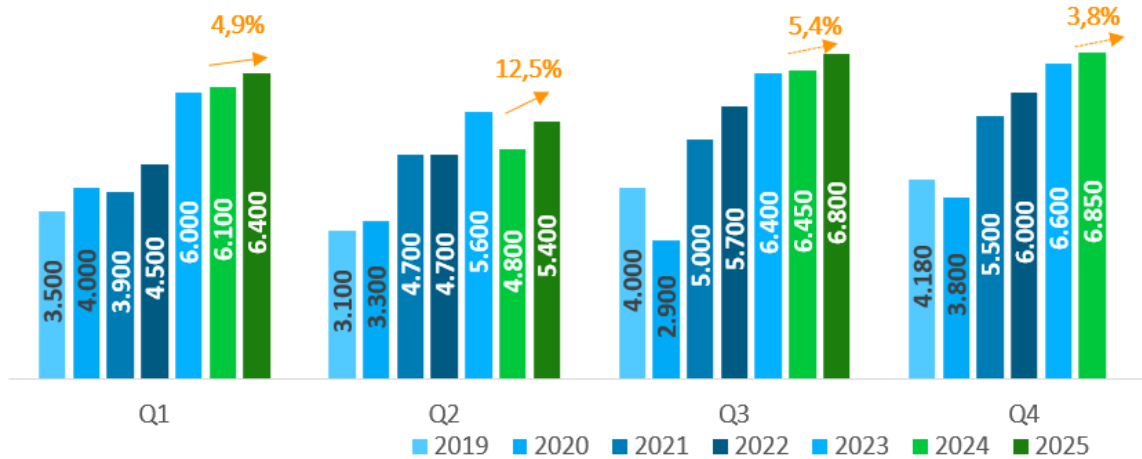
**2021** – Firma de **8** contratos en 10.563 mts2

**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**



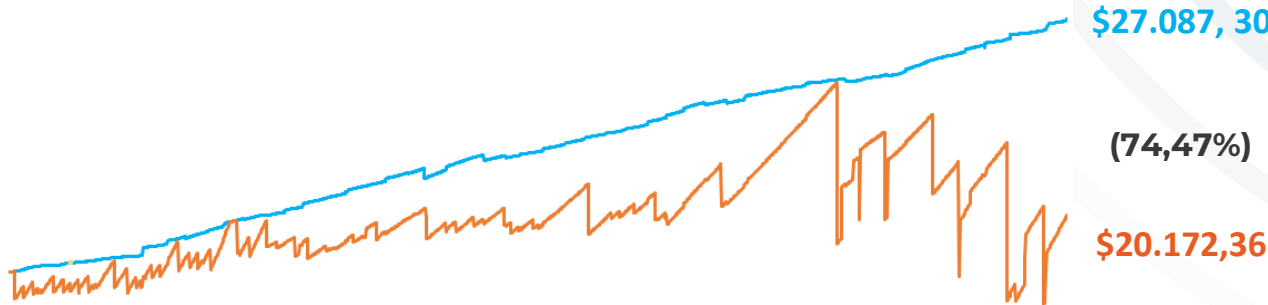
Vida promedio  
contratos

Valor de Unidad  
Rentabilidad EA  
octubre

mes  
año  
YTD  
Desde inicio Sk

Cash Yield **(3,91% E.A.) Vr NaV**  
3er Q 2025 **(5,26% E.A) Vr Mdo**

skandia



Valor patrimonial  
del FICI



Valoración a precios  
de mercado FICI

4,08 años (50% vence >2027)

NaV FICI Sk CPA

27.087,30

(74,47%)

Valor Mercado

20.172,36

11,37% (**45%** por renta)

8,74%

10,06% (**56%** por renta)

