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

Teléfono 57 (1) 6188000
57 (1) 6188100
Fax 57 (1) 2185490
57 (1) 6233403
www.kpmg.com.co

INFORME DEL REVISOR FISCAL DE SKANDIA SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. SOBRE EL FONDO DE INVERSION 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 I (el Fondo), administrado por Skandia Sociedad Fiduciaria S.A. (la Fiduciaria), los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2020 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 2020, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, de acuerdo con Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia, aplicadas de manera uniforme con el año anterior.

Bases para la opinión

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

Asuntos clave de auditoría

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

Otros asuntos

Los estados financieros al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 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 4 de marzo de 2020, 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 yeventos subyacentes para lograr una presentación razonable.

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

Informe sobre otros requerimientos legales y regulatorios

Con base en el resultado de mis pruebas, en mi concepto durante 2020:

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 conservandebidamente.

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 enel estado de situación financiera y en el estado de resultados integrales de los sistemas de administración de riesgos aplicables al Fondo.

Para dar cumplimiento a lo requerido en los artículos 1.2.1.2. y 1.2.1.5. del Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015, en desarrollo de la responsabilidad del Revisor Fiscal contenida en el numeral 3° del artículo 209 del Código de Comercio, relacionada con la evaluación de si hay y son adecuadas las medidas de control interno, de conservación y custodia de los bienes de la Sociedad o de terceros que estén en su poder, emití un informe separado sobre la Fiduciaria que administra el Fondo, de fecha 4 de marzo de 2021.

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

4 de marzo de 2021

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 2020
(Con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2019)
(Expresado en miles de pesos)

		31 de diciembre de	
ACTIVO	**Nota**	**2020**	**2019**
Efectivo	7	$ 26,381,441	$ 115,361,302
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados			
Instrumentos de patrimonio y participación	8	1,027,911	5,413,072
Inversiones derechos fiduciarios	9	224,184,465	65,996,888
Propiedades de inversión	10	308,987,172	363,199,807
Cuentas por cobrar	11	670,198	1,073,462
Total activo		$ 561,251,187	$ 551,044,531
PASIVO			
Cuentas por pagar	12	$ 3,078,009	$ 2,236,198
Pasivos no financieros	13	28,809	39,285
Total pasivo		3,106,818	2,275,483
ACTIVOS NETOS DE LOS INVERSIONISTAS:			
Activos netos atribuibles a los inversionistas adherentes al Fondo de Inversión Colectiva	14	558,144,369	548,769,048
Total activos netos de los inversionistas		558,144,369	548,769,048
Total pasivos y activos netos de los inversionistas.		$ 561,251,187	$ 551,044,531

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

Carolina Nieto Murillo
Representante Legal (*)

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

Ana María Rodríguez Abella
Revisor Fiscal de Skandia
Sociedad Fiduciaria S.A
T. P. 165704-T
Miembro de KPMG S.A.S.
(Véase mi informe del 4 de marzo de 2021)

(*) 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
Por el año que terminó al 31 de diciembre de 2020
(Con cifras comparativas por el año que termino al 31 de diciembre de 2019)
(Expresado en miles de pesos)

	Nota	Por el año que terminó al 31 de diciembre de 2020	2019
Operaciones continuas			
Ingreso de actividades ordinarias			
Ganancia en arrendamientos y otros ingresos de bienes inmuebles	15	$ 25,029,423	$ 23,783,046
Ganancia por valoración de inversiones a valor razonable - Instrumentos de patrimonio		114,840	103,253
Ganancia en valoración en derechos fiduciarios		6,529,450	5,497,253
Ingresos reevaluación propiedad de inversión, neto	16	2,959,259	13,677,975
Deterioro de cuentas por cobrar	11	(13,124)	-
		34,619,848	43,061,527
Otros ingresos			
Intereses		1,488,108	1,813,997
Otros ingresos operacionales		96,516	13,364
		1,584,624	1,827,361
Otros gastos	17	(12,329,772)	(12,297,011)
Total rendimientos abonados		23,874,700	32,591,877
Total resultado integral		$ 23,874,700	$ 32,591,877

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

Ana María Rodríguez Abella
Revisor Fiscal de Skandia
Sociedad Fiduciaria S.A
T. P. 165704-T
Miembro de KPMG S.A.S.
(Véase mi informe del 4 de marzo de 2021)

(*) 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

Por el año que terminó al 31 de diciembre de 2020

(Con cifras comparativas por el año que termino al 31 de diciembre de 2019)

(Expresado en miles de pesos)

Por el año que terminó al 31 de diciembre de 2020 y 2019	**Participaciones en Fondos de Inversión Colectiva**	**Rendimientos abonados**	**Total activos netos de los inversionistas**
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
Neto de aportes y retiros	(14,499,379)	-	(14,499,379)
Rendimientos abonados	-	23,874,700	23,874,700
Saldo al 31 de diciembre de 2020	$ 403,535,041	$ 154,609,328	$ 558,144,369

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

Ana María Rodríguez Abella
Revisor Fiscal de Skandia
Sociedad Fiduciaria S.A
T. P. 165704-T
Miembro de KPMG S.A.S.
(Véase mi informe del 4 de marzo de 2021)

(*) 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
Por el año que terminó al 31 de diciembre de 2020
(Con cifras comparativas por el año que termino al 31 de diciembre de 2019)
(Expresado en miles de pesos)

