

INFORME DEL REVISOR FISCAL

A los accionistas de
SKANDIA SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., e inversionistas del FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO
CERRADO SKANDIA COMPRAR PARA ARRENDAR - I

INFORME SOBRE LA AUDITORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Opinión

He auditado los estados financieros adjuntos del FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO SKANDIA COMPRAR PARA ARRENDAR – I (en adelante "El Fondo") administrado por SKANDIA SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. (en adelante "la Entidad"), los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2025, los estados de resultado integral, de cambios en los activos netos de los inversionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas a los estados financieros, incluyendo información sobre políticas contables materiales.

En mi opinión, los estados financieros adjuntos, tomados de los libros de contabilidad, presentan razonablemente en todos los aspectos materiales, la situación financiera del Fondo al 31 de diciembre de 2025, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia.

Fundamento de la Opinión

He llevado a cabo mi auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría aceptadas en Colombia. Mis responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros. Soy independiente del Fondo de acuerdo con el Manual del Código de Ética para Profesionales de Contabilidad junto con los requerimientos éticos que son relevantes para mi auditoría de los estados financieros en Colombia y he cumplido con mis otras responsabilidades éticas de conformidad con estos requerimientos vigentes en Colombia. Considero que la evidencia de auditoría obtenida es suficiente y apropiada para proporcionar una base razonable para expresar mi opinión.

Responsabilidad de la Administración y de los encargados del gobierno corporativo en relación con los estados financieros

La Administración es responsable por la preparación y correcta presentación de estos estados financieros de conformidad con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia, y por el control interno que la gerencia considere relevante para la preparación y correcta presentación de los estados financieros libres de errores materiales, bien sea por fraude o error; de seleccionar y aplicar las

Deloitte se refiere a una o más entidades de Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), su red global de firmas miembro y sus sociedades afiliadas a una firma miembro (en adelante "Entidades Relacionadas") (colectivamente, la "organización Deloitte"). DTTL (también denominada como "Deloitte Global") así como cada una de sus firmas miembro y sus Entidades Relacionadas son entidades legalmente separadas e independientes, que no pueden obligarse ni vincularse entre sí con respecto a terceros. DTTL y cada firma miembro de DTTL y su Entidad Relacionada es responsable únicamente de sus propios actos y omisiones, y no de los de las demás. DTTL no provee servicios a clientes. Consulte www.deloitte.com/co para obtener más información.



políticas contables apropiadas, así como establecer los estimados contables razonables en las circunstancias.

Al preparar los estados financieros la Administración es responsable de evaluar la capacidad del Fondo para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, salvo que la Administración tenga la intención de liquidar el Fondo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los encargados del gobierno corporativo son responsables de supervisar el proceso para reportar la información financiera del Fondo.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Mi objetivo es obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de error material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene mi opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría aceptadas en Colombia siempre detecte un error material cuando exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto, se puede esperar razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría aceptadas en Colombia, aplico mi juicio profesional y mantengo una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Asimismo:

- Identifico y evalúo los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseño y aplico procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtengo evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para mi opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtengo un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Entidad.
- Evalúo lo apropiado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas hechas por la Administración.
- Concluyo sobre lo adecuado de la utilización, por la administración, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basado en la evidencia de auditoría obtenida, concluyo sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fondo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluyo que existe una incertidumbre material, se requiere que llame la atención en mi informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que exprese una opinión modificada. Mis conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de mi informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden causar que el Fondo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evalúo la presentación global, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos relevantes de un modo que logran la presentación razonable.



Comunico a los encargados de gobierno de la Entidad, entre otros asuntos, el alcance y oportunidad planeados de la auditoría y sus resultados significativos, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno, si la hubiere, identificada durante la auditoría.

Otros Asuntos

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2024, que se incluyen para propósitos comparativos únicamente, fueron auditados por mí y en mi informe de fecha 5 de marzo de 2025 expresé una opinión sin salvedades.

INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS

De acuerdo con el alcance de mi auditoría, informo que la Entidad ha llevado la contabilidad del Fondo conforme a las normas legales y a la técnica contable; las operaciones registradas en los libros de contabilidad del Fondo y los actos de los administradores de la Entidad se ajustan al reglamento del Fondo, la correspondencia y los comprobantes de las cuentas del Fondo se llevan y se conservan debidamente.

Con base en la evidencia obtenida en desarrollo de mi revisoría fiscal, durante el año 2025, en mi concepto, nada ha llamado mi atención que me haga pensar que no existen o no son adecuadas las medidas de control interno contable, de conservación y custodia de los bienes del Fondo o de terceros que estén en su poder.

ANDRES FELIPE GAMBA PEREZ

Revisor Fiscal

T.P. 258944 -T

Designado por Deloitte & Touche S.A.S.

2 de marzo de 2026.



SKANDIA SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO SKANDIA COMPRAR PARA ARRENDAR - I
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024
(Expresados en miles de pesos colombianos)

ACTIVO	Nota	31 de Diciembre de 2025	31 de Diciembre de 2024
Efectivo	6	\$ 19,205,825	\$ 16,426,622
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados			
Instrumentos de patrimonio y participación	8	6,932	7,329
Inversiones derechos fiduciarios	7 - 9	320,557,449	299,251,492
Propiedades de inversión	7 - 10	376,299,253	371,260,430
Cuentas por cobrar, neto	11	<u>2,365,729</u>	<u>1,245,080</u>
Total activo		<u>\$ 718,435,188</u>	<u>\$ 688,190,953</u>
PASIVO			
Obligaciones financieras	12	\$ 1,528,574	\$ -
Cuentas por pagar	13	1,787,913	1,643,983
Pasivos no financieros	14	<u>82,802</u>	<u>69,786</u>
Total pasivo		<u>3,399,289</u>	<u>1,713,769</u>
ACTIVOS NETOS DE LOS INVERSIONISTAS:			
Activos netos atribuibles a los inversionistas adherentes al Fondo de Inversión Colectiva	15	<u>715,035,899</u>	<u>686,477,184</u>
Total activos netos de los inversionistas		<u>\$ 715,035,899</u>	<u>\$ 686,477,184</u>

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

DocuSigned by:
Carolina Nieto
2F6C264AFD3544C...
Carolina Nieto Murillo
Representante Legal (*)

DocuSigned by:
Lina Ochoa
5BF44B20170A4A4...
Lina María Ochoa Bustamante
Contador Público (*)
T.P. 113875 - T

Andres Felipe Gamba Perez
Revisor Fiscal
T.P. 258944 - T
Designado por Deloitte & Touche S.A.S.
(Ver mi informe adjunto)

(*) 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 preparados con la información tomada fielmente de los libros de contabilidad del Fondo.

SKANDIA SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
 FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO SKANDIA COMPRAR PARA ARRENDARAR - I
 ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
 POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024
 (Expresados en miles de pesos colombianos)

		Por los años terminados el 31 de diciembre de	
	Nota	2025	2024
Ingreso de actividades ordinarias			
Ganancia en arrendamientos y otros ingresos de bienes inmuebles	16	\$ 47,526,180	\$ 42,998,273
(Deterioro) recuperacion cuentas por cobrar	11	(36,552)	1,558
(Pérdida) ganancia por valoración de inversiones a valor razonable - Instrumentos de patrimonio, neto		(397)	1,162
Ganancia en venta de inversiones		-	28,037
Pérdida en venta propiedades de inversión	10	(632,065)	-
Ganancia en valoración en derechos fiduciarios, neto	17	20,126,000	13,968,283
Ingreso valorización propiedades de inversión, neto	18	<u>13,905,557</u>	<u>10,358,452</u>
Total Ingreso de actividades ordinarias		<u>80,888,723</u>	<u>67,355,765</u>
Otros ingresos			
Intereses		681,722	955,392
Otros ingresos operacionales		3,797,310	365,544
Otras recuperaciones		<u>39,370</u>	<u>-</u>
Total Otros ingresos	19	<u>4,518,402</u>	<u>1,320,936</u>
Otros gastos		<u>(20,395,728)</u>	<u>(18,579,558)</u>
Total rendimientos abonados		<u>\$ 65,011,397</u>	<u>\$ 50,097,143</u>

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

DocuSigned by:
Carolina Nieto
 2F6C264AFD3544C...
Carolina Nieto Murillo
 Representante Legal (*)

DocuSigned by:
Lina Ochoa
 5BF44B20170A4A4...
Lina María Ochoa Bustamante
 Contador Público (*)
 T.P. 113875 - T

Andres Felipe Gamba Perez
 Revisor Fiscal
 T.P. 258944 - T
 Designado por Deloitte & Touche S.A.S.
 (Ver mi informe adjunto)

(*) 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 preparados con la información tomada fielmente de los libros de contabilidad del Fondo.

SKANDIA SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
 FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO SKANDIA COMPRAR PARA ARRENDAR - I
 ESTADOS DE CAMBIOS EN LOS ACTIVOS NETOS DE LOS INVERSIONISTAS
 POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024
 (Expresados en miles de pesos colombianos)

	Participaciones en Fondos de Inversión Colectiva	Rendimientos abonados	Total activos netos de los inversionistas
Saldo al 31 de diciembre de 2023	\$ 341,246,486	\$ 319,311,739	\$ 660,558,225
Neto de aportes y retiros	(24,178,184)	-	(24,178,184)
Rendimientos abonados	<u>-</u>	<u>50,097,143</u>	<u>50,097,143</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2024	<u>\$ 317,068,302</u>	<u>\$ 369,408,882</u>	<u>\$ 686,477,184</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2024	\$ 317,068,302	\$ 369,408,882	\$ 686,477,184
Neto de aportes y retiros	(36,452,682)	-	(36,452,682)
Rendimientos abonados	<u>-</u>	<u>65,011,397</u>	<u>65,011,397</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2025	<u>\$ 280,615,620</u>	<u>\$ 434,420,279</u>	<u>\$ 715,035,899</u>

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

DocuSigned by:
Carolina Nieto
 2F6C264AFD3544C...
Carolina Nieto Murillo
 Representante Legal (*)

DocuSigned by:
Lina Ochoa
 5BF44B20170A4A4...
Lina María Ochoa Bustamante
 Contador Público (*)
 T.P. 113875 - T

Andres Felipe Gamba Perez
 Revisor Fiscal
 T.P. 258944 - T
 Designado por Deloitte & Touche S.A.S.
 (Ver mi informe adjunto)

(*) 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 preparados con la información tomada fielmente de los libros de contabilidad del Fondo.

SKANDIA SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
 FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO SKANDIA COMPRAR PARA ARRENDAR - I
 ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
 POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024
 (Expresados en miles de pesos colombianos)

	Por los años terminados el 31 de diciembre de	
	2025	2024
Flujos de efectivo en actividades de operación		
Rendimientos abonados	\$ 65,011,397	\$ 50,097,143
Conciliación entre los rendimientos abonados y el efectivo neto provisto por las actividades de operación:		
Pérdida (ganancia) inversiones a valor razonable - Instrumentos de patrimonio	397	(1,162)
Ganancia en venta de inversiones	-	(28,037)
Ganancia valoración en derechos fiduciarios	(20,126,000)	(13,968,283)
Ganancia revaluación propiedad de inversión	(13,905,557)	(10,358,452)
Pérdida en venta propiedades de inversión	632,065	-
Deterioro (recuperación) de cuentas por cobrar	36,552	(1,558)
Disminución en inversiones	-	1,266
Disminución de propiedades de inversión	8,234,669	-
Aumento en derechos fiduciarios	(1,179,957)	(1,591,176)
(Aumento) disminución en cuentas por cobrar	(1,157,201)	108,065
Aumento en Obligaciones Financieras	1,528,574	-
Aumento en cuentas por pagar	143,930	152,021
Aumento (disminución) en pasivos no financieros	13,016	(42,096)
Neto aportes y retiros	<u>(36,452,682)</u>	<u>(24,178,184)</u>
Flujo de efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u>2,779,203</u>	<u>189,547</u>
Aumento neto en el efectivo	<u>2,779,203</u>	<u>189,547</u>
Efectivo al inicio del año	<u>16,426,622</u>	<u>16,237,075</u>
Efectivo al final del periodo	<u>\$ 19,205,825</u>	<u>\$ 16,426,622</u>

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

DocuSigned by:
Carolina Nieto
 2F6C264AFD3544C...
Carolina Nieto Murillo
 Representante Legal (*)

DocuSigned by:
Lina Ochoa
 5BF44B20170A4A4...
Lina María Ochoa Bustamante
 Contador Público (*)
 T.P. 113875 - T

Andres Felipe Gamba Perez
 Revisor Fiscal
 T.P. 258944 - T
 Designado por Deloitte & Touche S.A.S.
 (Ver mi informe adjunto)

(*) 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 preparados con la información tomada fielmente de los libros de contabilidad del Fondo.

