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

Teléfono 57 (1) 6188000
Fax 57 (1) 6188100
57 (1) 6233316
57 (1) 6233380
www.kpmg.com.co

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

Señores Accionistas
Skandia Sociedad Fiduciaria S.A.:

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión

He auditado los estados financieros del Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Cerrado Skandia Comprar para Arrendar (el Fondo), administrado por Skandia Sociedad Fiduciaria S.A. (la Fiduciaria), los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019 y los estados de resultados integrales, de cambios en los activos netos de los inversionistas y de flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha y sus respectivas notas, que incluyen las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En mi opinión, los estados financieros que se mencionan, preparados de acuerdo con información tomada fielmente de los libros auxiliares y adjuntos a este informe, presentan razonablemente, en todos los aspectos de importancia material, la situación financiera del Fondo administrado por la Fiduciaria al 31 de diciembre de 2019, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, de acuerdo con Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia, aplicadas de manera uniforme con el año anterior.

Bases para la opinión

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

Asuntos clave de auditoría

Asuntos clave de auditoría son aquellos que, según mi juicio profesional, fueron de la mayor importancia en mi auditoría de los estados financieros del período corriente. Estos asuntos fueron abordados en el contexto de mi auditoría de los estados financieros como un todo y al formarme mi opinión al respecto, y no proporciono una opinión separada sobre estos asuntos.

Evaluación del valor razonable de las inversiones en derechos fiduciarios (Ver nota 8 de los estados financieros) y de las propiedades de inversión (Ver Nota 9 de los estados financieros)	
Asunto clave de Auditoría	**Cómo fue abordado en la Auditoría**
El estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019 incluye propiedades de inversión e inversiones en derechos fiduciarios representadas en propiedades de inversión por $363.199 millones y $65.997 millones, respectivamente, medidas a valor razonable para cada uno de los activos que conforman el saldo y de acuerdo con los lineamientos establecidos en el *Numeral 6.3 Inversiones en bienes inmuebles del Capítulo 1-1 Evaluación de Inversiones de la Circular Básica Contable y Financiera (Circular Externa 100 de 1995)*. De conformidad con el marco de información financiera aplicable, se requiere la determinación del valor razonable de forma anual, lo cual involucra un alto grado de juicio en la evaluación de la metodología utilizada en el desarrollo de los modelos, así como los supuestos significativos involucrados, los cuales no son directamente observables en el mercado y por la estimación del valor razonable de los activos. Lo anterior representa un asunto clave de auditoría debido a la materialidad de los montos y al juicio requerido para evaluar los valores razonables determinados por el experto del Fondo.	Mis procedimientos de auditoría para evaluar el valor razonable de las propiedades de inversión y de las inversiones en derechos fiduciarios incluyeron entre otros, los siguientes: ▪ Obtención y lectura de los reportes de valoración preparados por el experto externo contratado por la Fiduciaria en su calidad de administradora del Fondo, que sirvieron de base para la determinación de los valores razonables. ▪ Evaluación de la experiencia, habilidad, objetividad e independencia del experto externo contratado por la Fiduciaria en su calidad de administradora del Fondo. ▪ Con el apoyo de los profesionales con experiencia y conocimientos en procesos de valoración de propiedades de inversión, se evaluaron las variables, los supuestos claves y la metodología adoptada por el experto externo para la determinación de los valores razonables. Los procedimientos ejecutados consistieron en: - Analizar si el enfoque de valuación utilizado esta acorde con las características de las propiedades de inversión y comparar los datos claves no observables con información externa. - Comparar los supuestos claves utilizados con los del período anterior, para identificar variaciones significativas que pueden afectar la determinación de los

	valores razonables de las propiedades de inversión. • Comparar el valor en libros de los activos que conforman los saldos de las propiedades de inversión frente al valor razonable determinado por el experto externo.

,

Otros asuntos

Los estados financieros al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 se presentan exclusivamente para fines de comparación, fueron auditados por otro contador público, miembro de KPMG S.A.S. quien en su informe de fecha 28 de febrero de 2019 expresó una opinión sin salvedades sobre los mismos.

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

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

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

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

Responsabilidades del revisor fiscal en relación con la auditoría de los estados financieros

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

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

- Identifico y evalúo los riesgos de error material en los estados financieros, bien sea por fraude o error, diseño y realizo procedimientos de auditoría en respuesta a estos riesgos y obtengo evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para fundamentar mi opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor que aquel que surge de un error, debido a que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones intencionales, representaciones engañosas o la anulación o sobrepaso del control interno.

- Obtengo un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el objetivo de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias.

- Evalúo lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de los estimados contables y de las revelaciones relacionadas, realizadas por la administración.

- Concluyo sobre lo adecuado del uso de la hipótesis de negocio en marcha por parte de la administración y, basado en la evidencia de auditoría obtenida, sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que puedan indicar dudas significativas sobre la habilidad del Fondo para continuar como negocio en marcha. Si concluyera que existe una incertidumbre material, debo llamar la atención en mi informe a la revelación que describa esta situación en los estados financieros o, si esta revelación es inadecuada, debo modificar mi opinión. Mis conclusiones están basadas en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de mi informe. No obstante, eventos o condiciones futuras pueden causar que el Fondo deje de operar como un negocio en marcha.

- Evalúo la presentación general, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros presentan las transacciones y eventos subyacentes para lograr una presentación razonable.

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

También proporciono a los encargados del gobierno corporativo la confirmación de que he cumplido con los requerimientos éticos relevantes de independencia y que les he comunicado todas las relaciones y otros asuntos que razonablemente se pueda considerar que influyen en mi independencia y, cuando corresponda, las salvaguardas relacionadas.

A partir de los asuntos comunicados con los encargados del gobierno corporativo, determino los asuntos que fueron de la mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del período actual y, por lo tanto, son los asuntos clave de auditoría. Describo estos asuntos en mi informe del revisor fiscal a menos que la ley o regulación impida la divulgación pública sobre el

asunto o cuando, en circunstancias extremadamente excepcionales, determino que un asunto no debe ser comunicado en mi informe porque las consecuencias adversas de hacerlo serían razonablemente mayores que los beneficios al interés público de tal comunicación.

