DocuSign Envelope ID: BBAA9A1A-603E-4ACB-90C1-355783E31834

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

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

INFORME DEL REVISOR FISCAL DE SKANDIA SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. SOBRE EL FONDO DE INVERSION COLECTIVA 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
Fiduciaria Skandia Sociedad Fiduciaria S.A.:

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión

He auditado los estados financieros del Fondo de Inversión Colectiva 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 2022 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 2022, 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.

© 2023 KPMG S.A.S., sociedad colombiana por acciones simplificadas y firma miembro de la red de firmas miembro independientes de KPMG afiliadas a KPMG International Limited, una entidad inglesa privada limitada por garantía. Todos los derechos reservados.

DocuSign Envelope ID: BBAA9A1A-603E-4ACB-90C1-355783E31834

Asuntos clave de auditoría

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

Evaluación de la estimación del valor razonable de las propiedades de inversión y derechos fiduciarios (véase las notas 2.4, 9 Y 10 a los estados financieros)	
Asunto clave de Auditoría	Cómo fue abordado en la auditoría
Al 31 de diciembre de 2022 el Fondo registra en el estado de situación financiera un saldo de propiedades de inversión por $351.925 millones e inversiones en derechos fiduciarios de patrimonios autónomos por $268.869 millones de pesos, conformados principalmente por bienes inmuebles medidos al valor razonable con cambios en el resultado. El Fondo y los administradores de los patrimonios autónomos, contratan expertos externos calificados para la determinación periódica del valor razonable de sus propiedades de inversión, quienes emplean juicios significativos en la determinación de hipótesis clave de valoración tales como: la utilización de comparables en el mercado, la estimación de flujos de caja futuros, las tasas de descuento aplicadas y el crecimiento esperado del mercado inmobiliario. Las principales razones para considerar este un asunto clave de auditoría son: (1) juicio significativo por parte del experto externo para determinar las hipótesis clave para la valoración de las propiedades de inversión; y (2) esfuerzo de auditoría para evaluar la evidencia obtenida relacionada con los avalúos realizados, y el uso de profesionales con habilidades y conocimientos especializados en valoración de inmuebles.	Mis procedimientos de auditoría para evaluar el valor razonable de las propiedades de inversión incluyeron, entre otros, los siguientes: • Evaluación del diseño, la implementación y la eficacia operativa del control clave establecido por la Sociedad Fiduciaria para reconocer contablemente el valor razonable de las propiedades de inversión e inversiones en derechos fiduciarios, específicamente en la revisión y aprobación del registro contable de acuerdo con la instrucción para la actualización del valor razonable. • Evaluación de la competencia y capacidad de los profesionales externos contratados por el Fondo y por los administradores de los patrimonios autónomos que conforman los derechos fiduciarios, quienes determinaron el valor razonable de los bienes inmuebles. • Involucramiento de un profesional con conocimiento y experiencia relevante en valoración de bienes inmuebles, quien me asistió, en: (i) la evaluación de las metodologías e hipótesis clave utilizadas por los profesionales externos en la determinación del valor razonable; (ii) recálculo independiente de la valoración; (iii) y si los procedimientos y técnicas aplicadas están de acuerdo con la NIIF 13 – Medición del Valor Razonable.

© 2023 KPMG S.A.S., sociedad colombiana por acciones simplificadas y firma miembro de la red de firmas miembro independientes de KPMG afiliadas a KPMG International Limited, una entidad inglesa privada limitada por garantía. Todos los derechos reservados.

DocuSign Envelope ID: BBAA9A1A-603E-4ACB-90C1-355783E31834

Otros asuntos

Los estados financieros al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 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 8 de marzo de 2022 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

© 2023 KPMG S.A.S., sociedad colombiana por acciones simplificadas y firma miembro de la red de firmas miembro independientes de KPMG afiliadas a KPMG International Limited, una entidad inglesa privada limitada por garantía. Todos los derechos reservados.

DocuSign Envelope ID: BBAA9A1A-603E-4ACB-90C1-355783E31834

y obtengo evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para fundamentar mi opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor que aquel que surge de un error, debido a que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones intencionales, representaciones engañosas o la anulación o sobrepaso del control interno.

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

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

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

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

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

A partir de los asuntos comunicados con los encargados del gobierno corporativo, determino los asuntos que fueron de la mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del período actual y, por lo tanto, son los asuntos clave de auditoría. Describo estos asuntos en mi informe del revisor fiscal a menos que la ley o regulación impida la divulgación pública sobre el asunto o cuando, en circunstancias extremadamente excepcionales, determino que un asunto no debe ser comunicado en mi informe porque las consecuencias adversas de hacerlo serían razonablemente mayores que los beneficios al interés público de tal comunicación.

Informe sobre otros requerimientos legales y regulatorios

Con base en el resultado de mis pruebas, en mi concepto durante 2022:

© 2023 KPMG S.A.S., sociedad colombiana por acciones simplificadas y firma miembro de la red de firmas miembro independientes de KPMG afiliadas a KPMG International Limited, una entidad inglesa privada limitada por garantía. Todos los derechos reservados.

DocuSign Envelope ID: BBAA9A1A-603E-4ACB-90C1-355783E31834

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

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

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

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

Para dar cumplimiento a lo requerido en los artículos 1.2.1.2. y 1.2.1.5. del Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015, en desarrollo de la responsabilidad del Revisor Fiscal contenida en el numeral 3° del artículo 209 del Código de Comercio, relacionada con la evaluación de si hay y son adecuadas las medidas de control interno, de conservación y custodia de los bienes de la Sociedad o de terceros que estén en su poder, emití un informe separado sobre la Fiduciaria que administra el Fondo, de fecha 3 de marzo de 2023.

DocuSigned by:
Julián Carillo
4F0C48F3864D40A...

Julian Camilo Carrillo Olmos
Revisor Fiscal de Skandia Sociedad Fiduciaria S.A.
T.P. 230271 - T
Miembro de KPMG S.A.S.

3 de marzo de 2023

© 2023 KPMG S.A.S., sociedad colombiana por acciones simplificadas y firma miembro de la red de firmas miembro independientes de KPMG afiliadas a KPMG International Limited, una entidad inglesa privada limitada por garantía. Todos los derechos reservados.

DocuSign Envelope ID: BBAA9A1A-603E-4ACB-90C1-355783E31834

SKANDIA SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO SKANDIA COMPRAR PARA ARRENDAR - I
Estado de Situación Financiera
Al 31 de diciembre de 2022
(Con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2021)
(Expresados en miles de pesos)

		31 de diciembre de	
ACTIVO	**Nota**	**2022**	**2021**
Efectivo	7	$ 13,954,253	$ 16,597,252
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados			
Instrumentos de patrimonio y participación	8	7,610	7,635
Inversiones derechos fiduciarios	9	268,869,463	242,840,347
Propiedades de inversión	10	351,924,813	322,902,423
Cuentas por cobrar, neto	11	998,475	950,305
Total activo		$ 635,754,614	$ 583,297,962
PASIVO			
Cuentas por pagar	12	$ 1,482,553	$ 1,429,940
Pasivos no financieros	13	131,078	177,833
Total pasivo		1,613,631	1,607,773
ACTIVOS NETOS DE LOS INVERSIONISTAS:			
Activos netos atribuibles a los inversionistas adherentes al Fondo de Inversión Colectiva	14	634,140,983	581,690,189
Total activos netos de los inversionistas		$ 634,140,983	$ 581,690,189

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

DocuSigned by:
Carolina Nieto Murillo
02ABABEBF2E6424...
Carolina Nieto Murillo
Representante Legal **(*)**

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

DocuSigned by:
Julián Carillo
4F0C48F3864D40A...
Julián Camilo Carrillo Olmos
Revisor Fiscal de Skandia
Sociedad Fiduciaria S.A.
T.P. 230271 - T
Miembro de KPMG S.A.S.
(Véase mi informe del 3 de marzo de 2023)