SKANDIA SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO
SKANDIA COMPRAR PARA ARRENDAR - I
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 y por los años terminados en esas fechas
(Cifras expresadas en miles de pesos)

1. ENTIDAD REPORTANTE

El Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Cerrado Skandia Comprar para Arrendar I inició operaciones el 7 de mayo de 2011 de acuerdo con resolución de aprobación No. 2010085815-025 emitida el 9 de mayo de 2011 por la Superintendencia Financiera de Colombia, bajo el nombre de Cartera Colectiva Inmobiliaria Cerrada y por Compartimentos Interbolsa Inmobiliaria, administrada por Interbolsa S.A. Sociedad Administradora de Inversión (SAI).

El 16 de noviembre de 2012, la Superintendencia Financiera de Colombia expidió una orden administrativa mediante la cual ordenó a Interbolsa S.A. Sociedad Administradora de Inversión (SAI) suspender la vinculación de nuevos adherentes a las Carteras Colectivas administradas y convocar Asambleas informativas y deliberatorias, con el fin de determinar el futuro de las carteras colectivas administradas y notificar a los inversionistas del proceso de toma posesión y posterior liquidación.

Por tanto el día 4 de diciembre de 2012, los Inversionistas de la Cartera Colectiva Cerrada y por Compartimentos Interbolsa Inmobiliaria en Asamblea Extraordinaria decidieron trasladar la administración del Fondo de Inversión Colectiva a Skandia Sociedad Fiduciaria cuyo proceso fue formalizado el 1 de marzo de 2013, fecha en la cual inició la administración del Fondo de Inversión Colectiva por parte de Skandia Sociedad Fiduciaria S.A. y se hizo la inscripción de la misma ante la Superintendencia Financiera de Colombia.

El Fondo de Inversión Colectiva es de naturaleza inmobiliaria, y su política de inversión es una concentración mínima equivalente al setenta y cinco por ciento (75%) de los activos del Fondo en bienes inmuebles, en títulos de contenido hipotecario o inmobiliario; en derechos fiduciarios de patrimonios autónomos conformados por bienes inmuebles, o, en participaciones en Fondos de Inversión Colectiva Inmobiliarios y baja correlación con inversiones en instrumentos financieros de renta fija y variable.

El Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Cerrado Skandia Comprar para Arrendar - I, perteneciente a la Familia de Fondos Inmobiliarios autorizados por la Superintendencia Financiera de Colombia, cuya política de inversión está orientada a la adquisición de inmuebles que cuenten con contrato de arrendamiento vigente o de inmuebles desocupados pero que tengan el potencial de generar ingresos derivados del arrendamiento u otro tipo de explotación económica similar sobre los mismos, o en inmuebles por construir o en proceso de construcción que cuenten con un potencial importante de generación futura de cánones de arrendamiento.

El Fondo de Inversión Colectiva es cerrado, es decir los derechos de los inversionistas del compartimento sólo se redimirán al vencimiento del término de duración de este y 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 2025 y fue enviada el 15 de enero de 2026 a los partícipes.

2. BASES DE PREPARACIÓN

2.1 Marco técnico normativo

Los estados financieros individuales han sido preparados de acuerdo con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia (NCIF) Grupo 1, establecidas en la Ley 1314 de 2009, reglamentada, compilada y actualizada por el Decreto 1611 de 2022, 938 de 2021 y anteriores, expedidos por el Gobierno Nacional.

Las NCIF 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 emitidas por el IASB, y exceptúa la aplicación de la NIC 39 y NIIF 9, únicamente respecto de la clasificación y valoración de las inversiones, las cuales se reconocen, clasifican y miden de acuerdo a las disposiciones de la Superintendencia Financiera de Colombia (SFC) contenidas en el Capítulo I – 1 de la Circular Externa 100 de 1995. Las anteriores disposiciones se consideran Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia.

2.2 Bases de medición y presentación

Los estados financieros individuales del Fondo han sido preparados sobre la base del costo histórico con excepción de las siguientes partidas importantes incluidas en el estado de situación financiera:

- Efectivo.
- Inversiones a valor razonable con cambios en resultados
- Las propiedades de inversión son medidas al valor razonable con cambios en resultados.

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 (pesos colombianos). 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 requiere que el Fondo realice juicios, estimaciones y supuestos contables que afectan los montos de ingresos y gastos, activos y pasivos, y revelaciones relacionadas, y 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

SKANDIA SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO
SKANDIA COMPRAR PARA ARRENDAR - I
Notas a los Estados Financieros

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 se realizó juicios y estimaciones, que tienen efecto sobre los importes reconocidos en los presentes estados financieros, sobre información del valor razonable de las inversiones en propiedades de inversión que fueron valuados usando asunciones basadas en datos observables de mercado del sector inmobiliario.

La inversión en derechos fiduciarios se registra sobre la participación en los Patrimonios Autónomos denominados Yacaré, California II, Proyecto Milla de Oro, y Proyecto Sequoya, que se reconocen como propiedades de inversión y son valuadas a valor razonable usando asunciones basadas en datos observables de mercado del sector inmobiliario.

3. INFORMACIÓN MATERIAL SOBRE POLÍTICAS CONTABLES

Las políticas contables y las bases establecidas a continuación han sido aplicadas consistentemente 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.

3.1 Efectivo

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

El efectivo representa un medio de pago compuesto por recursos de liquidez inmediata, se incluyen en el efectivo disponible en caja, depósitos bancarios (cuentas de ahorro y corriente), los mismos están sujetos a riesgo poco significativo de cambios en su valor.

3.2 Inversiones a valor razonable con cambios en resultados

Se Incluyen las inversiones adquiridas por el Fondo con la finalidad de mantener una reserva secundaria de liquidez, adquirir el control directo o indirecto de cualquier sociedad del sector financiero o de servicios, cumplir con disposiciones legales o reglamentarias, o con el objeto exclusivo de eliminar o reducir el riesgo de mercado a que están expuestos los activos, pasivos u otros elementos de los estados financieros.

Las inversiones a valor razonable corresponden a todo valor o título y, en general, cualquier tipo de inversión que ha sido adquirida con el propósito principal de obtener utilidades por las fluctuaciones a corto plazo del precio.

A partir del 1 de junio de 2021, las participaciones en fondos de inversión colectiva cerrados, fondos de capital privado, patrimonios autónomos, o en procesos de titularización, inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores los cuales se valoran de acuerdo con el precio suministrado por el proveedor de precios para valoración designado como oficial para el segmento

SKANDIA SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO
SKANDIA COMPRAR PARA ARRENDAR - I
Notas a los Estados Financieros

correspondiente (antes se debían valorar teniendo en cuenta el valor de la unidad calculado por la sociedad administradora, al día inmediatamente anterior al de la fecha de valoración).

Cuando el proveedor considere que no hay información suficiente de negociaciones o registros de operaciones en el mercado para calcular el valor razonable de las mismas se utiliza como insumo el valor de la unidad calculado por la sociedad administradora al día inmediatamente anterior al de la fecha de valoración.

La diferencia que se presente entre el valor razonable actual y el inmediatamente anterior del respectivo valor se registran como un mayor o menor valor de la inversión, afectando los resultados del período.

3.3 Inversiones en derechos fiduciarios

Los derechos fiduciarios corresponden a las inversiones efectuadas por el Fondo a través de patrimonios autónomos administrados por Alianza Fiduciaria, Itaú Asset Management Colombia S.A. Sociedad Fiduciaria y Fiduciaria Bogotá S.A, de los cuales el activo subyacente corresponde a inmuebles ubicados en las ciudades de Medellín, Cali, Barranquilla, Funza y Bogotá.

Las inversiones en derechos fiduciarios que posee el Fondo a través de Fideicomisos son actualizadas reconociendo la variación presentada entre el valor de la inversión (libros) y el nuevo valor del patrimonio del fideicomiso, (certificación patrimonial o estados financieros), como un mayor o menor valor de la inversión con cambios en el resultado. Las rentas percibidas de aquellos proyectos que se han terminado son reconocidas como ingresos por arrendamiento.

La participación en el derecho fiduciario que tiene el Fondo en los Fideicomisos Yacaré y Sequoya se actualiza teniendo en cuenta el avalúo comercial suministrado por el administrador del Fideicomiso.

La participación en el derecho fiduciario que tiene el Fondo en el Fideicomiso Parque Logístico California 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 en dicho fideicomiso.

3.4 Propiedades de inversión

Se reconocerá como propiedades de inversión, los bienes que cumplan con todos los criterios que se mencionan a continuación:

- Que de él sea probable que se deriven beneficios económicos futuros.
- Propiedades (terrenos o edificios, considerados en su totalidad o en parte, o ambos) que se tienen para obtener rentas, plusvalía o ambas.
- No están destinados al suministro de algún servicio para el Fondo, ni a fines administrativos.

SKANDIA SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO
SKANDIA COMPRAR PARA ARRENDAR - I
Notas a los Estados Financieros

Las propiedades de inversión se miden inicialmente al costo, el cual comprende su precio de compra y cualquier costo directamente atribuible.

Los desembolsos directamente atribuibles incluyen, por ejemplo, honorarios profesionales por servicios legales, impuestos por traspaso de las propiedades y otros costos asociados a la transacción.

Su medición posterior es por el modelo del valor razonable, son valoradas a partir del avalúo comercial efectuado por una entidad externa, idónea e independiente con una periodicidad anual, este valor es actualizado de forma diaria a partir de la Unidad de Valor Real (UVR).

Las pérdidas o ganancias derivadas de un cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluirán en el resultado del periodo en que surjan.

Las propiedades de inversión cuya medición posterior es al valor razonable del activo no se deprecian.

3.5 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.

Corresponden a pagos pendientes de cobro por arrendamiento, utilidades generadas por la participación en los derechos fiduciarios y anticipos realizados a los proyectos inmobiliarios, estos último son a corto plazo y se legalizan al momento de firmar la escritura pública.

Para este tipo de cuentas por cobrar no se evidencian cambios al aplicar la NIIF 9, puesto que la categoría de costo amortizado que aplica el Fondo cumple con los criterios de clasificación descritos en la norma, es decir, se reconocen posteriormente las cuentas por cobrar a costo amortizado a través de la tasa de interés efectiva cuando tienen un plazo superior a 12 meses.

Para aquellas cuentas por cobrar de corto plazo, se mantienen por su precio de transacción debido a que no se presenta un componente financiero significativo.

El Fondo reconoce una corrección de valor por pérdidas crediticias esperadas sobre sobre las cuentas por cobrar.

En cada fecha de presentación, el Fondo mide el valor por pérdidas por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo, es decir, durante toda la vigencia de la cuenta por cobrar.

