Informe de
Rendición De Cuentas

Diciembre 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 del 1ro de Julio al 31 de Diciembre 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.

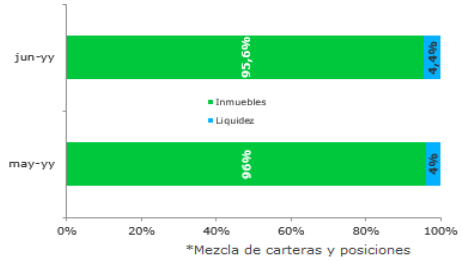
   Otro objetivo primordial es el control y la administración profesional de las inversiones inmobiliarias en donde el vehículo participa, para garantizar la gestión estratégica de cada grupo de inmuebles, procurando la generación de valor y la permanencia de los arrendatarios.

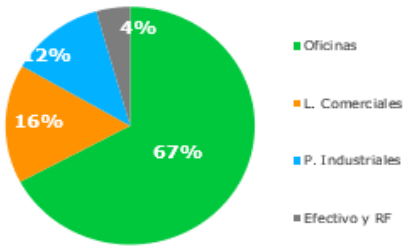
2. Composición del Fondo de Inversión Colectiva

   CIERRE

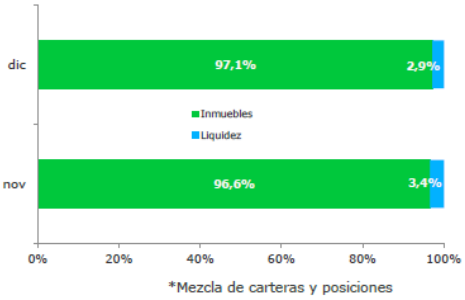
   POR CLASE DE ACTIVO

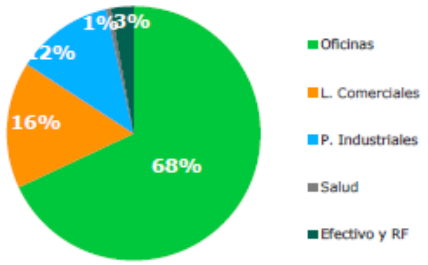
- JUNIO 2021





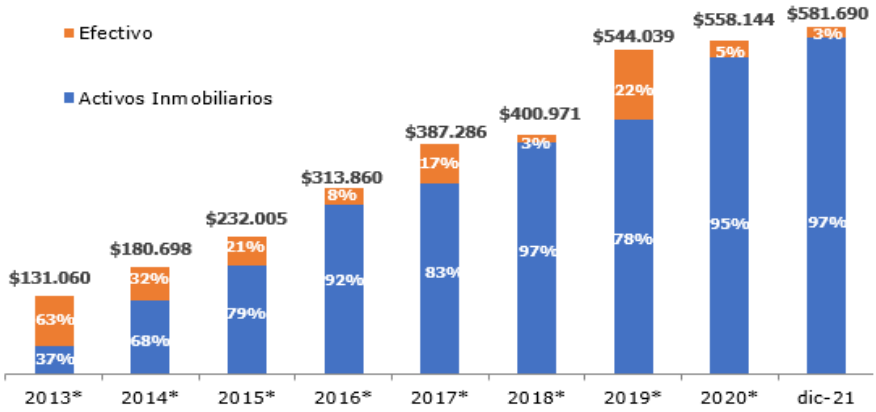
- DICIEMBRE 2021





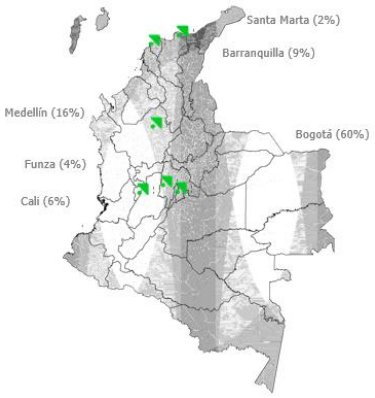
EVOLUCIÓN DE LOS ACTIVOS BAJO ADMINISTRACIÓN A DICIEMBRE DE 2021

FICI Skandia CPA cuenta con 13 grupos de inmuebles adquiridos al cierre de diciembre de 2021, cerca de 39 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 2021 tienen un valor de $581.690 MMCOP.