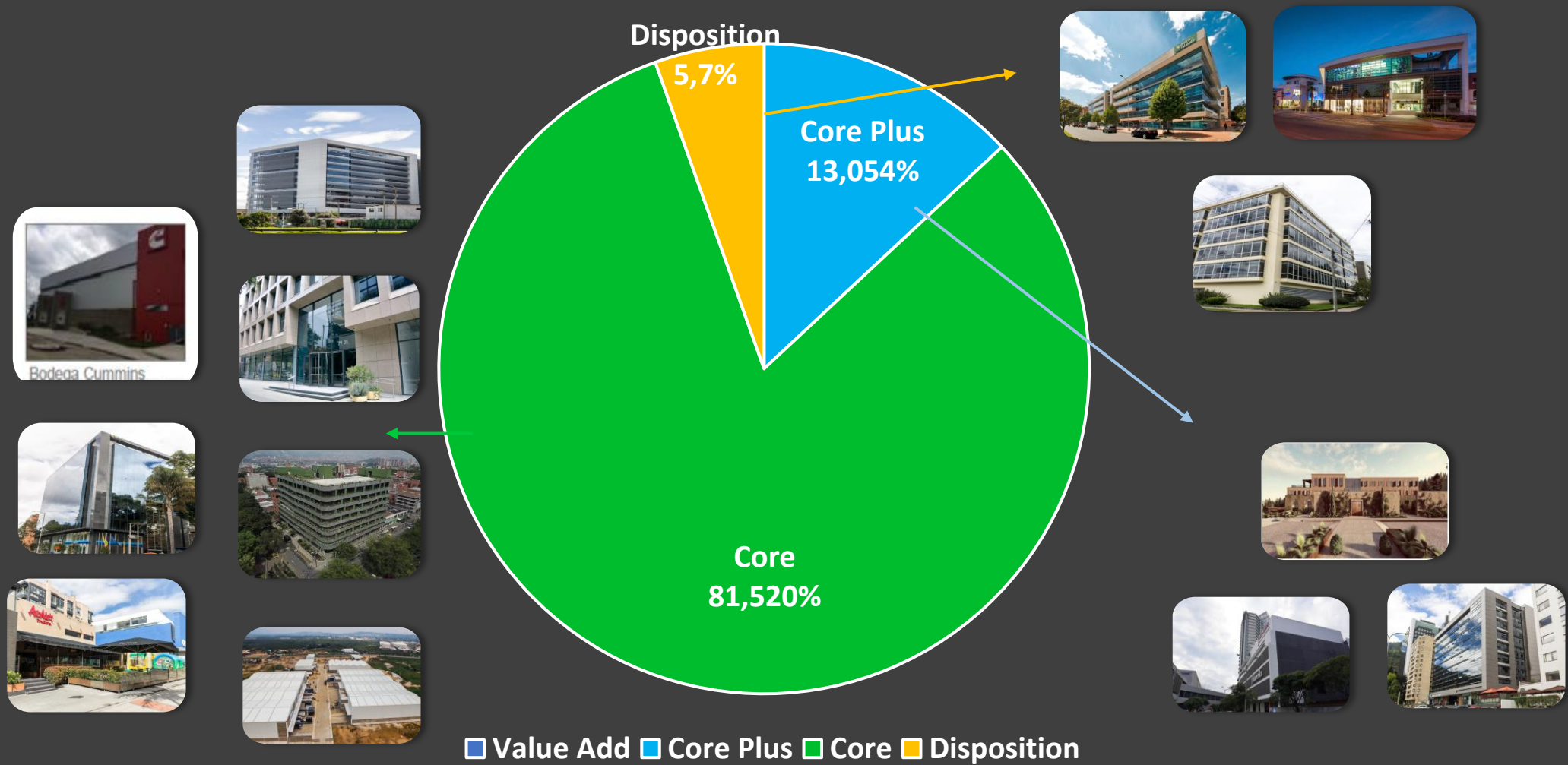
7,63%

152,98%

-19,17%

-14,36%

3,75% desde junio 2021

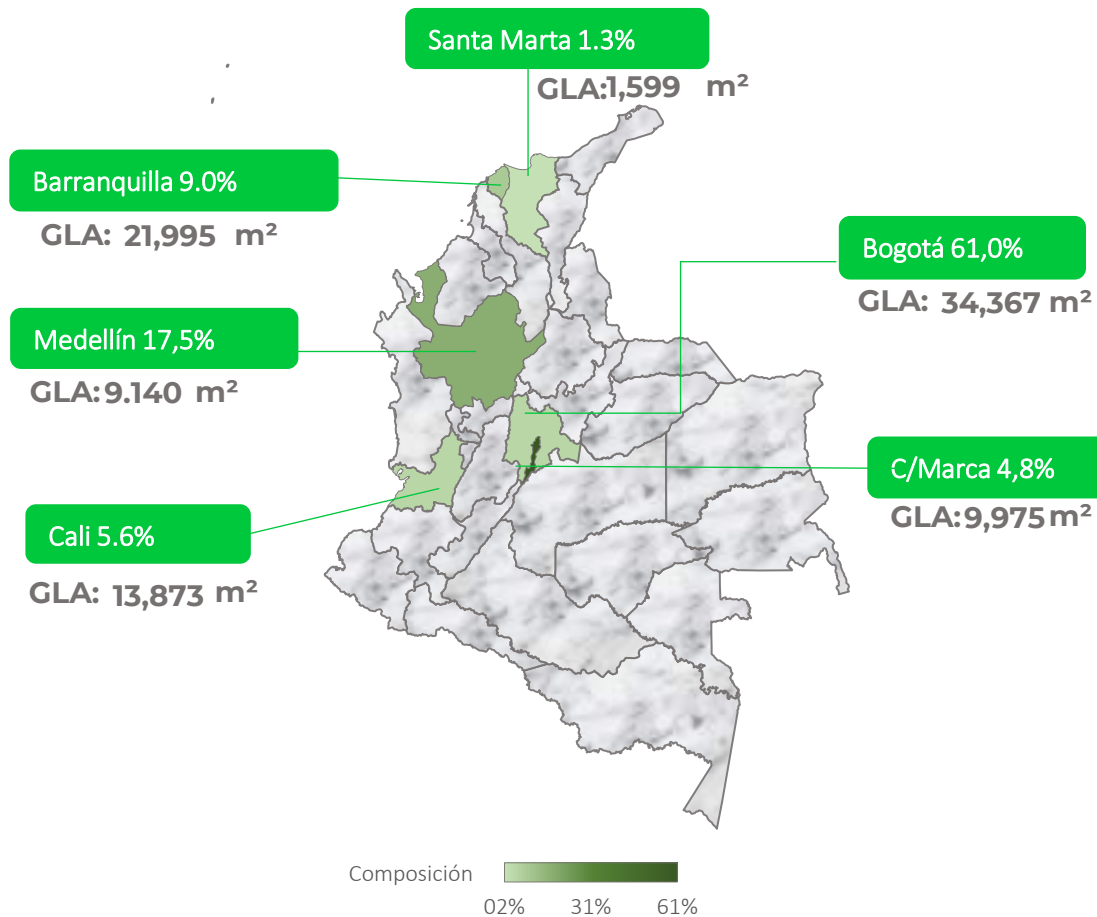




# Distribución geográfica y por clase de activo.

