Informe de
Rendición De Cuentas

Junio 2022

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 del 1ro de Enero al 30 de Junio de 2022 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.

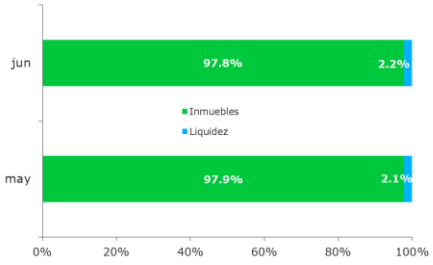
FICI Skandia CPA

1. **Objetivo de Inversión.**

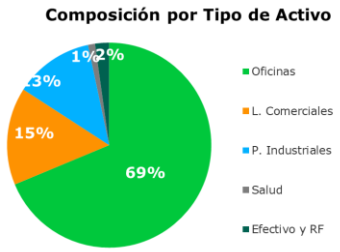
   Invertir los recursos en la compra de bienes inmuebles que generen un importante nivel de cánones de arrendamiento y que cuenten además con potencial de valorización de sus precios. Su política de inversión está orientada a la adquisición de inmuebles que cuenten con contratos de arrendamiento, inmuebles 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**

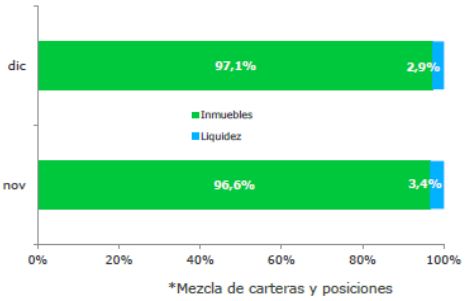
- **Cierre Junio 2022**

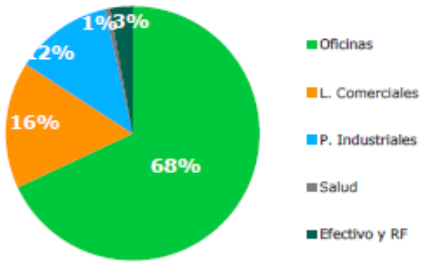


Por Clase de Activo



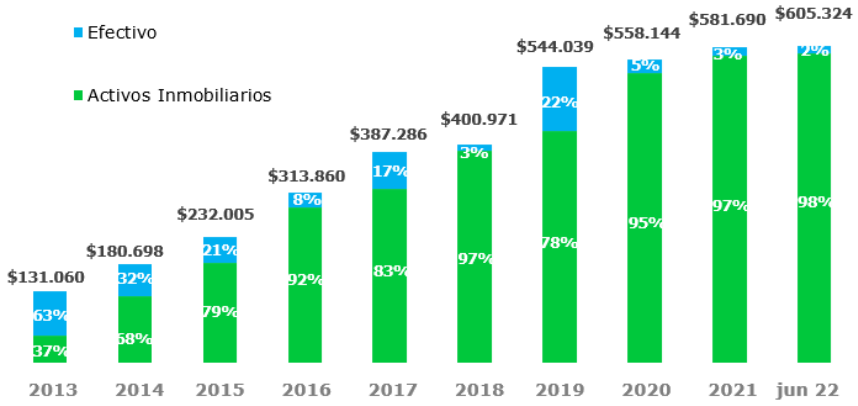
- **Diciembre 2021**





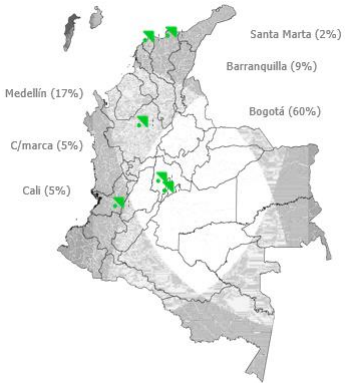
Evolución de los Activos Bajo Administración a junio de 2022

FICI Skandia CPA cuenta con 13 grupos de inmuebles adquiridos al cierre de junio de 2022, cerca de 39 inquilinos y más de 85.000 mt2 construidos y gestionados. Los AUM han crecido más de 340% en los últimos 8 años y a diciembre de 2022 tienen un valor de $605.324 MMCOP.