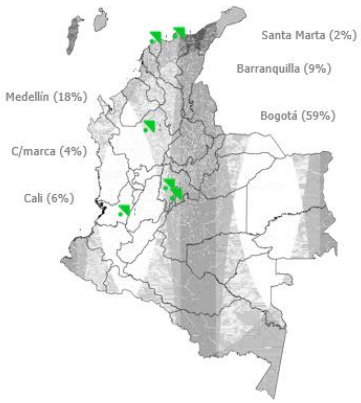


CONCENTRACIÓN POR UBICACIÓN GEOGRÁFICA

JUNIO 2021



DICIEMBRE 2021



skandia

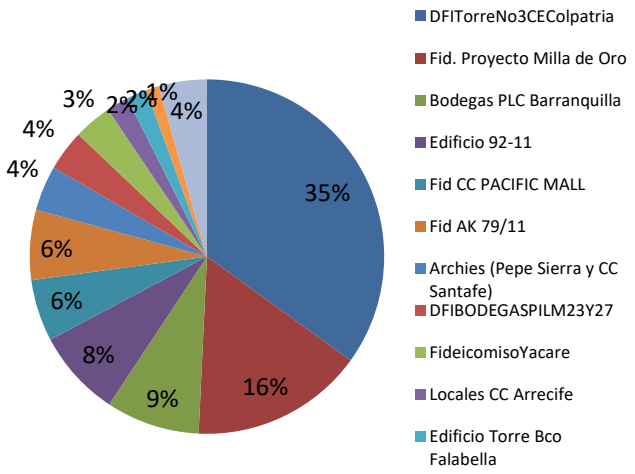
Informe de
Rendición De Cuentas

Diciembre 2021

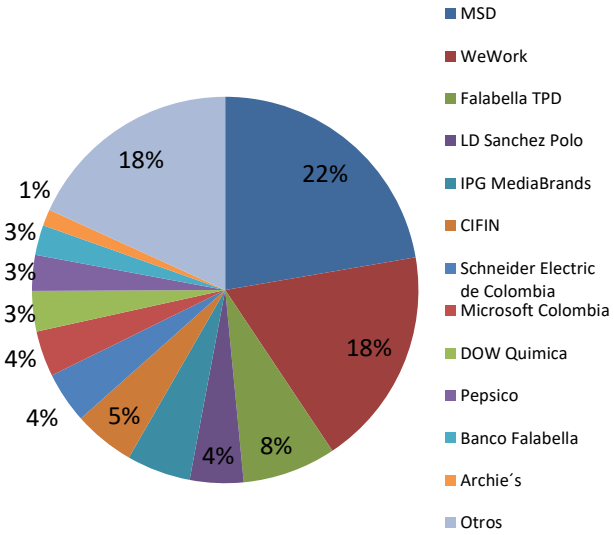
PRINCIPALES INMUEBLES Y ARRENDATARIOS

JUNIO 2021

POR INMUEBLE



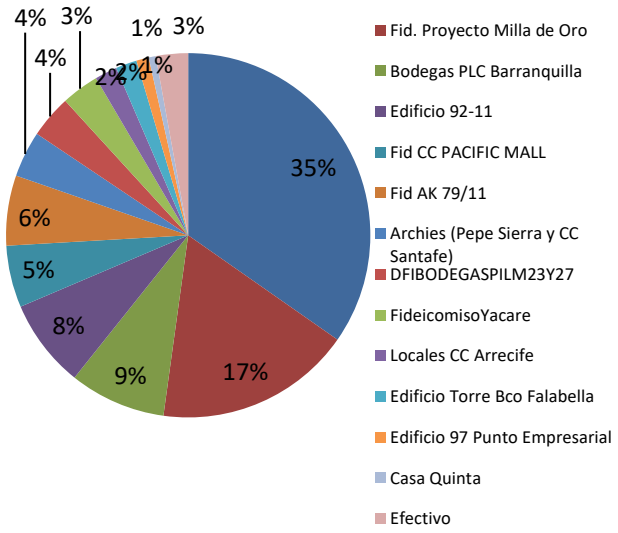
POR ARRENDATARIO



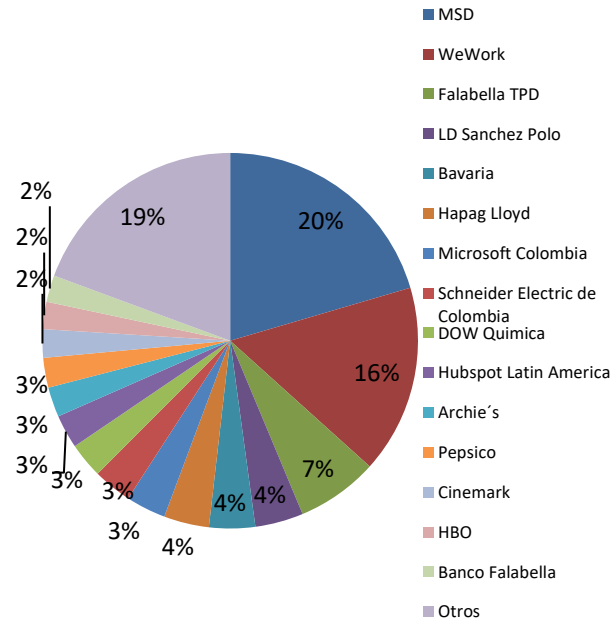
*MSD. Merck Sharpe & Dohme
*Falabella TPD. Tienda por departamentos

DICIEMBRE 2021

POR INMUEBLE



POR ARRENDATARIO



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:

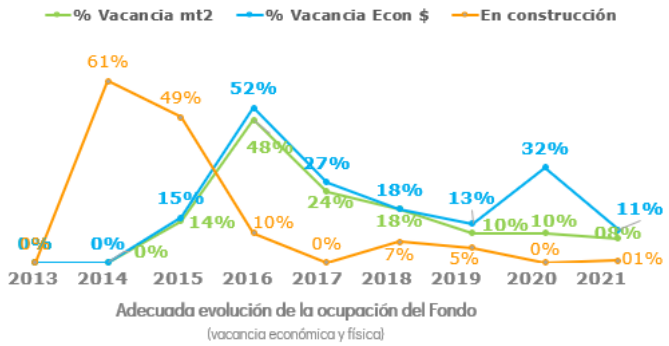
- Contrato a 15 años
- Inició pagos en el 1er semestre de 2021
- Cuenta con garantía de Casa Matriz
- Penalidades por terminaciones anticipadas desde el inicio del contrato y desde 22 cánones de sanción, que disminuye en cascada con cada año que pasa de contrato
- Ocupación del edificio creciente, cercana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

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

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

EVOLUCIÓN DE LA OCUPACIÓN

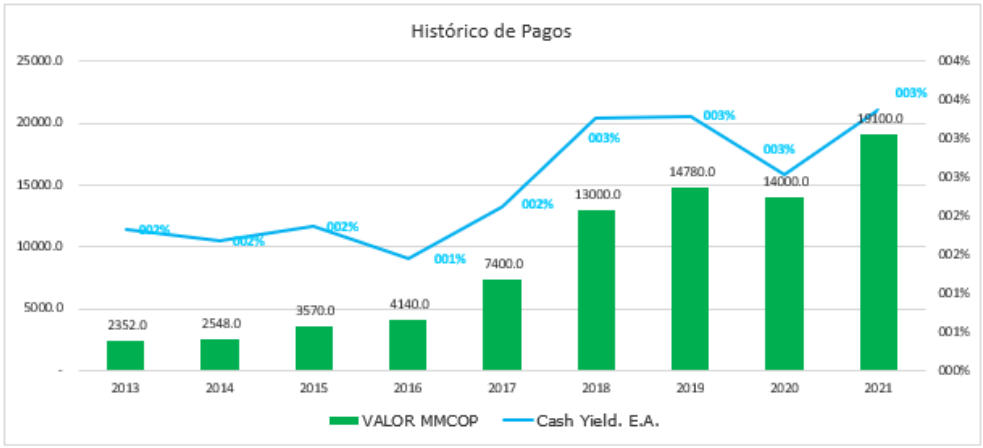
La vacancia física del FICI Skandia CPA ha presentado un favorable comportamiento desde el año 2016, periodo en el cual el FICI ejecutó su estrategia de duplicar los metros cuadrados bajo administración y estos nuevos metros llegaron vacantes al fondo, ya que fueron comprados en construcción siguiendo 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 diciembre de 2021 la vacancia física del FICI es del 8% aprox., y presenta una reducción respecto del semestre anterior explicada principalmente por el alquiler de la bodega ubicada en Funza a una compañía del sector bebidas para el cierre del semestre. La vacancia económica a diciembre de 2021 está cercana al 11%, se redujo desde 22% del semestre 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 diciembre de 2021 es el FICI que presenta la mayor rentabilidad anual entre los principales FICI del mercado y según información pública de Fichas Técnicas.