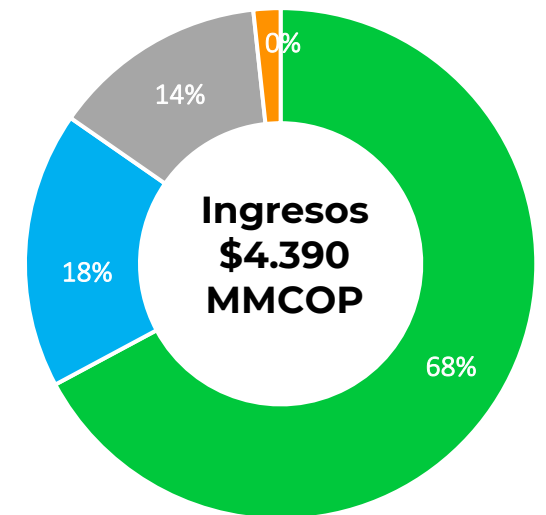
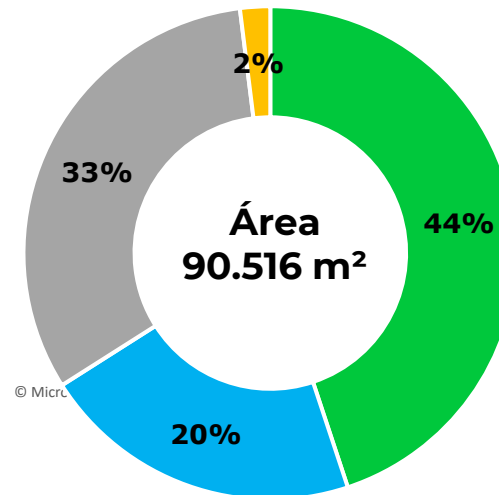
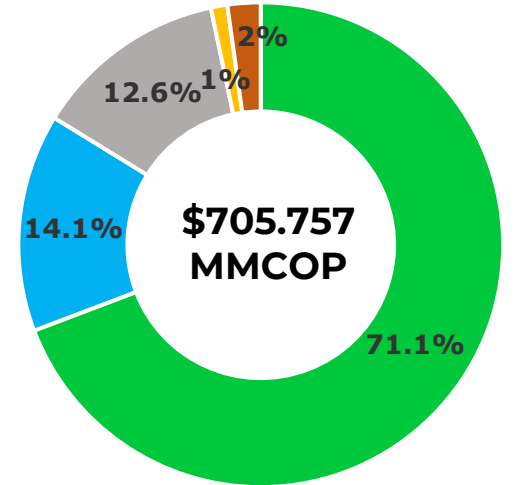


## Distribución Geográfica octubre 2025



## Distribución por clase de Activo

- \$503.282 MM Oficinas
- \$ 99.478 MM Comercio
- \$ 89.385 MM Bodegas
- \$7.989 MM Salud
- \$1.684 MM Multifamily
- \$6.075 MM Efectivo



