skandia

Informe de
Rendición De Cuentas

Diciembre 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 junio al 31 de diciembre 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.

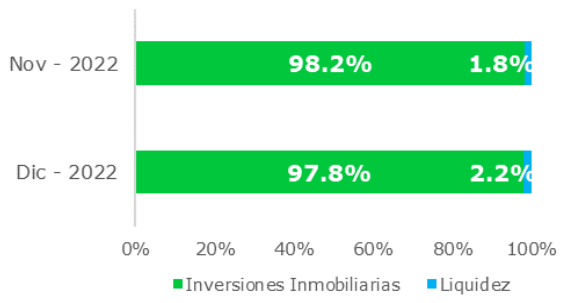
FICI Skandia CPA

1. **Objetivo de Inversión.**

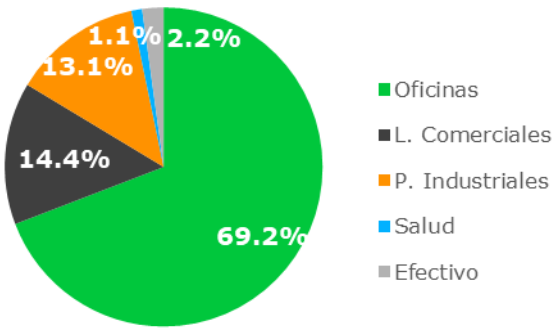
   Invertir los recursos en la compra de bienes inmuebles que generen un importante nivel de cánones de arrendamiento y que cuenten además con potencial de valorización de sus precios. Su política de inversión está orientada a la adquisición de inmuebles que cuenten con contratos de arrendamiento, inmuebles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

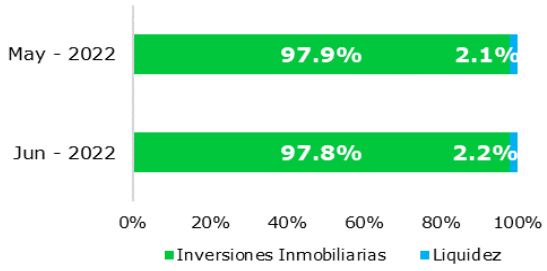
   - **Cierre diciembre 2022**

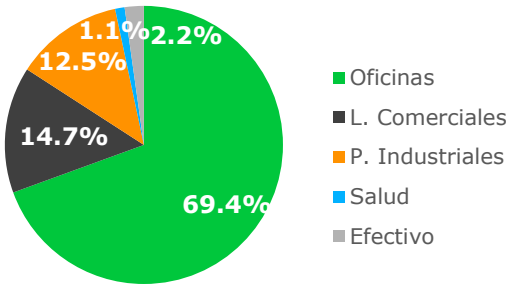


Composición por clase de activo



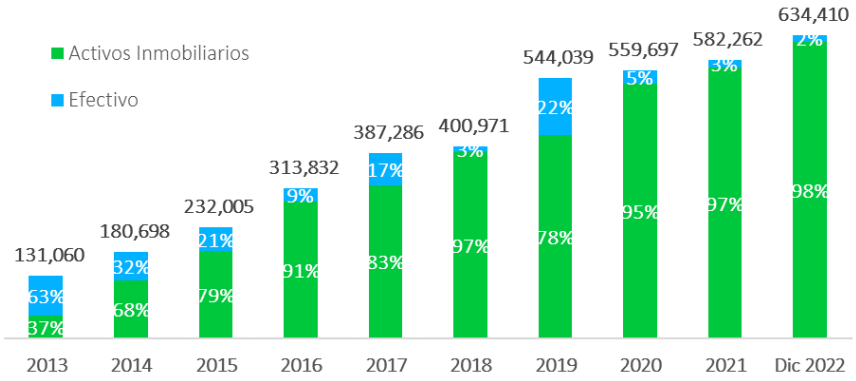
- **Cierre junio 2022**





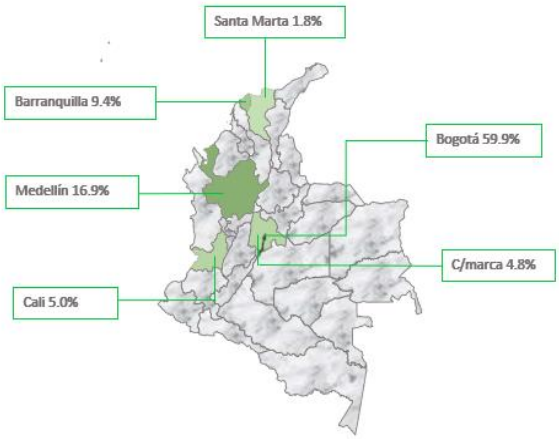
Evolución de los Activos Bajo Administración a diciembre de 2022

FICI Skandia CPA cuenta con 13 grupos de inmuebles adquiridos al cierre de diciembre de 2022, cerca de 42 inquilinos y más de 87.000 mt2 construidos y gestionados. Los AUM han crecido más de 380% en los últimos 8 años y a diciembre de 2022 tienen un valor de $634.410 MMCOP.

