

Fiduciaria FICI SK COMPRAR PARA ARRENDAR-I

ABRIL 2024

Etapas del Mercado Colombia - 1Q-2024

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	4.380.700 m ²	1.304.251 m ²	1.026.120 m ²	639.400 m ²
· Vacancia**:	3,9%	4,0%	2,9%	5,5%
· Absorción**:	2.651 m²	4.292 m ²	-392 m²	-25,489 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:	3.057.200 m ²	855.500 m ²	251.100 m ²	182.100 m ²
· Vacancia:	9,4%	7,0%	5,0%	10,3%
· Absorción:	9.200 m ²	-1,120 m²	-1.900 m²	-85 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 mil



Sobreoferta

- Incremento de oferta
- Ajuste del precio de renta
- Desistimiento de la actividad de construcción

COMERCIO

	Bogotá 52%	Medellín 26%	B/quilla 11%	Cali 10%
· Inventario:	1.952.100 m ²	993.400 m ²	428.300 m ²	394.300 m ²
· Vacancia:	4,7%	1,7%	6,8%	9,3%
· Absorción:	20.900 m ²	800 m²	137 m²	515 m ²
· Centros C:	-193	28	15	11
· Precio rta:	\$110 mil	\$95 mil	\$70 mil	\$62 mil

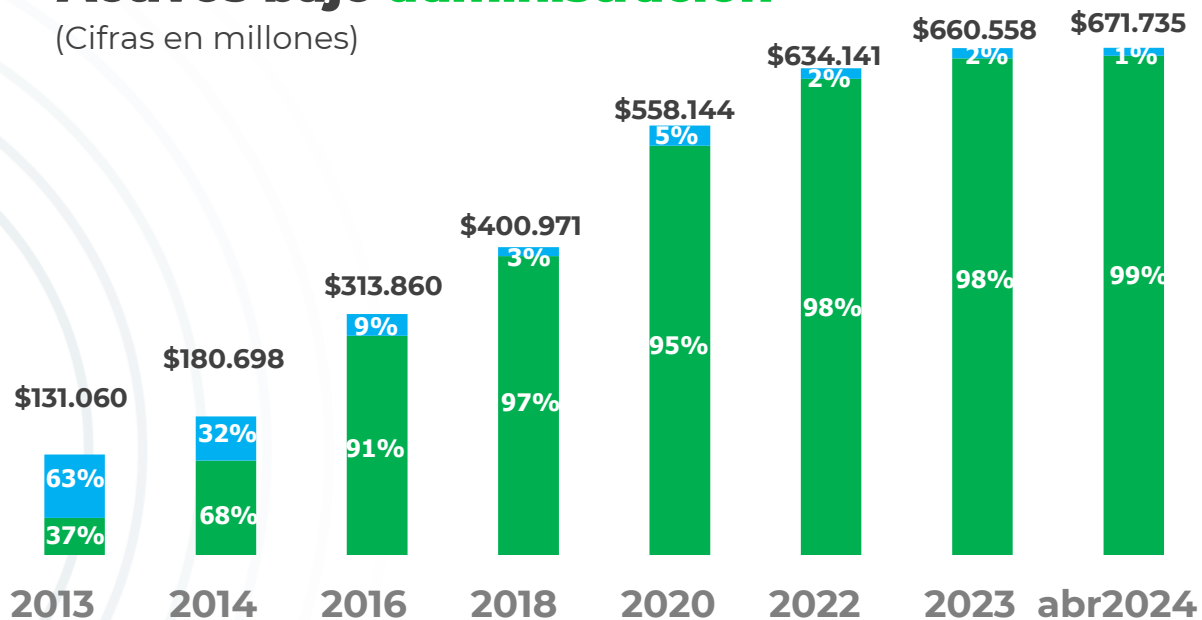


Recesión

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

Activos bajo administración

(Cifras en millones)



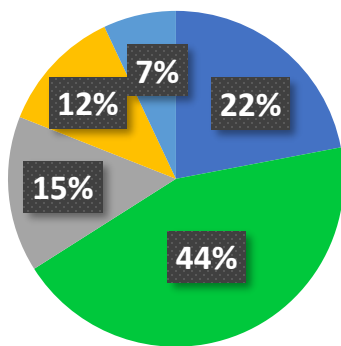
Nuestros inversionistas

abril 2024

Número de Inversionistas

1.080 directos
2.980 indirectos

4.060 Total



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

14

53

>88.500

\$3.970 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**

Conocimiento FICI Skandia CPA

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

CEC Torre 3

Calle 127 Av Cordoba
Bogotá D.C.