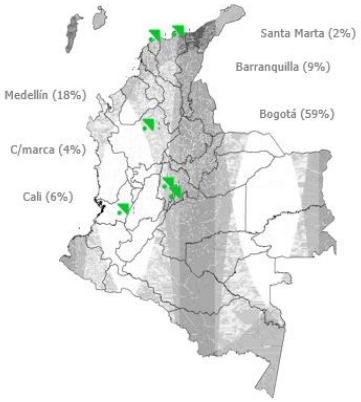


Concentración por Ubicación Geográfica

Junio 2022



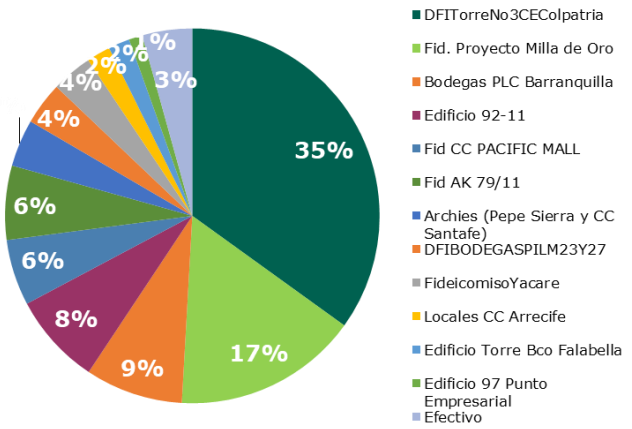
Diciembre 2021



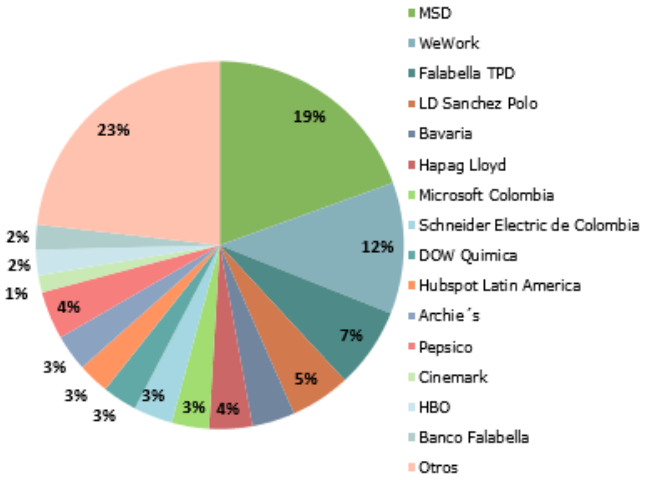
Principales Inmuebles y Arrendatarios

Junio 2022

Por Inmueble



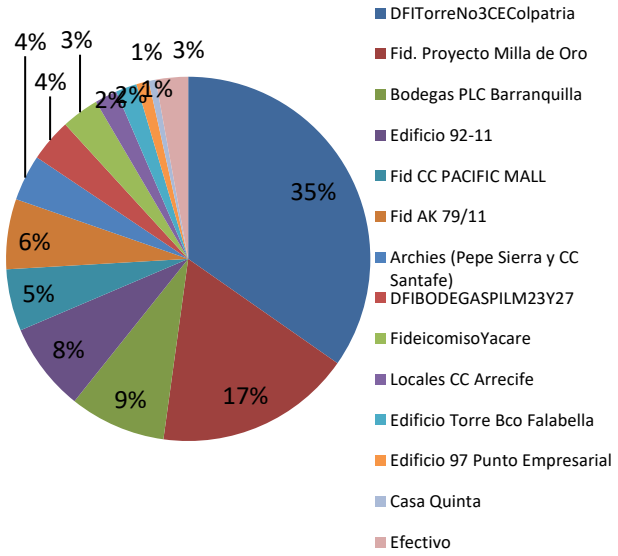
Por Arrendatario



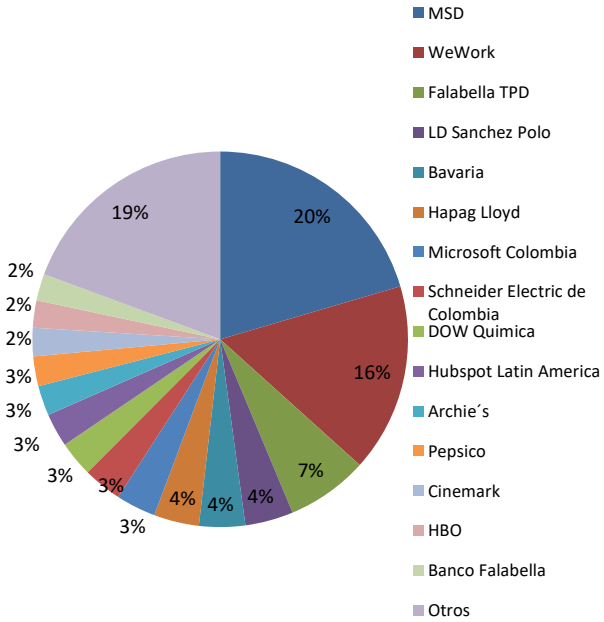
*MSD. Merck Sharpe & Dohme
*Falabella TPD. Tienda por departamentos

Diciembre 2021

Por Inmueble



Por Arrendatario



A continuación, la explicación de las coberturas y mitigantes de riesgos de crédito o terminación anticipada, para los contratos de arriendo más relevantes del fondo donde se encuentra aproximadamente el 38% del flujo mensual de los cánones de arrendamiento. 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
- Cláusulas 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, con finalización en mayo de 2027

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

- Contrato a 15 años
- Inició pagos en el 1er semestre de 2021, con vencimiento en enero 2036
- Cuenta con garantía de Casa Matriz
- Penalidades por terminaciones anticipadas desde el inicio del contrato y desde 22 cánones de sanción, que disminuye en cascada con cada año que pasa de contrato
- Ocupación del edificio creciente, cercana al 50% y aumento de sus miembros corporativos en el Edificio Antejardín

Finalmente, el Contrato de arrendamiento con Falabella tienda por departamentos cuenta con una cláusula de permanencia mínima hasta el año 2028, con vencimiento final en febrero de 2035

Los demás contratos de arrendamiento, individualmente, no representan más del 4% del flujo de arriendos, por lo que en los restantes 36 arrendatarios no existe una concentración de flujo.

La duración promedio de los contratos de arrendamiento totales es cercana a los 7,3 años aproximadamente.

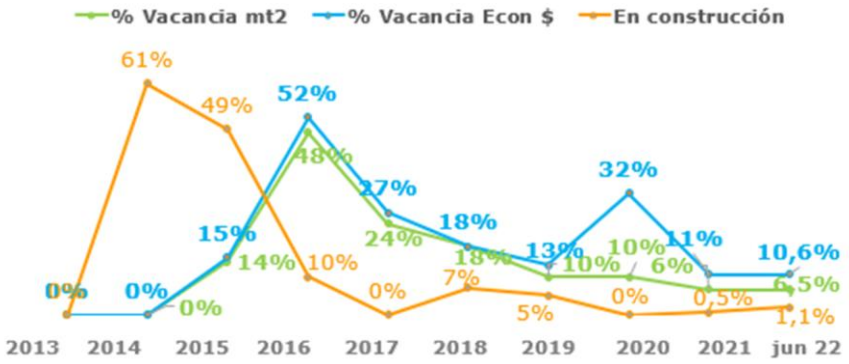
Evolución de la Ocupación

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 vacantes al fondo, ya que fueron comprados en construcción siguiendo los parámetros y esquemas de mitigación de riesgos de construcción y comercialización definidos. En los siguientes 5 periodos se redujo considerablemente la vacancia, evidenciando la experiencia al momento de comercializar áreas principalmente a compañías multinacionales. Al cierre de junio de 2022 la vacancia física del FICI es del 6,5% aprox., y presenta una reducción respecto del semestre anterior explicada principalmente por la firma de 4 nuevos contratos de arrendamiento, que se detallan más adelante en la sección de firma de contratos de arriendo. La vacancia económica a junio de 2022 está cercana al 10,6%, se redujo desde 22% del año anterior gracias al inicio y cumplimiento en los pagos de los nuevos contratos que se han firmado para el Edificio Sequoya 79/11. Adicionalmente, es importante destacar que aun cuando el indicador de vacancia económica es superior al 10%, FICI Skandia CPA a junio de 2022 es uno de los FICI´S que presenta rentabilidades en el año corrido superiores en más de 500pb la inflación del mismo periodo, según información pública de Fichas Técnicas.

skandia

Informe de
Rendición De Cuentas

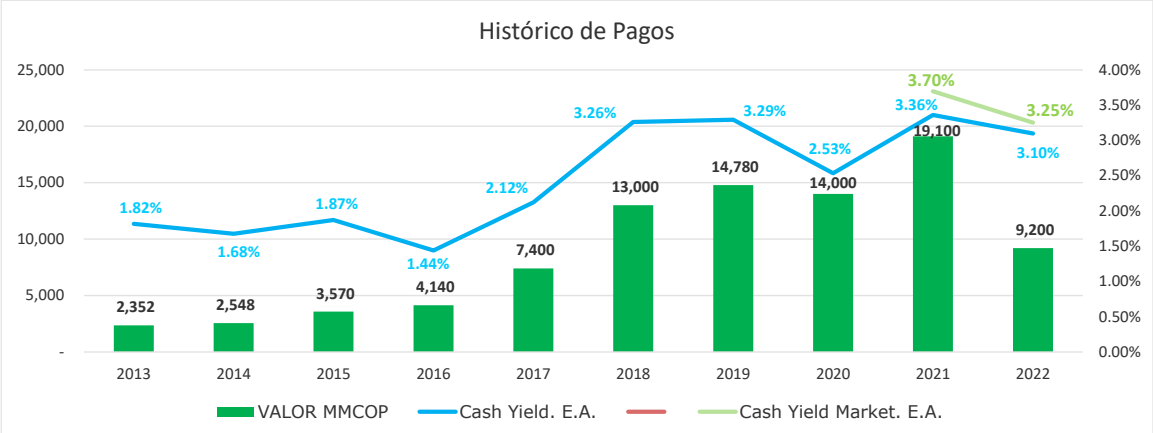
Junio 2022



Pago de Redenciones Anticipadas Cierre Junio 2022

En la siguiente gráfica se presenta la evolución desde el año 2013 al cierre de junio de 2022 de los valores aprobados y/o pagados por redenciones anticipadas trimestrales, consolidadas anualmente (y semestralmente para 2022), por el FICI Skandia CPA a sus inversionistas, así como la rentabilidad equivalente, al cierre del primer semestre de 2022.

