Informe de
Rendición De Cuentas

Diciembre 2023

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 2023 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

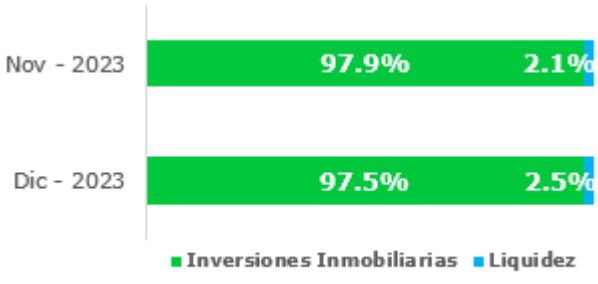
1. **Objetivo de Inversión.**

   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.

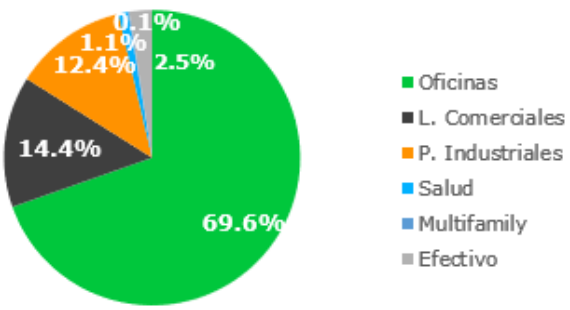
   Otro objetivo primordial es el control y la administración profesional de las inversiones inmobiliarias en donde el vehículo participa, para garantizar la gestión estratégica de cada grupo de inmuebles, procurando la generación de valor y la permanencia de los arrendatarios.

2. **Composición del Fondo de Inversión Colectiva**

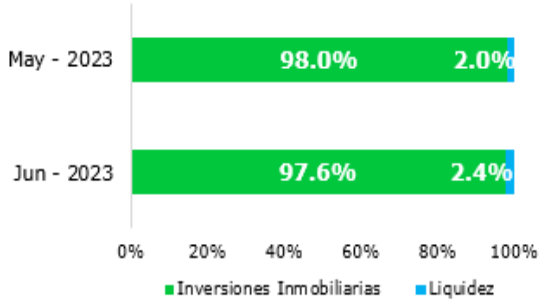
   - **Cierre diciembre 2023**



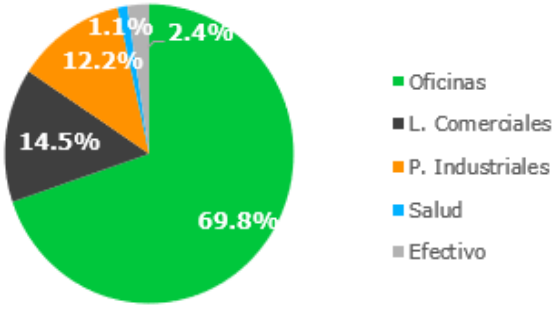
Composición por clase de activo



- **Cierre junio 2023**

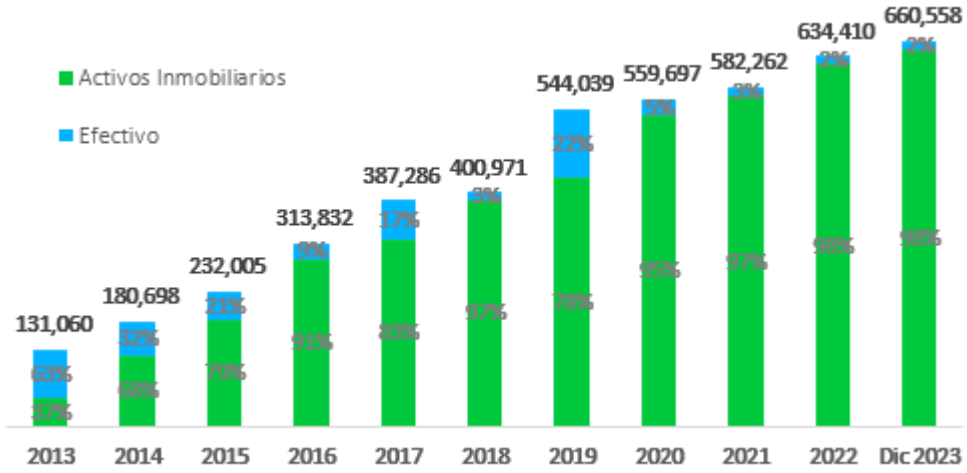


Composición por clase de activo



Evolución de los Activos Bajo Administración a diciembre de 2023

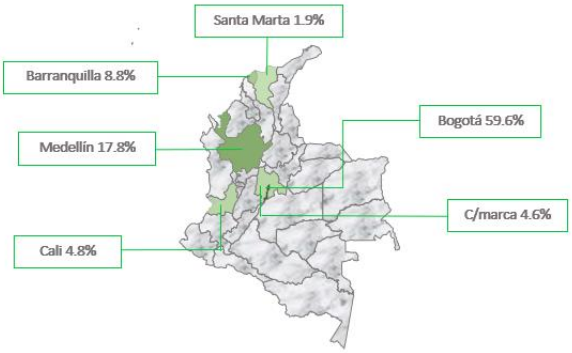
FICI Skandia CPA cuenta con 13 grupos de inmuebles adquiridos al cierre de diciembre de 2023, cerca de 51 inquilinos y más de 87.500 mt2 construidos y gestionados. Los AUM han crecido más de 400% en los últimos 11 años y a diciembre de 2023 tienen un valor de $660.558 MMCOP.

