Informe de
Rendición De Cuentas

Junio 2021

Informe de Rendición de Cuentas

Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Inmobiliario Skandia Comprar Para Arrendar – I

Apreciado Inversionista:

Cumpliendo con lo dispuesto por el Decreto 2555 de 2010 y/o las normas que lo han actualizado y/o hacen sus veces, este informe contiene una explicación detallada acerca del desempeño del Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Inmobiliario Skandia Comprar para Arrendar – I ("FICI Skandia CPA" o "Fondo de Inversión Colectiva"), durante el periodo de enero a junio de 2021 y tiene como objetivo principal proveer un análisis completo acerca de la condición financiera del Fondo de Inversión Colectiva, las actualizaciones en este y el resultado de las operaciones.

FICI Skandia CPA

1. Objetivo de Inversión.

   Invertir los recursos en la compra de bienes inmuebles que generen un importante nivel de cánones de arrendamiento y que cuenten además con potencial de valorización de sus precios. Su política de inversión está orientada a la adquisición de inmuebles que cuenten con contratos de arrendamiento, inmuebles sin ocupación cuando tengan el potencial de generar ingresos derivados del arrendamiento dada su comercialización u otro tipo de explotación económica similar sobre los mismos, o en proyectos de construcción con un potencial importante de generación futura de cánones de arrendamiento y/o valorización.

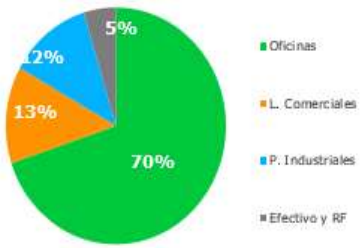
   Otro objetivo primordial es el control y la administración profesional de las inversiones inmobiliarias en donde el vehículo participa, para garantizar la gestión estratégica de cada grupo de inmuebles, procurando la generación de valor y la permanencia de los arrendatarios.

2. Composición del Fondo de Inversión Colectiva

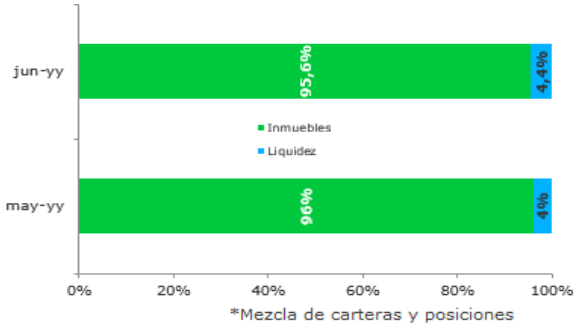
CIERRE

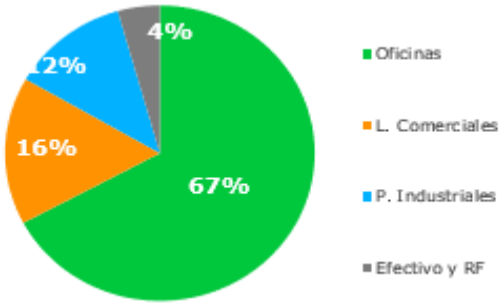
- DICIEMBRE 2020

POR CLASE DE ACTIVO



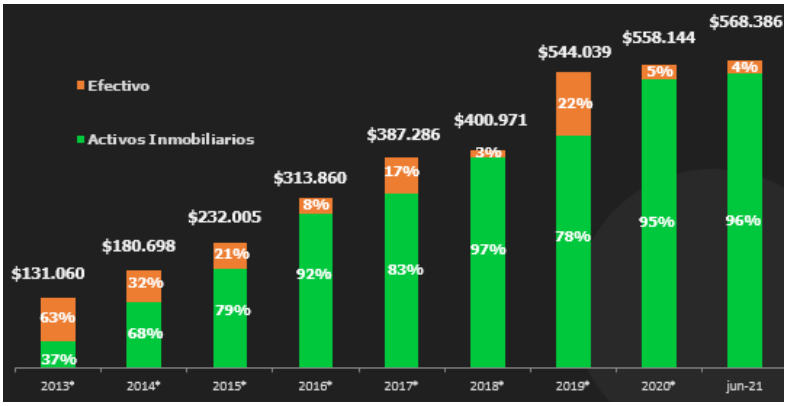
- JUNIO 2021





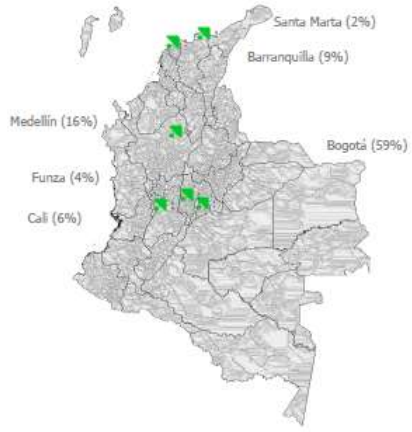
EVOLUCIÓN DE LOS ACTIVOS BAJO ADMINISTRACIÓN A JUNIO DE 2021

FICI Skandia CPA cuenta con 12 grupos de inmuebles adquiridos al cierre de junio de 2021, cerca de 37 inquilinos y más de 85.000 mt2 construidos y gestionados. Los AUM han crecido más de 300% en los últimos 7 años y a diciembre de 2020 tienen un valor de $558.144 MMCOP.

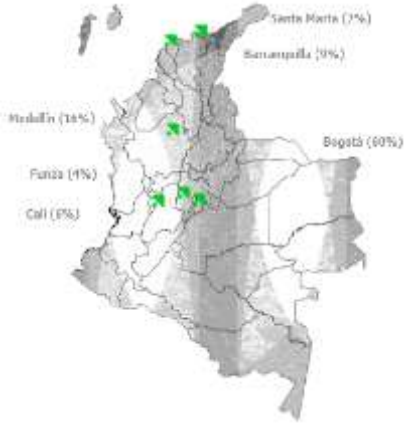


CONCENTRACIÓN POR UBICACIÓN GEOGRÁFICA

DICIEMBRE 2020



JUNIO 2020



skandia

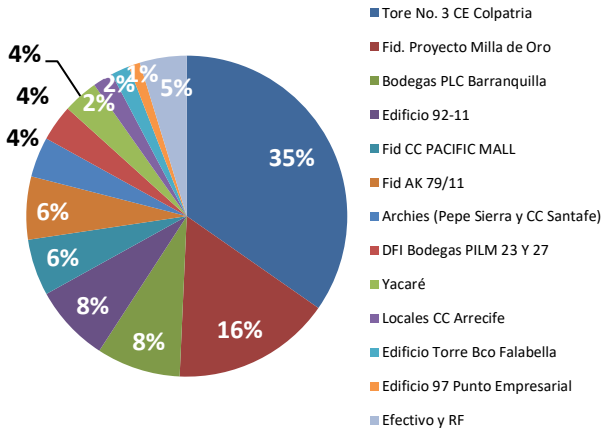
Informe de
Rendición De Cuentas

Junio 2021

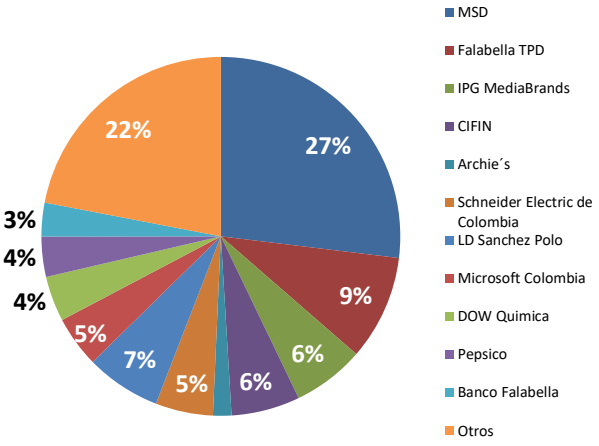
PRINCIPALES INMUEBLES Y ARRENDATARIOS

DICIEMBRE 2020

POR INMUEBLE

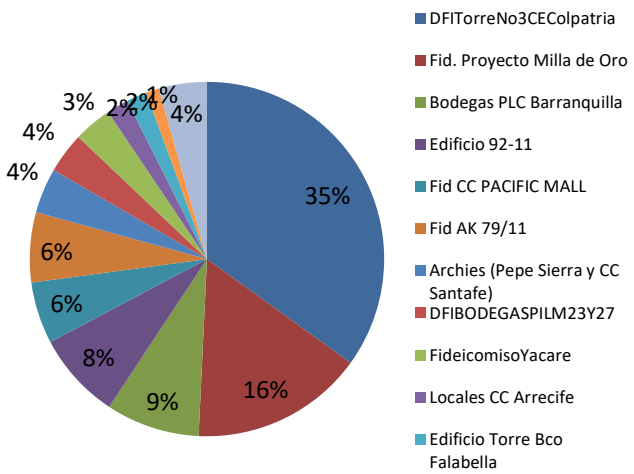


POR ARRENDATARIO

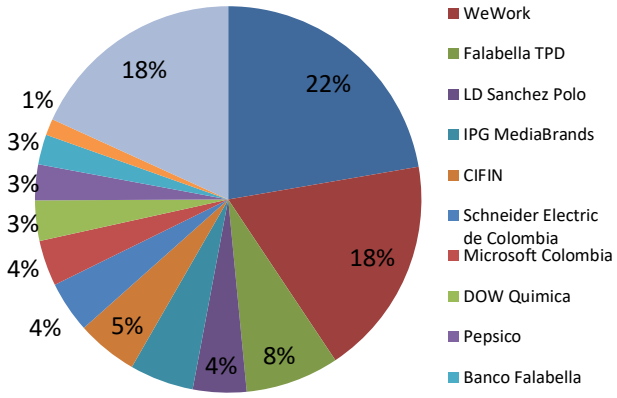


JUNIO 2021

POR INMUEBLE



POR ARRENDATARIO



*MSD. Merck Sharpe & Dohme
*Falabella TPD. Tienda por departamentos

El contrato de arrendamiento con MSD tiene las siguientes coberturas y mitigantes de riesgo de un incumplimiento o terminación anticipada:

- Aprobación del comité de riesgo sobre la fortaleza financiera de la compañía
- Clausulas penales por incumplimiento
- Cláusulas de permanencia mínima y penalidades por terminación anticipada
- Inversión del arrendatario directamente en el inmueble para adecuación
- Contrato de arrendamiento a más de 10 años

Adicionalmente, el contrato con el Co-Working cuenta con las siguientes características:

- Contrato a 15 años
- Inició pagos en el 1er semester de 2021
- Cuenta con garantía de Casa Matriz
- Penalidades por terminaciones anticipadas desde el año 2
- Ocupación del edificio creciente, cercana al 40% y aumento de sus miembros corporativos en el Edificio Antejardín

Finalmente, el Contrato de arrendamiento con Falabella tienda por departamento cuenta con una cláusula de permanencia mínima hasta el año 2028.