PAGO DE REDENCIONES ANTICIPADAS CIERRE DICIEMBRE 2021

En la siguiente gráfica se presenta la evolución desde el año 2013 al cierre de diciembre de 2021 de los valores aprobados y/o pagados por redenciones anticipadas trimestrales, consolidades anualmente, por el FICI Skandia CPA a sus inversionistas, así como la rentabilidad equivalente, al cierre del 2do semestre de 2021.

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



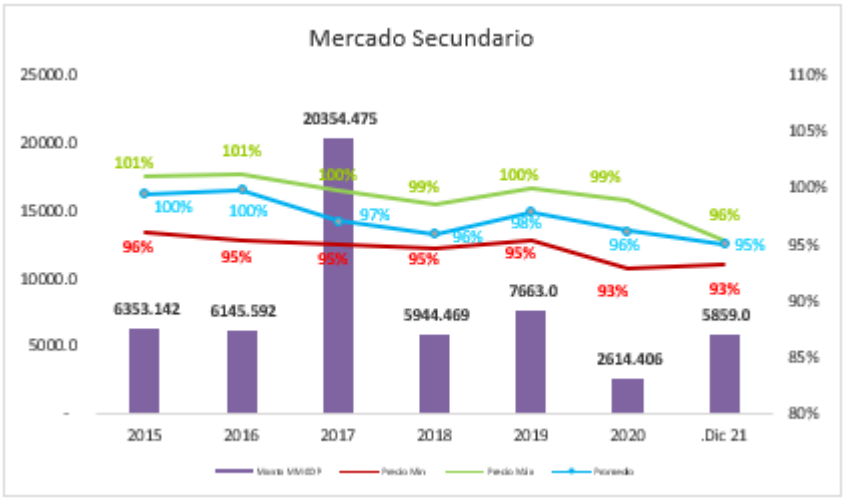
Indicadores	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Retorno pagado	1.752.000.000	2.439.000.000	3.279.000.000	4.140.000.000	7.400.000.000	13.000.000.000	14.780.000.000	14.000.000.000	19.100.000.000
Numero de Unidades	11.832.972,90	15.593.458,78	18.824.285,57	22.949.924,33	26.282.775,88	25.460.116,52	32.346.120,66	31.505.846,26	30.545.810,80
% / Vlr Unidad	**1,33%**	**1,35%**	**1,41%**	**1,32%**	**1,91%**	**3,24%**	**2,69%**	**2,51%**	**3,36%**
% / Vlr Mercado	**N/A**	**N/A**	**N/A**	**N/A**	**N/A**	**N/A**	**N/A**	**N/A**	**3,40%**
Retorno por Unidad	**148**	**156**	**174**	**180**	**282**	**511**	**457**	**444**	**618**
Vlr Mercado / Vlr Unidad	**N/A**	**N/A**	**N/A**	**N/A**	**N/A**	**N/A**	**N/A**	**N/A**	**95,55%**
Precio de mercado									18.186,93
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

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

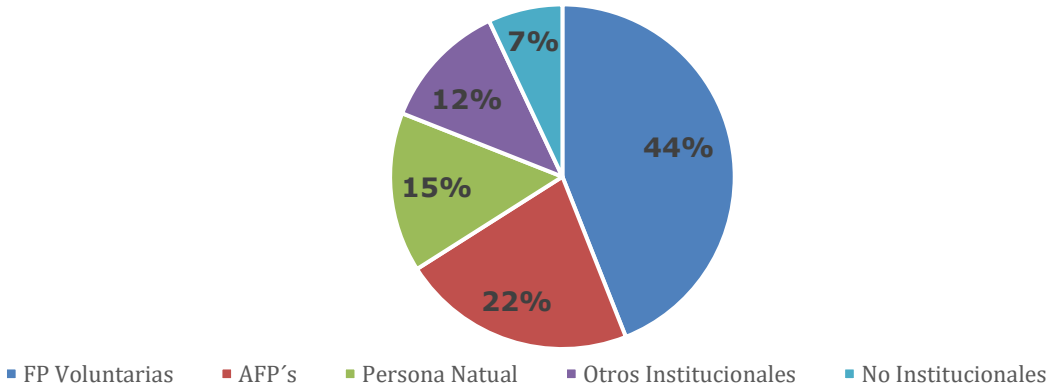
en la Rueda de Renta Fija). El siguiente es el resumen de las negociaciones en el mercado secundario al cierre del mes de diciembre de 2021.

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	TOTAL
No. de unidades	197.086	351.334	472.664	1.444.992	401,803	473,963	127,694	334.589	3.804.125
Monto – COP$MM	2.231	4.122	6.146	20.354	5,944	7,663	2,614	5.860	54.934
Precio promedio	11.256,71	11.817,99	12.929,80	13.839,69	14.689,76	16,063.88	16,608.91	17.367,23	14.321,74
No. operaciones	53	90	144	267	202	243	48	111	1.158



INVERSIONISTAS DEL FICI SKANDIA CPA JUNIO DE 2021:

Al cierre del mes de diciembre de 2021, los inversionistas (1.004 directos y más de 2.500 indirectos), del Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario se encuentran clasificados de la siguiente manera:



2.1. Estrategia de Inversión Segundo Semestre 2021.

La estrategia de inversión y las actividades realizadas en FICI Skandia CPA durante el segundo semestre del 2021 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 2do semestre de 2021 la estrategia se mantuvo similar a la utilizada en el 1er 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) 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 analizaron en el año 2021 y no se analizarán en el primer semestre del año 2022 potenciales inversiones en oficinas.

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

Igualmente, es importante resaltar que los años 2020 y 2021 han sido dos años 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 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, gracias 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 que han sido resistentes a la crisis, como lo son las industrias farmacéutica, tecnológica, entretenimiento digital, retail on line, supermercados, financieros, consultoría y logística en general.