	Nota	Por el año que terminó al 31 de diciembre de 2020	2019
Flujos de efectivo provistos por (utilizados en) las actividades de operación			
Rendimientos abonados		$ 23,874,700	$ 32,591,877
Conciliación entre los rendimientos abonados y el efectivo neto provisto por las actividades de operación:			
Causación intereses obligaciones financieras		-	387,104
Ganancia por valoración de inversiones		(114,840)	(103,253)
Ganancia valoración en derechos fiduciarios		(6,529,450)	(5,497,253)
Ganancia revaluación propiedad de inversión		(2,959,259)	(13,677,975)
Deterioro en cuentas por cobrar	11	13,124	-
Disminución (aumento) en inversiones		4,500,001	(5,110,384)
Disminución (aumento) de propiedades de inversión		57,171,894	(16,257,756)
Aumento en derechos fiduciarios		(151,658,127)	(4,378,053)
Disminución (aumento) en cuentas por cobrar		390,140	(456,125)
Aumento en cuentas por pagar		841,811	1,296,014
Disminución en pasivos no financieros		(10,476)	(24,538)
Neto aportes y retiros		(14,499,379)	115,208,748
Flujo de efectivo neto (usado en) provisto por las actividades de operación		(88,979,861)	103,978,406
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)
(Disminución) aumento neto en el efectivo		(88,979,861)	103,591,302
Efectivo al inicio del periodo		115,361,302	11,770,000
Efectivo al final del periodo		$ 26,381,441	$ 115,361,302

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

Carolina Nieto Murillo
Representante Legal (*)

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

Ana María Rodríguez Abella
Revisor Fiscal de Skandia
Sociedad Fiduciaria S.A
T. P. 165704-T
Miembro de KPMG S.A.S.
(Véase mi informe del 4 de marzo de 2021)

(*) 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 2020
(Con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2019)
(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 S.A. Sociedad Administradora de Inversión (SAI) suspender la vinculación de nuevos adherentes a las Carteras Colectivas administradas y convocar Asambleas informativas y deliberatorias, con el fin de determinar el futuro de las carteras colectivas administradas y notificar a los inversionistas del proceso de toma posesión y posterior liquidación.

Por tanto el día 4 de diciembre de 2012, los Inversionistas de la Cartera Colectiva Cerrada y por Compartimentos Interbolsa Inmobiliaria en Asamblea Extraordinaria decidieron trasladar la administración del Fondo de Inversión Colectiva a Skandia Sociedad Fiduciaria (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.

(Continúa)

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.

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 2020 ante la Superintendencia Financiera de Colombia el 4 de enero de 2021.

El Fondo se encuentra activo y la última rendición de cuentas se efectuó con corte al 31 de diciembre de 2020 y fue enviada el 15 de enero de 2021 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, 2483 de 2018, 2270 de 2019 y 1432 de 2020.

Las NCIF aplicables en 2020 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 2018 y la incorporación de la modificación a la NIIF 16 Arrendamientos: Reducciones del Alquiler relacionadas con el COVID – 19 emitida en 2020.

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

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

2.2 Bases de medición y presentación

Los estados financieros 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:

(Continúa)

- Efectivo.

- Inversiones a valor razonable con cambios en resultados

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

2.3 Moneda funcional y de presentación

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

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

2.4 Uso de estimaciones y juicios

La preparación de los estados financieros requiere que el Fondo realice juicios, estimaciones y supuestos contables que afectan los montos de ingresos y gastos, activos y pasivos, y revelaciones relacionadas, y también la revelación de pasivos contingentes al cierre del período sobre el que se informa. Estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible en la fecha de emisión de los presentes estados financieros, pero es posible que 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 han realizado los siguientes juicios y estimaciones, que tienen efecto sobre los importes reconocidos en los presentes estados financieros. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones:

Información sobre el valor razonable de las inversiones en propiedades de inversión que fueron valuados usando asunciones basadas en datos observables de mercado del sector inmobiliario.

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.

(Continúa)

3.1 Efectivo

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

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

3.2 Inversiones a valor razonable con cambios en resultados

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

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

Las participaciones en Fondos de Inversión Colectiva se valoran teniendo en cuenta el valor de la unidad calculado por la sociedad Fiduciaria, 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

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

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

(Continúa)

percibidas de aquellos proyectos que se han terminado son reconocidas como ingresos por arrendamiento.

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

La participación en el derecho fiduciario que tiene el Fondo en el Fideicomiso Parque Logístico California se actualiza en un plazo máximo de tres meses, con base en los estados financieros entregados por el administrador del Fideicomiso y teniendo en cuenta el porcentaje de la participación del Fondo en dicho fideicomiso.

3.4 Propiedades de inversión

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

- Que de él sea probable que se deriven beneficios económicos futuros.

- Propiedades (terrenos o edificios, considerados en su totalidad o en parte, o ambos) que se tienen para obtener rentas, plusvalía o ambas.

- No están destinados al suministro de algún servicio para el Fondo, ni a fines administrativos.

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

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

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

3.5 Cuentas por cobrar

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

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

(Continúa)

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

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

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

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

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

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

3.6 Cuentas por pagar

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.

3.7 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.

(Continúa)

3.8 Reconocimiento de ingresos

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

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

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

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

3.9 Reconocimiento de gastos

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

- Los impuestos y contribuciones que graven directamente los bienes inmuebles y demás activos del Fondo, los valores o los ingresos del mismo, así como los costos relacionados con el traspaso de la propiedad de los bienes inmuebles y el registro de tales inmuebles cuando a ello haya lugar.

- La remuneración de la Sociedad Fiduciaria y del Gestor Externo en caso de existir.

- Los gastos bancarios que se originen en el depósito y transferencia de los recursos del Fondo.

- Los gastos derivados de la realización de operaciones a través de los sistemas de negociación y los gastos en que se incurra en desarrollo de operaciones de crédito o por el otorgamiento de garantías por parte del Fondo con el propósito de realizar inversiones.

- Los gastos en que llegue a incurrirse por el pago de comisiones relacionadas con la intermediación comercial que permita la celebración de cualquier tipo de negocio por medio del cual el Fondo reciba, alquile o enajene activos admisibles de acuerdo con la política de inversión contenida en este reglamento, así como las relacionadas con la

(Continúa)

realización de operaciones, así como la participación en sistemas de negociación de valores.

