

SKANDIA

Fondo Voluntario

Un socio con solidez y trayectoria



FICI Skandia COMPRAR PARA ARRENDAR-I

mayo 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

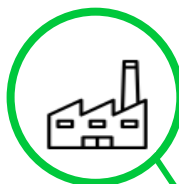
Etapas del Mercado Colombia - 1Q-2025

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 ²	1.294.000 m ²	1.026.100 m ²	1.025.500 m ²
· Vacancia**:	4,9%	2,2%	3,9%	2,3%
· Absorción**:	71.000 m ²	4.200 m ²	2.500 m ²	83.300 m ²
· 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:	3.088.200 m ²	855.500 m ²	251.100 m ²	182.100 m ²
· Vacancia:	8,8%	5,4%	7,3%	10,0%
· Absorción	-11.800 m ²	17.600 m ²	-900 m ²	1.200 m ²
· 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 11%
· Inventario:	1.952.100 m ²	1.070.000 m ²	450.300 m ²	472.300 m ²
· Vacancia:	4,0%	1,0%	10,2%	7,8%
· Absorción:	1.400 m ²	69.500 m ²	3.700 m ²	14.600 m ²
· Centros C:	4.100	28	15	11
· Precio rta:	\$110 mil	\$95 mil	\$70 mil	\$62 mil



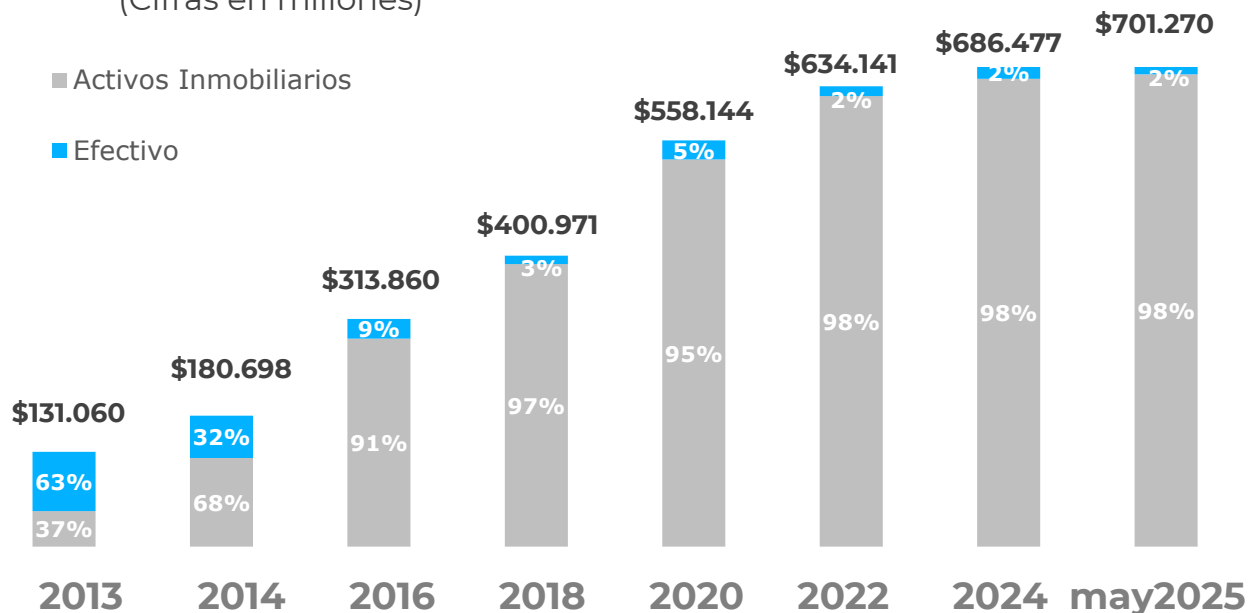
Recesión

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



Activos bajo administración

(Cifras en millones)



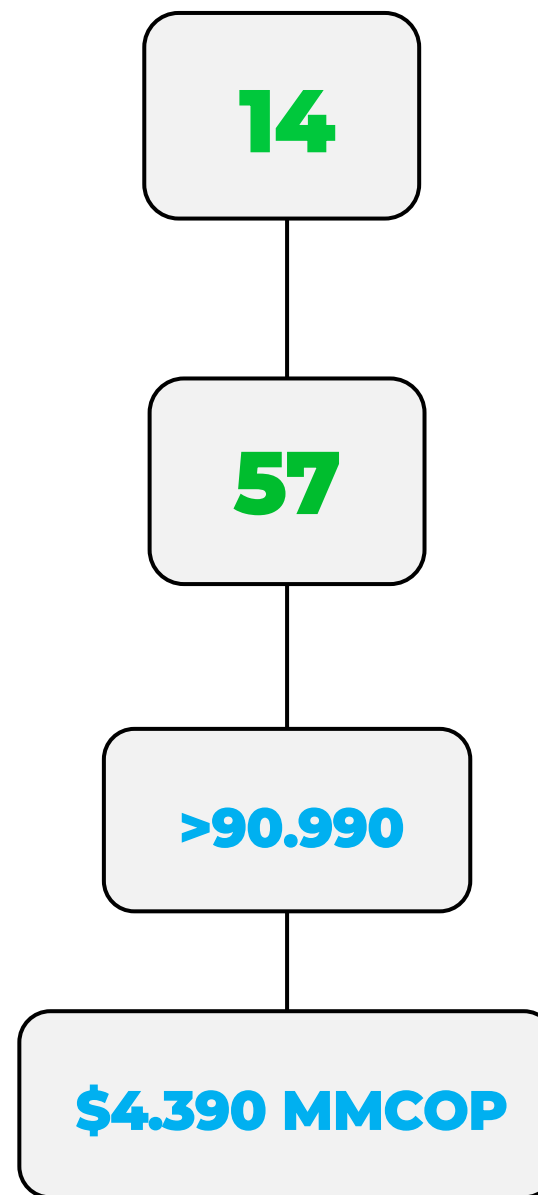
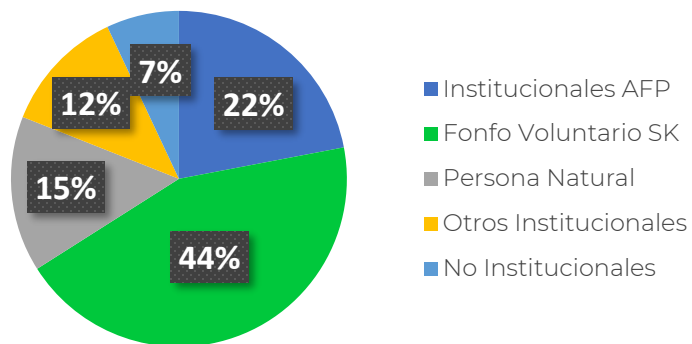
Nuestros inversionistas