 **35%**

Edificio Antejardín

Av. Poblado Calle 7
Medellín

 **17%**

Parque Logístico California

Km1 via Cordialidad
Barranquilla

 **9%**

Midtown 92/11

Calle 92 Cra. 11
Bogotá D.C.

 **8%**



GLA
Ocupación
Arrendatarios

19.446 m2
80%
9

GLA
Ocupación
Arrendatarios

9.125 m2
83%
5

GLA
Ocupación
Arrendatarios

19.892 m2
100%
4

GLA
Ocupación
Arrendatarios

3.300 m2
100%
4

Conocimiento FICI Skandia CPA

Renovación 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

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

 **8%**

C.C. Pacific Mall
CII 36N No. 6A - 65
Cali

 **5%**

Parque Industrial Las Mercedes
Km2 via Cota- Funza
Funza/Cundinamarca

 **4%**

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

 **4%**



GLA
Ocupación
Arrendatarios

3.200 m2
100%
8

GLA
Ocupación
Arrendatarios

13.873 m2
99,9%
8

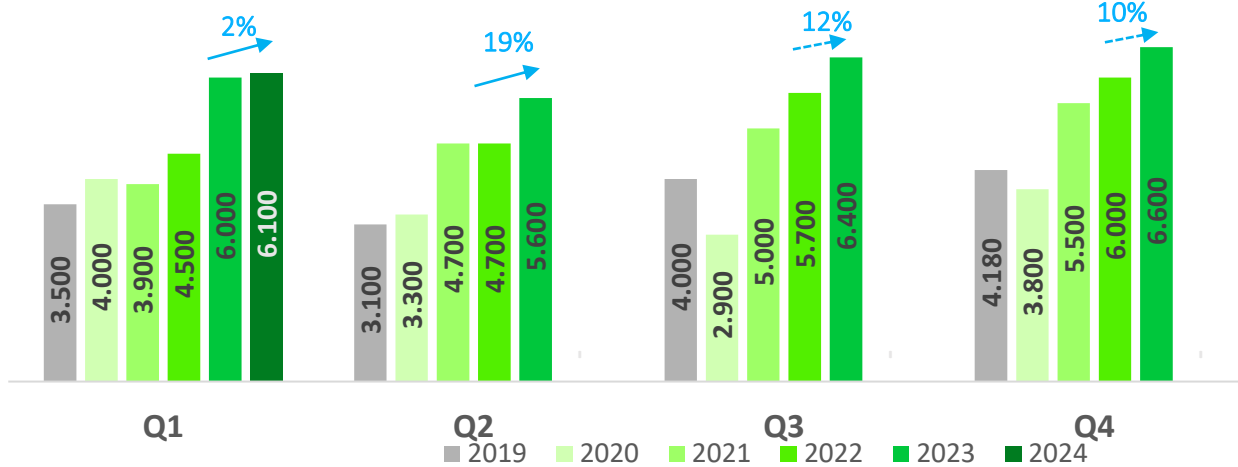
GLA
Ocupación
Arrendatarios

8.146 m2
100%
1

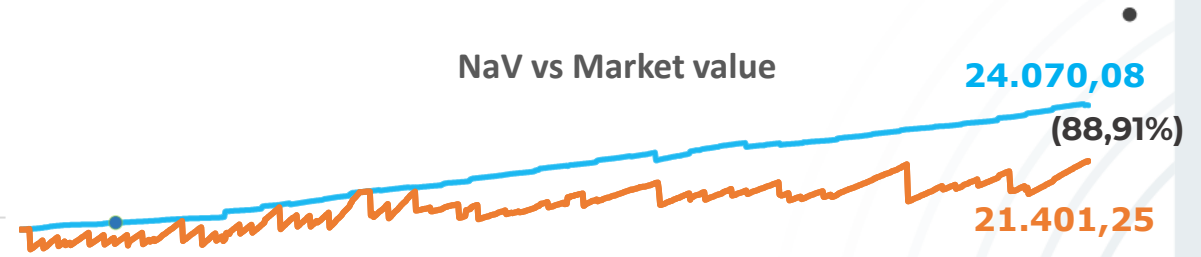
GLA
Ocupación
Arrendatarios

900 + m2
100%
1

Evolución pago de rendimientos



Cash Yield **(3,65% E.A.) Vr NaV**
 1to Q 2024 **(4,27% E.A) Vr Mdo**



Pesos por participación: \$457 \$444 \$625 \$708 \$854 **\$217 IT**

Vida promedio contratos

4,8 años (52% vence >2027)