- El valor de los seguros y amparos de los activos del Fondo, distintos de la garantía de que trata el artículo 1.9 del Reglamento del Fondo, incluyendo los seguros para mantener la integridad de los inmuebles.

- Los gastos en los que se incurra por concepto de comisiones fiduciarias cuando a ello haya lugar.

- Los gastos de seguros de responsabilidad civil (daños y perjuicios), pólizas de cumplimiento, garantías bancarias y en general garantías para participar en los procesos de realización de inversiones.

- El costo del contrato de custodia de los valores que hagan parte del portafolio del Fondo.

- Los gastos en los que se incurra por concepto de coberturas o derivados.

- Los costos de inscripción y sostenimiento de los valores ante el Registro Nacional de Valores y en la Bolsa de Valores de Colombia.

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

- 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.

(Continúa)

- Los gastos en que incurra para la citación y celebración de las Asambleas de los Inversionistas.

- Los honorarios y gastos causados a favor de los miembros del Comité de Inversiones Inmobiliarias.

- El costo del servicio de información del proveedor de precios necesario para la valoración del Fondo.

- El costo del contrato de depósito de los valores que componen el portafolio del Fondo.

- Los honorarios y gastos causados por la revisoría fiscal del Fondo.

- El costo de elaboración y envío de los extractos.

- Los derivados de la calificación del Fondo, si la Sociedad Administradora decide que debe ser calificado, sin perjuicio de lo establecido en el Artículo 3.1.1.3.6 del Decreto 2555 de 2010, o cualquier norma que lo modifique, complemente o derogue.

- Los intereses y demás rendimientos financieros que deban cancelarse por razón de operaciones de reporto o repo pasivos, simultáneas pasivas y transferencias temporales de valores y para el cubrimiento de los costos de los créditos y otras operaciones apalancadas que se encuentren autorizadas si a ellas hubiere lugar de acuerdo con el Reglamento.

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

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:

(Continúa)

Tipo de participación	Porcentaje fijo (E.A.)
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}.

4. NORMAS EMITIDAS NO EFECTIVAS

A continuación, se relacionan las enmiendas emitidas por el IASB durante los años 2019 y 2020; algunas de ellas entraron en vigencia a nivel internacional a partil del 1 de enero de 2020 y 2021 y otras entrarán en vigencia a partir del 1 de enero de 2022 y 2023. Estas normas aún no han sido adoptadas en Colombia.

Mejoras Anuales a las Normas NIIF 2018–2020. Modificación a la NIIF 9. Comisiones en la "prueba del 10%" respecto de la baja en cuenta de pasivos financieros. Se adiciona texto al párrafo B3.3.6 y de adiciona el B3.3.6A, para aclarar el reconocimiento de las comisiones pagadas (al resultado si se trata de una cancelación del pasivo, o como menor valor del pasivo si no se trata como una cancelación). No se espera un impacto significativo sobre los estados financieros del Fondo.

5. DETERMINACIÓN DE VALORES RAZONABLES

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

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:

(Continúa)

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.

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 2020 y 31 de diciembre de 2019.

(Continúa)

31 de Diciembre de 2020	Nivel 2	Total
Inversiones derechos fiduciarios	$ 224.184.465	$ 224.184.465
Derecho fiduciario total	$ 224.184.465	$ 224.184.465
Emisores nacionales	$ 1.027.911	$ 1.027.911
Títulos de patrimonio total	$ 1.027.911	$ 1.027.911
Inmuebles comerciales	$ 308.987.172	$ 308.987.172
Inmuebles comerciales total	$ 308.987.172	$ 308.987.172

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

A continuación, se presentan las inversiones que pasaron de jerarquía nivel 3 a nivel 2 debido a que el modelo de valoración utilizado incorpora información observable en el mercado:

Inversiones en inmuebles	$ 298.338.832
Derechos Fiduciarios en Patrimonios Autónomos, Participaciones o Derechos en Empresas	47.378.314

Durante lo corrido del año 2020 el FIC Comprar para arrendar tuvo un crecimiento de 22,91% en el valor de mercado llegando a $534.199.548, su principal inversión está dada en Inversiones en inmuebles y esta representa un 57,84% del portafolio.

Por otra parte, el 41,97% del portafolio corresponde a derechos fiduciarios en patrimonios Autónomos (DPATAUT), esta clase de inversión tuvo un crecimiento de 26,78% equivalente a $158.187.578. Finalmente, el porcentaje restante se distribuye en participaciones en carteras colectivas abiertas sin pacto de permanencia (CCA) y carteras colectivas escalonadas, sin títulos y/o valores participativos (CCE).

Durante el 2020, el valor de mercado de los títulos que componen el portafolio presentó un valor máximo de $534.199.548, un valor mínimo de $489.780.341 y un promedio de $516.006.221.

(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.

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 y se han clasificado en nivel 2, esto teniendo en cuenta que las metodologías utilizadas incorporan criterio de mercado como lo son múltiplos comparables.

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 Skandia Comprar para Arrendar -1, aplica tanto las disposiciones referentes al Gobierno Corporativo como a la gestión de riesgos establecida para Skandia Sociedad Fiduciaria S.A.

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

(Continúa)

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.

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

(Continúa)

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 2020 y 2019, la concentración por calificación de los recursos invertidos por el Fondo se detalla a continuación (El valor informado a continuación corresponde al portafolio de inversión, propiedades de inversión, cuentas por cobrar y recursos disponibles en cuentas de ahorro, no incluye la posición en cuentas corrientes o recaudadoras):

	31 de diciembre de 2020	
Calificación	**Valor de mercado**	**% de concentración**
AAA / Aaa	$ 1.025.030	0%
No requiere / Sin Calificación	533.174.517	95%
F1+ / BRC 1+ / VrR 1+	25.484.567	5%
Total	$ 559.684.114	100%

	31 de diciembre de 2019	
Calificación	**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%

(Continúa)

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

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

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

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

	31 de diciembre 2020		31 de diciembre 2019	
Tipo de Titulo	**Valor de Mercado**	**% de Concentración**	**Valor de Mercado**	**% de Concentración**
Anticipos	$ -	0%	$ -	0%
Depósitos a la vista	25.484.566	5%	114.010.518	21%
Fideicomiso	224.184.465	40%	123.793.563	23%
Fondos de inversión colectiva	1.027.911	0%	5.413.072	1%
Inversiones inmobiliarias	308.987.172	55%	305.403.132	56%
Total	$ 559.684.114	100%	$ 548.620.285	100%

(Continúa)

Efectivo

El Fondo mantenía efectivo por $26.381.441 y $115.361.302 al 31 de diciembre de 2020 y 2019 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.