La duración promedio de los contratos de arrendamiento totales es superior a los 7 años aproximadamente.

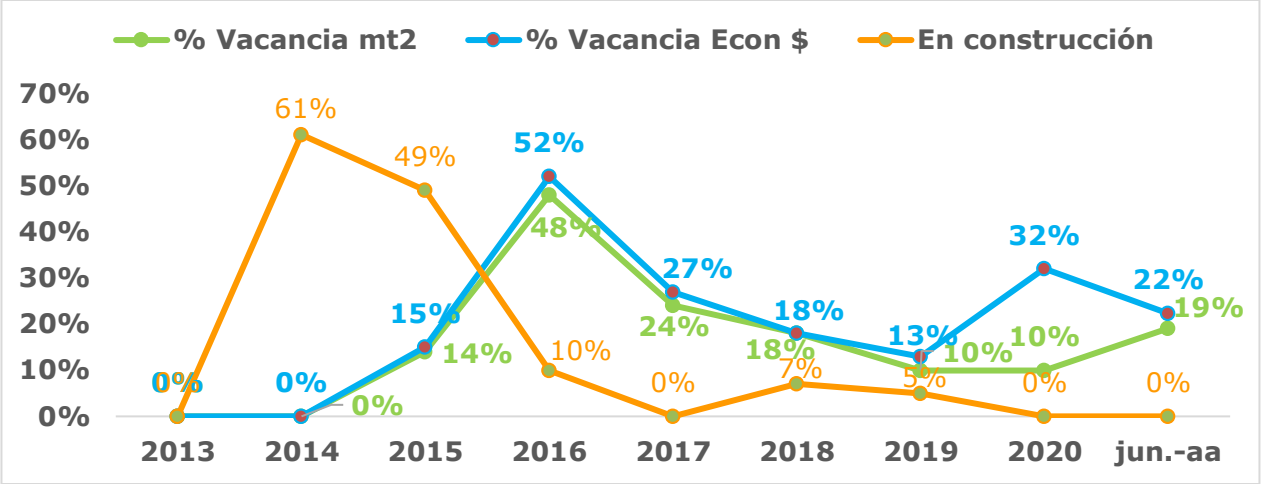
EVOLUCIÓN DE LA OCUPACIÓN

La vacancia física del FICI Skandia CPA ha presentado un favorable comportamiento desde el año 2016, periodo en el cual el FICI ejecutó su estrategia de duplicar los metros cuadrados bajo administración y estos nuevos metros llegaron vacíos al fondo, ya que fueron comprados en construcción siguiendo los parámetros definidos. En los siguientes 4 periodos se redujo considerablemente la vacancia, evidenciando la experiencia al momento de comercializar áreas principalmente a compañías multinacionales. Al cierre de junio de 2021 la vacancia física del FICI es del 19% aprox., explicada por la liberación de la bodega ubicada en Funza para el cierre del semestre (que actualmente se encuentra en negociación), la firma de 5 contratos nuevos de oficinas y la renovación de 4 contratos de arrendamiento con instituciones financieras, consultoras y servicios, todo esto en plena coyuntura. La vacancia económica a junio de 2021 está cercana al 22,0%, debido a que la compañía de co-working en la ciudad de Medellín por un área cercana a los 8.400 mt2, culminó el periodo de gracia e inició el pago de renta en el primer semestre de 2021, y se encuentran en periodo de gracia 4 contratos que se han firmado para el Edificio Sequoya 79/11. Esta diferencia en los indicadores de vacancia física y económica es un aspecto favorable que evidencia el potencial de generar mayor cantidad de ingresos por renta en lo que queda del año 2021, adicionalmente, es importante destacar que aun cuando el indicador de vacancia económica es alto al cierre del año anterior, FICI Skandia CPA a junio de 2021 es el FICI que presenta la mayor rentabilidad anual entre los principales FICI del mercado y según información pública de Fichas Técnicas.

skandia

Informe de
Rendición De Cuentas

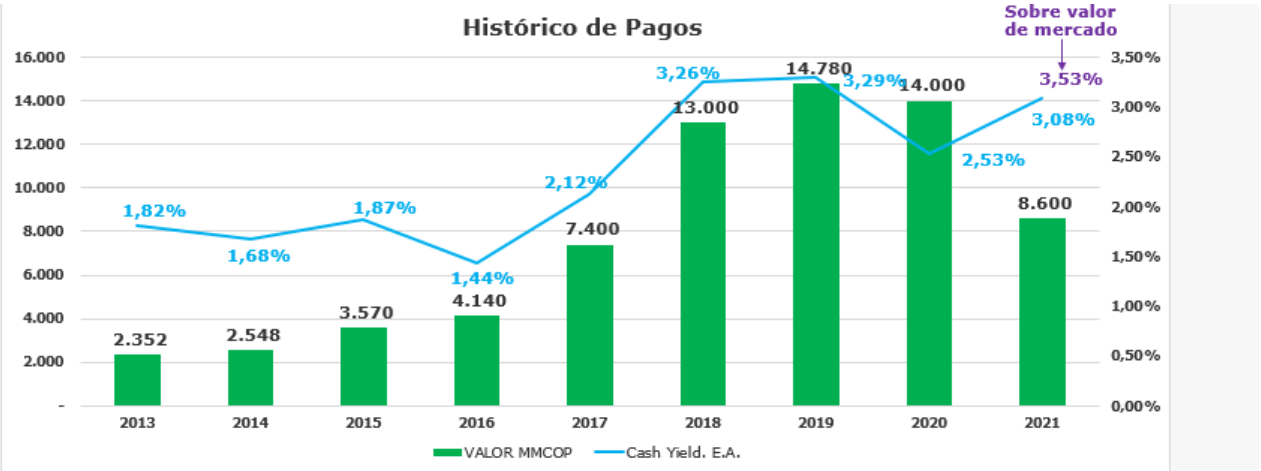
Junio 2021



PAGO DE REDENCIONES ANTICIPADAS CIERRE JUNIO 2021

En la siguiente gráfica se presenta la evolución desde el año 2013 al cierre de junio de 2021 de los valores aprobados y/o pagados por redenciones anticipadas trimestralmente por el FICI Skandia CPA a sus inversionistas, así como la rentabilidad equivalente, al cierre del 1er semestre de 2021.

Los montos son expresados en millones de pesos y la rentabilidad expresada en términos efectivos anuales.

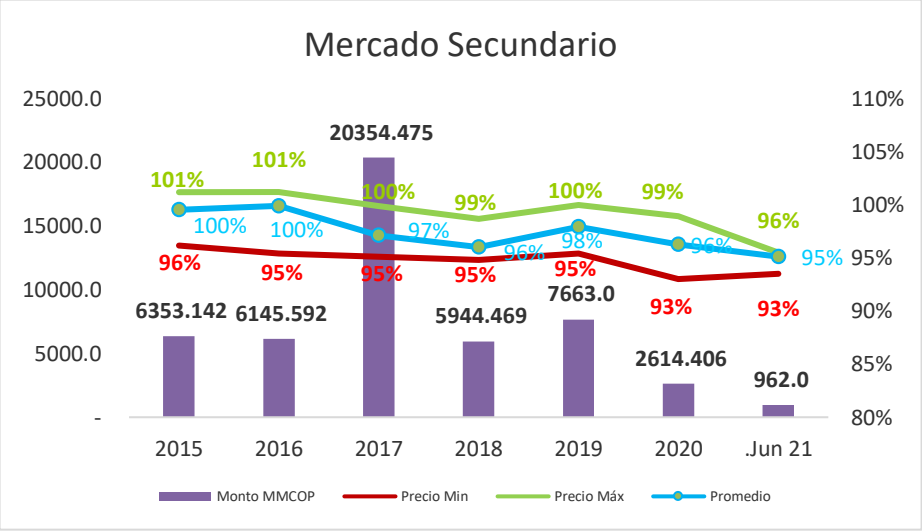


Indicadores	2016	2017	2018	2019	2020	2021 Q1	2021 Q2	
Retorno pagado	4.140.000.000	7.400.000.000	13.000.000.000	14.780.000.000	14.000.000.000	3.900.000.000	4.700.000.000	
Valor de la unidad	13.674,95	14.716,46	15.740,34	16.959,48	17.707,36	17.931,44	18.283,60	3,08%
Valor del Mercado							17.467,11	3,53%
Numero de unidades	22.949.924,33	26.282.775,88	25.460.116,52	32.346.120,66	31.505.846,26	31.289.751,03	31.071.119,21	
Retorno por Unidad	180	282	511	457	444	125	151	276
% Negociación	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	95,53%	

ACTUALIZACIÓN DE LA ACTIVIDAD EN EL MERCADO SECUNDARIO:

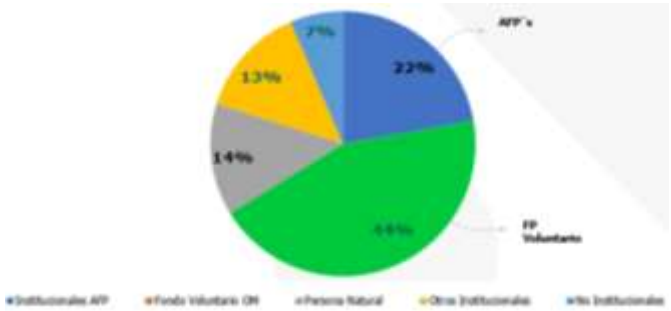
- La especie con la que se negocian las participaciones del FICI CPA en la BVC se denomina "FONDARRER", en la rueda DSER del MEC, (Deuda Privada, No Estandarizada, por el momento en la Rueda de Renta Fija). El siguiente es el resumen de las negociaciones en el mercado secundario al cierre del mes de junio de 2021.