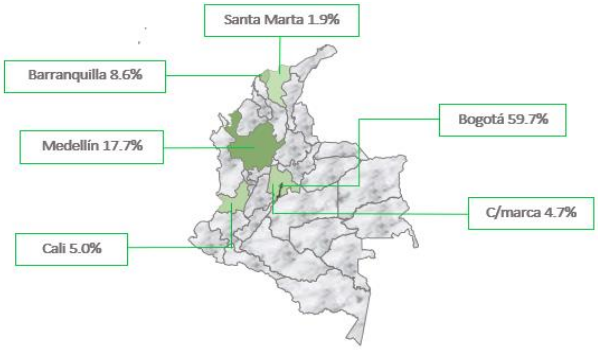


Concentración por Ubicación Geográfica

Diciembre 2023

Junio 2023

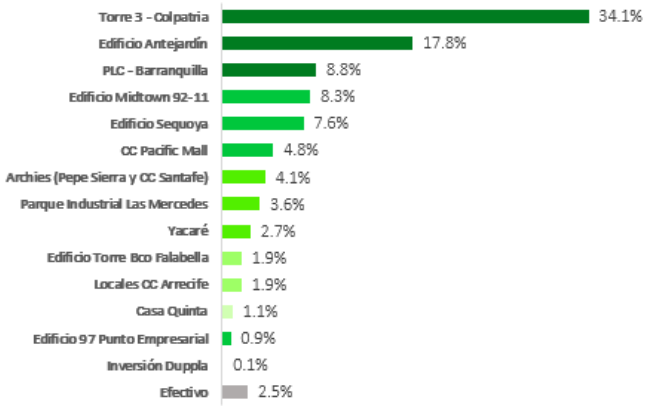




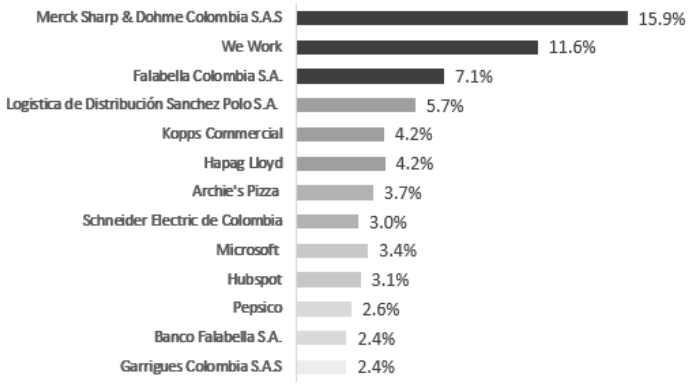
Principales Inmuebles y Arrendatarios

Diciembre 2023

Por Inmueble

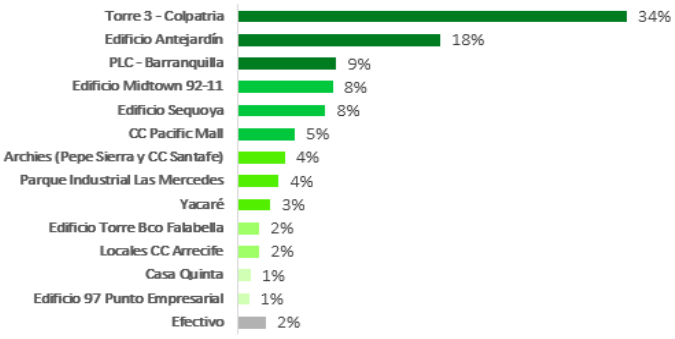


Por Arrendatario

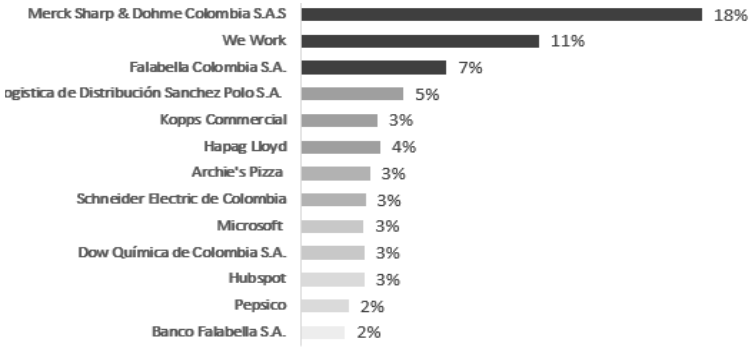


Junio 2023

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 35% del flujo mensual de los cánones de arrendamiento, o que individualmente representan más del 6% 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 y está en trámite un complemento a esta garantía
    - 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
    - Evaluación en disminuir la concentración en este arrendatario en aproximadamente un 2% del valor total del flujo de Fondo Skandia CPA

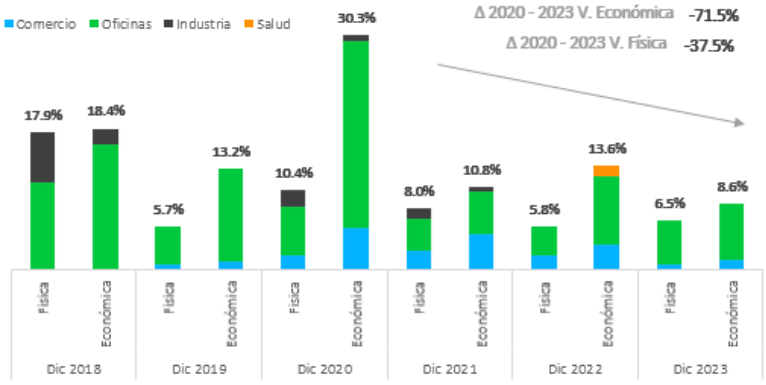
- Finalmente, el Contrato de arrendamiento con **Falabella** tienda por departamentos:
    - Cuenta con una cláusula de permanencia mínima hasta el año 2028,
    - Vencimiento final del contrato en febrero de 2035

Los demás contratos de arrendamiento, individualmente, representan 6% o menos del flujo de arriendos, por lo que en los restantes 48 arrendatarios no existe una concentración de flujo.

La duración promedio de los contratos de arrendamiento (desde el 31 de diciembre de 2023 a la fecha de vencimiento de cada contrato), es de 4,8 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 7 años se ha reducido considerablemente la vacancia, evidenciando la experiencia al momento de comercializar áreas dirigidas principalmente a compañías multinacionales. Al cierre de diciembre de 2023 la vacancia física del FICI es del 6,5% aproximadamente.



Pago de Redenciones Anticipadas Cierre diciembre 2023

En la siguiente gráfica se presenta la evolución desde el año 2013 al cierre de diciembre de 2023 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 de diciembre de 2023.

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

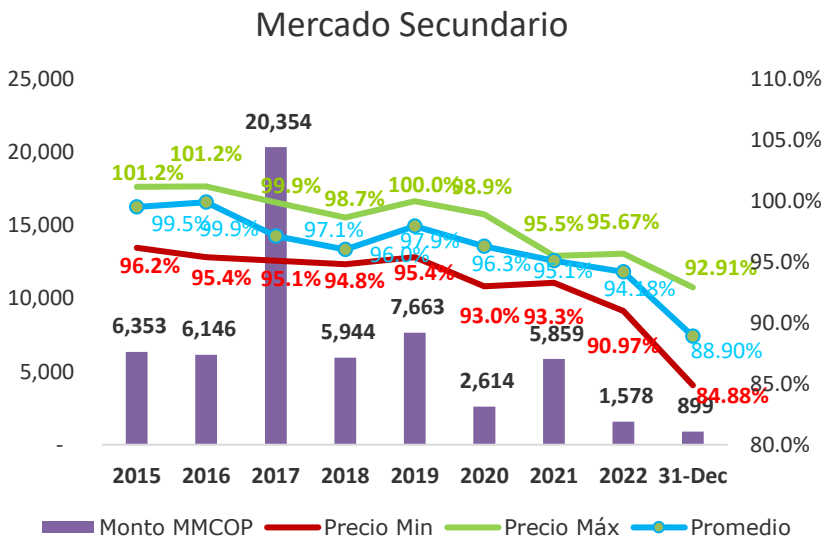
Indicador / Periodo	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Retorno pagado (MM COP)	4,140	7,400	13,000	14,780	14,000	19,100	20,900	24,600
% / Valor unidad	1.32%	1.91%	3.24%	2.69%	2.51%	3.29%	3.30%	3.79%
% / Valor mercado						3.44%	3.62%	4.25%
Retorno por unidad (COP)	180.4	281.6	510.6	456.9	444.4	625.3	708.0	854.0
Valor mercado / valor unidad						96%	91%	88%
Precio de mercado	-	-	-	-	-	18,187	19,542	20,320
Valor de unidad (COP)	13,675	14,716	15,740	16,959	17,707	19,034	21,471	23,220
# de unidades	22,949,924	26,282,721	25,460,117	32,346,121	31,505,846	30,545,811	29,520,756	28,433,156

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 2023.

