

**Skandia Sociedad Fiduciaria S.A.**

**Fondo de Inversión Colectiva Cerrado  
Inmobiliario Grandes Superficies**

Informe del Revisor Fiscal

Al 31 de diciembre de 2021

(Con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2020)

En virtud de lo establecido en el artículo 11.2.4.1.1 del Decreto 2555 de 2010, nos permitimos informar que los estados financieros del Fondo no requieren de autorización de la Superintendencia Financiera de Colombia para su aprobación por parte de la Asamblea General de Accionistas.



**KPMG S.A.S.**  
Calle 90 No. 19C - 74  
Bogotá D.C. - Colombia

Teléfono 57 (1) 6188000  
57 (1) 6188100  
  
home.kpmg/co

**INFORME DEL REVISOR FISCAL DE SKANDIA SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. SOBRE EL FONDO DE INVERSION COLECTIVA CERRADO INMOBILIARIO GRANDES SUPERFICIES EN CUMPLIMIENTO DEL NUMERAL 3.3.3.7. DEL CAPITULO 3, TITULO I, PARTE I, DE LA CIRCULAR EXTERNA 029 DE 2014**

Señores Accionistas  
Skandia Sociedad Fiduciaria S.A.:

**Informe sobre la auditoría de los estados financieros**

**Opinión**

He auditado los estados financieros del Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Inmobiliario Grandes Superficies (el Fondo), administrado por Skandia Sociedad Fiduciaria S.A. (la Fiduciaria), los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2021 y los estados de resultados integrales, de cambios en los activos netos de los inversionistas y de flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha y sus respectivas notas, que incluyen las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En mi opinión, los estados financieros que se mencionan, preparados de acuerdo con información tomada fielmente de los libros auxiliares y adjuntos a este informe, presentan razonablemente, en todos los aspectos de importancia material, la situación financiera del Fondo, administrado por la Fiduciaria al 31 de diciembre de 2021, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, de acuerdo con Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia, aplicadas de manera uniforme con el año anterior.

**Bases para la opinión**

Efectué mi auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría aceptadas en Colombia (NIAs). Mis responsabilidades de acuerdo con esas normas son descritas en la sección "Responsabilidades del Revisor Fiscal en relación con la auditoría de los estados financieros" de mi informe. Soy independiente con respecto al Fondo, administrado por la Fiduciaria, de acuerdo con el Código de Ética para profesionales de la Contabilidad emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código IESBA - *International Ethics Standards Board for Accountants*, por sus siglas en inglés) incluido en las Normas de Aseguramiento de la Información aceptadas en Colombia junto con los requerimientos éticos que son relevantes para mi auditoría de los estados financieros establecidos en Colombia y he cumplido con mis otras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requerimientos y el Código IESBA mencionado. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente y apropiada para fundamentar mi opinión.

**Asuntos clave de auditoría**

Asuntos clave de auditoría son aquellos que, según mi juicio profesional, fueron de la mayor importancia en mi auditoría de los estados financieros del período corriente. Estos asuntos se abordaron en el contexto de mi auditoría de los estados financieros como un todo y al formar una opinión al respecto. No proporciono una opinión separada sobre esos asuntos. He determinado que no hay asuntos claves de auditoría que comunicar en mi informe.

**Otros asuntos**

Los estados financieros al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2020 se presentan exclusivamente para fines de comparación, fueron auditados por mí y en mi informe de fecha 4 de marzo de 2021, expresé una opinión sin salvedades sobre los mismos.

**Responsabilidad de la administración y de los encargados del gobierno corporativo de la Fiduciaria que administra el Fondo en relación con los estados financieros**

La administración de la Fiduciaria es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores de importancia material, bien sea por fraude o error; seleccionar y aplicar las políticas contables apropiadas, así como establecer los estimados contables razonables en las circunstancias.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable por la evaluación de la habilidad del Fondo, administrado por la Fiduciaria para continuar como un negocio en marcha, de revelar, según sea aplicable, asuntos relacionados con la continuidad del mismo y de usar la base contable de negocio en marcha a menos que la administración pretenda liquidar el Fondo o cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista que proceder de una de estas formas.

Los encargados del gobierno corporativo de la Fiduciaria son responsables por la supervisión del proceso de reportes de información financiera del Fondo.

**Responsabilidades del Revisor Fiscal en relación con la auditoría de los estados financieros**

Mis objetivos son obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros considerados como un todo, están libres de errores de importancia material bien sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya mi opinión. Seguridad razonable significa un alto nivel de aseguramiento, pero no es una garantía de que una auditoría efectuada de acuerdo con NIAs siempre detectará un error material, cuando este exista. Los errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en agregado, se podría razonablemente esperar que influyan en las decisiones económicas de los usuarios, tomadas sobre la base de estos estados financieros.



Como parte de una auditoría efectuada de acuerdo con NIAs, ejerzo mi juicio profesional y mantengo escepticismo profesional durante la auditoría. También:

- Identifico y evalúo los riesgos de error material en los estados financieros, bien sea por fraude o error, diseño y realizo procedimientos de auditoría en respuesta a estos riesgos y obtengo evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para fundamentar mi opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor que aquel que surge de un error, debido a que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones intencionales, representaciones engañosas o la anulación o sobrepaso del control interno.
- Obtengo un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el objetivo de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias.
- Evalúo lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de los estimados contables y de las revelaciones relacionadas, realizadas por la administración.
- Concluyo sobre lo adecuado del uso de la hipótesis de negocio en marcha por parte de la administración y, basado en la evidencia de auditoría obtenida, sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que puedan indicar dudas significativas sobre la habilidad del Fondo para continuar como negocio en marcha. Si concluyera que existe una incertidumbre material, debo llamar la atención en mi informe a la revelación que describa esta situación en los estados financieros o, si esta revelación es inadecuada, debo modificar mi opinión. Mis conclusiones están basadas en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de mi informe. No obstante, eventos o condiciones futuras pueden causar que el Fondo deje de operar como un negocio en marcha.
- Evalúo la presentación general, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros presentan las transacciones y eventos subyacentes para lograr una presentación razonable.

Comunico a los encargados del gobierno del Fondo, administrado por la Fiduciaria, entre otros asuntos, el alcance planeado y la oportunidad para la auditoría, así como los hallazgos de auditoría significativos, incluyendo cualquier deficiencia significativa en el control interno que identifique durante mi auditoría.

#### **Informe sobre otros requerimientos legales y regulatorios**


Con base en el resultado de mis pruebas, en mi concepto durante 2021:

- a) La contabilidad del Fondo ha sido llevada por la Fiduciaria conforme a las normas legales y a la técnica contable.



- b) Las operaciones registradas en los libros auxiliares de la Fiduciaria se ajustan al reglamento del Fondo.
- c) La correspondencia y los comprobantes de las cuentas se llevan y se conservan debidamente.
- d) En la Fiduciaria, se ha dado cumplimiento a las normas e instrucciones de la Superintendencia Financiera de Colombia relacionadas con la implementación e impacto en el estado de situación financiera y en el estado de resultados integrales de los sistemas de administración de riesgos aplicables al Fondo.

Para dar cumplimiento a lo requerido en los artículos 1.2.1.2. y 1.2.1.5. del Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015, en desarrollo de la responsabilidad del Revisor Fiscal contenida en el numeral 3° del artículo 209 del Código de Comercio, relacionada con la evaluación de si hay y son adecuadas las medidas de control interno, de conservación y custodia de los bienes de la Sociedad o de terceros que estén en su poder, emití un informe separado sobre la Fiduciaria que administra el Fondo, de fecha 8 de marzo de 2022.


  
Ana María Rodríguez Ábella  
Revisor Fiscal de Skandia Sociedad Fiduciaria S.A.  
T.P. 165704 - T  
Miembro de KPMG S.A.S.


8 de marzo de 2022

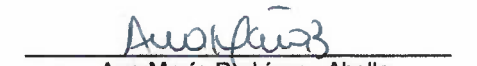
SKANDIA SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.  
 FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO INMOBILIARIO GRANDES SUPERFICIES  
 Estado de Situación Financiera  
 (Expresado en miles de pesos)

<b>ACTIVO</b>	<b>Nota</b>	<b>31 de diciembre de</b>	
		<b>2021</b>	<b>2020</b>
Efectivo	7	\$ 2,907,119	\$ 1,875,808
Inversiones en derechos fiduciarios	8	89,010,051	95,752,406
Cuentas por cobrar neto	9	<u>577,850</u>	<u>568,114</u>
Total activo		<u>\$ 92,495,020</u>	<u>\$ 98,196,328</u>
 <b>PASIVO</b>			
Cuentas por pagar	10	\$ 117,619	\$ 124,830
Pasivos no financieros	11	<u>2,000</u>	<u>2,104</u>
Total pasivo		<u>119,619</u>	<u>126,934</u>
 <b>ACTIVOS NETOS DE LOS INVERSIONISTAS:</b>			
Activo netos atribuibles a los inversionistas adherentes al Fondo de Inversión Colectiva		<u>92,375,401</u>	<u>98,069,394</u>
Total activos netos de los inversionistas	12	<u>\$ 92,375,401</u>	<u>\$ 98,069,394</u>

\* Véanse las notas que son parte integral de los estados financieros.

  
 Carolina Nieto Murillo  
 Representante Legal (\*)

  
 Lina María Ochoa Bustamante  
 Contador Público (\*)  
 T.P. 113875 - T

  
 Ana María Rodríguez Abella  
 Revisor Fiscal de Skandia  
 Sociedad Fiduciaria S.A  
 T. P. 165704-T  
 Miembro de KPMG S.A.S.  
 (Véase mi informe del 8 de marzo de 2022)

(\*) Los suscritos Representante Legal y Contador Público certificamos que hemos verificado previamente las afirmaciones contenidas en estos estados financieros y que los mismos han sido tomados fielmente de los libros de contabilidad del Fondo.

SKANDIA SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.  
 FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO INMOBILIARIO GRANDES SUPERFICIES  
 Estado de Resultados Integrales  
 (Expresado en miles de pesos)

	Por los años terminados el 31 de diciembre de	
	2021	2020
<b>Operaciones continuas</b>		
<b>Ingreso de actividades ordinarias</b>		
(Pérdida) ganancia por valoración en derechos fiduciarios	13 \$ (6,742,355)	\$ 16,713,570
Ingreso por arrendamientos	14 6,921,988	11,423,076
Deterioro de cuentas por cobrar	<u>(708)</u>	<u>-</u>
	178,925	28,136,646
<b>Otros ingresos</b>		
Intereses	10,795	23,488
Otros ingresos operacionales	15 <u>8,914,190</u>	<u>23,499</u>
	<u>8,924,985</u>	<u>46,987</u>
<b>Otros gastos</b>		
	16 <u>(1,421,133)</u>	<u>(1,381,198)</u>
<b>Total rendimientos abonados</b>	<u>\$ 7,682,777</u>	<u>\$ 26,802,435</u>

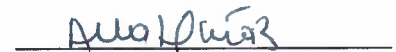
Véanse las notas que son parte integral de los estados financieros.



