Docusign Envelope ID: 96634664-156F-4989-9B8E-5DF3F217C58E

Deloitte & Touche S.A.S.
NIT 860.005.813-4
Carrera 9 No. 78 – 31. Piso 1
Bogotá, D. C.
Colombia

Tel: +57 (601) 426 2000
www.deloitte.com/co

INFORME DEL REVISOR FISCAL

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

INFORME SOBRE LA AUDITORÍA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Opinión

He auditado los estados financieros adjuntos del Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Cerrado Skandia Comprar para Arrendar (en adelante "el Fondo"), administrado por Skandia Sociedad Fiduciaria S.A. (en adelante “la Entidad”), los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2024, los estados de resultados integrales, de cambios en los activos netos de los inversionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas a los estados financieros, incluyendo información sobre las políticas contables materiales.

En mi opinión, los estados financieros adjuntos, tomados de los libros de contabilidad, presentan razonablemente en todos los aspectos materiales, la situación financiera del Fondo, administrado por la Entidad al 31 de diciembre de 2024, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia.

Fundamento de la Opinión

He llevado a cabo mi auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría aceptadas en Colombia. Mis responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del auditor. Soy independiente del Fondo de acuerdo con los requerimientos éticos que son relevantes para mi auditoría de los estados financieros en Colombia y he cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Considero que la evidencia de auditoría obtenida es suficiente y apropiada para proporcionar una base razonable para expresar mi opinión.

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

La Administración de la Entidad es responsable por la preparación y correcta presentación de estos estados financieros de conformidad con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia, y por el control interno que la gerencia considere relevante para la administración de riesgos, la preparación y correcta presentación de los estados financieros libres de errores materiales, bien sea por fraude o error; de seleccionar y aplicar las políticas contables apropiadas, así como establecer los estimados contables razonables en las circunstancias.

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

Docusign Envelope ID: 96634664-156F-4989-9B8E-5DF3F217C58E

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

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

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

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

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

- Identifico y evalúo los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseño y aplico procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtengo evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para mi opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.

- Obtengo un conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Entidad.

- Evalúo lo apropiado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas hechas por la Administración.

- Concluyo sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basado en la evidencia de auditoría obtenida, concluyo sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fondo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluyo que existe una incertidumbre material, se requiere que llame la atención en mi informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que exprese una opinión modificada. Mis conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de mi informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden causar que el Fondo deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evalúo la presentación global, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos relevantes de un modo que logran la presentación razonable.

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

Docusign Envelope ID: 96634664-156F-4989-9B8E-5DF3F217C58E

Deloitte.

También proporciono a los encargados de gobierno de la Entidad, una declaración acerca del cumplimiento de los requisitos éticos relevantes con respecto a la independencia, y comunico todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente pueden afectar mi independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

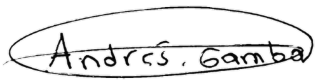
Otros Asuntos

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2023, que se incluyen para propósitos comparativos únicamente, fueron auditados por otro revisor fiscal quien expresó una opinión sin salvedades el 29 de febrero de 2024.

INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS

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

Con base en la evidencia obtenida en desarrollo de mi revisoría fiscal, durante el año 2024, en mi concepto, nada ha llamado mi atención que me haga pensar que no existen o no son adecuadas las medidas de control interno contable, de conservación y custodia de los bienes del Fondo o de terceros que estén en su poder.



Andres Felipe Gamba Perez
Revisor Fiscal
T.P. 258944-T
Designado por Deloitte & Touche S.A.S.

5 marzo de 2025.