Informe sobre otros requerimientos legales y regulatorios

Con base en el resultado de mis pruebas, en mi concepto durante 2019:

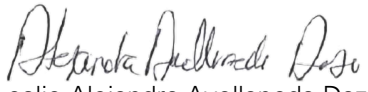
a) La contabilidad del Fondo ha sido llevada por la Fiduciaria conforme a las normas legales y a la técnica contable.

b) Las operaciones registradas en los libros auxiliares de la Fiduciaria se ajustan al reglamento del Fondo.

c) La correspondencia y los comprobantes de las cuentas se llevan y se conservan debidamente.

d) En la Fiduciaria, se ha dado cumplimiento a las normas e instrucciones de la Superintendencia Financiera de Colombia relacionadas con la implementación e impacto en el estado de situación financiera y en el estado de resultados y otro resultado integral de los sistemas de administración de riesgos aplicables al Fondo.

Para dar cumplimiento a lo requerido en los artículos 1.2.1.2. y 1.2.1.5. del Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015, en desarrollo de la responsabilidad del Revisor Fiscal contenida en el numeral 3° del artículo 209 del Código de Comercio, relacionada con la evaluación de si hay y son adecuadas las medidas de control interno, de conservación y custodia de los bienes de la Sociedad o de terceros que estén en su poder, emití un informe separado sobre la Fiduciaria que administra el Fondo, de fecha 4 de marzo de 2020.



Leslie Alejandra Avellaneda Daza
Revisor Fiscal Suplente de Skandia Sociedad Fiduciaria S.A.
T.P. 158194 - T
Miembro de KPMG S.A.S.

4 de marzo de 2020

SKANDIA SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO SKANDIA COMPRAR PARA ARRENDAR I
Estado de Situación Financiera
Al 31 de diciembre de 2019
(Con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2018)
(Expresado en miles de pesos)

		31 de diciembre de	
ACTIVO	**Nota**	**2019**	**2018**
Efectivo	7	$ 115,361,302	$ 11,770,000
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados			
Instrumentos de patrimonio y participación	8	5,413,072	199,435
Inversiones derechos fiduciarios	8	65,996,888	56,121,582
Propiedades de inversión	9	363,199,807	333,264,076
Cuentas por cobrar	10	1,073,462	617,337
Total activo		$ 551,044,531	$ 401,972,430
PASIVO			
Cuentas por pagar	11	$ 2,236,198	$ 940,184
Pasivos no financieros	12	39,285	63,823
Total pasivo		2,275,483	1,004,007
ACTIVOS NETOS DE LOS INVERSIONISTAS:			
Activos netos atribuibles a los inversionistas adherentes al Fondo de Inversión Colectiva	13	548,769,048	400,968,423
Total activos netos de los inversionistas		548,769,048	400,968,423
Total pasivos y activos netos de los inversionistas.		$ 551,044,531	$ 401,972,430

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

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

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

Leslie Alejandra Avellaneda Daza
Revisor Fiscal Suplente de Skandia
Sociedad Fiduciaria S.A
T. P. 158194-T
Miembro de KPMG S.A.S.
(Véase mi informe del 4 de marzo de 2020)

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

SKANDIA SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO SKANDIA COMPRAR PARA ARRENDAR I
Estado de Resultados Integrales
Al 31 de diciembre de 2019
(Con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2018)
(Expresado en miles de pesos)

	Nota	Por los años terminados el 31 de diciembre de 2019	2018
Operaciones continuas			
Ingreso de actividades ordinarias			
Ganancia en arrendamientos y otros ingresos de bienes inmuebles	14	$ 23,783,046	$ 19,801,604
Ganancia por valoración de inversiones a valor razonable - Instrumentos de patrimonio		103,253	160,070
Ganancia en valoración en derechos fiduciarios		5,497,253	2,583,742
Ingresos reevaluación propiedad de inversión	15	13,677,975	12,359,958
		43,061,527	34,905,374
Otros ingresos			
Intereses		1,813,997	1,722,641
Otros ingresos operacionales		13,364	247,979
		1,827,361	1,970,620
Otros gastos	16	12,297,011	10,349,096
Total rendimientos abonados		32,591,877	26,526,898
Otro resultado integral		-	-
Total resultado integral		$ 32,591,877	$ 26,526,898

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

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

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

Leslie Alejandra Avellaneda Daza
Revisor Fiscal Suplente de Skandia
Sociedad Fiduciaria S.A
T. P. 158194-T
Miembro de KPMG S.A.S.
(Véase mi informe del 4 de marzo de 2020)

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

SKANDIA SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO SKANDIA COMPRAR PARA ARRENDAR I
Estado de Cambios en los Activos Netos de los Inversionistas
Al 31 de diciembre de 2019
(Con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2018)
(Expresado en miles de pesos)

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018	**Participaciones en Fondos de Inversión Colectiva**	**Rendimientos abonados**	**Total activos netos de los inversionistas**
Saldo al 31 de diciembre de 2017	$ 315,218,318	$ 71,615,853	$ 386,834,171
Neto de aportes y retiros	(12,392,646)	-	(12,392,646)
Rendimientos abonados	-	26,526,898	26,526,898
Saldo al 31 de diciembre de 2018	302,825,672	98,142,751	400,968,423
Neto de aportes y retiros	115,208,748	-	115,208,748
Rendimientos abonados	-	32,591,877	32,591,877
Saldo al 31 de diciembre de 2019	$ 418,034,420	$ 130,734,628	$ 548,769,048

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

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

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

Leslie Alejandra Avellaneda Daza
Revisor Fiscal Suplente de Skandia
Sociedad Fiduciaria S.A
T. P. 158194-T
Miembro de KPMG S.A.S.
(Véase mi informe del 4 de marzo de 2020)

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

SKANDIA SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO SKANDIA COMPRAR PARA ARRENDAR I
Estado de Flujos de Efectivo
Al 31 de diciembre de 2019
(Con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2018)
(Expresado en miles de pesos)

	Por los años terminados el 31 de diciembre de	
	2019	**2018**
Flujos de efectivo provistos por (utilizados en) las actividades de operación		
Rendimientos abonados	$ 32,591,877	$ 26,526,898
Conciliación entre los rendimientos abonados y el efectivo neto provisto por las actividades de operación:		
Causación intereses obligaciones financieras	387,104	-
Neto aportes y retiros	115,208,748	(12,392,646)
(Aumento) disminución en inversiones	(5,110,384)	4,818,505
Aumento de propiedades de inversión	(16,257,756)	(53,151,688)
Aumento en derechos fiduciarios	(4,378,053)	(830,000)
Aumento en cuentas por cobrar	(456,125)	(214,280)
Aumento (disminución) en cuentas por pagar	1,296,014	(78,687)
Disminución en pasivos no financieros	(24,538)	(258,233)
Ganancia por valoración de inversiones	(103,253)	(160,070)
Ganancia valoración en derechos fiduciarios	(5,497,253)	(1,753,742)
Ganancia revaluación propiedad de inversión	(13,677,975)	(13,189,958)
Flujo de efectivo neto provisto por (usado en) las actividades de operación	103,978,406	(50,683,901)
Flujos de efectivo por las actividades de financiación		
Obligaciones financieras adquiridas	12,000,000	-
Obligaciones financieras canceladas	(12,000,000)	-
Intereses pagados en obligaciones financieras	(387,104)	-
Flujo de efectivo neto usado por las actividades de financiación	(387,104)	-
Aumento (disminución) neta en el efectivo	103,591,302	(50,683,901)
Efectivo al inicio del periodo	11,770,000	62,453,901
Efectivo al final del periodo	$ 115,361,302	$ 11,770,000