Carolina Nieto Murillo  
Representante Legal (\*)



Lina María Ochoa Bustamante  
Contador Público (\*)  
T.P. 113875 - T



Ana María Rodríguez Abella  
Revisor Fiscal de Skandia  
Sociedad Fiduciaria S.A  
T. P. 165704-T  
Miembro de KPMG S.A.S.  
(Véase mi informe del 8 de marzo de 2022)

(\*) Los suscritos Representante Legal y Contador Público certificamos que hemos verificado previamente las afirmaciones contenidas en estos estados financieros y que los mismos han sido tomados fielmente de los libros de contabilidad del Fondo.


SKANDIA SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.  
**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO INMOBILIARIO GRANDES SUPERFICIES**  
 Estado de Cambios en los Activos Netos de los Inversionistas.  
 (Expresado en miles de pesos)

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020	Participación en Fondos de Inversión Colectiva	Rendimientos abonados	Total activos netos de los inversionistas
<b>Saldo al 31 de enero de 2020</b>	\$ 73,434,354	\$ 5,913,301	\$ 79,347,655
Neto de aportes y retiros	(8,080,696)	-	(8,080,696)
Rendimientos abonados	-	26,802,435	26,802,435
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2020</b>	<u>\$ 65,353,658</u>	<u>\$ 32,715,736</u>	<u>\$ 98,069,394</u>
<b>Saldo al 1 de enero de 2021</b>	\$ 65,353,658	\$ 32,715,736	\$ 98,069,394
Neto de aportes y retiros	(13,376,770)	-	(13,376,770)
Rendimientos abonados	-	7,682,777	7,682,777
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2021</b>	<u>\$ 51,976,888</u>	<u>\$ 40,398,513</u>	<u>\$ 92,375,401</u>

Véanse las notas que son parte integral de los estados financieros.

  
 Carolina Nieto Murillo  
 Representante Legal (\*)

  
 Lina María Ochoa Bustamante  
 Contador Público (\*)  
 T.P. 113875 - T

  
 Ana María Rodríguez Abella  
 Revisor Fiscal de Skandia  
 Sociedad Fiduciaria S.A.  
 T. P. 165704-T  
 Miembro de KPMG S.A.S.  
 (Véase mi informe del 8 de marzo de 2022)


(\*) Los suscritos Representante Legal y Contador Público certificamos que hemos verificado previamente las afirmaciones contenidas en estos estados financieros y que los mismos han sido tomados fielmente de los libros de contabilidad del Fondo.


SKANDIA SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.  
**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO INMOBILIARIO GRANDES SUPERFICIES**  
 Estado de Flujos de Efectivo  
 (Expresados en miles de pesos)

	Por los años terminados el 31 de diciembre de	
	2021	2020
<b>Flujos de efectivo por actividades de operación</b>		
Rendimientos abonados	\$ 7,682,777	\$ 26,802,435
<b>Conciliación entre los rendimientos abonados y el efectivo neto provisto por las actividades de operación:</b>		
Pérdida (ganancia) por valoración en derechos fiduciarios	6,742,355	(16,713,570)
Deterioro cuentas por cobrar	708	-
Aumento en cuentas por cobrar	(10,444)	(95,352)
Disminución en cuentas por pagar	(7,211)	(39,725)
Disminución en pasivos no financieros	(104)	(29,817)
Neto aportes y retiros	(13,376,770)	(8,080,696)
Flujo de efectivo neto provisto por actividades de operación	1,031,311	1,843,275
<b>Aumento neto en el efectivo</b>	1,031,311	1,843,275
Efectivo al inicio del año	1,875,808	32,533
Efectivo al final del periodo	\$ 2,907,119	\$ 1,875,808

Véanse las notas que son parte integral de los estados financieros.

  
 \_\_\_\_\_  
 Carolina Nieto Murillo  
 Representante Legal (\*)

  
 \_\_\_\_\_  
 Lirja Maria Ochoa Bustamante  
 Contador Público (\*)  
 T.P. 113875 - T

  
 \_\_\_\_\_  
 Ana María Rodríguez Abella  
 Revisor Fiscal de Skandia  
 Sociedad Fiduciaria S.A  
 T. P. 165704-T  
 Miembro de KPMG S.A.S.  
 (Véase mi informe del 8 de marzo de 2022)

(\*) Los suscritos Representante Legal y Contador Público certificamos que hemos verificado previamente las afirmaciones contenidas en estos estados financieros y que los mismos han sido tomados fielmente de los libros de contabilidad del Fondo.

SKANDIA SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.  
FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO  
INMOBILIARIO GRANDES SUPERFICIES  
Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2021  
(Cifras expresadas en miles de pesos)

**1. ENTIDAD REPORTANTE**

El Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Inmobiliario Grandes Superficies inició operaciones el 26 de noviembre de 2018, de acuerdo con resolución de aprobación No. 2018124985 emitida el 20 de septiembre de 2018, por la Superintendencia Financiera de Colombia.

Este Fondo tiene como objetivo principal buscar darle mayor valor, comercializar y/o enajenar los inmuebles que actualmente forman parte del Fideicomiso Patrimonio Autónomo Cadenalco 75 años. Por lo anterior la política de inversión está orientada al mantenimiento, proyectos de remodelación y en general cualquier actividad que mejore el precio de venta global de los mencionados inmuebles. Por estar dentro de los objetivos del Fondo, éste podrá celebrar con terceros contratos de arrendamiento con opción de compra sobre los inmuebles asociados a los derechos fiduciarios de su propiedad, u otro tipo de contratos para la entrega de la tenencia de tales inmuebles.

El Fondo es cerrado inmobiliario, es decir, los derechos de los inversionistas del Fondo sólo se redimirán al vencimiento del término de duración de este, la venta en el mercado secundario y/o conforme al proceso establecido para su liquidación.

El Fondo se encuentra activo y la última rendición de cuentas se efectuó con corte al 31 de diciembre de 2021 y fue remitida a los partícipes el 15 de enero de 2022.

La Administración aprobó la transmisión de los estados financieros con corte al 31 de diciembre de 2021 del Fondo ante la Superintendencia Financiera de Colombia el 3 de enero de 2022.

**2. BASES DE PREPARACIÓN**

**2.1 Marco técnico normativo**

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia (NCIF), establecidas en la Ley 1314 de 2009, reglamentadas por el Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015 modificado por los Decretos 2496 de 2015, 2131 de 2016, 2170 de 2017, 2483 de 2018, 2270 de 2019, 1432 de 2020 y 938 de 2021.

Las NCIF aplicables en 2021 se basan en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), junto con sus interpretaciones, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board – IASB, por sus siglas en inglés); las normas de base corresponden a las traducidas oficialmente al español y emitidas por el IASB durante el segundo semestre de 2020.

El Fondo aplica a los presentes estados financieros la siguiente excepción contemplada en Título 4 Regímenes especiales del Capítulo 1 del Decreto 2420 de 2015:

(Continúa)

SKANDIA SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.  
FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO  
INMOBILIARIO SKANDIA GRANDES SUPERFICIES  
Notas a los Estados Financieros

La NIC 39 y la NIIF 9 respecto de la clasificación y la valoración de las inversiones, para estos casos continúa aplicando lo requerido en la Circular Básica Contable y Financiera de la Superintendencia Financiera de Colombia (SFC).

## **2.2 Bases de medición y presentación**

Los estados financieros del Fondo han sido preparados sobre la base del costo histórico con excepción del efectivo y las inversiones en derechos fiduciarios.

## **2.3 Moneda funcional y de presentación**

Las partidas incluidas en los estados financieros del Fondo se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera el Fondo. Los estados financieros se presentan en pesos colombianos, que es la moneda funcional de la Sociedad Fiduciaria y la moneda de presentación.

Toda la información es presentada en miles de pesos y se redondeó a la unidad más cercana.

## **2.4 Uso de estimaciones y juicios**

La preparación de los estados financieros de conformidad con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia requiere que el Fondo realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de ingresos, gastos, activos, pasivos, y revelaciones relacionadas; también la revelación de pasivos contingentes al cierre del período sobre el que se informa. Estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible en la fecha de emisión de los presentes estados financieros, pero es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlos en períodos próximos, lo que se haría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en los correspondientes estados financieros futuros.

En la aplicación de las políticas contables del Fondo la información sobre supuestos e incertidumbres de estimación no se consideran críticos porque, el valor razonable de los instrumentos financieros es tomado de acuerdo con los precios suministrados por el proveedor de precios autorizado Precia S.A.

## **3. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

Las políticas contables y las bases establecidas a continuación han sido aplicadas en la preparación de los estados financieros de acuerdo con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia (NCIF), a menos que se indique lo contrario.

(Continúa)

SKANDIA SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.  
FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO  
INMOBILIARIO SKANDIA GRANDES SUPERFICIES  
Notas a los Estados Financieros

### 3.1 Efectivo

Los movimientos de cuentas bancarias en moneda nacional en bancos y otras entidades financieras, son registrados en el rubro del efectivo, estos movimientos son conciliados con los respectivos estados de cuenta de forma diaria y mensual.

### 3.2 Inversiones en derechos fiduciarios

La participación en el derecho fiduciario que tiene el Fondo en el Patrimonio Autónomo Cadenalco 75 años, se actualiza en un plazo máximo de tres meses, con base en los estados financieros entregados por el administrador del Fideicomiso y teniendo en cuenta el porcentaje de la participación del Fondo.

### 3.3 Provisiones o pérdidas por calificación de riesgo crediticio para títulos y/o valores de emisiones o emisores no calificados

El Fondo determina este tipo de provisiones de acuerdo con:

a. **Categoría "A"- Inversión con riesgo normal.** Corresponde a emisiones que se encuentran cumpliendo con los términos pactados en el valor y cuentan con una adecuada capacidad de pago de capital e intereses, así como aquellas inversiones de emisores que, de acuerdo con sus estados financieros y demás información disponible, reflejan una adecuada situación financiera.  
Para los títulos y/o valores que se encuentren en esta categoría no procede el registro de provisiones.

b. **Categoría "B"- Inversión con riesgo aceptable, superior al normal.** Corresponde a emisiones que presentan factores de incertidumbre que podrían afectar la capacidad de seguir cumpliendo adecuadamente con el servicio de la deuda. Así mismo, comprende aquellas inversiones de emisores que, de acuerdo con sus estados financieros y demás información disponible, presentan debilidades que pueden afectar su situación financiera.

Tratándose de títulos y/o valores de deuda, el valor por el cual se encuentran contabilizados no puede ser superior al ochenta por ciento (80%) de su valor nominal neto de las amortizaciones efectuadas hasta la fecha de valoración.

En el caso de títulos y/o valores participativos, el valor neto de provisiones por riesgo crediticio (valor en libros) por el cual se encuentran contabilizados no puede ser superior al ochenta por ciento (80%) del valor de la inversión por el método de variación patrimonial en la fecha de la valoración.

c. **Categoría "C"- Inversión con riesgo apreciable.** Corresponde a emisiones que presentan alta o media probabilidad de incumplimiento en el pago oportuno de capital e intereses. De igual forma, comprende aquellas inversiones de emisores que de acuerdo

(Continúa)

SKANDIA SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.  
FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO  
INMOBILIARIO SKANDIA GRANDES SUPERFICIES  
Notas a los Estados Financieros

con sus estados financieros y demás información disponible, presentan deficiencias en su situación financiera que comprometen la recuperación de la inversión.

Tratándose de títulos y/o valores de deuda, el valor por el cual se encuentran contabilizados no puede ser superior al sesenta por ciento (60%) de su valor nominal neto de las amortizaciones efectuadas hasta la fecha de valoración.