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

DocuSign Envelope ID: BBAA9A1A-603E-4ACB-90C1-355783E31834

SKANDIA SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO SKANDIA COMPRAR PARA ARRENDAR - I
Estado de Resultados Integrales
Al 31 de diciembre de 2022
(Con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2021)
(Expresados en miles de pesos)

		Por el año terminado el 31 de diciembre de	
	Nota	**2022**	**2021**
Operaciones continuas			
Ingreso de actividades ordinarias			
Ganancia en arrendamientos y otros ingresos de bienes inmuebles	15	$ 36,354,355	$ 31,492,988
Deterioro cuentas por cobrar	11	(3,509)	(19,116)
Ganancia por valoración de inversiones a valor razonable - Instrumentos de patrimonio		1,635	5,776
Ganancia en valoración en derechos fiduciarios		21,595,406	11,024,031
Ingresos valorización propiedad de inversión	16	28,891,318	12,486,441
Gastos por mantenimiento propiedades de inversión		-	(183,829)
		86,839,205	54,806,291
Otros ingresos			
Intereses		912,860	396,355
Otros ingresos operacionales		209,683	12,065
		1,122,543	408,420
Otros gastos	17	(14,952,444)	(14,130,164)
Total rendimientos abonados		$ 73,009,304	$ 41,084,547

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

DocuSigned by:
Carolina Nieto Murillo
02ABABEBF2E6424...
Carolina Nieto Murillo
Representante Legal **(*)**

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

DocuSigned by:
Julián Carillo
4F0C48F3864D40A...
Julián Camilo Carrillo Olmos
Revisor Fiscal de Skandia
Sociedad Fiduciaria S.A.
T.P. 230271 - T
Miembro de KPMG S.A.S.
(Véase mi informe del 3 de marzo de 2023)

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

DocuSign Envelope ID: BBAA9A1A-603E-4ACB-90C1-355783E31834

SKANDIA SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO SKANDIA COMPRAR PARA ARRENDAR - I
Estado de Cambios en los Activos Netos de los Inversionistas
Al 31 de diciembre de 2022
(Con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2021)
(Expresados en miles de pesos)

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021	**Participaciones en Fondos de Inversión Colectiva**	**Rendimientos abonados**	**Total activos netos de los inversionistas**
Saldo al 1 de enero de 2021	$ 403,535,041	$ 154,609,328	$ 558,144,369
Neto de aportes y retiros	(17,538,727)	-	(17,538,727)
Rendimientos abonados	-	41,084,547	41,084,547
Saldo al 31 de diciembre de 2022	385,996,314	195,693,875	581,690,189
Saldo al 1 de enero de 2022	385,996,314	195,693,875	581,690,189
Neto de aportes y retiros	(20,558,510)	-	(20,558,510)
Rendimientos abonados	-	73,009,304	73,009,304
Saldo al 31 de diciembre de 2022	$ 365,437,804	$ 268,703,179	$ 634,140,983

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

DocuSigned by:
Carolina Nieto Murillo
02ABABEBF2E6424...
Carolina Nieto Murillo
Representante Legal **(*)**

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

DocuSigned by:
Julián Carillo
4F0C48F3864D40A...
Julián Camilo Carrillo Olmos
Revisor Fiscal de Skandia
Sociedad Fiduciaria S.A.
T.P. 230271 - T
Miembro de KPMG S.A.S.
(Véase mi informe del 3 de marzo de 2023)

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

DocuSign Envelope ID: BBAA9A1A-603E-4ACB-90C1-355783E31834

SKANDIA SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO SKANDIA COMPRAR PARA ARRENDAR - I
Al 31 de diciembre de 2022
(Con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2021)
Estado de Flujos de Efectivo
(Expresados en miles de pesos)

	Nota	Por los años terminados el 31 de diciembre de 2022	2021
Flujos de efectivo en actividades de operación			
Rendimientos abonados		$ 73,009,304	$ 41,084,547
Conciliación entre los rendimientos abonados y el efectivo neto usado en las actividades de operación:			
Ganancia inversiones a valor razonable - Instrumentos de patrimonio		(1,635)	(5,776)
Ganancia valoración en derechos fiduciarios		(21,595,406)	(11,024,031)
Ganancia revaluación propiedad de inversión	10	(28,891,318)	(12,486,441)
Deterioro cuentas por cobrar	11	3,509	19,116
Disminución en inversiones		1,660	1,026,052
Aumento de propiedades de inversión		(131,072)	(1,428,810)
Aumento en derechos fiduciarios		(4,433,710)	(7,631,851)
Aumento en cuentas por cobrar		(51,679)	(299,223)
Aumento (disminución) en cuentas por pagar		52,613	(1,648,069)
(Disminución) aumento en pasivos no financieros		(46,755)	149,024
Neto aportes y retiros		(20,558,510)	(17,538,727)
Flujo de efectivo neto usado en las actividades de operación		(2,642,999)	(9,784,189)
Disminución neta en el efectivo		(2,642,999)	(9,784,189)
Efectivo al inicio del año		16,597,252	26,381,441
Efectivo al final del periodo		$ 13,954,253	$ 16,597,252

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

DocuSigned by:
Carolina Nieto Murillo
02ABABEBF2E6424...
Carolina Nieto Murillo
Representante Legal **(*)**

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

DocuSigned by:
Julián Carillo
4F0C48F3864D40A...
Julián Camilo Carrillo Olmos
Revisor Fiscal de Skandia
Sociedad Fiduciaria S.A.
T.P. 230271 - T
Miembro de KPMG S.A.S.
(Véase mi informe del 3 de marzo de 2023)

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

DocuSign Envelope ID: BBAA9A1A-603E-4ACB-90C1-355783E31834

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 2022
(Con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2021)
(Cifras expresadas en miles de pesos)

1. ENTIDAD REPORTANTE

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

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

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

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

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

El Fondo de Inversión Colectiva es cerrado, es decir los derechos de los inversionistas del compartimento sólo se redimirán al vencimiento del término de duración de este y conforme al proceso establecido para su liquidación.

La Administración aprobó la transmisión de los estados financieros del Fondo con corte al 31 de diciembre de 2022 ante la Superintendencia Financiera de Colombia el 2 de enero de 2023.

(Continúa)

DocuSign Envelope ID: BBAA9A1A-603E-4ACB-90C1-355783E31834

El Fondo se encuentra activo y la última rendición de cuentas se efectuó con corte al 31 de diciembre de 2022 y fue enviada el 13 de enero de 2023 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 para entidades del Grupo 1 (NCIF Grupo 1), establecidas en la Ley 1314 de 2009, reglamentadas por el Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015 modificado por los Decretos 2496 de 2015, 2131 de 2016, 2170 de 2017, 2483 de 2018, 2270 de 2019, 1432 de 2020, 938 de 2021 y 1611 de 2022.

Las NCIF aplicables en 2022 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).

El Fondo aplica a los presentes estados financieros la siguiente excepción contemplada en el 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:

- 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.

(Continúa)

DocuSign Envelope ID: BBAA9A1A-603E-4ACB-90C1-355783E31834

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

La inversión en derechos fiduciarios se registra sobre la participación en los Patrimonios Autónomos denominados Yacaré, California II, Proyecto Milla de Oro, y Proyecto Sequoya, que se reconocen como propiedades de inversión y es valuadas a valor razonable 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.

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.

(Continúa)

DocuSign Envelope ID: BBAA9A1A-603E-4ACB-90C1-355783E31834

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

A partir del 1 de junio de 2021, las participaciones en fondos de inversión colectiva cerrados, fondos de capital privado, patrimonios autónomos, o en procesos de titularización, inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores los cuales se valoran de acuerdo con el precio suministrado por el proveedor de precios para valoración designado como oficial para el segmento correspondiente (antes se debían valorar teniendo en cuenta el valor de la unidad calculado por la sociedad administradora, al día inmediatamente anterior al de la fecha de valoración).