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Jun 21	TOTAL
No. de unidades	197.086	351.334	472.664	1.444.992	401,803	473,963	127,694	56.294	3.525.830
Monto – COP$MM	2.231	4.122	6.146	20.354	5,944	7,663	2,614	962	50.036
Precio promedio	11.256,71	11.817,99	12.929,80	13.839,69	14.689,76	16,063.88	16,608.91	16.990,31	14.274,63
No. operaciones	53	90	144	267	202	243	48	28	1075



INVERSIONISTAS DEL FICI SKANDIA CPA JUNIO DE 2021:

Al cierre del mes de junio de 2021, los inversionistas (988 directos y más de 2.500 indirectos), del Fondo de Inversión Colectiva se encuentran clasificados de la siguiente manera:



2.1. Estrategia de Inversión Primer Semestre 2021.

La estrategia de inversión y las actividades realizadas en FICI Skandia CPA durante el segundo semestre del 2020 y desde que está bajo la administración de Skandia Fiduciaria S.A. (1ro de marzo de 2013), se han concentrado en:

Sector Inmobiliario:

- La estrategia definida en conjunto entre el Comité de Inversiones Inmobiliarias y la Gerencia de FICI Skandia CPA, tanto por riesgo de actividad, vacancia, rentabilidad y calidad de los arrendatarios (multinacionales), y con la coyuntura actual y nuevas tendencias de inversión, continúa enfocado en las siguientes actividades:

En el 1er semestre de 2021 la estrategia se mantuvo similar a la utilizada en el 2do semestre del 2020, la cual está enfocada en proteger el flujo actual de arrendamiento y direccionar la construcción de un pipeline de potenciales negocios en:

- Logística de multinacionales de ventas "on line", alimentos, grandes superficies o farmacéuticas,
- Activos inmobiliarios alternativos contra-cíclicos (salud, senior living),
- Comercio de locales anclas con adecuado análisis, y
- No se analizarán en el año 2021 potenciales inversiones en oficinas.

En la geografía nacional, principalmente en ciudades capitales grandes e intermedias.

Igualmente, es importante resaltar que el año 2020 y lo corrido de 2021 fue un periodo de retos, el principal fue afianzar la relación con cada uno de los arrendatarios, comprendiendo sus estrategias y haciendo negociaciones y acuerdos que protegieron los esquemas de negocio de cada parte. Gracias esto se logró mantener a lo largo del año un nivel de facturación superior al 85% de los ingresos recibidos en un mes sin crisis y consolidar a FICI Skandia CPA como uno de los FICI´s del mercado con mayor rentabilidad y adecuada estructura de inmuebles, pero sobre todo una resiliente estructura de arrendatarios cada vez más cercanos al arrendador.

- Actualización y/o firma de contratos de arrendamiento, renovaciones y pagos

  Al cierre de junio de 2021 el equipo gerencial, comercial, legal y operativo del FICI Skandia CPA se ha enfocado en tener un contacto cercano y directo con los cerca de 37 arrendatarios, no solo procurando hacer acuerdos de corto plazo en los contratos de arriendo para aliviar los flujos de caja de los arrendatario al igual que proteger el esquema de negocio del Fondo, sino construyendo relaciones de largo con los mismos. A continuación un resumen de las actividades realizadas con los contratos de arrendamiento en este periodo:

GESTION 2021

Aplicación temporal de alivios 2020	Nuevas Solicitudes 2021
• Alivios Vigentes – 5 • Facturando según contrato - 7 • Segundas solicitudes- 4 • Terminación – 2**	• Segunda solicitud: 1 • Renegociación de contrato: Ampliación de la duración del contrato vs ajuste de canon y área

** Local restaurante 113 mts2 y comercial 134 mts

92% Retención de contratos	La ocupación en Sequoya pasó del 44% al 75%
Firma de 7 contratos de arrendamiento en los últimos 8 meses	Vacancia en el FIC del sector oficinas paso del 10,5% al 8,6% Mercado: Promedio 14.3%
Asking Price se mantiene	Renta promedio Sequoya $ 94.759 mt2 Renta promedio mercado A+: $ 78.400 mt2
Ampliación vigencias de contratos	

Adicionalmente, no todo lo relacionado con contratos de arrendamiento en el 1er semestre de 2021 estuvo relacionado con otorgar beneficios o hacer acuerdos, también se adelantaron negociaciones con nuevos arrendatarios, corroborando que de acuerdo con la ubicación, calidad de inmuebles y fortaleza financiera y de negocio del arrendatario, existen aún oportunidades de negocio, así:

Edificio Torre Sequoya 79/11:

- Sector Consultoría: alquiler de medio piso de oficinas del Edificio, por un periodo inicial de 5 años.
- Sector Energía: arriendo de medio piso de oficinas del Edificio, por un periodo inicial de 5 años.
- Sector Consultoría: renta de dos pisos de oficinas del Edificio Corporativo Sequoya y una área de terraza, por un periodo inicial de 10 años.
- Sector CRM: alquiler de aproximadamente 3.300 mt2 o 3 pisos de oficinas por un periodo inicial de 7 años.

Bodegas PILM - Funza:

- Aun cuando en el mes de marzo de 2021 la bodega fue retornada al fondo por finalización del contrato de arrendamiento, se han atendido más de 10 compañías multinacionales interesadas en rentar una bodega de la magnitud de este activo inmobiliario. Al cierre

del mes de junio de 2021, de estas 10 compañías se tienen negociaciones adelantadas con dos (2) empresas del sector logístico y bebidas y alimentos, que podrían tomar la totalidad del área.

- Adquisiciones:

Se celebró, un Contrato de Fiducia por medio del cual se constituyó el FIDEICOMISO CASA QUINTA SENIOR, el cual tendrá como objeto, entre otras cosas, ser el propietario y la administración de los recursos para la construcción de un Proyecto de Senior Living (Centro Vida para el Adulto Mayor), una vez surtidas las diferentes aprobaciones de los Comités de Riesgo e Inversiones e Inversiones Inmobiliarias.

El objeto es la inversión del "FICI Sk CPA", es realizar un aporte aprox. del 50% del Proyecto, que tendría 3.452 mt2 construidos, (69 habitaciones y áreas comunales y cuidado). La construcción iniciaría en julio y por 14 meses. El FICI Sk CPA realizará desembolsos según certificación de Hitos de obra hasta la entrega. La inversión total será de $7.000 MMCOP. El 100% del área cuenta con un contrato de arrendamiento, que entrará en ejecución una vez construido, con multinacional Sector Salud y cuidado, vigencia de 10 años.

Esta transacción se encuentra acorde con la política de inversión establecida en el reglamento y en línea con la estrategia de incursionar en activos inmobiliarios alternativos y contra cíclicos.

- Actividades administrativas de los inmuebles y de FICI Skandia CPA:

  - Se ha realizado la actualización de avalúos comerciales en el año 2020 para 5 de los 12 grupos de inmuebles del portafolio. Se evidenció en promedio un incremento total neto aproximado en los avalúos del IPC + 0,3%, siendo algunos inmuebles de comercio y oficinas los que disminuyeron valor y las oficinas nuevas alquiladas a multinacionales y bodegas rentadas, las que impactaron positivamente en el avalúo total del fondo al cierre del semestre.
  - Se realizó verificación de los contratos de arrendamiento y actualización de cánones en las fechas y valores correspondientes.
  - Se han realizado al cierre del primer semestre de 2020 ochenta y nueve (89) Comités de Inversiones Inmobiliarias y en el más reciente se actualizó el pipeline de negocios. Se siguen adelantando evaluaciones y estudios para activos y proyectos aprobados por Comité enfocados en logística y activos contra-cíclicos.
  - La Gerencia de FICI Skandia CPA se encuentran en etapa de negociación tanto directa como a través bróker inmobiliario, para establecer la continuidad de los arrendatarios en los inmuebles, principalmente los ubicados en la Calle 100 y Calle 92 en Bogotá, como también establecer los nuevos posibles arrendatarios de áreas, para reducir el riesgo de

vacancia, principalmente, se encuentra realizando labores comerciales para rentar las áreas aun disponibles en el Edificio Torre 3 del Centro Empresarial de la Calle 127 con Av. Córdoba, 97 Punto Empresarial, Calle 100, Sequoya Calle 79/11 y Bodegas en Funza.