mayo 2025

Número de Inversionistas

1.078 directos
2.657 indirectos

4.056 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**

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	5

CEC Torre 3

Calle 127 Av Cordoba
Bogotá D.C.

 **35%***

GLA	19.795 m2
Ocupación	98%
Arrendatarios	10



Edificio Antejardín

Av. Poblado Calle 7
Medellín

 **17%***

GLA	9.125 m2
Ocupación	69%
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.



GLA	3.200 m2
Ocupación	100%
Arrendatarios	9



Locales Comerciales

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



GLA	900 + m2
Ocupación	100%
Arrendatarios	1



C.C. Pacific Center

CII 36N No. 6A - 65
Cali



GLA	13.873 m2
Ocupación	99,1%
Arrendatarios	8



Parque Industrial Las Mercedes

Km2 via Cota- Funza
Funza/Cundinamarca



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

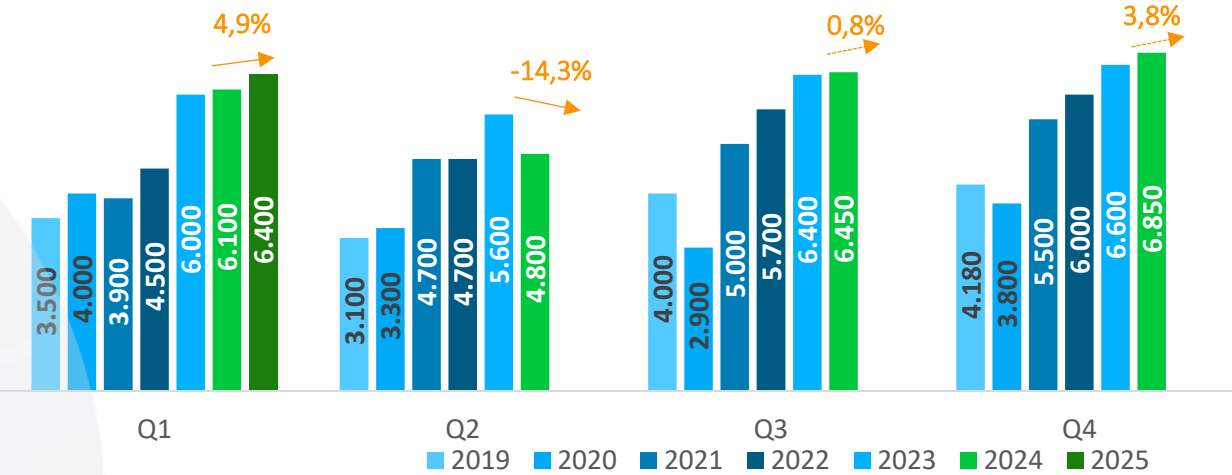
2023 – **11** nuevos contratos equivalentes a 1.710 mts2

2024 - **6** nuevos contratos equivalentes a 5.069 mts2

* Porcentaje del **valor del inmueble** sobre **AUM** del FICI SK CPA

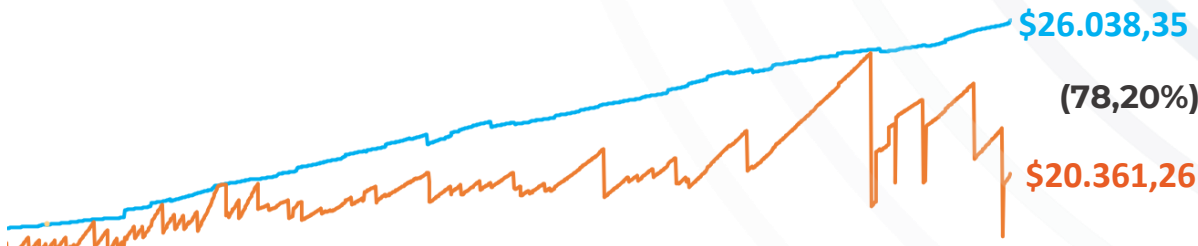


Evolución pago de Rendimientos.