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

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

3.3 Inversiones en derechos fiduciarios

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

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

La participación en el derecho fiduciario que tiene el Fondo en los Fideicomisos Yacaré y Sequoya se actualiza teniendo en cuenta el 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.

(Continúa)

DocuSign Envelope ID: BBAA9A1A-603E-4ACB-90C1-355783E31834

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.

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.

(Continúa)

DocuSign Envelope ID: BBAA9A1A-603E-4ACB-90C1-355783E31834

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

3.8 Reconocimiento de ingresos

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

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

(Continúa)

DocuSign Envelope ID: BBAA9A1A-603E-4ACB-90C1-355783E31834

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 con el número de días del mes correspondiente). Lo anterior se realizará por causación cuando los recursos sean entregados en periodos vencidos o por ingresos percibidos por anticipado, cuando éste sea el caso.

3.9 Reconocimiento de gastos

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(Continúa)

DocuSign Envelope ID: BBAA9A1A-603E-4ACB-90C1-355783E31834

- El costo del contrato de custodia de los valores que hagan parte del portafolio del Fondo.
- Los gastos en los que se incurra por concepto de coberturas o derivados.
- Los costos de inscripción y sostenimiento de los valores ante el Registro Nacional de Valores y en la Bolsa de Valores de Colombia.
- Los gastos relacionados con los avalúos de los inmuebles y los honorarios de los agentes especializados en valoración de inmuebles, cuando estos sean designados.
- El valor de las cuotas de administración de los inmuebles, así como de los pagos por servicios públicos.
- Los pagos por mantenimiento y reparación de los inmuebles en materia de mejoras necesarias.
- Los gastos vinculados a los estudios previos y/o concomitantes a la adquisición, venta, administración y mantenimiento de los inmuebles, tales como estudios de títulos, estructuración legal, estudios ambientales, avalúos de reconstrucción, evaluación técnica y/o estructural, cuotas de administración y erogaciones que se generen con cargo a los inmuebles.
- Los honorarios y gastos causados a favor del auditor externo de la misma, cuando éste sea designado por la Asamblea de Inversionistas del Fondo.
- La comisión del administrador inmobiliario por la administración y mantenimiento de los inmuebles que hacen parte del Fondo, en el evento en que el mismo sea designado.
- Los honorarios y gastos en que se incurra con motivo de la defensa jurídica del Fondo y de los inmuebles y otros activos que hagan parte del Fondo.
- Los gastos en que incurra para la citación y celebración de las Asambleas de los Inversionistas.
- Los honorarios y gastos causados a favor de los miembros del Comité de Inversiones Inmobiliarias.
- El costo del servicio de información del proveedor de precios necesario para la valoración del Fondo.
- El costo del contrato de depósito de los valores que componen el portafolio del Fondo.
- Los honorarios y gastos causados por la revisoría fiscal del Fondo.
- El costo de elaboración y envío de los extractos.

(Continúa)

DocuSign Envelope ID: BBAA9A1A-603E-4ACB-90C1-355783E31834

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

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

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

3.10 Partes relacionadas

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

(Continúa)

DocuSign Envelope ID: BBAA9A1A-603E-4ACB-90C1-355783E31834

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

4. NORMAS EMITIDAS NO EFECTIVAS

Los siguientes pronunciamientos contables emitidos son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2023, y no han sido aplicados en la preparación de estos estados financieros. El Fondo tiene previsto adoptar los pronunciamientos contables que les correspondan en sus respectivas fechas de aplicación y no anticipadamente.

4.1 Normas y enmiendas emitidas aplicables a partir del 1 de enero de 2023

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

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

La Sociedad se encuentra revisando el impacto en el Fondo de la implementación de las enmiendas emitidas por el IASB durante el primer semestre de 2021, que fueron adoptadas mediante el Decreto 1611 de 2022, aplicables a partir del 1 de enero 2024 y de mayor relevancia para el Fondo, no obstante, no se espera que tenga un impacto significativo en los estados financieros. A continuación, se relacionan las enmiendas.

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

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

El origen del proyecto radica en la dificultad existente al distinguir entre un cambio en una política contable, y un cambio en una estimación contable que surgían de las definiciones establecidas en la NIC 8, la enmienda no tiene modificaciones que resulten difíciles de aplicar al momento de realizar la implementación por parte de la Administradora.

Las modificaciones aclaran la relación entre las políticas y las estimaciones contables, especificando que una compañía desarrolla una estimación contable para alcanzar el objetivo previamente definido en una política contable. Al mejorar la definición de estimaciones

(Continúa)

DocuSign Envelope ID: BBAA9A1A-603E-4ACB-90C1-355783E31834

contables, y su diferenciación con políticas contables, se genera una mayor comprensión de las NIIF, por lo que se espera no generar impactos materiales sobre la información financiera.

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

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

La enmienda clarifica la revelación en las notas a los estados financieros las políticas contables materiales o con importancia relativa. Lo anterior genera una mayor comprensión de las notas, por ello se espera no generar impactos materiales sobre la información.

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 y adecuada.

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

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

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

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

Nivel 3: son datos de entrada no observables en el mercado. Esta categoría incluye todos los instrumentos para los que la técnica de valoración incluye datos de entrada que no se basan en datos observables y los datos de entrada no observables tienen un efecto significativo sobre la valoración del instrumento. Esta categoría incluye instrumentos que son valorizados sobre la base

(Continúa)

DocuSign Envelope ID: BBAA9A1A-603E-4ACB-90C1-355783E31834

de precios cotizados para instrumentos similares para los que se requieren ajustes o supuestos no observables significativos para reflejar las diferencias entre los instrumentos.

El nivel de jerarquía en el cual la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad se determina con base en la entrada del nivel más bajo que sea significativo. Para ello, la importancia de una entrada se evalúa con relación a la medición del valor razonable en su totalidad.

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 S.A. realiza un ordenamiento jerárquico sobre los tipos de cálculos realizados para la obtención de los precios dependiendo de la disponibilidad de información así:

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

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

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

Títulos Aplicables	Tipo de Método	Nivel de Jerarquía
Derechos Fiduciarios	Valor del patrimonio del derecho fiduciario de acuerdo como lo establece el capítulo I de la Circular Básica Jurídica.	**2**

A continuación, se determina la jerarquía de valor razonable de los instrumentos financieros medidos a valor razonable al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021:

(Continúa)

DocuSign Envelope ID: BBAA9A1A-603E-4ACB-90C1-355783E31834

31 de diciembre de 2022	Nivel 2	Total
Inversiones derechos fiduciarios	$ 268,869,463	$ 242,840,347
Inversiones derechos fiduciarios total (1)	$ 268,869,463	$ 242,840,347
Emisores nacionales	$ 7,610	$ 7,635
Instrumentos de patrimonio y participación total	$ 7,610	$ 7,635
Inmuebles comerciales	$ 351,924,813	$ 322,902,423
Inmuebles comerciales Total (2)	$ 351,924,813	$ 322,902,423

31 de diciembre de 2021	Nivel 2	Total
Inversiones derechos fiduciarios	$ 242,840,347	$ 242,840,347
Inversiones derechos fiduciarios total	$ 242,840,347	$ 242,840,347
Emisores nacionales	$ 7,635	$ 7,635
Instrumentos de patrimonio y participación total	$ 7,635	$ 7,635
Inmuebles comerciales	$ 322,902,423	$ 322,902,423

(1) La principal variación de las Inversiones en derechos fiduciarios con respecto al 31 de diciembre de 2021 por valor de $26.029.117 se presenta como consecuencia de la actualización de los avalúos comerciales.