Valor de Unidad Rentabilidad EA abril

NaV FICI Sk CPA
 24,070.08 **(88,91%)**

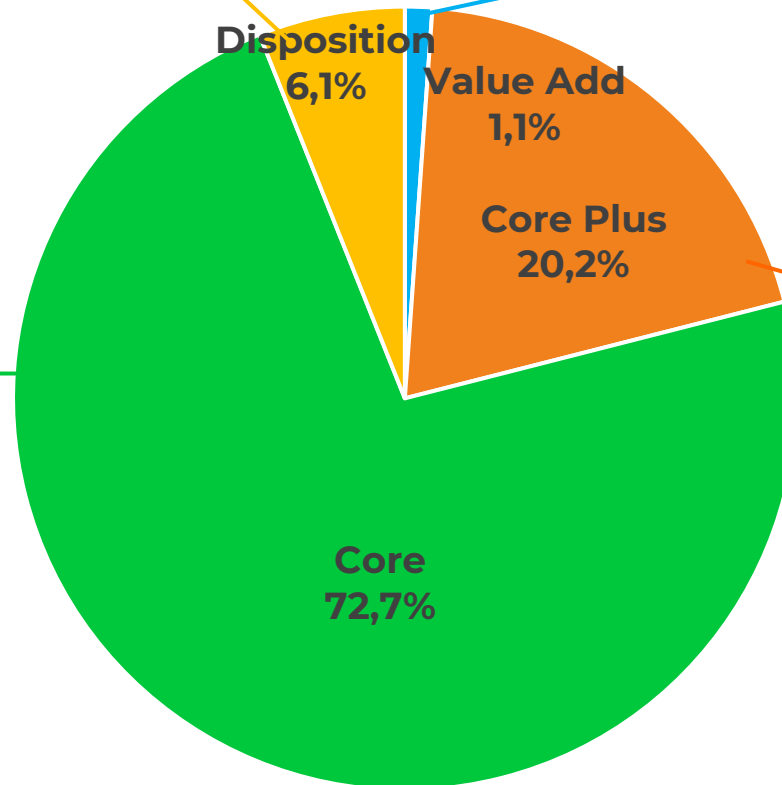
Valor Mercado
 21,401.25

- mes: 4,91% (**35%** por renta)
- año: 8,73%
- YTD: 11,46% (**42%** por renta)
- Desde inicio Sk: 7,56%

- 55,10%
- 7,03%
- 16,89%
- 4,98% desde junio 2021

Estrategia FICI Skandia CPA

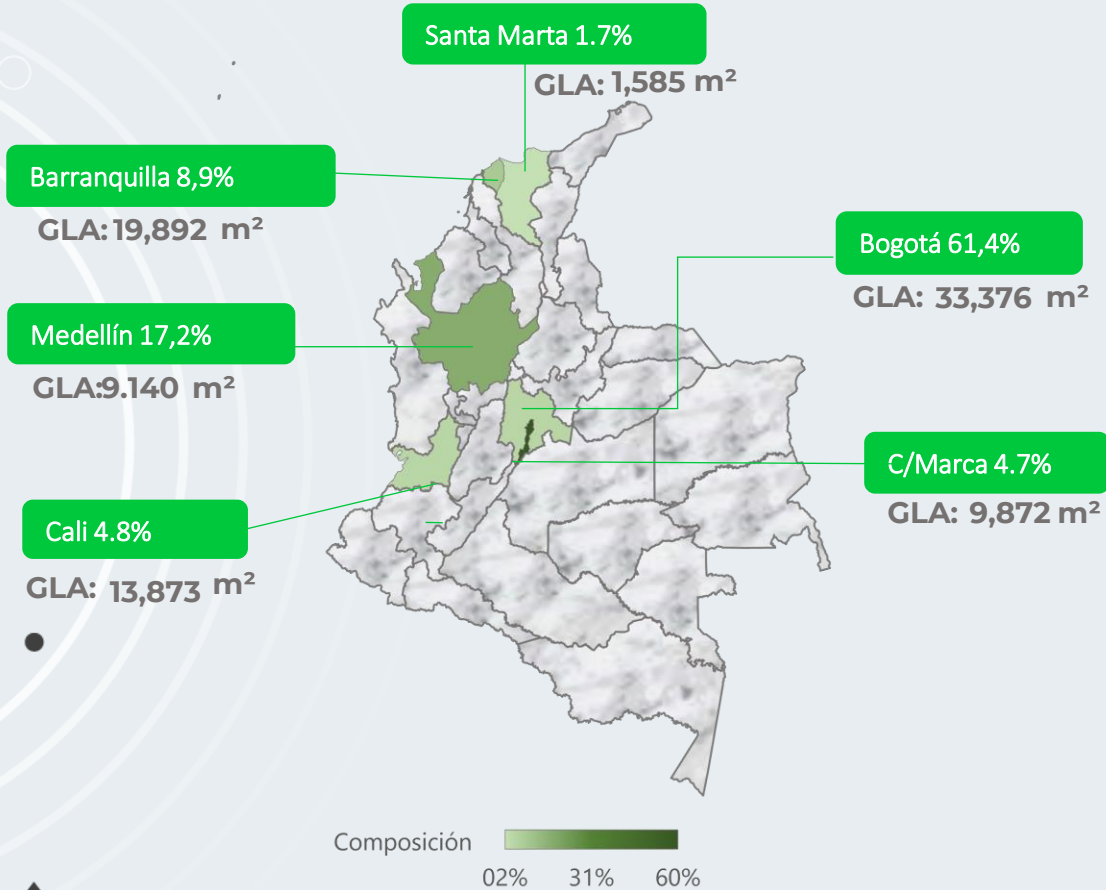
Activos Inmobiliarios, según estrategia y riesgo (abril 2024)