Al cierre del primer semestre de 2021, la inversión en activos inmobiliarios corresponde al 95,6% del valor del portafolio.

- Otros eventos relevantes presentados en FICI Skandia CPA durante el semestre:

  - **Nueva metodología de valoración para inversionistas vigilados**

En el mes de junio de 2021 se presentó un cambio en la norma que regula la valoración de los Fondos Inmobiliarios en Colombia, incluido el Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Cerrado Skandia Comprar para Arrendar-I (FICI CPA), a partir del 1° de junio de 2021, de acuerdo con la Circular Externa 006 de 2021 expedida el 29 de marzo por la Superintendencia Financiera de Colombia ("SFC"), que cambiará la metodología de valoración a aplicar por parte de Inversionistas Institucionales o vigilados por la SFC.

Un resumen de la NUEVA METODOLOGÍA DE VALORACIÓN se presenta a continuación:

Contexto normativo

La Bolsa de Valores de Colombia (en adelante la "BVC") se ha reunido con diferentes emisores de vehículos inmobiliarios para evaluar las implicaciones de un **cambio de rueda de renta fija a la rueda de renta variable, para la negociación en el mercado secundario de las unidades de los fondos de inversión colectiva cerrados, como es el caso del FICI CPA**.

Finalmente, el 24 de marzo de 2021, la BVC expidió un comunicado en el que informaba que el Proyecto de Listamiento de los Fondos Cerrados en la Rueda de Renta Variable y el cumplimiento de los requisitos conexos, quedaba suspendido indefinidamente.

Circular Externa 006 de 2021

Aun cuando el Proyecto quedó suspendido, el 29 de marzo de 2021 la SFC, emitió la Circular Externa 006, en la cual reglamentó, entre otras cosas, lo siguiente:

- ✓ Cambio en la metodología de valoración para títulos participativos inscritos en el Registro Nacional de Valores y emisores (en adelante el "RNVE").
- ✓ Valoración para nuevas emisiones de participaciones en los fondos de inversión colectiva cerrados inscritos en el RNVE.
- ✓ **Las entidades vigiladas por la SFC deberán valorar los títulos de acuerdo con el precio informado por los Proveedores de Precios para Valoración (en adelante el "PPV"), a partir del 1° de junio del presente año.**

Metodología Anterior de Valoración

La SFC mediante el Capítulo 1 de la Circular Básica Contable y Financiera, establece que quienes invierten en Fondos de Inversión Colectiva los deben valorar a partir del valor de unidad de t-1.

Metodología Actual de Valoración

De acuerdo con la Circula Externa 006 de 2021 expedida por la SFC, a partir del 1 de junio de 2021 cambia la metodología de valoración a aplicar por parte de Inversionistas Institucionales.

Mediante la nueva normativa la SFC estableció que las entidades vigiladas deben valorar sus inversiones en **FIC's cerrados a partir de los precios suministrados por los proveedores de precios.**

De esta forma y teniendo en cuenta que el proveedor de valoración de Skandia Fiduciaria es Precia PPV S.A, debemos acogernos a su metodología de valoración la cual se fundamenta en tres principios:

1) Tomar información de los últimos 18 meses de las operaciones de mercado secundario para establecer el volumen de negociación base para tener en cuenta las operaciones del mercado secundario como insumo para el cálculo del precio de valoración.
2) Ante la presencia de operaciones de mercado, tomar estas como un insumo valido para establecer el precio de valoración.
3) En periodos en los que no se presenten operaciones de mercado (máximo 30 días) tomar como precio de valoración el valor de la unidad reportado por el administrador del FIC.

Esta metodología recogerá los niveles de mercado buscando establecer un precio de intercambio al que compradores y vendedores están dispuestos a cerrar una operación.

- Otras actividades realizadas en la administración de FICI Skandia CPA incluyen:

• Los días 25 de enero y 8 de abril de 2021 se realizaron los pagos de redenciones anticipadas en un porcentaje de 0,68% y 0,70% sobre los saldos de las inversiones a diciembre de 2020 y marzo de 2021 respectivamente y se tiene proyectado realizar la segunda entrega de excedentes sobre ingresos percibidos en el año 2021 para el día 26 de julio de 2021, con los ingresos percibidos de abril a junio de 2021.

Finalmente, en los Comité de Inversiones Inmobiliarias se continúa con la generación de Pipeline de negocios a nivel nacional (evaluación de oportunidades de inversión), con foco en las ciudades grandes e intermedias.

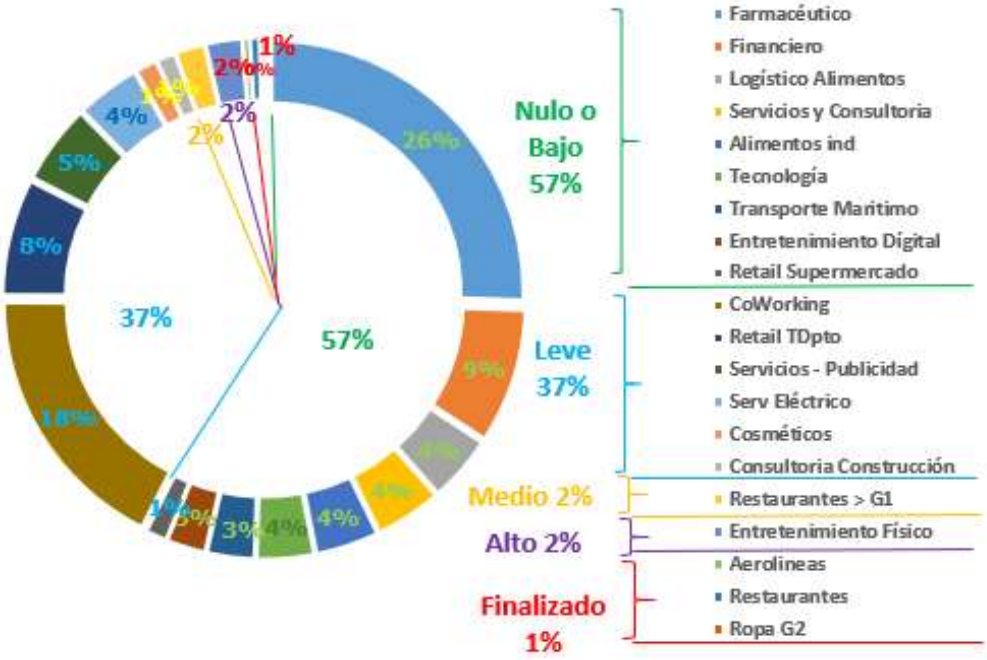
- Informe y Actividades relacionadas con la coyuntura COVID – 19

El sector inmobiliario local ha presentado algunos ajustes, aun cuando no han sido muy marcados se han presentado absorciones positivas de metros cuadrados en oficinas y bodegas, entre tanto, han aumentado las áreas vacantes en comercio a nivel nacional. A continuación, se presenta un breve comentario de actualización del FICI Skandia CPA respecto de lo que se espera se impacten los ingresos en el corto plazo del FICI Sk CPA y la clasificación de riesgo del flujo de arriendos del mismo al cierre de mayo de 2021.

FICI Sk CPA en calidad de arrendador ha llegado a acuerdos de pago con algunos de sus arrendatarios (presentados previamente), acordando ajustes en algunos de los cánones de arrendamiento desde el primero (1) de abril de 2020 al 30 de junio del 2021, algunos de estos acuerdos aplican para todo el año 2021 y parte del 2022.

Es así como se reflejó una disminución de ingresos por arrendamiento a diciembre de 2020 del 10% aproximadamente, al cierre del 1er semestre de 2021 el impacto en la reducción de ingresos por arriendo (sin tener en cuenta el ingreso del nuevo inquilino del sector Co-Working), serpia de aproximadamente del 5%. Pese a que los rendimientos inmobiliarios pueden verse afectados marginalmente a corto plazo, la perspectiva a largo plazo sigue siendo positiva, más aún con las actividades que se vienen desarrollando en alquileres de nuevos arrendatarios y renovaciones de inquilinos actuales del FICI Sk CPA.

Transcurridos los meses de abril de 2020 a junio de 2021, consideramos necesario actualizar la concentración del flujo de rentas con el que cuenta el FICI Sk CPA, clasificada según el riesgo que se presenta en el pago de renta de cada sub-sector, de acuerdo con las solicitudes de alivio que se han presentado y aprobado hasta el mes de junio de 2021, los acuerdos ya celebrados y lo visto como mayor riesgo en la actividad comercial:



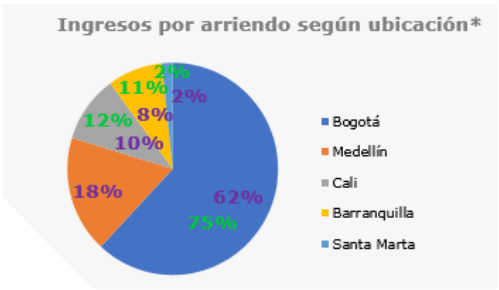
En esta gráfica se puede confirmar que cerca del 57% de los ingresos del FICI Sk CPA continúan en sectores como el farmacéutico, financiero, tecnología y producción y distribución de alimentos, los cuales, al parecer continúan sin evidenciar una afectación directa por esta crisis o han tenido una afectación no material. Existe un riesgo leve del 37% en sectores relacionados con tiendas por departamento, cosméticos, energía, servicios, publicidad y el nuevo arrendatario de Co-Working, debido a que los auxilios requeridos son pequeños o medianos y aunque fáciles de acordar, pueden solicitar más alivios por el sector al que pertenecen estos arrendatarios y en la medida que las restricciones se prolonguen, sin embargo, es bueno comentar que la tienda por departamentos abrió sus puertas de nuevo en el mes de junio de 2020 y ha venido operando con normalidad a excepción de 7 días en el mes de abril de 2021, en los cuales tuvo que cerrar con ocasión de las medidas decretadas por la Alcaldía, mes en el que se facturó únicamente el 77% del canon. Un 2% en riesgo medio por estar en sector comercio con lenta recuperación, 2% en sectores que están teniendo un impacto directo y alto y que se prevé podrían desaparecer o demorar más de lo esperado su recuperación, como son los cines y algunos restaurantes y tiendas de ropa pequeñas; y finalmente menos de un 1% en dos locales comerciales con los cuales se llegó a acuerdo de terminación anticipada con su correspondiente pago de penalidad por parte de los arrendatarios. Para el comercio de restaurantes, tiendas de ropa de menor tamaño y cines ya se está facturando por porcentaje de ventas y con acuerdos entre 6 y 12 meses y como dato favorable y muestra de recuperación, al cierre de junio de 2021 el Cinema presentó una facturación como porcentaje de ventas superior su equivalente del canon fijo que pagaba antes de febrero de 2020. Si continúan nuevas y más estrictas cuarentenas en el 1er semestre de 2021, veremos también nuevas negociaciones y potenciales acuerdos con arrendatarios.

