

# SKANDIA

## Fiduciaria

Un socio con solidez y trayectoria

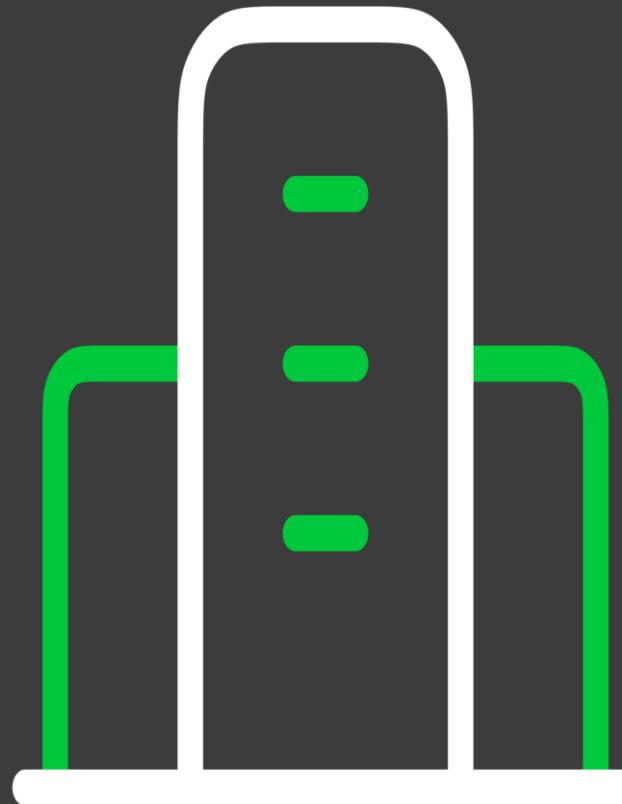


Somos experiencia, conocimiento y cercanía.  
Somos expertos en Servicios Financieros.



# 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>	<b>1.402.000 m<sup>2</sup></b>	<b>1.149.000 m<sup>2</sup></b>	<b>1.040.000 m<sup>2</sup></b>
· Vacancia**:	<b>4,5%</b>	<b>3,1%</b>	<b>3,4%</b>	<b>1,71%</b>
· Absorción**	<b>91.300 m<sup>2</sup></b>	<b>96.800 m<sup>2</sup></b>	<b>2.500 m<sup>2</sup></b>	<b>103.300 m<sup>2</sup></b>
· 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

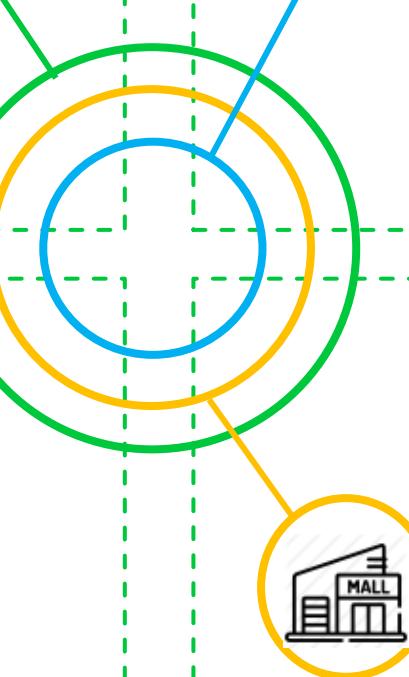
## OFICINAS

	Bogotá 70%	Medellín 20%	B/quilla 6%	Cali 4%
· Inventario:	<b>3.116.800 m<sup>2</sup></b>	855.500 m <sup>2</sup>	251.100 m <sup>2</sup>	185.000 m <sup>2</sup>
· Vacancia:	<b>8,0%</b>	<b>6,6%</b>	<b>7,3%</b>	<b>8,6%</b>
· Absorción:	<b>22.200 m<sup>2</sup></b>	<b>7.300 m<sup>2</sup></b>	<b>-900 m<sup>2</sup></b>	<b>6.500 m<sup>2</sup></b>
· 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



## 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>3,3%</b>	<b>0,8%</b>	<b>10,4%</b>	<b>7,6%</b>
· Absorción:	<b>14.400 m<sup>2</sup></b>	<b>71.100 m<sup>2</sup></b>	<b>2.500 m<sup>2</sup></b>	<b>15.400 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