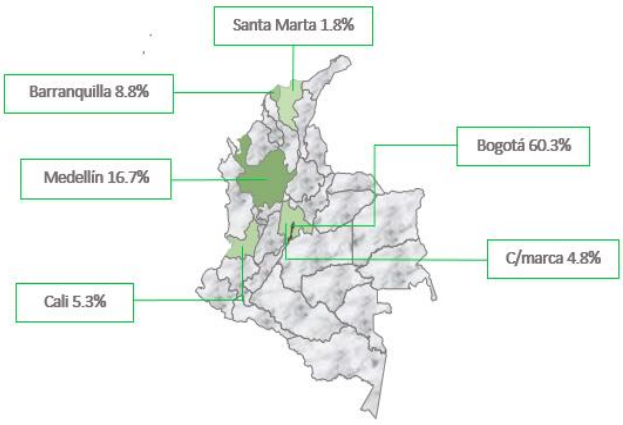


Concentración por Ubicación Geográfica

Diciembre 2022



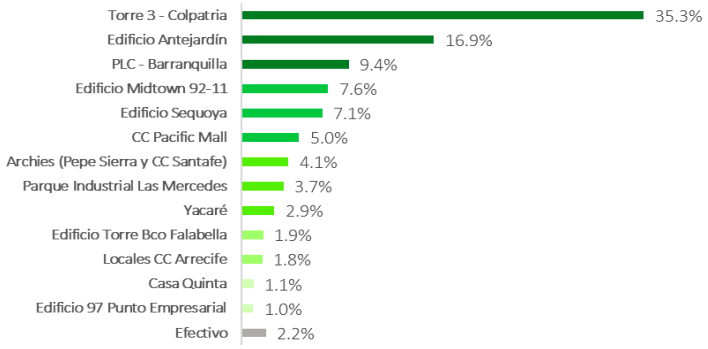
Junio 2022



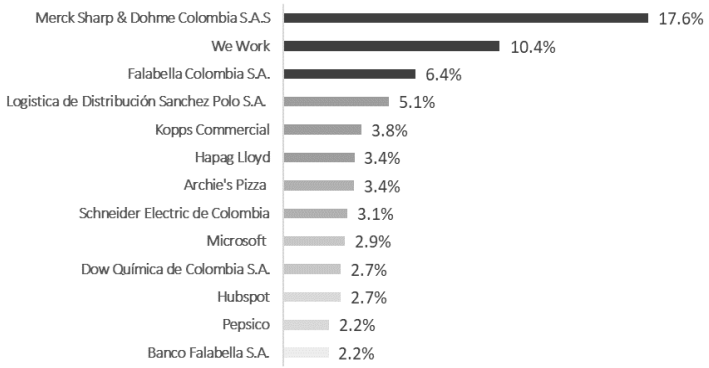
Principales Inmuebles y Arrendatarios

Diciembre 2022

Por Inmueble

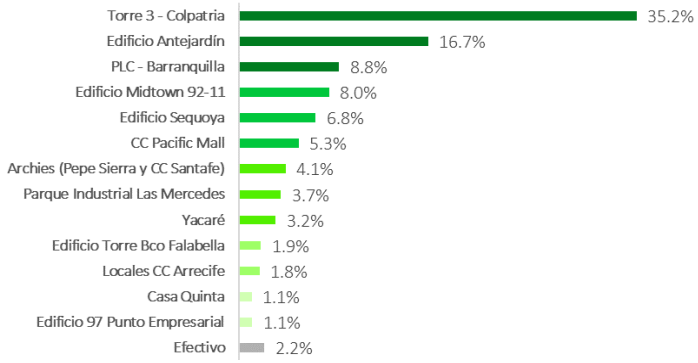


Por Arrendatario

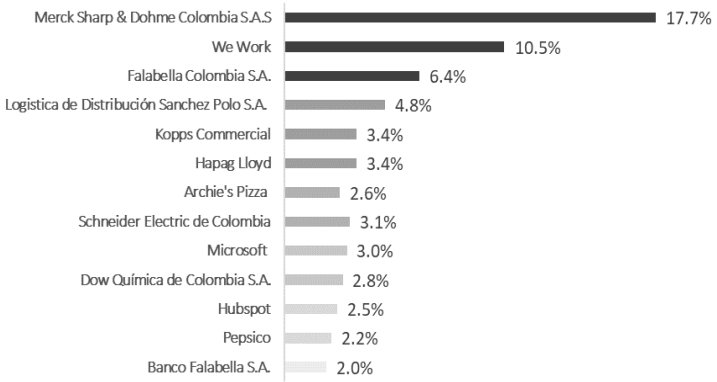


Junio 2022

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 34% del flujo mensual de los cánones de arrendamiento, o que individualmente representan más del 5% del flujo mensual de rentas del FICI Skandia CPA:

- El contrato de arrendamiento con MSD (Merck Sharp & Dohme), 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

- El contrato con el Co-Working cuenta con las siguientes características:

  - Contrato a 15 años, 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 85% y aumento de sus miembros corporativos en el Edificio Antejardín

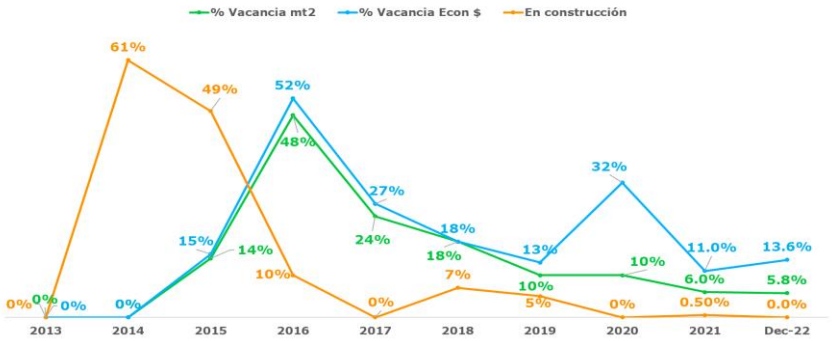
- Finalmente, el Contrato de arrendamiento con Falabella tienda por departamentos:
  - Cuenta con una cláusula de permanencia mínima hasta el año 2028,
  - Vencimiento final del contrato en febrero de 2035

Los demás contratos de arrendamiento, individualmente, no representan más del 5% del flujo de arriendos, por lo que en los restantes 39 arrendatarios no existe una concentración de flujo.

La duración promedio de los contratos de arrendamiento (desde diciembre de 2022 a la fecha de vencimiento de cada contrato), es de 5,7 años aproximadamente.