(2) Al 31 de diciembre de 2022 se presenta variación en las inversiones de Inmuebles comerciales con respecto a diciembre de 2021 por valor de $29.022.390 debido principalmente al comportamiento de estos activos, que se vieron impulsados por los flujos de arrendamientos y la variación de la UVR o avalúos.

Como resultado de lo anterior, al cierre del periodo informado, este tipo de instrumentos reporta una ganancia de $21,597,041.

Al 31 de diciembre de 2022 no se presentaron transferencias de niveles de jerarquías.

Durante el 2022 el valor de mercado de los títulos que componen el portafolio presentó un valor máximo de $620,801,886, un valor mínimo de $571,039,200 y un promedio de $595,929,666.

(Continúa)

DocuSign Envelope ID: BBAA9A1A-603E-4ACB-90C1-355783E31834

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.

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

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

6. ADMINISTRACIÓN DE RIESGO

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

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

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

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

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

- Riesgo de precio: El sector inmobiliario, como todo sector económico, está sujeto a cambios cíclicos en el precio de los activos. Los precios de los inmuebles pueden variar

(Continúa)

DocuSign Envelope ID: BBAA9A1A-603E-4ACB-90C1-355783E31834

negativamente o experimentar cambios en sus índices de valorización. Aunque la valorización de la finca raíz en el país y en el exterior ha mostrado estabilidad en periodos largos de tiempo y el Fondo de Inversión Colectiva opera sobre la base de mantener un portafolio adecuadamente diversificado y ser flexible para adaptarse a los cambios cíclicos mencionados, pueden presentarse eventos de caídas de precio o desvalorizaciones de los activos que componen el Fondo de Inversión Colectiva, las cuales se reflejarán en el precio de las unidades que conforman las participaciones. En todo caso, considerando tanto las tendencias históricas como las perspectivas que muestra el sector, así como la naturaleza cerrada y plazo del fondo, se considera que este riesgo tendrá un impacto moderado.

- Riesgo de tipo de cambio: El riesgo de tipo de cambio se origina en la adquisición para el Fondo de Inversión Colectiva de inversiones denominadas o expresadas en monedas distintas del peso. Este riesgo se define como la probabilidad de incurrir en pérdidas derivadas de las posibles fluctuaciones de los tipos de cambio. El comportamiento de las tasas de cambio en el mercado obedece a un conjunto de variables cuyo control es ajeno a la Sociedad Administradora. Es permanentemente cambiante o susceptible al cambio. Cuando se adquiere una inversión para el Fondo de Inversión Colectiva que se encuentre denominada o expresada en una moneda distinta del peso, dicha inversión inicialmente se registra en su contabilidad por el precio de adquisición, pero este valor debe ajustarse periódicamente de acuerdo con las fluctuaciones que presente el tipo de cambio de la moneda en la cual se encuentre denominada o expresada la inversión de que se trate, las cuales pueden ser positivas o negativas dependiendo del comportamiento del mercado. Las variaciones en los tipos de cambio afectan el valor del patrimonio o valor neto del Fondo de Inversión Colectiva y por ende el valor del derecho o unidad de participación. Estas variaciones dan lugar a un cierto factor de riesgo que se incrementa de acuerdo con la volatilidad que exista en el precio de las monedas en las que se mantengan inversiones. En el evento en que los activos o inversiones denominadas o expresadas en monedas distintas al peso colombiano queden descubiertos, la Sociedad podrá mitigar el riesgo de tipo de cambio realizando operaciones sobre instrumentos derivados. Este riesgo se considera bajo si se tiene en cuenta que apenas un pequeño porcentaje de los activos totales de los fondos podrá estar representado en inversiones denominadas o expresadas en dólares de los Estados Unidos de América o en otras divisas.

- Riesgo de contraparte en la compra y venta de inmuebles: Se refiere a la probabilidad de que transacciones inmobiliarias no sean perfeccionadas por falta de cumplimiento de la contraparte ya sea en los negocios preparatorios o el pago. El Comité de Inversiones Inmobiliarias del Fondo de Inversión Colectiva fijará políticas claras que impidan la concentración y exijan unos estándares mínimos de seguridad, con el fin de minimizar este tipo de riesgos, teniendo en cuenta lo cual se considera que este riesgo tendrá un impacto moderado en el Fondo de Inversión Colectiva.

- Riesgo de liquidez: Este riesgo hace referencia a la liquidez de los activos del Fondo de Inversión Colectiva, es decir la posibilidad de encontrar, cuando se requiera y dada la política de desinversión de este, compradores para los activos que forman parte de su portafolio. La liquidez de los activos que componen el objetivo principal del Fondo de

(Continúa)

DocuSign Envelope ID: BBAA9A1A-603E-4ACB-90C1-355783E31834

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

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

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

- Riesgo de vacancia: Es el riesgo al que está expuesto un inmueble cuando, tras haber sido adquirido, no es posible celebrar sobre él un contrato de arrendamiento, o una vez vencido el contrato celebrado, no es posible lograr su renovación o celebrar un nuevo contrato con otra persona en un tiempo determinado. Este riesgo impacta a los fondos cuya estrategia busque la obtención de rentas a través de arrendamientos.

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

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

(Continúa)

DocuSign Envelope ID: BBAA9A1A-603E-4ACB-90C1-355783E31834

Marco de administración de riesgo

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

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

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

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

6.1 Riesgo de crédito y contraparte

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

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

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

Desde la Dirección de Riesgo Financiero se realiza un monitoreo permanente sobre los diferentes emisores y contrapartes con el fin de identificar alertas tempranas ante posibles cambios

(Continúa)

DocuSign Envelope ID: BBAA9A1A-603E-4ACB-90C1-355783E31834

significativos que ayuden a mitigar una posible materialización de algún evento de riesgo de crédito.

Adicionalmente, el área de Riesgo Financiero de la Sociedad 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.

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

A continuación, se detalla la concentración por calificación de los títulos invertidos por el Fondo con corte de diciembre de 2022 y 2021:

	31 de diciembre de 2022	
Calificación	**Valor de mercado**	**% de concentración**
AAA / Aaa	$ -	-
No requiere / Sin Calificación	620,801,886	98%
F1+ / BRC 1+ / VrR 1+	13,954,253	2%
Total	$ 634,756,139	100%

	31 de diciembre de 2021	
Calificación	**Valor de mercado**	**% de concentración**
AAA / Aaa	$ 7,635	2.86%
No requiere / Sin Calificación	565,742,770	97%
F1+ / BRC 1+ / VrR 1+	16,614,045	0.001%
Total	$ 582,364,450	100%

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

Las calificaciones nacionales de corto y largo plazo corresponden a las escalas asignadas por las Calificadoras de Riesgo autorizadas por la Superintendencia Financiera de Colombia (Fitch Ratings Colombia S.A. Administradora Calificadora de Valores, BRC Services Colombia S.A. y Value and Risk Ratings S.A.). Para calificaciones nacionales de Largo plazo se tiene el rating AAA, que representa la máxima calificación de capacidad de pago y deuda para un plazo mayor

(Continúa)

DocuSign Envelope ID: BBAA9A1A-603E-4ACB-90C1-355783E31834

a un año, hasta el rating D que indica que el emisor o su deuda, están en nivel de incumplimiento; se considera como inversiones por debajo del grado de inversión aquellas con calificación BB, o equivalentes según la calificadora (BB+, BB, BB-). Para calificaciones nacionales de Corto Plazo, F1+, BRC 1+ y VrR 1 representan la máxima calidad a exposición en deuda de plazo menor o igual a un año, para las calificadoras (Fitch Ratings Colombia S.A. Administradora Calificadora de Valores, BRC Services Colombia S.A. y Value and Risk Ratings S.A. respectivamente).