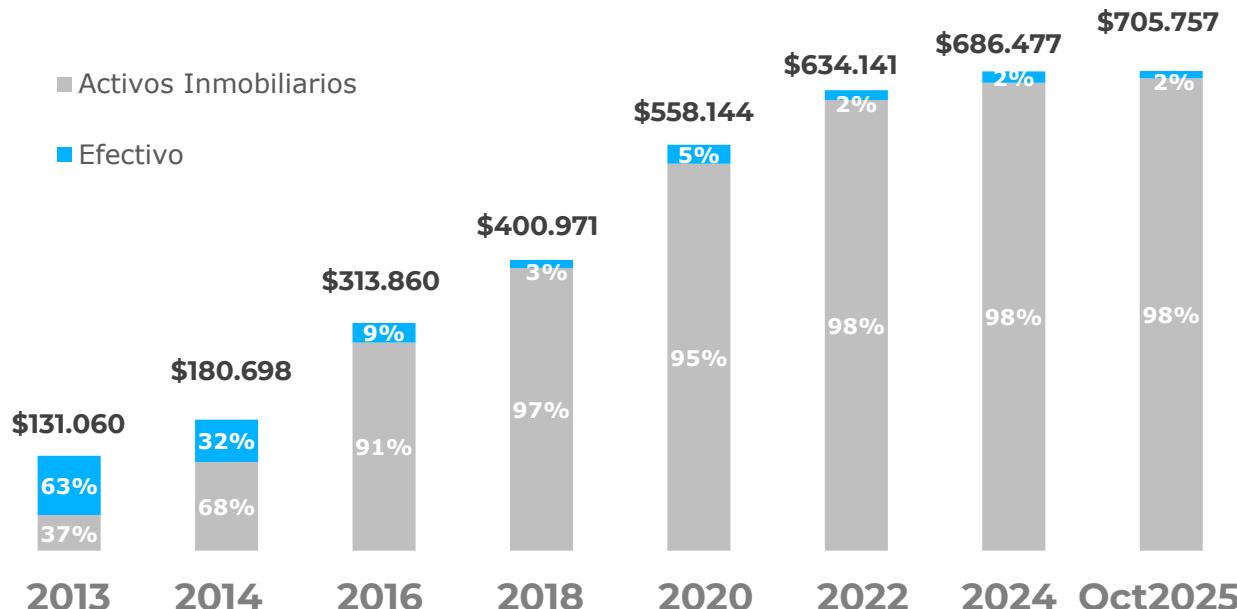
Fuente: Colliers International

## Activos bajo administración

(Cifras en millones)

■ Activos Inmobiliarios

■ Efectivo



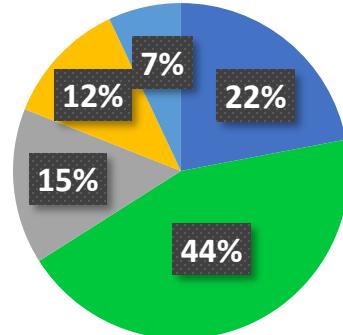
## Nuestros inversionistas

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.

## m<sup>2</sup> 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 mts<sup>2</sup>
- **2023** – 97% del flujo (9 de 11 contratos).
  - Representados en 9.000 mts<sup>2</sup>
- **2024** – 100% del flujo (9 de 9 contratos).
  - Representados en 7.660 mts<sup>2</sup>



### Parque Logístico California

Km1 via Cordialidad  
Barranquilla



9%\*

**GLA** 21.995 m<sup>2</sup>  
**Ocupación** 100%  
**Arrendatarios** 4

### CEC Torre 3

Calle 127 Av Córdoba  
Bogotá D.C.



35%\*

**GLA**  
**Ocupación**  
**Arrendatarios**

19.795 m<sup>2</sup>  
100%  
11



### Edificio Antejardín

Av. Poblado Calle 7  
Medellín



17%\*

**GLA**  
**Ocupación**  
**Arrendatarios**

9.125 m<sup>2</sup>  
96%  
6



### Midtown 92/11

Calle 92 Cra. 11  
Bogotá D.C.



8%\*

**GLA**  
**Ocupación**  
**Arrendatarios**

3.300 m<sup>2</sup>  
100%  
5

### Torre Sequoya

Calle 79 Cra. 11  
Bogotá D.C.