Evolución de la Ocupación

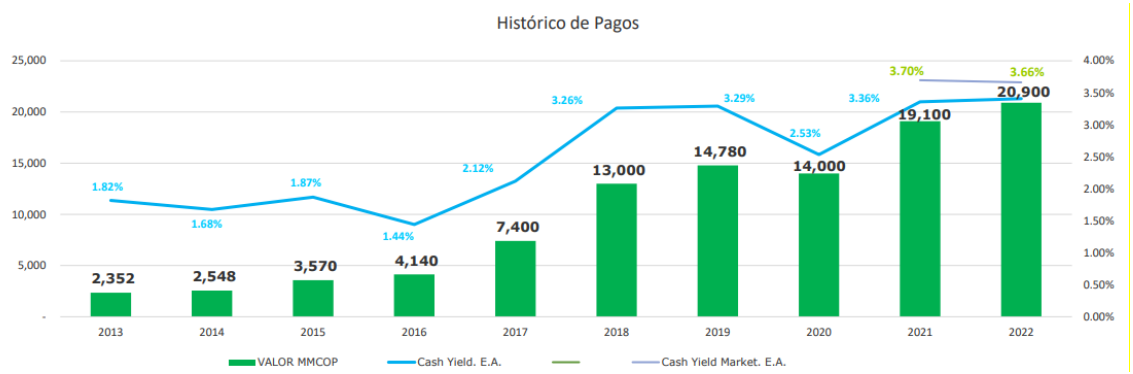
La vacancia física del FICI Skandia CPA ha presentado un favorable comportamiento desde el año 2016, periodo en el cual el FICI ejecutó su estrategia de duplicar los metros cuadrados bajo administración y estos nuevos metros llegaron vacantes al fondo, ya que fueron comprados en construcción siguiendo los parámetros y esquemas de mitigación de riesgos de construcción y comercialización definidos. En los siguientes 6 años se redujo considerablemente la vacancia, evidenciando la experiencia al momento de comercializar áreas principalmente a compañías multinacionales. Al cierre de diciembre de 2022 la vacancia física del FICI es del 5,8% aproximadamente 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 diciembre de 2022 está cercana al 13,6%, se redujo en un 24% del año anterior explicada principalmente por algunos contratos de arrendamiento en periodo de gracia en: el Edificio Yacaré (calle 100 con 8va en Bogotá D.C.), firmados con una compañía de Co-Working, edificio Sequoya (Calle 79 con 11 en Bogotá D.C.), firmados con un banco y un restaurante, la aplicación de un acuerdo a un inquilino de la Torre 3 en la Calle 127 en Bogotá D.C. y la finalización del periodo de gracia del proyecto de Senior Living en Chia - Cundinamarca. Adicionalmente, es importante destacar que aun cuando el indicador de vacancia económica es superior al 10%, FICI Skandia CPA a diciembre de 2022 es uno de los FICI´S que presenta la mayor rentabilidad en el año y con apenas 32 pb de diferencia con respecto de la inflación del mismo periodo, según información pública de Fichas Técnicas.



Pago de Redenciones Anticipadas Cierre diciembre 2022

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

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



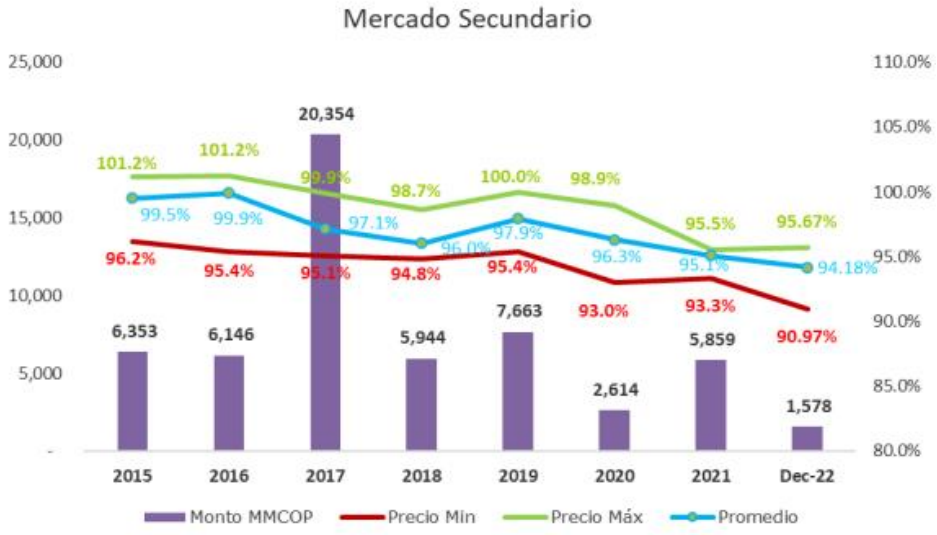
Indicadores	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Retorno pagado MMCOP	1,752,000,000	2,439,000,000	3,279,000,000	4,140,000,000	7,400,000,000	13,000,000,000	14,780,000,000	14,000,000,000	19,100,000,000	20,900,000,000
Número de Unidades	11,832,973	15,593,459	18,824,286	22,949,924	26,282,776	25,460,117	32,346,121	31,505,846	30,545,811	29,520,756
% / Vlr Unidad	1.33%	1.35%	1.41%	1.32%	1.91%	3.24%	2.69%	2.51%	3.29%	3.26%
% / Vlr Mercado	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	3.44%	3.58%
Retorno por Unidad	148.06	156.41	174.19	180.39	281.55	510.60	456.93	444.36	625.29	699.79
Vlr Mercado / Vlr Unidad	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	95.55%	91.02%
Precio de mercado									18,186.93	19,542.02
Valor de Unidad	11095.29	11623	12340.38	13674.95	14716.46	15740.34	16959.48	17707.36	19,034.40	21,470.75

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

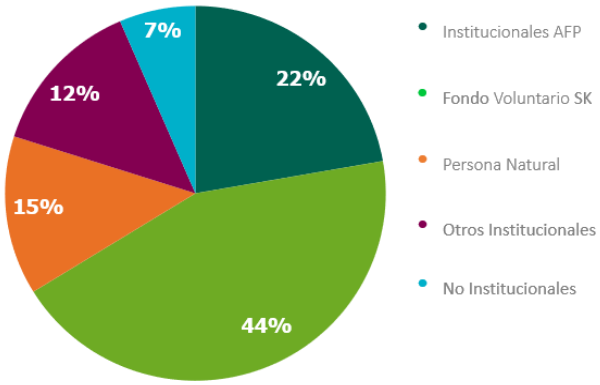
momento en la Rueda de Renta Fija). El siguiente es el resumen de las negociaciones en el mercado secundario al cierre del mes de diciembre de 2022.

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Dec-22	TOTAL
No. de unidades	197.086	351.334	472.664	1.444.992	401,803	473,963	127,694	334.589	76,066	3,880,191
Monto – COP$MM	2.231	4.122	6.146	20.354	5,944	7,663	2,614	5.860	1,578	56,512
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	18,970.00	14,838.22
No. operaciones	53	90	144	267	202	243	48	111	117	1275



Inversionistas del FICI Skandia CPA a diciembre de 2022:

Al cierre del mes de diciembre de 2022, los inversionistas (1.094 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 segundo semestre 2022.