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

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

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

Leslie Alejandra Avellaneda Daza
Revisor Fiscal Suplente de Skandia
Sociedad Fiduciaria S.A
T. P. 158194-T
Miembro de KPMG S.A.S.
(Véase mi informe del 4 de marzo de 2020)

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

SKANDIA SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO
SKANDIA COMPRAR PARA ARRENDAR - I
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2019
(Con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2018)
(Cifras expresadas en miles de pesos)

1. ENTIDAD REPORTANTE

El Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Cerrado Skandia Comprar para Arrendar I (antes Old Mutual Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Cerrado Comprar para Arrendar I) inició operaciones el 7 de julio 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 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 (antes Old Mutual 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 del mismo y conforme al proceso establecido para su liquidación.

El 1 de abril de 2019 concluyó de manera exitosa el cierre de la transacción de compra de la totalidad de la operación de Old Mutual en Latino América, por parte de la empresa ubicada en

(Continúa)

Singapur, CMIG International, luego de obtener las aprobaciones por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia y de los entes reguladores de México, entidades que evaluaron la idoneidad del nuevo accionista. Es así, como el 2 de abril de 2019 se inició el lanzamiento de la marca Skandia con nuestros grupos de interés, el cambio y uso de la misma se realizó gradualmente.

En el mes de septiembre de 2019 quedó formalizado el cambio de nombre del Fondo en la Superintendencia Financiera de Colombia y en el reglamento respectivo. La nueva denominación es Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Cerrado Skandia Comprar para Arrendar I (antes Old Mutual Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Cerrado Comprar para Arrendar I)

La Administración aprobó la transmisión de los estados financieros del Fondo con corte al 31 de diciembre de 2019 ante la Superintendencia Financiera de Colombia el 2 de enero de 2020.

El Fondo se encuentra activo y la última rendición de cuentas se efectuó con corte al 31 de diciembre de 2019 y fue enviada el 15 de enero de 2020 a los partícipes.

2. BASES DE PREPARACIÓN

2.1 Marco técnico normativo

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

Las NCIF aplicables en 2019 se basan en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), junto con sus interpretaciones, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board – IASB, por sus siglas en inglés); las normas de base corresponden a las traducidas oficialmente al español y emitidas por el IASB al segundo semestre de 2017.

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

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

Este es el primer conjunto de estados financieros anuales en los que se ha aplicado la NIIF 16 Arrendamientos. Los cambios a las políticas contables significativas relacionadas están descritos en la nota 3.11.

(Continúa)

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.

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 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 ha realizado los siguientes juicios y estimaciones, que tienen efecto significativo sobre los importes reconocidos en los presentes estados financieros:

A. Juicios

La información sobre juicios críticos en la aplicación de políticas contables que tienen el efecto más importante en los estados financieros corresponde los supuestos utilizados para el cálculo del valor razonable de las propiedades de inversión.

B. Suposiciones e incertidumbres de las estimaciones

La información sobre supuestos e incertidumbres de estimación que tienen un riesgo significativo corresponde a:

(Continúa)

Las políticas y revelaciones contables del Fondo requieren la medición de los valores razonables, para los activos y pasivos financieros.

El Fondo tiene un equipo de valoración que tiene la responsabilidad general de supervisar las mediciones del valor razonable, incluidos los valores razonables de Nivel 3.

El equipo de valoración revisa la información de terceros, como los servicios de fijación de precios y valores de unidad suministrados por los administradores, para medir los valores razonables y verificar el nivel de la jerarquía del valor razonable en la que se deben clasificar las valoraciones.

3. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

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 diaria y mensual.

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.

Los valores de deuda clasificados como inversiones a valor razonable se valoran de acuerdo con el precio suministrado por el proveedor de precios para valoración designado como oficial para el segmento correspondiente, de acuerdo con las instrucciones establecidas en la Circular Básica Jurídica, teniendo en cuenta las siguientes instrucciones:

a. Las inversiones a valor razonable, representadas en valores o títulos de deuda, se valoran con base en el precio determinado por el proveedor de precios utilizando la siguiente fórmula:

$$VR = VN * PS$$

(Continúa)

Donde VR corresponde a valor razonable, VN corresponde valor nominal y PS corresponde al precio sucio determinado por el proveedor de precios de valoración.

b. Para los casos excepcionales en que no exista, para el día de valoración, valor razonable se aplica la valoración en forma exponencial a partir de la Tasa Interna de Retorno. El valor razonable de la respectiva inversión se estima o aproxima mediante el cálculo de la sumatoria del valor presente de los flujos futuros por concepto de rendimientos y capital.

Para los títulos o valores denominados o emitidos en moneda extranjera, en unidades de valor real UVR u otras unidades, en primera instancia se determina el valor razonable del respectivo título o valor en su moneda o unidad de denominación utilizando el procedimiento establecido anteriormente.

Las inversiones en propiedades de inversión, 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 participaciones en derechos fiduciarios se valoran teniendo en cuenta el avalúo comercial, adicionalmente, se incorpora un Ajuste en Valoración (AVt) de acuerdo con la evaluación del riesgo inherente del obligado a pagar el derecho contenido en cada uno de los instrumentos, el valor de este ajuste se realiza de manera periódica en un plazo no mayor a dos (2) meses.

Las participaciones en Fondos de Inversión Colectiva se valoran teniendo en cuenta el valor de la unidad calculado por la sociedad administradora, al día inmediatamente anterior al de la fecha de valoración. No obstante, las participaciones en fondos de inversión colectiva que se encuentren listados en bolsas de valores y que marquen precio en el mercado secundario, se valoran de acuerdo con el precio establecido por el proveedor de precios.

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

La participación en el derecho fiduciario que tiene el Fondo en el Fideicomiso Yacaré se actualiza teniendo en cuenta el avaluó comercial suministrado por el administrador del Fideicomiso.