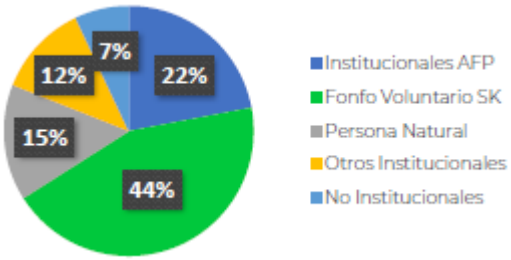
Resumen del Mercado Secundario

	2014- 2016	2017-2019	2020	2021	2022	dic-23	TOTAL
No. de unidades	1,021,084	2,320,759	127,694	334,589	76,066	45,891	3,926,082
Monto – COP$MM	12,499	33,962	2,614	5,860	1,578	899	57,411
Precio promedio	12,333.57	14,864.44	16,608.91	17,367.23	18,970.00	19,637.34	15,318.13
No. operaciones	287	712	48	111	117	41	1,316



Inversionistas del FICI Skandia CPA a diciembre de 2023:

Al diciembre de 2023, los inversionistas (1.076 directos y más de 2.980 indirectos), del Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario, en general se encuentran clasificados de la siguiente manera:



2.1. Estrategia de Inversión segundo semestre 2023.

La estrategia de inversión y las actividades realizadas en FICI Skandia CPA durante el segundo semestre del 2023 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, sigue estando enfocada en las siguientes actividades:

a. En el 2do semestre de 2023 la estrategia se mantuvo similar a la utilizada en el 1er semestre de 2023, 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 y mantener mínimo el 95% del portafolio, en 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, multifamily)
    • **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 2do semestre del año 2023 potenciales inversiones en oficinas.
c. Inicialmente y desde el año 2020, se ha decidido por estrategia poder invertir en hasta un 5% en activos inmobiliarios alternativos o no corporativos, sin perder la naturaleza y objetivo corporativo del fondo, esto es en: Salud, Senior Living, Multifamily, Residencial, entre otros, con el objetivo de mantener una pequeña participación en este tipo de activo y al cierre de 2023 se cuenta con dos inversiones inmateriales en los sectores Senior Living y Multifamily Descentralizado.

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

Adicionalmente, es importante resaltar que los recientes 3,5 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 local y factores económicos como una inflación 2022 del 13,12% y diciembre 2023 del 9,28%, incremento salario mínimo del 16% y 12% respectivamente y devaluación del peso colombiano.

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

Al lo largo del segundo semestre de 2023 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 51 arrendatarios, no solo procurando hacer acuerdos de corto plazo en los contratos de arriendo para aliviar algunos inconvenientes en los flujos de caja de algunos arrendatarios puntuales, al igual que proteger el esquema de negocio del Fondo, sino construyendo relaciones de largo plazo 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 2023 6 nuevos contratos (para un total de 11 contratos nuevos en el año 2023), que se describen a continuación:

i. Centro Comercial Pacific Mall, Cali.
    a. Local, área 134,8 m² Tecnología, término 3 años
    b. Local, área 60,8 m² Ropa, término 2 años
    c. Local, área 93,9 m² Ropa, término 2 años
ii. Torre 3, Bogotá D.C.
    a. Local, área 29,7 m² Alimentos y bebidas, término 3 años
iii. Edificio Antejardín, Medellín.
    a. Local, área 140,8 m² Alimentos y bebidas, término 5 años
    b. Local, área 305,7 m² Salud, término 5 años

Renovación de Contratos:

Adicionalmente, al cierre de 2023 se logró renovar 9 de 11 contratos de arriendo que finalizaban en el año, esto es equivalente al 97% del flujo de arriendo que se vencía en este periodo, que a su vez representa el 9,6% del flujo total y evitando que quedarán vacantes 8.930 mt2 del FICI Skandia CPA.

Negociaciones de potenciales nuevos contratos de arriendo:

Finalmente, el FICI Skandia CPA para el 1er semestre de 2024 se encuentra en proceso de revisión de 4 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 y contratos de los 4 potenciales inquilinos para los inmuebles: Torre 3 Calle 127 (Bogotá), Edificio 9211 (Bogotá) y Centro Comercial Arrecife (Santa Marta).

De acuerdo con lo mencionado hasta ahora y aun cuando existía incertidumbre por las diferentes coyunturas listadas anteriormente, en el año 2023 se firmaron 11 nuevos contratos de arrendamiento, se renovaron 9, representando en flujo de efectivo el 97% de renovaciones del año y se cuenta con un pipeline para continuar con firmas de contratos de arriendo con 4 potenciales inquilinos, por lo que los indicadores de vacancia no solo se mantienen sino que continúa disminuyendo al cierre del semestre y se tiene expectativa de cerrar el primer semestre del año 2024 con vacancia física menor al 5%.

Lo anterior complementa muy bien los 16 contratos nuevos y 12 renovaciones realizadas en los años 2021 y 2022, donde más del 90% fue con multinacionales, corroborando que, de acuerdo con la ubicación, calidad de inmuebles y fortaleza financiera y de negocio de los arrendatarios, aún existen y se generan nuevas oportunidades de negocio.

Este es el resumen de las firmas y renovaciones de contratos de arriendo de los años 2021, 2022 y 2023:

Renovación de contratos

	% Área renovada	Cant contratos	m² renovados
2021	82%	4	3,632
2022	100%	8	5,805
2023	98%	9	8,933

Nuevos contratos

	Cant contratos	m² rentados
2021	8	10,563
2022	8	4,370
2023	10	1,236

Actividades administrativas de los inmuebles y de FICI Skandia CPA:

- Se ha realizado la actualización de avalúos comerciales en el 2do semestre de 2023 para 6 de los principales 13 grupos de inmuebles. Se evidencia en promedio un incremento total neto aproximado en los avalúos de IPC 12 meses - 1,3%, lo cual ya se ha visto reflejado en los registros contables del FICI Skandia CPA, sin impacto material, siendo algunos inmuebles de oficinas y bodegas los que disminuyeron el valor frente a los registros contables que habían presentado incrementos por inflación en los últimos 12 meses. Estos avalúos comerciales son realizados por compañías avaluadoras independientes con certificación MAI del Appraisal Institute de EEUU y RICS del Reino Unido.