**8%**

**3.200 m<sup>2</sup>**  
**100%**  
**9**



### Nuevos Contratos de arrendamiento.

**2021** – Firma de **8** contratos en 10.563 mts<sup>2</sup>

**2022** – Firma de **8** contratos para 4.370 mts<sup>2</sup>

**2023** – **11** nuevos contratos equivalentes a 1.710 mts<sup>2</sup>

**2024** – **6** nuevos contratos equivalentes a 5.069 mts<sup>2</sup>

### Locales Comerciales

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



**4%**

**GLA**  
**Ocupación**  
**Arrendatarios**  
**900 + m<sup>2</sup>**  
**100%**  
**1**



### C.C. Pacific Center

CII 36N No. 6A - 65  
Cali



**5%**

**GLA**  
**Ocupación**  
**Arrendatarios**  
**13.873 m<sup>2</sup>**  
**99,1%**  
**8**



### Parque Industrial Las Mercedes

Km2 via Cota- Funza  
Funza/Cundinamarca

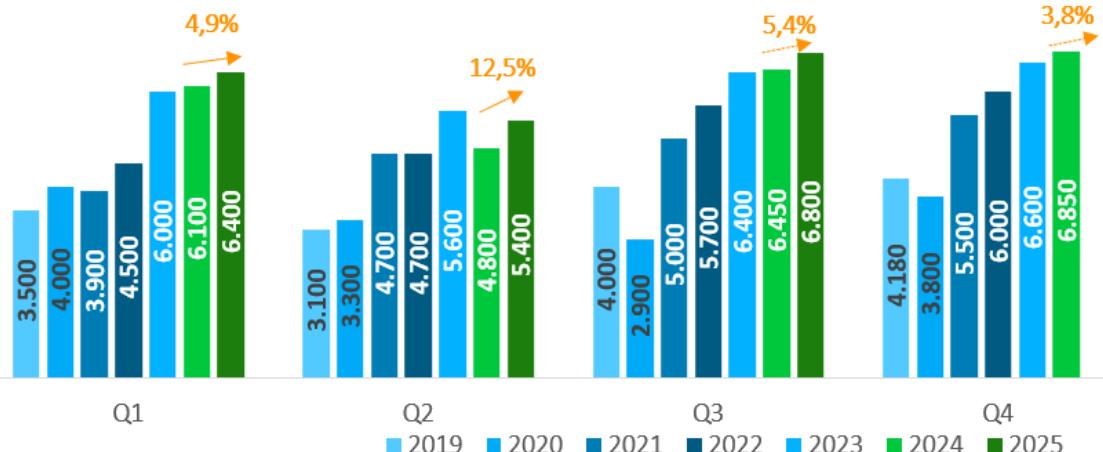


**4%**

**GLA**  
**Ocupación**  
**Arrendatarios**  
**8.146 m<sup>2</sup>**  
**100%**  
**1**



# Evolución pago de Rendimientos.



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

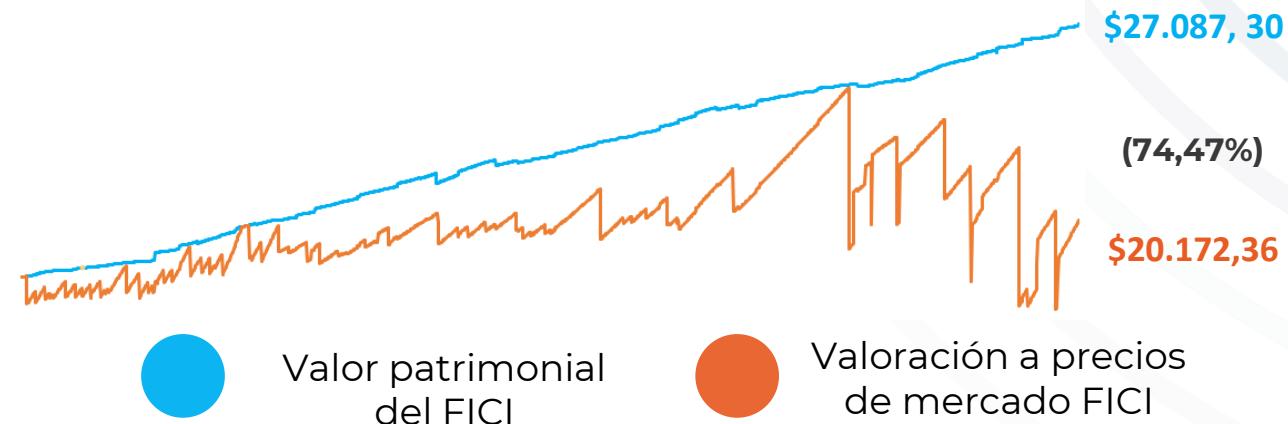


## Vida promedio contratos

**Valor de Unidad**  
**Rentabilidad EA**  
octubre  
mes  
año  
YTD  
Desde inicio Sk

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

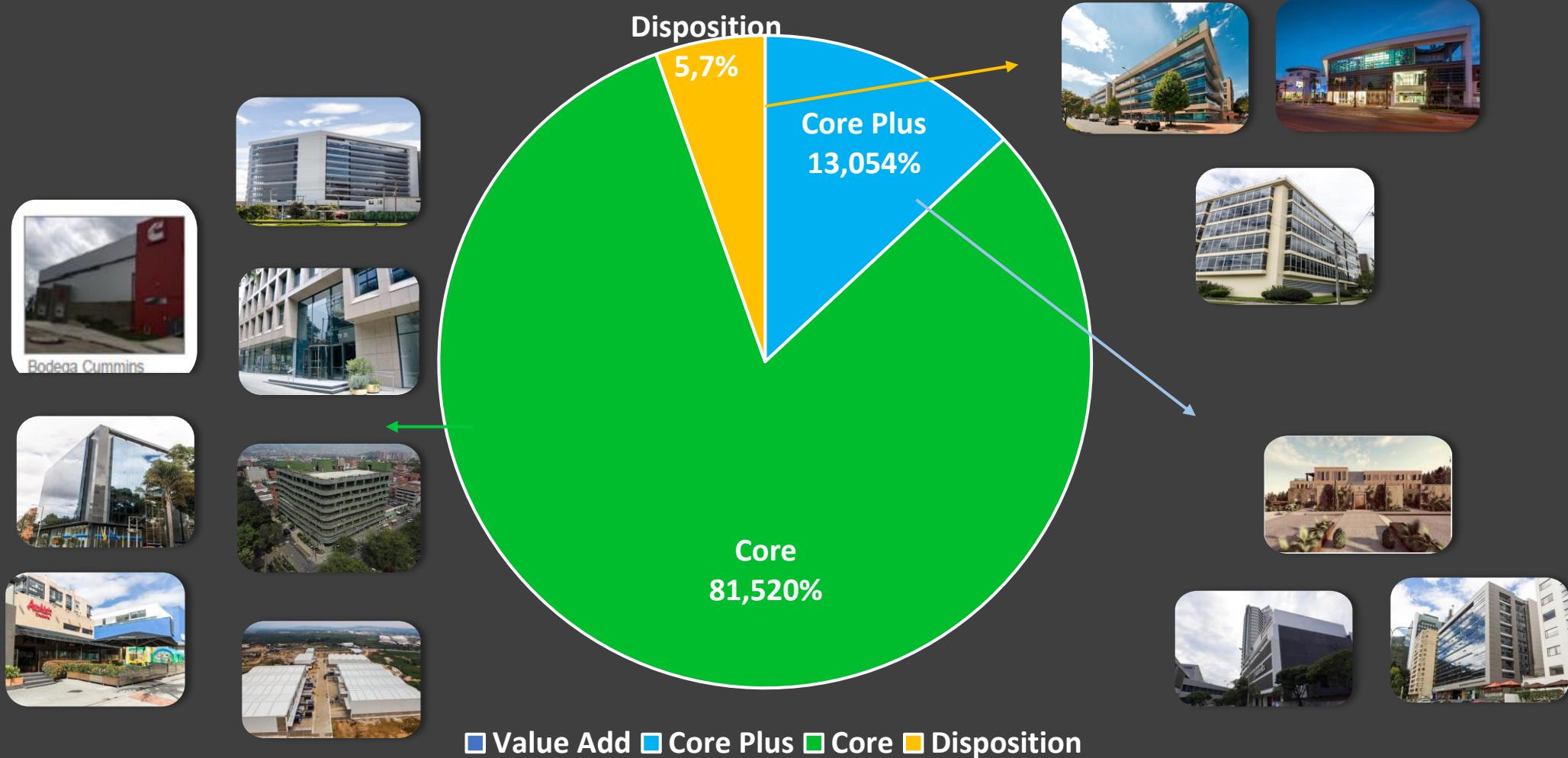
**Valor Mercado**  
20.172,36

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

# Estrategia FICI Skandia CPA

Activos Inmobiliarios, según estrategia y riesgo (octubre 2025)