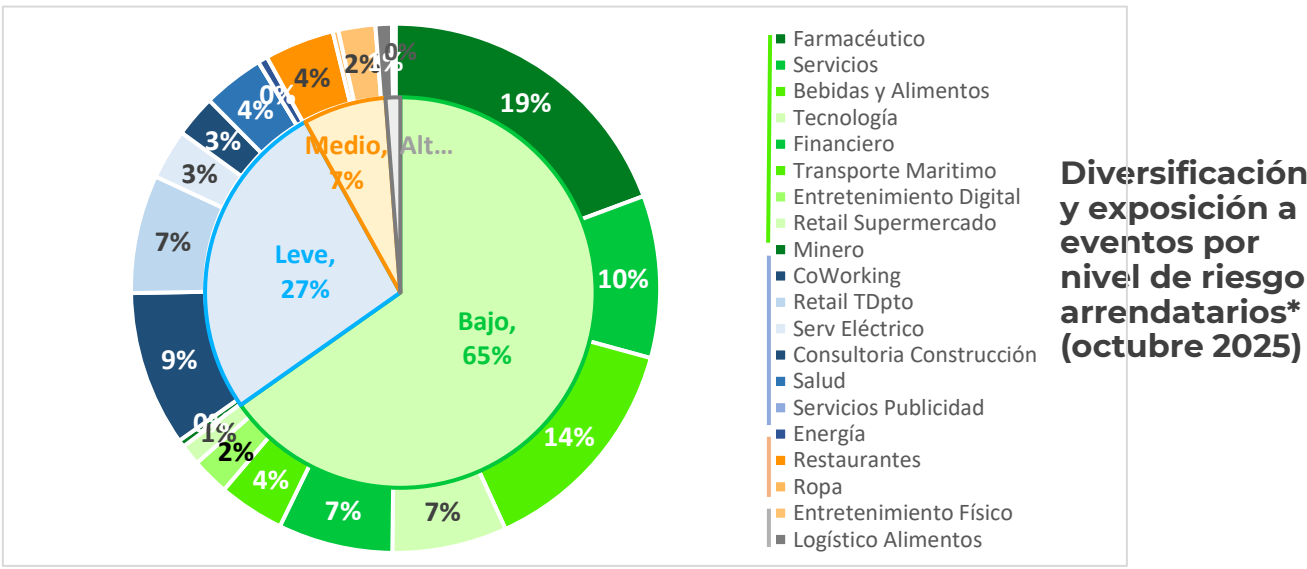
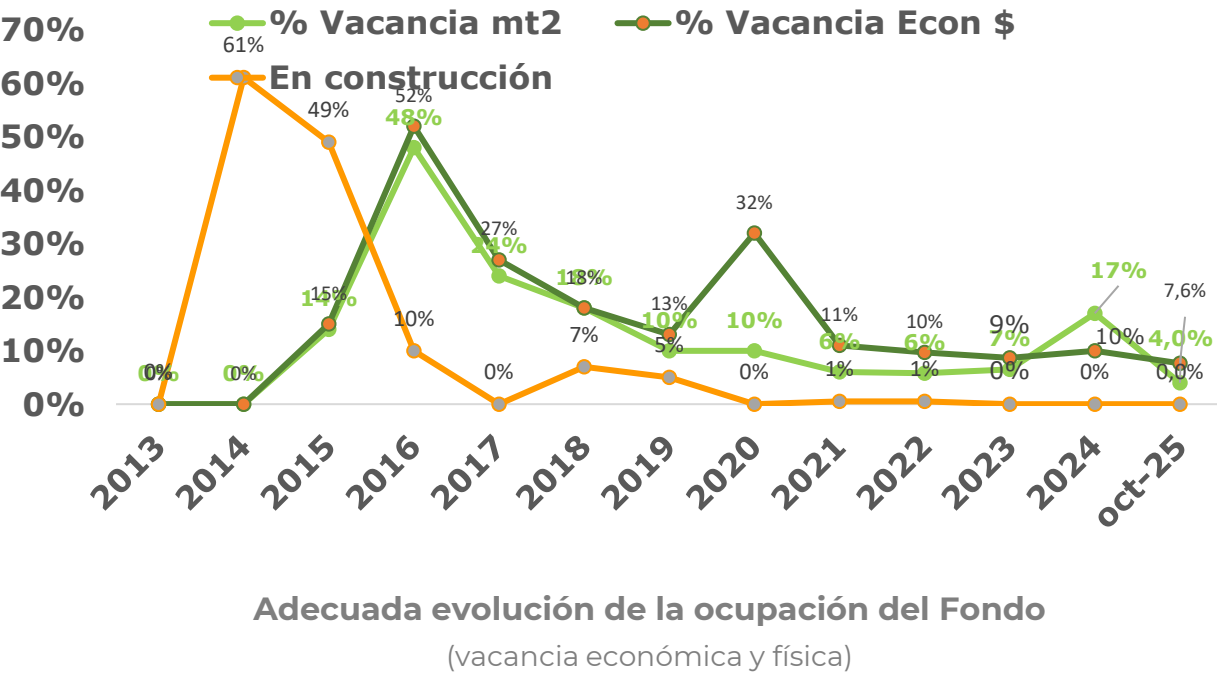