El Fondo reconoce en el resultado del periodo y/o ejercicio, como una ganancia o pérdida por deterioro de valor, el importe de las pérdidas crediticias esperadas (o reversiones) en la fecha de presentación.

SKANDIA SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO
SKANDIA COMPRAR PARA ARRENDAR - I
Notas a los Estados Financieros

Al medir las pérdidas crediticias esperadas, el Fondo, considerará el riesgo o probabilidad de que ocurra una pérdida crediticia, reflejando la posibilidad de que ocurra y de que no ocurra esa pérdida crediticia, incluso si dicha posibilidad es muy baja.

3.6 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.

3.7 Pasivos no financieros

Registra obligaciones causadas y pendientes de pago por concepto de custodia de títulos, servicio de sistema transaccional MEC, honorarios, gastos bancarios, entre otros. 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.

3.8 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.

Para los ingresos 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.

Los recursos percibidos por la utilización de los inmuebles se reconocen en alcuotas 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.

SKANDIA SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO
SKANDIA COMPRAR PARA ARRENDAR - I
Notas a los Estados Financieros

3.9 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 del 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.
- Los gastos relacionados con los avalúos de los inmuebles y los honorarios de los agentes especializados en valoración de inmuebles, cuando estos sean designados.

SKANDIA SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO
SKANDIA COMPRAR PARA ARRENDAR - I
Notas a los Estados Financieros

- 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 de 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 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.

SKANDIA SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO
SKANDIA COMPRAR PARA ARRENDAR - I
Notas a los Estados Financieros

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 percibe como único beneficio, una comisión a cargo del Fondo equivalente a un porcentaje fijo efectivo anual descontada diariamente, calculada sobre el valor de cierre del Fondo del día anterior y de acuerdo con los diferentes tipos de participación como se muestra a continuación:

Tipo de participación	Porcentaje fijo (E.A.)
Tipo B	1.50%
Tipo C	1.50%

Para este fin, se aplica la siguiente formula: Valor Comisión Diaria = Valor de cierre del día anterior * $\{(1 + \text{Porcentaje de Comisión E.A.})^{(1/365)} - 1\}$.

3.10 Partes relacionadas

De acuerdo con NIC 24 una parte relacionada es una persona o entidad que está vinculada con el Fondo y que podría ejercer control o control conjunto, influencia significativa o se consideró miembro del personal clave de la gerencia del Fondo o de la entidad que lo administra. Dentro de la definición de parte relacionada se incluye: a) personas y/o familiares relacionados con el Fondo, entidades que son miembros del mismo grupo, asociadas o negocios conjuntos de la entidad o de entidades del grupo. Las partes relacionadas para el Fondo son las siguientes:

- Sociedad administradora Skandia Sociedad Fiduciaria
- Personal clave de la gerencia: Incluye miembro de comité de inversiones y gerente
- Entidades del grupo Skandia Colombia

4. NUEVAS NORMAS E INTERPRETACIONES

4.1 Normas y enmiendas emitidas aplicables a partir del 1 de enero de 2025

No hay normas o enmiendas emitidas por el IASB incorporadas por decreto en Colombia que sean obligatorias para su implementación a partir del 1 de enero de 2025.

4.2 Normas y enmiendas emitidas aplicables a partir del 1 de enero de 2024

El Fondo implementó las enmiendas emitidas por el IASB durante el primer semestre de 2021, que fueron adoptadas mediante el Decreto 1611 de 2022, aplicables a partir del 1 de enero 2024. La implementación de las enmiendas no generó ningún impacto en los estados financieros del Fondo. A continuación, se relacionan las enmiendas:

a. Definición de Estimaciones Contables (modifica la NIC 8).

Se define claramente una estimación contable: “Estimaciones contables son importes monetarios, en los estados financieros, que están sujetos a incertidumbre en la medición”.

El origen del proyecto radica en la dificultad existente al distinguir entre un cambio en una política contable, y un cambio en una estimación contable que surgían de las definiciones establecidas en la NIC 8.

Las modificaciones aclaran la relación entre las políticas y las estimaciones contables, especificando que una compañía desarrolla una estimación contable para alcanzar el objetivo previamente definido en una política contable. Al mejorar la definición de estimaciones contables, y su diferenciación con políticas contables, se genera una mayor comprensión de las NIIF; esta modificación no generó impactos sobre los estados financieros debido a que la nueva definición se ajusta a lo que ha aplicado y revelado.

b. Información a revelar sobre Políticas Contables (modifica la NIC 1).

Se modifica la palabra “significativas” por “materiales o con importancia relativa”. La razón de lo anterior se debe a que el término “significativo” no se encuentra definido por las NIIF, mientras que el término “materiales o con importancia relativa”, si se encuentra definido (NIC 1 párrafos FC76L y FC76M).

La enmienda clarifica la revelación en las notas a los estados financieros las políticas contables materiales o con importancia relativa. Lo anterior genera una mayor comprensión de las notas y no generó impactos sobre los estados financieros.

4.3 Norma emitida no efectiva

La siguiente norma emitida por el IASB aún no ha sido aprobada en Colombia y no se encuentra incorporada en el Marco Técnico Normativo, su aplicación dependerá de las normas que expidan el Gobierno Nacional. El Fondo tiene previsto adoptar los pronunciamientos contables que les correspondan en sus respectivas fechas de aplicación.

a. NIIF 18 - Presentación Información a Revelar en los Estados Financieros.

La NIIF 18 sustituye a la NIC 1, manteniendo sin cambios muchos de los requisitos de la NIC 1 y complementándolos con nuevos requisitos. Algunos párrafos de la NIC 1 se han trasladado a la NIC 8 y a la NIIF 7. Adicionalmente, el IASB ha realizado modificaciones menores a la NIC 7 y a la NIC 33 Ganancias por Acción.

SKANDIA SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO
SKANDIA COMPRAR PARA ARRENDAR - I
Notas a los Estados Financieros

La NIIF 18 introduce nuevos requisitos para:

- Presentar categorías específicas y subtotales definidos en el estado de pérdidas y ganancias.
- Proporcionar información sobre las medidas de desempeño definidas por la gerencia (MPM) en las notas a los estados financieros.
- Mejorar la agregación y desagregación.

Será aplicable desde el 1 de enero de 2027. El Fondo está en proceso de evaluar el impacto que esta pudiera tener en los estados financieros.

5. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

Skandia dentro de su Gobierno Corporativo define un modelo de gestión de riesgos el cual comprende el Sistema Integral de Administración de Riesgos (SIAR), que permite realizar el monitoreo de las diferentes exposiciones asociadas a cada uno de los portafolios que permiten garantizar el cumplimiento tanto de instrucciones normativas como internas con el objetivo de mitigar los riesgos a los cuales se exponen los portafolios a través de cada una de sus inversiones. Este modelo es un conjunto de políticas, estrategias, prácticas, procedimientos, metodologías, controles y umbrales y/o límites adoptados por la entidad de manera integrada y coordinada.

La Compañía en desarrollo de sus operaciones se encuentra expuesta a diversos riesgos financieros, entre los cuales se destacan los siguientes:

- Riesgo de mercado
- Riesgo de crédito y contraparte
- Riesgo de liquidez

La Fiduciaria en la administración del Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Inmobiliario Skandia Comprar para Arrendar -1, aplica tanto las disposiciones referentes al Gobierno Corporativo como a la gestión de riesgos establecida para Skandia Sociedad Fiduciaria S.A.

Adicionalmente, se relacionan los riesgos asociados a los activos inmobiliarios:

- Riesgo de precio: El sector inmobiliario, como todo sector económico, está sujeto a cambios cíclicos en el precio de los activos. Los precios de los inmuebles pueden variar negativamente o experimentar cambios en sus índices de valorización. Aunque la valorización de la finca raíz en el país y en el exterior ha mostrado estabilidad en periodos largos de tiempo y el Fondo de Inversión Colectiva opera sobre la base de mantener un portafolio adecuadamente diversificado y ser flexible para adaptarse a los cambios cíclicos mencionados, pueden presentarse eventos de caídas de precio o desvalorizaciones de los activos que componen el Fondo de Inversión Colectiva, las cuales se reflejarán en el precio de las unidades que conforman las participaciones. En todo caso, considerando tanto las tendencias históricas

SKANDIA SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO
SKANDIA COMPRAR PARA ARRENDAR - I
Notas a los Estados Financieros

como las perspectivas que muestra el sector, así como la naturaleza cerrada y plazo del fondo, se considera que este riesgo tendrá un impacto moderado.

- **Riesgo de tipo de cambio:** El riesgo de tipo de cambio se origina en la adquisición para el Fondo de Inversión Colectiva de inversiones denominadas o expresadas en monedas distintas del peso. Este riesgo se define como la probabilidad de incurrir en pérdidas derivadas de las posibles fluctuaciones de los tipos de cambio. El comportamiento de las tasas de cambio en el mercado obedece a un conjunto de variables cuyo control es ajeno a la Sociedad Administradora. Es permanentemente cambiante o susceptible al cambio. Cuando se adquiere una inversión para el Fondo de Inversión Colectiva que se encuentre denominada o expresada en una moneda distinta del peso, dicha inversión inicialmente se registra en su contabilidad por el precio de adquisición, pero este valor debe ajustarse periódicamente de acuerdo con las fluctuaciones que presente el tipo de cambio de la moneda en la cual se encuentre denominada o expresada la inversión de que se trate, las cuales pueden ser positivas o negativas dependiendo del comportamiento del mercado. Las variaciones en los tipos de cambio afectan el valor del patrimonio o valor neto del Fondo de Inversión Colectiva y por ende el valor del derecho o unidad de participación. Estas variaciones dan lugar a un cierto factor de riesgo que se incrementa de acuerdo con la volatilidad que exista en el precio de las monedas en las que se mantengan inversiones. En el evento en que los activos o inversiones denominadas o expresadas en monedas distintas al peso colombiano queden descubiertos, la Sociedad Administradora podrá mitigar el riesgo de tipo de cambio realizando operaciones sobre instrumentos derivados. Este riesgo se considera bajo si se tiene en cuenta que apenas un pequeño porcentaje de los activos totales de los fondos podrá estar representado en inversiones denominadas o expresadas en dólares de los Estados Unidos de América o en otras divisas.
- **Riesgo de contraparte en la compra y venta de inmuebles:** Se refiere a la probabilidad de que transacciones inmobiliarias no sean perfeccionadas por falta de cumplimiento de la contraparte ya sea en los negocios preparatorios o el pago. El Comité de Inversiones Inmobiliarias del Fondo de Inversión Colectiva fijará políticas claras que impidan la concentración y exijan unos estándares mínimos de seguridad, con el fin de minimizar este tipo de riesgos, teniendo en cuenta lo cual se considera que este riesgo tendrá un impacto moderado en el Fondo de Inversión Colectiva.
- **Riesgo de liquidez:** Este riesgo hace referencia a la liquidez de los activos del Fondo de Inversión Colectiva, es decir la posibilidad de encontrar, cuando se requiera y dada la política de desinversión de este, compradores para los activos que forman parte de su portafolio. La liquidez de los activos que componen el objetivo principal del Fondo de Inversión Colectiva, como los bienes inmuebles, es relativa y depende no sólo de la valorización de estos, sino de las condiciones del mercado. Sin embargo, dado el término de duración del Fondo de Inversión Colectiva, ello no necesariamente implica un riesgo de liquidez, ya que solo hasta la liquidación del fondo de que se trate, se haría estrictamente necesaria la venta de los activos. Teniendo en cuenta la estrategia de inversión y el proceso de selección e identificación de activos inmobiliarios se considera que el impacto de este riesgo será moderado.