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

Cash Yield **(3,74% E.A.) Vr NaV**
1er Q 2025 **(4,07% E.A.) Vr Mdo**



**Vida promedio
contratos**

4,17 años (52% vence >2027)

**Valor de Unidad
Rentabilidad EA
mayo**

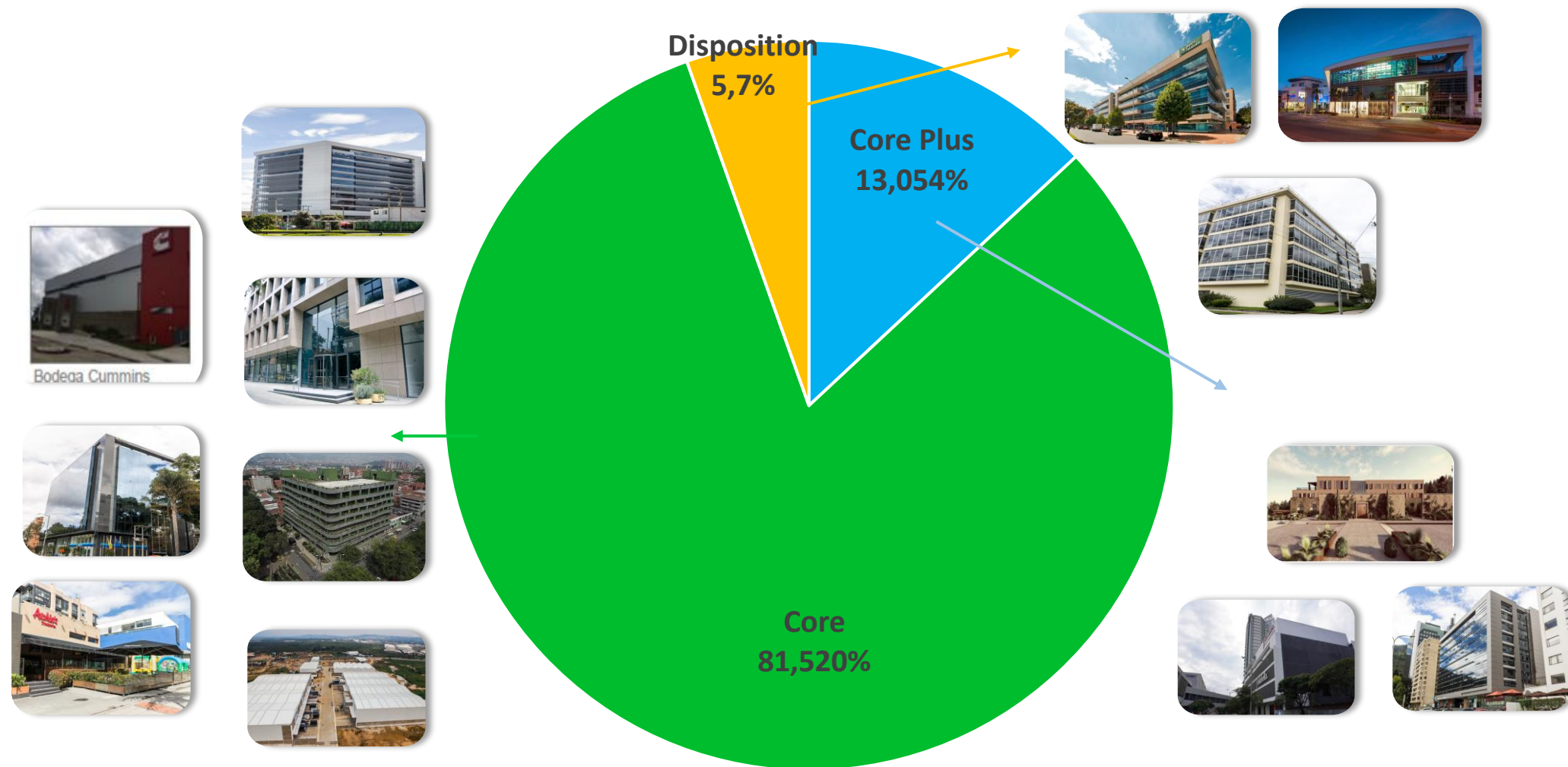
NaV FICI Sk CPA **(78,20%)** **Valor Mercado**
26.038,35 **20.361,26**

mes
año
YTD
Desde inicio Sk

12,57% (**46%** por renta) -50, 30%
7,90% -2,12%
10,24% (**53%** por renta) -24,60%
7,57% 3,21% **desde junio 2021**