La participación en el derecho fiduciario que tiene el Fondo en el Fideicomiso 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.

(Continúa)

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

El Fondo determina este tipo de provisiones de acuerdo con:

a. ***Categoría "A"- Inversión con riesgo normal.*** Corresponde a emisiones que se encuentran cumpliendo con los términos pactados en el valor y cuentan con una adecuada capacidad de pago de capital e intereses, así como aquellas inversiones de emisores que, de acuerdo con sus estados financieros y demás información disponible, reflejan una adecuada situación financiera.

Para los títulos y/o valores que se encuentren en esta categoría no procede el registro de provisiones.

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

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

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

c. ***Categoría "C"- Inversión con riesgo apreciable***. Corresponde a emisiones que presentan alta o media probabilidad de incumplimiento en el pago oportuno de capital e intereses. De igual forma, comprende aquellas inversiones de emisores que de acuerdo con sus estados financieros y demás información disponible, presentan deficiencias en su situación financiera que comprometen la recuperación de la inversión.

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

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

d. ***Categoría "D"- Inversión con riesgo significativo***. Corresponde a aquellas emisiones que presentan incumplimiento en los términos pactados en el título, así como las

(Continúa)

inversiones en emisores que de acuerdo con sus estados financieros y demás información disponible presentan deficiencias acentuadas en su situación financiera, de suerte que la probabilidad de recuperar la inversión es alta.

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

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

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

El valor de estas inversiones debe estar totalmente provisionado.

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

3.5 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.

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.

Su medición posterior al balance de apertura será por el modelo del valor razonable, a través del avalúo anual que realizará una firma especialista en avalúos independiente.

(Continúa)

3.6 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.

3.7 Cuentas por pagar

Agrupa 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.

3.8 Pasivos no financieros

Registra obligaciones causadas y pendientes de pago por concepto de custodia de títulos, servicio de sistema transaccional MEC y papelería. 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.

3.9 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.

(Continúa)

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 alícuotas lineales diarias (de acuerdo al 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.

3.10 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 Administradora 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.

(Continúa)

- 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.

- 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.

(Continúa)

- 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.

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

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

Comisión por administración

La Sociedad Fiduciaria percibirá como único beneficio, una comisión 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 A	0.00%
Tipo B	1.50%
Tipo C	1.50%

Para este fin, se aplicará la siguiente formula:

Valor Comisión Diaria = Valor de cierre del día anterior * {[(1+ Porcentaje de Comisión E.A.)^ (1/365)]– 1}

(Continúa)

3.11 Cambios en políticas significativas

El Fondo no presenta impacto en la adopción de NIIF 16 para los contratos de arrendamiento existentes, el reconocimiento de los arrendamientos sigue siendo similar a los requerimientos actuales, el Fondo clasifica sus arrendamientos como arrendamiento operativo, ya que estos arrendamientos no transfieren sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo subyacente.

El Fondo no está obligado a realizar ningún ajuste en la transición a NIIF 16 para los arrendamientos en los que actúa como arrendador.

4. NORMAS EMITIDAS NO EFECTIVAS

4.1 Nuevas normas aplicables a partir del 1 de enero de 2020

De acuerdo con lo indicado en el Decreto 2270 de diciembre de 2019, se relacionan a continuación las enmiendas e interpretaciones emitidas por el IASB durante el 2018, aplicables a partir del 1 de enero 2020. El impacto de estas normas está en proceso de evaluación por parte de la Compañía, no obstante, no se espera que tenga un impacto significativo en los estados financieros del Fondo.

a. ***Marco conceptual para la información financiera – Modificaciones a las referencias al Marco Conceptual en las normas NIIF.*** Se establece un nuevo marco conceptual para las entidades que aplican las NIIF Plenas (Grupo 1) para la elaboración de información financiera de propósito general.

El nuevo marco conceptual se encuentra muchos más alineado con las NIIF vigentes e incorpora conceptos no establecidos en el marco anterior, tales como los objetivos y principios de la información a revelar, la unidad de cuenta, la baja en cuentas, los contratos pendientes de ejecución, entre otros.

En las modificaciones a las Referencias al Marco Conceptual en las Normas NIIF se actualizan algunas de dichas referencias y citas que forma que hacen referencia al Marco Conceptual de 2018 y se realizan otras modificaciones para aclarar a qué versión del Marco Conceptual se hace referencia.

b. ***NIC 1 – Presentación de estados financieros. NIC 8 – Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores. Se modifica la definición de materialidad e importancia relativa*** La modificación consiste en proporcionar guías para ayudar a las entidades a realizar juicios sobre materialidad o importancia relativa, en lugar de realizar cambios sustantivos en la definición de material o con importancia relativa. Por consiguiente, en septiembre de 2017, IASB emitió el Documento de Práctica Nº 2 “Realización de Juicios sobre Materialidad o Importancia Relativa”.

(Continúa)

5. DETERMINACIÓN DE VALORES RAZONABLES

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

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

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

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

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

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

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

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.

(Continúa)

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

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

Precia 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.

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

A continuación se determina la jerarquía de valor razonable de los instrumentos financieros medidos a valor razonable al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

31 de diciembre de 2019	**Nivel 2**	**Nivel 3**	**Total**
Inversiones derechos fiduciarios	$ -	$ 65.996.888	$ 65.996.888
Derecho fiduciario total	$ -	$ 65.996.888	$ 65.996.888
Emisores nacionales	$ 5.413.072	$ -	$ 5.413.072
Títulos de patrimonio total	$ 5.413.072	$ -	$ 5.413.072
Inmuebles comerciales	$ -	$ 363.199.807	$ 363.199.807
Inmuebles comerciales total	$ -	$ 363.199.807	$ 363.199.807

31 de diciembre de 2018	**Nivel 2**	**Nivel 3**	**Total**
Inversiones derechos fiduciarios	$ -	$ 56.121.582	$ 56.121.582
Derecho fiduciario total	$ -	$ 56.121.582	$ 56.121.582
Emisores nacionales	$ 199.435	$ -	$ 199.435
Títulos de patrimonio total	$ 199.435	$ -	$ 199.435
Inmuebles comerciales	$ -	$ 333.264.076	$ 333.264.076
Inmuebles comerciales total	$ -	$ 333.264.076	$ 333.264.076

(Continúa)

Los Títulos de patrimonio clasificados en nivel de jerarquía 2 son valoradas a precios de mercado, teniendo como insumo observable el precio de valoración entregado por el proveedor de precios Precia S.A.