- Se realizó verificación de los contratos de arrendamiento y actualización de cánones en las fechas y valores correspondientes.
- Se han realizado al cierre del 2do semestre de 2023 ciento siete (107) 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 de salud y multifamily.

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

  - **Metodología de valoración para inversionistas vigilados (desde junio 2021)**

  Aun cuando el cambio ocurrió hace un poco más de 2,5 años, es importante recordar un evento que es relevante para el Fondo, dado 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 cambió 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

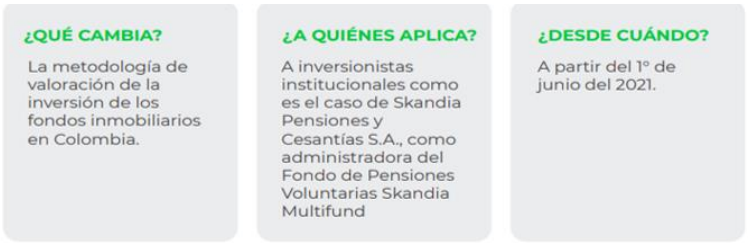
De acuerdo con la Circular Externa 006 de 2021 expedida por la SFC, a partir del 1 de junio de 2021 cambia la metodología de valoración a aplicar por parte de Inversionistas Institucionales.

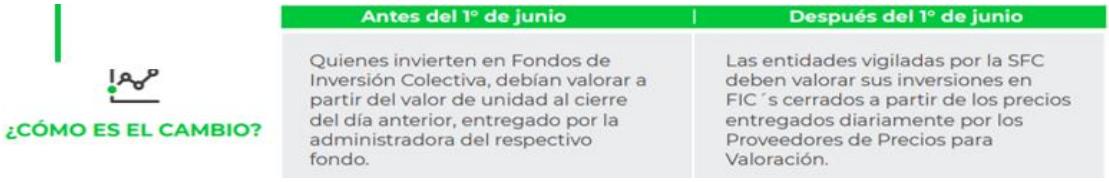
Mediante la nueva normativa la SFC estableció que las entidades vigiladas deben valorar sus inversiones en **FIC's cerrados a partir de los precios suministrados por los proveedores de precios.**

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:

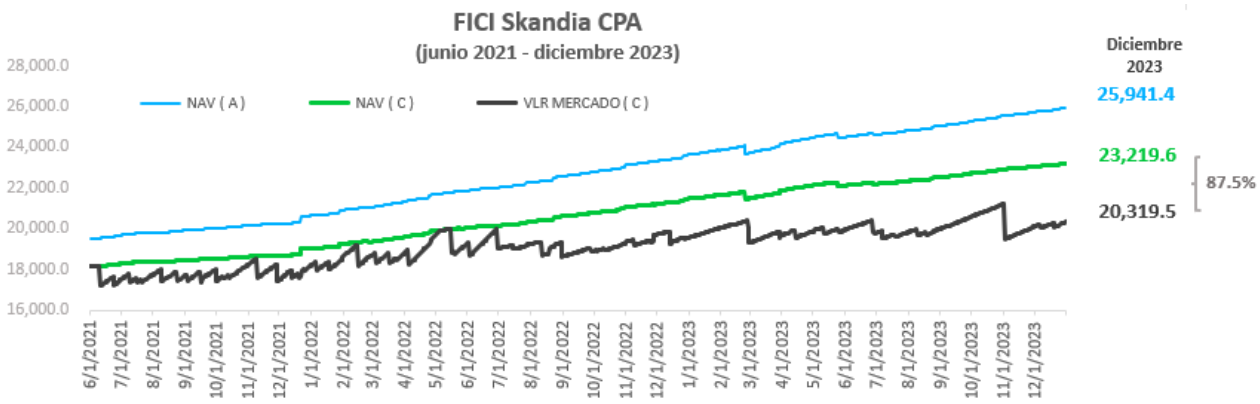
1) Tomar información de los últimos 18 meses de las operaciones de mercado secundario para establecer el volumen de negociación base para tener en cuenta las operaciones del mercado secundario como insumo para el cálculo del precio de valoración.
2) Ante la presencia de operaciones de mercado, tomar 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 recoge 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 2023 el resultado de la aplicación de la nueva metodología de valoración en comparación con la anterior metodología de valoración a NaV, es la siguiente:



Favorablemente, el FICI Skandia CPA se ha negociado en el mercado de valores con un descuento cercano y promedio al 10 y 15% de su valor de unidad.

- **Actividades realizadas para generación de liquidez**

Debido a estos cambios en la normatividad y otrs factores externos que ha vivido el Mercado de Fondos Inmobiliarios en Colombia y el mundo, se han desarrollado diferentes actividades para procurar un mantenimiento y mejora de la liquidez en el mercado secundario del FICI Skandia CPA. A continuación, se presenta un resumen de las mencionadas actividades:

i. Gremio, norma y mercado. Retornar confianza de este tipo de inversiones para actores institucionales y persona natural con flujos de dinero para invertir, generando de una manera ágil la liquidez requerida para el producto.

- **11 de noviembre de 2022** reunión con SFC (7 delegaturas) y 4 FICI´s
- **14 de febrero de 2023** se realizó reunión con la URF

- **2 de marzo de 2023** reunión inicial de estándares con 9 -12 fondos inmobiliarios e inician comités
- **31 de mayo de 2023** reunión inicial BVC
- **Proyecto de Decreto FIC´s**, dos fases de comentarios del mercado (junio y noviembre 2023), en espera definitivo

ii. **Campaña comercial, metas específicas a fuerza comercial**. **Campañas en redes sociales**, actividades con influenciadores de pedagogía financiera e inmobiliaria, con datos para perfilamiento y posibilidad de ingresar al fondo inmobiliario.

iii. Tokenización, Tecnología Blockchain objetivo de llegar a un número más amplio de inversionistas que no esté limitado exclusivamente a cesiones, incluso acceder inversionistas fuera de Colombia.. **Elaboración de un RFP** para **evaluación técnica, financiera, comercial y jurídica**, y así poder determinar la viabilidad de este proyecto. Se han evaluado 8 proveedores.

iv. Cupos Institucional. Relación con **compañías** en las que se evalúa **aprobación de cupos** de sus comités de riesgos para inversión en FIC Inmobiliario, inversión que se realizaría de manera gradual y se espera inicie final de 2023 una vez los inversionistas culminen sus análisis y se conozca ajustes en norma.

v. Inversionistas Internacionales. Conversaciones con actores del mercado de valores internacional (**Luxemburgo**), complementado con consultas al supervisor para evaluar el ingreso de **inversionistas internacionales** y reuniones con Fondos para establecer estándares del sector

vi. Venta de Activos. Evaluación de precio de venta de activos en la categoría estratégica de "Disposition" y evaluación de ofertas de compra de otros inmuebles que puedan llegar. Evaluar **recompra de unidades.**

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

  - Los días 26 de julio y 24 de octubre de 2023 se realizaron los pagos de redenciones anticipadas en un porcentaje de 0,87% y 0,98% sobre los saldos de las inversiones a junio y septiembre de 2023 respectivamente, y se tiene proyectado realizar la cuarta entrega de excedentes sobre ingresos percibidos en el año 2023 para el día 24 de enero de 2024, con los ingresos percibidos de octubre a diciembre de 2023.
    El histórico de pagos anuales se encuentra arriba en este informe en la sección pago de redenciones anticipadas.