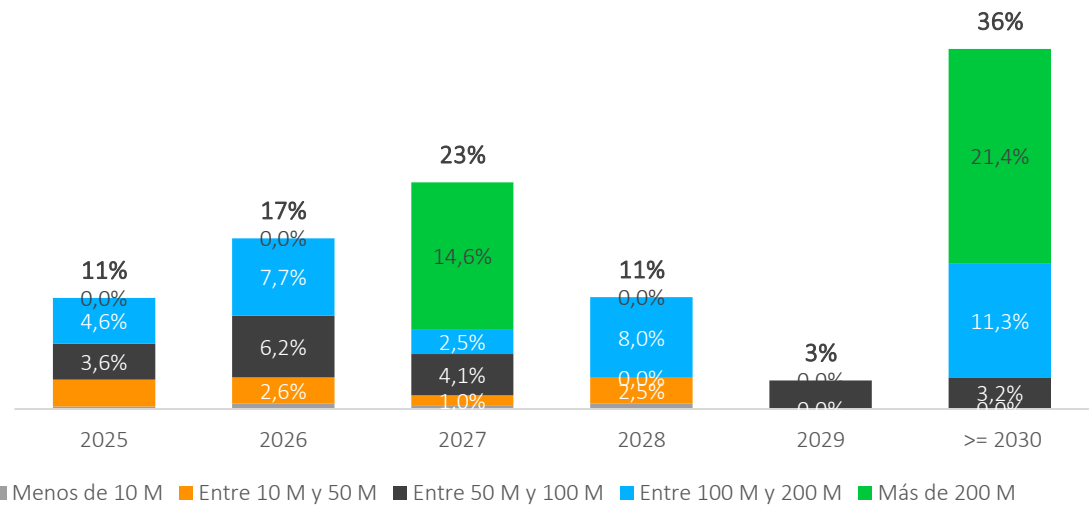
90% de los mt2 del FICI fueron construidos **hace menos de 10 años**