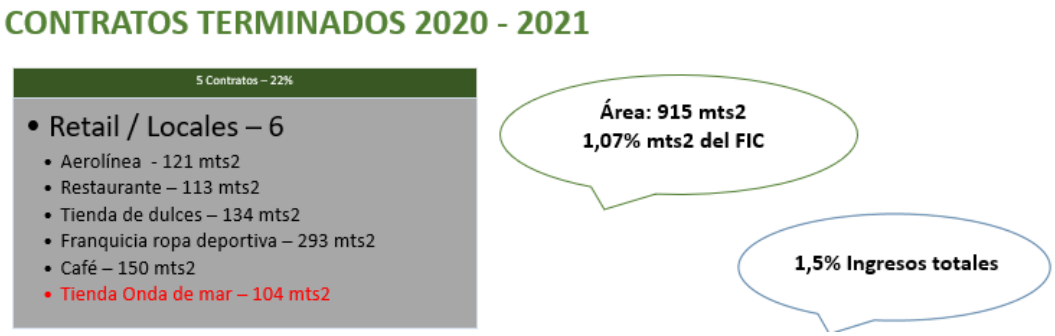
- Actualización y/o firma de contratos de arrendamiento, renovaciones y pagos

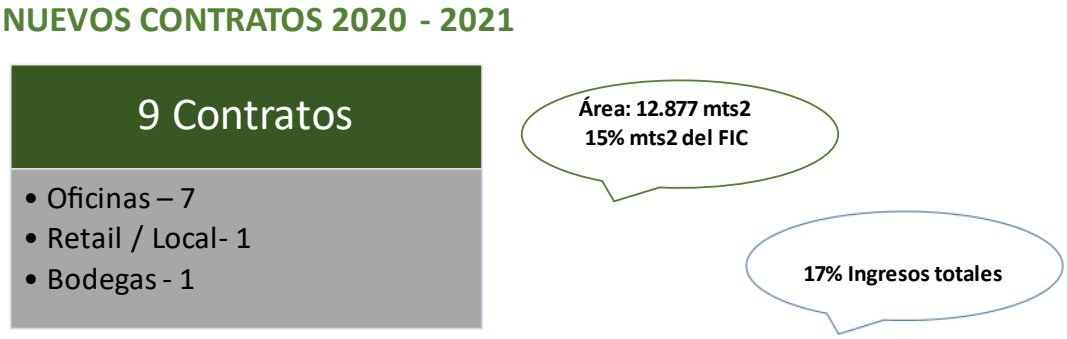
  Al lo largo del año 2021 el equipo gerencial, comercial, legal y operativo del FICI Skandia CPA se ha enfocado en tener un contacto cercano y directo con los cerca de 39 arrendatarios, no solo procurando hacer acuerdos de corto plazo en los contratos de arriendo para aliviar los flujos de caja de los 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

Arrendatarios 39, alivios 26





Como se puede observar aún cuando se cancelaron 6 contratos que representaban el 1,07% del área en metros cuadrados del FICI y el 1,5% de los ingresos totales, en ese mismo periodo se firmaron 9 nuevos contratos que representa un alquiler del 15% de los metros cuadrados del Fondo y un crecimiento cercano al 17% en los ingresos totales, por lo tanto el efecto neto en estos dos años es positivo y representa un crecimiento en mt2 alquilados del 14% y en ingresos cercano al 15,5%.

Por tanto, en este periodo no todo lo relacionado con contratos de arrendamiento se enfocó en 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.

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

  - Se ha realizado toda la actualización de avalúos comerciales en el año 2021 para 12 grupos de inmuebles del portafolio. Se evidenció en promedio un incremento total neto aproximado en los avalúos del IPC + 0,03%, siendo algunos inmuebles de comercio y oficinas 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 dos veces todos sus inmuebles y cualquier efecto causado por esta crisis ya está recogido y presentado en estos avalúos comerciales, realizados por compañías avaluadores 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 segundo semestre de 2021 noventa y tres (93) 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 y/o ampliación de áreas 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 locales pequeños en los Centros Comerciales de Santa Marta y Cali.

    Al cierre del segundo semestre de 2021, la inversión en activos inmobiliarios corresponde al 97,1% 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 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

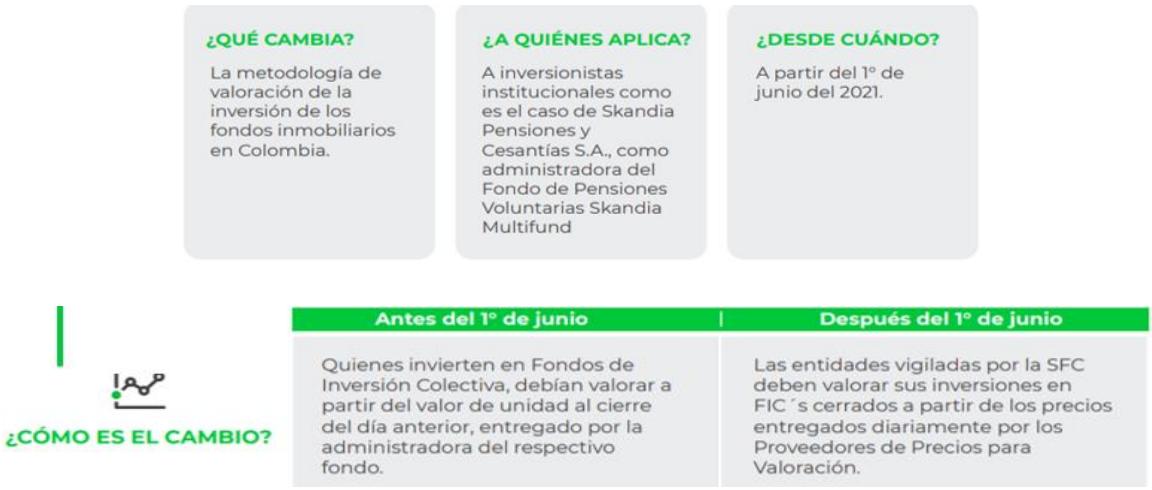
De acuerdo con la Circula Externa 006 de 2021 expedida por la SFC, a partir del 1 de junio de 2021 cambia la metodología de valoración a aplicar por parte de Inversionistas Institucionales.