La estrategia de inversión y las actividades realizadas en FICI Skandia CPA durante el segundo 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 2do semestre de 2022 la estrategia se mantuvo similar a la utilizada en el 1er semestre del año, la cual está enfocada en proteger el flujo actual de cánones por 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), igualmente
b. Se consolida 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 y/o sector salud)
    • 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 2022 y no se analizarán en el año 2023 potenciales inversiones en oficinas.

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

Adicionalmente, es importante resaltar que los recientes 2.5 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 un nivel de facturación superior al de los ingresos recibidos antes de marzo de 2020, 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, bebidas y alimentos, financieros, consultoría y logística en general, que han sido resistentes a las diferentes coyunturas que ha 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, cambios en gobierno y factores económicos como una inflación 2022 del 13,12%, incremento del salario mínimo del 16% y la devaluación del peso.

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

Al lo largo del segundo 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 42 arrendatarios, no solo procurando hacer acuerdos de corto plazo en los contratos de arriendo para aliviar algunos inconvenientes en 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 segundo semestre de 2022 4 nuevos contratos que se describen a continuación:

i. Edificio Sequoya 79/11, Bogotá D.C.:
    a. Local, Área 112,65 mt2 entidad financiera, término 3 años
    b. Local, Área 65,75 mt2 mt2 compañía sector gastronómico, término 3 años
ii. Edificio Yacaré Calle 100 Cra. 8va, Bogotá D.C.
    a. Oficina, Área 1.536,65 mt2 Co-Working, término 10 años
iii. Edificio Yacaré Calle 100 Cra. 8va, Bogotá D.C.
    a. Local, Área 101 mt2 Co-Working, término 0.5 años

Renovación de Contratos:

Adicionalmente, en el 2do semestre de 2022 se culminó el proceso de renovación de contratos de arriendo que se vencían en este año 2022. Se logró renovar el 100% del flujo de arriendo que se vencía en este año, que a su vez representa el 9% del flujo total del fondo.

Negociaciones de potenciales nuevos contratos de arriendo:

Finalmente, el FICI Skandia CPA para el 1er semestre de 2022 se encuentra en proceso de revisión de 5 potenciales arrendatarios para algunas de sus áreas vacantes, corroborando así que el dinamismo en el sector inmobiliario y rentas continúa. El FICI Skandia CPA se encuentra ya en proceso de revisión de documentos de los siguientes potenciales arrendatarios:

i. Local Edificio Yacaré, Bogotá D.C.: A compañía de Farmacéutica, Área: 100 mt2, término 5 años
ii. Locales Centro Comercial Pacific Mall, Cali:
    a. A compañía sector muebles, Área: 150 mt2, término 3 años

b. A compañía sector cuidado personal, Área: 100 mt2, término 3 años

iii. Local Edificio Antejardín, Medellín:

a. A compañía Sector Salud, Área: 150 mt2, término 3 años

b. A compañía Sector Farmacias, Área: 150 mt2, término 3 años

Como se puede observar, aun cuando existía incertidumbre por las diferentes coyunturas listadas anteriormente, en este segundo semestre de 2022 se firmaron 4 nuevos contratos, se renovó 1 culminando el 100% de renovaciones del año y se cuenta con un pipeline para continuar con firmas de contratos de arriendo con 5 potenciales inquilinos, por lo que los indicadores de vacancia no solo se mantienen sino que se reducen a niveles del 5,8% al cierre del semestre y se tienen expectativa de cerrar el primer semestre del 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.

Este es el resumen de las firmas y renovaciones de contratos de arriendo de los años 2021 y 2022:

- **Renovación de Contratos**

  2021 – **82%** del área. **4** contratos renovados por 3.632 mt2 (868 mt2 salieron)

  2022 – **100%** área. **8** contratos equivalentes a 5.805 mts2, renovado el 100% área

- **Nuevos Contratos**

  2021 – Firma de **8 nuevos contratos** en 2021, por 10.563 mts2

  2022 – Firma de **8** contratos en 2022 por 4.370 mts2 rentados 2022

  Oficinas - 7
  Locales - 6
  Bodegas - 2
  Senior Living - 1

  Compañías Multinacionales - 10
  Compañía Nacional - 6

- **En proceso de Negociación**

  5 contratos de arrendamiento nuevos adicionales en proceso de negociación (650 mts2 locales)

Actividades administrativas de los inmuebles y de FICI Skandia CPA:

- Se ha realizado la actualización de avalúos comerciales el 2do semestre de 2022 para 5 de los principales 13 grupos de inmuebles. 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 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. Sin embargo, se espera que en el año 2023 se realicen alguno ajustes en los valores de inmuebles registrados en la contabilidad, debido a que por estar actualizados en unidades de UVR (Unidades de Valor Real que reflejan el comportamiento mensual de la inflación), algunos inmuebles han incrementado por efecto inflación su valor en libros.

- 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 2022 noventa y nueve (99) 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 en Bogotá, Antejardín en Medellín y CC Pacific Mall en Cali, para reducir el riesgo de vacancia. Al cierre del 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**

Aun cuando el cambio ocurrió hace un poco más de año y medio, 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

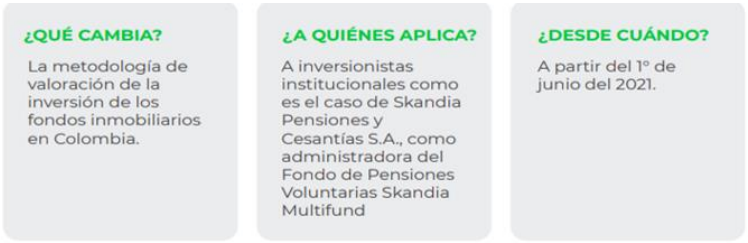
De acuerdo con la Circular Externa 006 de 2021 expedida por la SFC, a partir del 1 de junio de 2021 cambia la metodología de valoración a aplicar por parte de Inversionistas Institucionales.

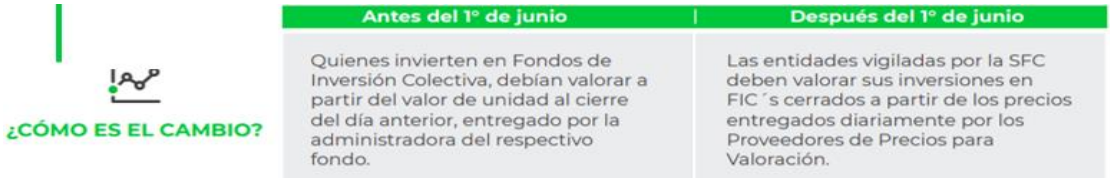
Mediante la nueva normativa la SFC estableció que las entidades vigiladas deben valorar sus inversiones en **FIC's cerrados a partir de los precios suministrados por los proveedores de precios.**

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.