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

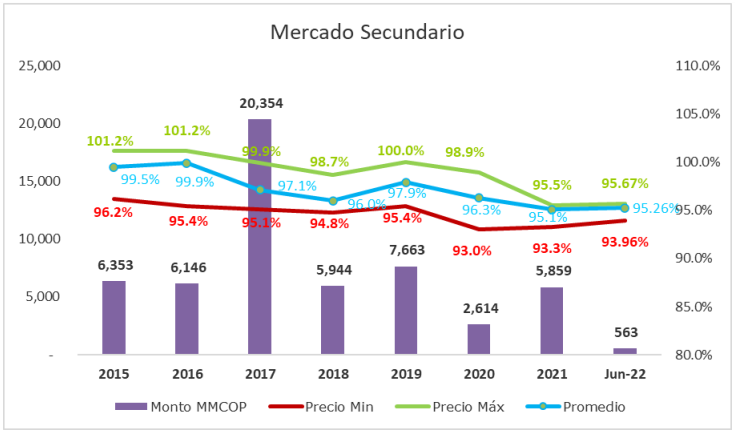


Indicadores	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	
										1er T	1er T
Retorno pagado MMCOP	$ 1,752,000,000	$ 2,439,000,000	$ 3,279,000,000	$ 4,140,000,000	$ 7,400,000,000	$ 13,000,000,000	$ 14,780,000,000	$ 14,000,000,000	$ 19,100,000,000	$ 4,500,000,000	$ 4,700,000,000
Número de Unidades	11,832,973	15,593,459	18,824,286	22,949,924	26,282,776	25,460,117	32,346,121	31,505,846	30,545,811	30,257,143	30,029,158
% / Vlr Unidad	1.3%	1.3%	1.4%	1.3%	1.9%	3.2%	2.7%	2.5%	3.3%	0.76%	0.78%
% / Vlr Mercado	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	3.4%	0.79%	0.82%
Retorno por Unidad	148.06	156.41	174.19	180.39	281.55	510.60	456.93	444.36	625.29	148.73	156.51
Vlr Mercado / Vlr Unidad	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	95.5%	95.7%	94.5%
Precio de mercado									18,186.93	18,756.72	19,036.91
Valor de Unidad	11,095.29	11,623.00	12,340.38	13,674.95	14,716.46	15,740.34	16,959.48	17,707.36	19,034.40	19,599.65	20,148.87

Actualización de la actividad en el Mercado Secundario:

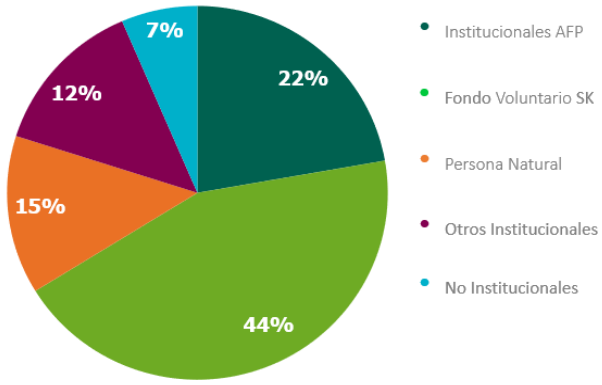
La especie con la que se negocian las participaciones del FICI Skandia CPA en la BVC se denomina "FONDARRER", en la rueda DSER del MEC, (Deuda Privada, No Estandarizada, por el momento en la Rueda de Renta Fija). El siguiente es el resumen de las negociaciones en el mercado secundario al cierre del mes de junio de 2022.

Concepto	2014- 2016	2017	2018-2019	2020	2021	jun-22	TOTAL
No. de Unidades	1,021,084	1,444,992	875,766	127,694	334,589	30,077	3,834,202
Monto MMCOP	12,499	20,354	13,607	2,614	5,860	563	55,497
Precio Promedio	12,333.57	13,839.69	15,376.82	16,608.91	17,367.23	18,669.88	14,804.87
No. Operaciones	287	267	445	48	111	63	1221



Inversionistas del FICI Skandia CPA a junio de 2022:

Al cierre del mes de junio de 2022, los inversionistas (1.024 directos y más de 2.950 indirectos), del Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario se encuentran clasificados de la siguiente manera:



2.1. Estrategia de Inversión Primer Semestre 2022.

La estrategia de inversión y las actividades realizadas en FICI Skandia CPA durante el primer semestre del 2022 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:

a. En el 1er semestre de 2022 la estrategia se mantuvo similar a la utilizada en el 2do semestre del 2021, la cual está enfocada en proteger el flujo actual de arrendamiento e incrementarlo vía firma de nuevos contratos y por ende reducción de la vacancia (esta parte de la estrategia cumplida satisfactoriamente y más adelante en el documento se resumen estos logros), adicionalmente
b. 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 y prioridad:

    • 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)
    • Comercio (en sectores supermercados, farmacias, tecnología y última milla)
    • Oficinas corporativas (enfocada en ubicaciones Premium dirigida a multinacionales). Sin embargo, no se analizaron en el 1er semestre de 2022 y no se analizarán lo que resta del año 2022 potenciales inversiones en oficinas.

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

Igualmente, es importante resaltar que los recientes dos años han sido 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 a esto se ha logrado mantener a lo largo de este periodo de casi dos años un nivel de facturación superior al de los ingresos recibidos en un mes sin coyuntura por la pandemia, debido a los nuevos contratos de arrendamiento que generan nuevos ingresos al FICI 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 y concentrados en sectores como lo son las industrias farmacéutica, tecnológica,

entretenimiento digital, retail on-line, supermercados, financieros, consultoría y logística en general, que han sido resistentes a las diferentes coyunturas que han vivido la humanidad, el país y el fondo en particular, como lo han sido: la pandemia, manifestaciones sociales, panorama geo-político local e internacional, ajustes normativos y cambios en gobierno.