Las inversiones y derechos de inversión en propiedades de inversión en nivel de jerarquía 3 son valoradas mediante un enfoque de ingresos determinados por un agente especializado en la valoración de este tipo de bienes. El valor razonable puede variar por cambio en la tasa de capitalización directa del ingreso neto operativo, cambio en las rentas percibidas y tasa de descuento.

Todas las inversiones clasificadas en nivel de jerarquía 3 son valoradas mediante flujos no descontados determinados por un agente especializado en la valoración de este tipo de bienes, debidamente inscritas según lo dispuesto en el artículo 50 de la Ley 546 de 1999.

Durante el año 2019 el valor de mercado de los títulos y efectivo que componen el portafolio presentó un valor máximo de $434.609.766, un valor mínimo de $337.850.854 y un promedio de $357.869.080.

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

El Fondo contrata avaluadores independientes para realizar el avalúo comercial de los inmuebles, teniendo en cuenta la valuación del terreno, técnica residual, enfoque de costos, enfoque corporativo de mercado y enfoque de ingresos (análisis de flujo) para obtener un valor de mercado final.

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

6. ADMINISTRACIÓN DE RIESGO

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

La Fiduciaria en la administración del Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Inmobiliario Old Mutual 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.

(Continúa)

Marco de administración de riesgo

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

Las políticas de administración de riesgo de Skandia son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados por la Compañía, fijar límites y controles de riesgo adecuados, y para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. Se revisan regularmente las políticas y los sistemas de administración de riesgo a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en las actividades de la Sociedad. La Sociedad, a través de sus normas y procedimientos de administración, pretende desarrollar un ambiente de control disciplinado y constructivo en el que todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

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

6.1 Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se define como la pérdida potencial que se registra con motivo del incumplimiento de una contraparte en una transacción financiera o como un deterioro en la calidad crediticia de la contraparte, o de la garantía o colateral pactada originalmente. Por contraparte se entiende cualquier agente que participe en el mercado de capitales y con el cual Skandia Fiduciaria S.A. realice operaciones de mercado sobre títulos valores emitidos por terceros, o mantenga posiciones en títulos de contenido crediticio emitidos por el agente, en cualquiera de los portafolios administrados. De esta forma, esta definición incorpora el riesgo que se tiene frente a emisores de títulos de contenido creditico, así como el de riesgo de contraparte en la realización de operaciones en los mercados, incluyendo las operaciones con derivados.

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

(Continúa)

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

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

Las metodologías y criterios utilizados para el análisis y asignación de límites de exposición crediticia e inversión, se encuentran documentados dentro del Manual de Tesorería, en el Anexo 6 “Modelos de Riesgo”; estas metodologías contienen factores cualitativos y cuantitativos que se consideran al momento de analizar el tipo de emisor.
Las políticas y procedimientos generales para la administración del riesgo de crédito es la de invertir los recursos de los fondos administrados en aquellos emisores, títulos y/o valores que cumplan con la totalidad de los requisitos establecidos en las normas legales vigentes.

El monitoreo de la exposición crediticia de los portafolios se realiza a través de un informe de cupos que diariamente entrega el Área de Riesgo Financiero y adicionalmente el riesgo de crédito se monitorea a partir de informes diarios en los que se evalúa el nivel de exposición o concentración por tipo de inversión, calificación, emisor y grupo, de acuerdo con los parámetros legales y contractuales establecidos para cada portafolio.

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

Instrumentos de deuda

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

El portafolio invierte en títulos y/o valores cuyas calificaciones cumplan con los requisitos establecidos en su política de inversión y reglamento del Fondo, y no se espera que algunos de los títulos y/o contrapartes presenten deterioro en su calificación de riesgo de crédito, que incumpla con la política de inversión establecida.
La exposición al riesgo de crédito está controlada a través de los cupos máximos de inversión por emisor y del monitoreo de límites, sobre el cumplimiento de la política de inversión del portafolio, controles que se realizan diaria y semanalmente respectivamente.

Al corte de diciembre de 2019 y 2018, la concentración por calificación de los recursos invertidos por el Fondo se detalla a continuación (El valor informado a continuación corresponde al portafolio de inversión, propiedades de inversión, cuentas por cobrar y recursos

(Continúa)

disponibles en cuentas de ahorro, no incluye la posición en cuentas corrientes o recaudadoras):

Calificación	31 de diciembre de 2019 Valor de mercado	% de concentración
AAA / Aaa	$ 5.406.034	1%
No requiere / Sin Calificación	429.203.733	78%
F1+ / BRC 1+ / VrR 1+	114.010.518	21%
Total	$ 548.620.285	100%

Calificación	31 de diciembre de 2018 Valor de mercado	% de concentración
No requiere / Sin Calificación	$ 389.388.384	97%
F1+ / BRC 1+ / VrR 1+	11.424.829	3%
AAA / Aaa	196.709	0%
Total	$ 401.009.922	100%

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

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

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

(Continúa)

las sociedades calificadoras Riesgo (Fitch Ratings, Standard & Poor's y Moody's, respectivamente).

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

Tipo de título	31 de diciembre de 2019 Valor de mercado	% de concentración	31 de diciembre de 2018 Valor de mercado	% de concentración
Inversiones inmobiliarias	$ 305.403.132	55%	$ 288.124.071	72%
Depósitos a la vista	114.010.518	21%	11.424.829	3%
Fideicomiso	123.793.563	23%	56.121.582	14%
Fondos de inversión colectiva	5.413.072	1%	199.435	0%
Anticipos	-	0%	45.140.005	11%
Total	$ 548.620.285	100%	$ 401.009.922	100%

Efectivo

El Fondo mantenía efectivo por $115.361.302 y $11.770.000 al 31 de diciembre de 2019 y 2018 respectivamente, que representan su máxima exposición al riesgo de crédito por estos activos.

6.2 Riesgo de liquidez

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

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

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

De acuerdo con las disposiciones del Capítulo VI de la Circular Básica Financiera y Contable de la Superintendencia Financiera de Colombia, la Sociedad Administradora desarrolló el modelo interno de administración de riesgo de liquidez, el cual después de ser aprobado por la Junta Directiva, fue remitido a la Superintendencia Financiera de Colombia para su revisión.

Los resultados del modelo se vienen reportando mensualmente al Representante Legal desde junio de 2008.