96% de los ingresos provienen de Multinacionales

# Aspectos Claves FICI CPA – Vacancia y contratos

SECTOR	VACANCIA FISICA	VACANCIA ECONÓMICA
Comercial	1,2%	3,1%
Oficinas	3,9%	8,0%
Bodegas	0,0%	0,0%
Salud	100,0%	100,0%

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







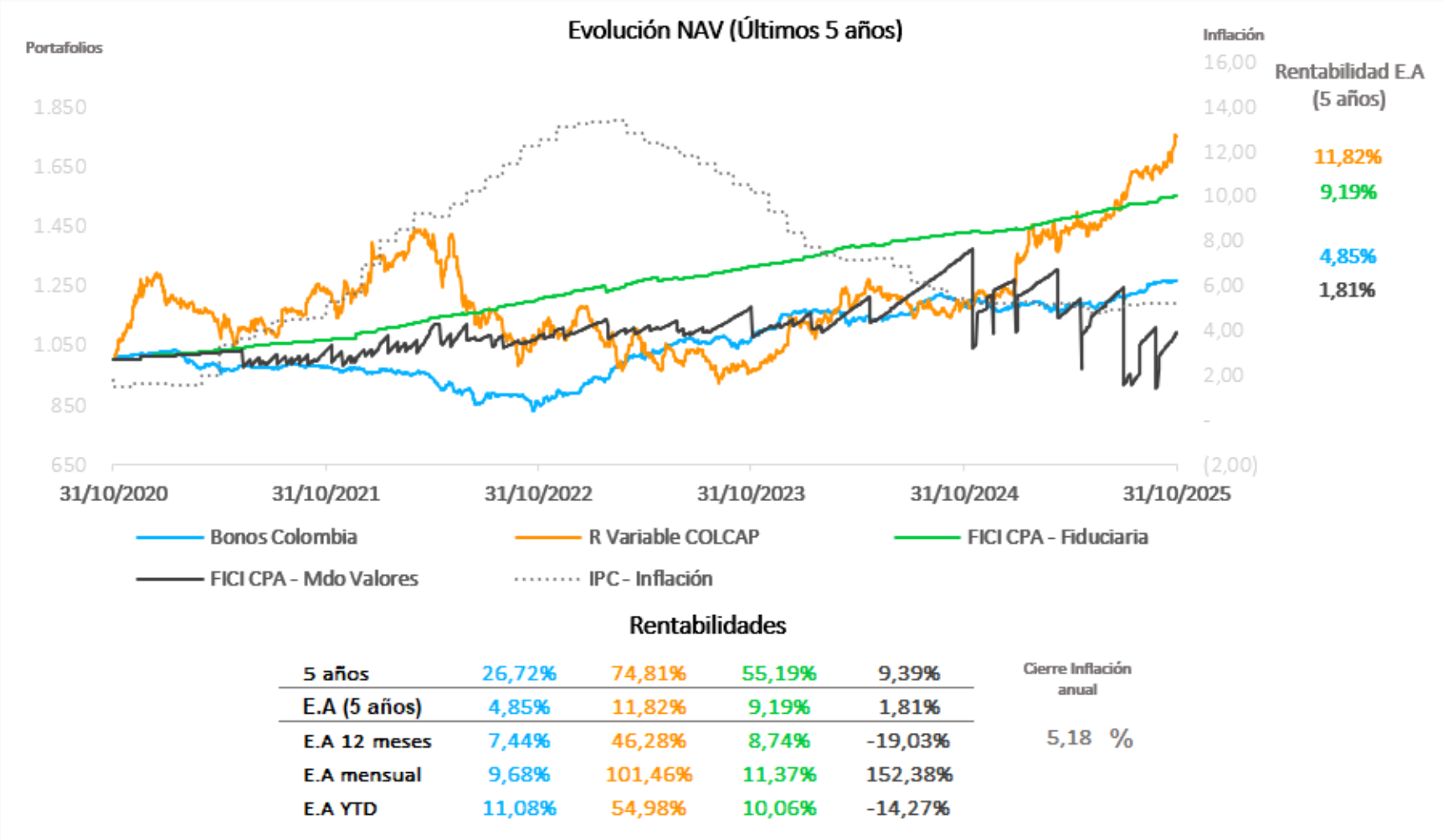
---

# Valoración y Mercado Secundario FICI CPA.

# Evolución valor de Unidad histórico Vs. Otros tipos de rentas del mercado

(octubre 2025)

## Estrategia de largo plazo (5 años)





Liquidez —  
— FICI CPA.