Es importante mencionar que se observa una variación respecto al mes anterior en la clasificación riesgo nulo o bajo, que cambió del 72% al 57%, esto debido a un incremento del 21% aprox. en

el flujo de renta por el ingreso del Co-Working, clasificado en riesgo leve, por los alivios que se han otorgado y la paulatina recuperación que viene presentando este inquilino.

La Gerencia del FICI Sk CPA se encuentra gestionando nuevamente los gastos más relevantes del periodo 2021 para reducir el efecto neto sobre el portafolio en este nuevo año. Por lo tanto, de acuerdo con las solicitudes de alivio en el flujo de caja de algunos arrendatarios que aún continúan, principalmente del sector comercio, en el primer semestre de 2021 se espera que los ingresos brutos del FICI Sk CPA se mantengan entre el 5% y el 8% menores de lo que era un mes de facturación sin coyuntura, según los acuerdos a los que se llegó hasta el momento con cada uno de los arrendatarios de forma individual y después de analizar el impacto de la crisis en cada caso. Igualmente, se está trabajando en un prudente control de costos y gastos, esperando que a lo largo del año 2021 éstos se mantengan entre un 15% a 17% menores a la causación de gastos en los meses previos al inicio de la crisis. La perspectiva, por lo tanto, es que los flujos dejados de percibir en este tiempo se recuperarían en la vida de cada contrato, según sea el caso.

Al cierre de junio de 2021 se está facturando aprox. el 95% del flujo de rentas que se facturaba en el mes de febrero de 2020 sin contar el nuevo arrendatario Co-Working, incluyéndolo se está facturando el 116%, siendo Bogotá y Barranquilla las ciudades que mejor responden en la facturación y compensan lo dejado de facturar en Cali (sin tener en cuenta el nuevo ingreso de Medellín que no lo hace comparable con el periodo del año anterior), por otra parte, Bodegas y Oficinas compensan lo dejado de facturar en el sector Comercio.



% febrero 2020
% junio 2021

1.2. Informe a los Inversionistas acerca del cumplimiento de las políticas de inversión y su injerencia dentro de los resultados obtenidos.

Al cierre del primer semestre de 2021 los recursos del FICI Skandia CPA han sido invertidos de acuerdo con la política de inversión del reglamento vigente y con la normatividad aplicable de la Superintendencia Financiera de Colombia. Es decir, los recursos han sido invertidos en bienes inmuebles ubicados en Colombia o en el exterior, construidos o sin construir, destinados a usos habitacionales o a actividades comerciales, derechos o participaciones en fondos de inversión colectiva de carácter inmobiliario administradas por entidades sometidas a la inspección y vigilancia de la Superintendencia Financiera de Colombia o administradas por entidades radicadas en el exterior, contratos o documentos que incorporen derechos reales sobre activos

inmobiliarios, en los términos definidos en el Libro II del Código Civil, valores de contenido crediticio o de participación denominados en pesos colombianos u otros índices que estén atados en moneda local, inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores y derechos o participaciones en fondos de inversión colectiva abiertos.

Al cierre junio de 2021, FICI Skandia CPA ha dado satisfactorio cumplimiento a los siguientes límites:

- Porcentaje mínimo de inversión en activos inmobiliarios
- Porcentaje máximo de inversión para activos no inmobiliarios
- Recursos líquidos hasta el 25%

Al cierre del 1er semestre de 2021, los principales emisores y su respectiva participación del fondo de inversión colectiva Cerrado Skandia Comprar para Arrendar I, son los siguientes:

Participación por emisor:	
Torre Nº. 3 CE Colpatria	34,96%
Itau Fiduciaria Patrimonios Autónomos	21,43%
Alianza Fiduciaria S.A Fideicomisos	12,04%
Edificio Chico 92 11 SAS	7,94%
Fidubogotá S.A	6,39%
Bodega Pilm 23 y 27	3,70%
Local AV PEPE Sierra CRA 17	3,14%
Banco Davivienda S.A.	3,11%
Centro Comercial Arrecife	1,99%
Edificio Torre BCO Falabella	1,86%
Total	96,56%

3. Riesgos asociados con al Fondo de Inversión Colectiva

A. Riesgos asociados con el Fondo de Inversión Colectiva

De acuerdo con los controles periódicos realizados al fondo de inversión colectiva, se realiza el seguimiento al cumplimiento de la regulación y política interna de administración de riesgos que le aplica. Igualmente, las decisiones tomadas en el Comité de Inversiones han mitigado los diferentes riesgos a los que están expuestos los activos del fondo de inversión colectiva. Sin embargo, estos activos pueden estar expuestos, entre otros, a uno o varios de los siguientes riesgos:

De los activos inmobiliarios:

- **Riesgo de precio:** El sector inmobiliario, como todo sector económico, está sujeto a cambios cíclicos en el precio de los activos. Los precios de los inmuebles pueden variar negativamente o experimentar cambios en sus índices de valorización. Aunque la valorización de la finca raíz en el país y en el exterior ha mostrado estabilidad en periodos largos de tiempo y el fondo de inversión colectiva opera sobre la base de mantener un portafolio adecuadamente diversificado y ser flexible para adaptarse a los cambios cíclicos mencionados, pueden presentarse eventos de caídas de precio o desvalorizaciones de los activos que componen el fondo de inversión colectiva, las cuales se reflejarán en el precio de las unidades que conforman las participaciones. En todo caso, considerando tanto las tendencias históricas como las perspectivas que muestra el sector, así como la naturaleza cerrada y plazo del fondo, se considera que este riesgo tendrá un impacto moderado.

- **Riesgo de tipo de cambio:** El riesgo de tipo de cambio se origina en la adquisición para el fondo de inversión colectiva de inversiones denominadas o expresadas en monedas distintas del peso. Este riesgo se define como la probabilidad de incurrir en pérdidas derivadas de las posibles fluctuaciones de los tipos de cambio. El comportamiento de las tasas de cambio en el mercado obedece a un conjunto de variables cuyo control es ajeno a la Sociedad Administradora. Es permanentemente cambiante o susceptible al cambio. Cuando se adquiere una inversión para el fondo de inversión colectiva que se encuentre denominada o expresada en una moneda distinta del peso, dicha inversión inicialmente se registra en su contabilidad por el precio de adquisición, pero este valor debe ajustarse periódicamente de acuerdo con las fluctuaciones que presente el tipo de cambio de la moneda en la cual se encuentre denominada o expresada la inversión de que se trate, las cuales pueden ser positivas o negativas dependiendo del comportamiento del mercado. Las variaciones en los tipos de cambio afectan el valor del patrimonio o valor neto del fondo de inversión colectiva y por ende el valor del derecho o unidad de participación. Estas variaciones dan lugar a un cierto factor de riesgo que se incrementa de acuerdo con la volatilidad que exista en el precio de las monedas en las que se mantengan inversiones. En el evento en que los activos o inversiones denominadas o expresadas en monedas distintas al peso colombiano queden descubiertos, la Sociedad Administradora podrá mitigar el riesgo de tipo de cambio realizando operaciones sobre instrumentos derivados. Este riesgo se considera bajo si se tiene en cuenta que apenas un pequeño porcentaje de los activos totales de los fondos podrá estar representado en inversiones denominadas o expresadas en dólares de los Estados Unidos de América o en otras divisas.

- **Riesgo de contraparte en la compra y venta de inmuebles:** Se refiere a la probabilidad de que transacciones inmobiliarias no sean perfeccionadas por falta de cumplimiento de la contraparte ya sea en los negocios preparatorios o el pago. El Comité de Inversiones Inmobiliarias del fondo de inversión colectiva fijará políticas claras que impidan la concentración y exijan unos estándares mínimos de seguridad, con el fin de

minimizar este tipo de riesgos, teniendo en cuenta lo cual se considera que este riesgo tendrá un impacto moderado en el fondo de inversión colectiva.