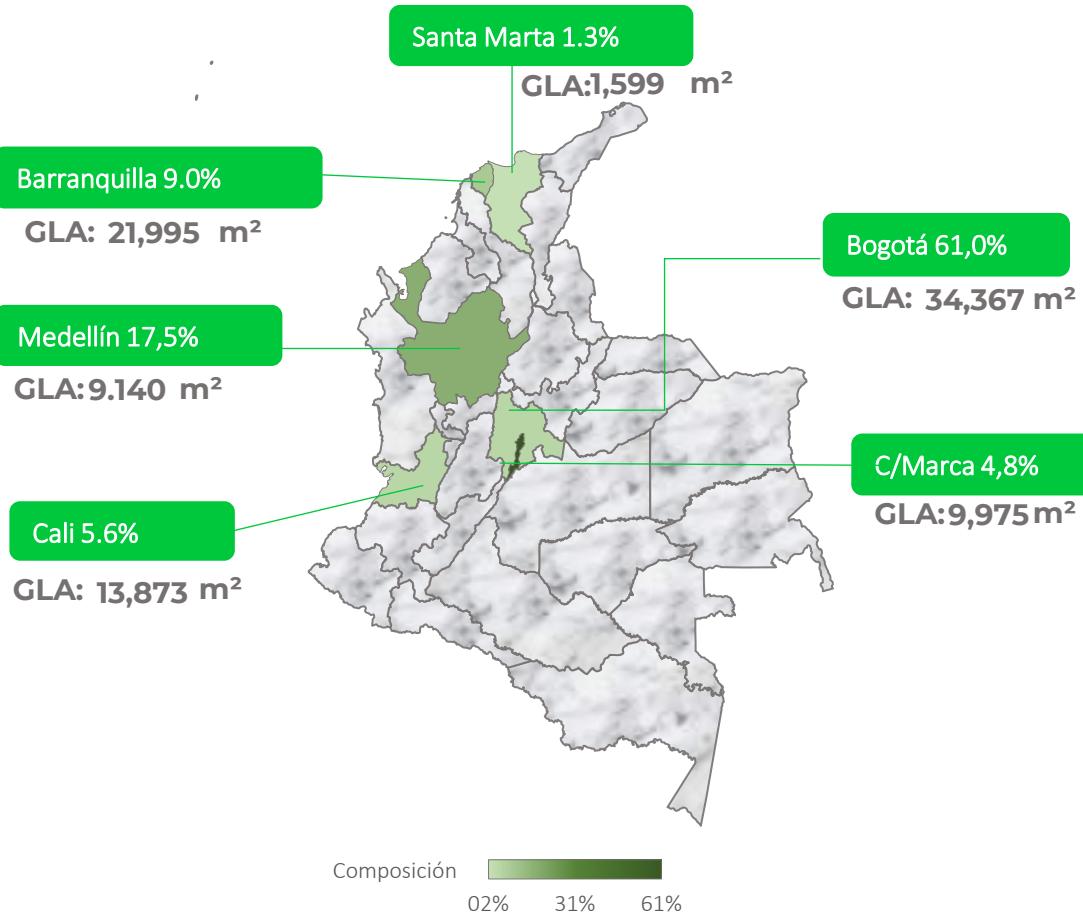


# Distribución geográfica y por clase de activo.



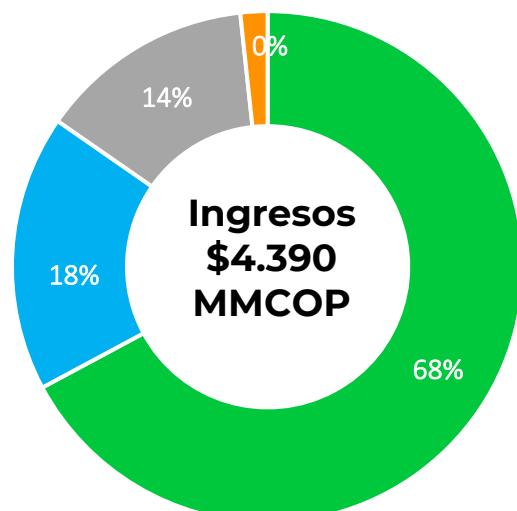
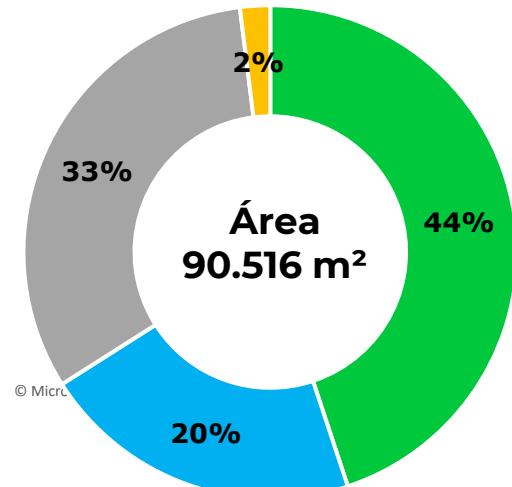
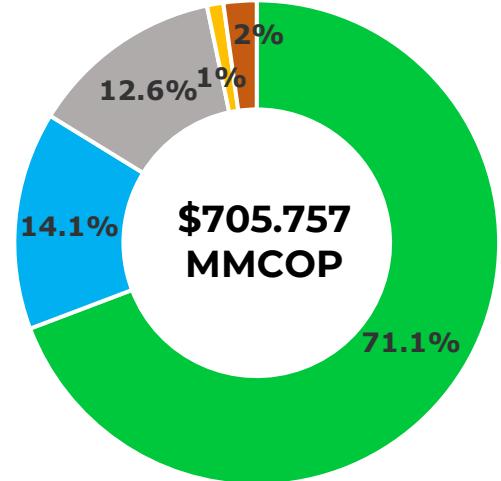