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

Al lo largo del primer semestre de 2022 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 39 arrendatarios, no solo procurando hacer acuerdos de corto plazo en los contratos de arriendo para aliviar los flujos de caja de los arrendatarios 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:

Firma de nuevos contratos:

Se firmaron en este 1er semestre de 2022 4 nuevos contratos que se describen a continuación:

i. Bodegas PLC en Barranquilla: A compañía logística Área: 2.462 mt2, término 3 años
ii. Edificio Sequoya 79/11 Bogotá:
    a. Oficinas, Área 473,52 mt2 compañía consultora, término 5 años
    b. Local, Área 156 mt2 mt2 compañía sector educación, término 2 años
iii. Local CC Arrecife, Santa Marta: Área 104 mt2, término 1 año

Renovación de Contratos:

Adicionalmente, en el 1er semestre de 2022 ya se han renovado 3 de los 4 principales contratos de arriendo que se vencen en el año 2022, equivalente a renovar el 50% del flujo de arriendo que se vence en el presente año, que a su vez representa el 9% del flujo total del fondo. Quiere decir, que solo resta renovar el 4,5% del flujo total del fondo que se vende este año, con un arrendatario con el cual ya se acordó su intención de renovar (oficinas), y está pendiente el tramite de firma del Otrosí de renovación.

Negociaciones de potenciales nuevos contratos de arriendo:

Finalmente, el FICI Skandia CPA para el 2do semestre de 2022 se encuentra en proceso de revisión de 3 contratos nuevos de arrendamiento que se describen a continuación:

i. Oficinas Edificio Yacaré: A compañía de Co-Working, Área: 2 pisos, 1.536 mt2, término 5 años
ii. Local Edificio Sequoya 79/11 Bogotá: Área 202 mt2 compañía sector Co-Working, término 3 años
iii. Local Torre 3, Bogotá: Área 113 mt2, 3 años

Como se puede observar, aun cuando existía incertidumbre por las diferentes coyunturas listadas anteriormente, en este primer semestre de 2022 se firmaron 4 nuevos contratos, se renovaron 3 de los 4 principales vencimientos del presente año y se cuenta con un pipeline para continuar con firmas

de contratos de arriendo, por lo que los indicadores de vacancia no solo se mantienen sino que se reducen a niveles del 6,5% al cierre del semestre y se tienen expectativa de cerrar el año 2022 con vacancia física menor al 5%.

Lo anterior complementa muy bien los 8 contratos y renovaciones del año 2021, donde más del 90% fue con multinacionales, corroborando que, de acuerdo con la ubicación, calidad de inmuebles y fortaleza financiera y de negocio del arrendatario, existen aún oportunidades de negocio.

Actividades administrativas de los inmuebles y de FICI Skandia CPA:

- Se ha realizado la actualización de avalúos comerciales el 1er semestre de 2022 para 5 de los principales 12 grupos de inmuebles del portafolio, esto es, más del 75% del área administrada por el FICI Skandia CPA ya actualizada, por lo que no se esperan impactos relevantes en avalúos comerciales para lo que resta del año 2022. Se evidencia en promedio un incremento total neto aproximado en los avalúos de IPC 12 meses - 1,5%, lo cual ya se ha visto reflejado en los registros contables del FICI Skandia CPA, sin impacto material, siendo algunos inmuebles de comercio los que disminuyeron valor y las oficinas más nuevas alquiladas a multinacionales y bodegas rentadas, las que impactaron positivamente en el avalúo total del fondo al cierre del semestre. Sin embargo, esto quiere decir que después de iniciada la coyuntura por la pandemia, el FICI ha valorado casi tres veces todos sus inmuebles y cualquier efecto causado por estas coyunturas ya están recogidos y presentados en estos avalúos comerciales, realizados por compañías avaluadoras independientes con certificación MAI del Appraisal Institute de EEUU y RICS del Reino Unido.
- 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 2022 noventa y siete (97) Comités de Inversiones Inmobiliarias y en el más reciente se actualizó el pipeline de negocios y estrategia de corto y mediano plazo para el FICI Skandia CPA, incluidas las posibilidades de generación de liquidez. 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 atraer nuevos inquilinos, establecer la continuidad de los arrendatarios y/o ampliación de áreas en los inmuebles, principalmente los ubicados en la Calle 100, Torre 3, Sequoya Calle 79/11 y Calle 92 en Bogotá, para reducir el riesgo de vacancia. Al cierre del primer semestre de 2022, la inversión en activos inmobiliarios corresponde al 97,8% del valor del portafolio.

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

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

Aún cuando el cambio ocurrió hace un poco más de un año, es importante recordar un evento que es relevante para el Fondo, y es que 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 o aquellos que por norma contable internacional deban registrar inversiones a precio de mercado en bolsa.

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 Circular 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:

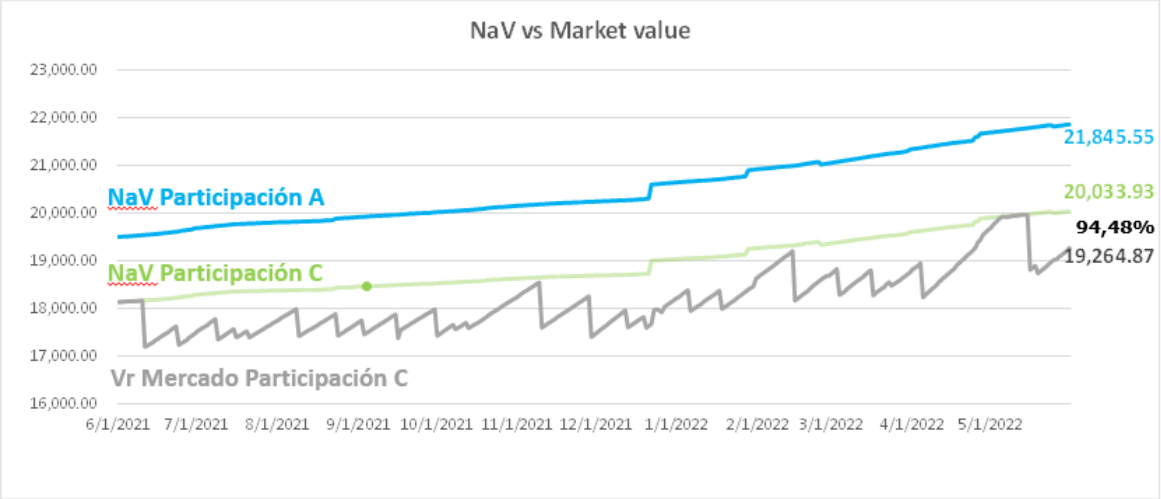
1) Tomar información de los últimos 18 meses de las operaciones de mercado secundario para establecer el volumen de negociación base para tener en cuenta las operaciones del mercado secundario como insumo para el cálculo del precio de valoración.
2) Ante la presencia de operaciones de mercado, tomar 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.

Al cierre de junio de 2022 el resultado de la aplicación de la nueva metodología de valoración en comparación con la anterior metodología de valoración a NaV, es la siguiente:

FICI Skandia CPA

(junio 2021 – junio 2022)



Favorablemente, el FICI Skandia CPA se ha negociado en el mercado de valores con un descuento cercano y promedio al 5% de su valor de unidad.