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:

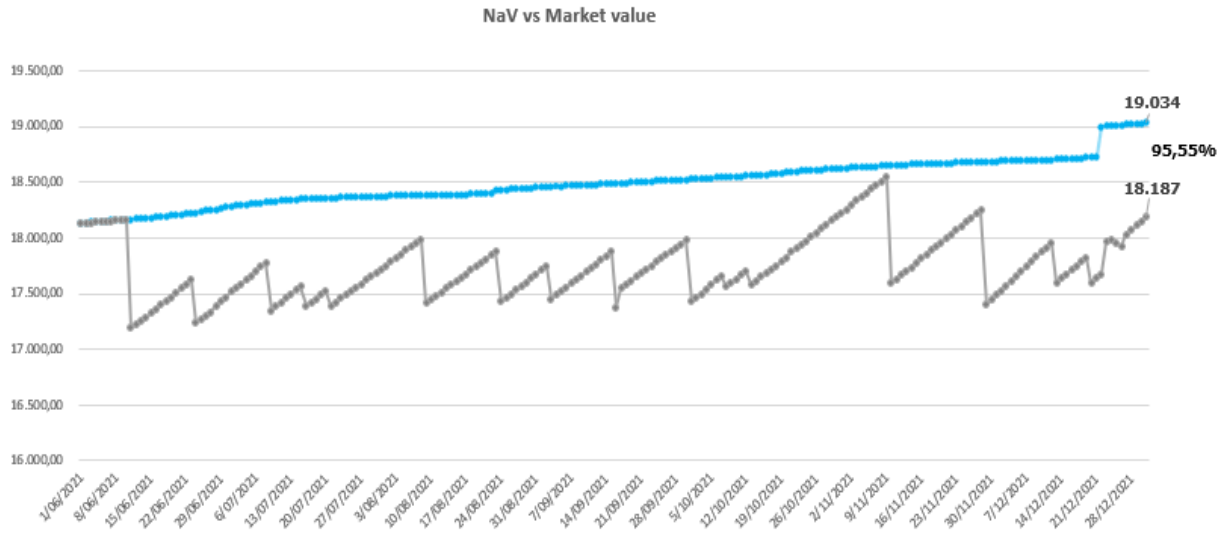
1) Tomar información de los últimos 18 meses de las operaciones de mercado secundario para establecer el volumen de negociación base para tener en cuenta las operaciones del mercado secundario como insumo para el cálculo del precio de valoración.
2) Ante la presencia de operaciones de mercado, tomar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



Al cierre de diciembre de 2021 el resultado de la aplicación de la nueva metodología de valoración en comparación con la anterior metodología de valoración a NaV, es la siguiente:

(junio – diciembre 2021)



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

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

- Los días 26 de julio y 21 de octubre de 2021 se realizaron los pagos de redenciones anticipadas en un porcentaje de 0,83% y 0,88% sobre los saldos de las inversiones a junio y septiembre de 2021 respectivamente y se tiene proyectado realizar la cuarta entrega de excedentes sobre ingresos percibidos en el año 2021 para el día 24 de enero de 20221, con los ingresos percibidos de octubre a diciembre de 2021.

  Este pago que se realizará con los ingresos del 4to trimestre de 2021 logra varios hitos importantes para el FICI SK CPA al cierre del año 2021, así:

  - **Pago más alto en valor absoluto**, pagando en el trimestre **$5.500 (MMCOP)** millones de pesos y llegando a un valor pagado en el año 2021 de $19.100 millones, superior en más del 29% del mayor valor anual pagado hasta el momento, que había sido $14.780 MMCOP en el año 2019.

- **Mayor pago por participación del FICI Sk CPA**, pagando en todo el **año 2021 $618 COP por participación**, superando el mejor año hasta el momento que había sido 2018 y se habían pagado $511 COP por participación.

- **Cash Yield o pago de rendimientos más alto hasta el momento**, llegando a **3,36% E.A. en el 2021** y superando el año 2019 que fue del 3,29% E.A.

- **Segundo mejor pago porcentual para ingresos de un cuarto trimestre**, solo superado por el pago correspondiente al cuarto trimestre del 2018 que representó 4,14% E.A. y en esta ocasión el 3,84% E.A., sin embargo, para el cierre del año 2018 el valor del FICI Sk CPA ($401.000 MMCOP) era 45% menor al valor del cierre de 2021 ($581.700 MMCOP).

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

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, las áreas vacantes en comercio a nivel nacional al cierre del año 2021 comienzan a presentar niveles de ocupación, tráfico y ventas similares a los vistos antes de la pandemía. A continuación, se presenta un breve comentario de actualización del FICI Skandia CPA respecto de la clasificación de sus arrendatarios por sector económico.

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 31 de diciembre del 2021, algunos de estos acuerdos aplican para una parte del 2022.

Aun cuando se reflejó una disminución de ingresos por arrendamiento a diciembre de 2020 del 10% aproximadamente, al cierre del año 2021 y para el año 2022, la perspectiva de variación en ingresos 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 22 meses de coyuntura, 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 diciembre de 2021, 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 64% 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 una concentración del flujo de ingresos del 31% 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 3% 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. Para el comercio de restaurantes, tiendas de ropa de menor tamaño y cines ya se continúa facturando por porcentaje de ventas y/o mínimos garantizados y con acuerdos entre 6 y 12 meses.

Es importante mencionar que se observa una variación favorable respecto al semestre anterior en la clasificación riesgo nulo o bajo, que cambió del 57% al 64%, esto debido a un incremento de arrendatarios de los sectores tecnología, bebidas y servicios, clasificado en riesgo nulo o bajo.

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

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

Al cierre del segundo 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 diciembre 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 segundo 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	34,71%
Itau Fiduciaria Patrimonios Autónomos	22,95%
Alianza Fiduciaria S.A Fideicomisos	12,52%
Edificio Chico 92 11 SAS	7,86%
Fidubogotá S.A	6,22%
Bodega Pilm 23 y 27	3,81%
Local AV PEPE Sierra CRA 17	3,12%
Centro Comercial Arrecife	1,98%
Edificio Torre BCO Falabella	1,88%
Banco Davivienda S.A.	1,87%
Total	96,92%

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

DICIEMBRE DE 2021	
PRINCIPALES EMISORES	
EMISOR	PART. %
TORRE No. 3 CE	34.72%
ITAU FIDUCIARIA	22.95%
ALIANZA FID FID	12.52%
EDIFICIO CHICO	7.86%
PATRIMONIOS AUT	6.23%
BODEGAS PILM 23	3.81%
LOCAL AV PEPE S	3.12%
CENTRO COMERCIA	1.98%
EDIFICIO TORRE	1.88%
BANCO DAVIVIEND	1.87%
OTROS	3.05%
TOTAL	100.00%