SKANDIA SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO
SKANDIA COMPRAR PARA ARRENDAR - I
Notas a los Estados Financieros

- **Riesgo por deterioro y adecuación de inmuebles:** Hace referencia a la posibilidad de que los inmuebles del Fondo de Inversión Colectiva deban ser objeto de reparación o adecuación, como consecuencia de su uso normal, de eventos extraordinarios o de daños intencionales, por encima de lo originalmente presupuestado. Teniendo en cuenta los seguros que amparan los daños en la propiedad que serán tomados y renovados por el Fondo de Inversión Colectiva, se considera que el impacto de este riesgo será moderado.
- **Riesgo jurídico:** Se refiere a la probabilidad de que surjan eventos que impidan o perturben el ejercicio de los derechos del Fondo de Inversión Colectiva como propietario de los inmuebles, por deficiencias en los títulos que acrediten la misma, o actos de terceros tales como la invasión de los inmuebles, presentación de pruebas que acrediten posesión, la existencia de contratos de arrendamiento por escritura pública, la tradición del inmueble, etc. Le corresponde a la Sociedad Administradora verificar la suficiencia legal de los títulos con los que se acredite la propiedad de los inmuebles a adquirir. La Sociedad Administradora se asegurará de que existan profesionales idóneos en el momento de la compra del respectivo inmueble, a través de los cuales se adelante el correspondiente estudio de títulos, con el fin de minimizar este riesgo, el cual en todo caso se considera de bajo impacto.
- **Riesgo de vacancia:** Es el riesgo al que está expuesto un inmueble cuando, tras haber sido adquirido, no es posible celebrar sobre él un contrato de arrendamiento, o una vez vencido el contrato celebrado, no es posible lograr su renovación o celebrar un nuevo contrato con otra persona en un tiempo determinado. Este riesgo impacta a los fondos cuya estrategia busque la obtención de rentas a través de arrendamientos.

La política de inversión y el conocimiento del equipo de la sociedad administradora permitirán tener una política de inversión que incluya activos que minimicen la ocurrencia de estos eventos. Así por ejemplo la adquisición de inmuebles con características especiales y escasas en el mercado que los hagan altamente demandados, que cuenten al mismo tiempo con contratos de arriendo a mediano plazo, con arrendatarios de probada solvencia económica, minimizan la posibilidad de la ocurrencia de la vacancia del inmueble.

Igualmente, dentro de las modelaciones económicas se han incluido el costo de pólizas de seguro que garanticen los arriendos de un porcentaje de los inmuebles. Teniendo en cuenta las medidas y mecanismos que adoptará la Sociedad Administradora para minimizar el riesgo de vacancia, se considera que este riesgo tendrá un impacto medio o moderado.

Marco de administración de riesgo

La Junta Directiva (JD) de la Sociedad Administradora es responsable por establecer y supervisar la estructura de administración de riesgos, de igual manera monitorea periódicamente la efectividad e idoneidad del sistema de administración para realizar una adecuada gestión de los riesgos y su concordancia con el plan de negocio y con las economías y mercados en donde opera la entidad. Este órgano de administración designa al Comité de Riesgos Inmobiliarios el cual tiene como principal función realizar el seguimiento al perfil y apetito de riesgo del portafolio. Adicionalmente, será el encargado de informar a la JD sobre los principales resultados y emitir las correspondientes recomendaciones, cuando resulte necesario.

SKANDIA SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO
SKANDIA COMPRAR PARA ARRENDAR - I
Notas a los Estados Financieros

La entidad debe desarrollar la gestión de riesgos de tal forma que sea organizacionalmente independiente de las unidades de negocio, áreas de tecnología y demás dependencias con el objetivo de evitar cualquier posible conflicto de interés.

Las políticas de administración de riesgo definidas por la Compañía son establecidas con el objeto de identificar, medir, controlar y monitorear los riesgos a los cuales se encuentra expuesto la entidad en desarrollo de sus operaciones considerando su perfil y apetito de riesgo.

Por otro lado, el área de Auditoría de la Administradora supervisa y evalúa de manera periódica el cumplimiento y efectividad del sistema de administración de riesgo definido por la Compañía. La evaluación realizada deberá responder a los cambios en el entorno y en el perfil de riesgo de la entidad, así como basarse en los riesgos que esta enfrenta.

5.1 Riesgo de crédito y contraparte

El riesgo de crédito representa la posibilidad de incurrir en pérdidas o disminución del valor de los activos como consecuencia del deterioro del emisor generando el incumplimiento en el pago del capital, intereses y/o rendimientos asociados a cada una de las inversiones.

Por otro lado, el riesgo de contraparte representa la posibilidad de incurrir en pérdidas como consecuencia del incumplimiento de una contraparte, eventos en los cuales se deberá atender con recursos líquidos del portafolio o con la materialización de una pérdida.

Para mitigarlos se cuenta con un sistema de gestión de riesgo de crédito y contraparte que permite a través de las etapas de identificación, medición, control y monitoreo establecer niveles de exposición, las cuales se sustentan en la definición de límites máximos tanto para emisores como contrapartes en función de metodologías internas las cuales involucran variables tanto cuantitativas como cualitativas. Lo anterior, con el objetivo de mantener el perfil de riesgo de la entidad.

Desde la Coordinación de Riesgo de Fondos de Capital Privado e Inmobiliarios Administrados y con el apoyo de la Dirección de Riesgos Financieros se realiza un monitoreo permanente sobre los diferentes emisores y contrapartes con el fin de identificar alertas tempranas ante posibles cambios significativos que ayuden a mitigar una posible materialización de algún evento de riesgo de crédito.

Adicionalmente, la Coordinación de Riesgo de Fondos de Capital Privado e Inmobiliarios Administrados de la Sociedad Administradora se encuentra a cargo del Manual de Riesgo de Crédito para el Fondo Inmobiliario, aprobado por la Junta Directiva, el cual establece los lineamientos para la evaluación y monitoreo del Riesgo de Crédito de los arrendatarios de los inmuebles propiedad del Fondo Inmobiliario.

A pesar de los impactos negativos presentados durante los últimos años generados por temas a nivel económico, político y social tanto a nivel local como internacional que han sido determinantes en el comportamiento del mercado, hasta el momento se mantiene una perspectiva estable sobre el perfil de riesgo de crédito de los emisores y arrendatarios que componen el portafolio de inversión, lo cual se fundamenta en las mediciones y monitoreo realizado por la Compañía.

SKANDIA SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO
SKANDIA COMPRAR PARA ARRENDAR - I
Notas a los Estados Financieros

A continuación, se detalla la concentración por calificación de los títulos invertidos y propiedades de inversión del Fondo con corte de diciembre de 2025 y 2024 (incluye efectivo, efectivo, inversiones y propiedades de inversión):

Calificación	31 de diciembre de 2024	
	Valor de mercado	% de concentración
No requiere / Sin Calificación	\$ 670,519,251	97.61%
F1+ / BRC 1+ / VrR 1+	<u>16,426,622</u>	<u>2.39%</u>
Total	<u>\$ 686,945,873</u>	<u>100%</u>

Calificación	31 de diciembre de 2025	
	Valor de mercado	% de concentración
No requiere / Sin Calificación	\$ 696,863,634	97.32%
F1+ / BRC 1+ / VrR 1+	<u>19,205,825</u>	<u>2.68%</u>
Total	<u>\$ 716,069,459</u>	<u>100%</u>

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 en Activos Inmobiliarios, entre otros de similar característica.

Las calificaciones nacionales de corto y largo plazo corresponden a las escalas asignadas por las Calificadoras de Riesgo autorizadas por la Superintendencia Financiera de Colombia (Fitch Ratings Colombia S.A. Administradora 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 calificadoras (Fitch Ratings Colombia S.A. Administradora 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 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 calificadoras Riesgo (Fitch Ratings, Standard & Poor's y Moody's, respectivamente).

SKANDIA SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO
SKANDIA COMPRAR PARA ARRENDAR - I
Notas a los Estados Financieros

La principal concentración por calificación se presenta en la escala de No requiere / Sin Calificación con participaciones del 97.32% y 97.61% para los años 2025 y 2024 respectivamente.

Por otro lado, con relación a la concentración del portafolio de inversión por tipo de activo, a continuación, se detalla su estructura:

Tipo de Titulo	31 de diciembre de 2025		31 de diciembre de 2024	
	Valor de Mercado	% de Concentración	Valor de Mercado	% de Concentración
Depósitos a la vista	\$ 19,205,825	2.68%	\$ 16,426,622	2.39%
Fideicomiso	320,557,449	44.77%	299,251,492	43.56%
Fondos de inversión colectiva	6,932	0.001%	7,329	0%
Inversiones inmobiliarias	<u>\$ 376,299,253</u>	<u>52.55%</u>	<u>371,260,430</u>	<u>54.05%</u>
Total	<u>\$ 716,069,459</u>	<u>100%</u>	<u>\$ 686,945,873</u>	<u>100%</u>

Efectivo

El Fondo mantenía un nivel de efectivo por \$19,205,825 al 31 de diciembre de 2025.

5.2 Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es la probabilidad de incurrir en pérdidas asociadas a la contingencia de no poder cumplir plenamente, de manera oportuna y eficiente con los flujos de caja esperados e inesperados, sin afectar el curso de las operaciones diarias del portafolio. Este riesgo se puede materializar a través del riesgo de liquidez de fondeo y el riesgo de liquidez de mercado, los cuales definen a continuación.

- El riesgo de liquidez de fondeo se manifiesta en la insuficiencia de activos líquidos disponibles para cumplir con los flujos de caja mencionados y/o en la necesidad de asumir costos inusuales de fondeo.
- El riesgo de liquidez de mercado se da cuando la capacidad de la entidad para generar o deshacer posiciones financieras a precios de mercado, se ve limitada bien sea porque no existe la profundidad adecuada del mercado o, porque se presentan cambios drásticos en las tasas y precios.

Para mitigarlo se cuenta con un sistema de gestión de riesgo de liquidez que permite a través de las etapas de identificación, medición, control y monitoreo evaluar los niveles de exposición. El administrador considera un modelo de medición interno que permite calcular la brecha de liquidez que pueda existir entre los activos y los requerimientos de liquidez. Lo anterior, con el objetivo de mantener el perfil de riesgo del portafolio.

SKANDIA SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO
SKANDIA COMPRAR PARA ARRENDAR - I
Notas a los Estados Financieros

Desde la Coordinación de Riesgo de Fondos de Capital Privado e Inmobiliarios Administrados se realiza de manera periódica el monitoreo sobre la exposición de riesgo de liquidez del portafolio con el objetivo de identificar posibles situaciones atípicas asociadas a dificultades en el cumplimiento de los requerimientos de liquidez.

Adicionalmente, para mitigar este riesgo, la Sociedad Administradora da cumplimiento a lo establecido en la Circular Básica Contable y Financiera, Circular Externa 100 de 1995 de la SFC

Durante el año se dio cumplimiento a los requerimientos de liquidez del Fondo, al cierre del mes de diciembre el portafolio mantenía una participación del 2.68% en efectivo.

5.3 Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es la probabilidad de incurrir en pérdidas asociadas a la disminución del valor del portafolio de inversiones, como consecuencia de cambios en el precio de los instrumentos financieros en los cuales se mantienen posiciones. A continuación, se relacionan los riesgos de mercado a los cuales se encuentra expuesto el portafolio.

- Tasa de interés. Riesgo de pérdida del valor de un activo por variaciones en las tasas de interés del mercado. El fondo con corte a la fecha de análisis no presenta exposición a tasa de interés.
- Tasa de cambio. Riesgo de pérdida asociado a la variación en el tipo de cambio de las divisas en que están expresados los activos. El fondo con corte a la fecha de análisis no presenta exposición en moneda extranjera.
- Precio de acciones. Riesgo de pérdida asociado a la variación en el precio de mercado de los activos de renta variable que conforman el portafolio de inversión del respectivo fondo. Se presenta exposición a precio de activos tanto nacionales.

