skandia

SKANDIA

Fiduciaria

FICI Sk CPA

Informe septiembre 2026

Un socio con solidez y trayectoria

Etapas del Mercado Colombia – **2doQ 2026**

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	**4.507.400 m²**	**1.497.900 m²**	**1.070.200 m²**	814.900 m²
· Vacancia**:	**3,5%**	**3,5%**	**3,4%**	**0,8%**
· Absorción**	**65.700 m²**	**-8.700 m²**	1.400 m²	**7.800 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:	3.108.000 m²	**888.000 m²**	251.100 m²	185.100 m²
· Vacancia:	**6,1%**	**5,2%**	6,6%	**5,4%**
· Absorción	**16.000 m²**	**23.900 m²**	**4.500 m²**	**2.900 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 mill

Retail				
Inventario	2,000,799	1,063,430	457,100	474,716
Oferta	85,088	13,308	42,408	20,409
Abs Neta	-17,205	1,335	-1,682	1,411
	4.25%	1.25%	9.28%	4.30%

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:	**2.000.800 m²**	1.063.400 m²	**457.100 m²**	474.800 m²
· Vacancia:	**4.25%**	**1,3%**	**9.3%**	**4,3%**
· Absorción:	**-17.200 m²**	**1.300 m²**	**-1.700 m²**	**1.400 m²**
· Centros C:	**41**	28	15	11
· Precio rta:	$110 mil	$95 mil	$70 mil	$62 mil