■ Value Add ■ Core Plus ■ Core ■ Disposition

Distribución Geográfica

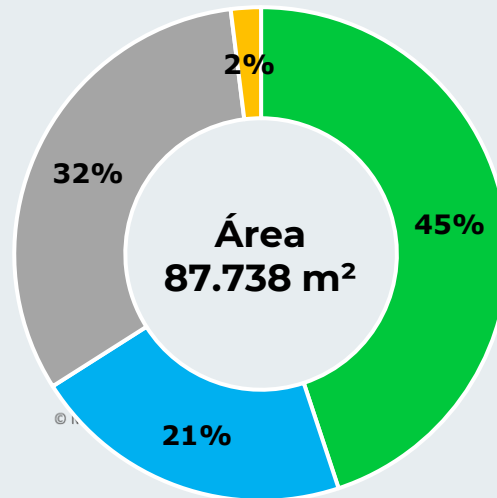
Abril 2024



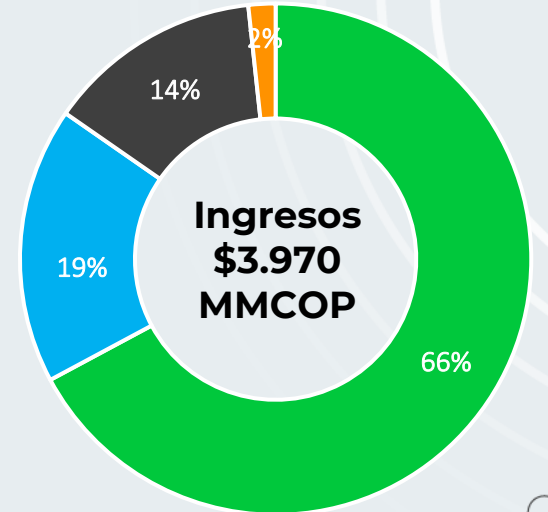
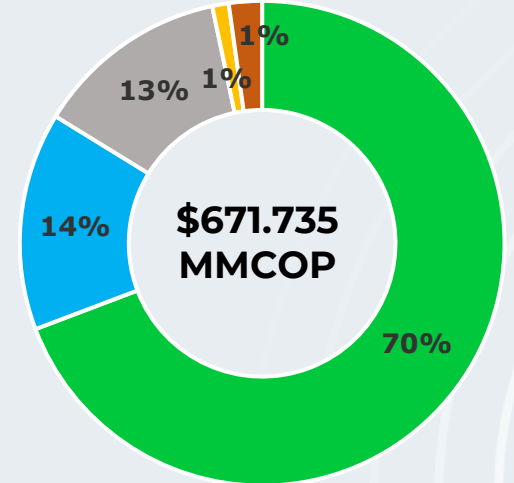
90% de los mt2 del FICI fueron construidos **hace menos de 10 años**

Distribución por clase de Activo

- \$467.784 MM Oficinas
- \$99.848 MM Comercio
- \$84.040 MM Bodegas
- \$6.981 MM Salud
- \$2.491 MM Multifamily
- \$8.650 MM Efectivo