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.

(Continúa)

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 para el portafolio y activos al 31 de diciembre de 2020:

Instrumento	Hoy	30 días	60 días	90 días	120 días
Efectivo y FICS abiertos	26.510	26.510	27.346	28.068	28.684
Ingresos por arriendos	-	2.232	2.121	2.015	1.914
Total ingresos	-	2.232	2.121	2.015	1.914
Impuestos inmuebles	-	195	199	199	200
Seguros	-	-	-	-	-
Gastos financieros	-	84	84	84	84
Proyectos y adecuaciones aprobadas*	-	-	-	-	-
Redención anticipada de rendimientos	-	-	-	-	-
Comisión administración		688	688	688	688
Otros pasivos variables estimados	-	374	374	374	374
Total pasivos	-	1.395	1.399	1.399	1.400
Activos - Pasivos	26.510	27.346	28.068	28.684	29.198

Durante el año, no se presentaron descalces de liquidez en las diferentes bandas de tiempo. La contingencia sanitaria del Covid – 19, no género en nuestros portafolios salidas atípicas. Mensualmente, se monitorearon nuestros informes y no hubo ningún tipo de alerta; durante esta contingencia los portafolios contaron con la liquidez suficiente.

6.3 Riesgo de mercado

El riesgo de mercado lo constituye la posibilidad que se tiene de incurrir en pérdidas asociadas a cambios en los factores de riesgo que influyen sobre la valoración de los portafolios como las tasas de interés, los precios de los activos y las monedas en donde se mantienen posiciones.

Esto puede traer como consecuencia caídas del valor de los Fondos administrados, o desempeños adversos frente a los portafolios de referencia o portafolios benchmark.

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.

(Continúa)

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 Skandia, se definen escalas para cada portafolio. La estrategia de administración del riesgo de mercado para la Sociedad parte de la definición del objetivo que se persigue con los recursos o perfil de riesgo.

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

(Continúa)

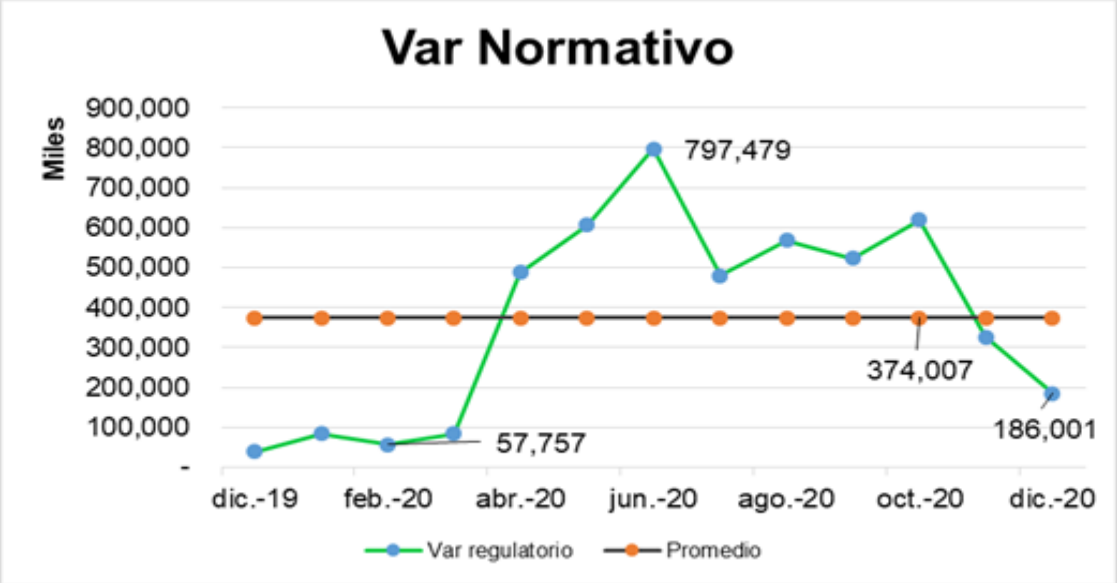
con el objetivo de retroalimentar al proveedor sobre las diferencias de precios más significativas y que estos sean revisados.

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

Análisis de la sensibilidad de valor razonable

A continuación, las variaciones de cada uno de los factores de riesgo y el VaR diversificado:

	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019	% Variación
Fondos de Inversión Colectiva	186.001	39.890.00	366.28%
Valor en riesgo total	186.001	39.890.00	366.28%



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).

(Continúa)

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 2020 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 que la vicepresidencia de Riesgos de la Compañía ha especializado su equipo de trabajo vinculando al Director de Riesgos de negocio quien es el responsable de la gestión de los riesgos operacionales, de seguridad de la información y ciberseguridad y otros riesgos no financieros. De esta forma se refuerza el equipo de trabajo promoviendo la gestión integral de los diferentes sistemas de administración de riesgos de la compañía.

Por otra parte, se finalizó la Implementación del software especializado para la administración de los riesgos operativos permitiendo eficiencia en la identificación y medición de los riesgos, así como mejoras en el monitoreo pues permite almacenar evidencia de la ejecución de controles.