Docusign Envelope ID: 96634664-156F-4989-9B8E-5DF3F217C58E

SKANDIA SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO SKANDIA COMPRAR PARA ARRENDAR - I
Estados de Situación Financiera
Al 31 de diciembre de 2024 y 2023
(Expresado en miles de pesos colombianos)

		Al 31 de diciembre de	
ACTIVO	**Nota**	**2024**	**2023**
Efectivo	8	$ 16.426.622	$ 16.237.075
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados			
Instrumentos de patrimonio y participación	9	7.329	7.433
Inversiones derechos fiduciarios	10	299.251.492	283.663.997
Propiedades de inversión	11	371.260.430	360.901.978
Cuentas por cobrar, neto	12	1.245.080	1.351.587
Total activo		$ 688.190.953	$ 662.162.070
PASIVO			
Cuentas por pagar	13	$ 1.643.983	$ 1.491.963
Pasivos no financieros	14	69.786	111.882
Total pasivo		1.713.769	1.603.845
ACTIVOS NETOS DE LOS INVERSIONISTAS:			
Activos netos atribuibles a los inversionistas adherentes al Fondo de Inversión Colectiva	15	686.477.184	660.558.225
Total activos netos de los inversionistas		$ 686.477.184	$ 660.558.225

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

DocuSigned by:
Carolina Nieto
2F6C264AFD3544C...

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

DocuSigned by:
Lina Ochoa
5BF44B20170A4A4...

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

Andrés Gamba

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

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

Docusign Envelope ID: 96634664-156F-4989-9B8E-5DF3F217C58E

SKANDIA SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO SKANDIA COMPRAR PARA ARRENDAR - I
Estados de Resultados Integrales
Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023
(Expresado en miles de pesos colombianos)

	Nota	Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024	2023
Ingreso de actividades ordinarias			
Ganancia en arrendamientos y otros ingresos de bienes inmuebles	16	$ 42.998.273	$ 40.968.125
Recuperacion cuentas por cobrar		1.558	19.057
Ganancia por valoración de inversiones a valor razonable - Instrumentos de patrimonio		1.162	1.433
Ganancia en venta de inversiones		28.037	-
Ganancia en valoración en derechos fiduciarios		13.968.283	13.547.813
Ingreso valorización propiedades de inversión	17	10.358.452	9.207.823
Total ingreso de actividades ordinarias		**67.355.765**	**63.744.251**
Otros ingresos			
Intereses		955.392	1.464.649
Otros ingresos operacionales		365.544	20.453
Total Otros ingresos		**1.320.936**	**1.485.102**
Otros gastos	18	(18.579.558)	(14.620.793)
Total rendimientos abonados		**$ 50.097.143**	**$ 50.608.560**
Total resultado integral		$ 50.097.143	$ 50.608.560

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

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

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

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

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

Docusign Envelope ID: 96634664-156F-4989-9B8E-5DF3F217C58E

SKANDIA SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO SKANDIA COMPRAR PARA ARRENDAR - I
Estados de Cambios en los Activos Netos de los Inversionistas
Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023
(Expresado en miles de pesos colombianos)

	Participaciones en Fondos de Inversión Colectiva	Rendimientos abonados	Total activos netos de los inversionistas
Saldo al 01 de enero de 2023	$ 365.437.804	$ 268.703.179	$ 634.140.983
Neto de aportes y retiros	(24.191.318)	-	(24.191.318)
Rendimientos abonados	-	50.608.560	50.608.560
Saldo al 31 de diciembre de 2023	$ 341.246.486	$ 319.311.739	$ 660.558.225
Saldo al 1 de enero de 2024	$ 341.246.486	$ 319.311.739	$ 660.558.225
Neto de aportes y retiros	(24.178.184)	-	(24.178.184)
Rendimientos abonados	-	50.097.143	50.097.143
Saldo al 31 de diciembre de 2024	$ 317.068.302	$ 369.408.882	$ 686.477.184

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

DocuSigned by:
Carolina Nieto
2F6C264AFD3544C...

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

DocuSigned by:
Lina Ochoa
5BF44B20170A4A4...

