Informe de Rendición de Cuentas

Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Inmobiliario Grandes Superficies

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 Grandes Superficies ("FICI GS", "FIC Inmobiliario GS" 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.

FIC Inmobiliario GS

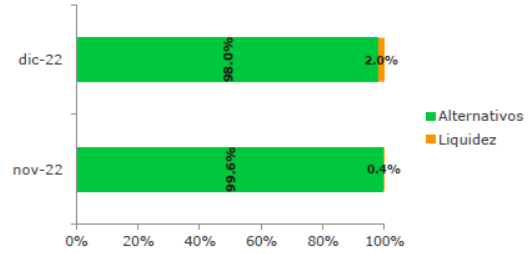
1. **Objetivo de inversión**

   Busca darle mayor valor, comercializar y/o enajenar en el mediano plazo, los inmuebles que actualmente forman parte del Fideicomiso Cadenalco 75 años. Se enfoca en el mantenimiento, proyectos de remodelación, alquiler y en general cualquier actividad que mejore el precio de venta global de los mencionados inmuebles.

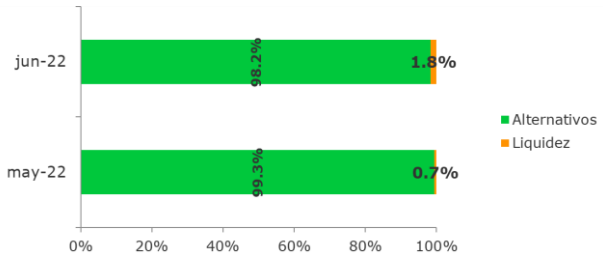
   Concentra sus inversiones en bienes inmuebles o derechos fiduciarios asociados a éstos, arrendados o con destino renta, la rentabilidad depende de los cánones de arriendo y valorización, de la gestión de administración que se adelante sobre cada uno de tales inmuebles y del éxito en el proceso de negociación y venta de los mismos.

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

Cierre Diciembre 2022



Junio 2022



Evolución de los Activos Bajo Administración a diciembre de 2022

FICI GS cuenta con la participación, al cierre del mes de diciembre de 2022, del 83.1276% en el Patrimonio Autónomo Cadenalco 75 años administrado por FiduOccidente, Patrimonio

Autónomo que tiene como subyacente principal dos inmuebles (locales comerciales), en los centros comerciales Salitre Plaza en Bogotá D.C. y San Diego en Medellín, alquilados actualmente a Almacenes Éxito, representando cerca de 17.900 mt2 construidos en administración. Debido a que este FICI GS se encuentra mayoritariamente invertido (más del 98%), en el PA Cadenalco 75 años, a continuación, se presenta la composición del mencionado PA al cierre de diciembre de 2022, información más reciente conocida en Skandia Fiduciaria S.A. al cierre del mes de diciembre de 2022 y a la fecha de elaboración de la presente rendición de cuentas:

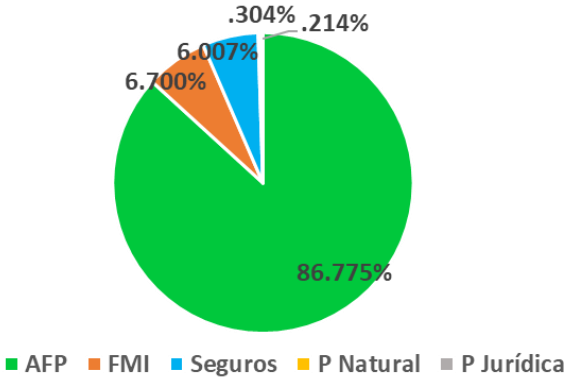
ACTIVO	Dec-22	Part. %
Inmueble Bogotá	77,169,796,651	63%
Inmueble Medellín	40,251,700,855	33%
FIC Fdo Estabilización	-	0%
FIC a la vista	5,599,350,436	5%
Efectivo	53,891,122	0%
Cuentas por cobrar	-	0%
Otros Activos	-	0%
TOTAL ACTIVO	**123,074,739,063**	**100%**
PASIVO		
Cuentas por pagar	3,427,572,547	3%
Otros Inversionistas	189,999,629	0%
PATRIMONIO		
Patrimonio	**119,457,166,888**	97%
TOTAL PAT + OTROS INV	**119,647,166,517**	97%
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	**123,074,739,063**	**100%**