- **Riesgo de liquidez:** Este riesgo hace referencia a la liquidez de los activos del fondo de inversión colectiva, es decir la posibilidad de encontrar, cuando se requiera y dada la política de desinversión del mismo, compradores para los activos que forman parte de su portafolio. La liquidez de los activos que componen el objetivo principal del fondo de inversión colectiva, como los bienes inmuebles, es relativa y depende no sólo de la valorización de los mismos, sino de las condiciones del mercado. Sin embargo, dado el término de duración del fondo de inversión colectiva, ello no necesariamente implica un riesgo de liquidez, ya que solo hasta la liquidación del fondo de que se trate, se haría estrictamente necesaria la venta de los activos. Teniendo en cuenta la estrategia de inversión y el proceso de selección e identificación de activos inmobiliarios se considera que el impacto de este riesgo será moderado.

- **Riesgo por deterioro y adecuación de inmuebles:** Hace referencia a la posibilidad de que los inmuebles del fondo de inversión colectiva deban ser objeto de reparación o adecuación, como consecuencia de su uso normal, de eventos extraordinarios o de daños intencionales, por encima de lo originalmente presupuestado. Teniendo en cuenta los seguros que amparan los daños en la propiedad que serán tomados y renovados por el fondo de inversión colectiva, se considera que el impacto de este riesgo será moderado.

- **Riesgo jurídico:** Se refiere a la probabilidad de que surjan eventos que impidan o perturben el ejercicio de los derechos del fondo de inversión colectiva como propietario de los inmuebles, por deficiencias en los títulos que acrediten la misma, o actos de terceros tales como la invasión de los inmuebles, presentación de pruebas que acrediten posesión, la existencia de contratos de arrendamiento por escritura pública, la tradición del inmueble, etc. Le corresponde a la Sociedad Administradora verificar la suficiencia legal de los títulos con los que se acredite la propiedad de los inmuebles a adquirir. La Sociedad Administradora se asegurará de que existan profesionales idóneos en el momento de la compra del respectivo inmueble, a través de los cuales se adelante el correspondiente estudio de títulos, con el fin de minimizar este riesgo, el cual en todo caso se considera de bajo impacto.

- **Riesgo de concentración:** El riesgo de concentración y los límites del fondo de inversión colectiva será aquellos que se indiquen en el reglamento.

- **Riesgo de vacancia:** Es el riesgo al que está expuesto un inmueble cuando, tras haber sido adquirido, no es posible celebrar sobre él un contrato de arrendamiento, o una vez

vencido el contrato celebrado, no es posible lograr su renovación o celebrar un nuevo contrato con otra persona en un tiempo determinado. Este riesgo impacta a los fondos cuya estrategia busque la obtención de rentas a través de arrendamientos.

La política de inversión y el conocimiento del equipo de la sociedad administradora permitirán tener una política de inversión que incluya activos que minimicen la ocurrencia de estos eventos. Así por ejemplo la adquisición de inmuebles con características especiales y escasas en el mercado que los hagan altamente demandados, que cuenten al mismo tiempo con contratos de arriendo a mediano plazo, con arrendatarios de probada solvencia económica, minimizan la posibilidad de la ocurrencia de la vacancia del inmueble.

Igualmente dentro de las modelaciones económicas se han incluido el costo de pólizas de seguro que garanticen los arriendos de un porcentaje de los inmuebles. Teniendo en cuenta las medidas y mecanismos que adoptará la Sociedad Administradora para minimizar el riesgo de vacancia, se considera que este riesgo tendrá un impacto medio o moderado.

De los valores:

- **Riesgo emisor o crediticio:** Es el riesgo que representa la solvencia de los emisores de los valores que lleguen a conformar el portafolio, en cuanto al cumplimiento de las obligaciones relacionadas con el cumplimiento del pago de intereses o capital.

- **Riesgo de mercado:** Es el cambio que pueden presentar las inversiones que se incorporen al fondo de inversión colectiva por efecto de las variaciones en los precios de las mismas, los cuales obedecen a un conjunto de variables cuyo control es ajeno a la Sociedad Administradora, es permanentemente cambiante o susceptible al cambio. Cuando la Sociedad Administradora adquiere una inversión para el fondo de inversión colectiva, inicialmente lo registra en su contabilidad por el valor de adquisición, sin embargo, diariamente este valor deberá ser actualizado. Por tanto, un cambio en el precio de mercado introducirá de inmediato una variación en el valor de cada activo, la cual podrá ser positiva o negativa dependiendo del comportamiento del mercado, y a su vez este cambio tiene directa incidencia en el valor del fondo de inversión colectiva. La Sociedad Administradora realizará la medición de los riesgos de mercado, mediante la aplicación del modelo estándar descrito en el Anexo I del Capítulo XXI de la Circular Básica Financiera y Contable (Circular Externa 100 de 1995) emanada de la Superintendencia Financiera de Colombia, y las demás normas que la adicionen, modifiquen o reemplacen.

  Teniendo en cuenta, de un lado, la naturaleza cerrada del fondo de inversión colectiva y, de otro, el porcentaje de los recursos de los fondos que se invertirán en títulos o valores, este riesgo se considera bajo.

- **Riesgo de liquidez:** Este riesgo hace referencia a la posibilidad de encontrar cuando se requiera, compradores para los activos que lleguen a integrar el fondo de inversión colectiva. Los activos transados por bolsa, como los valores en los que el fondo de

inversión colectiva, se consideran de alta liquidez, dependiendo de las condiciones del mercado. En este orden de ideas, tratándose de un fondo cerrado, un riesgo de liquidez sólo podrá materializarse al vencimiento del plazo establecido, cuando sea necesaria la liquidación del fondo y por ende el pago de las redenciones de las respectivas participaciones. Se considera, en consecuencia, que este riesgo tendrá un impacto muy bajo.

- **Riesgo de concentración:** Derivado del objetivo principal del fondo de inversión colectiva, de destinar la mayoría de sus recursos a la adquisición de una sola clase de activos, como son los inmobiliarios. Este riesgo no se considera de alto impacto para el fondo de inversión colectiva, dada la política de diversificación por cuanto los títulos estarán emitidos por distintos obligados, sin que haya lugar a concentración de solvencia en un solo obligado. Así las cosas, el efecto de este riesgo se considera moderado.

- **Riesgo de contraparte:** La probabilidad de que las personas con las que el fondo de inversión colectiva realice transacciones, incumplan lo pactado.
  En este sentido, dicha probabilidad se encuentra directamente relacionada con el evento de que exista una situación de mora generalizada en la que los obligados con los títulos adquiridos y en poder del fondo de inversión colectiva suspendan los pagos a los que están obligados. La Sociedad Administradora mitigará este riesgo definiendo cupos de contraparte en su comité de Riesgos e Inversiones. Por tanto el efecto de este riesgo se considera moderado.

B. *Informe a los Inversionistas acerca del cumplimiento de las políticas de inversión y su injerencia dentro de los resultados obtenidos.*

Al cierre del primer semestre de 2021 los recursos del fondo de inversión colectiva Skandia Comprar para Arrendar I han sido invertidos de acuerdo con la política de inversión del reglamento vigente y con la normatividad aplicable de la Superintendencia Financiera de Colombia. Es decir, los recursos han sido invertidos en bienes inmuebles ubicados en Colombia o en el exterior, construidos o sin construir, destinados a usos habitacionales o a actividades comerciales, derechos o participaciones en fondos de inversión colectiva de carácter inmobiliario administradas por entidades sometidas a la inspección y vigilancia de la Superintendencia Financiera de Colombia o administradas por entidades radicadas en el exterior, contratos o documentos que incorporen derechos reales sobre activos inmobiliarios, en los términos definidos en el Libro II del Código Civil, valores de contenido crediticio o de participación denominados en pesos colombianos u otros índices que estén atados en moneda local, inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores y derechos o participaciones en fondos de inversión colectiva abiertos.

Al cierre del primer semestre de 2021, el Fondo Skandia Comprar para Arrendar I ha dado satisfactorio cumplimiento a los siguientes límites:

- Porcentaje mínimo de inversión en activos inmobiliarios
- Porcentaje máximo de inversión para activos no inmobiliarios

- Recursos líquidos hasta el 25%

Al cierre del primer semestre de 2021, los principales emisores y su respectiva participación del fondo de inversión colectiva Cerrado Skandia Comprar para Arrendar I, son los siguientes:

JUNIO DE 2021	
PRINCIPALES EMISORES	
EMISOR	PART. %
COLPATRIA	35.03%
Fid CC PACIFIC MALL	21.42%
FIDEICOMISO CALIFORNIA	12.03%
SUMA ARQUITECTÓNICA	7.95%
Fid AK 79/11	6.39%
LOCALES ARCHIES	4.12%
TABORDA, VELEZ & CIA	3.71%
BANCO DAVIVIENDA S.A.	3.11%
CENTRO COMERCIAL ARRECIFE	2.00%
EDIFICIO TORRE FALABELLA	1.87%
OTROS	2.37%
TOTAL	100.00%