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

La principal concentración por calificación se presenta en la escala de No requiere / Sin Calificación con participaciones del 98% y 97% al 31 de diciembre de 2022 y 2021 respectivamente.

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

	31 de diciembre 2022		31 de diciembre 2021	
Tipo de Titulo	**Valor de Mercado**	**% de Concentración**	**Valor de Mercado**	**% de Concentración**
Depósitos a la vista	$ 13,954,253	2%	$ 16,614,046	3%
Fideicomiso	268,869,463	42%	242,840,347	42%
Fondos de inversión colectiva	7,610	0%	7,635	0%
Inversiones inmobiliarias	351,924,813	55%	322,902,422	55%
Total	$ 634,756,139	100%	$ 582,364,450	100%

Efectivo

El Fondo mantenía un nivel de efectivo por $13,954,253 al 31 de diciembre de 2022 con una variación negativa de 15.92% con respecto al año anterior.

6.2 Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es la probabilidad de incurrir en pérdidas asociadas a la contingencia de no poder cumplir plenamente, de manera oportuna y eficiente con los flujos de caja esperados e

(Continúa)

DocuSign Envelope ID: BBAA9A1A-603E-4ACB-90C1-355783E31834

inesperados, sin afectar el curso de las operaciones diarias del portafolio. Este riesgo se puede materializar a través del riesgo de liquidez de fondeo y el riesgo de liquidez de mercado, los cuales de definen a continuación.

- El riesgo de liquidez de fondeo se manifiesta en la insuficiencia de activos líquidos disponibles para cumplir con los flujos de caja mencionados y/o en la necesidad de asumir costos inusuales de fondeo.

- El riesgo de liquidez de mercado se da cuando la capacidad de la entidad para generar o deshacer posiciones financieras a precios de mercado, se ve limitada bien sea porque no existe la profundidad adecuada del mercado o, porque se presentan cambios drásticos en las tasas y precios.

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

Desde la Dirección de Riesgo Financiero se realiza de manera periódica el monitoreo sobre la exposición de riesgo de liquidez del portafolio con el objetivo de identificar posibles situaciones atípicas asociadas a dificultades en el cumplimiento de los requerimientos de liquidez.

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

Durante el año se dio cumplimiento a los requerimientos de liquidez del Fondo, al cierre del mes de diciembre el portafolio mantenía una participación del 2% en efectivo.

6.3 Riesgo de mercado

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

- Tasa de interés. Riesgo de pérdida del valor de un activo por variaciones en las tasas de interés del mercado. El fondo con corte a la fecha de análisis no presenta exposición a tasa de interés.

- Tasa de cambio. Riesgo de pérdida asociado a la variación en el tipo de cambio de las divisas en que están expresados los activos. El fondo con corte a la fecha de análisis no presenta exposición en moneda extranjera.

(Continúa)

DocuSign Envelope ID: BBAA9A1A-603E-4ACB-90C1-355783E31834

- Precio de acciones. Riesgo de pérdida asociado a la variación en el precio de mercado de los activos de renta variable que conforman el portafolio de inversión del respectivo fondo. Se presenta exposición a precio de activos tanto nacionales.

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

Desde la Dirección de Riesgo Financiero se realiza de manera periódica el monitoreo sobre la exposición de riesgo de mercado del portafolio con el objetivo de identificar posibles cambios significativos asociados a la volatilidad o el incremento del riesgo de mercado de las diferentes inversiones.

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

Al cierre del mes, la estrategia de inversión de la Compañía se encuentra en línea con el perfil de riesgo. Adicionalmente, el portafolio con corte al mes de diciembre alcanzo un Valor en Riesgo (VeR) de $108,259, medición realizada a través de la metodología normativa definida por la Superintendencia Financiera de Colombia (SFC).

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

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

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

Análisis de la sensibilidad de valor razonable

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

(Continúa)

DocuSign Envelope ID: BBAA9A1A-603E-4ACB-90C1-355783E31834

A continuación, se detalla los resultados del VeR Regulatorio del portafolio calculado de acuerdo con la metodología descrita en el Capítulo XXI Anexo 2 de la Circular Básica Contable y Financiera a corte del 31 de diciembre de 2022 y 2021:

	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021	% Variación
Fondos de Inversión Colectiva	$ 108,259	$ 230,086	(52.9%)
Valor en riesgo total	$ 108,259	$ 230,086	(52.9%)

Riesgo de moneda

El portafolio no tiene exposición a moneda extranjera.

Riesgo de tasa de interés

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

Perfil

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

Durante el año 2022 los recursos del fondo han sido invertidos de acuerdo con lo definido en la política de inversión y la normatividad aplicable. Al cierre del mes de diciembre, el portafolio de inversiones ha cumplido satisfactoriamente con cada uno de los limites definidos.

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

6.4 Riesgo operativo

Skandia cuenta con un Sistema de Administración de Riesgo Operacional (SARO), soportado bajo la metodología de identificación, medición, control y monitoreo, tomando como referencia los lineamientos establecidos en el capítulo XXIII de la Circular Básica Contable y Financiera de la Superintendencia Financiera de Colombia.

Esta información es consignada en el manual de Riesgo Operacional, en el que adicional se encuentran las políticas, normas y procedimientos que establecen la administración del Sistema, dentro de los niveles de apetito de riesgo aceptados por la Sociedad. Así mismo, se cuenta con el manual del Sistema de Gestión de Continuidad de Negocio, cuyo objetivo principal es recuperar

(Continúa)

DocuSign Envelope ID: BBAA9A1A-603E-4ACB-90C1-355783E31834

los procesos críticos de negocio ante fallas e interrupciones específicas, proceso que es respaldado por infraestructura tecnológica que cuenta con esquemas redundantes (servidores, redes, equipos de cómputo), los cuales brindan disponibilidad 7x24.

Skandia cuenta con un registro de los eventos de riesgo operacional, el cual es permanentemente apoyado y promovido por la dirección de la compañía a través de gestores de riesgo al interior de los procesos, quienes son capacitados continuamente con el fin de fortalecer el proceso de registro.

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

A 31 de diciembre de 2022, se ha obtenido un perfil de riesgos dentro del perfil aceptado por la entidad, se continúa promoviendo la gestión en los programas de sensibilización y entrenamiento en temas de Riesgo Operacional (SARO) y continuidad de Negocio (PCN), dando cobertura al personal interno y externo que le presta servicios a la entidad.

Adicionalmente, Skandia a lo largo del año ha desarrollado un plan de pruebas de continuidad, el cual es basado en la definición de los diferentes tipos y complejidades de pruebas. Así mismo se trabajó en la actualización del análisis de impacto al negocio (BIA) de los procesos críticos.

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

El Fondo en el desarrollo 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 Circular – Externa- 029 de 2014 modificada por la Circular – Externa- 027 de 2020 y Circular Externa 011 de 2022.

El área de Financial Crime Prevention, durante el año 2022, apoyo con la ejecución de procedimientos, procesos y controles tendientes a evitar riesgos relacionados con el Lavado de Activos y la Financiación del Terrorismo, así mismo, se adoptaron correctivos generados por resultados de la revisión de procesos, la optimización de procedimientos, la implementación de controles, las recomendaciones recibidas por Auditoría y Revisoría Fiscal, lo anterior alineado a las mejores prácticas internacionales y locales relacionadas con la prevención de LA/FT.

Dentro de las actividades relevantes en el año 2022, se destacan:

- Actualización de políticas, procedimientos y controles que permitieron robustecer las gestiones de la entidad sobre el adecuado conocimiento del cliente, aplicar y calibrar los modelos de perfilamiento sobre el comportamiento transaccional (Actualización del Modelo de

(Continúa)

DocuSign Envelope ID: BBAA9A1A-603E-4ACB-90C1-355783E31834

Segmentación), y optimizar las actividades de monitoreo, generación y gestión de señales de alerta, identificación, análisis y reporte de operaciones sospechosas.