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

  - Los días 24 de enero y 25 de abril de 2022 se realizaron los pagos de redenciones anticipadas en un porcentaje de 0,95% y 0,76% sobre los saldos de las inversiones a diciembre de 2021 y marzo de 2022 respectivamente y se tiene proyectado realizar la segunda entrega de excedentes sobre ingresos percibidos en el año 2022 para el día 25 de julio de 2022, con los ingresos percibidos de abril a junio de 2022.

    El histórico de pagos anuales se encuentra arriba en este informe en la sección pago de redenciones anticipadas.

    Finalmente, en los Comités 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**

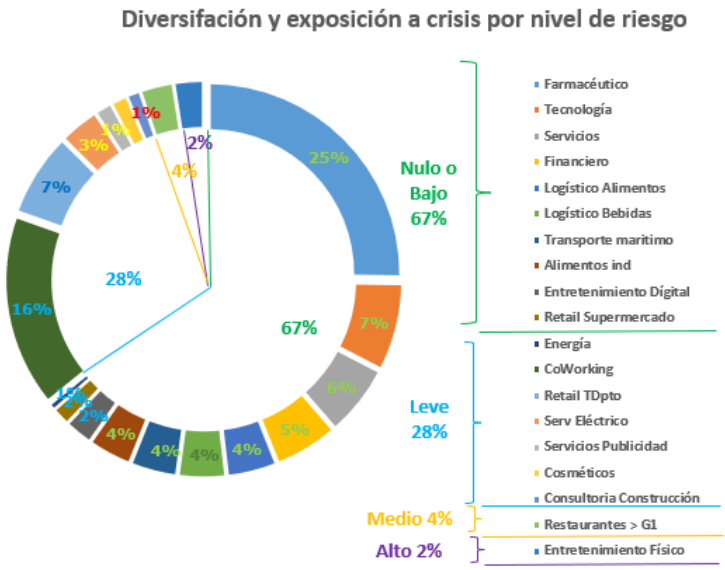
  El sector inmobiliario local ha presentado algunos ajustes, sin embargo, gracias a las reactivaciones y dinamismo del sector, se han presentado absorciones positivas de metros cuadrados en oficinas y bodegas, entre tanto, las áreas vacantes en comercio a nivel nacional

al cierre del año 2021 comenzaron a presentar niveles de ocupación, tráfico y ventas similares a los vistos antes de la coyuntura causada por la pandemia. A continuación, se presenta un breve comentario de actualización del FICI Skandia CPA respecto de la clasificación de sus arrendatarios por sector económico.

El FICI SK CPA en calidad de arrendador sólo cuenta con 3 acuerdos vigentes con arrendatarios, que aplican para una parte del 2022 y uno de ellos para 2023.

Para el año 2022, la perspectiva de variación en ingresos por arrendamiento es 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 28 meses de coyuntura, consideramos necesario actualizar la concentración del flujo de rentas con el que cuenta el FICI Skandia 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 2022, los acuerdos ya celebrados y lo visto como mayor riesgo de cumplimiento según el sector al que pertenece cada arrendatario:



En esta gráfica se puede confirmar que cerca del 67% 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 y otras coyunturas evaluadas, o han tenido una afectación no material. Existe una concentración del flujo de ingresos del 28% en lo que consideramos riesgo leve, esto es en sectores relacionados con tiendas por departamento, cosméticos, energía, servicios, publicidad y 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. Un 4% en riesgo medio por estar en sector comercio, aun cuando recuperado se requiere supervisión constante, 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.

La Gerencia del FICI Skandia CPA se encuentra gestionando nuevamente los gastos más relevantes del periodo 2022 para reducir el efecto neto sobre el portafolio en este año.

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 de este, 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 estos, 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 estas, 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 2022 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 2022, 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 2022, los principales emisores y su respectiva participación del Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Skandia Comprar para Arrendar I, son los siguientes:

JUNIO DE 2022	
PRINCIPALES EMISORES	
EMISOR	PART. %
TORRE No. 3 CE	35.18%
ITAU FIDUCIARIA	22.01%
ALIANZA FID FID	13.14%
EDIFICIO CHICO	7.96%
PATRIMONIOS AUT	6.77%
BODEGAS PILM 23	3.72%
LOCAL AV PEPE S	3.12%
EDIFICIO TORRE	1.94%
CENTRO COMERCIA	1.81%
BANCO DAVIVIEND	1.42%
OTROS	2.93%
TOTAL	100.00%

4. Información de Desempeño

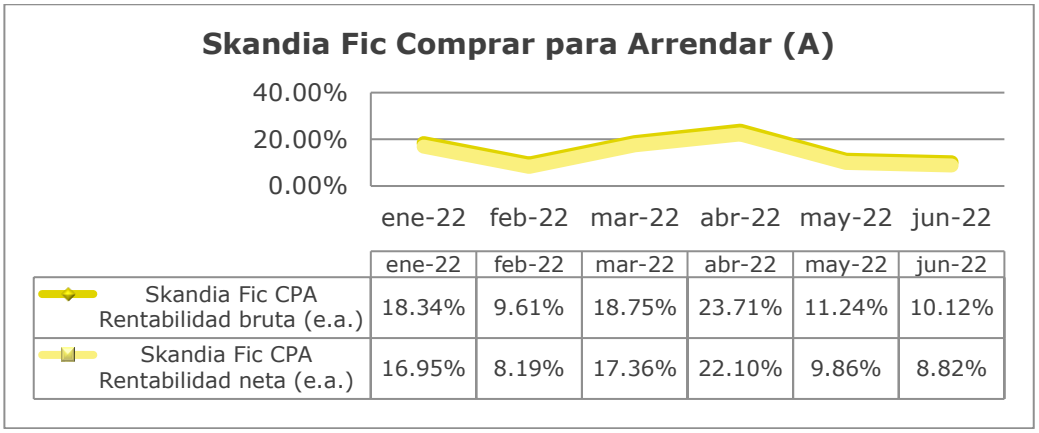
4.1 Comportamiento de la Rentabilidad (neta y bruta), por tipo de participación.

El siguiente es el comportamiento de la rentabilidad neta actual e histórica del FICI Skandia CPA al cierre de junio de 2022:

	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	8,816%	13,840%	13,840%	11,854%	9,355%	8,452%	0,629%	1,183%	1,183%	1,664%	1,390%	1,149%
Tipo C	7,209%	12,159%	12,159%	10,202%	7,739%	6,849%	0,629%	1,183%	1,183%	1,664%	1,390%	1,149%

A continuación, se muestran las gráficas de la rentabilidad de FICI Skandia CPA por participación para el cierre del segundo semestre de 2022, 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:

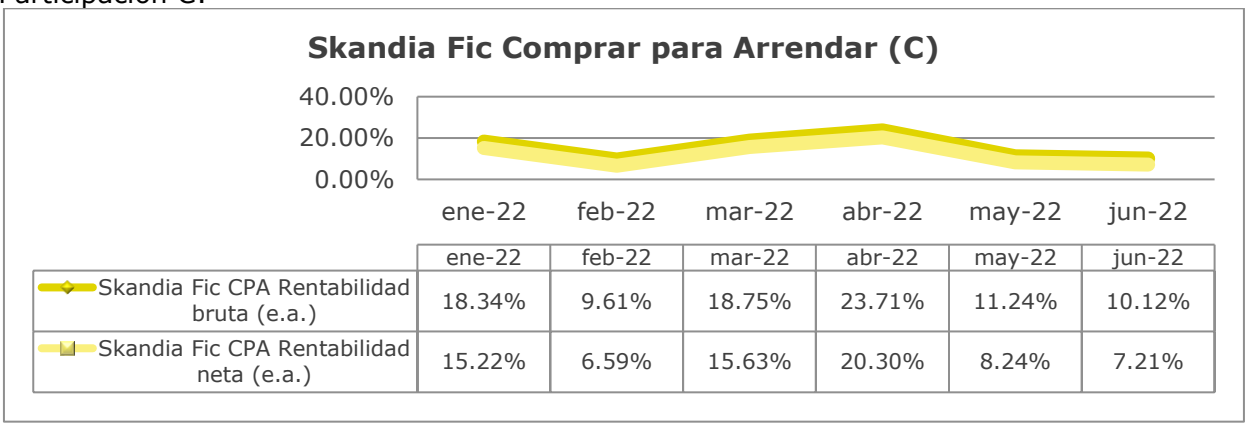


	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	jun-22
Skandia Fic CPA Rentabilidad bruta (e.a.)	18.34%	9.61%	18.75%	23.71%	11.24%	10.12%
Skandia Fic CPA Rentabilidad neta (e.a.)	16.95%	8.19%	17.36%	22.10%	9.86%	8.82%

Participación B:

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

Participación C:



	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	jun-22
Skandia Fic CPA Rentabilidad bruta (e.a.)	18.34%	9.61%	18.75%	23.71%	11.24%	10.12%
Skandia Fic CPA Rentabilidad neta (e.a.)	15.22%	6.59%	15.63%	20.30%	8.24%	7.21%

La participación C del portafolio presentó una rentabilidad mensual en el mes de junio de 2022 de 7,21% E.A. y 12 meses de 10,20% E.A. (con la metodología basada en NaV, avalúos comerciales certificados y flujos de renta). Los rubros que mayor rentabilidad aportaron a FICI Skandia CPA durante el mes fueron los flujos de arrendamientos (60%), la variación de la UVR o avalúos (39%) y las cuentas de ahorro aportaron el 1% de la rentabilidad en el mes. Este resultado se debe a la favorable y creciente facturación y cobro de arrendamientos, en los meses de mayo y junio de 2022 se actualizaron avalúos comerciales y los mismos han crecido año a año menos que el crecimiento del IPC, por esto se reduce el aporte en la rentabilidad mensual por parte del indicador UVR. Para los inversionistas que valoran su inversión en el FICI Sk CPA a precios de mercado, al cierre del mes la Participación del Fondo tuvo un valor de mercado de $19.036,91 equivalente a un 94,48% del valor de NaV.

En los primeros seis meses del año, los rubros que mayor rentabilidad aportaron fueron los flujos de arrendamientos (42%), la variación de la UVR o avalúos (57%) y las cuentas de ahorro aportaron el 1%, explicado principalmente por el comportamiento de la inflación mensual alta del primer semestre del año 2022 y su impacto en el indicador de UVR, en el cual están expresados por normatividad los avalúos comerciales.

La rentabilidad calculada con variación a NaV no ha presentado una volatilidad material, sin embargo, la rentabilidad calcula con valor de mercado si ha presentado una marcada volatilidad, debido a los momentos de marcación de precio durante mes en la BVC, datos presentados arriba en este informe en el numeral 2.1 en el aparte de Metodología de Valoración.

Importante mencionar que la diferencia de valores entre las Participaciones A y C corresponden al valor de comisión de administración que por Reglamento no se cobra a la Participación A, las demás variaciones y volatilidades impactan de igual manera a las dos participaciones.

4.2. Perspectivas Comportamiento Principales Activos

Que debemos esperar para 2022 y siguientes periodos:

Oficinas
Dado el dinamismo y crecimiento de la demanda del 2021, las cifras y perspectivas son positivas para 2022. En Bogotá y en los próximos meses se presentarán pocos proyectos nuevos de Oficinas, sin embargo, la nueva demanda de áreas continuará su incremento, se espera que esta necesidad la sigan generando empresas de BPO, Farmacéuticas, Co-Working, Tecnología e E-Commerce. A inicio ya de 2022, se conocen búsquedas activas de más de 40.000 mt2 para estas empresas, que, aunque tienen personas en Home Office, se han dado cuenta que requieren espacio físico, áreas colaborativas importantes para trabajo en equipo e identificación de compañía, lo que hace que el esquema en formato hibrido con espacios nuevos donde se pueda ser creativos, es lo que se impondrá en adelante. Se puede esperar un incremento en precios de renta entre el 8% y el 10% en el segundo semestre del año 2022, principalmente después de elecciones presidenciales.

Para Medellín se espera continúe la preferencia por el corredor Milla de Oro y disminuiría la concentración o interés de las empresas por las ubicaciones en las afueras como Sabaneta y el sector de las Palmas.

Se estima estabilización de la tasa de vacancia para el cierre del año 2023.

Foco: Modelo hibrido creciendo, fortalecimiento del co-working, cambio de oficinas a mejor calidad, importancia de certificaciones medioambientales

Industrial
Se espera una absorción superior de 160.000 mt2 y a futuro hasta el año 2024 se mantenga una demanda superior a 130.000 mt2 promedio anual. Es un sector que sigue en crecimiento y requiriendo mt2, la vacancia se va a mantener debido a que la ocupación se satisface con proyectos BTS o construcciones a la medida de empresas que requieren estas áreas específicas. Varios actores incursionarán en esta clase de activos, al igual que jugadores internacionales buscando invertir en este mercado industrial - logístico en Colombia. Sin duda fue el sector que mejor desempeño ha presentado en los años 2020 y 2021 y se espera que la tendencia continúe por lo menos 3 años más.

Las negociaciones son muy agresivas y se están cerrando al precio de asking o al precio inicial de oferta, por lo tanto, los desarrolladores tienen un control en la negociación. En los BTS el precio se da por estructura del proyecto, precio de construcción y no por referencia del mercado, por esta razón, no se espera una variación en los precios marcada, pero sí se puede decir que se va a presentar un leve crecimiento del 4% al 7% en precios de renta.

Foco: Tecnología y automatización, remodelación y renovaciones, incremento en seguridad

Comercio
Los centros comerciales ubicados en ciudades principales o centros comerciales premium ya están regresando a ocupaciones, tráfico, precios y ventas en cifras pre-pandemia. Debido a que este sector es uno de los más susceptibles a restricciones de movilidad, se requiere un seguimiento constante a cualquiera de estas medidas para garantizar una completa recuperación, igualmente, estos ajustes son mejor logrados en estructuras donde la propiedad del centro comercial es de uno o pocos propietarios que permite tomar decisiones estratégicas y de mercado más rápido y con intereses claros.