Part% OM FIC GS en PA	83.1276%
Cálculo FiduOccidente / valor patrimonio	99,301,844,891.35

- Cifras del Patrimonio Autónomo al cierre de diciembre de 2022

Inversionistas del FICI GS a diciembre de 2022

Al cierre del mes de diciembre de 2022, los 30 inversionistas del Fondo de Inversión Colectiva se encuentran clasificados de la siguiente manera:



Otros comentarios a diciembre 2022:

Al cierre de diciembre de 2022, la vacancia del FICI GS es de 0% y cuenta con un arrendatario (Almacenes Éxito). Del valor de los inmuebles, el 66% corresponde al localizado en Bogotá D.C. y el 34% al ubicado en Medellín.

Estrategia de Inversión Segundo Semestre 2022

Kiruna Capital Partners (KCP) como asesor inmobiliario designado por los inversionistas del FIC Inmobiliario GS, se ha enfocado en las siguientes actividades:

• Activa participación en los concejos de administración de las copropiedades protegiendo y velando los intereses de Almacenes Éxito con el propósito de asegurar su permanencia en los locales y por supuesto, por los intereses de los inversionistas.

• Relacionamiento permanente con el arrendatario para entender el desempeño de cada una de las tiendas en la postpandemia y en el entorno económico actual, asimismo, mantener canales de comunicación abiertos para poder reaccionar activamente a necesidades coyunturales que se puedan presentar desde el arrendatario o la copropiedad.

• Revisar los indicadores más relevantes asociados con tráfico, vacancia y desempeño de las copropiedades de los centros comerciales, para entender el impacto en las inversiones del fondo y gestionar de manera proactiva cualquier eventualidad que se den en las inversiones.

- Otras actividades realizadas desde la gestión de FIC Inmobiliario GS incluyen:

- El pasado 11 de octubre de 2022, Skandia Fiduciaria S.A. realizó la entrega de excedentes de liquidez de ingresos recibidos en el mes de septiembre de 2022 del PA Cadenalco 75 años administrado ahora por FiduOccidente (el Fideicomiso). El monto que recibieron los inversionistas equivale al 1,44% del valor del FICI Grandes Superficies al 31 de agosto de 2022, representando el 5,89% E.A. y corresponde a los ingresos netos resultado del pago del 100% de los flujos de arrendamientos de los dos inmuebles del Fideicomiso en el periodo comprendido entre el 1ro de junio y el 31 de agosto de 2022.

- Igualmente, el pasado 11 de enero de 2023, Skandia Fiduciaria S.A. realizó la entrega de excedentes de liquidez de ingresos recibidos en el mes de diciembre de 2022 del PA Cadenalco 75 años administrado ahora por FiduOccidente (el Fideicomiso). El monto que recibieron los inversionistas representa el 1,41% del valor del FICI Grandes Superficies al 30 de noviembre de 2022, equivalente al 5,76% E.A. y corresponde a los ingresos netos resultado del pago del 100% de los flujos de arrendamientos menos los gastos de los dos inmuebles del Fideicomiso y el FICI, en el periodo comprendido entre el 1ro de septiembre y el 30 de noviembre de 2022.

- **Actividades administrativas de los inmuebles y de FIC Inmobiliario GS:**

  Se ha realizado verificación de los contratos de arrendamiento, pago de seguros e impuestos prediales del año 2022.

  Al cierre del segundo semestre de 2022 la inversión en activos inmobiliarios corresponde al 98% del valor administrado en el portafolio.

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 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 los mismos, sino de las condiciones del mercado. Sin embargo, dado el término de duración del Fondo de Inversión Colectiva, ello no necesariamente implica un riesgo de liquidez, ya que solo hasta la liquidación del fondo de que se trate, se haría estrictamente necesaria la venta de los activos. Teniendo en cuenta la estrategia de inversión y el proceso de selección e identificación de activos inmobiliarios se considera que el impacto de este riesgo será moderado.