Así mismo, se realizó la revisión e identificación de los cambios más relevantes, principalmente en la ejecución de controles relevantes de los procesos más críticos de la compañía debido a los cambios generados por la crisis sanitaria.

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 cuenta con 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.

El área de Financial Crime Prevention, durante el año 2020 aplicó los procedimientos, procesos y controles tendientes a evitar riesgos relacionados con el Lavado de Activos y la Financiación del Terrorismo, así mismo, se adoptaron correctivos generados por resultados de la revisión de procesos, la optimización de procedimientos, la implementación de controles, las recomendaciones recibidas por Auditoría y Revisoría Fiscal, lo anterior alineado a las mejores prácticas internacionales y locales relacionadas con la prevención de LA/FT.

(Continúa)

A continuación, las actividades que se adelantaron durante este periodo:

- Dentro de las actividades relevantes en el año 2020, se destaca la actualización de políticas, procedimientos y controles que permitieran robustecer las gestiones del Fondo sobre el adecuado conocimiento del cliente, aplicar y calibrar los modelos de perfilamiento sobre el comportamiento transaccional (Segmentación), y optimizar las actividades de monitoreo, generación y gestión de señales de alerta, identificación, análisis y reporte de operaciones sospechosas.

- Modificaciones al Manual SARLAFT, relacionadas con nuevos procesos debido a cambios normativos, ajustes en los procesos y procedimientos del área de Financial Crime Prevention, procesos de vinculación por medio de plataformas tecnológicas y canales virtuales aprobados por la Superintendencia Financiera de Colombia.

- En cumplimiento de la normatividad vigente, la Junta Directiva estableció parámetros y directrices a partir de las cuales la Alta Administración y el Oficial de Cumplimiento han desarrollado procesos, reglas de conducta y procedimientos particulares plasmados en el Código de Ética y Conducta y en el Manual SARLAFT, los cuales fueron actualizados durante el año 2020.

  Las políticas controles y procedimientos implementados buscan prevenir el uso del fondo por elementos criminales para propósitos ilícitos. Dichas acciones incluyen entre otros aspectos, el conocimiento del cliente y de sus operaciones con el fondo, definición de segmentos de mercado, monitoreo de transacciones, capacitación al personal y reportes de operaciones sospechosas a la autoridad competente.

- El modelo de riesgos implantado en el fondo contempla los siguientes aspectos:

  — Metodología de identificación, valoración, control y monitoreo de los riesgos LA/FT

  — Metodología de análisis de riesgos

  — Identificación de riesgos

  — Perfil de riesgo

  — Determinación de los factores de riesgos asociados

  — Tratamiento de riesgos

Los procesos de control y monitoreo del SARLAFT contemplaron seguimiento por parte del Oficial de Cumplimiento en relación a la 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 a nivel normativo.

(Continúa)

Los principales mecanismos de control utilizados, para garantizar una adecuada identificación, evaluación y administración del riesgo, comprendió los siguientes aspectos durante el año 2020:

a. Informes trimestrales del oficial de cumplimiento

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

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

Se realizaron dos (2) comités SARLAFT, dando cumplimiento a lo descrito en el Manual SARLAFT, con el objetivo de dar a conocer las gestiones realizadas por parte del área de Financial Crime Prevention, en esta materia.

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

b. Monitoreo

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

(Continúa)

Entre los monitoreos realizados se tienen:

a) Validación FIC inmobiliarios 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) Gestión alertas modelo de segmentación factores de riesgo

e) Monitoreo clientes de nivel de riesgo alto, medio y bajo

f) Procesos de Due Diligence para Prospectos clientes FIC inmobiliario

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

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

i) Con el fin de identificar las fallas existentes en los procesos relacionados con errores de digitación en la información el momento del registro de información como la vinculación y actualización de datos de clientes, se generaron informes trimestrales de calidad y poblamiento para optimización de dicho proceso a nivel operativo.

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

c. Gestión administración de riesgos

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

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

(Continúa)

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

d. Control

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

Con el fin de mejorar continuamente los sistemas de gestión de riesgos, la Superintendencia Financiera de Colombia (SFC) presentó el Sarlaft 4.0 (CE 027 de Septiembre de 2020), una nueva versión del Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación al Terrorismo (Sarlaft). Con esta, se crea un espacio adecuado para avanzar en innovación y profundizar la inclusión financiera mediante la promoción de mecanismos tecnológicos.

La nueva versión establece los lineamientos para que las entidades vigiladas determinen su procedimiento de conocimiento del cliente con un enfoque basado en riesgos; adicionalmente, promueve la adopción de herramientas tecnológicas para adelantar vinculación de clientes por medio de canales digitales, elimina la obligatoriedad de diligenciar el formulario de vinculación, entre otras ventajas.

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

De acuerdo con lo anterior, la entidad desde el II semestre de 2020, inició optimización de los procesos SARLAFT en el proyecto AML Segmentación y Prevención de Fraude, para efectos de dar cumplimiento a los ajustes solicitados en dicha normativa, la cual tendrá que ser implementada en Septiembre de 2021.

e. Formación

El área de Financial Crime Prevention, cumplió a cabalidad con el programa de formación establecido para el año 2020, 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.

(Continúa)

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

f. Órganos de control

El Área de Cumplimiento, durante el año 2020 recibió y dio oportuna respuesta a la totalidad de las solicitudes de las autoridades, se trata de requerimientos realizados por diversos entes del Estado que en cumplimiento de sus obligaciones legales solicitaron información de Clientes o Usuarios.

Superintendencia Financiera de Colombia

Durante el año 2020, la Superintendencia Financiera realizó solicitud de requerimientos, los cuales fueron respondidos oportunamente por la Entidad.

Revisoría Fiscal

Durante el año 2020, la Revisoría Fiscal generó requerimientos de información trimestrales con el fin de evaluar y analizar el Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y/o Financiación de Terrorismo de la entidad, resultado de estos, se recibieron informes donde se emiten conceptos y recomendaciones que se adoptan, atienden e implementan fortaleciendo la Prevención de LA/FT.