Para mitigarlo se cuenta con un sistema de gestión de riesgo de mercado que permite a través de las etapas de identificación, medición, control y monitoreo evaluar los niveles de exposición, los cuales se sustentan en la definición de medidas de gestión absoluta en función de metodologías internas. Lo anterior, con el objetivo de mantener el perfil de riesgo de la Compañía.

Desde la Coordinación de Riesgo de Fondos de Capital Privado e Inmobiliarios Administrados se realiza de manera periódica el monitoreo sobre la exposición de riesgo de mercado del portafolio con el objetivo de identificar posibles cambios significativos asociados a la volatilidad o el incremento del riesgo de mercado de las diferentes inversiones.

Adicionalmente, para mitigar este riesgo, la Sociedad Administradora da cumplimiento a lo establecido en la Circular Básica Contable y Financiera, Circular Externa 100 de 1995 de la SFC.

Al cierre del mes, la estrategia de inversión de la Compañía se encuentra en línea con el perfil de riesgo. Adicionalmente, el portafolio con corte al mes de diciembre alcanzo un Valor en Riesgo (VeR) de \$261,902, medición realizada a través de la metodología normativa definida por la Superintendencia Financiera de Colombia (SFC).

SKANDIA SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO
SKANDIA COMPRAR PARA ARRENDAR - I
Notas a los Estados Financieros

La Alta Dirección y Junta Directiva de la Administradora, 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.

Así mismo, el área de Valoración cuenta con un proceso de seguimiento y monitoreo del valor de las inversiones publicada por el proveedor de precios, con el objeto de identificar aquellos precios que se encuentran alejados de las condiciones de mercado.

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 Administradora calcula de forma periódica el Valor en riesgo (VeR) Regulatorio del portafolio por factores de Riesgo, lo anterior permite realizar un monitoreo sobre la sensibilidad del portafolio ante las variaciones de las tasas y precios de mercado.

A continuación, se detalla los resultados del VeR Regulatorio del portafolio calculado de acuerdo con la metodología descrita en la Circular Básica Contable y Financiera a corte del 31 de diciembre de 2025 y 2024:

	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024	% Variación
Fondos de Inversión Colectiva	\$ <u>26,902</u>	\$ <u>134,808</u>	<u>94.28%</u>
Valor en riesgo total	\$ <u>261,902</u>	\$ <u>134,808</u>	<u>94.28%</u>

Riesgo de moneda

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.

SKANDIA SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO
SKANDIA COMPRAR PARA ARRENDAR - I
Notas a los Estados Financieros

Durante el año 2025 los recursos del fondo han sido invertidos de acuerdo con lo definido en la política de inversión y la normatividad aplicable. Al cierre del mes de diciembre, el portafolio de inversiones ha cumplido satisfactoriamente con cada uno de los límites definidos.

Finalmente, y con base la información reportada, se confirma que el nivel de riesgo del portafolio de inversión está acorde con el perfil de riesgo establecido.

5.4 Riesgo operativo

Skandia Fiduciaria cuenta con un Sistema de Administración de Riesgo Operacional (SARO) y un Sistema de Gestión de Continuidad del Negocio (SGCN) que se enmarcan por los lineamientos y parámetros establecidos en el Capítulo XXXI: Sistema Integral de Administración de Riesgos (SIAR) de la Circular Básica Contable y Financiera, expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia para la adecuada gestión integral de los riesgos.

En Skandia la gestión del SARO está gobernada mediante manuales y procedimientos que establecen las metodologías para la adecuada administración en las diferentes etapas del riesgo operacional (identificación, medición, control y monitoreo). Así mismo, el SGCN mediante manuales y procedimientos contempla las mejores prácticas del Disaster Recovery Institute International (DRI) y el estándar ISO 22301 para la gestión de la continuidad de negocio, documentos que se alinean con lo establecido en el manual SIAR de la compañía y cuya gestión es informada ante el comité de riesgos no financieros, el comité de auditoría y la Junta Directiva. En cumplimiento por lo dispuesto en la normativa aplicable al riesgo operacional, la compañía mantiene un registro de eventos como un componente clave para la gestión integral de los riesgos, el cual es permanentemente apoyado y promovido por la dirección de la compañía a través de la formación de gestores de riesgo al interior de los procesos, quienes son capacitados y evaluados continuamente, con el fin de asegurar que pueden comprender y responder de manera efectiva a los riesgos que podrían afectar los objetivos del proceso. Proceso que es acompañado a través, del fortalecimiento de la cultura en riesgos, en donde se estructuran programas de sensibilización y entrenamientos dirigidos por Skandia University con alcance a los sistemas de SARO y SGCN fomentando la participación en todos los niveles de la compañía y con alcance al personal interno y externo que le presta servicios a la compañía.

A 31 de diciembre de 2025, se tienen documentados 12 macroprocesos dentro de la cadena de valor de la compañía, sobre los cuales se identificaron 241 riesgos y 404 controles relacionados con el Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Comprar para Arrendar, que establecen una medición residual “Moderado-Bajo” en concordancia con el apetito de riesgo previamente definido y aceptado por la compañía. Lo anterior, como resultado de la actualización de matrices de riesgo por concepto de revisión de procesos anuales, monitoreo de controles, cambios en los procesos y en la estructuración de la cadena de valor.

En relación con la gestión de Continuidad de Negocio, se ejecutaron un total de nueve (9) pruebas conforme al cronograma establecido. Estas incluyeron, entre otros escenarios de activación, del Centro Alterno de Procesamiento de Datos (CAPD), el Centro Alterno de Operaciones (CAO), comunicación en crisis mediante el árbol de llamadas y la activación del Comité de Crisis sobre escenarios simulados. Los resultados de dichas pruebas fueron oportunamente socializados con el Comité de Riesgos no Financieros y la Junta Directiva.

SKANDIA SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO
SKANDIA COMPRAR PARA ARRENDAR - I
Notas a los Estados Financieros

Adicionalmente, se dio cumplimiento a las actividades rutinarias de la operación, dentro de las cuales se destacan la actualización del Análisis de Impacto al Negocio (BIA) de los procesos críticos, la gestión de proveedores y terceros críticos para la Compañía, así como la actualización de las estrategias de continuidad, a partir de la definición y fortalecimiento de actividades orientadas a identificar impactos operativos y/o debilidades en la gestión de riesgos.

Estos procesos están en constante seguimiento y monitoreo a través, de indicadores que tienen definidos umbrales de riesgo y son informados a la alta dirección mediante informes y/o reportes en Power BI, proporcionando una visión completa y equilibrada para la toma de decisiones en la compañía.

5.5 Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos (LA) y Financiación del Terrorismo (FT)

El Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Cerrado CPA-I, en el desarrollo de sus operaciones, cuenta con el Sistema de Administración de Riesgos de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo (SARLAFT), el cual cumple con la normativa vigente tanto internacional como nacional. Esto incluye las recomendaciones del Grupo de Acción Financiera Internacional (GAFI), las mejores prácticas y los artículos 102 a 107 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (Decreto 663 de 1993), así como las normas emitidas por la Superintendencia Financiera de Colombia, especialmente la Parte I – Título IV – Capítulo IV de la Circular Externa 029 de 2014, modificada por la Circular Externa 006 de 2025.

Durante el año 2025. La dirección de riesgo SARLAFT apoyó la ejecución de procedimientos, procesos y controles para mitigar los riesgos asociados al lavado de activos y la financiación del terrorismo. Además, se adoptaron correctivos derivados de la revisión de procesos, la optimización de procedimientos existentes, la implementación de nuevos controles y las recomendaciones proporcionadas por Auditoría y Revisoría Fiscal. Todo esto alineado con las mejores prácticas internacionales y locales para la prevención de LA/FT.

Actividades Realizadas en 2025

Entre las actividades más relevantes, destacamos la actualización de políticas, procedimientos y controles que fortalecieron la gestión de la entidad en cuanto al adecuado conocimiento del cliente. Se aplicaron y calibraron modelos de perfilamiento de comportamiento transaccional, apoyados en el modelo de segmentación por factores de riesgo, con el fin de optimizar las actividades de monitoreo, generar y gestionar alertas, e identificar, analizar y reportar operaciones sospechosas. Actualización de Matriz de Riesgo de acuerdo con las guías metodológicas emitidas por la Superintendencia Financiera de Colombia.

Modificaciones al Manual SARLAFT

En cumplimiento con la normatividad vigente, la Junta Directiva estableció directrices para que la Alta Administración y el Oficial de Cumplimiento desarrollaran procesos plasmados en el Manual SARLAFT, el cual fue actualizado durante el año 2025. Estas políticas, controles y procedimientos buscan prevenir el uso indebido de la entidad para fines ilícitos, abarcando áreas como el

SKANDIA SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO
SKANDIA COMPRAR PARA ARRENDAR - I
Notas a los Estados Financieros

conocimiento del cliente, la definición de segmentos de mercado, el monitoreo de transacciones, la capacitación al personal y los reportes de operaciones sospechosas a la autoridad competente.

El Oficial de Cumplimiento fue designado por la Junta Directiva y aceptado por la Superintendencia Financiera de Colombia el 10 de junio de 2021, con su suplente nombrado el 20 de agosto 2025, ambos cargos previamente aprobados por la Junta.

Modelo de Riesgos

El modelo de riesgos implementado contempla los siguientes aspectos:

- Metodología de identificación, valoración, control y monitoreo de los riesgos LA/FT.
- Metodología de análisis de riesgos.
- Identificación de Riesgos.
- Perfil de Riesgo.
- Determinación de factores de riesgo asociados.
- Tratamiento de riesgos.

Los procesos de control y monitoreo del SARLAFT incluyeron el seguimiento del Oficial de Cumplimiento respecto al cumplimiento de los mecanismos e instrumentos de control adoptados, así como la remisión oportuna de reportes a la Unidad de Investigación y Análisis Financiero (UIAF), cumpliendo con los plazos establecidos por la normativa.

Mecanismos de Control

Los mecanismos de control empleados para garantizar una adecuada identificación, evaluación y administración del riesgo incluyeron:

- **Informes trimestrales del Oficial de Cumplimiento:** Estos informes detallaron la gestión desarrollada, el cumplimiento en el envío de reportes a las autoridades, la evolución de los riesgos, el análisis de etapas y elementos del SARLAFT, la calidad de la base de datos y las acciones correctivas ordenadas por la Junta Directiva.
- **Monitoreo:** Se llevaron a cabo monitoreos de las transacciones y actividades de clientes para identificar operaciones inusuales o sospechosas, mediante el uso de herramientas tecnológicas avanzadas. Se monitoreó la debida diligencia en clientes Personas Expuestas Políticamente (PEP) y la segmentación de clientes según su nivel de riesgo.
- **Gestión de Riesgos:** Se realizaron evaluaciones de riesgos y controles, utilizando técnicas del Manual SARLAFT, para evaluar la incidencia de estos en la Sociedad Fiduciaria, identificando riesgos inherentes y residuales.

SKANDIA SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO
SKANDIA COMPRAR PARA ARRENDAR - I
Notas a los Estados Financieros

Formación y Capacitación

La dirección de Riesgo SARLAFT apoyó el cumplimiento del programa de formación para el año 2025, realizando cursos SARLAFT tanto presenciales como virtuales para todos los empleados de la entidad, así como pruebas de pensamiento crítico por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia a los funcionarios que apoyan la administración y gestión del SARLAFT. Además, se realizaron capacitaciones a la Junta Directiva y refuerzos a la Fuerza Comercial sobre Prevención de Lavado de Dinero y Financiación del Terrorismo.