Revisión

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

Fuente: Colliers International

SKANDIA FIDUCIARIA S.A.
VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

skandia

Cifras e Indicadores
septiembre 2026

AUM´s

$738.315 MMCOP

Deuda

$33.744 MMCOP
DF/AT 4,5%

GLA
Area Administrada
89.216 mt2

Inmuebles
13

Arrendatarios
58

Vacancia
Fisica
3,1%

Vacancia
Económica
3,7%

Prom. Renovación Contratos**
96%

Nuevos contratos**
42
37.760 mt2

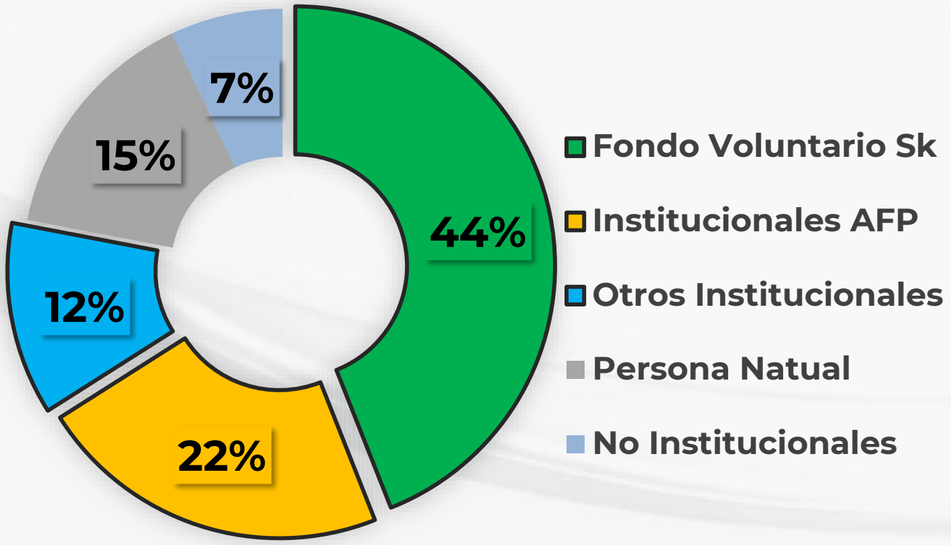
Vida Prom. Contratos
3,7 años

Nuestros inversionistas

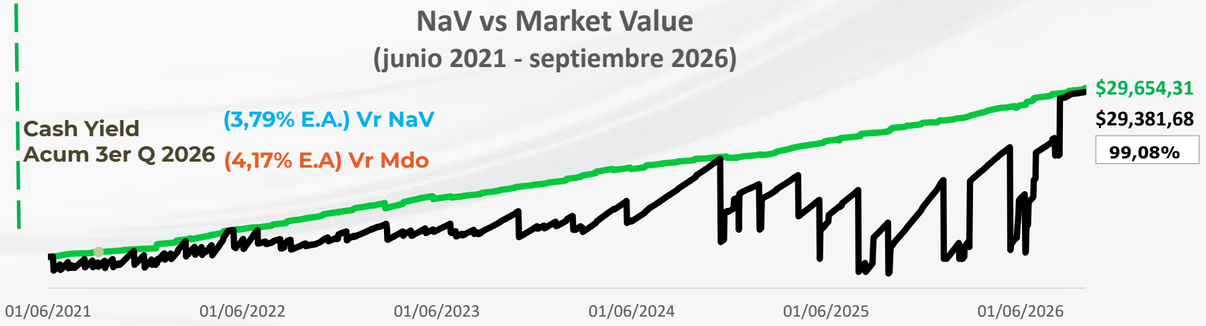
septiembre 2026

1.076 directos
2.920 indirectos

3.996 Total



Valor de Unidad Rentabilidad %E.A.	NaV FICI Sk CPA Valor patrimonial del FICI	Valor Mercado Valoración a precios de mercado FICI
mes	8,16% (59,7% por renta)	5,42%
año	10,48%	60,34%
YTD	10,92% (57% por renta)	40,40%
Desde inicio Sk	7,82%	10,03% desde junio21



*Datos suministrados a corte de septiembre de 2026
** Promedio renovación de contratos de arrendamiento últimos 5 años
El tipo de inversionista resaltado, refleja los inversionista que por norma deben valorar **a Valor de Mercado**

skandia

Cifras e Indicadores
septiembre 2026



35%*

CEC Torre 3
Calle 127 Av Cordoba
Bogotá D.C.

GLA:	**21.995 m2**
Ocupación:	**96%**
Arrendatarios:	**14**



17%*

Edificio Antejardín
Av. Poblado Calle 7
Medellín

GLA:	**9.125 m2**
Ocupación:	**100%**
Arrendatarios:	**6**



9%*

Parque Logístico California
Km1 via Cordialidad
Barranquilla

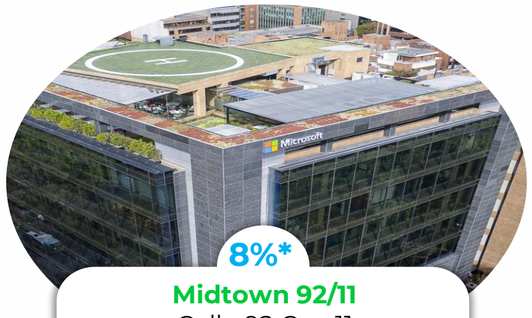
GLA:	**19.795 m2**
Ocupación:	**100%**
Arrendatarios:	**4**



8%*

Torre Sequoya
Calle 79 Cra. 11
Bogotá D.C.

GLA:	**3.200 m2**
Ocupación:	**100%**
Arrendatarios:	**9**



8%*

Midtown 92/11
Calle 92 Cra. 11
Bogotá D.C.