96% de los ingresos provienen de Multinacionales



Aspectos Claves FICI CPA – Vacancia y contratos

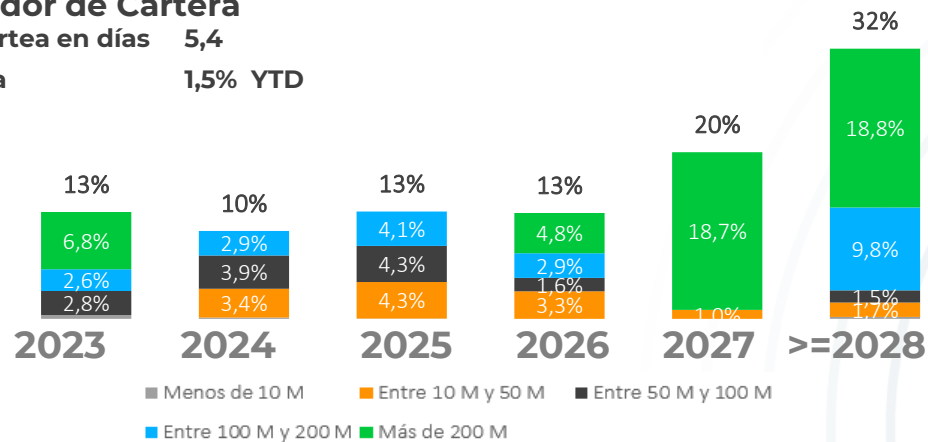
Vencimiento de los contratos concentrado en el largo plazo

(cifras en % de los ingresos)

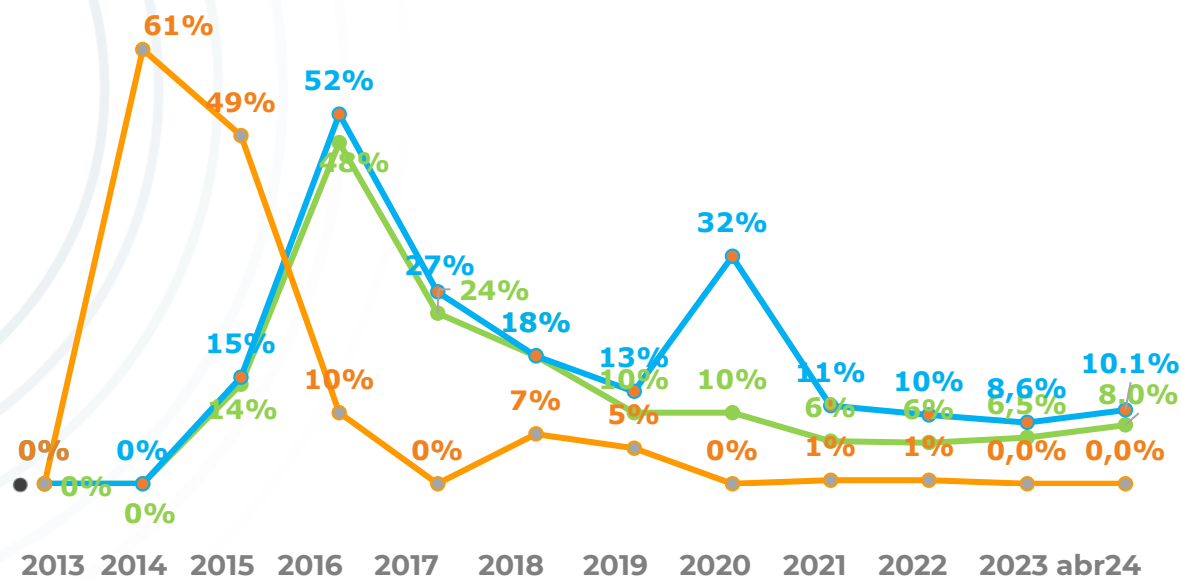
SECTOR	VACANCIA FISICA	VACANCIA ECONÓMICA
Comercial	2,5%	3,1%
Oficinas	13,3%	10,2%
Bodegas	0,0%	0,0%
Salud	0,0%	0,0%