4. Información de Desempeño

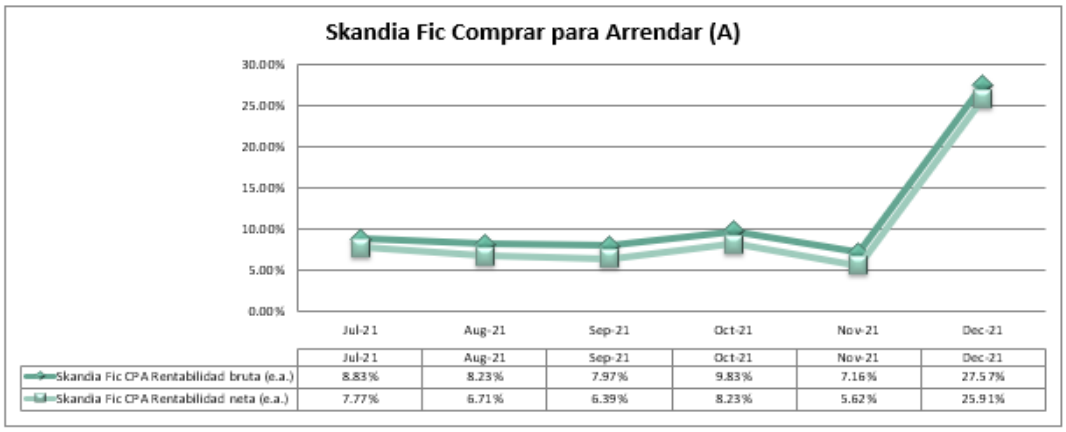
4.1 Comportamiento de la Rentabilidad (neta y bruta), por tipo de participación.

El siguiente es el comportamiento de la rentabilidad neta actual e histórica del FICI Skandia CPA al cierre de diciembre 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	25,913%	9,935%	9,106%	9,106%	7,521%	8,131%	4,912%	2,029%	1,451%	1,451%	1,263%	1,203%
Tipo C	24,054%	8,310%	7,494%	7,494%	5,933%	6,533%	4,912%	2,029%	1,451%	1,451%	1,263%	1,203%

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

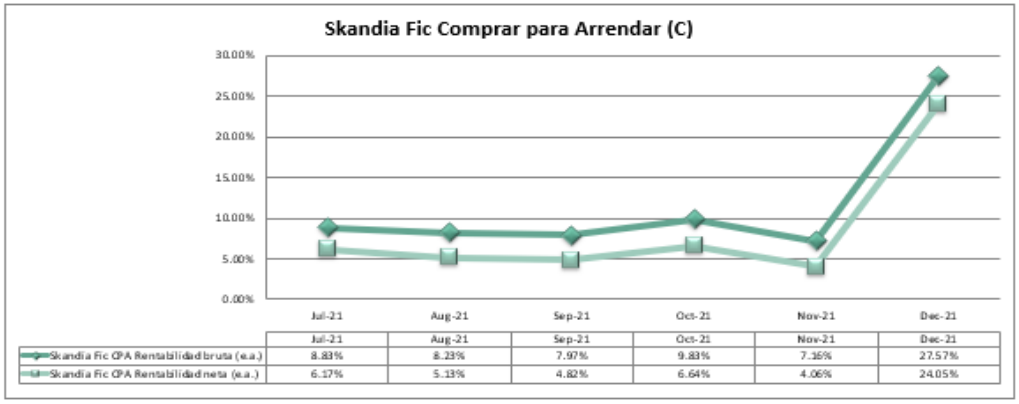


	Jul-21	Aug-21	Sep-21	Oct-21	Nov-21	Dec-21
Skandia Fic CPA Rentabilidad bruta (e.a.)	8.83%	8.23%	7.97%	9.83%	7.16%	27.57%
Skandia Fic CPA Rentabilidad neta (e.a.)	7.77%	6.71%	6.39%	8.23%	5.62%	25.91%

Participación B:

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

Participación C:



	Jul-21	Aug-21	Sep-21	Oct-21	Nov-21	Dec-21
Skandia Fic CPA Rentabilidad bruta (e.a.)	8.83%	8.23%	7.97%	9.83%	7.16%	27.57%
Skandia Fic CPA Rentabilidad neta (e.a.)	6.17%	5.13%	4.82%	6.64%	4.06%	24.05%

4.2. Perspectivas Comportamiento Principales Activos

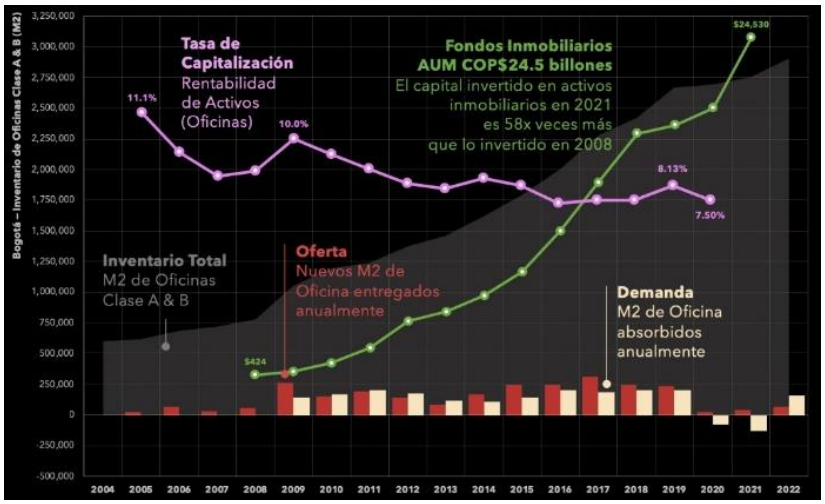
En algo más de una década en el mercado de valores e inmobiliario colombiano, los Fondos Inmobiliarios han demostrado ser un actor importante en el incremento de metros cuadrados corporativos, que no solo mejoran urbanística y arquitectónicamente las principales ciudades, sino que mejoran la calidad de los inmuebles, dinamizan la economía gracias a los más de 30 subsectores que se benefician y sin duda puede ser una de las apuestas en la recuperación post coyuntura generada por la pandemia. Es así como en solo 12 años se pasó de 3 a más de 40 vehículos inmobiliarios en el mercado y en gestionarse en este sector de $400 mil millones en el 2008 a más de $25 billones de pesos al cierre del año 2021, por tanto, el interés de conocer los resultados al cierre de año y perspectivas de este sector para 2022 y adelante.

skandia

Informe de
Rendición De Cuentas

Diciembre 2021

IMPACTO DE LOS FONDOS INMOBILIARIOS EN EL MERCADO REAL



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 22 meses, a continuación, presentamos un resumen de como cerró 2021 y de las expectativas para 2022 y en adelante en cada actividad del sector inmobiliario principalmente no residencial:

Como cerró 2021?