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

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

- **Riesgo de concentración:** El riesgo de concentración y los límites de inversión del Fondo será el derivado del objetivo principal del Fondo, de destinar la mayoría

de sus recursos a la adquisición de una sola clase de activos, como son los bienes inmuebles o de los derechos fiduciarios asociados a éstos. Este riesgo se considera de alto impacto en la medida en que el Fondo podrá destinar la totalidad de los aportes de los Inversionistas a la adquisición de un único inmueble o de derechos fiduciarios asociados a un único inmueble.

- **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, o del Gestor Externo No Vigilado en caso de existir, 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.

  Teniendo en cuenta las medidas y mecanismos que adoptará la Sociedad Administradora o el Gestor Externo No Vigilado en caso de existir, para minimizar el riesgo de vacancia, se considera que este riesgo tendrá un impacto medio o 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 2022 los recursos del FIC Inmobiliario GS han sido 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 segundo semestre de 2022, el FICI GS 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 segundo semestre de 2022, los principales emisores y su respectiva participación del Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Skandia Grandes Superficies, son los siguientes:

Diciembre 2022	
Emisor	**%**
FIDEICOMISO PA CADENALCO 75 AÑOS	98.00%
BANCOLOMBIA S.A	2.00%
TOTAL	**100.00%**

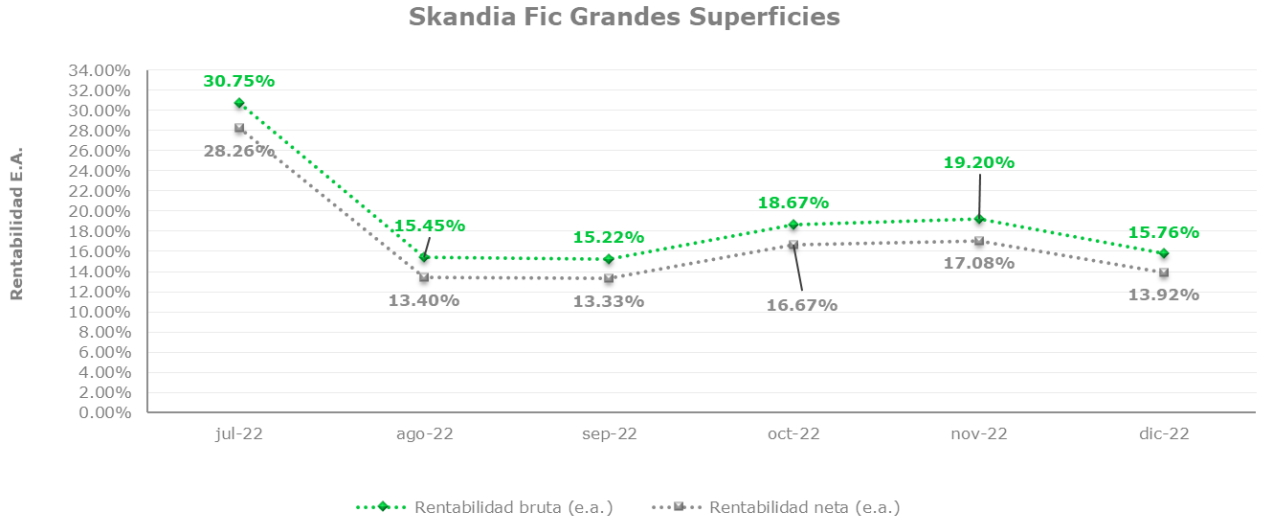
4. Información de Desempeño

4.1Comportamiento de la Rentabilidad

El siguiente es el comportamiento de la rentabilidad actual e histórica del Fondo Skandia Grandes Superficies 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	13,919%	17,018%	15,843%	15,843%	12,228%	19,038%	1,831%	2,549%	2,376%	2,376%	1,768%	11,077%

A continuación, se muestra la gráfica de la rentabilidad de Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Inmobiliario Grandes Superficies, para el cierre de diciembre 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).