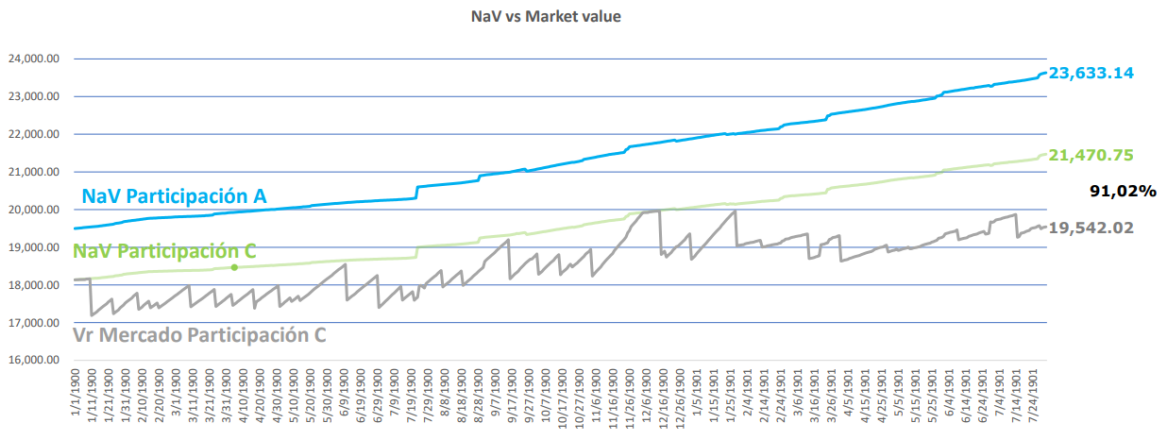




Al cierre de junio de 2022 el resultado de la aplicación de la nueva metodología de valoración en comparación con la anterior metodología de valoración a NaV, es la siguiente:

FICI Skandia CPA

(junio 2021 – diciembre 2022)



Favorablemente, el FICI Skandia CPA se ha negociado en el mercado de valores con un descuento cercano y promedio al 10% de su valor de unidad.

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

  - Los días 25 de julio y 26 de octubre de 2022 se realizaron los pagos de redenciones anticipadas en un porcentaje de 0,78 y 0,92% sobre los saldos de las inversiones a junio y septiembre de 2022 respectivamente y se tiene proyectado realizar la cuarta entrega de excedentes sobre ingresos percibidos en el año 2022 para el día 25 de enero de 2023, con los ingresos percibidos de octubre a diciembre de 2022.

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

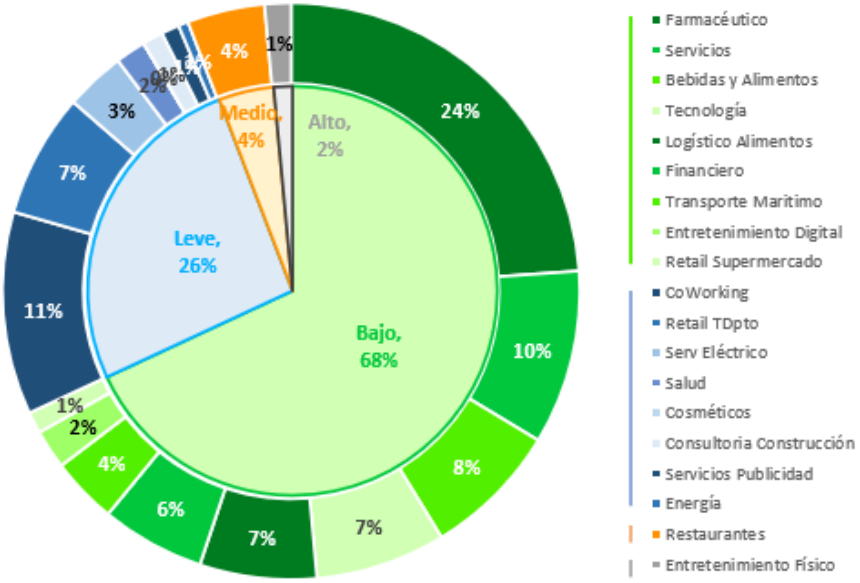
- **Informe y Actividades relacionadas con dados los retos de mercado, políticos y económicos locales y globales**

  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 2020 y 2021 comenzaron a presentar en 2022 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 2 acuerdos vigentes con arrendatarios, que aplican para 2023.

  Para el año 2023, 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.

  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 diciembre de 2022, los acuerdos ya celebrados, los impactos locales y globales políticos y económicos y lo visto como mayor riesgo de cumplimiento según el sector al que pertenece cada arrendatario, es el siguiente:



En esta gráfica se puede confirmar que cerca del 68% de los ingresos del FICI Sk CPA continúan en sectores como el farmacéutico, financiero, tecnología y producción y distribución de bebidas y alimentos, los cuales, al parecer continúan sin evidenciar una afectación directa por los retos actuales, o han tenido una afectación no material. Existe una concentración del flujo de ingresos del 26% 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 2023 para reducir el efecto neto sobre el portafolio en el próximo año.

Es importante mencionar que un inquilino del sector cosméticos al finalizar el año 2022 hizo la devolución del área en la Torre 3, Bogotá D.C. de 717 mt2, pagando la sanción por terminación anticipadas, sin embargo, debido a los 8 contratos nuevos firmados en el año 2022 el efecto en vacancia física fue positivo y ya se tienen 3 potenciales clientes para el área liberada con las mejoras.

3. Riesgos asociados con el 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 permitirá 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.