Auditoria Interna

La auditoría Interna realizó un análisis del cumplimiento del Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo y generó un informe en el mes de Abril de 2020, generando algunas recomendaciones, emitimos respuesta al informé indicando los planes de acción y los controles implementados por parte del área de Financial Crime Prevention para mitigar los riesgos relacionados con el SARLAFT.

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

Es importante mencionar que el modelo de riesgo adoptado por la Entidad, agrupa los factores y perfiles necesarios para mitigar el riesgo de Lavado de Activos y/o Financiación del Terrorismo, de acuerdo a los resultados de la evaluación realizada por el área de Financial Crime Prevention, sin embargo, continuamos desarrollando actividades para mejorarlo y fortalecerlo

(Continúa)

7. EFECTIVO

	31 de diciembre de 2020	2019
Caja	$ 200	$ -
Saldos bancarios en moneda nacional	26.381.241	115.361.302
Efectivo	$ 26.381.441	$ 115.361.302

No existen restricciones sobre el disponible al 31 de diciembre de 2020 y 2019.

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	31 de diciembre 2020 Calificación	2020 Saldo	2019 Calificación	2019 Saldo
Itaú CorpBanca Colombia S.A	AAA	$ 190.720	AAA	$ 2.027.032
Bancolombia S.A.	AAA	5.168.009	AAA	21.164.508
Banco GNB Sudameris S.A.	AA+	624.302	AAA	44.832.289
Banco BBVA Colombia S.A.	AAA	251.617	AAA	245.886
Scotiabank Colpatria S.A.	AAA	93.105	AAA	8.493.741
Banco de Occidente S.A.	AAA	612.935	AAA	1.816.481
Banco Davivienda S.A.	AAA	19.439.934	AAA	36.780.746
Banco de la República	Sin Calificación	619	Sin Calificación	619
Total Efectivo Moneda Nacional		$ 26.381.241		$ 115.361.302

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 2020 y 2019.

	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Instrumentos de patrimonio y participación		
De emisores nacionales	$ 1.027.911	$ 5.413.072
Total instrumentos de patrimonio y participación	$ 1.027.911	$ 5.413.072

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

(Continúa)

9. INVERSIONES EN DERECHOS FIDUCIARIOS

A continuación se relaciona el saldo de las inversiones de los derechos fiduciarios en los Fideicomisos denominados Yacaré, donde se tiene el 60% de la participación, California II con el 100% de participación en las bodegas No 18, 19 y 20 y el 80% en la bodega No 17; ambos fideicomisos están administrados por la Fiduciaria Alianza S.A. También se encuentra la inversión en el Proyecto Milla de Oro y Pacific Mall administrados por Itaú Fiduciaria S.A., y el Proyecto Sequoya administrado por Fiduciaria Bogotá S.A., Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 no existen restricciones sobre las inversiones.

	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Inversiones en derechos fiduciarios		
En bienes inmuebles	$ 224.184.465	$ 65.996.888
Total inversiones en derechos fiduciarios	$ 224.184.465	$ 65.996.888

No existen restricciones sobre las inversiones en derechos fiduciarios al 31 de diciembre de 2020 y 2019.

10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

A continuación se relacionan los avalúos realizados por la firma experta Logan Valuation y la valoración con UVR a diciembre de 2020 y 2019 por cada inmueble:

	Saldo a 2020		Saldo a 2019	
Descripción	**Avalúo**	**Valoración UVR**	**Avalúo**	**Valoración UVR**
CC Arrecife - Local 116	$ 7.887.000	$ (3.734)	$ 7.439.000	$ 4.185
CC Arrecife - Local 231	1.630.000	(772)	1.597.000	7.350
CC Arrecife - Local 102	872.235	(413)	860.860	67.140
CC Arrecife - Local 117	1.044.765	(495)	1.031.140	13.605
Local Comercial Zona Pepe Sierra	17.362.400	(65.800)	16.519.000	211.725
Locales 363-364 CC Santafé	5.332.000	9.177	5.337.000	79.519
Edificio 97 Punto Empresarial - P4	6.500.000	(7.763)	6.969.000	127.446
Parque Industrial las Mercedes	20.538.509	(77.837)	21.480.146	277.617
Edificio Midtown 92 - 11 -Oficinas 601 a 605, 804-805, 901 a 905, Local 05 y Mezzanine 05	32.991.000	(39.401)	32.184.000	572.798
Local 11 y Centro Empresarial Colpatria (Torre 3)	193.822.323	290.586	186.588.000	1.064.878
Oficinas Piso 3 Edificio Torre Banco Falabella	10.269.000	8.108	10.363.000	165.952
Anticipos	10.552.284	-	67.798.958	-
Mejoras en propiedades de inversión (a)	74.000	-	2.440.487	-
	$ 308.875.516	$ 111.656	$ 360.607.591	$ 2.592.216
		$ 308.987.172		$ 363.199.807

(Continúa)

(a) A 31 de diciembre de 2020 y 2019 las mejoras a propiedades de inversión corresponden al Crentro 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.

11. CUENTAS POR COBRAR

A continuación se relaciona el saldo de las cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2020 y 2019.

	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Arrendamientos (1)	$ 83.913	$ 119.880
Utilidades por derechos fiduciarios (2)	520.086	875.213
Retención de IVA	79.323	73.567
Anticipo proveedores	-	4.802
Deterioro de cuentas por cobrar (3)	(13.124)	-
	$ 670.198	$ 1.073.462

(1) Corresponde al canon de arrendamiento del mes de diciembre de 2020 pendiente de pago por parte de Galderma de Colombia S.A., Gastronomína Italiana en Colombia S.A., Avaya Communication de Colombia S.A. Estos canon fueron cancelados en el mes de enero de 2021, también se encuentra el arriendo de Onda de Mar S.A, que hace parte del deterioro de las cuentras por cobrar.
Al 31 de diciembre de 2019 corresponde al canon de arrendamiento pendiente de pago por parde de Onda de Mar S.A.S., Amdocs Colombia S.A.S., Conceptos Gastronómicos S.A.S., Bel Star S.A. y Avaya Communication de Colombia S.A; estos canon fueron cancelados en enero de 2020.