GLA:	**3.300 m2**
Ocupación:	**100%**
Arrendatarios:	**5**



5%*

C.C. Pacific Mall
Cll 36N No. 6A – 65 **Cali**

GLA:	**13.873 m2**
Ocupación:	**99%**
Arrendatarios:	**7**



4%*

P. Industrial Las Mercedes
Km2 via Cota-
Funza/Cundinamarca

GLA:	**8.146 m2**
Ocupación:	**100%**
Arrendatarios:	**1**



4%*

Locales Comerciales
Calle 116 Cra. 17 y CC
Santa Fe- **Bogotá D.C.**

GLA:	**900 + m2**
Ocupación:	**100%**
Arrendatarios:	**1**

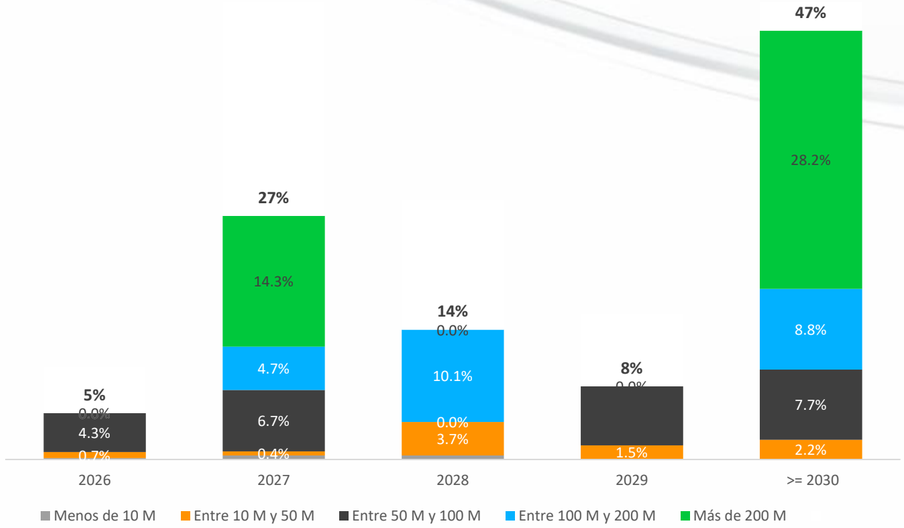
activos-cpa (skandia.com.co)

8 principales inmuebles del Fondo que representan aprox. el 90% del portafolio total
El ***porcentaje (%) en azul**, representa la participación de cada inmueble sobre el portafolio total del Fondo **(Total 90%)**