A. 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 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 segundo 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 segundo semestre de 2022, los principales emisores y su respectiva participación del Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Skandia Comprar para Arrendar I, son los siguientes:

Diciembre 2022	
Principales Emisores	**%**
TORRE No. 3 CE Colpatria	35.26%
ITAU FIDUCIARIA	21.91%
ALIANZA FID FIDECOMISO	13.38%
EDIFICIO CHICO	7.61%
FIDUBOGOTA S.A	7.08%
BODEGAS PILM 23	3.72%
LOCAL AV PEPE SIERRA CRA 17	3.12%
EDIFICIO TORRE BCO FALABELLA	1.90%
CENTRO COMERCIAL ARRECIFE	1.81%
BANCO DAVIVIENDA	1.31%
OTROS	2.91%
Total	**100.00%**

4. Información de Desempeño

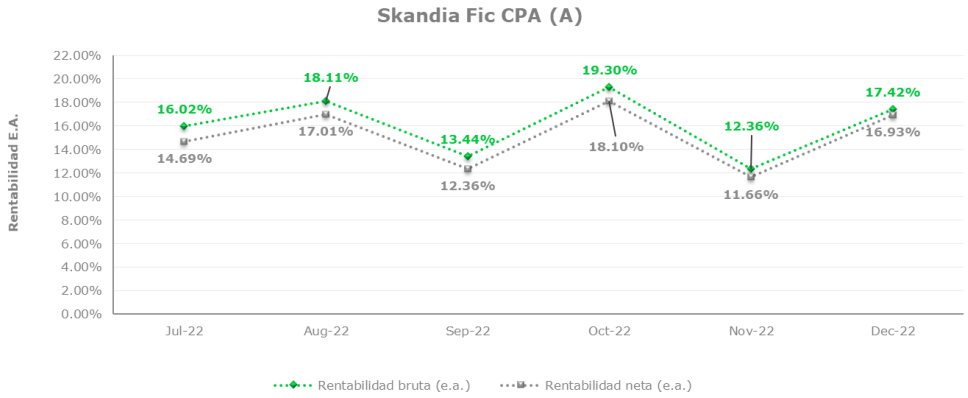
4.1 Comportamiento de la Rentabilidad (neta y bruta), por tipo de participación.

El siguiente es el comportamiento de la rentabilidad neta actual e histórica del FICI Skandia CPA al cierre de diciembre de 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	16,932%	15,135%	14,491%	14,491%	11,766%	9,794%	1,078%	1,015%	1,101%	1,101%	1,293%	1,221%
Tipo C	15,205%	13,434%	12,800%	12,800%	10,115%	8,172%	1,078%	1,015%	1,101%	1,101%	1,293%	1,221%

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:

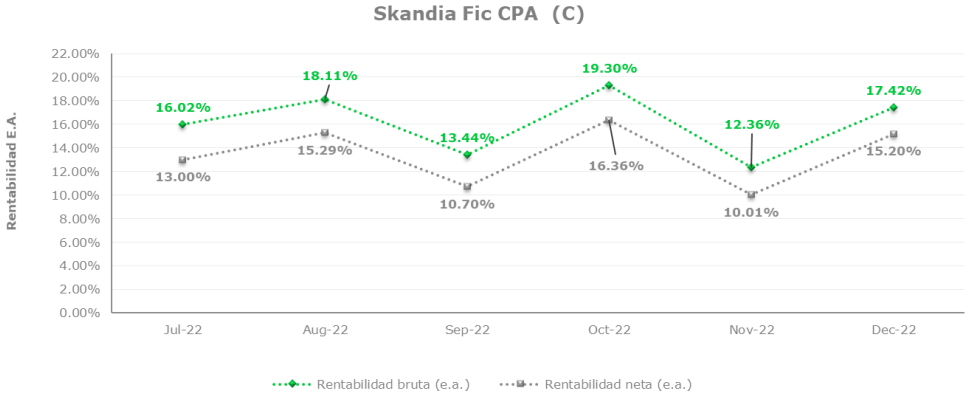


La diferencia en el comportamiento de la Participación A con la Participación C, obedece principalmente a que la Particición A no tiene el costo del 1,5% E.A. de la comisión de administración que presenta la Participación C. Las inversiónes en la Participación A representan el 0,5% del valor del FICI Sk CPA.

Participación B:

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

Participación C:



La Participación C del portafolio presentó una rentabilidad neta en el mes de diciembre de 2022 de 15,2% 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 (42%), la variación de la UVR o avalúos (57%) y las cuentas de ahorro aportaron el 2% de la rentabilidad en el mes. Este resultado se debe a la favorable y creciente facturación y cobro de arrendamientos y una parte importante a la valorización de la UVR dado el comportamiento mensual de la inflación. 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 $19.542,02 equivalente a un 91,02% del valor de NaV.

En el cierre del año de 2022 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 a lo largo 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, durante el segundo semestre de 2022 se mantuvo en el rango del 10% al 15% neto y las principales variaciones obedecieron al comportamiento de la UVR, la variación en el flujo de arrendamientos mensual, y pagos puntuales de gastos de mantenimientos de inmuebles, seguros y comisiones a brokers inmobiliarios. Sin embargo, la rentabilidad calculada con valor de mercado si ha presentado una marcada volatilidad, debido a los momentos de marcación de precio durante el semestre en la BVC, datos presentados arriba en este informe en el numeral 2.1 en el aparte de Metodología de Valoración.

Importante recordar 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

Expectativas sector inmobiliario para 2023:

El 2023 se espera continúe el ambiente retador que vivimos los gestores de portafolios inmobiliarios en el 2022 que acaba de terminar.

Los avalúos comerciales de algunos inmuebles, principalmente los valorados en el primer semestre del año, para la mayoría de Fondos Inmobiliarios, se espera que se ajusten un 4% a la baja en respuesta no solo a cambios en demanda de inquilinos para algunos segmentos como las oficinas y los incrementos en renta, sino como respuesta a la sobreestimación recibida por la inflación a lo largo de 2022 vía UVR. Igualmente, el valor de algunos inmuebles, principalmente aquellos con mayor deuda, presentarán ajustes en las valoraciones y flujos de efectivo, debido al costo de fondeo incremental por la subida acelerada de tasas de interés y a la expectativa que se mantendrán altas, por un periodo de tiempo y hasta que se logren estabilizar las inflaciones, cuando menos 8 meses más.

Estos efectos no son únicamente locales, este cambio de paradigmas se vive globalmente, las bajas inflaciones, bajas tasas de interés y alta globalización, en el 2022 cambió de tendencia. El ambiente es incierto y se debe trabajar y gestionar con creatividad para identificar oportunidades. Esas oportunidades en los mercados inmobiliarios se pueden obtener de cambios demográficos que incentivan el arriendo de vivienda, el uso de espacios industriales, logísticos, nuevas formas y espacios de comercio, de entretenimiento y de trabajo, y porque no algunos que unan entretenimiento con trabajo y comercio; así mismo, los inversionistas otorgan

gran importancia al Sector Inmobiliario, dado su incidencia en la agenda de sostenibilidad global.