Oficinas
Bogotá genera en promedio el 65% del área de oficinas del país, y para esta ciudad 2021 fue un año muy dinámico y cerró con alquiler o absorción neta positiva de 17.100 mt2. En todo el año se ocuparon **150.000 mt2** y por supuesto se presentaron desocupaciones que venían en negociación desde el 2020 cercanas a los 130.000 mt2, con casos puntuales de multinacionales que desocuparon 20.000 mt2, pero la gran mayoría fueron liberaciones de áreas pequeñas en oficinas clase B.
Los nuevos arriendos en 2021 se generaron en oficinas clase A+ (absorción neta 16.000 mt2) y clase A (Absorción neta 1.100 mt2). Las empresas que más generaron ocupación en el año fueron **BPO** con un 41% principalmente en el corredor de Salitre
Medellín cuenta aproximadamente con el 20% de las oficinas corporativas del país, y en esta ciudad el comportamiento en 2021 fue más estable y no se desocuparon tantos mt2 como en Bogotá, si hubo ajustes en oficinas de grandes compañías Antioqueñas.

Industrial
Las cifras netas de alquiler para el año 2021 fue de 59.000 mt2, aun cuando este sector presentó un 2do trimestre de retos debido a los paros en el país, tuvo un 2do semestre de recuperación. El 90% de los alquileres los han generado los sectores de Supermercados, E-Commerce, Farmacéutico y en general logística y distribución.
Que debemos esperar para 2022 y siguientes:

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 EComerce. 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.

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 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.

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 estás 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.

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.

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 por las elecciones, por lo que se espera que el 2do trimestre se paralice un poco el mercado y luego de ese periodo se reactive en el 3er y 4to trimestre. 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 harán en especies con el menor impacto en volatilidad y con la mejor calificación crediticia.

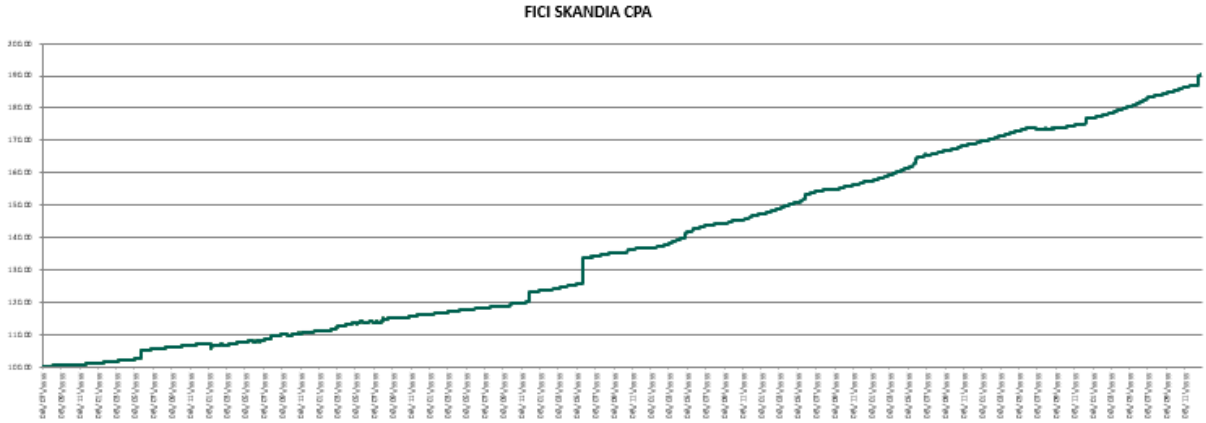
Reiteramos la estrategia de evaluar inversiones dirigidas al sector corporativo (Multinacional), enfocadas en proyectos bien ubicados diferentes a las zonas con mayor oferta y con características diferenciadoras, con adecuados precios de entrada, amplios plazos en la duración de los contratos de arrendamiento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

- 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)

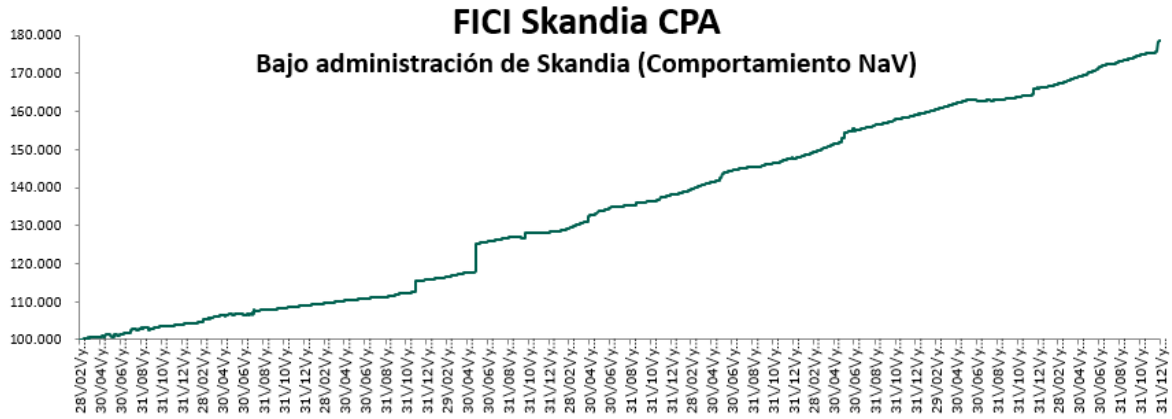
5 Evolución del Valor de la Unidad.

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 segundo 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 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 diciembre de 2021.

6.1 Estado de Situación Financiera

Estado de Situación Financiera

Cifras en miles de pesos (COP)	31 de diciembre de 2021 Saldo cierre	Análisis vertical *	31 de diciembre de 2020 Saldo cierre	Análisis vertical *	Análisis horizontal **
Activo					
Efectivo	16,597,252	2.9%	26,381,441	4.7%	-37.1%
Inversiones	565,750,404	97.3%	534,199,549	95.7%	5.9%
Cuentas por Cobrar	950,305	0.2%	670,198	0.1%	41.8%
Total Activos	**583,297,961**		**561,251,188**		
Pasivo					
Cuentas por pagar	1,429,940	0.2%	3,078,009	0.6%	-53.5%
Otros pasivos	177,832	0.0%	28,810	0.0%	517.3%
Total Pasivos	**1,607,772**		**3,106,819**		
Patrimonio					
Bienes fideicomitidos	581,690,189	100%	558,144,369	100%	4.2%
Total pasivo y Bienes Fideicomitidos	**583,297,961**		**561,251,188**		

*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 epresentadas en derechos fiduciarios y propiedades de inversión con un 97.3% y un 95.7% en 2021 y 2020, respectivamente. Presentan un aumento del 5.9% con respecto al año anterior por las valoraciones, avalúos e incrementos de inversión.