A lo largo del año 2022 la rentabilidad neta del portafolio se ubicó entre el 10% y 15%, sin embargo, presentó dos principales variaciones:

- En el mes de abril la rentabilidad mensual se redujo como consecuencia del registro de los gastos de impuesto predial por la actualización del avalúo comercial de los inmuebles en la Contabilidad de PA Cadenalco de 75 años y su posterior registro de participación patrimonial en el FICI GS en el mes de abril de 2022.
- En el mes de julio, la rentabilidad subió el promedio del año, por un efecto contable al registrar la participación patrimonial del FICI GS en el PA Cadenalco 75 años con datos al cierre del mes de junio, explicado principalmente por el comportamiento de la cuenta de efectivo del PA Cadenalco 75 años, que no disminuyó al cierre de junio en la misma proporción que el pago realizado a los inversionistas en ese mes de junio.
- Desde agosto a diciembre de 2022 la rentabilidad del FICI GS retomó su comportamiento normal del año, el cual se presentó favorable, ubicándose al final del año un poco más de 270 pb que la inflación del todo el año 2022, corroborando que su favorable comportamiento en rentabilidad no está solo explicado por un año inflacionario y su impacto en el valor de la UVR (Unidad de Valore Real, unidad en la que está expresado el valor de los inmueble en la contabilidad del PA Cadenalco 75 años), sino a las características y resultados de los contratos de arrendamiento y su adecuado cumplimiento en cuanto a facturación y pago.

4.2 Perspectivas Comportamiento Principales Activos

Durante el segundo semestre de 2022 el sector comercial comenzó a presentar una disminución en la tasa de crecimiento del consumo de los hogares colombianos a raíz del aumento de la inflación y el incremento presentado en la tasa de interés de política monetaria realizado por el Banco de la República. En este sentido, el Índice de Precios al Consumidor (IPC) para 2022 llegó a 13,12% (DANE, 2023), duplicando la inflación del 2021 y convirtiéndose en la más alta registrada en lo corrido del siglo XXI (Portafolio, 2023). El incremento del IPC durante 2022 está explicado principalmente por el aumento de precios en "Alimentos y bebidas no alcohólicas" (variación anual del 27,8%), "Restaurantes y Hoteles" (variación anual del 18,5%) y "Artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar" (variación anual de 18,3%), los cuales contribuyen más del 56% de la inflación de 2022. No obstante, según el DANE, la variación anual del IPC para Bogotá D.C. y Medellín terminó el año por debajo del promedio nacional, ubicándose en 12,4% y 12,8%, respectivamente. En cuanto a la tasa de interés de política monetaria del Banco de la República, durante el segundo semestre de 2022 se presentó un incremento de 600 puntos básicos, pasando del 6,0% en junio de 2022 al 12,0% para el cierre del mismo año, lo cual tuvo como propósito disminuir el consumo para contener la inflación.

Aunque durante los primeros meses de este segundo semestre del año, el consumo continúo creciendo en relación con el 2021, en noviembre de 2022 se comienza a presentar una desaceleración del 0,4% frente al mismo periodo del año anterior, y a la fecha de este

informe no se tienen los datos de cierre del año. Los principales analistas del mercado esperan que el consumo en 2023 no crezca o tenga un crecimiento bajo en términos reales, lo cual se explica por el incremento de la inflación y las tasas de interés. No obstante, es importante tener en cuenta que el incremento del 16% del salario mínimo, el aumento de las remesas internacionales (se estima que durante 2022 los colombianos recibirán US$10.000 millones en remesas, lo cual implica un incremento del 16,3% respecto a 2021 y se espera que aumenten durante 2023 (La República, 2022)), con un dólar fuerte, la disminución de la tasa de desempleo y el incremento de los subsidios puede llevar a un incremento del consumo en los primeros meses del año.

Teniendo en cuenta que este FIC Inmobiliario GS se enfoca en la inversión de los locales comerciales (grandes superficies) alquilados a Almacenes Éxito, es de suma importancia ver en detalle el comportamiento de este arrendatario. El negocio de las grandes superficies fue uno de los sectores que se fortaleció y consolidó durante y después de la coyuntura por la pandemia. Muestra de esto es el crecimiento que presentó el Grupo Éxito en las ventas durante el tercer trimestre de 2022, el cual se sitúa en 23.1% respecto al mismo periodo de 2021 (Grupo Éxito, 2022). Asimismo, los formatos innovadores propuestos por el Grupo Éxito como los son "Éxito Wow" y "Carulla FreshMarket", ya representan el 38,4% de las ventas totales mostrando cómo este tipo de formatos se comienza a consolidar como una preferencia de los colombianos. Por último, se destaca que, gracias a la planificación y a las compras anticipadas realizadas por Almacenes Éxito en los productos alimenticios, los precios de los alimentos crecieron 570 puntos básicos por debajo de la inflación, lo cual se traduce en una atracción de los compradores a sus supermercados.