## Distribución Geográfica

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 mt<sup>2</sup> del FICI fueron construidos **hace menos de 10 años**

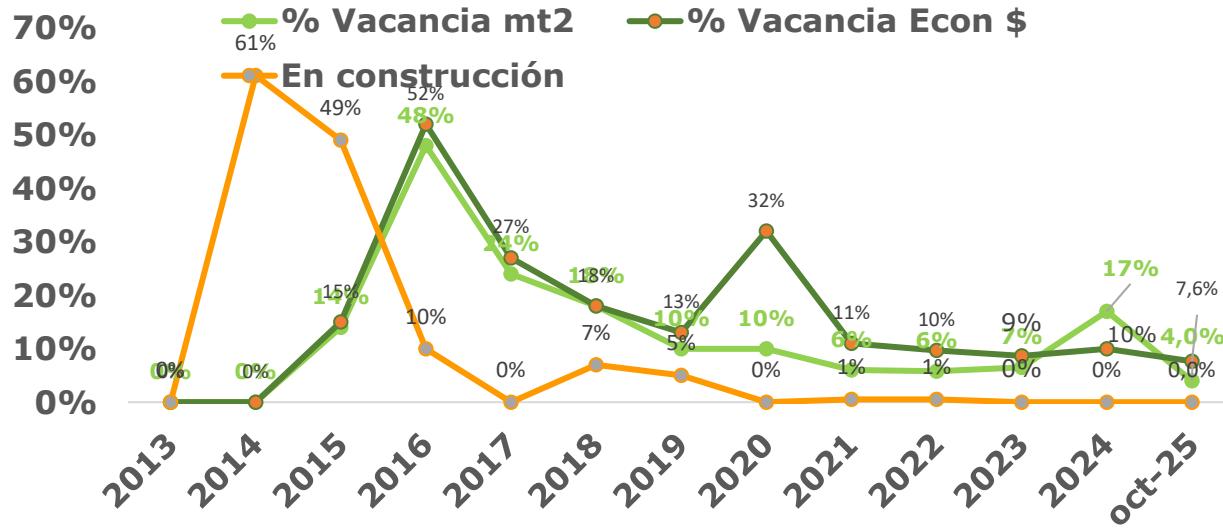
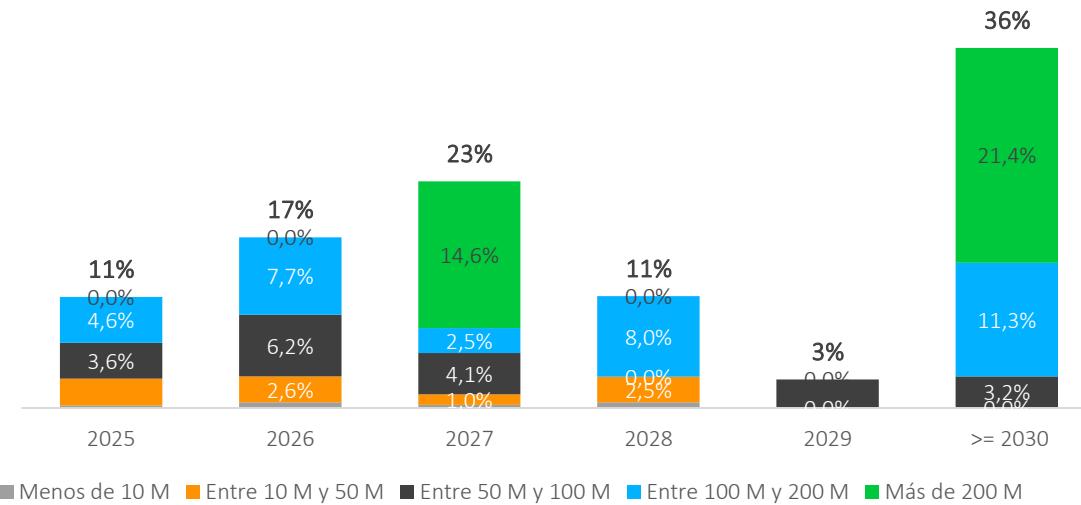
96% de los ingresos provienen de Multinacionales