Estrategia FICI Skandia CPA

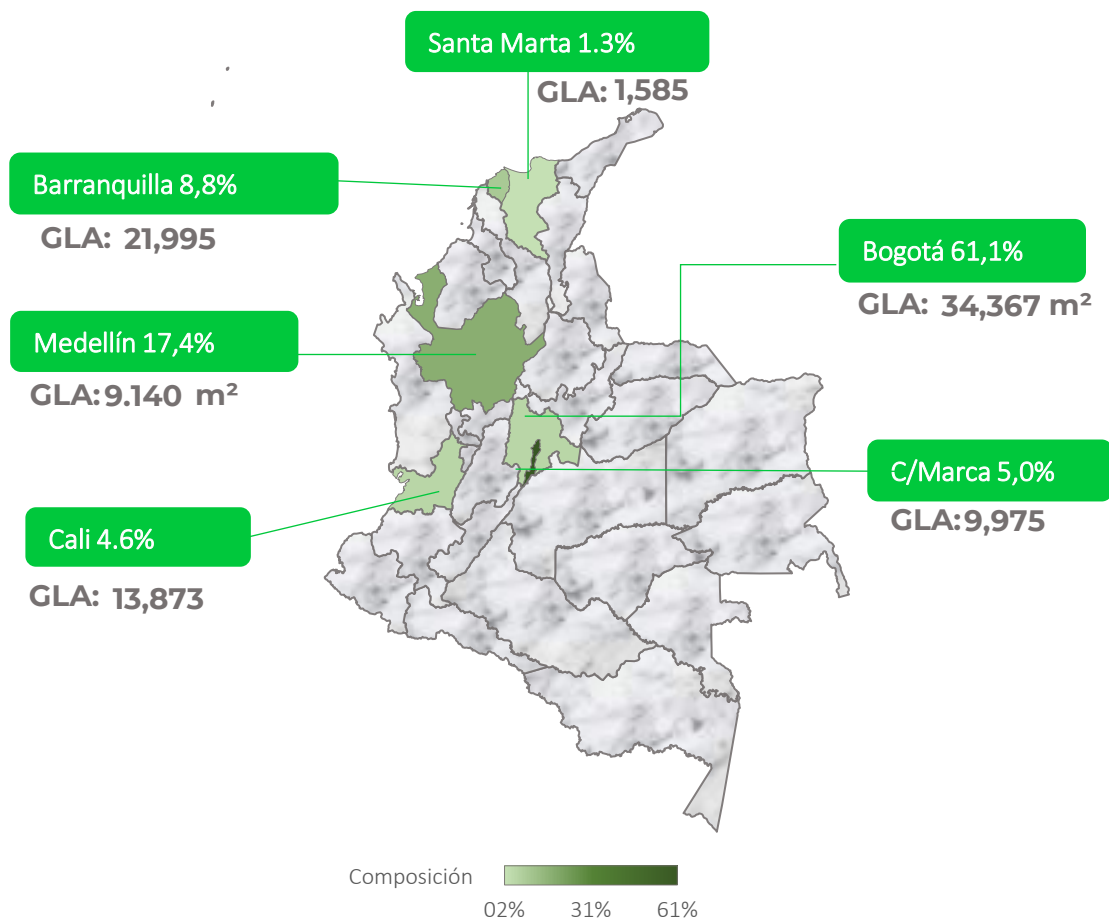
Activos Inmobiliarios, según estrategia y riesgo (mayo 2025)



Distribución geográfica y por clase de activo.



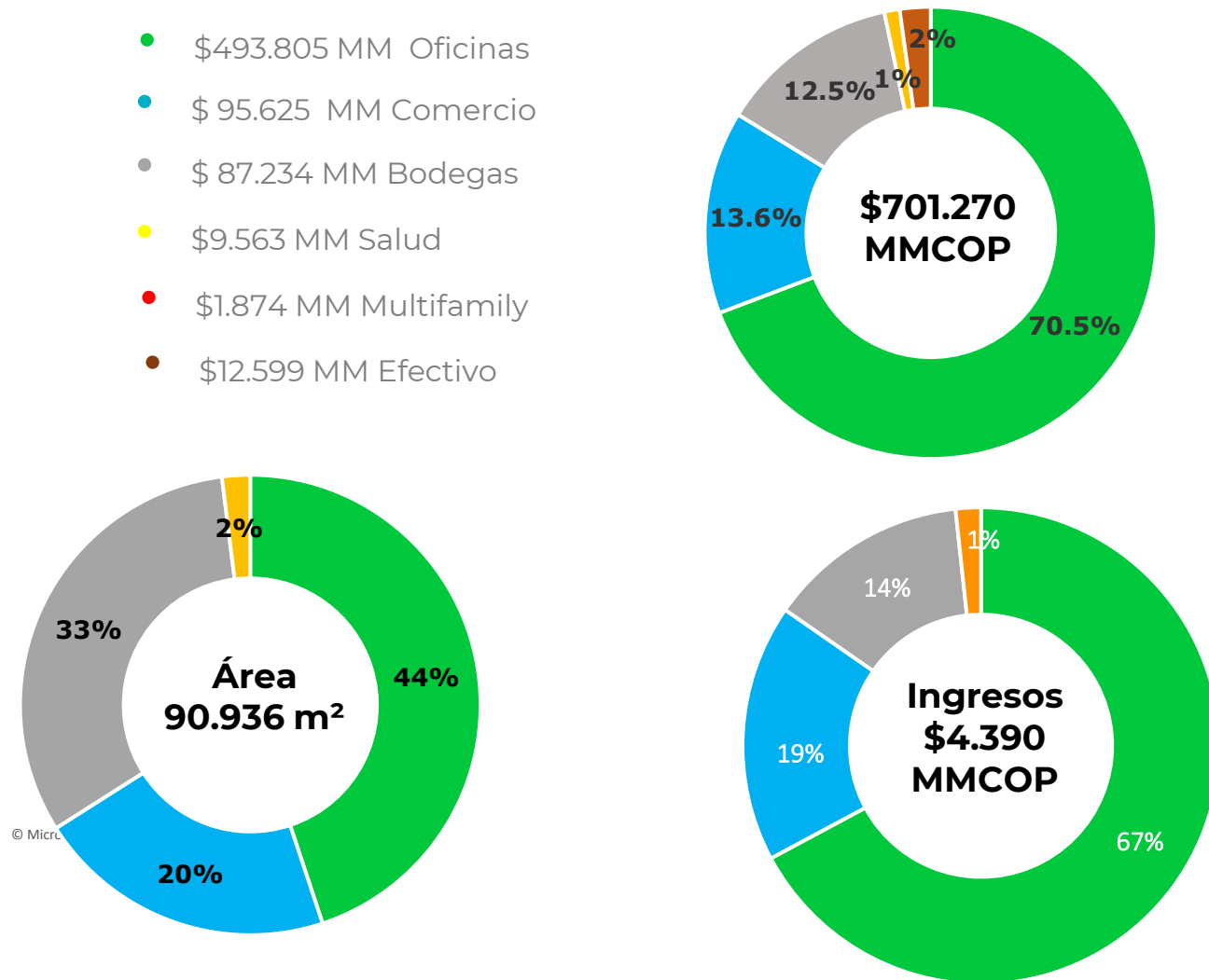
Distribución Geográfica mayo 2025



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

Distribución por clase de Activo

- \$493.805 MM Oficinas
- \$ 95.625 MM Comercio
- \$ 87.234 MM Bodegas
- \$9.563 MM Salud
- \$1.874 MM Multifamily
- \$12.599 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)