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

- En cumplimiento de la normatividad vigente, la Junta Directiva estableció parámetros y directrices a partir de las cuales la Alta Administración y el Oficial de Cumplimiento han desarrollado procesos, reglas de conducta y procedimientos particulares plasmados en el Código de Ética y Conducta y en el Manual SARLAFT, los cuales fueron actualizados durante el año 2022.

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

- La Entidad cuenta con el Oficial de Cumplimiento cuya posesión se aceptó por la Superintendencia Financiera de Colombia el 10 de junio de 2021, y su suplente, este último nombrado respectivamente el 28 de diciembre de 2020, en los dos cargos previo presentación y nombramiento de la Junta Directiva.

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

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

  - Metodología de análisis de riesgos

  - Identificación de riesgos

  - Perfil de riesgo

  - Determinación de los factores de riesgos asociados

  - Tratamiento de riesgos

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

(Continúa)

DocuSign Envelope ID: BBAA9A1A-603E-4ACB-90C1-355783E31834

Los principales mecanismos de control utilizados, para garantizar una adecuada identificación, evaluación y administración del riesgo, comprendió los siguientes aspectos durante el año 2022:

a. Informes trimestrales del oficial de cumplimiento

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

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

Para el año 2022 se realizaron dos sesiones con los miembros del comité SARLAFT, con el objetivo de dar a conocer las gestiones de las actividades realizadas por parte del área de Financial Crime Prevention, en la gestión y administración del riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo.

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

b. Monitoreo

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

(Continúa)

DocuSign Envelope ID: BBAA9A1A-603E-4ACB-90C1-355783E31834

reportes a la UIAF de presuntas operaciones sospechosas, adición de alertas para monitoreos específicos, entre otras. Entre los monitoreos realizados se tienen:

b) Vinculación a nuevos clientes de forma diaria

c) Monitoreo y Gestión alertas modelo de segmentación factores de riesgos (transacciones), diarias mediante las herramientas Tecnológicas de gestión de alertas.

d) Monitoreo la debida diligencia en Personas Expuestas Políticamente (PEP) en línea con decreto 830 de 2021 del Departamento Administrativa de la Presidencia.

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

f) Se ejecutaron procesos de Due Diligencie para los prospectos de clientes en los productos ofrecidos por la Compañía.

g) Se analizaron constantemente las listas publicadas por el Departamento de Estado de los Estados Unidos (OFAC), las listas Organización de las Naciones Unidas 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 Grupo de Acción Financiera Internacional, en dichas validaciones durante lo corrido en año 2022 no se encontraron Hits que se requiriera reporte a fiscalía de acuerdo con procedimiento.

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 en el cual participan varias áreas como fuerza comercial de la mano con el área de Mercadeo, Fuerza comercial, entre otras.

i) Remisión de reportes Internos y Externos SARLAFT respecto de Operaciones Inusuales, Sospechosas, Personas Expuestas Políticamente, retroactivo de listados vinculantes y Personas Expuestas Políticamente.

j) Se fijaron determinaciones que fortalecen la debida diligencia del beneficiario final incluyendo cambios en los formularios de vinculación y monitoreo de este rol.

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 las evaluaciones de riesgos y de controles con el fin de evaluar su comportamiento y el grado de incidencia en el Fondo.

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)

DocuSign Envelope ID: BBAA9A1A-603E-4ACB-90C1-355783E31834

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

d. Control

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

De acuerdo con lo anterior, en lo corrido en el año de 2022, se establecieron actividades con el fin de asegurar dicha implementación y dio cumplimiento a los ajustes solicitados en dicha normatividad específicamente en:

a) Incluir el concepto de alta gerencia en los procedimientos de conocimiento de las personas expuestas políticamente.
b) Reconocer el reporte de operaciones sospechosas previsto en la Recomendación 10 del GAFI
c) Acoger la definición de beneficiario final prevista en el art. 631-5 del Estatuto Tributario y la de estructuras sin personería jurídica prevista en el numeral 6. del art. 1 de la Resolución 000164 del 2021 expedida por la DIAN.
d) Modificar las periodicidades de los informes del revisor fiscal y de la auditoría interna
e) Definir el medio de transmisión de información a esta Superintendencia sobre la designación del funcionario responsable principal y suplente.

e. Formación

El área de Financial Crime Prevention, apoyo el cumplimiento del programa de formación establecido para el año 2022, realizando los cursos SARLAFT y virtuales para todos los empleados (nuevos y antiguos) de la entidad, capacitando en temas de Prevención de Lavado de Activos y Financiación de Terrorismo, Anticorrupción y Soborno, entre otros temas. De otra parte, es importante resaltar que el equipo de Financial Crime Prevention realizo el Curso en temas tal como:

Congreso Panamericano LAFTFPADM-2022-ASOBANCARIA, Gestión de Riesgos en Épocas de Incertidumbre.

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

(Continúa)

DocuSign Envelope ID: BBAA9A1A-603E-4ACB-90C1-355783E31834

f. Órganos de control

El Área de Cumplimiento, durante el año 2022 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 2022, la Superintendencia Financiera realizó solicitud de requerimientos y presentaciones, los cuales fueron respondidos oportunamente por la entidad.

Revisoría Fiscal

Durante el año 2022, la Revisoría Fiscal generó requerimientos de información trimestrales con el fin de evaluar y analizar el Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y/o Financiación de Terrorismo de la entidad, resultado de estos, se recibieron informes donde se emiten conceptos y recomendaciones que se adoptan, atienden e implementan fortaleciendo la Prevención de LA/FT.

Auditoría Interna

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

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

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

Prevención de fraude – practicas indebidas – anticorrupción y soborno

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

(Continúa)

DocuSign Envelope ID: BBAA9A1A-603E-4ACB-90C1-355783E31834

El objetivo de este informe es dar a conocer una reseña de las actividades desarrolladas por el área de Prevencion de Fraude, respecto a la gestión de los riesgos de fraude, corrupción, soborno, practicas indebidas y un resumen del estado de sus principales riesgos y acciones correctivas que se ejecutaron durante el año, teniendo como principal propósito resguardar la integridad de la entidad, así como el cumplimiento de las disposiciones establecidas en el marco regulatorio emanado por la Supertintendencia Financiera de Colombia – Marco de gestión de Riesgo – MGR y Sistema Integral de Administración de Riesgos – SIAR.

Nos enfocamos en prevenir potenciales eventos de fraude, corrupción, soborno, prácticas indebidas y todo tipo de situaciones irregulares. Los principales mecanismos internos para gestionar la ética en la entidad son: la Línea Ética, el Código de Ética y Conducta, el programa de transparencia y ética empresarial PTEE, políticas de Prevención de fraude, Anticorrupción y Soborno, Prácticas Indebidas, entre otros procesos y políticas asociadas a la gestión integral de riesgos de la entidad.

Para una adecuada gestión de los riesgos de fraude, corrupción, soborno y practicas indebidas, la entidad cuenta con herramientas y sistemas que ayudan a identificar, controlar, corregir y monitorear estas exposiciones de riesgo identificadas. La alta gerencia de cada área del negocio tiene la responsabilidad de identificar, medir e implementar los procesos y controles que permiten a la entidad mitigar estos riesgos. El área de prevención de fraude realiza periódicamente una evaluación de su ambiente de control interno al cual se le otorgada una calificación en base a los eventos más relevantes del periodo en evaluación.