En el caso de títulos y/o valores participativos, el valor neto de provisiones por riesgo crediticio (valor en libros menos provisión) por el cual se encuentran contabilizados no puede ser superior al sesenta por ciento (60%) del valor de la inversión por el método de variación patrimonial en la fecha de la valoración.

- d. **Categoría "D"- Inversión con riesgo significativo.** Corresponde a aquellas emisiones que presentan incumplimiento en los términos pactados en el título, así como las inversiones en emisores que de acuerdo con sus estados financieros y demás información disponible presentan deficiencias acentuadas en su situación financiera, de suerte que la probabilidad de recuperar la inversión es alta.

Tratándose de títulos y/o valores de deuda, el valor por el cual se encuentran contabilizados no puede ser superior al cuarenta por ciento (40%) de su valor nominal neto de las amortizaciones efectuadas hasta la fecha de valoración.

En el caso de títulos y/o valores participativos, el valor neto de provisiones por riesgo crediticio (valor en libros menos provisión) por el cual se encuentran contabilizados no puede ser superior al cuarenta por ciento (40%) del valor de la inversión por el método de variación patrimonial en la fecha de la valoración.

- e. **Categoría "E"- Inversión incobrable.** Corresponde a aquellas inversiones de emisores que de acuerdo con sus estados financieros y demás información disponible se estima que es incobrable.

El valor de estas inversiones debe estar totalmente provisionado.

Cuando el Fondo califique en esta categoría cualquiera de las inversiones, debe llevar a la misma categoría todas sus inversiones del mismo emisor, salvo que demuestre a la Superintendencia Financiera de Colombia la existencia de razones valederas para su calificación en una categoría distinta.

### 3.4 Cuentas por cobrar

Son activos financieros con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo, el Fondo no tiene la intención de vender inmediatamente o en el corto plazo, su reconocimiento inicial y posterior es por el valor de la transacción.

(Continúa)

SKANDIA SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.  
FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO  
INMOBILIARIO SKANDIA GRANDES SUPERFICIES  
Notas a los Estados Financieros

Corresponden a pagos pendientes de cobro por arrendamiento, son cuentas por cobrar de corto plazo, se mantienen por su precio de transacción debido a que no se presenta un componente financiero significativo.

### **3.5 Cuentas por pagar**

Agrupar las cuentas que representan las obligaciones contraídas en desarrollo del giro ordinario del Fondo, así como comisiones y proveedores.

Se reconocen las obligaciones adquiridas por el Fondo con terceros, originadas en el desarrollo de sus actividades y de las cuales se espera a futuro, la salida de un flujo financiero fijo o determinable a través de efectivo, equivalente de efectivo u otro instrumento. La medición inicial y medición posterior corresponde al valor de la transacción. Estas obligaciones son a corto plazo.

### **3.6 Pasivos no financieros**

Registra obligaciones causadas y pendientes de pago por concepto de servicio de sistema transaccional y gastos bancarios. La medición de las partidas reconocidas como otros pasivos corresponden al importe por pagar al tercero, de acuerdo con las condiciones inicialmente pactadas y legalizadas, ya que aplicar el costo amortizado sobre la misma no genera un cambio significativo de valor, por ser una partida de corto plazo, y además no tienen efecto de financiación o cobro de intereses, por tanto, el reconocimiento equivale al valor nominal de cobro realizado a la entidad.

### **3.7 Reconocimiento de ingresos**

El Fondo reconoce los ingresos cuando el importe de estos se puede medir fiablemente, sea probable que los beneficios económicos fluyan hacia el Fondo, que se cumplan con los criterios definidos para cada una de las actividades del Fondo, adicionalmente los ingresos se reconocen en la medida del grado de terminación de la prestación final del servicio, se realiza en el periodo contable en el que tiene lugar la prestación del servicio y estos ingresos se medirán al valor razonable de la contraprestación, recibida o por recibir.

Los ingresos de actividades ordinarias corresponden a la valoración diaria de las inversiones y títulos.

Los recursos percibidos por la utilización de los inmuebles se reconocen en alícuotas lineales diarias (de acuerdo con el número de días del mes correspondiente). Lo anterior se realizará por causación cuando los recursos sean entregados en periodos vencidos o por ingresos percibidos por anticipado, cuando éste sea el caso.

(Continúa)

SKANDIA SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.  
FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO  
INMOBILIARIO SKANDIA GRANDES SUPERFICIES  
Notas a los Estados Financieros

### 3.8 Reconocimiento de gastos

De acuerdo con el reglamento del Fondo de Inversión Colectiva, los siguientes gastos estarán a cargo del Fondo:

- Los impuestos y contribuciones que graven directamente los bienes inmuebles y demás activos del Fondo, los valores o los ingresos del mismo, así como los costos relacionados con el traspaso de la propiedad de los bienes inmuebles y el registro de tales inmuebles cuando a ello haya lugar.
- La remuneración de la Sociedad Fiduciaria y del Gestor Externo en caso de existir.
- Los gastos bancarios que se originen en el depósito y transferencia de los recursos Fondo.
- Los gastos derivados de la realización de operaciones a través de los sistemas de negociación y los gastos en que se incurra en desarrollo de operaciones de crédito o por el otorgamiento de garantías por parte del Fondo con el propósito de realizar inversiones.
- Los gastos en que llegue a incurrirse por el pago de comisiones relacionadas con la intermediación comercial que permita la celebración de cualquier tipo de negocio por medio del cual el fondo reciba, alquile o enajene activos admisibles de acuerdo con la política de inversión contenida en este reglamento, así como las relacionadas con la realización de operaciones, así como la participación en sistemas de negociación de valores.
- El valor de los seguros y amparos de los activos del Fondo, distintos de la garantía de que trata el artículo 1.9 del Reglamento del Fondo, incluyendo los seguros para mantener la integridad de los inmuebles.
- Los gastos en los que se incurra por concepto de comisiones fiduciarias cuando a ello haya lugar.
- Los gastos de seguros de responsabilidad civil (daños y perjuicios), pólizas de cumplimiento, garantías bancarias y en general garantías para participar en los procesos de realización de inversiones.
- El costo del contrato de custodia de los valores que hagan parte del portafolio del Fondo.
- Los gastos en los que se incurra por concepto de coberturas o derivados.
- Los costos de inscripción y sostenimiento de los valores ante el Registro Nacional de Valores y en la Bolsa de Valores de Colombia.

(Continúa)

SKANDIA SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.  
FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO  
INMOBILIARIO SKANDIA GRANDES SUPERFICIES  
Notas a los Estados Financieros

- Los gastos relacionados con los avalúos de los inmuebles y los honorarios de los agentes especializados en valoración de inmuebles, cuando estos sean designados.
- El valor de las cuotas de administración de los inmuebles, así como de los pagos por servicios públicos.
- Los pagos por mantenimiento y reparación de los inmuebles en materia de mejoras necesarias.
- Los gastos vinculados a los estudios previos y/o concomitantes a la adquisición, venta, administración y mantenimiento de los inmuebles, tales como estudios de títulos, estructuración legal, estudios ambientales, avalúos de reconstrucción, evaluación técnica y/o estructural, cuotas de administración y erogaciones que se generen con cargo a los inmuebles.
- Los honorarios y gastos causados a favor del auditor externo de la misma, cuando éste sea designado por la Asamblea de Inversionistas del Fondo.
- La comisión del administrador inmobiliario por la administración y mantenimiento de los inmuebles que hacen parte del Fondo, en el evento en que el mismo sea designado.
- Los honorarios y gastos en que se incurra con motivo de la defensa jurídica del Fondo y los inmuebles y otros activos que hagan parte del Fondo.
- Los gastos en que incurra para la citación y celebración de las Asambleas de los Inversionistas.
- Los honorarios y gastos causados a favor de los miembros del Comité de Inversiones Inmobiliarias.
- El costo del servicio de información del proveedor de precios necesario para la valoración del Fondo.
- El costo del contrato de depósito de los valores que componen el portafolio del Fondo.
- Los honorarios y gastos causados por la revisoría fiscal del Fondo.
- El costo de elaboración y envío de los extractos.
- Los derivados de la calificación del Fondo, si la Sociedad Administradora decide que debe ser calificado, sin perjuicio de lo establecido en el Artículo 3.1.1.3.6 del Decreto 2555 de 2010, o cualquier norma que lo modifique, complemente o derogue.
- Los intereses y demás rendimientos financieros que deban cancelarse por razón de operaciones de reporto o repo pasivos, simultáneas pasivas y transferencias temporales

(Continúa)

SKANDIA SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.  
FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO  
INMOBILIARIO SKANDIA GRANDES SUPERFICIES  
Notas a los Estados Financieros

de valores y para el cubrimiento de los costos de los créditos y otras operaciones apalancadas que se encuentren autorizadas si a ellas hubiere lugar de acuerdo con el Reglamento.

Los gastos o emolumentos no establecidos en el reglamento de inversión serán asumidos por la Sociedad Fiduciaria.

Los gastos y obligaciones señalados serán aplicados a prorrata entre los Inversionistas de acuerdo con el número de unidades de participación de las cuales sean titulares.

Para los gastos provenientes de propiedades de inversión el cambio de estas, por concepto de los avalúos comerciales efectuados y/o por los movimientos de la unidad de valor real (UVR) se reconocen como un ingreso siempre y cuando corresponda a un mayor valor de la propiedad de inversión.

#### ***Comisión por administración***

La Sociedad Fiduciaria percibirá como único beneficio, una comisión previa y fija de 1.25% efectiva anual descontada diariamente, calculada sobre el valor de cierre del Fondo del día anterior. Para este fin, se aplicará la siguiente fórmula: Valor Comisión Diaria = Valor de cierre del día anterior \*  $\{[(1 + \text{Porcentaje de Comisión E.A.})^{(1/365)} - 1]\}$ .

Este valor se incrementará a una comisión previa y fija de 1.5% efectiva anual descontada diariamente, calculada sobre el valor de cierre del Fondo del día anterior, aplicando la misma fórmula del párrafo que antecede, en el momento en el cual el valor del avalúo de los Inmuebles y/o derechos fiduciarios supere el avalúo Inicial más el quince por ciento (15%) más el CAPEX, es decir si:  $\text{avalúo} > \{[\text{Avalúo Inicial} * (1 + 15\%)] + \text{CAPEX}\}$ .

#### ***Comisión de Éxito***

En caso de transferencia de la propiedad de los inmuebles asociados a los derechos fiduciarios aportados al Fondo o de transferencia de tales derechos fiduciarios a un tercero, la Sociedad Fiduciaria tendrá derecho a la siguiente Comisión de Éxito pagadera dentro de los 15 días calendario siguientes a la fecha de firma del documento que perfeccione tal transferencia.

#### **4. NORMAS EMITIDAS NO EFECTIVAS**

De acuerdo con el Decreto 938 de agosto de 2021, las enmiendas aplicables a partir del 1 de enero de 2023 se relacionan con: Reforma de la Tasa de Interés de Referencia (NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7); clasificaciones de pasivos como corrientes o no corrientes (NIC 1); Referencia al marco conceptual (NIIF 3); Propiedades, planta y equipo: productos Obtenidos antes del uso previsto (NIC 16); Contratos onerosos - costo del cumplimiento de un Contrato (NIC 37) Mejoras Anuales a las normas NIIF 2018–2020 (NIIF 1 y NIIF 9) y ampliación de la exención temporal de la aplicación de la NIIF 9 para contratos de seguros (NIIF 4), sin embargo, ninguna de estas enmiendas son aplicadas por el Fondo.