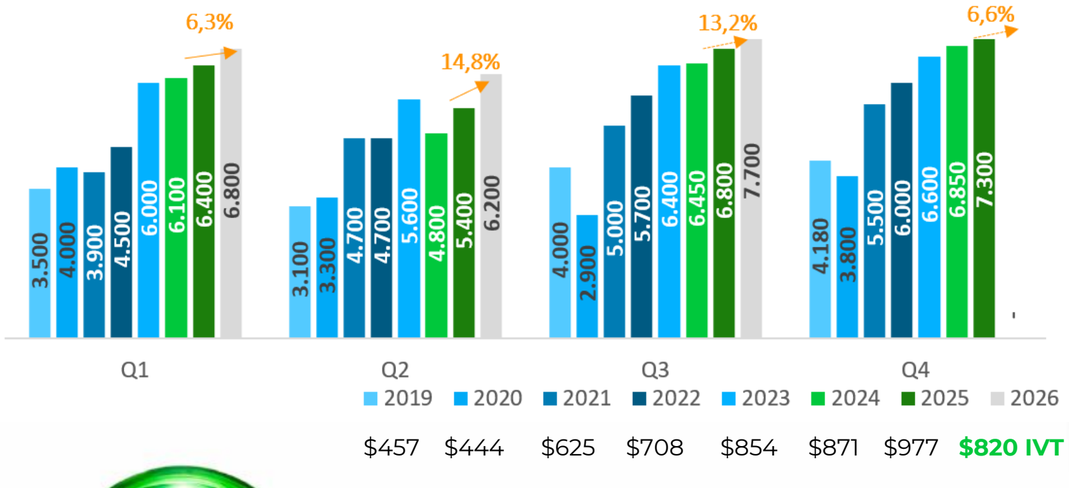
skandia

Pagos Históricos

Vencimiento contratos arrendamiento



Trimestrales



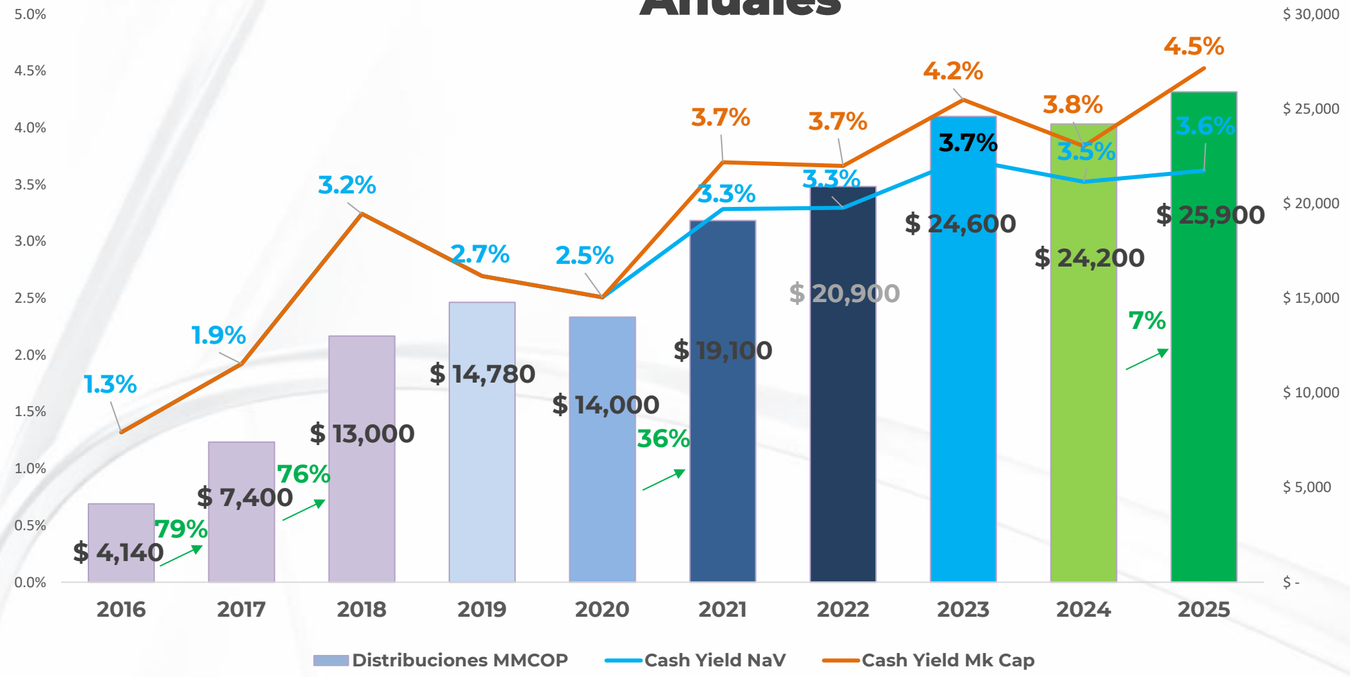
$457 $444 $625 $708 $854 $871 $977 **$820 IVT**

Pesos por participación:

Facturación Mensual

Superior a: **$4.829 MMCOP**

Anuales



Variación total avalúos inmuebles FICI Sk CPA

	2022	2023	2024	2025
Variación total avalúos	8,15%	6,82%	4,06%	6,21%
IPC cierre año	13,12%	9,28%	5,20%	5,10%
Variación avalúos según IPC	IPC - 5%	IPC -2%	IPC -1%	IPC + 1%