(Continúa)

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

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

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

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

A continuación se anexa el cumplimiento de las mediciones de Riesgo de Liquidez (% del valor del portafolio) para el portafolio y activos al 31 de diciembre de 2019:

Instrumento	Hoy	30 días	60 días	90 días	120 días
Efectivo y FICS abiertos	119.417	119.417	120.431	121.328	122.112
Ingresos por arriendos	-	2.361	2.243	2.131	2.024
Total ingresos	-	2.361	2.243	2.131	2.024
Impuestos inmuebles	-	261	261	261	261
Seguros	-	33	33	33	33
Gastos financieros	-	-	-	-	-
Proyectos y adecuaciones aprobadas*	-	15	15	15	15
Redención anticipada de rendimientos	-	-	-	-	-
Comisión administración	-	676	676	676	676
Otros pasivos variables estimados	-	362	362	362	362
Total pasivos	-	1.347	1.347	1.347	1.347
Activos - Pasivos	119.417	120.431	121.328	122.112	122.790

6.3 Riesgo de mercado

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

(Continúa)

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

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

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

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

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

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

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

(Continúa)

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

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

6.4 Riesgo operativo

El Sistema de Administración de Riesgo Operativo (SARO) se soporta en una metodología de acuerdo a los lineamientos establecidos en el Capítulo XXIII de la Circular Básica Contable y Financiera (Circular Externa 100 de 1995).

El SARO permite de manera integral identificar, medir, controlar y monitorear los riesgos operativos propendiendo por la gestión y mitigación de éstos, independientemente de si han producido pérdidas económicas o no.

Durante el 2019 se continuó promoviendo la gestión proactiva de los riesgos en los diferentes procesos del negocio, soportando su manejo en políticas, manuales, procesos, programas de sensibilización y entrenamiento destacando la compra de un software especializado para la administración de los riesgos operativos cuya implementación nos va a permitir eficiencias en la administración del SARO reduciendo la manualidad y mejorando en la divulgación de la información mediante la generación de reportes e informes. Con estas herramientas se ha fortalecido la comprensión y el control de los riesgos en los procesos, servicios y productos ofrecidos.

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

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

Durante el año 2019 el sistema SARLAFT, mantuvo su enfoque de gestión y optimización de procesos, capacitación, monitoreo y control, que permitieran minimizar su exposición a ser utilizados como instrumento o canal para movilizar recursos que provienen o se destinan hacia actividades ilícitas.

(Continúa)

Dentro de las actividades relevantes en el año 2019, se destaca la valoración y optimización de políticas, procedimientos y controles que permitieran robustecer las gestiones sobre el adecuado conocimiento del cliente, aplicar y calibrar los modelos de perfilamiento sobre el comportamiento transaccional, y optimizar las actividades de monitoreo, generación y gestión de señales de alerta, identificación, análisis y reporte de operaciones sospechosas.

Los procesos de control y monitoreo del SARLAFT, contemplan seguimiento por parte del Oficial de Cumplimiento de verificación de cumplimiento de los mecanismos e instrumentos de control adoptados, así como la oportuna remisión de reportes a la UIAF cumpliendo con los plazos establecidos, como también la evaluación del sistema por parte de la Junta Directiva de conformidad con los informes trimestrales presentados por el Oficial de Cumplimiento, en consonancia con el reporte anual de auditoria interna y los reportes elaborados por la Revisoría Fiscal, junto con las recomendaciones cuando a ello hay lugar, sobre el sistema.

a. Medición de riesgos

Para propósitos de medición de riesgos se realizaron los siguientes monitoreos:

a) Monitoreo de vinculación a nuevos clientes con periodicidad trimestral

b) Monitoreo de operaciones (transacciones), diarias y mensuales mediante las herramientas de gestión de alertas – Detectart y R (Segmentación)

c) Monitoreo de Clientes PEP´s y relacionados

d) Monitoreo clientes de nivel de riesgo alto

e) Monitoreo de Clientes Extranjeros

f) Monitoreo Clientes menores de edad

g) Procesos de Due Diligence para nuevos prospectos clientes

h) Se analizaron constantemente las listas publicadas por el Departamento de Estado de los Estados Unidos (OFAC), las listas ONU como parte del monitoreo y control a las operaciones de clientes y listas de Sanciones Financieras Dirigidas, dando cumplimiento a las recomendaciones 6 y 7 del GAFI.

i) Capacitación al personal de la Compañía esto incluye inducción a nuevos funcionarios y actualización periódica a todos los niveles de la organización a través del curso virtual y capacitaciones de actualización presenciales a fin de reforzar los conocimientos a todos los niveles de la organización.

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

(Continúa)

k) Cumplimiento Normativo CE 007 de 2019 : En el mes de Junio de 2019, se aprobaron por parte de la Junta Directiva los ajustes realizados al código de Ética y Conducta de la entidad, y la actualización de procesos, manuales y canales de denuncia dando cumplimiento a la CE 007 de 2019 por medio de la cual se imparten instrucciones para facilitar la interposición de denuncias a quienes detecten eventuales irregularidades o desviaciones al código de ética al interior de las entidades vigiladas, como parte del fortalecimiento de los sistemas de control interno.

l) Se actualiza Manual “términos comité prácticas indebidas”, el cual tiene como propósito garantizar la conducta responsable y transparencia en las actividades y procesos que ejecutan los empleados, los Financial Planner, las Agencias Comerciales, los Agentes Independientes de Seguros (AIS), Proveedores, etc; previendo la afectación de la imagen de la compañía y cumpliendo de esta forma con los preceptos enmarcados en el Código de Conducta de la compañía y la Política de Prácticas Indebidas.

m) Por otro lado cabe señalar que se he realizado un monitoreo constante para verificar la calidad de la data y se han reforzado las campañas de actualización de datos de cara a los clientes, de la mano con el área de Mercadeo.

b. Gestión administración de riesgos

El área de Financial Crime Prevention administró los riesgos relacionados con el lavado de activos y la financiación del terrorismo; durante el año se realizaron dos evaluaciones de riesgos y de controles con el fin de evaluar su comportamiento y el grado de incidencia en la compañía. A través del testing de controles y su calificación se aplicó el resultado al riesgo inherente y se obtuvo el riesgo residual. De la misma forma se calificaron los factores (clientes, canales, productos y jurisdicciones) y los riesgos asociados (legal, reputacional, operativo y de contagio).

El riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo no tuvo un impacto económico en el ejercicio del 2019, toda vez que no se presentaron pérdidas asociadas a fallas de este sistema de prevención, ni a incumplimientos de la regulación respectiva. La calificación del perfil de riesgo residual es medio para el fondo.

c. Formación

El área de Financial Crime Prevention, cumplió a cabalidad con el programa de formación establecido para el año 2019, realizando los cursos SARLAFT presenciales y virtuales para todos los empleados (nuevos y antiguos) de la entidad, capacitando en temas de Prevención de Lavado de Activos y Financiación de Terrorismo, Anticorrupción y Soborno, entre otros temas.