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

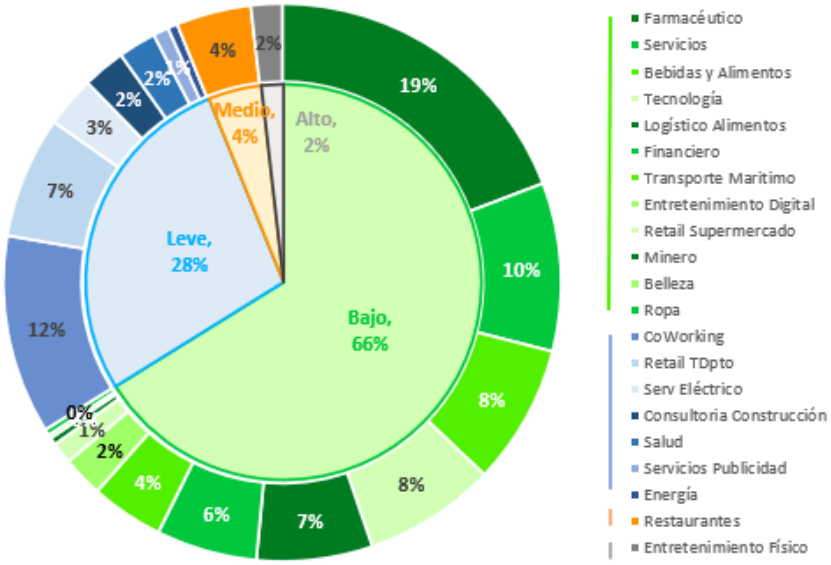
  El sector inmobiliario local ha presentado algunos ajustes, sin embargo, gracias a las reactivaciones y dinamismo del sector, se han presentado absorciones positivas de metros

cuadrados en oficinas y bodegas, entre tanto, las áreas vacantes en comercio presentan desde el año 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 2024.

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 2023, 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 66% de los ingresos del FICI Skandia 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 28% en lo que consideramos riesgo leve, esto es en sectores relacionados con tiendas por departamento, 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 en que situaciones de fuerza mayor se presenten. Un 4% en riesgo medio por estar en sector comercio (restaurantes grandes), aun cuando recuperado se requiere supervisión constante, y 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 2024 para reducir el efecto neto sobre el portafolio en el presente año.

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 permitirán tener una política de inversión que incluya activos que minimicen la ocurrencia de estos eventos. Así por ejemplo la adquisición de inmuebles con características especiales y escasas en el mercado que los hagan altamente demandados, que cuenten al mismo tiempo con contratos de arriendo a mediano plazo, con arrendatarios de probada solvencia económica, minimizan la posibilidad de la ocurrencia de la vacancia del inmueble.
  Igualmente, dentro de las modelaciones económicas se han incluido el costo de pólizas de seguro que garanticen los arriendos de un porcentaje de los inmuebles. Teniendo en cuenta las medidas y mecanismos que adoptará la Sociedad Administradora para minimizar el riesgo de vacancia, se considera que este riesgo tendrá un impacto medio o moderado.

De los valores:

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

- **Riesgo de mercado:** Es el cambio que pueden presentar las inversiones que se incorporen al Fondo de Inversión Colectiva por efecto de las variaciones en los precios de estas, los cuales obedecen a un conjunto de variables cuyo control es ajeno a la

Sociedad Administradora, es permanentemente cambiante o susceptible al cambio. Cuando la Sociedad Administradora adquiere una inversión para el Fondo de Inversión Colectiva, inicialmente lo registra en su contabilidad por el valor de adquisición, sin embargo, diariamente este valor deberá ser actualizado. Por tanto, un cambio en el precio de mercado introducirá de inmediato una variación en el valor de cada activo, la cual podrá ser positiva o negativa dependiendo del comportamiento del mercado, y a su vez este cambio tiene directa incidencia en el valor del Fondo de Inversión Colectiva. La Sociedad Administradora realizará la medición de los riesgos de mercado, de acuerdo con lo establecido en la Circular Básica Contable y Financiera, Circular Externa 100 de 1995 de la SFC. 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. 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 2023 los recursos del Fondo de Inversión Colectiva Skandia Comprar para Arrendar I fueron invertidos de acuerdo con la política de inversión del reglamento vigente y con la normatividad aplicable de la Superintendencia Financiera de Colombia.

Al cierre del mes de diciembre, el fondo presenta un incumplimiento pasivo de la política de inversión, debido a la participación en el FIC Interbolsa-Credit, posición que dejó de ser admisible con el cambio normativo del decreto 1242, pasando de ser dicha participación, una cartera escalonada a un FIC cerrado.

Sobre el evento mencionado, el administrador dentro de las medidas adoptadas ha realizado el correspondiente monitoreo de la inversión y del mercado con el objetivo de evaluar posibles acciones que permitan subsanar la situación. No obstante, es importante mencionar la dificultad de desmonte dado el tipo de fondo (FIC Cerrado). El valor de la inversión en la mencionada especie representa menos del 0,0012% del valor del Fondo.

A excepción del límite mencionado con anterioridad, el fondo ha cumplido satisfactoriamente con cada uno de los limites definidos, permitiendo la adecuada estructuración del objetivo de inversión acorde con el perfil de riesgo establecido. Adicionalmente, no se han realizado inversiones en títulos emitidos o garantizados por Skandia Fiduciaria S.A., sus matrices o subordinadas.