*Datos suministrados a corte de septiembre de 2026

skandia

Cifras e Indicadores
septiembre 2026

Distribución Geográfica septiembre 2026

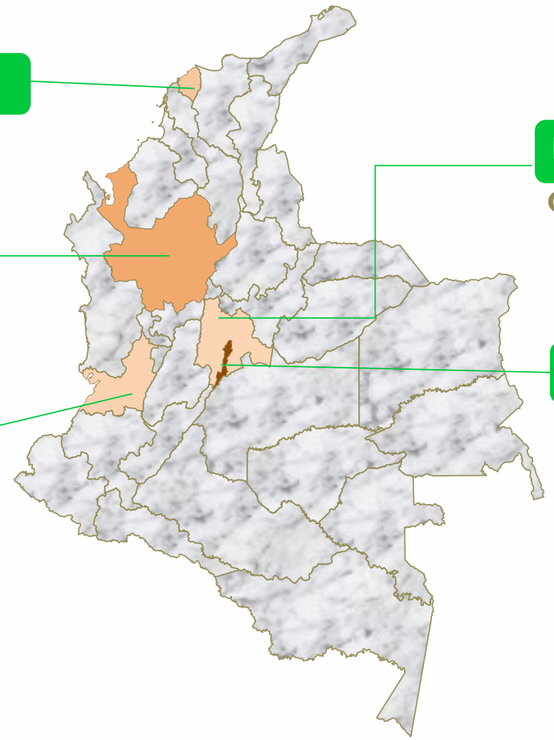
Barranquilla 8.9%
GLA: 21,995 m²

Medellín 16,8%
GLA:9.153 m²

Cali 5.7%
GLA: 13,873 m²

Bogotá 61,6%
GLA: 34,496 m²

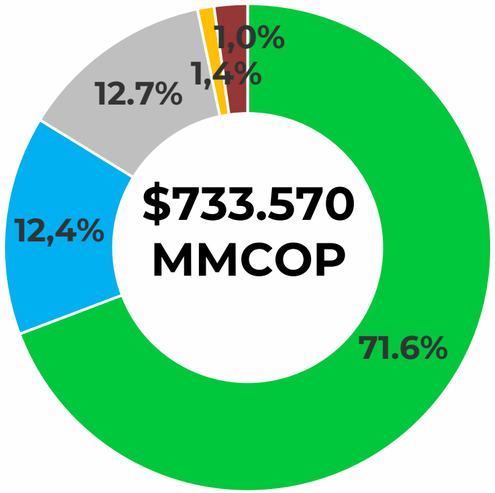
C/Marca 5,2%
GLA:9,975 m²

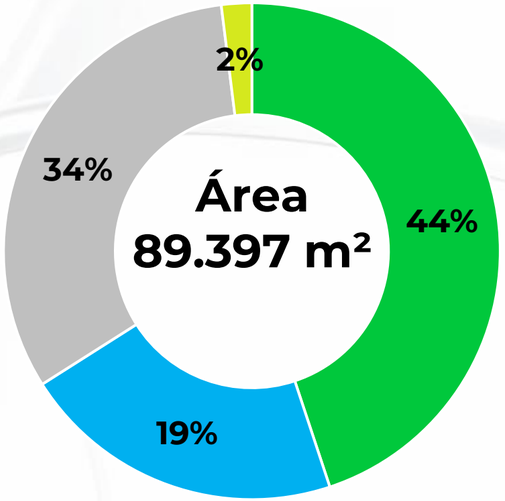


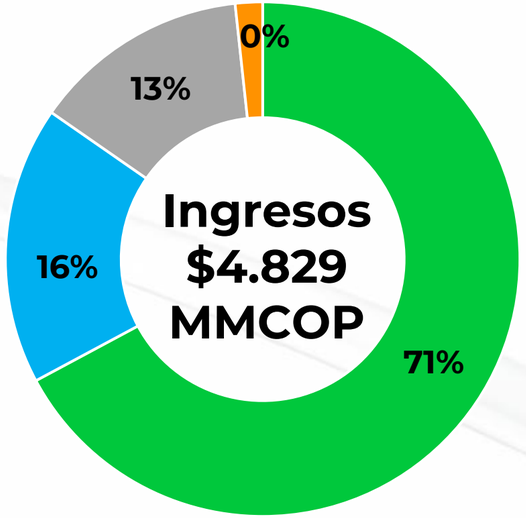
96% de los mt2 del FICI fueron construidos **bajo norma NSR - 10**

Distribución por clase de Activo

- $527.851 MM Oficinas
- $ 91.328 MM Comercio
- $ 93.356 MM Bodegas
- $ 10.041 MM Salud
- $1.178 MM Multifamily
- $13.397 MM Efectivo