El pasivo esta conformado principalmente por la cuenta por pagar a la Sociedad Fiduciaria por concepto de comisión por administración. Presentan una disminución de 53.5% respecto al año anterior principalmente por la causación de la retención en la fuente por la compra de derechos fiduciarios del Proyecto Milla de Oro en 2020.

Los otros pasivos hacen referencia a la provisión de gastos, presenta un incremento de 517.3% con respecto al año anterior, debido a los gastos que se tienen previstos para continuar con el proyecto de renovación de la cubierta en las bodegas del Parque Industrial las Mercedes.

6.2 Estado de Resultados.

Estado de Resultados

Cifras en miles de pesos (COP)	31 de diciembre de 2021 Saldo cierre	Análisis Vertical*	31 de diciembre de 2020 Saldo cierre	Análisis Vertical*	Análisis horizontal **
Ingresos Operacionales					
Intereses	396,355	0.7%	1,488,108	4.1%	-73.4%
Ingresos por uso de inmuebles	31,492,988	56.8%	25,029,423	69.1%	25.8%
Valoración de inversiones en inmuebles	12,486,441	22.5%	2,959,258	8.2%	321.9%
Valoración de derechos fiduciarios	11,029,807	19.9%	6,644,290	18.3%	66.0%
Otros ingresos operacionales	13,254	0.0%	96,517	0.3%	-86.3%
Total Ingresos Operacionales	**55,418,845**	**100.0%**	**36,217,596**	**100.0%**	53.0%
Gastos Operacionales					
Comisiones	8,369,702	15.1%	8,177,146	22.6%	2.4%
Pérdida esperada cuentas por cobrar	20,306	0.0%	13,124	0.0%	54.7%
Otros gastos operacionales	5,944,290	10.7%	4,152,626	11.5%	43.1%
Total Gastos Operacionales	**14,334,298**	**25.9%**	**12,342,896**	**34.1%**	16.1%
Rendimientos Abonados	**41,084,547**	**74.1%**	**23,874,700**	**65.9%**	72.1%

*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.

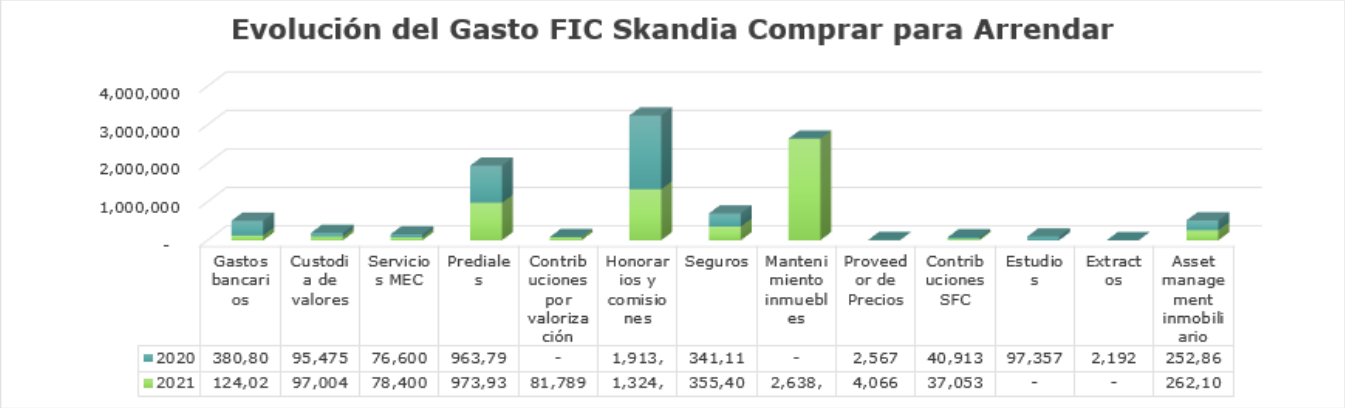
El principal rubro que conforma a los ingresos operacionales son los ingresos por arriendos en inmuebles y las utilidades que provienen de derechos fiduciarios, este concepto representa el 56.8% y el 69.1% en 2021 y 2020, respectivamente.
La variación de 321.9% en la valoración de inversiones en inmuebles corresponde a la recuperación que se tuvo en este sector del mercado en 2021, puesto que en 2020 se habia registrado un menor valor originado principalmente al indicador UVR.

7 Resumen de Gastos (expresados en miles de pesos)

Evolución de gastos

Cifras en miles de pesos (COP)

Gastos operacionales	DICIEMBRE 2021	DICIEMBRE 2020
Gastos bancarios	124,025	380,807
Custodia de valores	97,004	95,475
Servicios MEC	78,400	76,600
Prediales	973,937	963,795
Contribuciones por valorización	81,789	-
Honorarios y comisiones	1,324,813	1,913,976
Seguros	355,401	341,117
Mantenimiento inmuebles	2,638,972	-
Proveedor de Precios	4,066	2,567
Contribuciones SFC	37,053	40,913
Estudios	-	97,357
Extractos	-	2,192
Asset management inmobiliario	262,104	252,862
Total gastos operacionales (sin incluir comisión de admón..) A.	**5,977,564**	**4,167,661**
Comisión de administración	8,356,734	8,175,235
Total gastos operacionales.	**14,334,298**	**12,342,896**
Valor promedio patrimonio (enero-diciembre) **B.**	566,360,426	551,584,420
Porcentaje gastos = A / B	1.06%	0.76%



7.1 Análisis de Gatos

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

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 y estructuración del Proyecto Casa Quinta.

El rubro de Mantenimiento y Operación de los inmuebles y Asset Management Inmobiliario corresponde a las cuotas de administración por las áreas de los inmuebles que se encuentran vacantes y por la obra de proyecto de renovación de la cubierta en las bodegas del Parque Industrial las Mercedes.

El incremento del rubro de gastos por Comisión Fiduciaria en $181 Millones para diciembre 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 $551,584.420 millones y en el año 2021 de $566,360.426 millones de pesos.

8 Cobro de Comisión

Al cierre del mes de diciembre de 2021, la comisión efectivamente cobrada para cada participación fue: A: 0% y C: 1,52%.

Igualmente, al mismo cierre los gastos totales del Fondo incluyendo desvalorización, para cada participación fue: A: 3.11% y C: 3,11%.

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.