(Continúa)

SKANDIA SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.  
FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO  
INMOBILIARIO SKANDIA GRANDES SUPERFICIES  
Notas a los Estados Financieros

## 5. DETERMINACIÓN DE VALORES RAZONABLES

Los valores razonables de los activos y pasivos financieros que se negocian en mercados activos se basan en precios de mercado cotizados. Un mercado activo corresponde a un mercado en el cual las transacciones para activos y pasivos se llevan a cabo con la frecuencia y volúmenes suficientes con el fin de proporcionar información de precios de manera continua.

Los valores razonables de los activos y pasivos financieros que se negocian en mercados activos se basan en precios de mercado cotizados. Un mercado activo corresponde a un mercado en el cual las transacciones para activos y pasivos se llevan a cabo con la frecuencia y volúmenes suficientes con el fin de proporcionar información de precios de manera continua.

Las participaciones en fondos de inversión colectiva, fondos de capital privado, fondos mutuos, entre otros, y los valores emitidos en desarrollo de procesos de titularización se valoran teniendo en cuenta el valor de la unidad calculado por la sociedad administradora, al día inmediatamente anterior al de la fecha de valoración. No obstante, las participaciones en fondos de inversión colectiva, fondos de capital privado, fondos mutuos, entre otros, que se encuentren listados en bolsas de valores y que marquen precio en el mercado secundario, se valoran de acuerdo con el precio establecido por el proveedor de precios.

El Fondo mide los valores razonables usando la siguiente jerarquía del valor razonable, que refleja la importancia de los datos de entrada usados al realizar las mediciones.

**Nivel 1:** Datos de entrada que son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.

**Nivel 2:** Datos de entrada que son distintos de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa (es decir, como precios) o indirectamente (es decir, derivados de precios). Esta categoría incluye instrumentos valorizados usando: precios cotizados para activos o pasivos similares en mercado activos; precios cotizados para activos o pasivos idénticos o similares en mercados que no son activos; u otras técnicas de valoración en las que todos los datos de entrada significativos son directa o indirectamente observables a partir de datos de mercado.

**Nivel 3:** Son datos de entrada no observables. Esta categoría incluye todos los instrumentos para los que la técnica de valoración incluye datos de entrada que no se basan en datos observables y los datos de entrada no observables tienen un efecto significativo sobre la valoración del instrumento. Esta categoría incluye instrumentos que son valorizados sobre la base de precios cotizados para instrumentos similares para los que se requieren ajustes o supuestos no observables significativos para reflejar las diferencias entre los instrumentos.

Los instrumentos financieros que cotizan en mercados que no se consideran activos, pero que se valoran de acuerdo con precios de mercado cotizados, cotizaciones de proveedores de precios o fuentes de precio alternativas apoyadas por entradas observables, se clasifican en el Nivel 2.

(Continúa)

SKANDIA SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.  
FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO  
INMOBILIARIO SKANDIA GRANDES SUPERFICIES  
Notas a los Estados Financieros

Si una medición del valor razonable utiliza entradas observables que requieren ajustes significativos con base en insumos no observables, dicha medición es una medición de Nivel 3.

La evaluación de la importancia de un insumo particular en la medición del valor razonable en su totalidad requiere juicio profesional, teniendo en cuenta factores específicos del activo o del pasivo.

Se considera datos observables aquellos datos del mercado que ya están disponibles, que son distribuidos o actualizados regularmente por el proveedor de precios, que son confiables y verificables, que no tienen derechos de propiedad, y que son proporcionados por fuentes independientes que participan activamente en el mercado.

Precia S.A. asigna niveles de datos de entrada para la obtención de los precios de los títulos dependiendo de la disponibilidad de información así:

Tipo 1: Son cálculos que provienen de sistemas de negociación o cotizaciones de parte de las entidades que negocian estos títulos.

Tipo 2: Son precios que resultan de la aplicación de modelos que incorporan información observable en el mercado.

El objetivo de las técnicas de valoración es llegar a una medición del valor razonable que refleje el precio que se recibiría por la venta del activo o que se pagaría por la transferencia del pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de medición.

A continuación, se determina la jerarquía de valor razonable de los instrumentos financieros medidos a valor razonable al 31 de diciembre de 2021 y 2020:

<b>31 de diciembre de 2021</b>	<b>Nivel 2</b>	<b>Total</b>
Inversiones derechos fiduciarios (1)	\$ <u>89,010,051</u>	\$ <u>89,010,051</u>
Total inversiones en derechos fiduciarios	\$ <u>89,010,051</u>	\$ <u>89,010,051</u>
<b>31 de diciembre de 2020</b>	<b>Nivel 2</b>	<b>Total</b>
Inversiones en derechos fiduciarios	\$ <u>95,752,406</u>	\$ <u>95,752,406</u>
Total inversiones en derechos fiduciarios	\$ <u>95,752,406</u>	\$ <u>95,752,406</u>

Al 31 de diciembre de 2021 no se presentaron transferencias de niveles de jerarquías.

Durante el 2021 el valor de mercado de los títulos que componen el portafolio presentó un valor máximo de \$95,594,218, un valor mínimo de \$86,970,549 y un promedio de \$89,218,202.

(Continúa)

SKANDIA SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.  
FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO  
INMOBILIARIO SKANDIA GRANDES SUPERFICIES  
Notas a los Estados Financieros

El activo subyacente corresponde a los locales comerciales ubicados en Bogotá D.C., en los Centros Comerciales Salitre Plaza y San Diego.

Los derechos fiduciarios se clasifican en nivel de jerarquía 2, según lo establecido en el párrafo B-35 literal G apéndice B de la NIIF 13 que estipula:

“Un dato de entrada de Nivel 2 sería el precio por metro cuadrado para la construcción (una valoración por múltiplos) que proviene de datos de mercado observables, por ejemplo múltiplos procedentes de precios en transacciones observadas que involucran construcciones comparables (es decir, similares) en localizaciones similares”.

Las cuentas por cobrar son activos financieros con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo, el Fondo no tiene la intención de vender inmediatamente o en el corto plazo, su reconocimiento inicial y posterior es por el valor de la transacción.

Las cuentas por pagar son pasivos financieros con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo, el Fondo no tiene la intención de ceder inmediatamente o en el corto plazo la obligación, su reconocimiento inicial y posterior es por el valor de la transacción.

## 6. ADMINISTRACIÓN DE RIESGO

Las actividades de Skandia Sociedad Fiduciaria S.A. la exponen a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (incluyendo riesgo de tipo de cambio, riesgo de valor razonable por tipo de interés y riesgo de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa de gestión del riesgo global de la sociedad se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre la rentabilidad financiera del Fondo. La Sociedad Fiduciaria emplea instrumentos financieros derivados para cubrir determinadas exposiciones al riesgo.

La Sociedad Fiduciaria en la administración del Fondo, aplica tanto las disposiciones referentes al Gobierno Corporativo como a la gestión de riesgos establecida para La Fiduciaria.

### ***Marco de administración de riesgo***

La Junta Directiva de la Sociedad es responsable por establecer y supervisar la estructura de administración de riesgo de la Sociedad. La Junta ha creado el Comité de Administración de Riesgos, el cual es responsable por el desarrollo y el monitoreo de las políticas de administración de riesgo de la Sociedad. Este comité informa regularmente a la Junta acerca de sus actividades.

Las políticas de administración de riesgo de Skandia son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados por la Sociedad, fijar límites y controles de riesgo adecuados, y para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. Se revisan regularmente las políticas y los sistemas de administración de riesgo a fin de que reflejen los

(Continúa)

SKANDIA SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.  
FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO  
INMOBILIARIO SKANDIA GRANDES SUPERFICIES  
Notas a los Estados Financieros

cambios en las condiciones de mercado y en las actividades de la Sociedad. La Sociedad, a través de sus normas y procedimientos de administración, pretende desarrollar un ambiente de control disciplinado y constructivo en el que todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

El Comité de Auditoría de la Sociedad supervisa la manera en que la administración monitorea el cumplimiento de las políticas y los procedimientos de administración de riesgo de la Sociedad y revisa si el marco de administración de riesgo es apropiado respecto de los riesgos enfrentados por la Sociedad. Este comité es asistido por Auditoría Interna en su rol de supervisión. Auditoría Interna realiza revisiones regulares y controles y procedimientos de administración de riesgo, cuyos resultados son reportados al Comité de Auditoría.

### **6.1 Riesgo de crédito**

El riesgo de crédito está asociado a la capacidad de pago del emisor del instrumento financiero, por lo cual, la Sociedad analiza periódicamente la calidad crediticia de los emisores, a partir de modelos de crédito internos aprobados para este fin, y define cupos o límites máximos de exposición para cada uno de éstos, los cuales son aprobados por el Comité de Riesgos Financieros y/o Junta Directiva; posteriormente, estos cupos o límites son controlados diariamente y los excesos son reportados a la Alta Dirección y a la Junta Directiva. Los cupos de crédito e inversión agregan la exposición por emisiones, depósitos a la vista y a término definido y operaciones con instrumentos derivados.

Adicional a los análisis internos, se realiza seguimiento a los conceptos emitidos por las agencias calificadoras de riesgo, las noticias y reportes que sobre el emisor se publiquen, para identificar señales de alerta en la evolución de la calidad crediticia del emisor.

En relación con las contrapartes, las operaciones que se realizan son pago contra entrega DVP y se realizan exclusivamente con contrapartes autorizadas en los términos establecidos para cada una de ellas, de acuerdo con el análisis que el Área de Riesgo Financiero realiza sobre las mismas.

Las metodologías y criterios utilizados para el análisis y asignación de límites de exposición crediticia e inversión se encuentran documentados dentro del Manual de Tesorería, en el Anexo 6 "Modelos de Riesgo"; estas metodologías contienen factores cualitativos y cuantitativos que se consideran al momento de analizar el tipo de emisor.

Las políticas y procedimientos generales para la administración del riesgo de crédito es la de invertir los recursos de los fondos administrados en aquellos emisores, títulos y/o valores que cumplan con la totalidad de los requisitos establecidos en las normas legales vigentes.

El monitoreo de la exposición crediticia de los portafolios se realiza a través de un informe de cupos que diariamente entrega el Área de Riesgo Financiero y adicionalmente el riesgo de crédito se monitorea a partir de informes diarios en los que se evalúa el nivel de exposición o

(Continúa)

SKANDIA SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.  
FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO  
INMOBILIARIO SKANDIA GRANDES SUPERFICIES  
Notas a los Estados Financieros

concentración por tipo de inversión, calificación, emisor y grupo, de acuerdo con los parámetros legales y contractuales establecidos para cada portafolio.

Adicionalmente, el área de Riesgo Financiero de la Sociedad Administradora diseñó un Manual de Riesgo de Crédito para el Fondo Inmobiliario, aprobado por la Junta Directiva, el cual también se encarga de evaluar y monitorear el Riesgo de Crédito de los arrendatarios de los inmuebles propiedad del Fondo Inmobiliario.