96% de los ingresos provienen de Multinacionales

*Datos suministrados a corte de septiembre de 2026

Estrategia FICI Skandia CPA

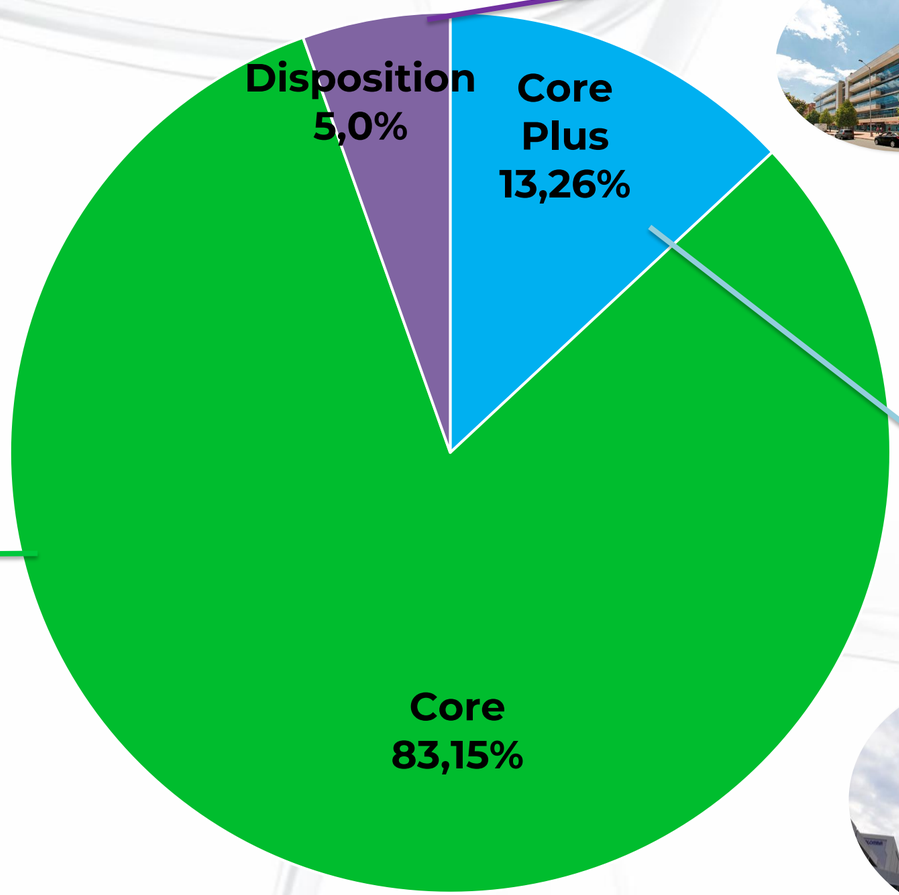
Activos Inmobiliarios, según estrategia y riesgo (septiembre 2026)
















Value Add Core Plus Core Disposition

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.**

Cupos de Inversión en Compañías:

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:

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.**

Operación de ReAdquisición

2 operaciones realizadas::
- **Agosto 2025**
- **Junio 2026**

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**

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA
SKANDIA FIDUCIARIA S.A.

skandia

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, para inversionistas que valoran a valor de mercado

Esto puede generar una marcación de precio es decir, un ajuste en el valor de la unidad del fondo, que afecta temporalmente el portafolio.