De otra parte, se realizó capacitación a la Junta Directiva y se realizaron refuerzos masivos a la Fuerza Comercial, en aspectos de Prevención de Lavado de Dinero y

(Continúa)

Financiación del Terrorismo, Corrupción y Soborno, y buenas prácticas a los colaboradores de la compañía mediante el boletín Grandes cosas en Skandia y por medio de los TV ubicados en toda la Organización; con el fin de mantener informados y actualizados a los funcionarios y de esta manera mejorar la cultura de riesgo de la entidad.

d. Órganos de control

Trimestralmente el sistema fue auditado por la Revisoría Fiscal (KPMG) quien presentó los informes a la Junta Directiva y al Oficial de Cumplimiento.

La Auditoría Interna también presentó su informe anual el 15 de mayo de 2019 a la Junta Directiva y al Oficial de cumplimiento indicando que el modelo está ajustado y sugiriendo mejoras en algunos temas.

7. EFECTIVO

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 corresponde a cuentas bancarias en entidades financieras nacionales por $115.361.302 y $11.770.000 respectivamente. No existen restricciones sobre el disponible al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

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 2019	2018
Itaú CorpBanca Colombia S.A	AAA	$ 2,027,032	$ 382,783
Bancolombia S.A.	AAA	21,164,508	5,064,233
Banco GNB Sudameris S.A.	AAA	44,832,289	5,587,796
Banco BBVA Colombia S.A.	AAA	245,886	54,403
Scotiabank Colpatria S.A.	AAA	8,493,741	91,713
Banco de Occidente	AAA	1,816,481	186,259
Banco Davivienda S.A.	AAA	36,780,746	402,189
Banco de la República	Sin Calificación	619	624
Total Efectivo		$ 115,361,302	$ 11,770,000

8. INVERSIONES A VALOR RAZONABLE CON CAMBIOS EN RESULTADOS

A continuación se relaciona el saldo de las inversiones a valor razonable con cambios en resultados al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Instrumentos de patrimonio y participación		
De emisores nacionales	$ 5.413.072	$ 199.435
Total instrumentos de patrimonio y participación	$ 5.413.072	$ 199.435

(Continúa)

La variación en los instrumentos de patrimonio corresponde al ingreso de recursos en el Fondo de Inversión Colectiva BTG Pactual Liquidez administrado por BTG Pactual S.A. Comisionista de Bolsa.

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, y California II con el 100% de participación en las bodegas No 18, 19 y 20 y el 80% en la bodega No 17; ambos fideicomisos están administrados por la Fiduciaria Alianza S.A. No existen restricciones sobre las inversiones.

	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Inversiones en derechos fiduciarios		
En bienes inmuebles	$ 65.996.888	$ 56.121.582
Total inversiones en derechos fiduciarios	$ 65.996.888	$ 56.121.582

9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

El siguiente es el detalle de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Saldo inicial	$ 333,264,076	$ 266,922,430
Anticipos (1)	14,306,670	53,492,288
Mejoras en propiedades de inversión	1,951,086	489,400
Cambio en el valor razonable (ver nota 15)	13,677,975	12,359,958
Total propiedades de inversión	$ 363,199,807	$ 333,264,076

(1) Corresponde al pago de proyectos en construcción donde el Fondo tiene participación, estos anticipos corresponde a los proyectos mencionados en el numeral (a) de esta misma nota.

Durante el año 2017 se reconoció como propiedad de inversión el valor total desembolsado por la compra de la participación mayoritaria de cinco (5) bodegas del Parque Logístico California – PLC en la ciudad de Barranquilla, el local No 11 de la Torre 3 de Centro Empresarial Colpatria y el tercer (3er) piso de las oficinas del edificio Torre Banco Falabella en la ciudad de Bogotá.

A continuación se relacionan los avalúos realizados por la firma experta Colliers Internacional y Logan Valuation y la valoración con UVR a diciembre de 2019 y 2018 por cada inmueble:

(Continúa)

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

Descripción	Saldo a 2019		Saldo a 2018	
	Avalúo	Valoración UVR	Avalúo	Valoración UVR
CC Arrecife - Local 116	7,439,000	4,185	7,417,000	78,646
CC Arrecife - Local 231	1,597,000	7,350	1,503,000	15,937
CC Arrecife - Local 102	860,860	67,140	812,000	8,610
CC Arrecife - Local 117	1,031,140	13,605	992,000	10,519
Local Comercial Zona Pepe Sierra	16,519,000	211,725	16,138,000	98,497
Locales 363-364 CC Santafe	5,337,000	79,519	5,089,000	15,564
Edificio 97 Punto Empresarial - P4	6,969,000	127,446	6,888,000	12,010
Parque Industrial Las Mercedes	21,480,146	277,617	21,189,570	105,830
Edificio Midtown 92 - 11 -Oficinas 601 a 605, 804-805, 901 a 905, Local 05 y Mezzanine 05	32,184,000	572,798	30,985,000	32,174
Local 11 y Centro Empresarial Colpatria (Torre 3)	186,588,000	1,064,878	176,780,000	1,558,682
Oficinas Piso 3 Edificio Torre Banco Falabella	10,363,000	165,952	9,540,000	12,350
Anticipos (a)	67,798,958	-	53,492,288	-
Mejoras en propiedades de inversión (b)	2,440,487	-	489,400	-
	$ 360,607,591	$ $ 2,592,216	$ 331,315,258	$ 1,948,818
		$ 363,199,807		$ 333,264,076

(a) El detalle de los anticipos para cada uno de los proyectos es:

Proyecto	Diciembre de 2019	Diciembre de 2018
Compra Proyecto de Inversión 79/11, Bogotá	$ 25.889.380	$ 13.242.710
Compra Cuarto Piso 92/11, Bogotá	10.810.520	8.431.520
Compra 51% Pacific Mall, Cali	31.818.058	31.818.058
Total anticipos de proyectos	$ 67.798.958	$ 53.492.288

(b) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 las mejoras a propiedades de inversión corresponden al Centro Empresarial Colpatria (Torre 3).

A la fecha no existen restricciones, el Fondo inicio la adquisición de los inmuebles a partir del año 2012, los gastos de operación corresponden a gastos de impuesto predial, escrituración y mantenimiento de los mismos.