***Instrumentos de deuda***

Skandia limita su exposición al riesgo de crédito invirtiendo únicamente en instrumentos de deuda de emisores y contrapartes aprobadas previamente por el Comité de Riesgo y/o Junta Directiva y en los límites o cupos de exposición máximos, también aprobados por las mismas instancias, de acuerdo con los análisis y estudios realizados por el Área de Riesgo Financiero.

El portafolio invierte en títulos y/o valores cuyas calificaciones cumplan con los requisitos establecidos en su política de inversión y reglamento del Fondo, y no se espera que algunos de los títulos y/o contrapartes presenten deterioro en su calificación de riesgo de crédito, que incumpla con la política de inversión establecida.

La exposición al riesgo de crédito está controlada a través de los cupos máximos de inversión por emisor y del monitoreo de límites, sobre el cumplimiento de la política de inversión del portafolio, controles que se realizan diaria y semanalmente respectivamente.

A corte de diciembre de 2021 y 2020, la concentración por calificación de los recursos invertidos por el Fondo se detalla a continuación (el valor informado a continuación corresponde al portafolio de inversión, propiedades de inversión, cuentas por cobrar y recursos disponibles en cuentas de ahorro, no incluye la posición en cuentas corrientes o recaudadoras):

Calificación	31 de diciembre de 2021	
	Valor de mercado	% de concentración
AAA / Aaa	\$ 89,010,051	97%
F1+ / BRC 1+ / VrR 1+	<u>2,902,487</u>	<u>3%</u>
Total	<u>\$ 91,912,538</u>	<u>100%</u>

Calificación	31 de diciembre de 2020	
	Valor de mercado	% de concentración
No requiere / Sin Calificación	\$ 95,752,406	98%
F1+ / BRC 1+ / VrR 1+	<u>1,876,495</u>	<u>2%</u>
Total	<u>\$ 97,628,901</u>	<u>100%</u>

(Continúa)

SKANDIA SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.  
FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO  
INMOBILIARIO SKANDIA GRANDES SUPERFICIES  
Notas a los Estados Financieros

Los activos a los cuales no se les asigna calificación por su naturaleza y que por ende tienen una escala de No Aplica o de Sin Calificación, son las inversiones nacionales y en el extranjero en Fondos de Inversión Colectiva, Activos Inmobiliarios, entre otros de similar característica.

Las calificaciones nacionales de corto y largo plazo corresponden a las escalas asignadas por las Sociedades Calificadoras de Riesgo autorizadas por la Superintendencia Financiera de Colombia (Fitch Ratings Colombia S.A. Sociedad Calificadora de Valores, BRC Services Colombia S.A. y Value and Risk Ratings S.A.). Para calificaciones nacionales de Largo plazo se tiene el rating AAA, que representa la máxima calificación de capacidad de pago y deuda para un plazo mayor a un año, hasta el rating D que indica que el emisor o su deuda, están en nivel de incumplimiento; se considera como inversiones por debajo del grado de inversión aquellas con calificación BB, o equivalentes según la calificadora (BB+, BB, BB-). Para calificaciones nacionales de Corto Plazo, F1+, BRC 1+ y VrR 1 representan la máxima calidad a exposición en deuda de plazo menor o igual a un año, para las sociedades calificadoras (Fitch Ratings Colombia S.A. Sociedad Calificadora de Valores, BRC Services Colombia S.A. y Value and Risk Ratings S.A. respectivamente).

Las calificaciones de emisores e inversiones internacionales de corto plazo y largo plazo corresponden a escalas asignadas por las tres principales Sociedades Calificadoras de Riesgo (Fitch Ratings, Standard & Poor's y Moody's). Para calificaciones internacionales de Largo plazo se tiene el rating AAA, que representa la máxima calificación de capacidad de pago y deuda para un plazo mayor a un año, hasta el rating D que indica que el emisor o su deuda, están en nivel de incumplimiento; se considera como inversiones por debajo del grado de inversión aquellas con calificación BB, o equivalentes según la calificadora (BB+, BB, BB-, Ba1, Ba2, Ba3). Para calificaciones internacionales de Corto Plazo, F1+, A-1+, Prime -1 representan la máxima calidad a exposición en deuda de plazo menor o igual a un año, para las sociedades calificadoras Riesgo (Fitch Ratings, Standard & Poor's y Moody's, respectivamente).

La concentración por tipo de títulos y activo se detalla a continuación:

Tipo de título	31 de diciembre de 2021		31 de diciembre de 2020	
	Valor de mercado	% de concentración	Valor de mercado	% de concentración
Fideicomiso	\$ 89,010,051	97%	\$ 95,752,406	98%
Depósitos a la vista	<u>2,902,487</u>	<u>3%</u>	<u>1,876,495</u>	<u>2%</u>
Total	<u>\$ 91,912,538</u>	<u>100%</u>	<u>\$ 97,628,901</u>	<u>100%</u>

**Efectivo**

El Fondo mantenía efectivo por \$2,907,119 y \$1,875,808 al 31 de diciembre de 2021 y 2020; respectivamente, que representan su máxima exposición al riesgo de crédito por estos activos.

(Continúa)

SKANDIA SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.  
FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO  
INMOBILIARIO SKANDIA GRANDES SUPERFICIES  
Notas a los Estados Financieros

## 6.2 Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo que de los portafolios administrados tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas a los pasivos financieros que son liquidados mediante la entrega de efectivo o de otros activos financieros. El enfoque de la Sociedad para administrar la liquidez es asegurar, en la mayor medida posible, que los portafolios siempre contarán con la liquidez del Fondo suficiente para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar su reputación.

Periódicamente se realizan mediciones de la liquidez de los portafolios administrados, estableciendo los derechos y compromisos del mismo en los diferentes plazos, con el fin de establecer la capacidad de asumir estos compromisos con los recursos disponibles en cada momento. Estas mediciones son presentadas en el informe al Comité de Riesgos y la Junta Directiva mensualmente.

En búsqueda de asegurar el cumplimiento de las obligaciones se establecen políticas de inversión en títulos con alto nivel de liquidez, y portafolios de contingencia en caso de ser requeridos.

De acuerdo con las disposiciones del Capítulo VI de la Circular Básica Financiera y Contable de la Superintendencia Financiera de Colombia, Skandia desarrolló el modelo interno de administración de riesgo de liquidez, el cual después de ser aprobado por la Junta Directiva, fue remitido a la Superintendencia Financiera de Colombia para su revisión. Los resultados del modelo se vienen reportando mensualmente al Representante Legal desde junio de 2008.

Este modelo se fundamenta en el análisis de indicadores de mercado como la bursatilidad, la rotación histórica de los activos y estadísticas históricas de retiros de los fondos administrados.

Para tal efecto, se utiliza la información publicada por el MEC, Bloomberg, y la información de retiros diaria suministrada por el área de sistemas.

El modelo de riesgo de liquidez calcula una brecha de liquidez (IRL) a partir de la diferencia entre el valor de las posiciones activas que se estima pueden ser liquidadas en cada banda de tiempo, y las posiciones pasivas (comportamiento de retiros estimados a partir del máximo retiro probable histórico) del Fondo que se esté monitoreando. La brecha se estima para las bandas de tiempo de 0 a 7 días, 8 a 15 días, 16 a 30 días, 31 a 90 días.

Una vez consolidado el saldo de las posiciones activas y pasivas se realiza el cálculo de la brecha de liquidez, definida ésta como la diferencia entre las posiciones activas y las posiciones pasivas más las contingencias acreedoras, así una brecha con signo negativo indicaría una insuficiencia de recursos para cumplir con los compromisos pactados dentro de la banda de tiempo (VaR Liquidez).

(Continúa)

SKANDIA SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.  
FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO  
INMOBILIARIO SKANDIA GRANDES SUPERFICIES  
Notas a los Estados Financieros

A continuación, se anexa el cumplimiento de las mediciones de Riesgo de Liquidez (% del valor del portafolio) para el portafolio y activos al 31 de diciembre de 2021:

Instrumento	Hoy	30 días	60 días	90 días	120 días
Efectivo y FICs abiertos	\$ 2,902	\$ 2,902	\$ 2,792	\$ 2,681	\$ 4,377
Ingresos por arriendos	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,807</u>	<u>-</u>
Total ingresos	-	-	-	1,807	-
Gastos de administración	-	15	15	15	15
Comisión administración	<u>-</u>	<u>96</u>	<u>96</u>	<u>96</u>	<u>96</u>
Total pasivos	<u>\$ -</u>	<u>\$ 111</u>	<u>\$ 111</u>	<u>\$ 111</u>	<u>\$ 111</u>
Activos - Pasivos	<u>\$ 2,902</u>	<u>\$ 2,792</u>	<u>\$ 2,681</u>	<u>\$ 4,377</u>	<u>\$ 4,266</u>

A continuación, se anexa el cumplimiento de las mediciones de Riesgo de Liquidez (% del valor del portafolio) para el portafolio y activos al 31 de diciembre de 2020:

Instrumento	Hoy	30 días	60 días	90 días	120 días
Efectivo y FICs abiertos	\$ 1,876	\$ 1,876	\$ 3,466	\$ 3,347	\$ 3,228
Ingresos por arriendos	<u>-</u>	<u>1,708</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,708</u>
Total ingresos	-	1,708	-	-	-
Gastos de administración	-	17	17	17	17
Comisión administración	<u>-</u>	<u>102</u>	<u>102</u>	<u>102</u>	<u>102</u>
Total pasivos	<u>\$ -</u>	<u>\$ 119</u>	<u>\$ 119</u>	<u>\$ 119</u>	<u>\$ 119</u>
Activos - Pasivos	<u>\$ 1,876</u>	<u>\$ 3,466</u>	<u>\$ 3,347</u>	<u>\$ 3,228</u>	<u>\$ 4,817</u>

La volatilidad generada por temas de relacionados con la pandemia de COVID – 19 se mantuvo durante 2021, sin que se presentaran descalces de liquidez en las diferentes bandas de tiempo a lo largo del año.

Mensualmente, se monitorearon nuestros informes y no se presentó ningún tipo de alerta. Durante esta contingencia, el portafolio contó con la liquidez suficiente.

### 6.3 Riesgo de mercado

El riesgo de mercado lo constituye la posibilidad que se tiene de incurrir en pérdidas asociadas a cambios en los factores de riesgo que influyen sobre la valoración de los portafolios como las tasas de interés, los precios de los activos y las monedas en donde se mantienen posiciones. Esto puede traer como consecuencias caídas del valor de los Fondos administrados, o desempeños adversos frente a los portafolios de referencia o portafolios benchmark.

(Continúa)

SKANDIA SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.  
FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO  
INMOBILIARIO SKANDIA GRANDES SUPERFICIES  
Notas a los Estados Financieros

La política de gestión de riesgos de mercado debe considerarse en un contexto de portafolio integral. El riesgo de mercado se controla a través de la definición de un límite de riesgo. La evaluación y definición de este límite está acorde con la naturaleza o perfil de riesgo del portafolio.

Estos límites se monitorean diariamente y se reportan mensualmente al Comité de Riesgo y Junta Directiva.

La Alta Dirección y Junta Directiva de la Sociedad, participan activamente en la gestión y control de riesgos, mediante el análisis de un protocolo de reportes establecido y la conducción de diversos Comités, que de manera integral efectúan seguimiento tanto técnico como fundamental a las diferentes variables que influyen en los mercados a nivel interno y externo, con el fin de dar soporte a las decisiones estratégicas.