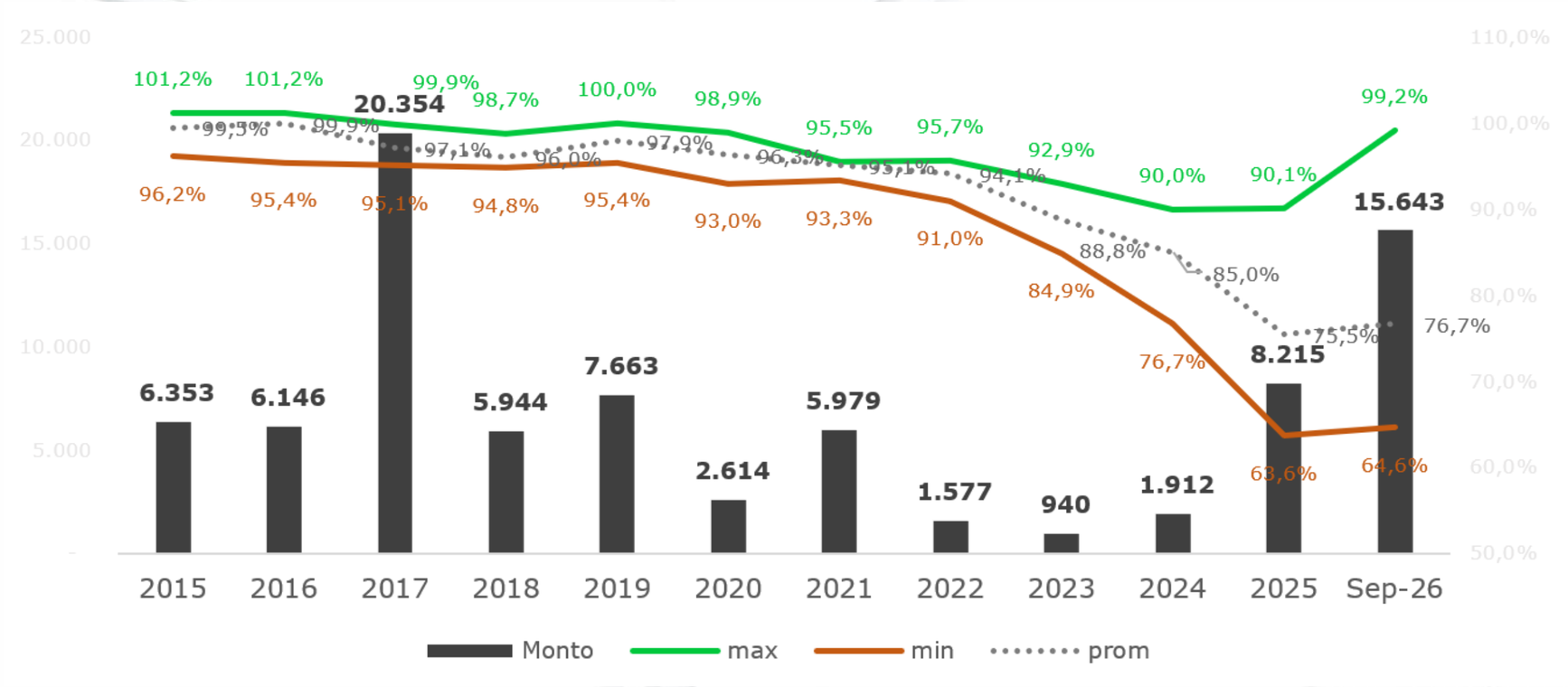
Si no hay operaciones recientes el valor se ajusta gradualmente hasta volver al valor patrimonial (NAV), en un plazo máximo de

Estas marcaciones no reflejan necesariamente una pérdida real sino el comportamiento puntual del mercado y sus condiciones de liquidez.

SKANDIA FIDUCIARIA S.A.
VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Evolución valor de unidad y Mercado Secundario





Incluye operaciones de readquisición de unidades de participación en ago 2025 y jun 2026.

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	2024-2025	sep-2026	TOTAL
# de Unidades	1.021.084	2.320.759	462.282	122.393	561.542	760.577	**5.248.636**
Monto MMCOP	$ 12.499	$ 33.962	$ 8.474	$ 2.518	$ 10.127	$ 15.643	**83.223**
Precio Promedio	$ 12.334	$ 14.864	$ 16.988	$ 19.336	$ 39.946	$ 21.132	**20.767**
# Operaciones	287	712	159	154	47	36	**1.395**

OnePager **Sostenibilidad FICI Sk CPA**



[Consultar Informe al Cierre de 2025]