Foco: Tiendas más pequeñas y contratos a menor plazo, tiendas como parte de la cadena de distribución

Vivienda
Se espera bastante movimiento en 2022 (2021 fue un año record en ventas de vivienda), y para 2022 aún quedan subsidios del gobierno y esto seguirá motivando la venta de unidades y adicionalmente la tasa de interés de crédito hipotecario se mantiene baja. Actores internacionales ya están ingresando a proyectos Multifamily, que, aunque no cuenta con retornos iguales a inmuebles corporativos, los Gestores Inmobiliarios si quieren diversificar sus portafolios en activos inmobiliarios contra-cíclicos.

Hotelería
Continuaría un incremento en ocupación en hotelería de turismo y familiar más no corporativo, por lo que se esperan nuevos jugadores entre estos también internacionales ingresando a este sector hotelero de turismo. El Sector Hotelero corporativo se prevé alguna recuperación para 2024 o 2025.

Foco: Viajeros con intención de incrementar horas de turismo y trabajo nómada, experiencias digitales

Sector Salud
Grandes EPS o entidades prestadoras de Salud desarrollarán alianzas con Fondos o Compañías Inmobiliarias para consolidar planes de expansión, lo cual atraerá más inversionistas en estas fases de crecimiento, se requerirá hacer análisis en la fortaleza financiera de las compañías de salud que tomen estos inmuebles para determinar el éxito de los mismos.

En **conclusión**, las proyecciones son positivas para todos los subsectores, con algunas revisiones especiales para comercio y hotelería corporativa, así mismo, se presentará incertidumbre que es usual post elecciones y cambios de gobierno, por lo que se espera que el 2do semestre de 2022 se paralice un poco el mercado y luego de ese periodo se reactive en el año 2023. Para el cierre de 2022 es posible que se generen incrementos en los precios de renta de oficinas entre un 8% y 10% y en Bodegas entre 4% al 7%.

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 harían en especies con el menor impacto en volatilidad y con la mejor calificación crediticia.

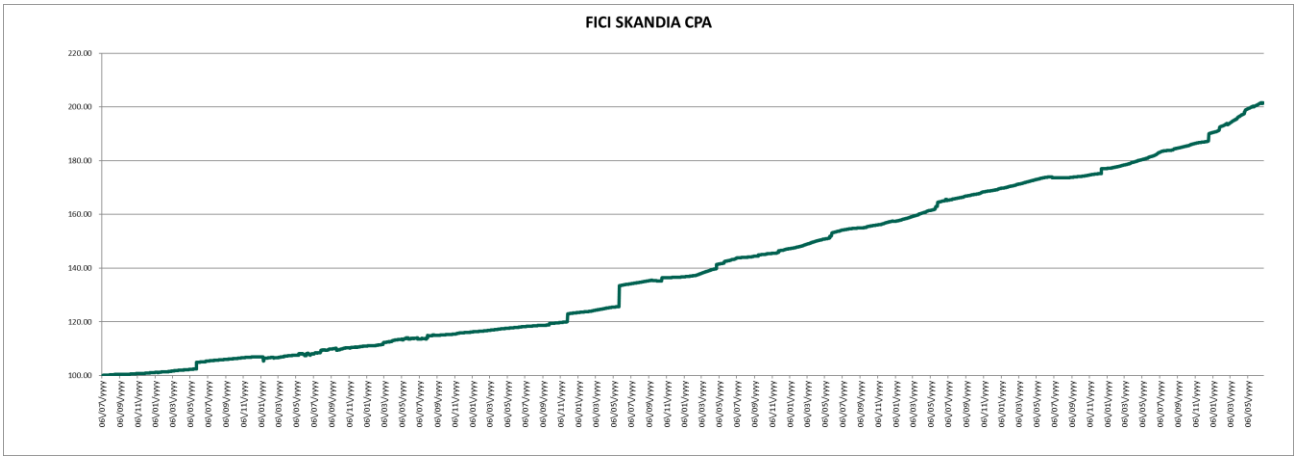
Reiteramos la estrategia de evaluar inversiones dirigidas al sector corporativo (Multinacional), enfocadas en proyectos bien ubicados diferentes a las zonas con mayor oferta y con características diferenciadoras, con adecuados precios de entrada, amplios plazos en la duración de los contratos de arrendamiento 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 y prioridad:

- 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)
- Oficinas corporativas (enfocada en ubicaciones Premium dirigida a multinacionales)
- Comercio (en sectores supermercados, farmacias, tecnología y última milla)

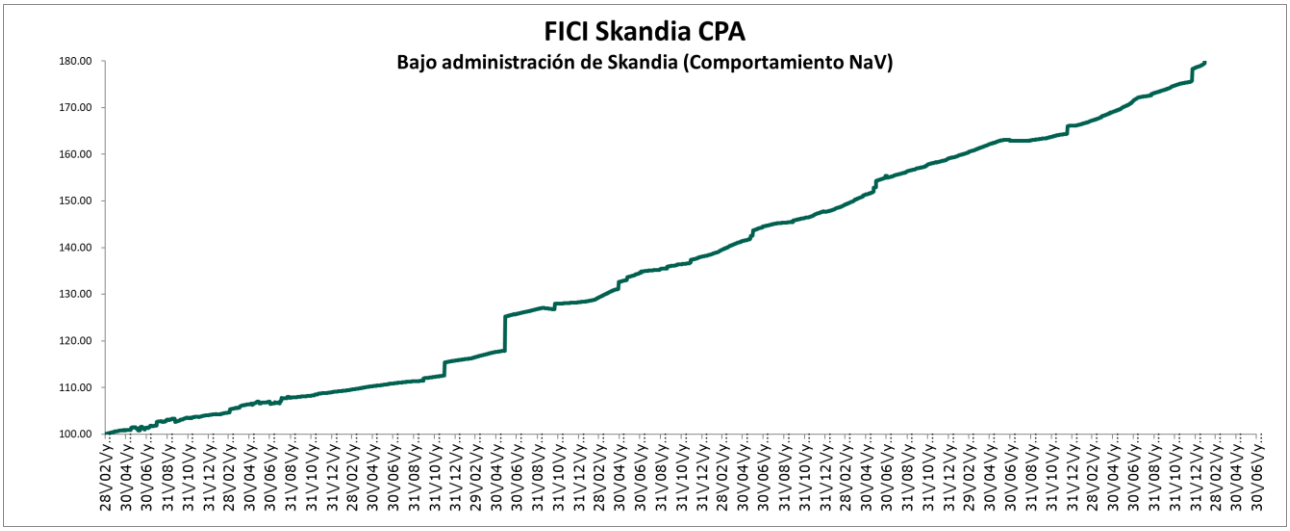
5 Evolución del Valor de la Unidad.

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 2022:

Desde el inicio del FICI Skandia CPA



Desde el inicio de administración del FICI Skandia 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 pueden ser consultados en www.skandia.com.co

A continuación, se presenta el Estado de Situación Financiera y Estado de Resultados del FICI Skandia CPA al cierre de junio de 2022.