# Aspectos Claves FICI CPA – Vacancia y contratos

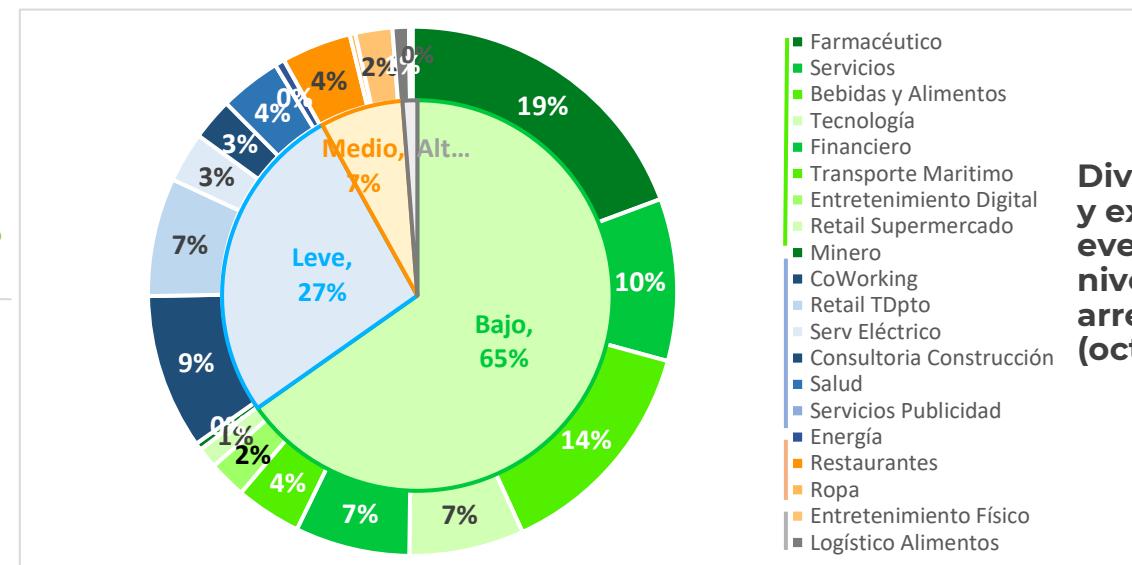
Vencimiento de los contratos concentrado en el largo plazo

(cifras en % de los ingresos)

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



Adeuada evolución de la ocupación del Fondo  
(vacancia económica y física)