GESTIÓN AMBIENTAL

RESULTADOS DE LAS PRÁCTICAS DE GESTIÓN AMBIENTAL REALIZADAS EN LOS INMUEBLES ADMINISTRADOS POR EL FICI SKANDIA CPA * DURANTE EL 2025

Al cierre de diciembre de 2025 el FICI SKANDIA CPA ha consolidado avances significativos en la integración de criterios Ambientales, Sociales y de Gobernanza (ASG) en sus activos inmobiliarios. Actualmente, 7 de los 13 inmuebles del FICI SKANDIA CPA cuentan con seguimiento activo a estos principios, representando el 85% del área arrendable y el 86% del valor de mercado del portafolio.

Este proceso fortalece la propuesta de valor del fondo y refleja una gestión responsable orientada a la eficiencia operativa, la mitigación de riesgos y la sostenibilidad de largo plazo.

TOTAL ACOPIO MATERIA APROVECHABLE (KGS)

2022 vigencia	2023 vigencia	2024 vigencia	2025 vigencia
53,671.31	51,743.55	58,379.00	87,789.00

LITROS DE AGUA NO CONTAMINADA

2022 vigencia	2023 vigencia	2024 vigencia	2025 vigencia
1,555,000	2,979,830	4,989,000	3,951,000

REGISTRO DE BICI USUARIOS

2022 vigencia	2023 vigencia	2024 vigencia	2025 vigencia
17,142.00	23,132.00	20,665.00	23,171.00

N. DE ARBOLES PROTEGIDOS

2022 vigencia	2023 vigencia	2024 vigencia	2025 vigencia
449,6	549,4	430,76	545,04

1.0577.34
Toneladas de CO_2 No generados

KG DE O_2 GENERADOS

2022 vigencia	2023 vigencia	2024 vigencia	2025 vigencia
251,8	307,6	241,23	305,22

237
Colaboradores vinculados a la operación y correcto funcionamiento de las instalaciones.

Servicios de administración, limpieza, seguridad y demás servicios que ofrecen atención a visitantes y usuarios de los inmuebles:

61 % **39 %**

33 % Directos

67 % Indirectos

Seguimiento activos en principios ASG

skandia

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: 4,1 años

Transparencia de la información: lo agradecen nuestros inversionistas

Incremento ingresos por arrendamientos nuevos desde 2021 a 2025

Flujo de caja creciente

Capacidad de valorización, **90% de inmuebles** con cerca de 10 años de construido

Cash Yield ha crecido a niveles del 3,8% acorde con dividendo distribuido en 2025

Inquilinos pertenecen a diferentes **sectores económicos** no golpeados o **fortalecidos** por la coyuntura y fuertes financieramente

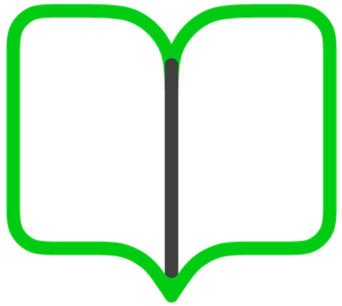
FICI con menores comisiones con **1,5% EA comisión** sobre activos administrados

Valoración de inmuebles de 2020 a 2025, conservadores y con balance positivo, todos actualizados con la realidad del mercado

Primeros lugares de rentabilidad desde el año 2020 al 2025

skandia

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA
SKANDIA FIDUCIARIA S.A.



Las compañías integrantes del grupo empresarial liderado por Skandia Holding de Colombia S.A., (“Skandia”) manifiestan que: (i) la información contenida en esta publicación (“Publicación”) se basa sobre fuentes de conocimiento público, consideradas confiables; (ii) la Publicación tiene el propósito único de informar y proveer herramientas de análisis útiles para sus lectores; (iii) la Publicación no constituye recomendación, sugerencia, consejo ni asesoría alguna para la toma de decisiones; (iv) Skandia y las entidades y personas que constituyen su fuerza comercial externa, no son responsables de las consecuencias originadas por el uso no autorizado de la Publicación por parte de terceros ajenos a Skandia.