Órganos de Control

Durante 2025, el área recibió y respondió oportunamente a todos los requerimientos de las autoridades, incluyendo:

- **Superintendencia Financiera de Colombia:** La entidad respondió a las solicitudes de la Superintendencia durante todo el año.
- **Revisoría Fiscal:** Se atendieron los requerimientos realizados para evaluar y analizar el Sistema SARLAFT, implementando las recomendaciones recibidas.
- **Auditoría Interna:** Se analizó el cumplimiento del SARLAFT y se generó un informe con recomendaciones, las cuales fueron atendidas con acciones correctivas.

Conclusión

El Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Cerrado CPA-I, sigue gestionando el riesgo LA/FT en cumplimiento con la normativa vigente y las mejores prácticas del sector. Aunque se ha logrado un significativo avance, la dirección de riesgo SARLAFT continuará trabajando para fortalecer aún más el sistema y asegurar su efectividad a lo largo del tiempo.

Prevención de fraude – Practicas indebidas – PTEE (Programa de Transparencia y Etica Empresarial - Anticorrupción y Soborno)

La visión estratégica y valores de nuestra compañía Skandia Sociedad Fiduciaria S.A. – Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Cerrado Skandia Comprar para Arrendar I, busca el cumplimiento de altos estándares éticos definidos por la Junta Directiva y la Asamblea General de Accionistas para la operación de la compañía.

Uno de los objetivos estratégicos del sistema organizacional es el control a los riesgos, este objetivo está encaminado a actuar de manera responsable, gestionando todos los riesgos de una manera integral en cada uno de los procesos y actividades que se realizan en Skandia Sociedad Fiduciaria S.A. – Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Cerrado Skandia Comprar para Arrendar I,. De acuerdo con lo anterior, la estrategia de administración de riesgos de fraude, corrupción, soborno, practicas indebidas y riesgos de conductas, considera prácticas de gestión en el marco de un proceso integral que incluye las etapas de identificación, medición y/o evaluación, control y mitigación; y monitoreo e información de los riesgos relevantes que enfrenta.

SKANDIA SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO
SKANDIA COMPRAR PARA ARRENDAR - I
Notas a los Estados Financieros

Durante el año 2025, el Sistema de Administración del Riesgo de Fraude, corrupción y soborno, practicas indebidas, y riesgos de conductas; continuó con sus actividades de monitoreo de riesgos para todos los procesos que componen la cadena de valor de la entidad, con el fin de detectar oportunamente situaciones que pudieren comprometer el normal curso de sus operaciones, y también con la adopción de medidas preventivas, detectivas y correctivas para mantener controlados los niveles de exposición a estos riesgos.

El área de prevención de fraude realizó periódicamente la evaluación de su ambiente de control interno al cual se le otorgaba una calificación en base a los eventos más relevantes del periodo en evaluación, 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 Skandia Sociedad Fiduciaria S.A. – Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Cerrado Skandia Comprar para Arrendar I, 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 estratégicos de la entidad.

En el año 2025, la entidad implemento el riesgo de conductas el cual implicó diseñar e integrar un Sistema de Administración de Riesgos de Conducta (SARCO) para identificar, evaluar, controlar y monitorear comportamientos inadecuados (ilegales, poco éticos o contrarios a políticas) que generen pérdidas a la organización, afectando clientes o el mercado, mediante la optimización de procesos, capacitación y refuerzo de cultura ética, canales de denuncia y reportes a la alta dirección, siguiendo las directrices informadas por la Superintendencia Financiera de Colombia SFC, para proteger la reputación y estabilidad financiera. La estrategia fue basada en el principio de trato justo, con un fuerte enfoque hacia el consumidor financiero, y hacia el sano cumplimiento del plan estratégico de Skandia Sociedad Fiduciaria S.A. – Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Cerrado Skandia Comprar para Arrendar I.

El indicador se da en base a Conocimiento Experto, mediante el análisis de procesos, tipos de productos, canales expuestos y efectividad de controles de mitigación adoptados. La política de riesgos de Skandia Sociedad Fiduciaria S.A. – Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Cerrado Skandia Comprar para Arrendar I, está orientada hacia un perfil de riesgo MODERADO – BAJO, en desarrollo de su objeto social y, en consecuencia, la gestión integral de riesgos es un pilar para la toma de decisiones

El indicador de apetito y tolerancia de 2025 fue 0% quedando dentro del apetito. Durante el año 2025, No se presentaron eventos de fraude para Skandia Sociedad Fiduciaria S.A. – Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Cerrado Skandia Comprar para Arrendar I. La entidad y el fondo comprometidos 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” como una política inquebrantable del quehacer organizacional.

El área participó activamente en proyectos estratégicos organizacionales, contribuyendo al fortalecimiento de los procesos y herramientas orientadas a la gestión de prevención de fraude. Estas iniciativas permitieron optimizar controles, mejorar la eficiencia operativa y garantizar una

SKANDIA SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO
SKANDIA COMPRAR PARA ARRENDAR - I
Notas a los Estados Financieros

mayor protección frente a riesgos emergentes lo cual se evidencio en: Indicadores de reducción de fraude, mejoras en procesos internos e impacto en la cultura organizacional.

Durante el período, se atendieron de manera oportuna todas las solicitudes y requerimientos emitidos por los entes reguladores y las respuestas fueron entregadas dentro de los plazos establecidos, cumpliendo con los estándares de calidad y transparencia exigidos. Lo anterior confirma el cumplimiento oportuno y adecuado de las obligaciones regulatorias, garantizando la alineación con las normativas vigentes y la mitigación de riesgos asociados.

Skandia Sociedad Fiduciaria S.A. – Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Cerrado Skandia Comprar para Arrendar I, cuenta con políticas de Prevención de Fraude, Anticorrupción y Soborno, Prácticas Indevidas, entre otras; las cuales buscan 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 eventos asociados a dichos riesgos.

El área de Prevención de Fraude continuó fortaleciendo la cultura de riesgos mediante la ejecución del plan anual de capacitación y la implementación de acciones periódicas de sensibilización dirigidas a clientes, empleados, proveedores y fuerza comercial. Estas actividades abordaron temas clave como prevención de fraude, corrupción, soborno, prácticas indebidas, riesgos de conducta y conflictos de interés, con el objetivo de consolidar un ambiente de control preventivo en la organización.

Estamos comprometidos con el principio de “cero tolerancia” frente a actos de corrupción. Esto implica el cumplimiento de los más altos estándares éticos en las operaciones, en cuanto a: administración de conflictos de interés, donaciones, patrocinios, regalos o invitaciones, entre otros. Mediante el Programa de transparencia y ética empresarial integramos los elementos del sistema de control interno para prevenir y gestionar eventos de corrupción, soborno y soborno transnacional, direccionando y promoviendo los principios y valores promulgados en relación con nuestra ética empresarial y con las políticas corporativas.

La gestión del área de prevención de fraude ha demostrado altos niveles de eficiencia y compromiso. Los procesos implementados han fortalecido la seguridad y la confianza en nuestras operaciones, reduciendo riesgos y garantizando la protección de los clientes y la compañía. El equipo garantizó la integridad, confidencialidad y disponibilidad de los diferentes productos y servicios ofrecidos por la entidad a los clientes, accionistas, empleados y terceros, con el fin de generar confianza, fidelización en la marca y minimizar eventos de riesgo, internos y externos.

Lo anterior ayudará a que Skandia Fiduciaria S.A. – Fondo de Capital Privado Impacto continúe fortaleciendo la prevención del fraude protegiendo a la entidad de pérdidas y daños reputacionales, optimizando los procesos para mejorar la experiencia de los clientes y potencializar nuestros productos, habilitando la protección de identidad de nuestros clientes para que realicen transacciones remotas seguras sin fricción transaccional, validando la identidad de nuestros clientes y previniendo la suplantación de identidad.

SKANDIA SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO
SKANDIA COMPRAR PARA ARRENDAR - I
Notas a los Estados Financieros

Durante el año 2025, La entidad logró mantener controlada la exposición asociada a los riesgos de fraude, corrupción y soborno, practicas indebidas y riesgos de conductas, los cuales fueron gestionados en el marco de su naturaleza, lo que demuestra una sólida estructura de gestión de riesgos. Estos logros se alcanzaron con base en una sólida estructura de gobierno corporativo y una cultura de gestión basada en la administración riesgos.

6. EFECTIVO

	Por los años terminados el 31 de diciembre de	
	2025	2024
Caja	\$ 200	\$ 200
Saldos bancarios en moneda nacional	<u>19,205,625</u>	<u>16,426,422</u>
Efectivo	<u>\$ 19,205,825</u>	<u>\$ 16,426,622</u>

No existen restricciones sobre el disponible al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

A continuación, se presenta un detalle de la calidad crediticia determinada por agentes calificadores de riesgo independientes, de las instituciones financieras en la cual el Fondo mantiene recursos en efectivo en bancos.

Entidad Financiera	Calificación	31 de diciembre		
		2025	2024	
		Saldo	Calificación	Saldo
Itaú CorpBanca Colombia S.A.	AAA	\$ 3,942,918	AAA	\$ 3,163,620
Bancolombia S.A.	AAA	14,591,479	AAA	6,230,752
Banco GNB Sudameris S.A.	AA+	12,429	AAA	190,652
Banco BBVA Colombia S.A.	AAA	307,166	AAA	295,359
Scotiabank Colpatria S.A.	AAA	196,855	AAA	369,196
Banco de Occidente	AAA	67,666	AAA	260,077
Banco Davivienda S.A.	AAA	<u>87,112</u>	AAA	<u>5,916,766</u>
Total Efectivo		<u>\$ 19,205,625</u>		<u>\$ 16,426,422</u>

Al 31 de diciembre de 2025, el saldo de efectivo y equivalentes de efectivo asciende a \$19,205,825, como resultado de las variaciones presentadas durante el período.

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2025, el efectivo presentó un aumento neto de \$2,779,203, explicado por el flujo neto positivo de las actividades de operación, destacando principalmente la venta de propiedades de inversión por \$8,234,669 y el movimiento neto de aportes y retiros de inversionistas por \$(36,452,682). El saldo en efectivo presentó una variación positiva de 16.92%.

7. 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 y adecuada.

La valoración de los activos se realiza a partir de las metodologías de valoración del proveedor de precios Precia S.A. designado como oficial, las cuales surten un proceso de no objeción ante la Superintendencia Financiera de Colombia.

Para incrementar la coherencia y comparabilidad de las mediciones del valor razonable e información a revelar, la NIIF 13 establece una jerarquía del valor razonable que clasifica en tres niveles los datos de entrada de técnicas de valoración utilizadas, las cuales se detallan a continuación:

Nivel 1: Datos de entrada que son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad pueda acceder a la fecha de medición.

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: Datos de entrada no observables en el mercado. 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.

El nivel de jerarquía en el cual se clasifica la medición del valor razonable de un determinado activo, se determina con base en la entrada del nivel más bajo que sea significativo. La importancia de un insumo particular se evalúa con relación a la medición del valor razonable en su totalidad. Para ello, se requiere juicio profesional, teniendo en cuenta factores específicos del activo o del pasivo.

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.

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.

SKANDIA SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO
SKANDIA COMPRAR PARA ARRENDAR - I
Notas a los Estados Financieros

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. realiza un ordenamiento jerárquico sobre los tipos de cálculos realizados para la obtención de los precios 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.

A continuación, se relaciona la asignación del nivel de jerarquía para cada de instrumento financiero considerado entre otros aspectos el método de valoración.