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

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

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

Skandia Sociedad Fiduciaria S.A. - Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Cerrado Skandia Comprar para Arrendar I, cuenta con políticas de Prevención de Fraude, Anticorrupción y Soborno y Prácticas Indebidas, las cuales buscan prevenir y gestionar estos eventos dentro de la entidad,

(Continúa)

DocuSign Envelope ID: BBAA9A1A-603E-4ACB-90C1-355783E31834

direccionando y promoviendo los principios y valores promulgados en relación con nuestra ética empresarial. Sus objetivos incluyen promover una cultura ética para mitigar estos riesgos, en el relacionamiento con terceros, así como el establecimiento de lineamientos para prevenir, detectar, investigar y remediar efectiva y oportunamente eventos asociados a dichos riesgos.

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

En Skandia Sociedad Fiduciaria S.A. - Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Cerrado Skandia Comprar para Arrendar I, no se tolera ni el fraude ni la corrupción y el soborno, por lo cual se han tomado las medidas necesarias para combatirlos; a través de la implementación de mecanismos, sistemas y controles para su detección, prevención y respuesta ante tales conductas.

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

Durante el periodo 2022, el Fondo logró mantener controlada la exposición asociada a los riesgos de fraude, corrupción y soborno, gestionados en el marco de su naturaleza, lo que demuestra una sólida estructura de gestión de riesgos. Estos logros se alcanzaron con base en una sólida estructura de gobierno corporativo y una cultura de gestión basada en la administración riesgos.

7. EFECTIVO

	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Caja	$ 200	$ 200
Saldos bancarios en moneda nacional	13,954,053	16,597,052
Efectivo	$ 13,954,253	$ 16,597,252

No existen restricciones sobre el disponible al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

(Continúa)

DocuSign Envelope ID: BBAA9A1A-603E-4ACB-90C1-355783E31834

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.

	31 de diciembre			
	2022		2021	
Entidad Financiera	**Calificación**	**Saldo**	**Calificación**	**Saldo**
Itaú CorpBanca Colombia S.A	AAA	$ 987,640	AAA	$ 1,570,521
Bancolombia S.A.	AAA	3,943,911	AAA	2,727,506
Banco GNB Sudameris S.A.	AA+	87,974	AA+	369,805
Banco BBVA Colombia S.A.	AAA	264,834	AAA	252,678
Scotiabank Colpatria S.A.	AAA	98,490	AAA	319,000
Banco de Occidente	AAA	281,318	AAA	454,209
Banco Davivienda S.A.	AAA	8,289,267	AAA	10,902,712
Banco de la República	Sin Calificación	619	Sin Calificación	619
Total Efectivo		$ 13,954,053		$ 16,597,052

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 2022 y 2021:

	31 de diciembre de	
	2022	2021
Instrumentos de patrimonio y participación		
De emisores nacionales	$ 7,610	$ 7,635
Total instrumentos de patrimonio y participación	$ 7,610	$ 7,635

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

9. INVERSIONES EN DERECHOS FIDUCIARIOS

A continuación, se relaciona el saldo de las inversiones de los derechos fiduciarios en los Fideicomisos denominados Yacaré, donde se tiene el 60% de la participación, California II con el 100% de participación en las bodegas No 18, 19 y 20 y el 80% en la bodega No 17 y el Fideicomiso Casa Quinta Senior; estos proyectos 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., el Proyecto Sequoya administrado por Fiduciaria Bogotá S.A. y el Proyecto Casa Quinta administrado por Fiduciaria Occicente S.A.:

(Continúa)

DocuSign Envelope ID: BBAA9A1A-603E-4ACB-90C1-355783E31834

	31 de diciembre de 2022	2021
Inversiones en derechos fiduciarios		
En bienes inmuebles	$ 229,930,968	$ 207,194,637
Anticipos (1)	38,938,495	35,645,710
Total inversiones en derechos fiduciarios	$ 268,869,463	$ 242,840,347

(1) Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los Proyectos Casa Quinta Senior y Pacific Mall se encuentran como anticipos debido a que se continúan realizando desembolsos como mayor valor de la inversión.

A diciembre de 2022 se presenta variación en las inversiones de derechos fiduciarios con respecto a diciembre de 2021 por valor de $26,029,116 debido principalmente la valoración de estas inversiones.

No existen restricciones sobre las inversiones en derechos fiduciarios al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

A continuación, se relacionan los avalúos realizados en 2022 y 2021 respectivamente por la firma experta Logan Valuation y la valoración con UVR al 31 de diciembre de 2022 y 2021 por cada inmueble:

Descripción	Saldo a 2022 Avalúo	Saldo a 2022 Valoración UVR	Saldo a 2021 Avalúo	Saldo a 2021 Valoración UVR
CC Arrecife - Local 116	$ 7,586,000	$ 561,822	$ 7,810,000	$ 259,660
CC Arrecife - Local 231	1,435,000	106,277	1,500,000	50,133
CC Arrecife - Local 102	325,882	24,135	799,822	26,732
CC Arrecife - Local 117	1,362,119	100,879	1,049,178	35,066
Local Comercial Zona Pepe Sierra	18,904,923	938,168	17,809,081	370,978
Locales 363-364 CC Santafé	6,092,000	236,492	5,558,000	78,052
Edificio 97 Punto Empresarial - P4	6,456,000	53,571	6,416,000	17,116
Parque Industrial las Mercedes	22,485,005	202,408	20,987,140	444,989
Edificio Midtown 92 - 11 -Oficinas 601 a 605, 804-805, 901 a 905, Local 05 y Mezzanine 05	36,755,000	304,986	34,477,000	91,974
Local 11 y Centro Empresarial Colpatria (Torre 3)	210,539,000	13,214,488	196,669,000	5,501,029

(Continúa)

DocuSign Envelope ID: BBAA9A1A-603E-4ACB-90C1-355783E31834

Descripción	Saldo a 2022 Avalúo	Saldo a 2022 Valoración UVR	Saldo a 2021 Avalúo	Saldo a 2021 Valoración UVR
Oficinas Piso 3 Edificio Torre Banco Falabella	11,820,000	255,736	10,905,000	65,380
Anticipos	11,000,000	-	11,000,000	-
Mejoras en propiedades de inversión (1)	946,345	-	946,345	-
Sustitución elementos de propiedad de inversión (2)	-	-	(183,829)	-
Escrituración	218,577	-	218,577	-
	$ 335,925,851	$ 15,998,962	$ 315,961,314	$ 6,941,109
		$ 351,924,813		$ 322,902,423

(1) A 31 de diciembre de 2022 las mejoras a propiedades de inversión corresponden al Parque Industrial Las Mercedes (PILM).

(2) Al 31 de diciembre de 2021, se presentó una renovación de la cubierta de las bodegas del Parque Industrial Las Mercedes.

Al 31 de diciembre de 2022 se presenta variación en las inversiones de inmuebles comerciales con respecto a diciembre de 2021 por valor de $ 29,022,390 debido principalmente a los avalúos y valoración por UVR.

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

11. CUENTAS POR COBRAR, NETO

A continuación, se relaciona el saldo de las cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2022 y 2021:

	31 de diciembre de 2022	2021
Utilidades por derechos fiduciarios (1)	$ 940,086	$ 890,085
Retención de IVA	82,204	80,526
Deterioro de cuentas por cobrar (2)	(23,815)	(20,306)
	$ 998,475	$ 950,305

(1) Corresponde a los recursos por cobrar provenientes de las utilidades netas generadas en el Fideicomiso California II, Itau Patrimonios Autónomos y Fideicomiso Sequoya, los cuales se cancelan mes vencido.

(Continúa)

DocuSign Envelope ID: BBAA9A1A-603E-4ACB-90C1-355783E31834

(2) El siguiente corresponde al movimiento del deterioro de las cuentas por cobrar del a corte del 31 de diciembre de 2022 aplicando la política implementada por el Fondo:

Saldo a 31 de diciembre 2020	$	1,190
Deterioro del período		19,116
Saldo a 31 de diciembre 2021		20,306
Deterioro del período		3,509
Saldo a 31 de diciembre 2022	$	23,815

Al 31 de diciembre de 2022 las cuentas por cobrar que generaron deterioro fueron de los derechos fiduciarios del Fideicomiso California II, Itaú Patromonios Autónomos y Fideicomiso Sequoya.