Por tanto, en 2023 encontraremos un ciclo de la economía que puede impactar las vacancias de los portafolios menos preparados desde el punto de vista de concentración y tipo de inquilinos, clase de inmuebles y facilidad para responder a las necesidades de los arrendatarios, en este sentido, una parte importante del foco de trabajo en 2023 estará orientado a un plan comercial agresivo y proactivo, donde es fundamental identificar los contratos que tienen renegociación por vencimientos y estar revisando cómo lograr retener a estos inquilinos y así proteger los flujos de los portafolios e inversionistas.

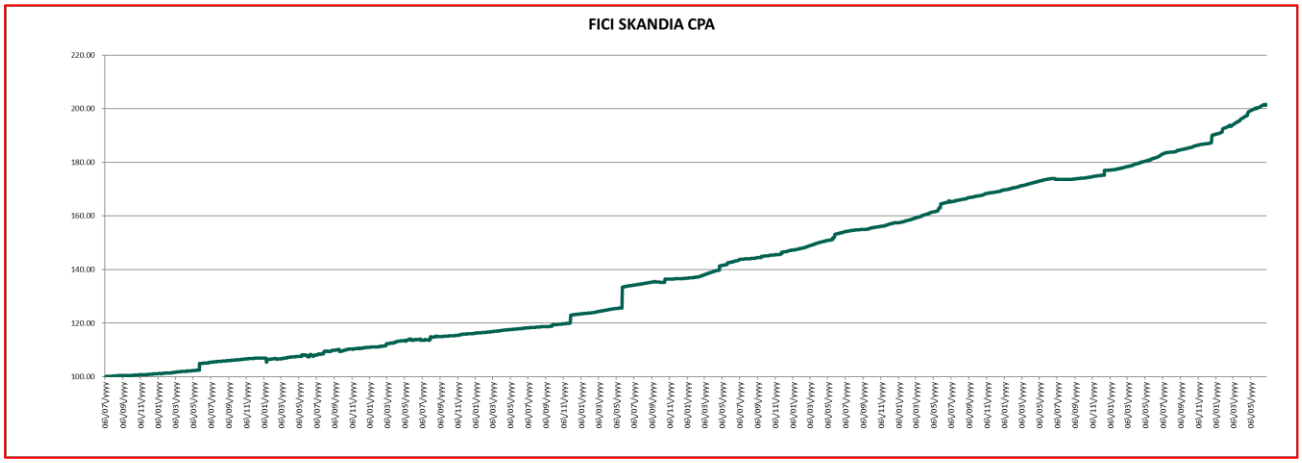
Asimismo, es fundamental el manejo del servicio de la deuda, la proximidad y anticipación en conversaciones de restructuración y refinanciación de deudas con miras a monitorear los tiempos adecuados para reajustes en el costo de estas y los alivios en amortización y aumentos de periodos de gracia cuando sea posible, sobre todo, para los portafolios inmobiliarios con mayor concentración de deuda.

Por tanto, en 2023 en el FICI Sk CPA continuaremos trabajando proactivamente en la ocupación de los activos, los ajustes de las rentas al ritmo de la inflación y el buen manejo del servicio de deuda, (que en nuestro caso favorablemente representa el 8% del total de los activos), elementos que bien gestionados, permitirán sortear el controversial ciclo económico actual.

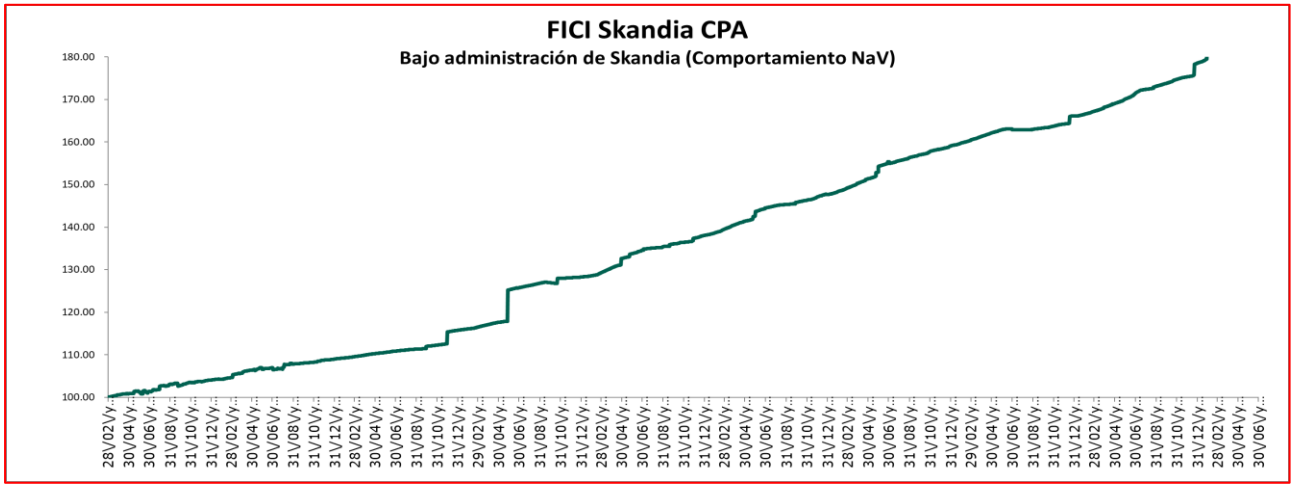
5 Evolución del Valor de la Unidad.

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 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 diciembre de 2022.