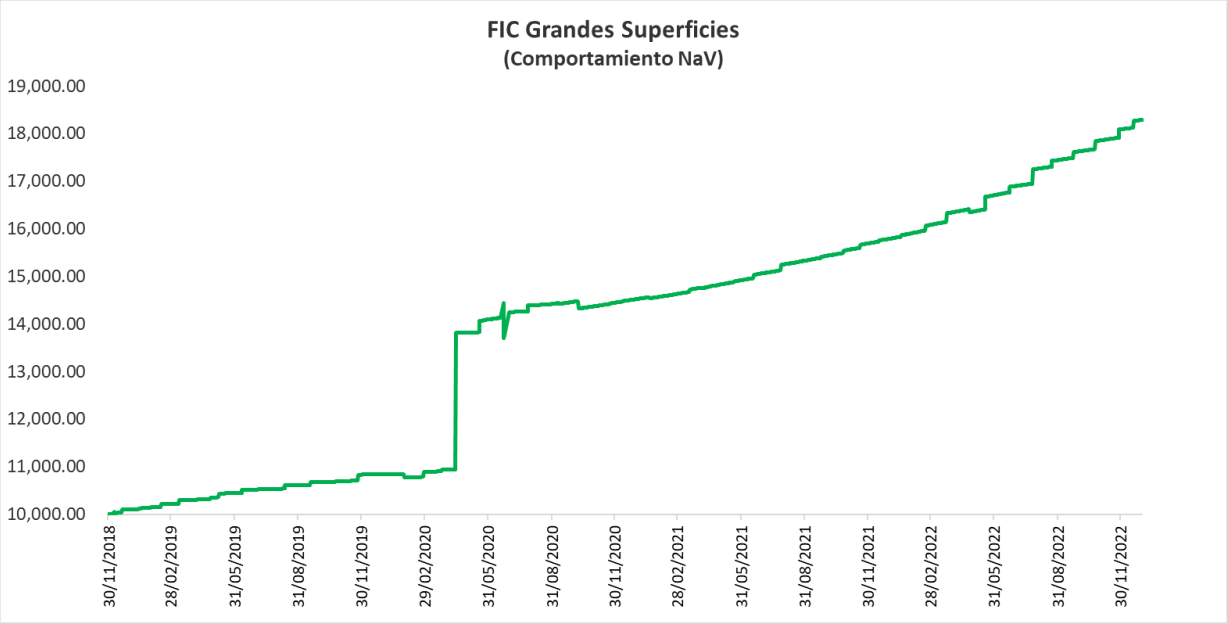
Adicionalmente, los centros comerciales donde su ubican los activos han presentado un notorio incremento del flujo peatonal y vehicular y presentan disminución en la tasa de vacancia. Entre junio y octubre de 2022, el Centro Comercial Salitre Plaza (Bogotá) presentó un incremento en visitantes del 27,7% versus el mismo periodo del año anterior. Asimismo, la vacancia durante el segundo semestre pasó del 4,9% en junio de 2022 al 2,9% para noviembre del mismo año, dando cuenta de la recuperación de los centros comerciales a nivel nacional. En cuanto al Centro Comercial Sandiego, se presentó un incremento en términos de visitantes del 50% entre julio y octubre de 2022 versus el mismo periodo del año anterior. Asimismo, la vacancia en julio de 2022 se situaba en 11,4% y cerró el año con una vacancia inferior al 8,1%, claro signo de recuperación. No sobra mencionar que no hay proyectos de nuevos desarrollos de centros comerciales en las principales cuidades en los próximo 3 a 5 años, lo cual implica que la oferta de metros cuadrados no crecerá de manera importante mientras que la población y, por consiguiente, la demanda, lo seguirán haciendo. Esto significa que la disminución del consumo por parte de los hogares colombianos llega en un momento en que los centros comerciales tienen

buenas ocupaciones y no hay expectativa de incremento en la oferta de este tipo de activos, lo cual podría aumentar su atractivo ante una demanda creciente.