Títulos Aplicables	Tipo de Método	Nivel de Jerarquía
Títulos Renta fija Local	Si en la mayoría de los días hábiles del último trimestre, el título calculó su precio a partir del Precio promedio calculado de acuerdo con la metodología del proveedor de precios Precia	1
Títulos Renta fija Local	Si en la mayoría de los días hábiles del último trimestre, el título calculó un Precio determinado a partir de tasa y margen, de acuerdo con la metodología del proveedor de precios Precia	2
Títulos Renta fija Internacional	Si en la mayoría de los días hábiles del último trimestre, el título calculó su precio a partir del Precio promedio calculado de acuerdo con la metodología del proveedor de precios Precia	1
Títulos Renta fija Internacional	Si en la mayoría de los días hábiles del último trimestre, el título calculó un Precio determinado a partir de tasa y margen, de acuerdo con la metodología del proveedor de precios Precia	2
Acciones con media y alta liquidez bursátil	Precio de cierre calculado en el sistema de negociación.	1
Acciones con baja, mínima o sin ninguna liquidez bursátil	Precio Estimado de acuerdo con la metodología del proveedor de precios Precia.	2
Forwards	Valor de mercado calculado a partir de puntos Forward y curvas cero cupón	2
Swaps	Valor de mercado calculado a partir de curvas cero cupón utilizadas en la proyección y descuento de los flujos.	2

SKANDIA SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO
SKANDIA COMPRAR PARA ARRENDAR - I
Notas a los Estados Financieros

Títulos Aplicables	Tipo de Método	Nivel de Jerarquía
Fondo de capital privado local	Valor de la unidad informado en los extractos a la fecha de corte	2
Fondo de capital privado extranjero	Valor de unidad tomado de la última información financiera disponible e información no observable correspondiente a los llamados y distribuciones de capital realizadas entre la fecha de corte de la información disponible y la fecha de corte de valoración.	3
Notas estructuradas "Plain Vanilla"	Precio calculado de acuerdo con la metodología del proveedor de precios Precia	2

Los activos a valor razonable se miden sobre una base recurrente según precios determinados por proveedores de precios debidamente autorizados por la Superintendencia Financiera de Colombia.

Al cierre del periodo informado, no se han presentado cambios en la técnica de valoración en relación con las aplicadas a 31 de diciembre de 2024.

A continuación, se determina la jerarquía de valor razonable de los instrumentos financieros medidos a valor razonable al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024:

31 de diciembre de 2025	Nivel 2	Total
Inversiones derechos fiduciarios	\$ 320,557,449	320,557,449
Inversiones derechos fiduciarios total (1)	\$ 320,557,449	\$ 320,557,449
Emisores nacionales	\$ 6,932	6,932
Títulos de Patrimonio Total (2)	\$ 6,932	\$ 6,932
Inmuebles Comerciales	\$ 376,299,253	376,299,253
Inmuebles Comerciales Total (3)	\$ 376,299,253	\$ 376,299,253
31 de diciembre de 2024	Nivel 2	Total
Inversiones derechos fiduciarios	\$ 299,251,492	\$ 299,251,492
Inversiones derechos fiduciarios total (1)	\$ 299,251,492	\$ 299,251,492
Emisores nacionales	\$ 7,329	\$ 7,329
Títulos de Patrimonio Total (2)	\$ 7,329	\$ 7,329
Inmuebles comerciales	\$ 371,260,430	\$ 371,260,430
Inmuebles comerciales Total (3)	\$ 371,260,430	\$ 371,260,430

SKANDIA SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
 FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO
 SKANDIA COMPRAR PARA ARRENDAR - I
 Notas a los Estados Financieros

- 1) A diciembre de 2025 las Inversiones en derechos fiduciarios tuvieron una variación por valor de \$21,305,957 con respecto a diciembre de 2024, debido a avalúos comerciales de los inmuebles administrados. Al cierre de diciembre de 2025, este tipo de instrumentos reporta una utilidad de \$20,126,000, mientras que para diciembre de 2024 generaron una utilidad de \$13,968,283.
- 2) A diciembre de 2025 las Inversiones en títulos de patrimonio total presentan una pérdida por valor de \$397, debido a menor posición en Títulos de emisores nacionales específicamente Fondos de inversión Colectiva (Fic's). No se presentan variaciones significativas en Títulos de Patrimonio.
- 3) Se presenta variación en las inversiones de Inmuebles comerciales con respecto a diciembre de 2024 por valor de \$5,038,823 debido a avalúos comerciales de los inmuebles administrados.

Al 31 de diciembre de 2025 no se presentaron transferencias de niveles de jerarquías.

Durante el 2025 el valor de mercado de los títulos que componen el portafolio presentó un valor máximo de \$704,256,883, un valor mínimo de \$670,230,276 y un promedio de \$689,557,191.

8. INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO Y PARTICIPACIÓN

A continuación, se relaciona el saldo de las inversiones a valor razonable con cambios en resultados al 31 de diciembre de 2025 y 2024:

	Por los años terminados el 31 de diciembre de	
	2025	2024
De emisores nacionales	\$ <u>6,932</u>	\$ <u>7,329</u>
Total instrumentos de patrimonio y participación	\$ <u>6,932</u>	\$ <u>7,329</u>

Los instrumentos de patrimonio corresponden a la inversión en el Fondo de Inversión Colectiva BTG Pactual Liquidez administrado por BTG Pactual S.A. Comisionista de Bolsa.

9. INVERSIONES EN DERECHOS FIDUCIARIOS

A continuación, se relaciona el saldo de las inversiones de los derechos fiduciarios en los Fideicomisos denominados Yacaré, donde se tiene el 60% de la participación, California II con el 100% de participación en las bodegas No 17,18,19,20 y 30, el Fideicomiso Casa Quinta Senior con una participación del 53%; Duppla Compra mientras Alquileras S.A.S. con una participación del 90%, estos proyectos están administrados por la Fiduciaria Alianza S.A. También se encuentra la

SKANDIA SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO
SKANDIA COMPRAR PARA ARRENDAR - I
Notas a los Estados Financieros

inversión en el Proyecto Milla de Oro y Pacific Mall administrados por Itaú Fiduciaria S.A., el Proyecto Sequoya administrado por Fiduciaria Bogotá S.A

	Por los años terminados el 31 de diciembre de	
	2025	2024
Inversiones en derechos fiduciarios		
En bienes inmuebles	\$ 320,557,449	\$ 267,254,197
Anticipos (1)	<u>-</u>	<u>31,997,295</u>
Total, inversiones en derechos fiduciarios	<u>\$ 320,557,449</u>	<u>\$ 299,251,492</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2025 el Pacific Mall se legaliza el anticipo razón por la cual se encuentra como inversión en bienes inmuebles.

A 31 diciembre de 2025 se presenta variación en las inversiones de derechos fiduciarios con respecto a diciembre de 2024 por valor de \$21,305,957 debido principalmente la valoración de estas inversiones.

No existen restricciones sobre las inversiones en derechos fiduciarios al 31 de diciembre de 2025.

10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

A continuación, se relacionan los avalúos realizados en 2025 y 2024 respectivamente por la firma experta Logan Valuation y la valoración con UVR al 31 de diciembre de 2025 y 2024 por cada inmueble:

	Saldo a diciembre 2025		Saldo a diciembre 2024	
	Avalúo	Valoración UVR	Avalúo	Valoración UVR
CC Arrecife - Local 116 (1)	\$ -	\$ -	\$ 8,969,000	\$ 195,607
CC Arrecife - Local 231 (1)	-	-	995,000	21,700
CC Arrecife - Local 102 (1)	-	-	425,873	9,288
CC Arrecife - Local 117 (1)	-	-	1,270,127	27,700
Local Comercial Zona Pepe Sierra	18,389,878	243,948	21,354,000	223,208
Locales 363-364 CC Santafé	6,414,961	57,777	6,870,000	25,997
Edificio 97 Punto Empresarial - P4	5,695,229	8,550	5,576,000	3,167
Parque Industrial las Mercedes (2)	24,617,674	339,115	23,357,497	257,552
Edificio Midtown 92 - 11 -Oficinas (4)	58,924,423	88,790	55,714,423	31,772
Local 11 y Centro Colpatria (Torre 3) (3)	242,769,669	4,429,809	229,412,000	3,513,138
Oficinas Piso 3 Edificio Falabella	12,838,856	50,321	11,824,000	18,459
Mejoras en Par. Industrial las Mercedes (2)	946,345	-	946,345	-

SKANDIA SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO
SKANDIA COMPRAR PARA ARRENDAR - I
Notas a los Estados Financieros

	Saldo a diciembre 2025		Saldo a diciembre 2024	
	Avalúo	Valoración UVR	Avalúo	Valoración UVR
Mejoras en Centro Colpatria (Torre 3) (3)	265,331	-	-	-
Escrituración Edificio Midtown (4)	<u>218,577</u>	<u>-</u>	<u>218,577</u>	<u>-</u>
Subtotal propiedades de inversión	<u>\$ 371,080,943</u>	<u>\$ 5,218,310</u>	<u>\$ 366,932,842</u>	<u>\$ 4,327,588</u>
Total propiedades de inversión		<u>376,299,253</u>		<u>\$ 371,260,430</u>

- (1) Corresponde a la venta de cuatro inmuebles (locales comerciales) ubicados en el Centro Comercial Arrecife Santa Marta, identificados como local 116 – Almacenes Éxito, local 231 – Banco Davivienda, local 102 – Mundo Fashion S.A.S. y local 117 – Estudio de Moda, por un valor total de \$8.500.000. Como resultado de esta transacción, se registró una pérdida por venta de propiedades de inversión por \$632.065.
- (2) Al 31 de diciembre de 2025, el valor del avalúo del Parque Industrial Las Mercedes (PILM) asciende a \$25,564,019 el cual está conformado por el valor del inmueble por \$24,617,674 más las mejoras realizadas por un valor de \$946,345.
- (3) Al 31 de diciembre de 2025, el valor del avalúo del Centro Empresarial Colpatria (Torre 3) asciende a \$243,035,000 el cual está conformado por el valor del inmueble por \$242,769,669 más las mejoras realizadas por un valor de \$265,331.
- (4) Al 31 de diciembre de 2025, el valor del avalúo de Edificio Midtown 92 - 11 asciende a \$59,143,000 el cual está conformado por el valor del inmueble por \$58,924,423 más los costos de escrituración por un valor de \$218,577.

Al 31 de diciembre de 2025 se presenta variación en las inversiones de inmuebles comerciales con respecto a diciembre de 2024 por valor de \$5,038,823 debido principalmente a los avalúos y valoración por UVR.

A la fecha no existen restricciones, el Fondo inició la adquisición de los inmuebles a partir del año 2012.

11. CUENTAS POR COBRAR, NETO

A continuación, se relaciona el saldo de las cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2025 y 2024:

	Por los años terminados el 31 de diciembre de	
	2025	2024
Utilidades por derechos fiduciarios (1)	\$ 751,436	\$ 772,086
Retención de IVA	92,521	85,190
Anticipo proveedores (2)	687,295	365,348
Arriendos	874,228	25,655

SKANDIA SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO
SKANDIA COMPRAR PARA ARRENDAR - I
Notas a los Estados Financieros

	Por los años terminados el 31 de diciembre de	
	2025	2024
Deterioro de cuentas por cobrar (3)	(39,751)	(3,199)
	\$ 2,365,729	\$ 1,245,080

- (1) Corresponde a los recursos por cobrar provenientes de las utilidades netas generadas en el Fideicomiso California II, Itau Patrimonios Autónomos, Fideicomiso Sequoya e P.A. los cuales se cancelan mes vencido.
- (2) El anticipo a proveedores para mantenimiento de bodegas, este se legalizará los primeros meses del 2026
- (3) El siguiente corresponde al movimiento del deterioro de las cuentas por cobrar del a corte del 31 de diciembre de 2025 aplicando la política implementada por el Fondo:

Saldo a 31 de diciembre 2023	\$ 4,757
Deterioro del periodo	(1,558)
Saldo a 31 de diciembre 2024	\$ (3,199)
Deterioro del periodo	(36,552)
Saldo a 31 de diciembre 2025	\$ (39,751)

Al 31 de diciembre de 2025 las cuentas por cobrar que generaron deterioro fueron de los derechos fiduciarios del Fideicomiso California II, Itau Patrimonios Autónomos y Fideicomiso Sequoya y los saldos de arriendos.