6.1 Estado de Situación Financiera

Estado de Situación Financiera FIC Inmobiliario Comprar Para Arrendar

Cifras en miles de pesos (COP)	31 de diciembre de 2022 Saldo cierre	Análisis vertical *	31 de diciembre de 2021 Saldo cierre	Análisis vertical *	Análisis horizontal **
Activo					
Efectivo	13,954,253	2.2%	16,597,252	2.9%	-15.9%
Inversiones	268,877,073	42.4%	242,847,981	41.7%	10.7%
Propiedades de inversión	351,924,813	55.5%	322,902,423	55.5%	9.0%
Cuentas por cobrar	998,475	0.2%	950,305	0.2%	5.1%
Total Activos	**635,754,614**		**583,297,961**		
Pasivo					
Cuentas por pagar	1,482,553	0.2%	1,429,940	0.2%	3.7%
Otros pasivos	131,077	0.0%	177,832	0.0%	-26.3%
Total Pasivos	**1,613,631**		**1,607,772**		
Patrimonio					
Bienes fideicomitidos	634,140,983	100%	581,690,189	100%	9.0%
Total pasivo y bienes fideicomitidos	**635,754,614**		**583,297,961**		

El principal rubro que compone los AUMs del Fondo son las propiedades de inversión con un 55.5% en 2022 y 2021, igualmente en los dos periodos. Presentan un aumento del 9% con respecto al año anterior por las valoraciones en UVR y avalúos netos.

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, presentan una disminución de 26.3% respecto al año anterior, debido a la disminución de gastos pendientes de ejecutar.

6.2 Estado de Resultados

Estado de Resultados FIC Inmobiliario Skandia Comprar para Arrendar

	31 de diciembre de 2022		31 de diciembre de 2021		
Cifras en miles de pesos (COP)	Saldo cierre	Análisis Vertical*	Saldo cierre	Análisis Vertical*	Análisis horizontal **
Ingresos Operacionales					
Intereses	912,860	1.0%	396,355	0.7%	130.3%
Ingresos por uso de inmuebles	36,354,355	41.3%	31,492,988	56.8%	15.4%
Valoración de inversiones en inmuebles	28,891,318	32.8%	12,486,441	22.5%	131.4%
Valoración de derechos fiduciarios	21,597,041	24.6%	11,029,807	19.9%	95.8%
Otros ingresos operacionales	209,683	0.2%	13,254	0.0%	1482.0%
Total ganancia operacional	**87,965,258**	**100.0%**	**55,418,845**	**100.0%**	**58.7%**
Gastos Operacionales					
Comisiones	(8,963,642)	10.2%	(8,356,734)	15.1%	7.3%
Pérdida esperada cuentas por cobrar	(3,509)	0.0%	(20,306)	0.0%	-82.7%
Otros gastos operacionales	(5,988,803)	6.8%	(5,957,258)	10.7%	0.5%
Total gastos operacionales	**(14,955,954)**	**17.0%**	**(14,334,299)**	**25.9%**	**4.3%**
Rendimientos abonados	**73,009,304**	**83.0%**	**41,084,547**	**74.1%**	**77.7%**

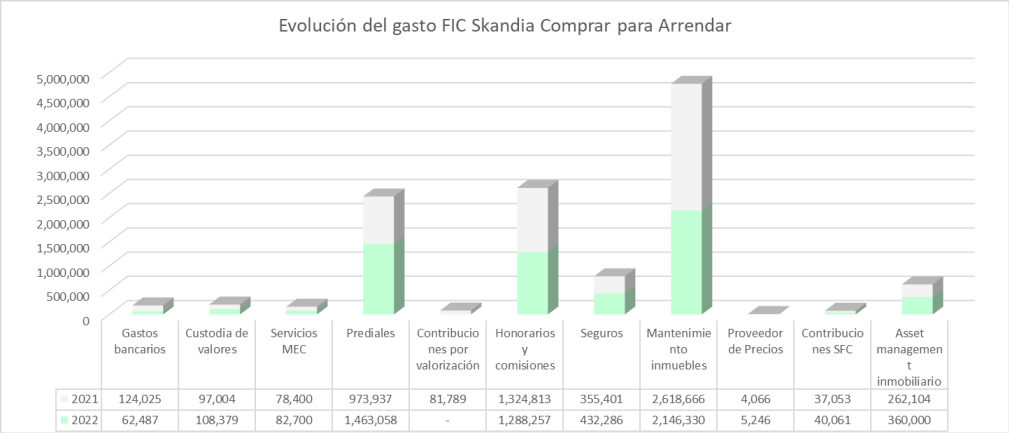
El principal rubro que conforma a los ingresos operacionales son los ingresos por arriendos en inmuebles y las utilidades que provienen de derechos fiduciarios, este concepto representa el 41.3% y el 56.8% en 2022 y 2021, respectivamente.

La variación de 131.4% en la valoración de inversiones en inmuebles corresponde al aumento neto de avalúos, principalmente por el indicador UVR.

7 Resumen de Gastos (expresados en miles de pesos)

Evolución de gastos

Cifras en miles de pesos (COP)	Diciembre 2022	Diciembre 2021
Gastos operacionales		
Gastos bancarios	62,487	124,025
Custodia de valores	108,379	97,004
Servicios MEC	82,700	78,400
Prediales	1,463,058	973,937
Contribuciones por valorización	-	81,789
Honorarios y comisiones	1,288,257	1,324,813
Seguros	432,286	355,401
Mantenimiento inmuebles	2,146,330	2,618,666
Proveedor de Precios	5,246	4,066
Contribuciones SFC	40,061	37,053
Asset management inmobiliario	360,000	262,104
Total gastos operacionales (sin incluir comisión de admon.) A.	**5,988,803**	**5,957,258**
Comisión de administración	8,963,642	8,356,734
Total gastos operacionales.	**14,952,445**	**14,313,993**
Valor promedio cartera (enero-diciembre) **B.**	607,533,550	566,360,426
Porcentaje gastos = A / B	0.99%	1.05%



	Gastos bancarios	Custodia de valores	Servicios MEC	Prediales	Contribuciones por valorización	Honorarios y comisiones	Seguros	Mantenimiento inmuebles	Proveedor de Precios	Contribuciones SFC	Asset management inmobiliario
2021	124,025	97,004	78,400	973,937	81,789	1,324,813	355,401	2,618,666	4,066	37,053	262,104
2022	62,487	108,379	82,700	1,463,058	-	1,288,257	432,286	2,146,330	5,246	40,061	360,000

7.1 Análisis de Gastos

La comisión fiduciaria es el principal rubro que integra los gastos con un saldo a diciembre de 2022 de $8,964 millones. Este rubro representa el 59.95% de los gastos del fondo.

8 Cobro de Comisión

Al cierre del mes de diciembre de 2022, la comisión efectivamente cobrada para cada participación fue: A: 0% y C: 1,53%.

Igualmente, al mismo cierre los gastos totales del Fondo incluyendo desvalorización, para cada participación fue: A: 5.69% y C: 5,69%.

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.