En conclusión, el consumo comenzó a presentar una desaceleración en su tasa de crecimiento durante el segundo semestre de 2022 explicado por el incremento en la inflación y el aumento de la tasa de política monetaria del Banco de la República, comportamiento que se prevé continue durante el primer semestre de 2023. Se espera que la desaceleración del consumo de los hogares colombianos afecte en menor medida el rubro de "Alimentos y bebida no alcohólicas", los cuales conforman uno de los principales ingresos del arrendatario de los activos del FIC Inmobiliario GS. Asimismo, es importante recordar que los ingresos por concepto de canon de arrendamiento del FIC Inmobiliario GS están indexados con la inflación y no dependen del desempeño en ventas de los locales

5. Evolución del Valor de la Unidad.

El siguiente ha sido el comportamiento de la NAV de FIC Inmobiliario GS, desde el inicio del mismo fondo hasta el cierre del segundo semestre del 2022:



El comportamiento del valor de unidad del FIC Inmobiliario GS refleja un crecimiento del valor inicial estable, sin registrar grandes variaciones (baja volatilidad), dando así cumplimiento con el perfil de riesgo moderado del fondo. La pendiente estable y creciente desde la actualización de los avalúos comerciales con la firma de los nuevos contratos de arrendamiento a inicios del año 2020, obedece al comportamiento normal del portafolio

que tiene como subyacente dos inmuebles que se valoran mensualmente por el impacto de la UVR (inflación mensual) y el flujo constante y altamente predecible en los siguientes 10 años del arrendatario Almacenes Éxito.

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 GS al cierre de diciembre de 2022:

FIC INMOBILIARIO GRANDES SUPERFICIES

Estado de Situación Financiera FIC Inmobiliario Grandes Superficies

	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 ****
Activo					
Efectivo	2,003,760	2.0%	2,907,119	3.1%	-31.1%
Inversiones	98,044,842	97.7%	89,010,051	96.4%	10.2%
Cuentas por Cobrar	532,777	0.5%	577,850	0.6%	-7.8%
Total Activos	**100,581,379**		**92,495,020**		
Pasivo					
Cuentas por pagar	193,992	0.2%	117,619	0.1%	64.9%
Otros pasivos	4,208	0.0%	2,000	0.0%	110.4%
Total Pasivos	**198,200**		**119,619**		
Patrimonio					
Bienes fideicomitidos	100,383,179	100%	92,375,401	100%	8.7%
Total pasivo y Bienes Fideicomitidos	**100,581,379**		**92,495,020**		

*Para el análisis vertical se utiliza como parámetro de comparación el rubro de bienes fideicomitidos.

**Para el análisis horizontal se realizó la variación de una año a otro.

Las notas a los estados financieros pueden ser consultados en https://www.skandia.com.co/sitios/centroderegistros/Estadosfinancieros/Estados-Financieros-Skandia-FIC-Grandes-Superficies-2021.pdf

El principal rubro que compone los AUMs del Fondo corresponde a las inversiones con un 97.7% y 96.4% en 2022 y 2021, respectivamente. Presenta un aumento de 10.2% con respecto al año anterior debido a las actualizaciones del valor de la inversión, impactadas estas principalmente por la actualización anual del avalúo comercial y su correspondiente actualización a la UVR.

En el pasivo del fondo, el principal rubro corresponde a las cuentas por pagar conformado principalmente por la comisión por administración de la Sociedad Fiduciaria.