6.1 Estado de Situación Financiera

Estado de Situación Financiera

Cifras en miles de pesos (COP)	30 de junio de 2022 Saldo cierre	Análisis vertical *	31 de diciembre de 2021 Saldo cierre	Análisis vertical *	Análisis horizontal **
Activo					
Efectivo	13,596,351	2.2%	16,597,252	2.9%	-18.1%
Inversiones	592,828,426	97.9%	565,750,404	97.3%	4.8%
Cuentas por Cobrar	1,163,750	0.2%	950,305	0.2%	22.5%
Total Activos	**607,588,527**		**583,297,961**		
Pasivo					
Cuentas por pagar	1,556,007	0.3%	1,429,940	0.2%	8.8%
Otros pasivos	708,637	0.1%	177,832	0.0%	298.5%
Total Pasivos	**2,264,644**		**1,607,772**		
Patrimonio					
Bienes fideicomitidos	605,323,883	100%	581,690,189	100%	4.1%
Total pasivo y Bienes Fideicomitidos	**607,588,527**		**583,297,961**		

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

El principal rubro que compone los AUMS del Fondo son las inversiones que están representadas en derechos fiduciarios y propiedades de inversión con un 97.9% y un 97.3% en junio de 2022 y diciembre de 2021, respectivamente. Presentan un aumento del 4.8% con respecto al año anterior por las valoraciones expresadas en UVR´S, actualización de avalúos comerciales e incrementos de inversión en el proyecto Casa Quinta.

El pasivo está conformado principalmente por la cuenta por pagar a la Sociedad Fiduciaria por concepto de comisión por administración.

Los otros pasivos hacen referencia a la provisión de gastos, presenta un incremento de 298.5% con respecto al año anterior, debido a los gastos que se tienen previstos para el pago de seguros de los inmuebles que se realizará en el mes de julio.

6.2 Estado de Resultados

Estado de Resultados

Cifras en miles de pesos (COP)	30 de junio de 2022 Saldo cierre	Análisis Vertical*	30 de junio de 2021 Saldo cierre	Análisis Vertical*	Análisis horizontal **
Ingresos Operacionales					
Intereses	279,718	0.7%	195,812	0.8%	42.9%
Ingresos por uso de inmuebles	17,574,891	42.1%	15,196,125	62.7%	15.7%
Valoración de inversiones en inmuebles	15,609,571	37.4%	6,905,157	28.5%	126.1%
Valoración de derechos fiduciarios	8,264,057	19.8%	1,913,102	7.9%	332.0%
Otros ingresos operacionales	8,158	0.0%	7,562	0.0%	7.9%
Total Ingresos Operacionales	**41,736,395**	**100.0%**	**24,217,758**	**100.0%**	72.3%
Gastos Operacionales					
Comisiones	4,351,851	10.4%	4,105,707	17.0%	6.0%
Pérdida esperada cuentas por cobrar	10,354	0.0%	17,043	0.1%	-39.2%
Otros gastos operacionales	3,665,007	8.8%	2,091,894	8.6%	75.2%
Total Gastos Operacionales	**8,027,212**	**19.2%**	**6,214,644**	**25.7%**	29.2%
Rendimientos Abonados	**33,709,183**	**80.8%**	**18,003,114**	**74.3%**	87.2%

*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.

El principal rubro que conforma a los ingresos operacionales son los ingresos por arriendos en inmuebles y las utilidades que provienen de derechos fiduciarios, este concepto representa el 42.1% y el 62.7% en junio de 2022 y junio de 2021, respectivamente.

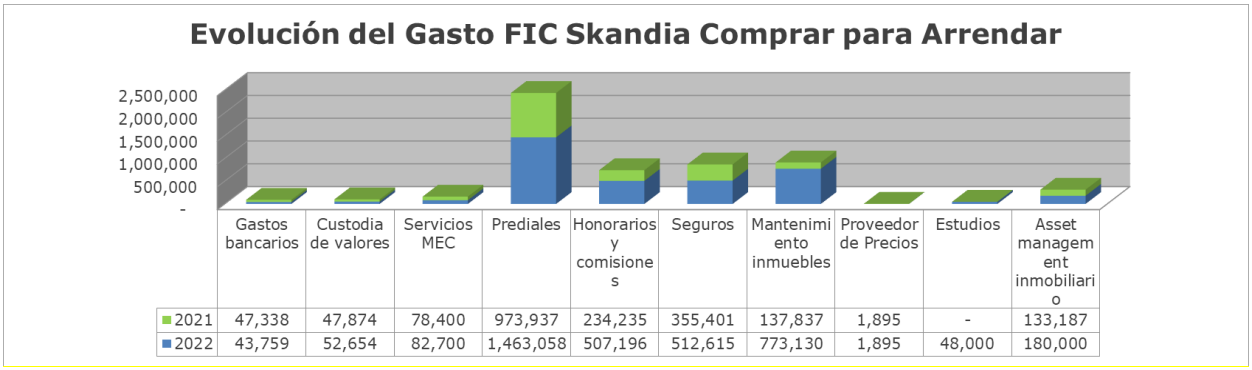
La variación de 332.0% en la valoración de inversiones en derechos fiduciarios corresponde principalmente a la variación positiva de la inflación mensual en el primer semestre del año 2022, lo que ha hecho que el indicador UVR también tenga un comportamiento positivo, impactando favorablemente el valor de los inmuebles en los Estados Financieros de los patrimonios autónomos.

7 Resumen de Gastos (expresados en miles de pesos)

Evolución de gastos

Cifras en miles de pesos (COP)

Gastos operacionales	JUNIO 2022	JUNIO 2021
Gastos bancarios	43,759	47,338
Custodia de valores	52,654	47,874
Servicios MEC	82,700	78,400
Prediales	1,463,058	973,937
Honorarios y comisiones	507,196	234,235
Seguros	512,615	355,401
Mantenimiento inmuebles	773,130	137,837
Proveedor de Precios	1,895	1,895
Estudios	48,000	-
Asset management inmobiliario	180,000	133,187
Total gastos operacionales (sin incluir comisión de admón..) A.	**3,665,007**	**2,091,894**
Comisión de administración	4,351,851	4,105,707
Total gastos operacionales.	**8,016,858**	**6,197,601**
Valor promedio patrimonio (enero-junio) **B.**	594,580,757	551,071,520
Porcentaje gastos = A / B	0.62%	0.38%



7.1 Análisis de Gastos

Los gastos más representativos para el Fondo fueron Impuestos prediales, Seguros, Honorarios y Comisiones, Mantenimiento y Operación de los inmuebles.

El incremento del rubro de gastos por Comisión Fiduciaria en **$246 Millones** para junio de 2022, está originado principalmente por la variación positiva del promedio del valor del fondo a lo largo del semestre, debido a que en el año 2021 el valor promedio mensual del fondo fue de $551,071.520 millones y en el año 2022 de $594,580.757 millones de pesos.

8 Cobro de Comisión

Al cierre del mes de junio de 2022, 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: 5.63% y C: 5,63%.

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.