12. CUENTAS POR PAGAR

A continuación, se relaciona el saldo de las cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Comisión de administración	$ 791,235	$ 722,004
Impuestos	670,615	639,794
Depósitos en garantía	-	45,841
Retención en la fuente	8,729	6,900
Cheques girados mayores a 6 meses	11,974	11,974
Otras cuentas por pagar	-	3,427
	$ 1,482,553	$ 1,429,940

13. PASIVOS NO FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 los pasivos no financieros por $131,078 y $177,833, respectivamente, corresponden al saldo pendiente de amortización sobre gastos en los que pueda incurrir el Fondo, como lo son principalmente el mantenimiento de inmuebles y administración.

14. ACTIVOS NETOS DE LOS INVERSIONISTAS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el patrimonio del Fondo está representado por 29,516,260.701327 y 30,542,919.203612 unidades con un valor unitario de $21,484.462068 y $19,045.009601 (en pesos), equivalente a $634,140,983 y $581,690,189 respectivamente. La

(Continúa)

DocuSign Envelope ID: BBAA9A1A-603E-4ACB-90C1-355783E31834

rentabilidad efectiva anual al cierre de cada año fue de 12,81% y 7.51% para el año 2022 y 2021, respectivamente.

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 el año terminado el 31 de diciembre de	
	2022	**2021**
Proyecto PLC-Transportes Sánchez Polo	$ 2,006,650	$ 1,757,520
Proyecto PLC-Alimentos Polar Colombia	432,042	410,691
Proyecto PLC-Pepsico	1,153,530	1,118,737
Proyecto PLC - Bodega 17	68,113	-
Pilm 23 y 27	1,021,294	212,103
Milla de Oro	5,099,898	5,768,850
Sequoya	2,883,350	-
Pacific Mall	1,137,830	1,304,441
Total ingresos por derechos fiduciarios	13,802,707	10,572,342
Gaderma de Colombia S.A.	310,980	288,244
Banco Colpatria S.A.	453,304	437,306
Almacenes Éxito S.A.	513,603	606,860
C.I Onda de Mar S.A	-	7,469
Inversiones Matay S.A.S.	6,299	-
Estudio de Moda S.A.	93,895	62,097
Branch Of Microsoft Colombia	1,448,273	1,421,847
Gastronomía Italiana en Colombia	1,462,320	946,079
Merck Sharp & Dohme Colombia S.A.S	8,685,527	8,150,995
HBO LAG Servicios Internacionales S.A.S	990,904	961,998
Garrigues Colombia S.A	1,025,821	914,016
Queo SAS	-	4,983
Dow Química Colombia S.A	1,338,876	1,207,935
Hapag Lloyd Colombia S.A.S	-	206,938
Banco Falabella S.A	1,012,870	949,459
Arkyon Constructores S.A.S	19,923	-
Livanova Colombia S.A.S	420,240	394,844
Bel Star S.A.	498,891	614,079
Pedelta Colombia S.A	487,973	485,803
Schneider Electric Colombia S.A.S	1,365,106	1,430,686
Foodie S.A.S	304	36,796
Hapag Lloyd Quality Service Center Bogotá	1,681,217	1,105,800

(Continúa)

DocuSign Envelope ID: BBAA9A1A-603E-4ACB-90C1-355783E31834

	Por el año terminado el 31 de diciembre de	
	2022	**2021**
Avaya Communication de Colombia S.A	735,322	686,412
Total arrendamientos inmuebles	22,551,648	20,920,646
Total ganancia en arrendamientos y otros ingresos de bienes inmuebles	$ 36,354,355	$ 31,492,988

16. INGRESOS REEVALUACIÓN PROPIEDADES DE INVERSIÓN, NETO

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021 corresponde a la actualización del avalúo comercial realizado por el avaluador externo Logan Valuation a los inmuebles, el detalle es el siguiente:

	Por el año terminado el 31 de diciembre de	
	2022	**2021**
Centro Comercial Arrecife - Local 116	$ 78,162	$ 186,395
Centro Comercial Arrecife - Local 231	(8,857)	(79,095)
Centro Comercial Arrecife - Local 102	(476,538)	(45,269)
Centro Comercial Arrecife - Local 117	378,754	39,974
Local Comercial Zona Pepe Sierra	1,663,032	883,459
Locales 363-364 Centro Comercial Santafé	692,440	294,875
Edificio 97 Punto Empresarial - P4	76,455	(59,121)
Parque Industrial Las Mercedes	1,308,043	971,455
Edificio Midtown 92 - 11 -Oficinas 601 a 605, 804-805, 901 a 905, Local 05 y Mezzanine 05	2,491,012	1,617,375
Centro Empresarial Colpatria (Torre 3)	21,583,460	7,983,120
Oficinas Piso 3 Edificio Torre Banco Falabella	1,105,355	693,273
Total ingresos reevaluación propiedades de inversión	$ 28,891,318	$ 12,486,441

(Continúa)

DocuSign Envelope ID: BBAA9A1A-603E-4ACB-90C1-355783E31834

17. OTROS GASTOS

A continuación, se presenta el detalle de otros gastos al cierre de diciembre de 2022 y 2021:

	Para el año terminados el 31 de diciembre de	
	2022	**2021**
Comisión por administración	$ 8,963,642	$ 8,356,734
Comisión por servicios bancarios	15,902	12,968
Mantenimiento inmuebles	2,146,330	2,434,838
Gravamen a los movimientos financieros	44,164	70,432
Gastos bancarios	2,421	40,625
Custodia de valores	108,379	97,004
Servicios MEC	82,700	78,400
Impuestos prediales	1,463,058	973,937
Contribuciones por valorización	-	81,789
Honorarios y comisiones	1,288,255	1,324,813
Seguros	432,286	355,401
Proveedor de precios	5,246	4,066
Contribuciones Superintendencia Financiera de Colombia	40,061	37,053
Asset management inmobiliario	360,000	262,104
Total otros gastos	$ 14,952,444	$ 14,130,164

18. PARTES RELACIONADAS

Las partes relacionadas del Fondo son las siguientes:

a) Sociedad administradora Skandia Sociedad Fiduciaria:

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 la transacción con la Sociedad Fiduciaria corresponde al pago de comisión por administración, la cual fue de $8,963,642 y $8,356,734, respectivamente.

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

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

Los términos y condiciones de las transacciones con los miembros del comité de inversiones no se realizaron en condiciones más favorables que las disponibles, o las que podrían haberse esperado razonablemente que estuvieran disponibles. La naturaleza de estas transacciones corresponde a la prestación de servicios por honorarios, el gasto por este concepto a 31 de diciembre de 2022 y 2021 fue de $96.000 y $98,121 respectivamente.

(Continúa)

DocuSign Envelope ID: BBAA9A1A-603E-4ACB-90C1-355783E31834

c) Entidades del grupo Skandia Colombia:

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

Compañia/Fondos Skandia
Skandia Compañia de Seguros de Vida SA
Skandia Fondo de Pensiones Voluntarias
Skandia Fondo Alternativo de Pensiones
Skandia Fondo de Pensiones Obligatorias - Mayor Riesgo
Skandia Fondo de Pensiones Obligatorias - Retiro
Skandia Fondo de Pensiones Obligatorias - Moderado

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 el Fondo no presenta saldos pendientes de pago por las utilidades de rendimientos generadas por las participaciones de estos inversionistas.

19. 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.

20. HECHOS POSTERIORES

No se conocieron eventos subsecuentes que tengan impacto sobre los estados financieros entre el 31 de diciembre de 2022 y la fecha del informe del Revisor Fiscal y que deban ser revelados.