Estado de Resultados FIC Inmobiliario Grandes Superficies

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 **
Ingresos Operacionales					
Intereses	46,443	0.3%	10,794	0.1%	330.3%
Ganancia (pérdida) en la valorización en derechos fiduciarios	9,034,792	58.4%	(6,742,355)	-74.1%	234.0%
Ingresos por uso de inmuebles	6,396,541	41.3%	6,921,988	76.0%	-7.6%
Otros ingresos operacionales	-	0.0%	8,914,190	97.9%	-100.0%
Total ganancia operacional	**15,477,775**	**100.0%**	**9,104,617**	**100.0%**	**70.0%**
Gastos Operacionales					
Comisiones	(1,417,635)	9.2%	(1,372,485)	15.1%	3.3%
Pérdida esperada cuentas por cobrar	(11)	0.0%	(708)	0.0%	-98.4%
Otros gastos operacionales	(31,460)	0.2%	(48,647)	0.5%	-35.3%
Total gastos operacionales	**(1,449,106)**	**9.4%**	**(1,421,840)**	**15.6%**	**1.9%**
Rendimientos abonados	**14,028,669**	**90.6%**	**7,682,777**	**84.4%**	**82.6%**

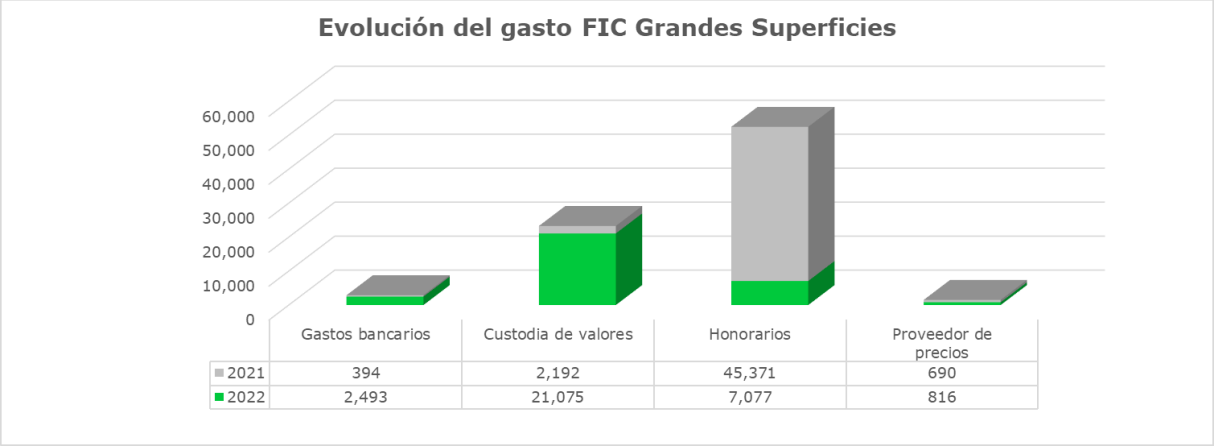
*Para el análisis vertical se utiliza como parámetro de comparación el rubro de ingresos operacionales.
**Para el análisis horizontal se realizó la variación de una año a otro.
Las notas a los estados financieros pueden ser consultados en www.skandia.com.co.

El principal rubro de la ganancia operacional corresponde al ingreso por valoración en derechos fiduciarios con un 58.4% debido al registro de las actualizaciones de la inversión en el PA Cadenalco 75 años a lo largo del 2022. Presenta una variación de 234% respecto al año anterior debido a la liberación de recursos del fondo de estabilización del Patrimonio Autónomo Cadenalco que se dió en 2021, lo que generó un menor valor de los ingresos por valoración en ese año.

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	2,493	394
Custodia de valores	21,075	2,192
Honorarios	7,077	45,371
Proveedor de precios	816	690
Total gastos operacionales (sin incluir comisión de admon.) A.	**31,460**	**48,647**
Comisión de administración	1,417,635	1,372,486
Total gastos operacionales	**1,449,095**	**1,421,134**
Valor promedio cartera (enero-diciembre) **B.**	95,665,209	91,716,367
Porcentaje gastos = A / B	0.03%	0.05%



7.1 Análisis de Gastos

La comisión fiduciaria es el principal rubro que integra los gastos con un saldo a diciembre de 2022 de $1,418 millones. Este rubro representa el 97.83% de los gastos del fondo.

7.2 Cobro de Comisión

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

Igualmente, al mismo cierre los gastos totales del Fondo incluyendo desvalorización, para la participación fue: A: 1.91%

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.