4. Información de Desempeño

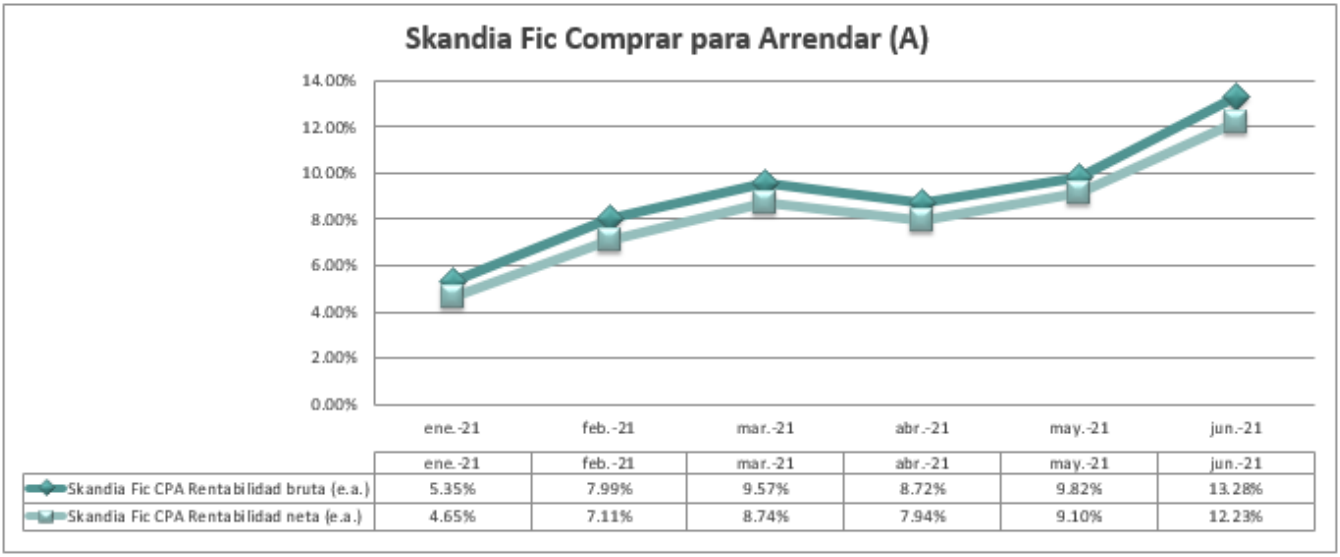
4.1 Comportamiento de la Rentabilidad (neta y bruta), por tipo de participación.

El siguiente es el comportamiento de la rentabilidad neta actual e histórica del FICI Skandia CPA al cierre de junio de 2021:

	11.1. Rentabilidad Histórica (E.A.)						11.2. Volatilidad Histórica					
Tipo de participación	Último Mes	Últimos 6 Meses	Año Corrido	Último Año	Últimos 2 Años	Últimos 3 Años	Último Mes	Últimos 6 Meses	Año Corrido	Último Año	Últimos 2 Años	Últimos 3 Años
Tipo A	12,231%	8,271%	8,271%	6,911%	6,792%	7,464%	0,382%	0,261%	0,261%	1,034%	0,761%	0,886%
Tipo C	10,573%	6,671%	6,671%	5,331%	5,214%	5,876%	0,382%	0,261%	0,261%	1,034%	0,761%	0,886%

A continuación se muestran las gráficas de la rentabilidad de FICI Skandia CPA por participación para el cierre del primer semestre de 2021, realizando el comparativo de datos brutos (sin descontar la comisión de la Sociedad Administradora y los gastos del Fondo de Inversión Colectiva), y datos netos (descontando estos rubros):

Participación A:

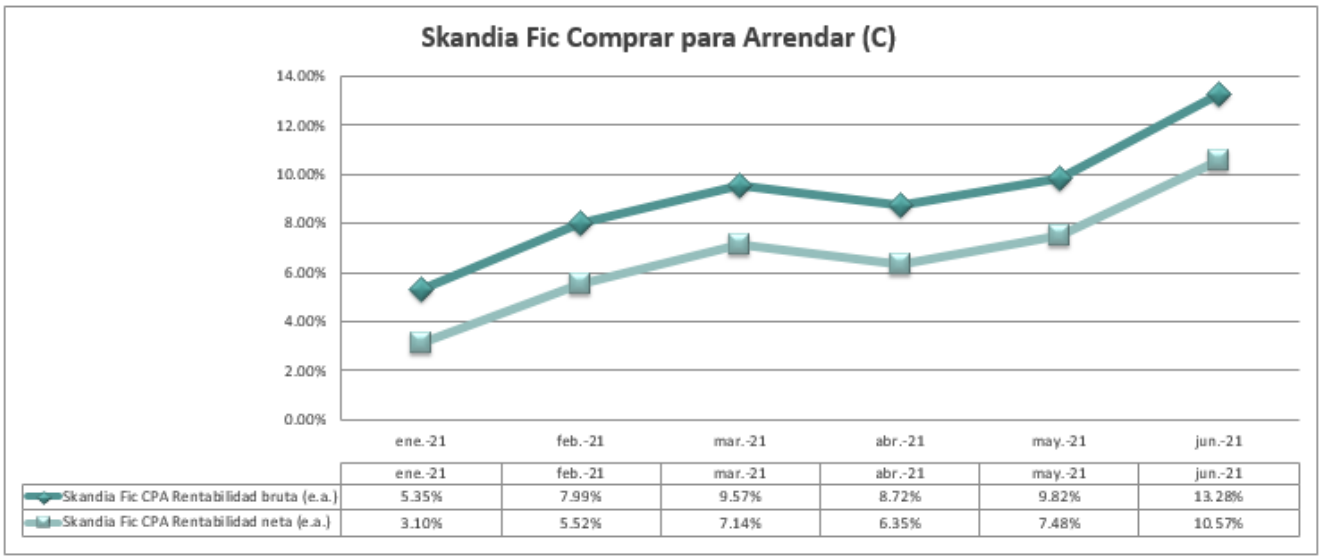


	ene.-21	feb.-21	mar.-21	abr.-21	may.-21	jun.-21
Skandia Fic CPA Rentabilidad bruta (e.a.)	5.35%	7.99%	9.57%	8.72%	9.82%	13.28%
Skandia Fic CPA Rentabilidad neta (e.a.)	4.65%	7.11%	8.74%	7.94%	9.10%	12.23%

Participación B:

No se presentan activos bajo administración para el tipo de participación B

Participación C:



	ene.-21	feb.-21	mar.-21	abr.-21	may.-21	jun.-21
Skandia Fic CPA Rentabilidad bruta (e.a.)	5.35%	7.99%	9.57%	8.72%	9.82%	13.28%
Skandia Fic CPA Rentabilidad neta (e.a.)	3.10%	5.52%	7.14%	6.35%	7.48%	10.57%

4.2. Perspectivas Comportamiento Principales Activos

De acuerdo con los reportes e investigaciones de cuatro de las compañías más relevantes a nivel mundial en investigación inmobiliaria, relacionados con el impacto de la crisis ocasionada por la

propagación del Covid-19 en el sector inmobiliario y la experiencia de los que ha vivido el sector inmobiliario en los recientes 16 meses, a continuación presentamos un resumen de las expectativas en cada actividad del sector inmobiliario no residencial:

Oficinas: A corto plazo, es probable que el co-working experimente un reajuste de usuarios y operación, y a largo plazo seguirá siendo una característica clave de los mercados mundiales de oficinas. A pesar de la actual implementación masiva del trabajo remoto y aun es imposible hacer una adecuada predicción en términos de un cambio en la cantidad de espacio requerido por las empresas que salen de esta crisis, estimamos que la oficina física mantendrá su importancia para facilitar la interacción y colaboración y, en última instancia, para la salud, el bienestar y la productividad de los empleados. Al cierre de junio de 2021 el FICI Skandia CPA solo ha dialogado de una posible devolución de 750 mt2 de oficinas (equivalente al 0,9% de los mt2 del fondo), y según experiencia del mercado se estima que las empresas implementen un sistema de trabajo hibrido (50% del tiempo en casa y 50% en oficina), lo que hace que las empresas requieran a futuro entre el 70% y el 80% del área actual ocupada. La vacancia en Bogotá cierra el semestre con niveles cercanos al 14%, lo que representa un incremento de más del 5% en este indicador respecto a la época sin crisis, sin embargo, los precios de lista de venta y renta aun no presentan un impacto claro. Para lo que queda del 2021 y 2022 se proyecta el ingreso de nuevas compañías al país en el sector de nuevas tecnologías, esto sumado a un proceso de reactivación y una posible efectiva vacuna, podría devolver la tendencia que traía el mercado de absorción positiva de metros cuadrados y por ende, reducción de los indicadores de vacancia.

Comercio: Para los comerciantes que continúan abiertos y operando, el enfoque en el corto plazo continúa manteniéndose en la preservación de efectivo y del empleo de sus trabajadores. Sin embargo, a medida que avanza el cambio estructural en el Retail, se evidencia el cambio hacia un modelo donde no solo los puntos físicos hacen parte de la estrategia de venta si no donde también el ecommerce toma más relevancia para la industria y con un cumplimiento duradero. Se espera una recuperación más lenta que la esperada al inicio de la crisis. Aun cuando hay alivios en cuanto al no cobro de IVA por un año para bares y restaurantes y desde las aperturas en septiembre de 2020 se evidencia una clara recuperación en el tráfico y ventas, los empresarios estiman que la recuperación en la facturación a niveles previos a la crisis se retomará pasados 2 años aproximadamente.

Logística: Continúa la clara tendencia ya existente en todo el sector antes de la pandemia: aumento de las tasas de penetración del mercado en línea, expansión de los supermercados en línea, venta minorista multicanal e integración de la tecnología en los espacios de almacenamiento. Se espera mayor demanda de este tipo de activos para atender ventas en línea, aunque de mayor dimensión, principalmente en alimentos, farmacias y productos tecnológicos.

En cuento a Renta fija y liquidez; se mantiene la estrategia de, no realizar inversiones en renta fija, principalmente en aquellas con duraciones superiores a 6 meses y si es necesario realizarlas, las mismas se harán en especies con el menor impacto en volatilidad y con la mejor calificación crediticia.