Al cierre del segundo semestre de 2023, los principales emisores y su respectiva participación en el Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Skandia Comprar para Arrendar I, son los siguientes:

Diciembre 2023	
Principales Emisores	**%**
Torre N°. 3 Ce Colpatria	34.08%
Itaú Asset Management Colombia S.A	22.59%
Alianza Fid Fideicomisos	12.70%
Edificio Chico 92 11 Sas	8.26%
Fidubogota S.A	7.63%
Bodegas Pilm 23 Y 27	3.58%
Local Av Pepe Sierra Cra 17	3.05%
Centro Comercial Arrecife	1.87%
Edificio Torre Banco Falabella	1.87%
Banco Davivienda S A	1.15%
Otros	3.22%
Total	**100.00%**

4. Información de Desempeño

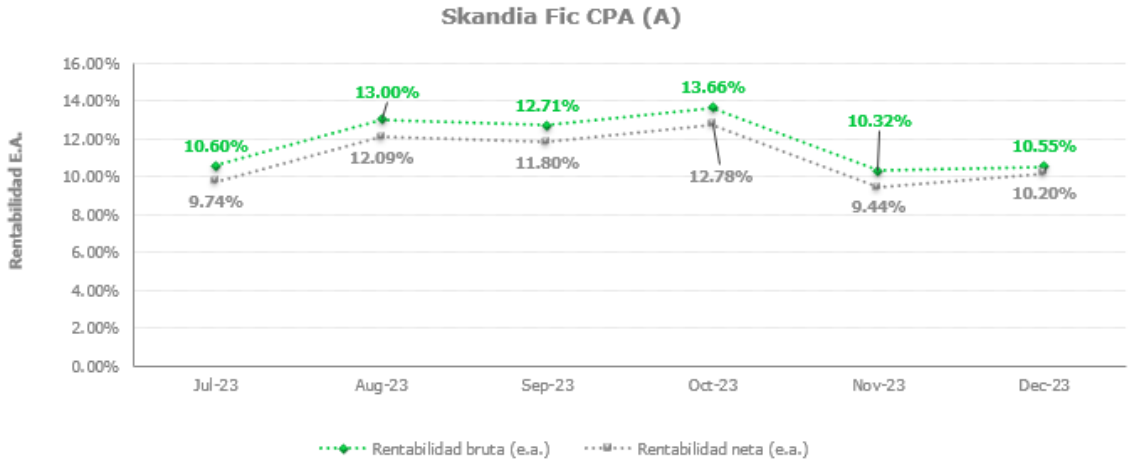
4.1 Comportamiento de la Rentabilidad (neta y bruta), por tipo de participación.

El siguiente es el comportamiento de la rentabilidad neta actual e histórica del FICI Skandia CPA al cierre de diciembre de 2023:

	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	10,198%	11,006%	9,767%	9,767%	12,104%	11,096%	0,377%	0,552%	2,138%	2,138%	1,703%	1,624%
Tipo C	8,570%	9,366%	8,145%	8,145%	10,448%	9,454%	0,377%	0,552%	2,138%	2,138%	1,703%	1,624%

A continuación, se muestran las gráficas de la rentabilidad de FICI Skandia CPA por participación para el cierre del segundo semestre de 2023, 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:

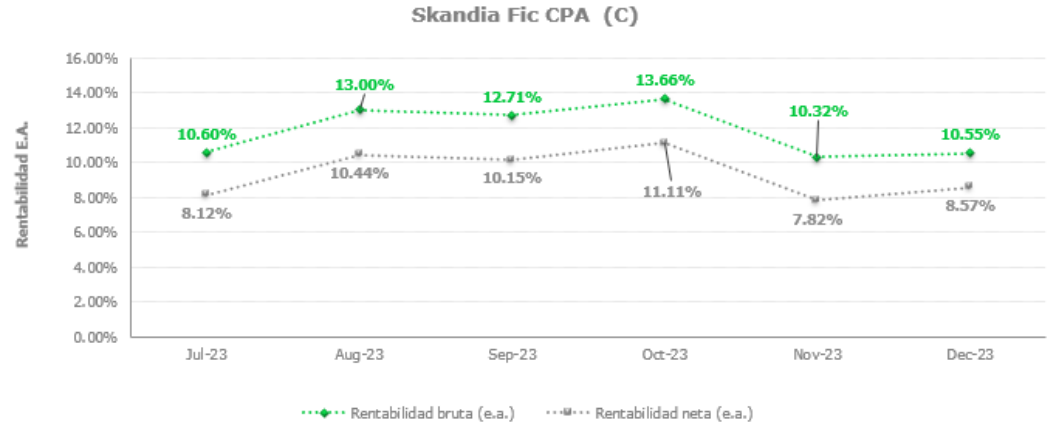


La diferencia en el comportamiento de la Participación A con la Participación C, obedece principalmente a que la Particición A no tiene el costo del 1,5% E.A. de la comisión de administración que presenta la Participación C. Las inversiónes en la Participación A representan el 0,5% del valor del FICI 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 lo corrido del año al cierre del mes de diciembre de 2023 de 8,14% E.A. (con la metodología basada en NaV, avalúos

comerciales certificados y flujos de renta). Los rubros que mayor rentabilidad han aportado durante el semestre al FICI Skandia CPA han sido los flujos de arrendamientos (56%), la variación de la UVR o avalúos (42%) 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 al ajuste de valoración de los activos por UVR dado el comportamiento mensual de la inflación y la actualización de los avalúos comerciales (el indicador UVR es en el cual están expresados por normatividad los avalúos comerciales). 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 $20.319,5 equivalente a un 87,5% del valor de NaV.

La rentabilidad 12 meses calculada con variación de la NaV no ha presentado una volatilidad material, durante el segundo semestre de 2023 se ha mantenido en el rango del 8% al 10% neto. 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 2024:

Para el 2024 se espera continúe el ambiente retador que vivimos los gestores de portafolios inmobiliarios en los 2 años recientes.

Continuaremos gestionando con creatividad identificando 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.

En 2024, una parte importante del foco de trabajo seguirá 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. Vale la pena resaltar que al cierre de 2023 se renovó el 97% del flujo de rentas que se vencían este año.

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.

Es importante mencionar que la **IA – Inteligencia Artificial** también inicia a ganar espacio en el sector inmobiliario, y se prevén cuando menos 3 enfoques:

i. Remodelar o **rediseñar el sector inmobiliario**, con impactos a corto y largo plazo, p.e.:
- o Aparición de **nuevos mercados**
- o Nuevos **tipos de activos**
- o Creación de **nuevos modelos de inversión e ingresos**.

ii. Ecosistemas de **IA para impulsar la demanda de inmuebles** en diferentes mercados de todo el mundo (como generar demanda desde la IA)
iii. Adopción de PropTech, que ha sentado una base sólida para la integración de la IA en el sector inmobiliario. Las organizaciones deberán considerar cómo pueden aprovechar la IA de manera estratégica y ética, **probando aplicaciones antes de escalar para ofrecer valor**.

Por tanto, para 2023 y 2024 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 cerca del 6% del total de los activos), elementos que bien gestionados, permitirán sortear el controversial ciclo económico actual.