(2) Corresponde a los recursos por cobrar provenientes de las utilidades netas generadas en el Fideicomiso California II de PLC en Barranquilla, administrados por Alianza Fiduciaria S.A conforme a lo establecido en los contratos de fiducia de administración y pagos del mes de diciembre de 2020, los cuales ya fueron cancelados en enero de 2021.

(3) El siguiente corresponde al movimiento del deterioro de las cuentas por cobrar del a corte del 31 de diciembre de 2020 aplicando la política implementada por el Fondo:

Saldo a 31 de diciembre 2018	$ -
Provisión del periodo	-
Saldo a 31 de diciembre 2019	$ -
Deterioro del periodo	$ 13.124
Saldo a 31 de diciembre 2020	$ 13.124

(Continúa)

Al 31 de diciembre de 2020 las cuentas por cobrar que generaron deterioro fueron Onda de Mar S.A.S, Galderma de Colombia S.A., Gastronomina Italiana en Colombia S.A. y Avaya Communication de Colombia S.A.

12. CUENTAS POR PAGAR

A continuación se relaciona el saldo de las cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2020 y 2019.

	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Comisión de administración	$ 696.418	$ 686.941
Impuestos	585.178	501.861
Depósitos en garantía	45.841	45.841
Retención en la fuente (1)	1.006.031	52.014
Servicios recibidos (2)	706.950	915.434
Cheques girados mayores a 6 meses	34.107	34.107
Retiro de aportes	3.484	-
	$ 3.078.009	$ 2.236.198

(1) La variación de 954.018 al 31 de diciembre de 2020 corresponde principalmente a la retención aplicada por la compra de los derechos fiduciarios del Proyecto Milla de Oro, el pago a la DIAN se realizó a través de la Fiduciaria en el mes de enero de 2021.

(2) Al 31 de diciembre de 2020 corresponde a la contribución por valorización de las oficinas de la Torre 3 – Centro Empresarial Colpatria, decretada en el año 2019, estos servicios fueron recibidos en 2019 y fueron facturados en 2020 por parte del IDU, el plazo de pago vence en marzo de 2021.

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 fueron facturados y pagados en 2020 a excepción del IDU.

13. PASIVOS NO FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 los pasivos no financieros por $28.809 y $39.285 respectivamente, corresponden al saldo pendiente de amortización sobre los gastos en los que está incurriendo el Fondo, como lo son: gastos legales por estructuración de negocio de compra, pago a proveedores, gastos por adecuaciones.

14. ACTIVOS NETOS DE LOS INVERSIONISTAS

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el patrimonio del Fondo está representado por 31.506.267,513537 y 32.346.550,331668 unidades con un valor unitario de $17.715,344052 y $16.965,303629 (cifras en pesos), equivalente a $558.114.369 y $548.769.048 respectivamente. La rentabilidad efectiva anual al cierre de cada año fue de 4,42% y 7,76% para el año 2020 y 2019, respectivamente.

(Continúa)

15. 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	
	2020	**2019**
Edificio Yacaré	$ 207.067	$ 176.172
Proyecto PLC-Transportes Sánchez Polo	2.195.885	1.623.639
Proyecto PLC-Alimentos Polar Colombia	520.928	112.000
Proyecto PLC-Tactic Logistics	-	85.000
Proyecto PLC-Pepsico	1.236.443	350.000
Fiduagraria	-	1.282
Pilm 23 y 27	252.512	1.916.588
Pacific Mall	692.250	2.055.645
Total ingresos por derechos fiduciarios	5.105.085	6.320.326
Gaderma de Colombia S.A.	3.049	-
Banco Colpatria S.A.	495.283	518.646
Almacenes Éxito S.A.	592.558	569.315
C.I Onda de Mar S.A	21.922	63.909
Rafael J Turbay S.A.S	48.761	122.499
Estudio de Moda S.A.	47.596	87.501
Amdocs Colombia S.A.S	187.321	197.863
Branch Of Microsoft Colombia	1.372.291	1.330.605
Gastronomía Italiana en Colombia	682.623	1.580.074
Merck Sharp & Dohme Colombia S.A.S	7.989.964	7.664.927
HBO LAG Servicios Internacionales S.A.S	938.262	911.221
Garrigues Colombia S.A	898.257	909.529
Queo SAS	5.265	23.746
Dow Química Colombia S.A	1.189.266	1.219.489
Hapag Lloyd Colombia S.A.S	1.001.895	-
Banco Falabella S.A	971.206	975.431
Conceptos Gastronómicos S.A.S	19.444	88.652
Livanova Colombia S.A.S	384.251	251.430
Bel Star S.A.	504.246	137.522
Pedelta Colombia S.A	457.903	141.040
Schneider Electric Colombia S.A.S	1.445.717	629.952
Avaya Communication de Colombia S.A	667.258	39.369
Total arrendamientos inmuebles	19.924.338	17.462.720
Total ganancia en arrendamientos y otros ingresos de bienes inmuebles	$ 25.029.423	$ 23.783.046

(Continúa)

16. INGRESOS REEVALUACIÓN PROPIEDADES DE INVERSIÓN, NETO

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019 corresponde a la actualización del avalúo comercial realizado por el avaluador externo Logan Valuation a los inmuebles.