La Sociedad ha adoptado un sistema de gestión de riesgos de mercado, el cual le permite identificar, medir, monitorear, controlar y reportar las exposiciones a los riesgos generados por las inversiones del Fondo. Las políticas definidas en el esquema del Sistema de Administración de Riesgo de Mercado (SARM) se encuentran consignadas en el Manual de Inversiones y buscan mantener la consistencia de la misión y filosofía de los Fondos administrados.

Para efectos de seguimiento y control de este tipo de riesgo se realizan mediciones de VeR (Valor en Riesgo) que permiten establecer las pérdidas potenciales en escenarios normales de mercado y pruebas de estrés, como complemento, para momentos atípicos de éste. Estas metodologías de medición de riesgos son sometidas constantemente a pruebas de desempeño (Backtesting) con el propósito de validar que la capacidad de predicción de las metodologías se ajuste al nivel de confianza establecido. De igual forma, la sociedad cumple con lo establecido en el Capítulo XXI de la Circular Básica Contable y Financiera de la Superintendencia Financiera de Colombia, en lo relacionado con el cálculo y transmisión del VaR Regulatorio.

La Dirección de Riesgo ha implementado una metodología de medición de riesgos de mercado, denominada VAR (Value at Risk) Risk Metrics. Por medio de ésta, se cuantifica la máxima pérdida esperada en un portafolio en un horizonte de tiempo en condiciones normales de mercado con un nivel de confianza dado. Esta metodología está basada en la volatilidad de los diferentes factores de riesgo, así como la correlación entre los mismos.

Esta metodología ha sido mundialmente implementada y está acorde con las normas emitidas por el Comité de Basilea y reconocidas por la Superintendencia Financiera de Colombia. Se ha trabajado también con la metodología Risk Grades, la cual es una medida de volatilidad que permite comparar diferentes tipos de activos en la misma escala, facilitando la identificación del perfil de riesgo y para ajustar el análisis a las características de los portafolios administrados por Skandia, se definen escalas para cada portafolio. La estrategia de administración del riesgo de mercado para la Sociedad parte de la definición del objetivo que se persigue con los recursos o perfil de riesgo.

(Continúa)

SKANDIA SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.  
FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO  
INMOBILIARIO SKANDIA GRANDES SUPERFICIES  
Notas a los Estados Financieros

Así mismo, el área de valoración cuenta con un proceso de seguimiento a los precios de la información publicada por el proveedor de precios de valoración, en donde diariamente se busca identificar aquellos precios con diferencias significativas. Este seguimiento se realiza con el objetivo de retroalimentar al proveedor sobre las diferencias de precios más significativas y que estos sean revisados.

Finalmente, dentro de la labor de monitoreo de las operaciones se controlan diferentes aspectos de las negociaciones tales como condiciones pactadas, operaciones poco convencionales o por fuera de mercado, operaciones con vinculados, etc.

***Análisis de la sensibilidad de valor razonable***

La Sociedad transmite de forma mensual el VaR regulatorio del portafolio por factores de riesgo, para monitorear la sensibilidad del portafolio ante las variaciones de las tasas y precios de mercado.

A continuación, los resultados del VaR Regulatorio del portafolio calculado de acuerdo con la metodología descrita en el Capítulo XXI Anexo 2 de la Circular Básica Contable y Financiera a corte del 31 de diciembre de 2021 y 2020:

	<b>31 de diciembre 2021</b>	<b>31 de diciembre 2020</b>
Fondos de inversión colectiva	\$ <u>84,332</u>	\$ <u>79,081</u>
Valor en riesgo total	\$ <u>84,332</u>	\$ <u>79,081</u>
<b><i>Riesgo de moneda</i></b>		

El portafolio no tiene exposición a moneda extranjera.

***Riesgo de tasa de interés***

La Sociedad adopta una política para mitigar la exposición a las diferentes tasas de mercado, asociados a instrumentos financieros de los Fondos teniendo en cuenta los activos con exposición a cambios en la tasa de interés buscando mantener los portafolios administrados diversificados en tasa fija y tasa variable.

***Perfil***

Al final del período el portafolio no cuenta con instrumentos financieros con exposición en riesgo de tasa de interés.

**6.4 Riesgo operativo**

Skandia cuenta con un Sistema de Administración de Riesgo Operacional (SARO), soportado bajo la metodología de identificación, medición, control y monitoreo, tomando como referencia las mejores prácticas internacionales y de la industria.

(Continúa)

SKANDIA SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.  
FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO  
INMOBILIARIO SKANDIA GRANDES SUPERFICIES  
Notas a los Estados Financieros

En el manual de Riesgo Operacional se encuentran las políticas, normas y procedimientos que establecen la administración dentro de los niveles aceptados de riesgo. Asimismo, se cuenta con el manual de Plan de Continuidad y Contingencia del Negocio en caso de interrupciones en los procesos críticos.

Skandia lleva un registro de los eventos de riesgo operacional, suministrado por los Gestores de Riesgo, los cuales son insumo para la identificación de oportunidades de mejora en los procesos.

La supervisión de la gestión de riesgos se informa en el comité BRCC (Business, Risk and Compliance committee), de igual forma, los temas relevantes se elevan a la Junta Directiva en caso de ser necesario.

A 31 de diciembre de 2021, se ha obtenido un perfil de riesgos dentro del perfil aceptado por la entidad, se continúa promoviendo la gestión en los programas de sensibilización y entrenamiento en temas de Riesgo Operacional (SARO) y continuidad del Negocio (PCN), dando cobertura al personal interno y externo que le presta servicios a la entidad.

Adicionalmente, Skandia a lo largo del año ha desarrollado un plan de pruebas de continuidad, el cual contempla diferentes tipos y diferentes complejidades. Para el año 2021 se desarrollaron las siguientes pruebas.

Complejidad / Tipo	Tecnológica	Ciberseguridad	Operativa	Combinada
Alta	2	2	1	2
Media	3	0	0	0
Baja	0	0	0	0
<b>Total</b>	<b>5</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>2</b>

#### **6.5 Administración y control de riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo**

El Fondo tiene implementado para el desarrollo de sus operaciones el Sistema de Administración de Riesgos de Lavado de Activos y de Financiación de terrorismo denominado (SARLAFT), el cual cumple con la normativa vigente internacional y nacional sobre la materia, tales como las recomendaciones del GAFI (Grupo de Acción Financiera Internacional sobre Lavado de Dinero), mejores prácticas, y, los artículos 102 a 107 del EOSF (Decreto 663 de 1993), las normas emitidas por la SFC principalmente Parte I – Título IV – Capítulo IV de la Circular- Externa 029 de 2014 modificada por la Circular Externa.E. 055 de 2016.

El área de Financial Crime Prevention, durante el año 2021, apoyo con la ejecución de procedimientos, procesos y controles tendientes a evitar riesgos relacionados con el Lavado de Activos y la Financiación del Terrorismo, así mismo, se adoptaron correctivos generados por resultados de la revisión de procesos, la optimización de procedimientos, la implementación de controles, las recomendaciones recibidas por Auditoría y Revisoría Fiscal,

(Continúa)

SKANDIA SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.  
FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO  
INMOBILIARIO SKANDIA GRANDES SUPERFICIES  
Notas a los Estados Financieros

lo anterior alineado a las mejores prácticas internacionales y locales relacionadas con la prevención de LA/FT.

A continuación, las actividades que se adelantaron teniendo en cuenta que la Superintendencia Financiera de Colombia (SFC) presentó el Sarlaft 4.0 (CE 027 de septiembre de 2020), una nueva versión del Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación al Terrorismo (Sarlaft). Con esta, se crea un espacio adecuado para avanzar en innovación y profundizar la inclusión financiera mediante la promoción de mecanismos tecnológicos.

- Dentro de las actividades relevantes en el año 2021, se destaca la actualización de políticas, procedimientos y controles que permitieron robustecer las gestiones de la entidad sobre el adecuado conocimiento del cliente, aplicar y calibrar los modelos de perfilamiento sobre el comportamiento transaccional ( Actualización del Modelo de Segmentación), y optimizar las actividades de monitoreo, generación y gestión de señales de alerta, identificación, análisis y reporte de operaciones sospechosas.
- Actualizaciones al Manual SARLAFT, relacionadas con nuevos procesos debido a cambios normativos, ajustes en los procesos y procedimientos del área de Financial Crime Prevention, procesos de vinculación por medio de plataformas tecnológicas y canales virtuales aprobados por la Superintendencia Financiera de Colombia.
- En cumplimiento de la normatividad vigente, la Junta Directiva estableció parámetros y directrices a partir de las cuales la Alta Administración y el Oficial de Cumplimiento han desarrollado procesos, reglas de conducta y procedimientos particulares plasmados en el Código de Ética y Conducta y en el Manual SARLAFT, los cuales fueron actualizados durante el año 2021.
- Las políticas controles y procedimientos implementados buscan prevenir el uso de la entidad por elementos criminales para propósitos ilícitos. Dichas acciones incluyen entre otros aspectos, el conocimiento del cliente y de sus operaciones con la entidad, definición de segmentos de mercado, monitoreo de transacciones, capacitación al personal y reportes de operaciones sospechosas a la autoridad competente.
- La Entidad cuenta con el Oficial de Cumplimiento cuya posesión se aceptó por la Superintendencia Financiera de Colombia el 10 de junio de 2021, y su suplente, este último nombrado respectivamente el 28 de diciembre de 2020, en los dos cargos previo presentación y nombramiento de la Junta Directiva.
- El modelo de riesgos implantado en el fondo contempla los siguientes aspectos:
  - Metodología de identificación, valoración, control y monitoreo de los riesgos LA/FT
  - Metodología de análisis de riesgos

(Continúa)

SKANDIA SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.  
FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO  
INMOBILIARIO SKANDIA GRANDES SUPERFICIES  
Notas a los Estados Financieros

- Identificación de riesgos
- Perfil de riesgo
- Determinación de los factores de riesgos asociados
- Tratamiento de riesgos

Los procesos de control y monitoreo del SARLAFT contemplaron seguimiento por parte del Oficial de Cumplimiento en relación con la verificación de cumplimiento de los mecanismos e instrumentos de control adoptados, así como la oportuna remisión de reportes a la Unidad de Información y Análisis Financiero (UIAF) cumpliendo con los plazos establecidos a nivel normativo.

Los principales mecanismos de control utilizados, para garantizar una adecuada identificación, evaluación y administración del riesgo, comprendió los siguientes aspectos durante el año 2021:

**a. Informes trimestrales del oficial de cumplimiento**

Se presentaron a la Junta Directiva informes sobre la gestión de prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo trimestralmente detallando:

- Indicadores de gestión desarrollada
- Cumplimiento en envío de los reportes a las diferentes autoridades
- El comportamiento y la evolución de riesgos
- Análisis de etapas y elementos del SARLAFT
- Calidad de la base de datos
- Órganos de control
- Correctivos ordenados por la Junta en anteriores periodos
- Documentos y pronunciamientos emanados de los entes de control y UIAF

En el año 2021 se realizó (1) una sesión con los miembros del comité SARLAFT, con el objetivo de dar a conocer las gestiones de las actividades realizadas por parte del área de Financial Crime Prevention, en la gestión y administración del riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo.