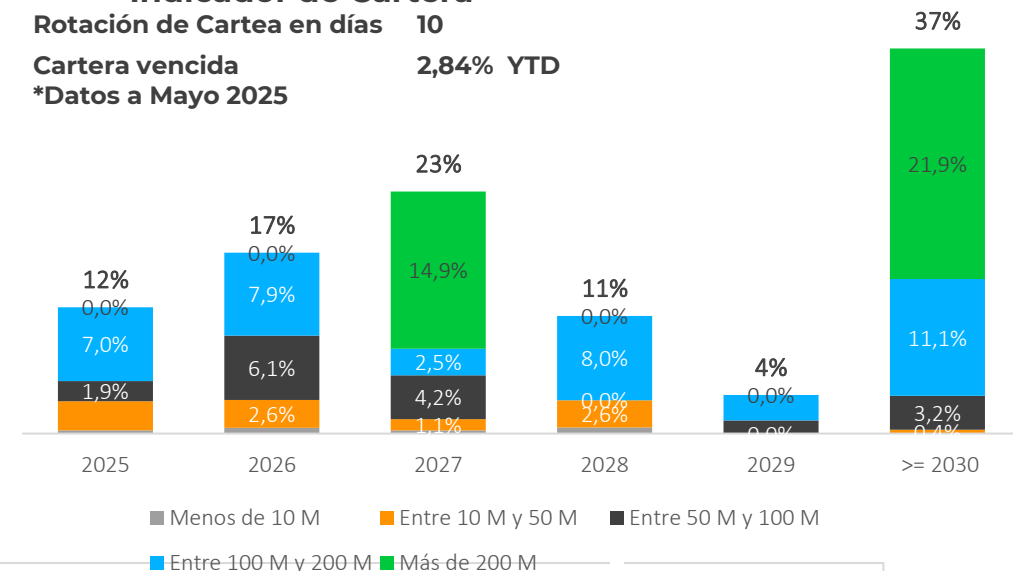
Indicador de Cartera

Rotación de Cartera en días 10

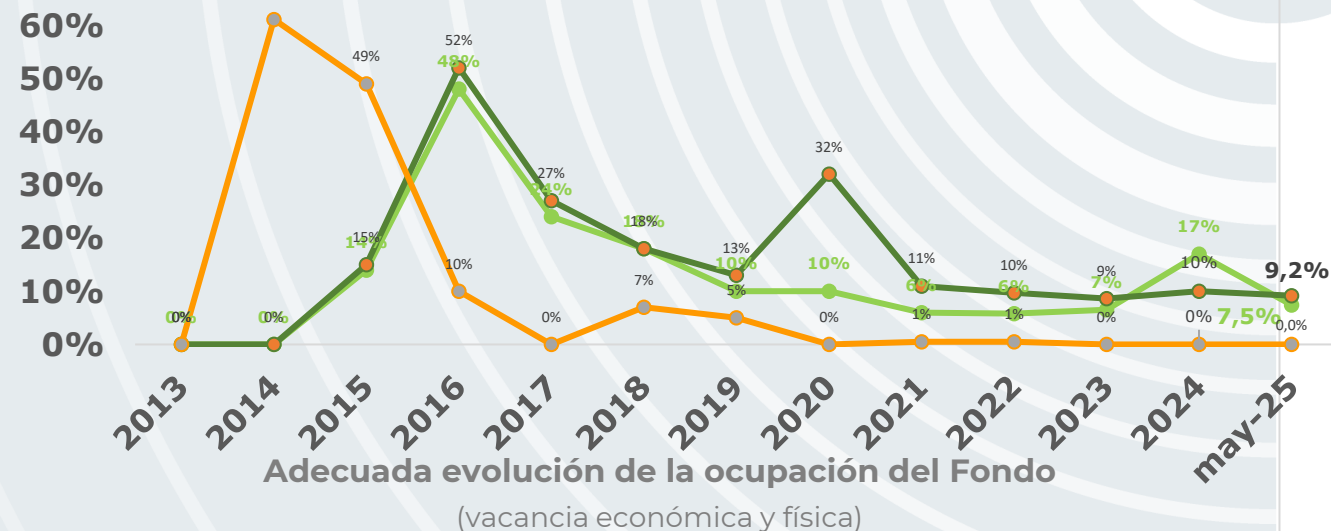
Cartera vencida

*Datos a Mayo 2025

2,84% YTD

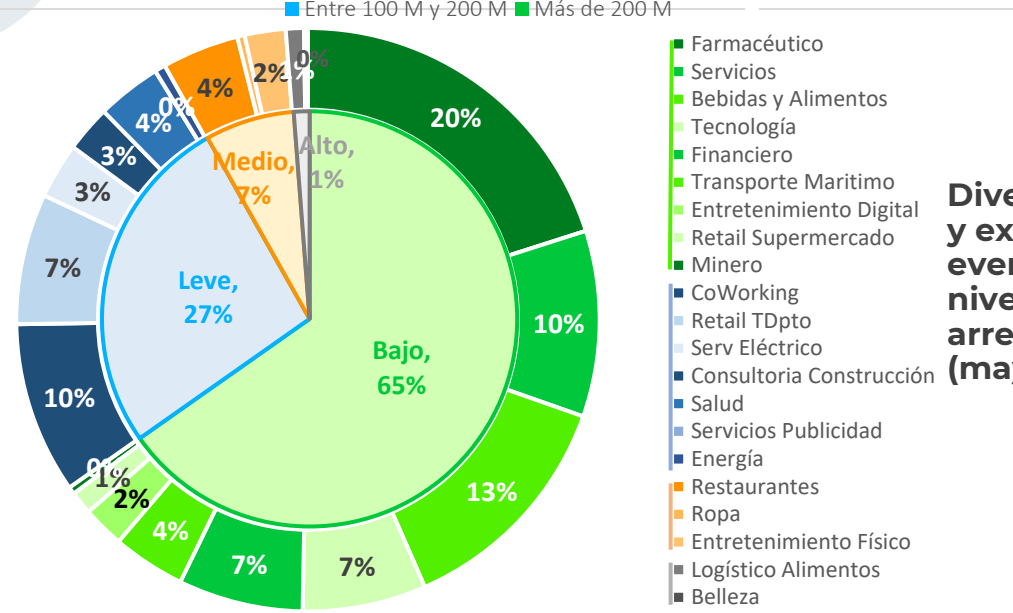


% Vacancia mt2 % Vacancia Econ \$ En construcción



Adecuada evolución de la ocupación del Fondo

(vacancia económica y física)



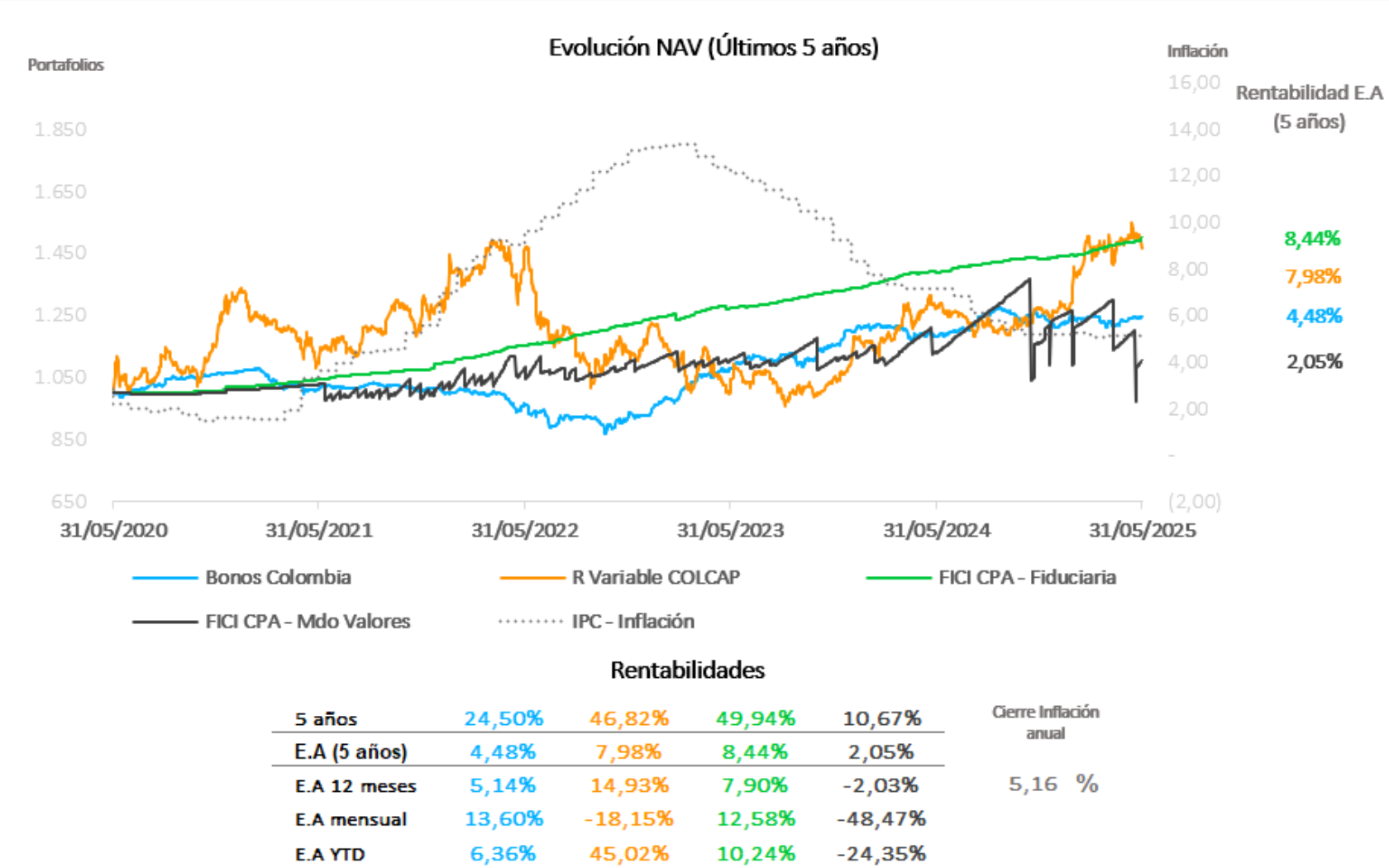
Diversificación y exposición a eventos por nivel de riesgo arrendatarios* (may 2025)

- Farmacéutico
- Servicios
- Bebidas y Alimentos
- Tecnología
- Financiero
- Transporte Marítimo
- Entretenimiento Digital
- Retail Supermercado
- Minero
- CoWorking
- Retail TDpto
- Serv Eléctrico
- Consultoría Construcción
- Salud
- Servicios Publicidad
- Energía
- Restaurantes
- Ropa
- Entretenimiento Físico
- Logístico Alimentos
- Belleza

A person with dark hair, seen from behind, wearing a dark blue hoodie, stands looking out at a calm ocean under a grey, overcast sky. The horizon is visible in the distance.