Reiteramos la estrategia de evaluar inversiones dirigidas al sector corporativo (Multinacional), enfocadas en proyectos bien ubicados diferentes a las zonas con mayor oferta y con características diferenciadoras, con adecuados precios de entrada, amplios plazos en la duración de los contratos de arrendamiento que aseguren flujos futuros y que no generen mercados fragmentados con varios propietarios, sino por el contrario, realizar estrategias que permitan un control de áreas para facilitar a los usuarios consolidarse en grandes espacios y minimizar inconvenientes al momento de arrendarlos. Lo anterior con el siguiente enfoque:

- Oficinas corporativas (enfocada en ubicaciones Premium dirigida a multinacionales)
- Comercio (en sectores supermercados, farmacias, tecnología y última milla)
- Bodegas y Centros de Distribución Logística (preferiblemente automatizados)
- Otras inversiones inmobiliarias (que puedan contener inversión o usos en temas como: cambio demográfico, activos contra cíclicos, sector salud y/o datacenters)

5 Evolución del Valor de la Unidad.

El siguiente ha sido el comportamiento de la NAV de FICI Skandia CPA, desde el inicio del mismo fondo y desde que inició la administración por parte de Skandia Fiduciaria S.A., hasta el cierre del primer semestre de 2021:

Desde el inicio del FICI Skandia CPA

Desde el inicio de administración del FICI Sandia CPA en Skandia Fiduciaria S.A.

El comportamiento del valor de la unidad de FICI CPA refleja un crecimiento de capital estable sin registrar grandes variaciones.

6 Estados Financieros y sus notas.

Para información complementaria y detallada de los estados financieros y sus notas, relacionamos a continuación el link a estos documentos en la página pública:

https://www.skandia.com.co/sitios/centroderegistros/Estadosfinancieros/Estados-Financieros-Skandia-FIC-CPA-I-2020.pdf

A continuación se presenta el Estado de Situación Financiera y Estado de Resultados del FICI Skandia CPA al cierre de Junio de 2021.

6.1 Estado de Situación Financiera

Cifras en miles de pesos (COP)	30 de junio de 2021 Saldo cierre	Análisis vertical *	30 de junio de 2020 Saldo cierre	Análisis vertical *	Análisis horizontal **
Activo					
Disponible	25,984,098	4.6%	39,056,518	7.1%	-33.5%
Inversiones	542,641,754	95.5%	517,331,788	93.5%	4.9%
Cuentas por Cobrar	550,157	0.1%	492,059	0.1%	11.8%
Otros Activos	1,204,746	0.2%	-	0.0%	100.0%
Total Activos	**570,380,754**		**556,880,365**		
Pasivo					
Cuentas por pagar	1,994,685	0.4%	2,221,737	0.4%	-10.2%
Otros pasivos	-	0.0%	1,314,681	0.2%	-100.0%
Total Pasivos	**1,994,685**		**3,536,418**		
Patrimonio					
Bienes Fideicomitidos	568,386,069	100%	553,343,947	100%	2.7%
Total pasivo y Bienes Fideicomitidos	**570,380,754**		**556,880,365**		

*Para el análisis vertical se utiliza como parámetro de comparación el rubro de Bienes Fideicometidos.
**Para el análisis horizontal se realizo la variación de una año a otro.
Las notas a los estados financieros pueden ser consultado en www.skandia.com.co.

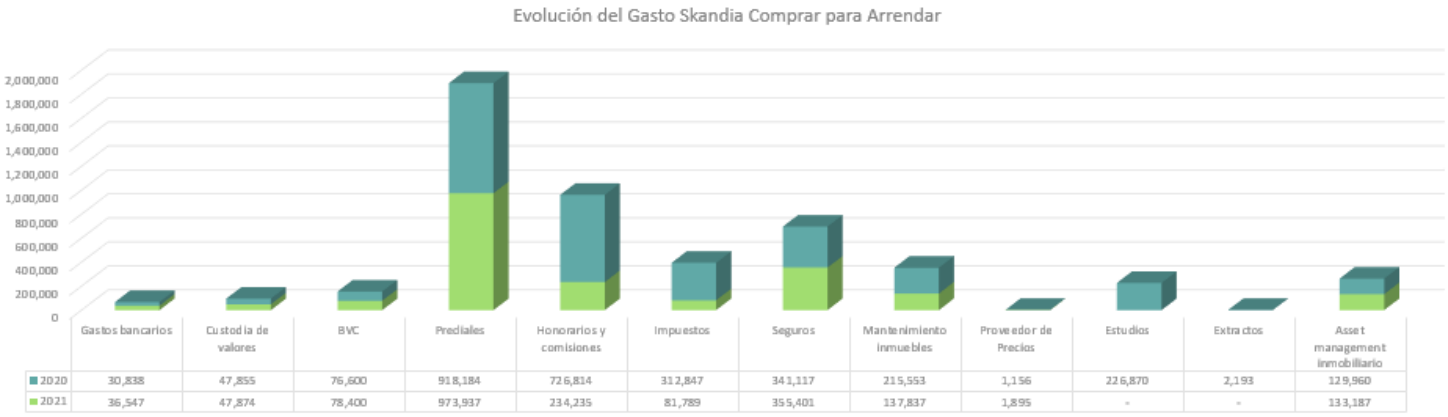
6.2 Estado de Resultados.

Cifras en miles de pesos (COP)	30 de junio de 2021 Saldo cierre	Análisis Vertical*	30 de junio de 2020 Saldo cierre	Análisis Vertical*	Análisis horizontal **
Ingresos Operacionales					
Intereses	195,812	0.8%	1,077,530	5.4%	-81.8%
Ingresos por uso de inmuebles	15,196,125	62.7%	#######	63.3%	20.5%
Valoración de inversiones en inmuebles	6,905,157	28.5%	5,266,904	26.4%	31.1%
Valoración derechos fiduciarios	1,913,102	7.9%	942,862	4.7%	102.9%
Recuperación cuentas por cobrar	1,190	0.0%	-	0.0%	100.0%
Otros ingresos operacionales	7,562	0.0%	14,355	0.1%	-47.3%
Total ingresos Operacionales	**24,218,948**	**100.0%**	**19,916,052**	**100.0%**	**21.6%**
Gastos Operacionales					
Comisiones	**4,116,497**	17.0%	4,063,056	20.4%	1.3%
Impuestos	9,725	0.0%	312,847	1.6%	-96.9%
Deterioro cuentas por cobrar	18,233	0.1%	-	0.0%	0.0%
Otros gastos operacionales	2,071,379	8.6%	2,716,229	13.6%	-23.7%
Total gastos operacionales	**6,215,834**	**25.7%**	**7,092,132**	**35.6%**	**-12.4%**
Rendimientos abonados	**18,003,114**	**74.3%**	**12,823,920**	**64.4%**	**40.4%**

*Para el análisis vertical se utiliza como parámetro de comparación el rubro de ingresos operacionales.
**Para el análisis horizontal se realizo la variación de una año a otro.
Las notas a los estados financieros pueden ser consultado en www.skandia.com.co

7 Resumen de Gastos (expresados en miles de pesos)

Cifras en miles de pesos (COP)	JUNIO 2021	JUNIO 2020
Gastos operacionales		
Gastos bancarios	36,547	30,838
Custodia de valores	47,874	47,855
BVC	78,400	76,600
Prediales	973,937	918,184
Honorarios y comisiones	234,235	726,814
Impuestos	81,789	312,847
Seguros	355,401	341,117
Mantenimiento inmuebles	137,837	215,553
Proveedor de Precios	1,895	1,156
Estudios	-	226,870
Extractos	-	2,193
Asset management inmobiliario	133,187	129,960
Total gastos operacionales (sin incluir comisión de admón.)	**2,081,104**	**3,029,987**
Comisión de administración	4,105,707	4,062,145
Total gastos operacionales.	**6,186,810**	**7,092,132**
Valor promedio cartera (semestre enero-junio) **B.**	561,255,509	551,071,520
Porcentaje gastos = A / B	0.37%	0.55%



7.1 Análisis de Gatos

Para el primer semestre del 2021 los gastos más representativos para el Fondo fueron Impuestos prediales, Seguros, Honorarios y Comisiones, Mantenimiento y Operación de los inmuebles y Asset Management Inmobiliario.

El rubro de Impuesto Predial corresponde al pago total para el periodo 2021 teniendo en cuenta las fechas estipuladas por la Secretaria de Hacienda para cada ciudad obtenido los descuentos por pronto pago.

Dentro del rubro de Seguros se encuentra el pago de las pólizas de responsabilidad civil y todo riesgo del portafolio de inmuebles para la vigencia 2021-2022.

Dentro del rubro de honorarios y comisiones se encuentra el pago de la comisión por la prestación y cierre efectivo de los contratos de arrendamiento, asesorías legales y comités de inversión del Fondo.

Los rubros de Mantenimiento y Operación de los Inmuebles y Asset Management Inmobiliario corresponden a las cuotas de administración por las áreas de los inmuebles que se encuentran vacantes y los pagos a la compañía CBRE por los servicios de comercialización de estas áreas.

El incremento del rubro de gastos por Comisión Fiduciaria en $43 Millones para junio del 2021, está originado principalmente por la variación positiva del promedio del valor del fondo a lo largo del año, debido a que en el año 2020 el valor promedio mensual del fondo fue de $551,071.520 millones y en el año 2021 de $561,255.509 millones de pesos.

8 Cobro de Comisión

Al cierre del mes de junio de 2021, la comisión efectivamente cobrada para cada participación fue: A: 0% y C: 1,47%.

Igualmente, al mismo cierre los gastos totales del Fondo incluyendo desvalorización, para cada participación fue: A: 2,66% y C: 2,66%.

Las obligaciones de la sociedad administradora del Fondo de Inversión Colectiva relacionadas con la gestión del Fondo son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al Fondo de Inversión Colectiva no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFÍN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el Fondo de Inversión Colectiva está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el Fondo del respectivo Fondo de Inversión Colectiva.