(Continúa)

10. CUENTAS POR COBRAR

A continuación se relaciona el saldo de las cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Arrendamientos (1)	$ 119.880	$ 157.851
Arriendos por derechos fiduciarios (2)	875.213	407.974
Retención de IVA	73.567	51.512
Anticipo proveedores	4.802	-
	$ 1.073.462	$ 617.337

(1) Corresponde al canon de arrendamiento del mes de diciembre de 2019 pendiente de pago por parte de Ondademar S.A.S., Amdocs Colombia S.A.S., Conceptos Gastronómicos S.A.S., Bel Star S.A. y Avaya Communication de Colombia S.A.

(2) Corresponde a los recursos por cobrar provenientes de las utilidades netas generadas en los Fideicomisos Yacaré y California II de PLC en Barranquilla, administrados por Alianza Fiduciaria S.A. y a locales del centro comercial Pacific Mall en Cali administados por Fiduciaria Itau conforme a lo establecido en los contratos de fiducia de administración y pagos del mes de diciembre de 2019, los cuales son cancelados en enero de 2020.

11. CUENTAS POR PAGAR

	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Comisión de administración	$ 686.941	$ 502.331
Impuestos	501.861	412.725
Depósitos en garantía	45.841	-
Retención en la fuente	52.014	18.916
Servicios recibidos (1)	915.434	-
Cheques girados mayores a 6 meses	34.107	6.212
	$ 2.236.198	$ 940.184

(1) Al 31 de diciembre de 2019 corresponde a la contribución por valorización de las oficinas de la Torre 3 – Centro Empresarial Colpatria, decretada en el año 2019 y gastos legales y de honorarios del comité inmobiliario; estos servicios fueron recibidos en 2019 y quedan pendientes de facturar por parte del IDU, Garrigues Colombia S.A. y el comité inmobiliario del Fondo.

12. PASIVOS NO FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 los pasivos no financieros por $39.285 y $63.823 respectivamente, corresponden al saldo pendiente de amortización sobre los gastos en los que

(Continúa)

está incurriendo el Fondo, como lo son: gastos legales por estructuración de negocio de compra, pago a proveedores, gastos por adecuaciones.

13. ACTIVOS NETOS DE LOS INVERSIONISTAS

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el patrimonio del Fondo está representado por 32.346.550,331668 y 25.468.171,223378 unidades con un valor unitario de $16.965,303629 y $15.743,903214, equivalente a $548.769.048 y $400.968.423 respectivamente. La rentabilidad efectiva anual al cierre de cada año fue: 7,76% y 6,97% para el año 2019 y 2018, respectivamente.

14. 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	
	2019	**2018**
Edificio Yacaré	$ 176.172	$ 776.183
Proyecto PLC-Transportes Sanchez Polo	1.623.639	1.494.393
Proyecto PLC-Alimentos Polar Colombia	112.000	220.225
Proyecto PLC-Tactic Logistics	85.000	166.683
Proyecto PLC-Pepsico	350.000	-
Fiduagraria	1.282	1.110
Pilm 23 y 27	1.916.588	1.665.170
Pacific Mall	2.055.645	551.585
Total ingresos por derechos fiduciarios	6.320.326	4.875.349
Citibank Colombia S.A.	-	238.446
Banco Colpatria S.A.	518.646	244.367
Almacenes Éxito S.A.	569.315	553.902
C.I Onda de Mar S.A	63.909	61.399
Rafael J Turbay S.A.S	122.499	114.454
Estudio de Moda S.A.	87.501	81.690
Amdocs Colombia S.A.S	197.863	456.721
Branch Of Microsoft Colombia	1.330.605	1.274.545
Gastronomía Italiana en Colombia	1.580.074	1.648.513
Merck Sharp & Dohme Colombia S.A.S	7.664.927	7.354.361
HBO LAG Servicios Internacionales S.A.S	911.221	871.733
Garrigues Colombia S.A	909.529	176.277
Queo SAS	23.746	15.451
Dow Química Colombia S.A	1.219.489	785.960
Finvest y CIA	-	106.912
Banco Falabella S.A	975.431	941.524

(Continúa)

	Por los años terminados el 31 de diciembre de 2019	2018
Conceptos Gastronómicos S.A.S	88.652	-
Livanova Colombia S.A.S	251.430	-
Bel Star S.A.	137.522	-
Pedelta Colombia S.A	141.040	-
Schneider Electric Colombia S.A.S	629.952	-
Avaya Communication de Colombia S.A	39.369	-
Total arrendamientos inmuebles	17.462.720	14.926.255
Total derechos fiduciarios y arrendamientos	$ 23.783.046	$ 19.801.604

15. INGRESOS REEVALUACIÓN PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 corresponde a la actualización del avalúo comercial realizado por el avaluador externo Colliers Internacional y Logan Valuation a los inmuebles.

	Para los años terminados al 31 de diciembre de 2019	2018
CC Arrecife - Local 116	$ 75.101	$ 140.961
CC Arrecife - Local 231	106.663	151.914
CC Arrecife - Local 102	55.708	33.707
CC Arrecife - Local 117	47.065	68.866
Local Comercial Zona Pepe Sierra	748.317	592.566
Locales 363-364 CC Santafé	267.530	237.896
Edificio 97 Punto Empresarial - P4	265.971	962.405
Parque Industrial Las Mercedes	126.538	844.011
Edificio Midtown 92 - 11 -Oficinas 601 a 605, 804-805, 901 a 905, Local 05 y Mezzanine 05	1.197.498	1.190.567
Centro Empresarial Colpatria (Torre 3)	10.416.981	7.780.449
Oficinas Piso 3 Edificio Torre Banco Falabella	370.603	356.616
Total ingresos reevaluación propiedades de inversión	$ 13.677.975	$ 12.359.958

(Continúa)

16. OTROS GASTOS

	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Comisión por administración	$ 6.630.859	$ 5.832.811
Comisión por servicios bancarios	1.898	976
Interés obligación financiera(1)	387.103	-
Gravamen a los movimientos financieros	127.480	219.241
Pérdida en cuentas de ahorro	-	223
Gastos de contribuciones, honorarios, otros	5.149.671	4.295.845
	$ 12.297.011	$ 10.349.096

(1) En el año 2019 se tuvo un crédito con el banco Davivienda por $12.000.000, el cual generó intereses. El crédito fue cancelado en su totalidad en el mes de septiembre del mismo año.

17. CONTINGENCIAS

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

18. HECHOS POSTERIORES

No se conocieron eventos subsecuentes que tengan impacto sobre los estados financieros entre el 31 de diciembre de 2019 y la fecha del informe del Revisor Fiscal y que deban ser revelados.