Valoración y Mercado Secundario FICI CPA.

Estrategia de largo plazo (5 años)



**Liquidez —
— FICI CPA.**



ESTATUS DE LA NORMA Y ACTIVIDADES PARA READQUISICIÓN

Realizado

Pasos cumplidos:

- Expedición decreto 0265 URF
 - Circular Ext 010 de SFC
- Levantamiento del análisis técnico
- Reglamentos aprobados y publicados
 - 24 Enero boletín BVC (043 y 042) informando el proceso de readquisición
- Reuniones de entendimiento del proceso con la BVC.
- 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)

En espera

Siguientes pasos:

- Contrato con la BVC
- Ajustar el borrador proceso de readquisición
- Capacitación fuerza comercial e inversionistas
- Informar y Publicar el aviso de oferta ante la BVC y a los inversionistas y documentos anexos

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**.

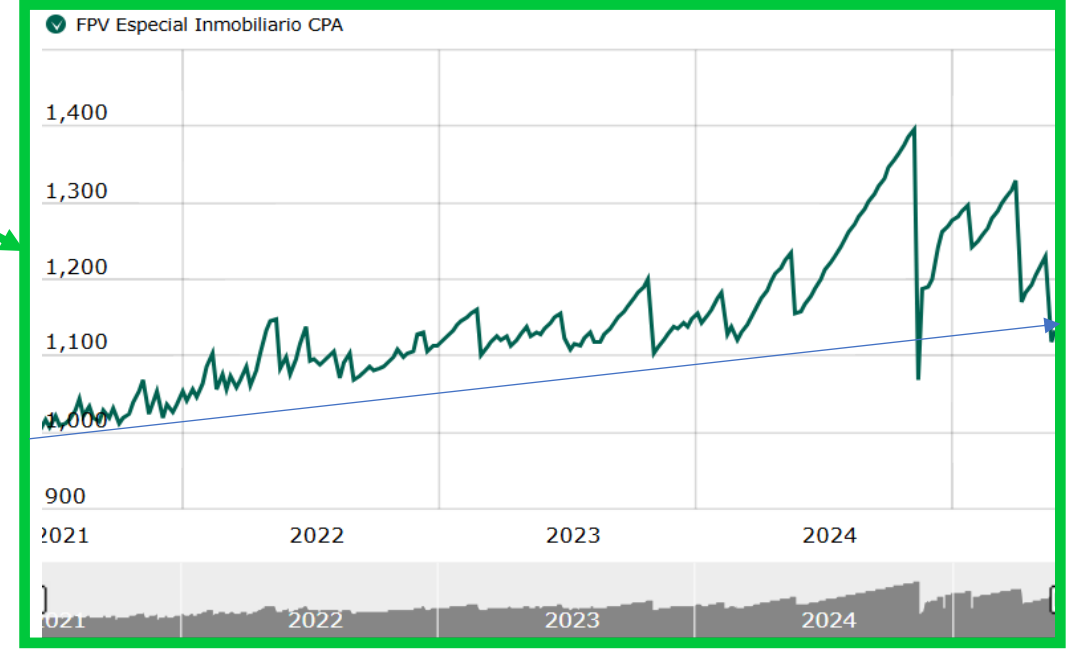
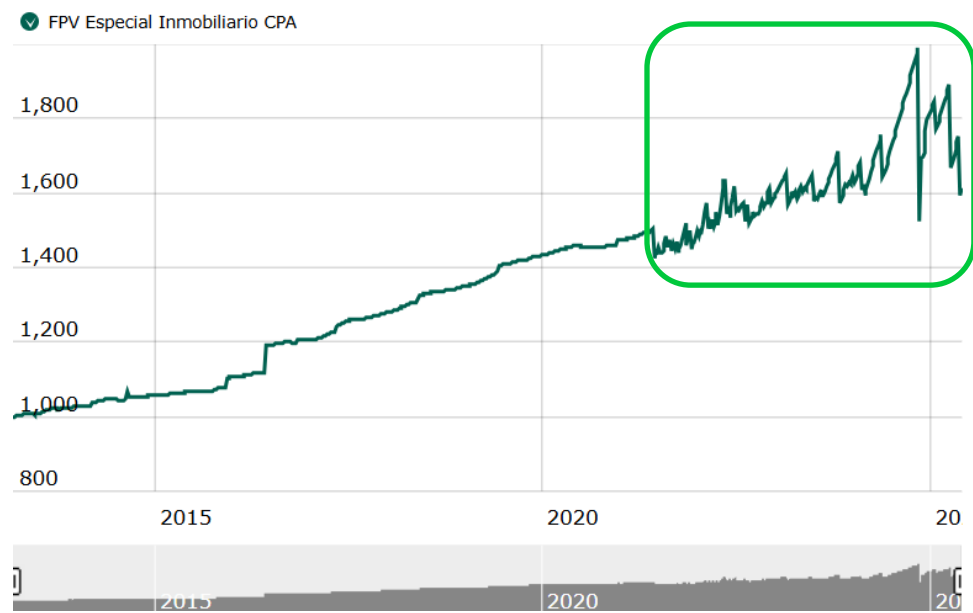


Posible Venta de Activos:



Evolución valor de Unidad histórica.