(Continúa)

SKANDIA SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.  
FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO  
INMOBILIARIO SKANDIA GRANDES SUPERFICIES  
Notas a los Estados Financieros

La entidad cumplió con el proceso respectivo de verificación de efectividad de los mecanismos e instrumentos definidos para la administración del riesgo de LA/FT generando los reportes, informes y demás obligaciones inherentes al sistema, así mismo es importante señalar que la entidad no enfrenta investigaciones, ni ha tenido sanciones de tipo penal o administrativas por ninguna de las actuaciones que pudieran presentarse por la materialización del riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo.

**b. Monitoreo**

Se realizaron monitoreos que permitieron identificar situaciones que se salen del giro normal de las operaciones o que por su naturaleza y características son atípicas a la forma de operación del cliente (natural y jurídico) tanto en transacciones e inversiones. El resultado de los monitoreos fue entre otros: seguimiento de algunos clientes con el fin de fortalecer el conocimiento del cliente y contar con información objetiva para nuestros análisis LAFT, reportes a la UIAF de presuntas operaciones sospechosas, adición de alertas para monitoreos específicos, entre otras. Entre los monitoreos realizados se tienen:

- a) Vinculación a nuevos clientes con periodicidad trimestral.
- b) Monitoreo de operaciones (transacciones), diarias y mensuales mediante las herramientas de gestión de alertas – Detectart y Segmentum.
- c) Monitoreo de clientes personas públicamente expuestas (PEP's) y relacionados.
- d) Gestión alertas modelo de segmentación factores de riesgo.
- e) Monitoreo clientes de nivel de riesgo alto, medio y bajo.
- f) Se ejecutaron procesos de Due Diligence para los prospectos de clientes en los productos ofrecidos por la Compañía.
- g) Se analizaron constantemente las listas publicadas por el Departamento de Estado de los Estados Unidos (OFAC), las listas ONU como parte del monitoreo y control a las operaciones de clientes y listas de Sanciones Financieras Dirigidas, dando cumplimiento a las recomendaciones 6 y 7 del GAFI.
- h) Por otro lado, cabe señalar que se realizó un monitoreo constante para verificar la calidad de la data y se reforzaron las campañas de actualización de datos de cara a los clientes, de la mano con el área de Mercadeo.
- i) Con el fin de identificar las fallas existentes en los procesos relacionados con errores de digitación en la información el momento del registro de información como la vinculación y actualización de datos de clientes se generaron informes trimestrales de calidad y poblamiento para optimización de dicho proceso a nivel operativo.

(Continúa)

SKANDIA SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.  
FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO  
INMOBILIARIO SKANDIA GRANDES SUPERFICIES  
Notas a los Estados Financieros

- j) Remisión de reportes Internos y Externos SARLAFT respecto de Operaciones Inusuales, Sospechosas, PEPS, retroactivo de listados vinculantes y PEPS.

**c. Gestión administración de riesgos**

El área de Financial Crime Prevention administró los riesgos relacionados con el lavado de activos y la financiación del terrorismo; durante el año se realizaron dos evaluaciones de riesgos y de controles con el fin de evaluar su comportamiento y el grado de incidencia en la compañía.

A través del testing de controles y su calificación se aplicó el resultado al riesgo inherente y se obtuvo el riesgo residual. De la misma forma se calificaron los factores (clientes, canales, productos y jurisdicciones) y los riesgos asociados (legal, reputacional, operativo y de contagio).

La medición utiliza metodologías y técnicas descritas en el manual SARLAFT, presentando los resultados de la evolución de los riesgos a la Administración y Junta Directiva.

**d. Control**

Se continuaron fortaleciendo los procedimientos de control con el objetivo de prevenir que la entidad fuere utilizada para el Lavado de Activos y/o Financiación del Terrorismo y para garantizar confiabilidad e integridad en la información que ingresa a los sistemas.

Es esencial recalcar que mediante la Circular Externa 027 de 2020 se acogen mejores prácticas (reconocidas en la Guía de Identidad Digital del GAFI) y se fijaron determinaciones que fortalecen la debida diligencia del beneficiario final, la aplicación de contramedidas en países de mayor riesgo, el requerimiento de información en las transferencias internacionales y nacionales, la debida diligencia en Personas Expuestas Políticamente (PEP) y la supervisión en corresponsalía transnacional.

De acuerdo con lo anterior, en lo corrido en el año de 2021, se establecieron actividades con el fin de asegurar dicha implementación y dio cumplimiento a los ajustes solicitados en dicha normativa.

**e. Formación**

El área de Financial Crime Prevention, apoyo el cumplimiento del programa de formación establecido para el año 2021, realizando los cursos SARLAFT y virtuales para todos los empleados (nuevos y antiguos) de la entidad, capacitando en temas de Prevención de Lavado de Activos y Financiación de Terrorismo, Anticorrupción y Soborno, entre otros temas. De otra parte, es importante resaltar que el equipo de Financial Crime Prevention realizó el Curso en temas tal como:

(Continúa)

SKANDIA SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.  
FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO  
INMOBILIARIO SKANDIA GRANDES SUPERFICIES  
Notas a los Estados Financieros

Debida Diligencia, Utilización de Herramientas como Power BI, Fatca (Ley de cumplimiento tributario de cuentas extranjeras) y CRS (Normativa Estándar Común de Reporte), Actualización de ROS- en línea con las actualizaciones dadas por la UIAF (Unidad de información y análisis financiero).

De otra parte, se realizó capacitación a Junta Directiva con el alcance y responsabilidades del SARLAFT 4.0, también se realizaron capacitaciones de refuerzo a la Fuerza Comercial en conceptos en Prevención de Lavado de Dinero y Financiación del Terrorismo, Corrupción y Soborno, y buenas prácticas normativas, al igual se emitieron boletines mensuales sobre temas de interés general en línea con este riesgo todos los colaboradores de la compañía.

**f. Órganos de control**

El Área de Cumplimiento, durante el año 2021 recibió y dio oportuna respuesta a la totalidad de las solicitudes de las autoridades, se trata de requerimientos realizados por diversos entes del Estado que en cumplimiento de sus obligaciones legales solicitaron información de Clientes o Usuarios.

**Superintendencia Financiera de Colombia**

Durante el año 2021, la Superintendencia Financiera realizó solicitud de requerimientos y presentaciones, los cuales fueron respondidos oportunamente por la entidad.

**Revisoría Fiscal**

Durante el año 2021, la Revisoría Fiscal generó requerimientos de información trimestrales con el fin de evaluar y analizar el Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y/o Financiación de Terrorismo de la entidad, resultado de estos, se recibieron informes donde se emiten conceptos y recomendaciones que se adoptan, atienden e implementan fortaleciendo la Prevención de LA/FT.

**Auditoría Interna**

La auditoría Interna realizó un análisis del cumplimiento del Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo y generó un informe, generando algunas recomendaciones, emitimos respuesta al informé indicando los planes de acción y los controles implementados por parte del área de Financial Crime Prevention para mitigar los riesgos relacionados con el SARLAFT.

La totalidad de observaciones realizadas tanto por auditoría interna como por revisoría fiscal, se atendieron y subsanaron tomando los correctivos oportunamente y cerrando issues asociados a dichas recomendaciones.

(Continúa)

SKANDIA SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.  
FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO  
INMOBILIARIO SKANDIA GRANDES SUPERFICIES  
Notas a los Estados Financieros

Es importante mencionar la Sociedad administra y gestiona el riesgo LA/FT en línea con la normatividad en dicha materia e igualmente se implementa buenas prácticas del sector, no obstante, el área Financial Crime Prevention continúa desarrollando actividades para mejorarlo y fortalecerlo.

***Prevención de fraude – prácticas indebidas – anticorrupción y soborno***

La visión estratégica y valores de nuestra compañía buscan el cumplimiento de altos estándares éticos definidos por la Junta Directiva y la Asamblea General. Esto aplica para la operación de la Sociedad Fiduciaria Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Inmobiliario Grandes Superficies, nos enfocamos en prevenir potenciales eventos de fraude, corrupción, soborno, prácticas indebidas y todo tipo de situaciones irregulares. Los principales mecanismos internos para gestionar la ética en la entidad son: la Línea Ética y el Código de Ética y Conducta, políticas de Prevención de fraude, Anticorrupción y Soborno, Prácticas Indebidas, entre otros.

El Fondo cuenta con un Sistema de Administración de Riesgo de Fraude (SARF), como parte de su cultura Organizacional. Este sistema está estructurado mediante herramientas e instrumentos difundidos a través de las políticas y procedimientos orientados a la prevención, detección y reporte de operaciones relacionadas con fraudes, practicas indebidas, corrupción y soborno, el cual es objeto de evaluación continua, dando así cumplimiento al marco regulatorio dispuesto en la legislación Colombiana y reglamentado por la Superintendencia Financiera de Colombia, así como las recomendaciones y mejores prácticas internacionales en esta materia.

Las operaciones desarrolladas por la compañía se enmarcan en los estándares éticos, de control interno y cumplimiento normativo, los cuales tienen como eje las sanas prácticas financieras y de prevención, frente al cumplimiento de los objetivos comerciales del Fondo.

La entidad cuenta con los canales de denuncia, para que los grupos de interés puedan reportar cualquier denuncia, irregularidad, fraude, práctica indebida, o caso asociado a corrupción y soborno, los cuales son: Línea Anónima: 6584300 Ext 4040, correos: Área de prevención de fraude: [prevenciondefraude@skandia.com.co](mailto:prevenciondefraude@skandia.com.co) [lineaetica@skandia.com.co](mailto:lineaetica@skandia.com.co)  
Portal de Clientes: Opción Transparencia e Integridad <https://www.skandia.com.co/quienes-somos/informacion-corporativa/transparencia-e-integridad/Paginas/default.aspx>.

El Fondo cuenta con políticas de Prevención de Fraude, Anticorrupción y Soborno y Prácticas Indebidas, buscando prevenir y gestionar estos eventos dentro de la entidad, direccionando y promoviendo los principios y valores promulgados en relación con nuestra ética empresarial. Sus objetivos incluyen promover una cultura ética para mitigar estos riesgos, en el relacionamiento con terceros, así como el establecimiento de lineamientos para prevenir, detectar, investigar y remediar efectiva y oportunamente estos eventos de corrupción, fraude y prácticas indebidas.

(Continúa)

SKANDIA SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.  
FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO  
INMOBILIARIO SKANDIA GRANDES SUPERFICIES  
Notas a los Estados Financieros

La entidad comprometida con el desarrollo de sus negocios a través de un modelo de gestión basado en riesgos, principios, lineamientos y objetivos socialmente responsables y en cumplimiento de sus valores y principios éticos hace manifiesta su posición de “Cero Tolerancia frente al Fraude, la Corrupción y el Soborno” como una política inquebrantable del quehacer organizacional. Por lo tanto, adopta esta política y para ello, toma las medidas necesarias con el fin de combatir estos flagelos, buscando permanentemente implementar mecanismos, sistemas y controles adecuados que permitan su prevención, detección y tratamiento.

En el Fondo no se tolera ni el fraude ni la corrupción y el soborno, por lo cual se han tomado las medidas necesarias para combatirlos; a través de la implementación de mecanismos, sistemas y controles para su detección, prevención y respuesta ante tales conductas.