Perspectivas y retos 2024 del Sector Inmobiliario enfocadas en 3 preguntas:

a. **Tasas:**
   - **Bancos centrales**, que determinarán los intereses de los créditos constructor, y compra de vivienda
   - **Inflación**, no solo midiendo el impacto en los costos de materiales de construcción, sino incrementos en arriendos y flujos

Se espera en 2024 que estas tasas no se reduzcan a gran velocidad, podrían llegar a niveles medio-altos a mediados del año, por lo que en el 2do semestre de 2024 se podría ver un mayor cambio en la tendencia de las tasas.

Uno de los principales desafíos de 2024 se enfocará en las tasas de interés, que son un factor definitivo para el crecimiento del sector. Al mantenerse altas las tasas de créditos, menos familias pueden invertir en su casa propia por la capacidad adquisitiva disminuida, cuotas más altas y menos monto desembolsado.

Y para las construcciones comerciales, no hay incentivos en créditos constructor ya que por unos meses continuaría caro y algunas otras formas alternativas de financiación exigirían también tasas altas, que aún compiten con renta fija, por lo que se espera reducción de nuevos mt2 construidos.

b. **Nuevas construcciones:** Se prevé continuará la disminución de licencias y nuevos mt2 cuadrados que se han visto en el último año, por tanto, se verán afectaciones importantes en las tasas de desempleo.

A menores mt2 nuevos, se espera incremento en las necesidades de los arrendatarios (tanto en vivienda, como comercial o corporativo), por ende, podría ocasionar incrementos en los precios de los arriendos de los mt2 existentes.

En el ámbito específico comercial o Corporativo, se evidencian empresas y comercios requiriendo más área en renta, y con un panorama de menores mt2 nuevos ingresando al mercado, podría ocasionar que las tasas de arriendo se incrementen entre un 8% a 10% aprox.

Y en vivienda, en la medida en que las tasas de interés sean altas, las familias optarían por el arriendo para mantener su calidad de vida y estatus. Y si se tiene en cuenta que se crean cerca de 265.000 nuevos hogares arrendatarios anualmente, se evidencia que el arrendamiento seguirá fortaleciendo el sector de las Actividades Inmobiliarias.

Algunos inversionistas podrían apostar por inmuebles usados para renta porque, en primer lugar, buscan proteger sus capitales a la inflación, además reciben renta de inmediato y con el paso del tiempo logran importantes valorizaciones.

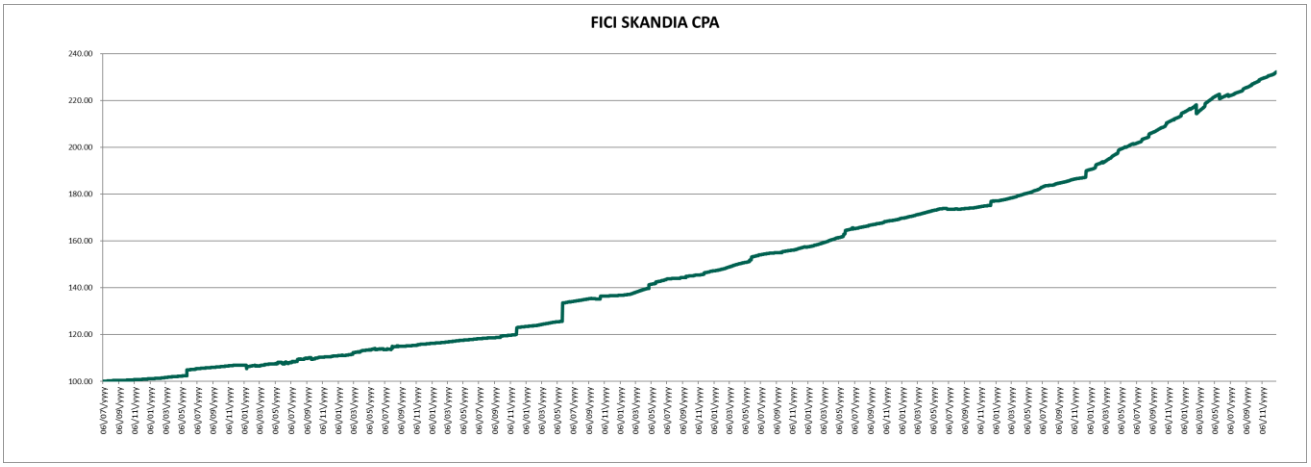
c. Precios de los Fondos Inmobiliarios:

Listados en Bolsa: Mientras las tasas no bajen, podría ser un factor para seguir encontrando importantes descuentos en los fondos listados en bolsa
No listados en bolsa: Con la reducción de mt2 nuevos, los fondos que posean activos inmobiliarios de calidad pueden ver rincrementos en sus flujos de arriendo y mayores rentabilidades por pagos periódicos para sus inversionistas provenientes de arrendamientos, así mismo, podrían evidenciar mejoras en los avalúos comerciales de sus inmuebles bien alquilados

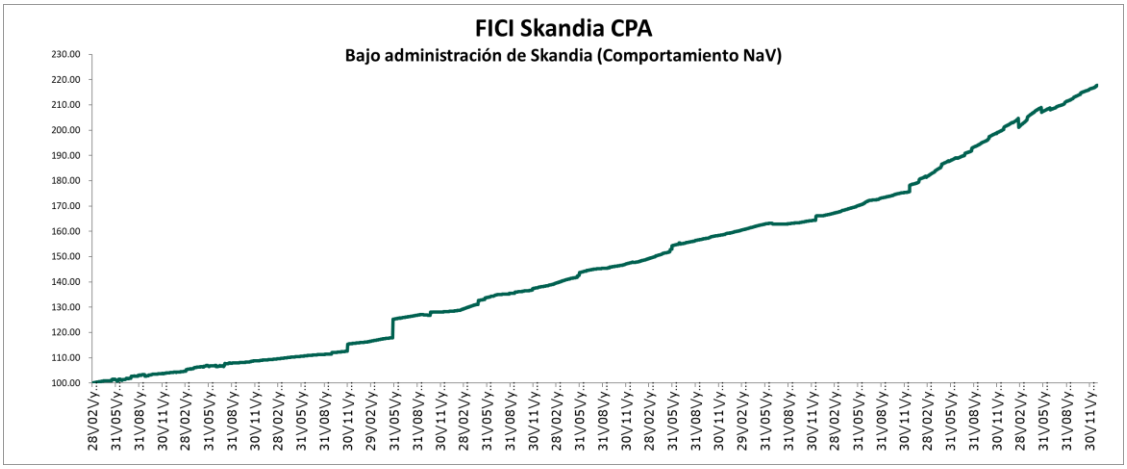
5 Evolución del Valor de la Unidad.

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 2023:

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 Sk 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 2023.