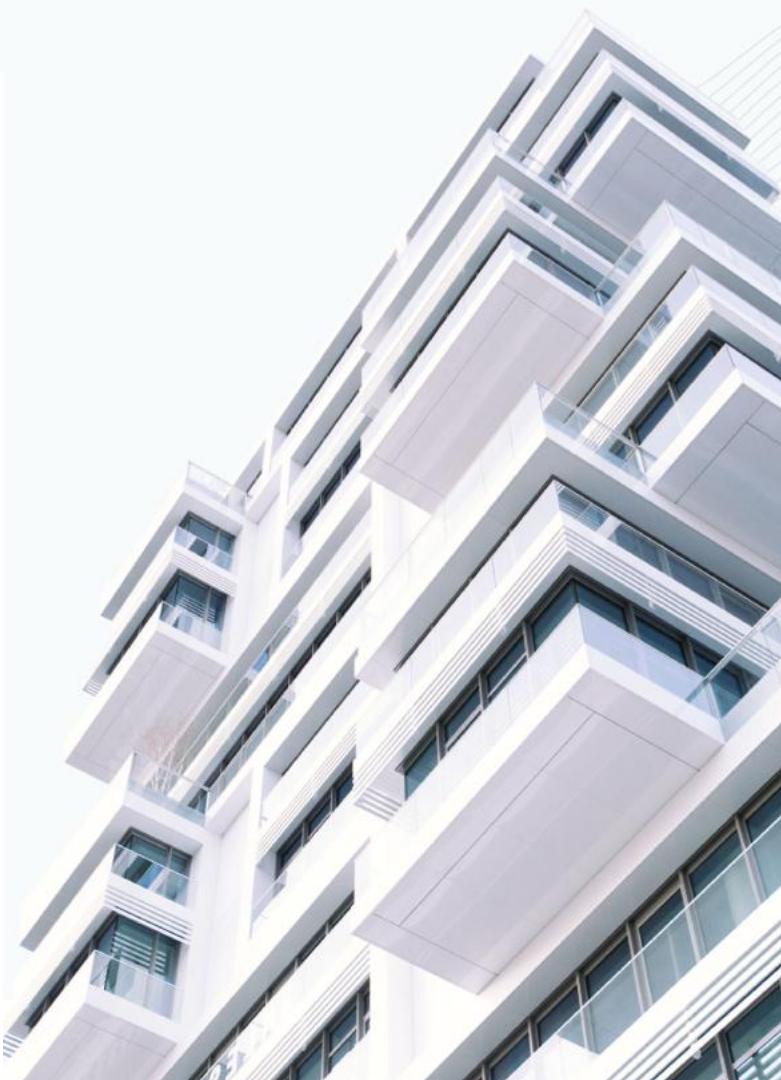
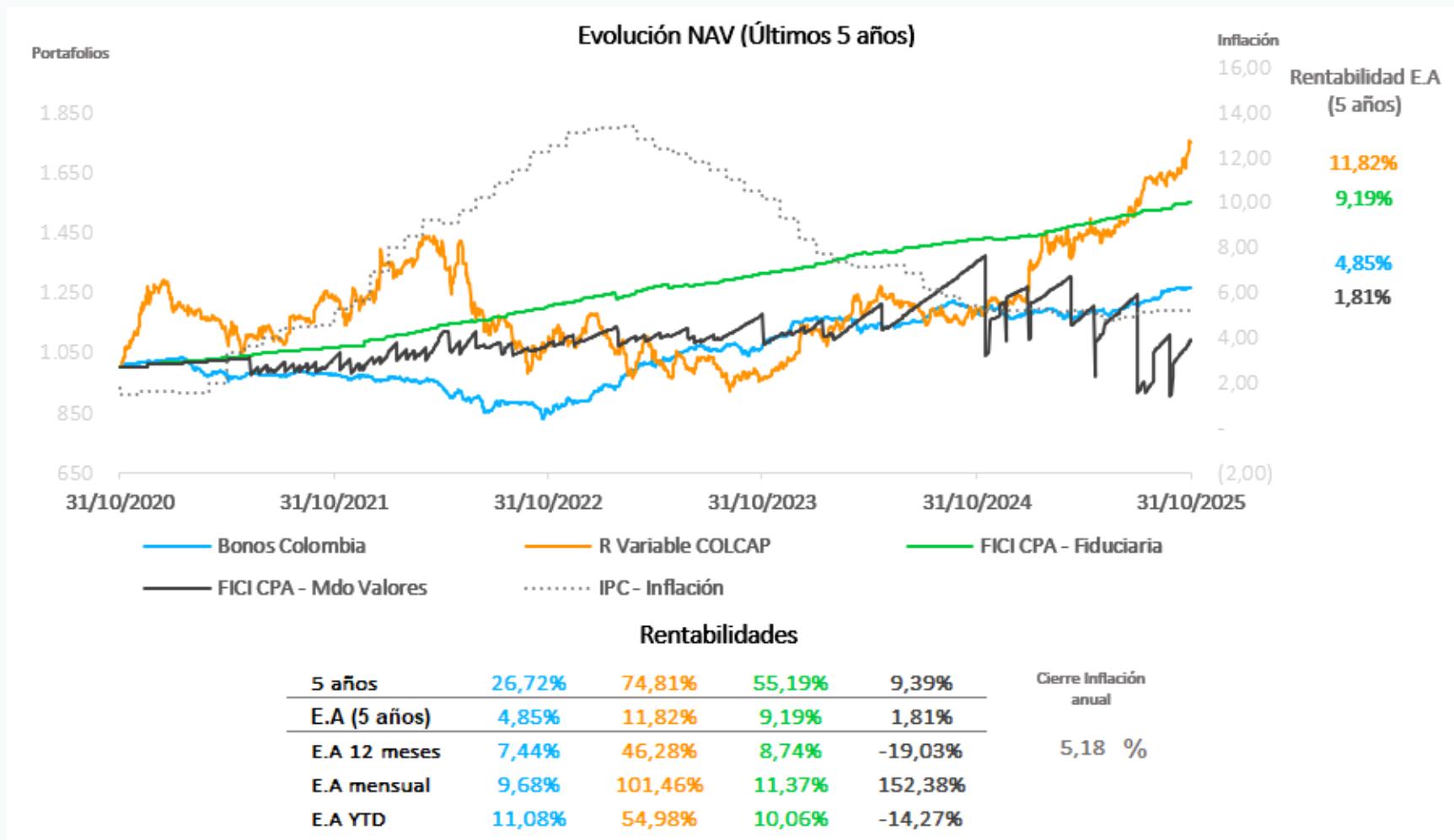
---

# Valoración y Mercado Secundario FICI CPA.

# Evolución valor de Unidad histórica 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



**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

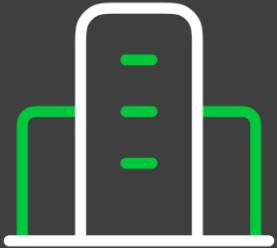
Semana del 4 de  
agosto



**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



 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:



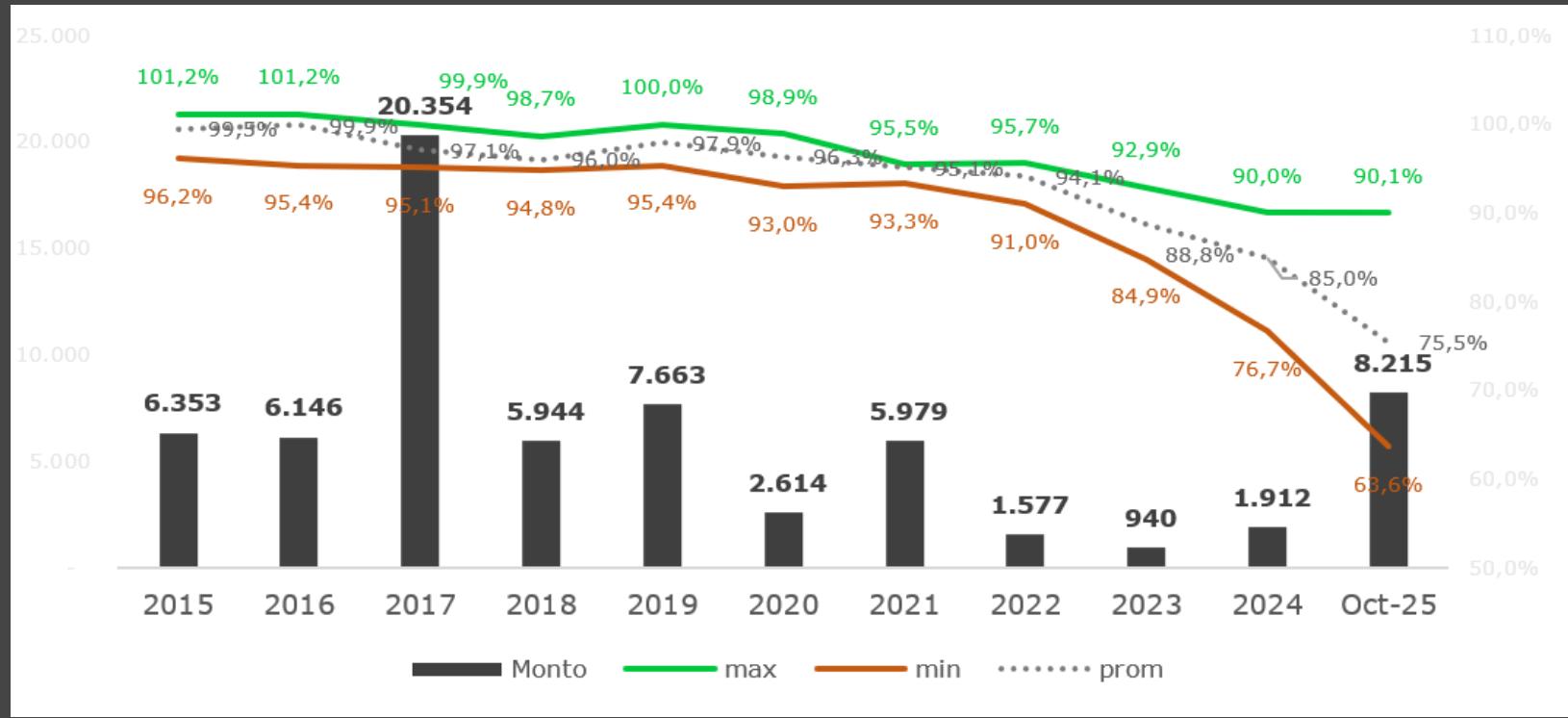
Acercamientos con actores del **mercado de valores internacional** como **Luxemburgo**. Nos encontramos en la etapa de **evaluación** del proceso para el ingreso de estos **inversionistas** y estamos llevando a cabo reuniones con otros **Fondos** para establecer los **estándares** del sector para estas **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 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	Oct-2025	TOTAL
<b># de Unidades</b>	1.021.084	2.320.759	462.282	122.393	90.168	471.374	<b>4.488.059</b>
<b>Monto MMCOP</b>	\$ 12.499	\$ 33.962	\$ 8.474	\$ 2.518	\$ 1.912	\$ 8.215	<b>67.579</b>
<b>Precio Promedio</b>	\$ 12.334	\$ 14.864	\$ 16.988	\$ 19.336	\$ 20.323	\$ 19.623	<b>17.245</b>
<b># Operaciones</b>	287	712	159	154	18	29	<b>1.359</b>



# OnePager Sostenibilidad Fici CPA



This OnePager provides a comprehensive overview of Skandia FIC Inmobiliario CPA's sustainability efforts. It includes sections on:

- GESTIÓN AMBIENTAL:** Shows data on energy consumption (11,671.3 Kwh), water usage (11,732.3 Kgs), and bicycle users (58,379 Kgs).
- GESTIÓN SOCIAL:** Details on employee diversity (27%), gender equality, and social inclusion.
- GOBIERNO CORPORATIVO:** Organizational structure and governance.
- LEED Certification:** Information about the LEED Gold certification of the CEC Torre 3 P.H. building.
- Partnerships:** Participation in Tapas para Sanar and #PARALABOTELLA campaigns.

**Los inmuebles administrados por el FICI CPA participan en dos campañas importantes que buscan el aprovechamiento de los residuos de las operaciones.**

**1 Tapas para Sanar** <https://www.tapasparasanar.com/>

**2 #PARALABOTELLA** <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:**

**LEED GOLD**

- ✓ 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.

**TORRE 3 P.H.**

# 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)