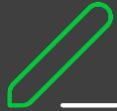


# Línea de tiempo Readquisición Fici CPA

3 de Julio



23 a 25 de julio



1 de agosto



Cierre 1 agosto al 2  
de agosto



Semana del 4 de  
agosto



**Aviso de Oferta**  
Readquisición Fici  
CPA

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

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

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

**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:



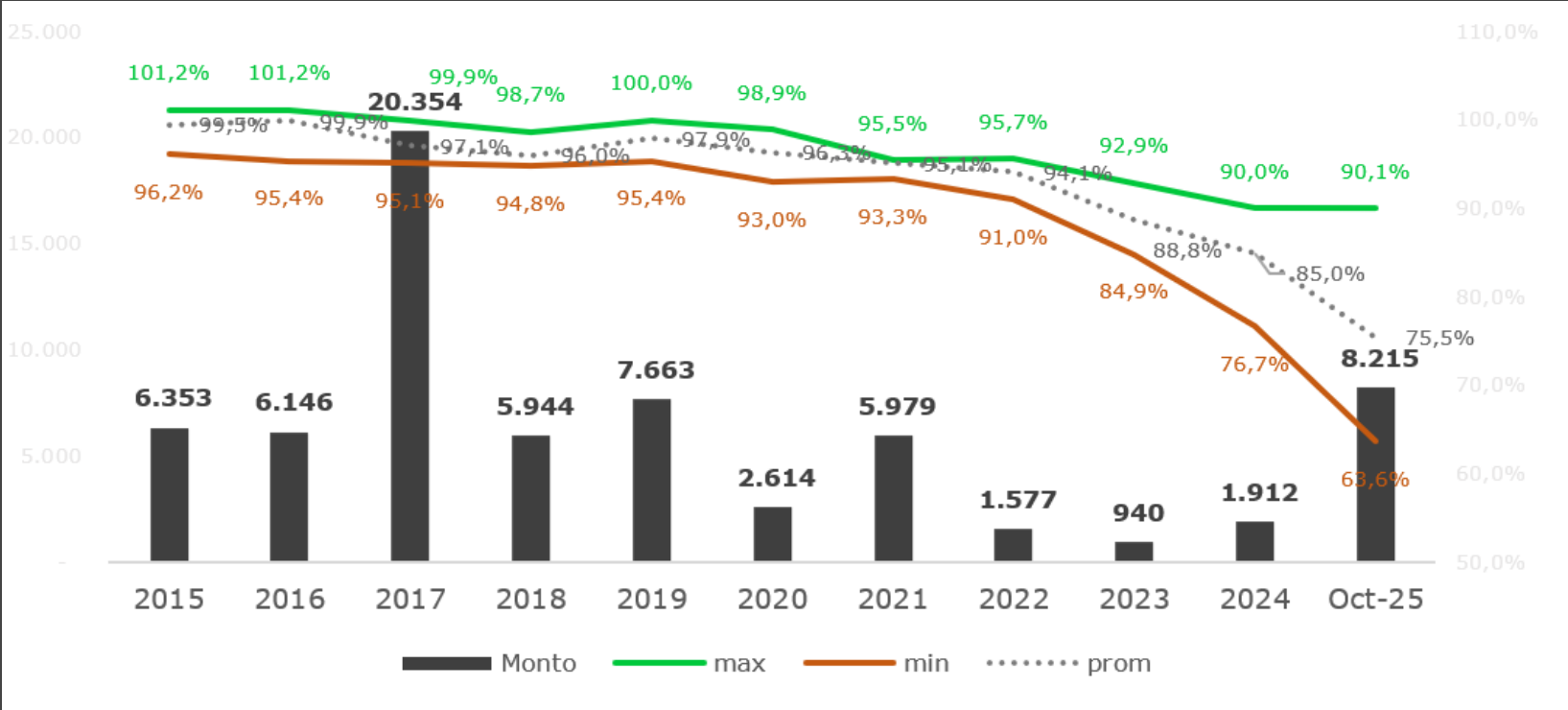
**Acercamientos** con actores del **mercado de valores internacional** como **Luxemburgo**. Nos encontramos en la etapa de **evaluación** del proceso para el ingreso de estos **inversionistas** y estamos llevando a cabo reuniones con otros **Fondos** para establecer los **estándares** del sector para 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







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

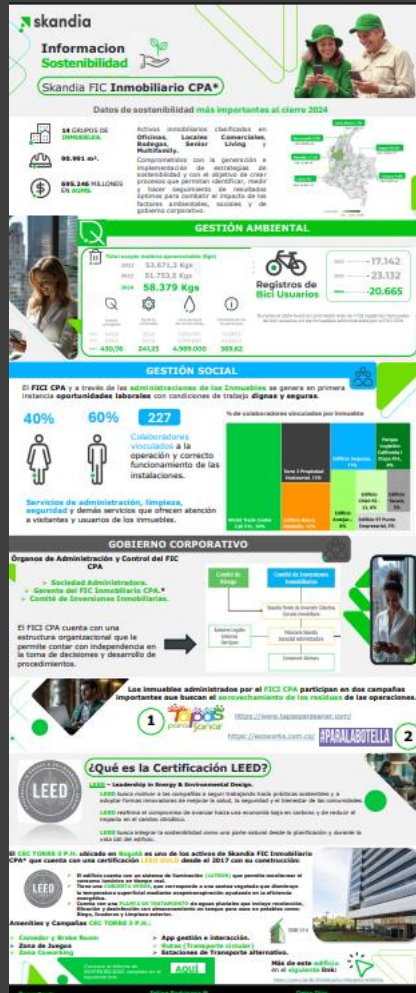
Resumen del mercado secundario:

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	Oct-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/>

2  <https://ecoworks.com.co/>

## ¿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 5% 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)