Indicador de Cartera

Rotación de Cartera en días **5,4**
Cartera vencida **1,5% YTD**

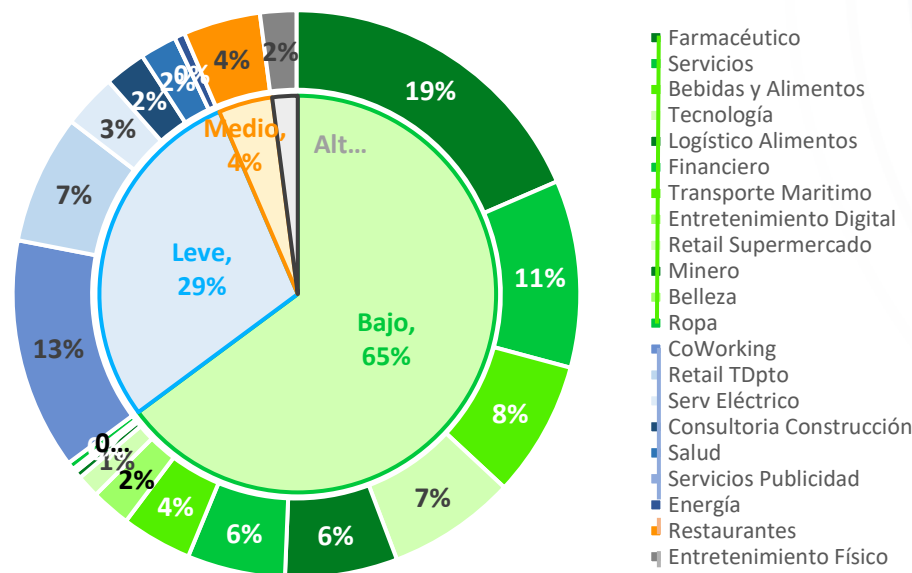


● % Vacancia mt2 ● % Vacancia Econ \$ ● En construcción



Adecuada evolución de la ocupación del Fondo

(vacancia económica y física)



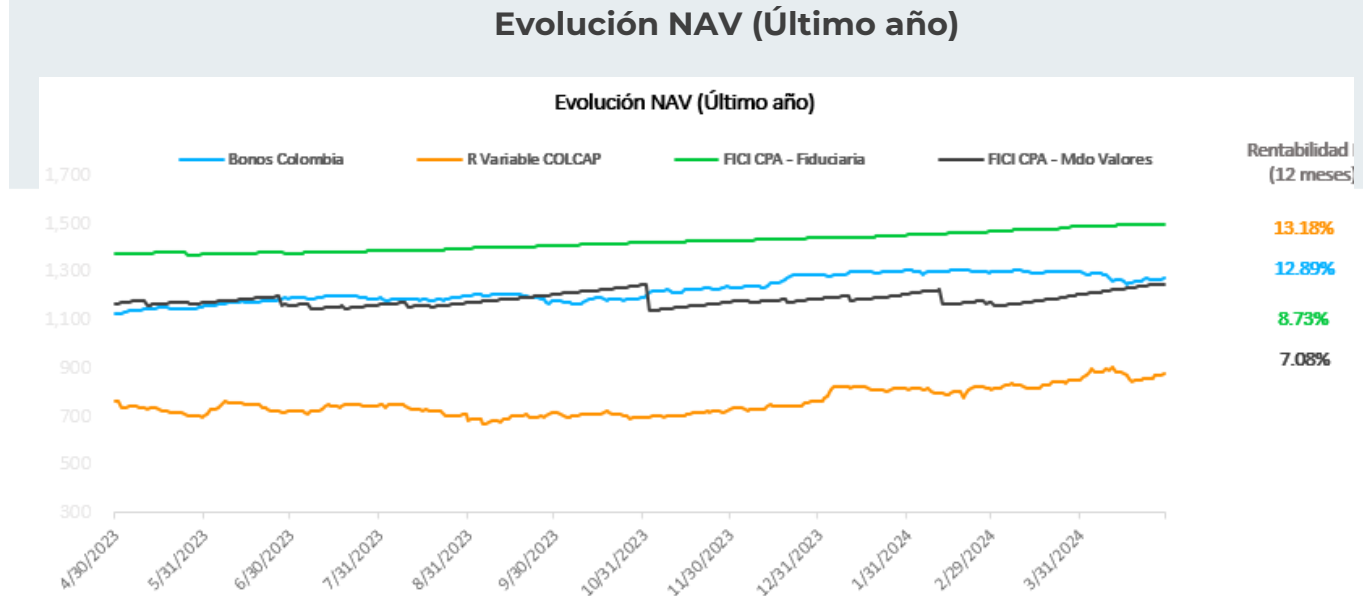
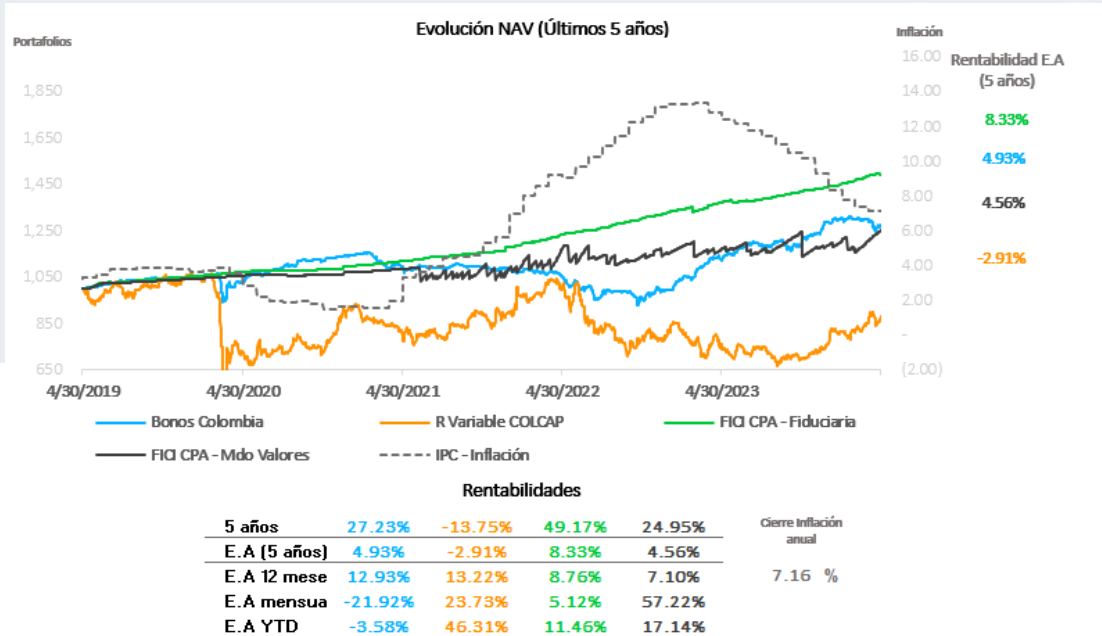
Diversificación y exposición a eventos por nivel de riesgo arrendatarios* (abr 2024)