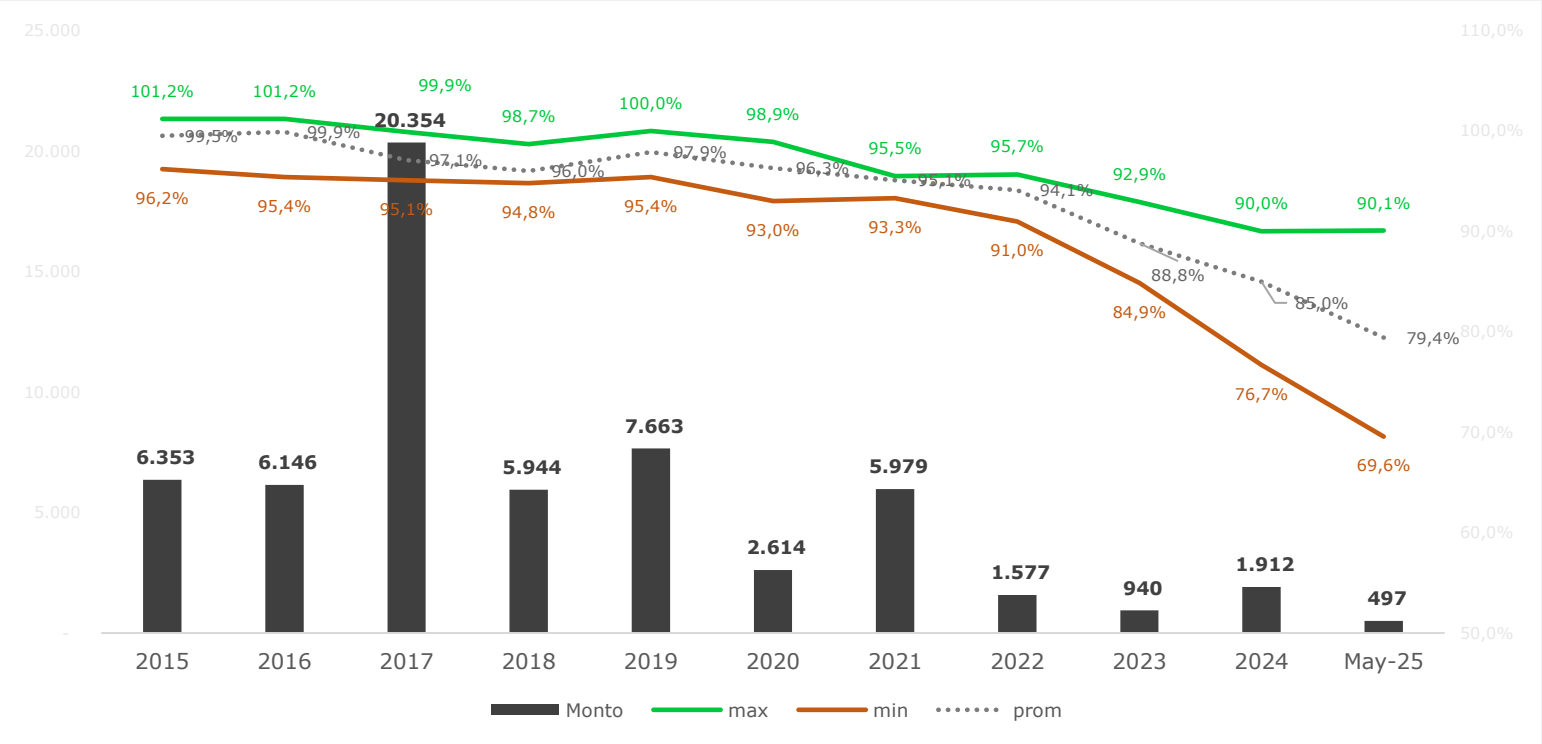
FICI CPA en Fondo Voluntario



Nueva metodología
Anterior metodología

	30 días	3 meses	6 meses	1 año	YTD	Sk
Mayo 2025	-50,30%	-38,39%	-9,43%	-2,12%	-24,60%	3,21%
Mayo 2025	10,98%	10,21 %	7,84%	6,30%	8,64%	5,94%
Abril 2025	-70,68%	-13,54%	-25,22%	-0,89%	-16,74%	4,50%
Abril 2025	7,98%	10,23 %	5,55%	5,50%	8,05%	5,92%
Marzo 2025	47,48%	16,21%	-2,85%	13,16%	16,21%	5,36%
Marzo 2025	11,12%	8,07 %	4,59%	5,11%	8,07%	5,91%

Evolución valor de unidad y Mercado Secundario.



Ultima operación en mayo 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	May-2025	TOTAL
# de Unidades	1.021.084	2.320.759	462.282	122.393	90.168	24.173	4.040.857
Monto MMCOP	\$ 12.499	\$ 33.962	\$ 8.474	\$ 2.518	\$ 1.912	\$ 497	59.861
Precio Promedio	\$ 12.334	\$ 14.864	\$ 16.988	\$ 19.336	\$ 20.323	\$ 20.319	17.361
# Operaciones	287	712	159	154	18	15	1.345

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