	Para los años terminados al 31 de diciembre de	
	2020	**2019**
Centro Comercial Arrecife - Local 116	$ 292.869	$ 75.101
Centro Comercial Arrecife - Local 231	(274)	106.663
Centro Comercial Arrecife - Local 102	(6.558)	55.708
Centro Comercial Arrecife - Local 117	(7.855)	47.065
Local Comercial Zona Pepe Sierra	575.404	748.317
Locales 363-364 Centro Comercial Santafé	(34.525)	267.530
Edificio 97 Punto Empresarial - P4	(488.929)	265.971
Parque Industrial Las Mercedes	(1.282.394)	126.538
Edificio Midtown 92 - 11 -Oficinas 601 a 605, 804-805, 901 a 905, Local 05 y Mezzanine 05	714.942	1.197.498
Centro Empresarial Colpatria (Torre 3)	3.321.352	10.416.981
Oficinas Piso 3 Edificio Torre Banco Falabella	(124.773)	370.603
Total ingresos reevaluación propiedades de inversión (1)	$ 2.959.259	$ 13.677.975

(1) La variación $10.718.716 entre diciembre de 2020 y 2019, se debe al indicador de UVR e inflación mensual que entre mayo de 2020 y noviembre de 2020 fue negativa o cercana a 0, esto impactó a los avalúos en comparación con el 2019. Para el caso del Parque Industrial Las Mercedez, se suma también la vacancia que reportó en 2020, ya que no hubo un contrato de arrendamiento vigente firmado. Para Torre 3 la mayoría de mejoras a este inmueble se realizaron en 2019, por lo tanto incrementó el valor del avalúo en ese periodo.

17. OTROS GASTOS

	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Comisión por administración	$ 8.175.235	$ 6.630.859
Comisión por servicios bancarios	1.911	1.898
Interés obligación financiera(1)	-	387.103
Gravamen a los movimientos financieros	302.623	127.480
Gastos bancarios	63.150	65.225
Custodia de valores	95.475	77.005
Servicios MEC	40.913	79.100
Impuestos prediales	963.795	1.459.052
Contribuciones por valorización	-	943.761
Honorarios y comisiones	1.913.975	1.826.837

(Continúa)

	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Seguros	341.117	300.420
Proveedor de precios	2.567	2.025
Contribuciones Superintendencia Financiera de Colombia	76.600	27.205
Estudios	97.357	233.267
Extractos	2.192	6.558
Asset management inmobiliario	252.862	129.216
	$ 12.329.772	$ 12.297.011

(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.

18. 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.

19. OTROS ASUNTOS RELEVANTES

El año 2020 estuvo marcado en particular por los efectos e implicaciones, sobre todos los aspectos de la sociedad y en todo el mundo, de la pandemia declarada por la Organización Mundial de la Salud por la aparición del COVID-19. En el caso colombiano, por su parte el gobierno nacional declaró el 12 de marzo de 2020 la Emergencia Sanitaria y el día 17 del mismo mes el Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica en todo el territorio nacional. Y sobre cuyo marco se han venido adoptando las medidas necesarias para hacerle frente a la situación y de alguna manera mitigar los posibles impactos y efectos tanto en el corto como en el largo plazo en ámbitos tan importantes como el social, de la salud y el económico, entre otros.

Dentro de las medidas adoptadas, enmarcadas dentro de los correspondientes decretos expedidos por parte de las autoridades nacional y municipales, se encuentran entre otras, la restricción a la movilidad y el aislamiento preventivo obligatorio, la implementación de estrictos protocolos de bioseguridad y de lineamientos para la prevención del contagio, así como de diferentes programas de subsidios para preservar el empleo y mantener el aparato productivo en el país.

En consecuencia de lo anterior, entre otros el Fondo ha analizado la información financiera para determinar los impactos que se pudieron originar a partir de la situación derivada por la pandemia a causa del COVID-19 y dentro de los que se encuentran principalmente los impactos en las utilidades, la solvencia, la liquidez y el negocio en marcha.

Los siguientes aspectos fueron concluidos como parte de la evaluación de impactos de COVID-19:

(Continúa)

- El Fondo ha cumplido con el pago de todas sus obligaciones, sin mayores inconvenientes desde el punto de vista de la liquidez, dentro de las que se encuentran los proveedores y retiros de los afiliados, las cuales fueron atendidas con los flujos propios de la operación sin generarse la necesidad de adquirir financiación externa para estos propósitos.

- No existió y no se evidencia un impacto significativo en la gestión de la cartera toda vez que la calidad de esta sigue manteniéndose en niveles adecuados. No obstante, el Fondo mantiene un monitoreo constante sobre estos niveles para así en dado caso adoptar medidas mitigantes.

- Se observó un deterioro significativo de los principales activos de inversión valorados a valor razonable en particular durante febrero y marzo de 2020 y en consecuencia de la alta volatilidad en los mercados financieros pero con una recuperación durante los meses siguientes retornando la valoración y rentabilidad de los activos a niveles óptimos.

- Los ingresos operacionales derivados de la valoración de los activos de inversión, fueron afectados por la situación a partir del COVID-19, en particular por los efectos en las variables macroeconómicas, pero sin representar en algún momento un impacto financiero altamente significativo para el Fondo.

- El Fondo viene efectuando las gestiones pertinentes y aplicando las normas vigentes decretadas por el Gobierno nacional y municipal que buscan disminuir los impactos o eventos negativos derivados de la emergencia económica del COVID-19.

  El Fondo continúa de manera constante revisando su información y analizando la situación para monitorear posibles eventos y de ser el caso tomar las medidas necesarias que le permitan prevenir que los riesgos potenciales derivados de la situación a partir de la pandemia se materialicen. Así las cosas y soportado tanto por las medidas que el Fondo ha y sigue adoptando y las expectativas de como toda la situación derivada por la pandemia pueda seguir desarrollándose, no se considera que puedan existir factores que representen un impacto significativo que pueda poner en duda la capacidad de el Fondo de continuar como negocio en marcha.

20. HECHOS POSTERIORES

No se conocieron eventos subsecuentes que tengan impacto sobre los estados financieros entre el 31 de diciembre de 2020 y la fecha del informe del Revisor Fiscal y que deban ser revelados.