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

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

(abril 2024)

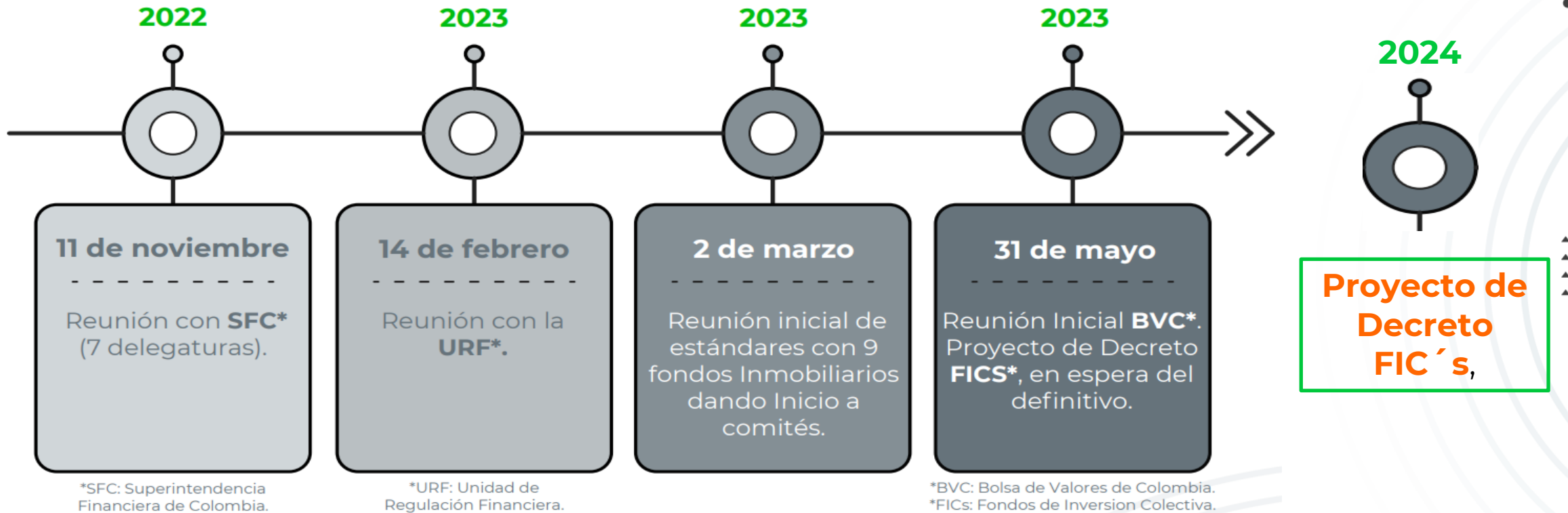
Estrategia de largo plazo (5 años)



Liquidez de CPA (6 actividades, retos)



Actividades que se han liderado para fortalecer la confianza de instituciones y personas naturales para invertir en vehículos inmobiliarios



- Participamos en el análisis y revisión de cómo un proyecto de decreto propuesto por los organismos de supervisión y control podría afectar a los Fondos de Inversión Colectiva Inmobiliarios en el país, con el objetivo de hacerlos más líquidos. Buscando la viabilidad de ajustar el reglamento del fondo inmobiliario a través de las posibilidades normativas, en pro de generar diferentes alternativas y estrategias que contribuyan en la liquidez que requiere el fondo

Liquidez de CPA (6 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**.