6.1 Estado de Situación Financiera

Estado de Situación Financiera FIC Inmobiliario Comprar Para Arrendar

	31 de diciembre 2023		31 de diciembre 2022		
Cifras en miles de pesos (COP)	**Saldo cierre**	**Análisis vertical ***	**Saldo cierre**	**Análisis vertical ***	**Análisis horizontal ****
Activo					
Efectivo	16,237,075	2.5%	13,954,253	2.2%	16%
Inversiones	283,671,430	42.9%	268,877,073	42.4%	6%
Propiedades de inversión	360,901,978	54.6%	351,924,813	55.5%	3%
Cuentas por cobrar	1,351,587	0.2%	998,475	0.2%	35%
Total Activos	**662,162,070**		**635,754,614**		
Pasivo					
Cuentas por pagar	1,491,963	0.2%	1,482,554	0.2%	1%
Otros pasivos	111,882	0.0%	131,077	0.0%	-15%
Total Pasivos	**1,603,845**		**1,613,631**		
Patrimonio					
Bienes fideicomitidos	660,558,225	100%	634,140,983	100%	4%
Total pasivo y Bienes Fideicomitidos	**662,162,070**		**635,754,614**		

*Para el análisis vertical se utiliza como parámetro de comparación el rubro de bienes fideicomitidos.
**Para el análisis horizontal se realizó la variación del periodo actual con el periodo anterior.
Las notas a los estados financieros anuales pueden ser consultados en:
https://www.skandia.com.co/sitios/centroderegistros/Estadosfinancieros/Estados-Financieros-Skandia-FIC-CPA-I-2022.pdf

El principal rubro que compone los AUMs del Fondo son las propiedades de inversión con un 54.6% y 55.5% en 2023 y 2022, respectivamente.

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

6.2 Estado de Resultados

Estado de Resultados FIC Inmobiliario Skandia Comprar para Arrendar

	31 de diciembre de 2023		31 de diciembre de 2022		
Cifras en miles de pesos (COP)	Saldo cierre	Análisis Vertical*	Saldo cierre	Análisis Vertical*	Análisis horizontal **
Ingresos Operacionales					
Intereses	1,464,648	2.2%	912,861	1.0%	60.4%
Ingresos por uso de inmuebles	40,968,125	62.8%	36,354,355	41.3%	12.7%
Valoración de inversiones en inmuebles	9,207,823	14.1%	28,891,318	32.8%	0.0%
Valoración de derechos fiduciarios	13,549,246	20.8%	21,597,041	24.6%	-37.3%
Otros ingresos operacionales	20,453	0.0%	209,683	0.2%	0.0%
Recuperación (deterioro) otras cuentas por cobrar	19,057	0.0%	(3,509)	0.0%	0.0%
Total ganancia operacional	**65,229,352**	**100.0%**	**87,961,749**	**100.0%**	**-25.8%**
Gastos Operacionales					
Comisiones	(9,545,974)	14.6%	(8,963,642)	10.2%	6.5%
Otros gastos operacionales	(5,074,818)	7.8%	(5,988,803)	6.8%	-15.3%
Total gastos operacionales	**(14,620,792)**	**22.4%**	**(14,952,445)**	**17.0%**	**-2.2%**
Rendimientos abonados	**50,608,560**	**77.6%**	**73,009,304**	**83.0%**	**-30.7%**

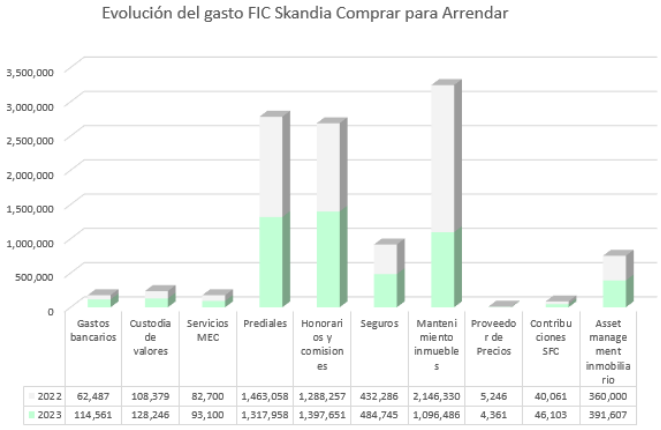
*Para el análisis vertical se utiliza como parámetro de comparación el rubro de ingresos operacionales.
**Para el análisis horizontal se realizó la variación del periodo actual con el periodo anterior.

El principal rubro que conforma a los ingresos operacionales son los ingresos por arriendos en inmuebles, este concepto representa el 62.8% y el 41.3% en 2023 y 2022, respectivamente.

7 Resumen de Gastos (expresados en miles de pesos)

Evolución de gastos

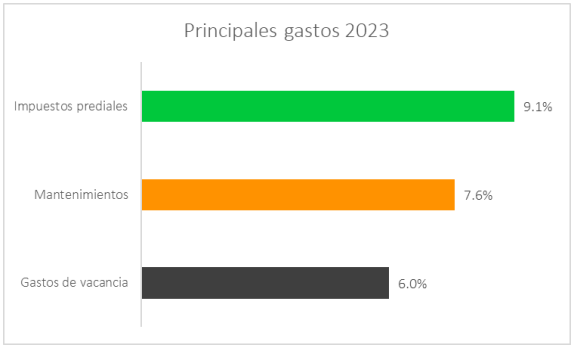
Cifras en miles de pesos (COP)	Diciembre 2023.	Diciembre 2022.
Gastos operacionales		
Gastos bancarios	114,561	62,487
Custodia de valores	128,246	108,379
Servicios MEC	93,100	82,700
Prediales	1,317,958	1,463,058
Honorarios y comisiones	1,397,651	1,288,257
Seguros	484,745	432,286
Mantenimiento inmuebles	1,096,486	2,146,330
Proveedor de Precios	4,361	5,246
Contribuciones SFC	46,103	40,061
Asset management inmobiliario	391,607	360,000
Total gastos operacionales (sin incluir comisión de admon.) A.	**5,074,818**	**5,988,803**
Comisión de administración	9,545,974	8,963,642
Total gastos operacionales.	**14,620,792**	**14,952,446**
Valor promedio cartera (enero-diciembre) **B.**	644,778,905	594,580,757
Porcentaje gastos = A / B	0.79%	1.01%



Análisis de Gastos

La comisión fiduciaria es el principal rubro que integra los gastos con un monto a 31 de diciembre de 2023 de $9,545,974,000. Este rubro representa el 65.29% de los gastos del fondo.

Adicionalmente, los siguientes 3 gastos principales del Fondo al cierre de diciembre de 2023, se concentran en impuestos prediales, mantenimientos inmuebles y gastos de vacancia, de la siguiente forma:



8 Cobro de Comisión

Al cierre del mes de diciembre de 2023, la comisión efectivamente cobrada para cada participación fue: A: 0% y C: 1,51%.

Igualmente, al mismo cierre los gastos totales del Fondo incluyendo desvalorización, para cada participación fue: A: 7.45% y C: 7,45%.

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.