12. OBLIGACIONES FINANCIERAS

Durante el mes de agosto de 2025, el Fondo obtuvo un crédito por valor de \$2.013.600 con el objetivo de financiar las mejoras locativas de los inmuebles administrados. El préstamo fue desembolsado por Bancolombia S.A., bajo la obligación número 5980092855, y cuenta con las siguientes condiciones:

- **Tasa de interés:** IBR + 2,15% N.A.T.V. (tasa nominal equivalente al momento del desembolso: 10,95%).
- **Plazo:** 12 meses.
- **Forma de amortización:** pagos trimestrales.

A continuación, se presenta el movimiento de la obligación al 31 de diciembre de 2025:

- Valor del crédito desembolsado: \$2,013,600
- Intereses causados a diciembre: \$ 74,721
- Pago de capital (primera cuota): \$(503,400)
- Pago de intereses: \$ (56,347)

SKANDIA SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO
SKANDIA COMPRAR PARA ARRENDAR - I
Notas a los Estados Financieros

Como resultado de lo anterior, el saldo total de la obligación al 31 de diciembre de 2025 asciende a \$1.528.574.

13. CUENTAS POR PAGAR

A continuación, se detallan los valores que componen el rubro de cuentas por pagar:

	Por los años terminados el 31 de diciembre de	
	2025	2024
Comisión de administración (1)	\$ 896,281	\$ 861,872
Proveedores	327	-
Impuesto IVA	869,524	745,149
Retención en la fuente	9,808	24,988
Cheques girados mayores a 6 meses	11,973	11,974
Total Cuentas por Pagar	\$ 1,787,913	\$ 1,643,983

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

14. PASIVOS NO FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2025 los pasivos no financieros presentan un saldo de \$82,802 y de \$69,786 corresponden al saldo pendiente de amortización sobre gastos en los que pueda incurrir el Fondo, como lo son principalmente el mantenimiento de inmuebles y administración.

15. ACTIVOS NETOS DE LOS INVERSIONISTAS

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el patrimonio del Fondo está representado por 26,033.338039 y 27,427.9376 unidades con un valor unitario de \$27,466.1627306041 y \$25,028.392363 (en pesos), equivalente a \$715,035,899 y \$686,477,184 respectivamente. La rentabilidad efectiva anual al cierre de cada año fue de 9.74% y 7,69% para el año 2025 y 2024, respectivamente.

16. GANANCIA POR ARRENDAMIENTOS Y OTROS INGRESOS DE BIENES INMUEBLES

A continuación, se relaciona el saldo de la ganancia para arrendamientos y otros ingresos de bienes inmuebles:

	Por los años terminados el 31 de diciembre de	
	2025	2024
Proyecto PLC-Transportes Sánchez Polo	\$ -	\$ 702,023
Proyecto PLC-Alimentos Polar Colombia	398,147	386,035

SKANDIA SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO
SKANDIA COMPRAR PARA ARRENDAR - I
Notas a los Estados Financieros

	Por los años terminados el 31 de diciembre de	
	2025	2024
Proyecto PLC-PepsiCo	1,092,364	1,088,356
Proyecto PLC - Bodega 17	328,401	302,737
Proyecto PLC – D1	960,121	-
Pilm 23 y 27	2,161,300	1,887,733
Milla de Oro	5,748,110	6,945,480
Sequoya	5,045,624	4,662,450
Casaquinta	566,091	775,009
Pacific Mall	2,270,000	1,559,000
Duppla Compra mientras Alquileras	166,525	212,996
Total ingresos por derechos fiduciarios	<u>18,736,683</u>	<u>18,521,819</u>
Gaderma de Colombia S.A.	948,606	427,916
Banco Colpatría S.A.	607,865	556,738
Almacenes Éxito S.A.	770,445	729,173
Inversiones Matay S.A.S.	103,996	82,836
Estudio de Moda S.A.	102,421	109,786
Branch Of Microsoft Colombia	965,573	1,189,105
Gastronomía Italiana en Colombia	1,920,056	1,832,783
Merck Sharp & Dohme Colombia S.A.S.	8,400,456	7,946,073
Garrigues Colombia S.A.	1,415,689	1,319,325
Queo S.A.S.	-	14,180
Dow Química Colombia S.A.	700,023	660,653
Banco Falabella S.A.	1,304,106	1,230,764
Livanova Colombia S.A.S.	591,124	554,078
Pedelta Colombia S.A.	1,405,695	1,309,125
Schneider Electric Colombia S.A.S.	1,701,962	1,586,981
Hapag Lloyd Quality Service Center Bogotá	2,265,031	2,116,163
Inversiones Diasa S.A.S.	28,074	26,005
Turner International Colombia S.A.S.	966,407	1,187,023
Avaya Communication de Colombia S.A.	990,782	931,421
Distribuidora Mundo Fashion S.A.S.	37,187	14,952
HIG Colombia S.A.S.	677,059	356,351
Talero Plazas Liliam Paola	63,814	30,549
Luxottica of Colombia S.A.S.	1,759,829	264,474
Philips colombiana sas	557,308	-
Discovery communications colom	322,136	-
Frigorífico metropolitano S.A.	168,091	-
Banco davivienda S.A.	15,762	-
Total arrendamientos inmuebles	<u>28,789,497</u>	<u>24.476.454</u>
Total ganancia en arrendamientos y otros ingresos de bienes inmuebles	<u>\$ 47,526,180</u>	<u>\$ 42.998.273</u>

SKANDIA SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO
SKANDIA COMPRAR PARA ARRENDAR - I
Notas a los Estados Financieros

17. GANANCIA EN VALORACIÓN EN DERECHOS FIDUCIARIOS, NETO

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la ganancia en valoración de los derechos fiduciarios corresponde a la actualización del valor razonable de los proyectos inmobiliarios en los que participa el Fondo, de acuerdo con los avalúos y valoraciones realizadas al cierre de cada mes.

	Por los años terminados el 31 de diciembre	
	2025	2024
PLC Barranquilla - PA California II	\$ 2,251,418	\$ 2,247,842
Proyecto Sequoya Triada 79/11	2,484,638	6,842,957
Proyecto Antejardín Milla de Oro	6,132,392	1,148,277
Proyecto Casa Quinta Senior	(495,417)	2,124,207
Proyecto Fideicomiso Yacaré / COLLIERS	2,332,000	1,605,000
Proyecto Pacific Mall	<u>7,420,969</u>	<u>-</u>
Ganancia en valoración en derechos fiduciarios	<u>\$ 20,126,000</u>	<u>\$ 13,968,283</u>

18. INGRESO VALORIZACIÓN PROPIEDADES DE INVERSIÓN, NETO

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024, este rubro corresponde al efecto neto entre la actualización del avalúo comercial de los inmuebles, realizada por el evaluador externo Logan Valuation, y la actualización de la UVR (Unidad de Valor Real),.

El último avalúo realizado el 27 de noviembre 2025, el detalle es el siguiente:

	Por los años terminados el 31 de diciembre de	
	2025	2024
Centro Comercial Arrecife - Local 116	\$ (1,961,696)	\$ (237,671)
Centro Comercial Arrecife - Local 231	(375,727)	(116,200)
Centro Comercial Arrecife - Local 102	(25,674)	17,466
Centro Comercial Arrecife - Local 117	(419,134)	(133,651)
Local Comercial Zona Pepe Sierra	(2,943,382)	1,436,681
Locales 363-364 Centro Comercial Santafé	(423,259)	26,382
Edificio 97 Punto Empresarial - P4	124,611	(103,585)
Parque Industrial Las Mercedes	1,341,740	917,909
Edificio Midtown 92 - 11	3,267,018	1,368,790
Centro Empresarial Colpatria (Torre 3)	14,274,342	7,701,300
Oficinas Piso 3 Edificio Torre Banco Falabella	<u>1,046,718</u>	<u>(518,969)</u>
Total ingresos reevaluación propiedades de inversión	<u>\$ 13,905,557</u>	<u>\$ 10,358,452</u>

SKANDIA SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO
SKANDIA COMPRAR PARA ARRENDAR - I
Notas a los Estados Financieros

19. OTROS INGRESOS

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, el rubro de otros ingresos corresponde a los ingresos percibidos por el Fondo por conceptos distintos a su actividad principal, de acuerdo con el siguiente detalle:

	Por los años terminados el 31 de diciembre de	
	2025	2024
Intereses (1)	\$ 681,722	\$ 955,392
Otros ingresos operacionales (2)	3,797,310	365,544
Otras recuperaciones	<u>39,370</u>	<u>-</u>
Total Otros Ingresos	<u>\$ 4,518,402</u>	<u>\$ 1,320,936</u>

(1) Incluyen los rendimientos financieros generados por los depósitos a la vista mantenidos en cuentas de ahorro, los cuales ascendieron a \$681.722 en 2025 y \$955.392 en 2024.

(2) Intereses por mora y costo de readquisición de unidades de participación

20. PARTES RELACIONADAS

Las partes relacionadas del Fondo son las siguientes:

a) Sociedad administradora Skandia Sociedad Fiduciaria:

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 la transacción con la Sociedad Fiduciaria corresponde al pago de comisión por administración.

Personal clave de la gerencia: incluye miembros del comité de inversiones y gerente

Las remuneraciones del gerente del Fondo son pagadas por la Sociedad Fiduciaria.

Los términos y condiciones de las transacciones con los miembros del comité de inversiones no se realizaron en condiciones más favorables que las disponibles, o las que podrían haberse esperado razonablemente que estuvieran disponibles. La naturaleza de estas transacciones corresponde a la prestación de servicios por honorarios.

b) Entidades del grupo Skandia Colombia:

Corresponden a miembros del mismo grupo Skandia que tienen participación en el Fondo:

Compañía/Fondos Skandia

Skandia Compañía de Seguros de Vida SA
Skandia Fondo de Pensiones Voluntarias
Skandia Fondo Alternativo de Pensiones

SKANDIA SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO
SKANDIA COMPRAR PARA ARRENDAR - I
Notas a los Estados Financieros

Compañía/Fondos Skandia

Skandia Fondo de Pensiones Obligatorias - Mayor Riesgo

Skandia Fondo de Pensiones Obligatorias - Retiro

Skandia Fondo de Pensiones Obligatorias - Moderado

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el Fondo no presenta saldos pendientes de pago por las utilidades de rendimientos generadas por las participaciones de estos inversionistas.

21. CONTINGENCIAS

El Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Skandia Comprar para Arrendar - I administrado por la Fiduciaria inició tres (3) procesos ejecutivos en la ciudad de Cali en el año 2019 por el incumplimiento de tres contratos de arrendamiento, ante la imposibilidad de ejecutar a los demandados los procesos siguen abiertos, pero son de difícil recobro. Este incumplimiento no requiere constituir provisión porque no es material.

Es importante tener en cuenta que esta información corresponde únicamente a procesos iniciados por Skandia Fiduciaria S.A., como sociedad administradora del Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Cerrado Skandia Comprar para Arrendar-I. A 31 de diciembre de 2025 no tenemos procesos en contra del FICI Skandia CPA.

22. HECHOS POSTERIORES

No se presentaron hechos relevantes después del cierre de los estados financieros que puedan afectar de manera significativa la situación financiera del Fondo reflejada en los estados financieros con corte al 31 de diciembre de 2025.

23. APROBACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

Los presentes estados financieros fueron revisados y autorizados para su emisión por parte de la Junta Directiva de la Sociedad el 2 de marzo de 2026, para ser presentados a la Asamblea General de Accionistas para su correspondiente aprobación, órgano social que procederá a aprobar o solicitar ajustes a los mismos.