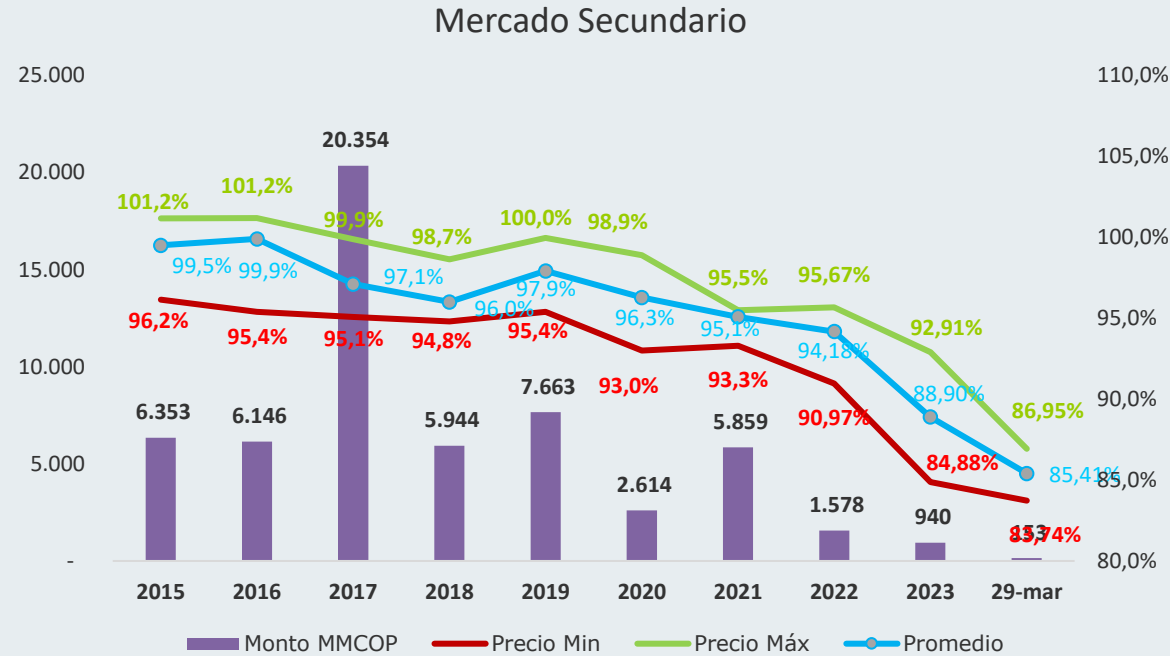
Monitoreo constante del **mercado** y evaluación de ofertas de **compra** de otros inmuebles, es decir, **evaluar** la **recompra de unidades**.



Posible Venta de Activos:



Evolución valor de unidad y Mercado Secundario.



Resumen del mercado secundario

	2014- 2016	2017-2019	2020	2021	2022	2023	Abr 2024	TOTAL
No. de unidades	1,021,084	2,320,759	127,694	334,589	76,066	45,891	6.237	3.934.105
Monto – COP\$MM	12,499	33,962	2,614	5,860	1,578	899	153	57.605
Precio promedio	12,333.57	14,864.44	16,608.91	17,367.23	18,970.00	19,637.34	20.028,40	15.747,22
No. operaciones	287	712	48	111	117	41	12	1.330

Las unidades de OM FIC Inmobiliario

“FONDARRER” se negocian por la rueda

- ▲ DSER, del MEC, (Deuda Privada, No Estandarizada).

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: 5,2 años



Transparencia de la información: lo agradecen nuestros inversionistas



Nuevos ingresos por arrendamientos cada año en 2021, 2022 Y 2023

Flujo de caja creciente



Capacidad de valorización, 90% de inmuebles menos de 10 años de construido



Cash on Cash ha crecido a niveles del 3,8% acorde con dividendo distribuido en 2023



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 2023 con balance positivo todos actualizados con la realidad del mercado



Primeros lugares de rentabilidad desde el año 2020 al 2023



**MUCHAS
GRACIAS**