En el evento de identificar fraudes, se realiza el proceso de investigación respectivo, reunión con el cliente afectado, estructuración de la denuncia penal y radicación en la fiscalía, validación de procesos y optimización de estos, capacitaciones de refuerzo a las áreas operativas, comerciales y de servicio, para efectos de mitigar vuelvan a presentarse este tipo de eventos y demás actividades que se consideren pertinentes realizar para prevenir que este tipo de delito vuelva a materializarse, en línea a lo descrito en el manual SARF y a los procesos establecidos en cadena de valor

## 7 EFECTIVO

El Fondo mantenía efectivo por \$2,907,119 y \$1,875,808 al 31 de diciembre de 2021 y 2020, respectivamente, corresponde a cuentas bancarias en entidades financieras nacionales. No existen restricciones sobre el disponible al 31 de diciembre de 2021 y 2020.

A continuación, se presenta un detalle de la calidad crediticia determinada por agentes calificadoros de riesgo independientes, de la institución financiera en la cual el fondo mantiene recursos en efectivo.

Entidad Financiera	Calificación	31 de diciembre	
		2021	2020
Bancolombia S.A.	AAA	\$ 2,907,119	AAA \$ 1,875,808
Total efectivo		<u>\$ 2,907,119</u>	<u>\$ 1,875,808</u>

## 8 INVERSIONES EN DERECHOS FIDUCIARIOS.

A 31 de diciembre de 2021 y 2020 corresponde a las inversiones en los derechos fiduciarios del Fideicomiso denominado Patrimonio Autónomo Cadenalco 75 años, administrado por la Fiduciaria Bancolombia S.A.

(Continúa)

SKANDIA SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.  
FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO  
INMOBILIARIO SKANDIA GRANDES SUPERFICIES  
Notas a los Estados Financieros

	<b>31 de diciembre</b>	
	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Inversiones en derechos fiduciarios</b>		
Títulos, títulos valores y demás derechos de contenido económico (1)	\$ 89,010,051	\$ 95,752,406
Total inversiones en derechos fiduciarios	<u>\$ 89,010,051</u>	<u>\$ 95,752,406</u>

- (1) El activo subyacente corresponde a los locales comerciales ubicados en Bogotá en los Centros Comerciales Salitre Plaza y San Diego. A diciembre de 2021 se presenta variación en las inversiones de derechos fiduciarios con respecto a diciembre de 2020 por valor de \$6,742,355, porque en marzo de 2021 se presentó una liberación del Fondo de Estabilización del Fideicomiso PA Cadenalco.

No existen restricciones sobre las inversiones al 31 de diciembre de 2021 y 2020.

#### 9. CUENTAS POR COBRAR, NETO.

A 31 de diciembre de 2021 y 2020 corresponde a \$577,850 y \$568,114, respectivamente, provenientes de cobro por concepto de las utilidades netas generadas en el Patrimonio Autónomo Cadenalco 75 años administrado por Fiduciaria De Occidente S.A. en locales de los Centros Comerciales San Diego y Salitre Plaza, conforme a lo establecido en los contratos de fiducia de administración y pagos, los cuales son cancelados con una periodicidad trimestral.

Saldo a 31 de diciembre 2020	\$ -
Deterioro del periodo (1)	<u>707,956</u>
Saldo a 31 de diciembre 2021	<u>\$ 707,956</u>

Al 31 de diciembre de 2021 las cuentas por cobrar que generaron deterioro fueron de las utilidades netas provenientes del Patrimonio Autónomo Cadenalco 75 años.

#### 10. CUENTAS POR PAGAR.

El siguiente es el detalle de las cuentas por pagar:

	<b>31 de diciembre de</b>	
	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Comisiones y honorarios (1)	\$ 116,445	\$ 123,695
Retención en la fuente	<u>1,174</u>	<u>1,135</u>
	<u>\$ 117,619</u>	<u>\$ 124,830</u>

(Continúa)

SKANDIA SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.  
FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO  
INMOBILIARIO SKANDIA GRANDES SUPERFICIES  
Notas a los Estados Financieros

- (1) Este valor corresponde a la causación diaria del gasto por comisión de administración que es girado a la Sociedad Fiduciaria los primeros días del mes siguiente.

#### **11. PASIVOS NO FINANCIEROS**

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 los saldos por \$2,000 y \$2,104, respectivamente, corresponden al saldo pendiente de amortización sobre los gastos en los que pueda incurrir el Fondo, como lo son: revisoría fiscal, gastos bancarios, comités de inversiones, entre otros.

#### **12. ACTIVOS NETOS DE LOS INVERSIONISTAS**

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 el patrimonio del Fondo está representado por 5,850,681.929418 y 6.753.308,8597 unidades con un valor unitario de \$15,788.826372 y de \$14,52168 equivalente a \$92,375,401 y \$98.069.394 respectivamente. La rentabilidad efectiva anual al cierre de 2021 fue de 8.726% y de 33.99% al cierre de 2020.

#### **13. (PÉRDIDA) GANANCIA POR VALORACIÓN EN DERECHOS FIDUCIARIOS**

La variación negativa por \$23,455,926 entre la ganancia por valoración de derechos fiduciarios registrada para el año terminado al 31 de diciembre de 2021 y 2020, corresponde principalmente a la liberación de recursos del Fondo de Estabilización del Patrimonio Autónomo Cadenalco 75 años. Para el año terminado al 31 de diciembre de 2020 también se registró el avalúo comercial en el Patrimonio Autónomo y por ende la actualización de la inversión en el Fondo, lo que resultó en un mayor valor al que se registró en 2021.

#### **14. INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS**

La variación negativa de \$4,501,088 entre los ingresos por arrendamiento percibidos para los años terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020, corresponde al registro de ingresos en junio de 2020 que estaban en el Patrimonio Autónomo Cadenalco como parte de recursos para inversión en los locales comerciales, sin embargo, la inversión no fue necesaria y finalmente los recursos, que provenían de arriendos, fueron girados al Fondo el 19 de junio de 2020 con la aprobación del Comité Directivo.

#### **15. OTROS INGRESOS OPERACIONALES**

Los otros ingresos operacionales por \$8,914,190 registrados al 31 de diciembre de 2021 corresponden a la liberación total de los recursos que se tenían en el Fondo de Estabilización del Patrimonio Autónomo Cadenalco, estos recursos se recibieron de acuerdo con la aprobación del Comité Directivo del 21 de agosto de 2020 y fueron distribuidos a los inversionistas como parte de la entrega de excedentes de liquidez que se realizó el 24 de marzo de 2021.

(Continúa)

SKANDIA SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.  
FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO  
INMOBILIARIO SKANDIA GRANDES SUPERFICIES  
Notas a los Estados Financieros

**16. OTROS GASTOS**

	<b>Por los años terminados el 31 de diciembre de</b>	
	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Comisión de administración	\$ 1,372,486	\$ 1,344,842
Otros gastos	<u>48,646</u>	<u>36,356</u>
	<u>\$ 1,421,132</u>	<u>\$ 1,381,198</u>

- (1) Dentro de este rubro se encuentran los gastos bajo el concepto de revisoría fiscal, proveedor de precios, comité de inversiones y gastos bancarios.

**17. CONTINGENCIAS**

A la fecha no se conoce ningún acontecimiento que pueda incidir en los resultados del Fondo así como de procesos judiciales en contra u otras contingencias de pérdidas que requiera revelación.

**18. OTROS ASUNTOS RELEVANTES**

El COVID-19 se mantuvo en 2021 y aunque se ha logrado avanzar en el proceso de vacunación, el número de infectados y muertes en Colombia es significativo. A comienzos del año 2021, las autoridades de orden nacional y municipal expedieron decretos ordenando el aislamiento preventivo obligatorio, la cancelación de eventos masivos y el cierre temporal de negocios y escuelas; medidas que ocasionan un impacto negativo en el aparato productivo del país. Sin embargo, a partir del segundo semestre del año y con el avance satisfactorio de los esquemas de vacunación la reactivación en todos los sectores de la economía es cada vez mayor.

Dado lo anterior, el Fondo analizó la información financiera para determinar los posibles impactos que se pudieron originar a partir de la continuidad del COVID-19 concluyendo que no se presentan indicios de problemas en la capacidad del Fondo para mantener su negocio en marcha. Los siguientes aspectos fueron concluidos como parte de la evaluación de impactos del COVID-19:

- El Fondo ha cumplido con el pago de todas sus obligaciones, sin mayores inconvenientes desde el punto de vista de la liquidez, dentro de las que se encuentran los proveedores y retiros de los afiliados, las cuales fueron atendidas con los flujos propios de la operación sin generarse la necesidad de adquirir financiación externa para estos propósitos.
- No existió y no se evidencia un impacto significativo en la gestión de la cartera y activos toda vez que la calidad de esta sigue manteniéndose en niveles adecuados. No obstante, el Fondo mantiene un monitoreo constante sobre estos niveles para así en dado caso adoptar medidas mitigantes.

(Continúa)

SKANDIA SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.  
FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO  
INMOBILIARIO SKANDIA GRANDES SUPERFICIES  
Notas a los Estados Financieros

- Se observó un deterioro significativo en febrero, marzo, septiembre y noviembre de 2021 de los principales activos de inversión valorados a valor razonable dada la alta volatilidad en los mercados financieros, pero con una recuperación durante los meses siguientes retornando la valoración y rentabilidad de los activos a niveles óptimos.
- Los ingresos operacionales derivados de la valoración de los activos de inversión fueron afectados por la situación a partir del COVID-19, en particular por los efectos en las variables macroeconómicas como el incremento en el desempleo entre otros, pero sin representar en algún momento un impacto financiero altamente significativo para el Fondo.
- El Fondo viene efectuando las gestiones pertinentes y aplicando las normas vigentes decretadas por el Gobierno nacional y municipal que buscan disminuir los impactos o eventos negativos derivados de la emergencia económica del COVID-19.

La Sociedad Fiduciaria del Fondo continúa de manera constante revisando su información y analizando la situación para monitorear posibles eventos y de ser el caso tomar las medidas necesarias que le permitan prevenir que los riesgos potenciales derivados de la situación a partir de la pandemia se materialicen.

La Sociedad Fiduciaria del Fondo se unió al programa “empresas por la vacunación” coordinado por la Asociación Nacional de Empresarios de Colombia – ANDI, cuyo objetivo es inmunizar a los empleados del COVID-19. Este programa es una iniciativa con la que el sector empresarial colombiano se une de manera solidaria para proteger a los trabajadores y sus familias, fortalecer el Plan Nacional de Vacunación y aportar a la salud pública del país. La jornada de vacunación se realizó a través de la caja de compensación familiar durante los meses de julio y agosto de 2021.

Así las cosas y soportado tanto por las medidas que la Sociedad Fiduciaria y el Fondo siguen adoptando y por las expectativas de como toda la situación derivada por la pandemia pueda seguir desarrollándose, no se considera que puedan existir factores que representen un impacto significativo que pueda afectar la capacidad del Fondo de continuar como negocio en marcha.

## **19. HECHOS POSTERIORES**

No se conocieron eventos subsecuentes que tengan impacto sobre los estados financieros entre el 31 de diciembre de 2021 y la fecha del informe del Revisor Fiscal y que requieran ser revelados.