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

Andrés Gamba

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

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

Docusign Envelope ID: 96634664-156F-4989-9B8E-5DF3F217C58E

SKANDIA SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO SKANDIA COMPRAR PARA ARRENDAR - I
Estados de Flujos de Efectivo
Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023
(Expresado en miles de pesos colombianos)

	Nota	Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024	2023
Flujos de efectivo en actividades de operación			
Rendimientos abonados		$ 50.097.143	$ 50.608.560
Conciliación entre los rendimientos abonados y el efectivo neto provisto por las actividades de operación:			
Ganancia inversiones a valor razonable - Instrumentos de patrimonio		(1.162)	(1.433)
Ganancia en venta de inversiones		(28.037)	-
Ganancia valoración en derechos fiduciarios	11	(13.968.283)	(13.547.813)
Ganancia revaluación propiedad de inversión	12	(10.358.452)	(9.207.823)
Recuperación cuentas por cobrar		(1.558)	(19.057)
Disminución en inversiones		1.266	1.610
Disminución de propiedades de inversión		-	230.658
Aumento en derechos fiduciarios		(1.591.176)	(1.246.721)
Disminución (aumento) en cuentas por cobrar		108.065	(334.055)
Aumento en cuentas por pagar		152.021	9.410
Disminución en pasivos no financieros		(42.096)	(19.196)
Neto aportes y retiros		(24.178.184)	(24.191.318)
Flujo de efectivo neto provisto por las actividades de operación		189.547	2.282.822
Aumento neto en el efectivo		189.547	2.282.822
Efectivo al inicio del año		16.237.075	13.954.253
Efectivo al final del período		$ 16.426.622	$ 16.237.075

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

DocuSigned by:
Carolina Nieto
2F6C264AFD3544C...

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

DocuSigned by:
Lina Ochoa
5BF44B20170A4A4...

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

Andres Gamba

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

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

Docusign Envelope ID: 96634664-156F-4989-9B8E-5DF3F217C58E

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 2024 y 2023 y por los años terminados en esas fechas
(Cifras expresadas en miles de pesos)

1. ENTIDAD REPORTANTE

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

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

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

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

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

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

El Fondo se encuentra activo y la última rendición de cuentas se efectuó con corte al 31 de diciembre de 2024 y fue enviada el 15 de enero de 2025 a los partícipes.

Docusign Envelope ID: 96634664-156F-4989-9B8E-5DF3F217C58E

2. BASES DE PREPARACIÓN

2.1 Marco técnico normativo

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

Las NCIF se basan en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), junto con sus interpretaciones, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board – IASB, por sus siglas en inglés); las normas de base corresponden a las traducidas oficialmente al español emitidas por el IASB, y exceptúa la aplicación de la NIC 39 y NIIF 9, únicamente respecto de la clasificación y valoración de las inversiones, las cuales se reconocen, clasifican y miden de acuerdo a las disposiciones de la Superintendencia Financiera de Colombia (SFC) contenidas en el Capítulo I – 1 de la Circular Externa 100 de 1995. Las anteriores disposiciones se consideran Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia.

2.2 Bases de medición y presentación

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

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

2.3 Moneda funcional y de presentación

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

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

2.4 Uso de estimaciones y juicios

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

Docusign Envelope ID: 96634664-156F-4989-9B8E-5DF3F217C58E

acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlos en períodos próximos, lo que se haría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en los correspondientes estados financieros futuros.

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

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

3. INFORMACIÓN MATERIAL SOBRE POLÍTICAS CONTABLES

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

3.1 Efectivo

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

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

3.2 Inversiones a valor razonable con cambios en resultados

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

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

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

Docusign Envelope ID: 96634664-156F-4989-9B8E-5DF3F217C58E

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.

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.

Docusign Envelope ID: 96634664-156F-4989-9B8E-5DF3F217C58E

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

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

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

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

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

3.5 Cuentas por cobrar

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

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

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

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

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

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

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

Docusign Envelope ID: 96634664-156F-4989-9B8E-5DF3F217C58E

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.

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.

Docusign Envelope ID: 96634664-156F-4989-9B8E-5DF3F217C58E

3.9 Reconocimiento de gastos

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Docusign Envelope ID: 96634664-156F-4989-9B8E-5DF3F217C58E

- El valor de las cuotas de administración de los inmuebles, así como de los pagos por servicios públicos.

- Los pagos por mantenimiento y reparación de los inmuebles en materia de mejoras necesarias.

- Los gastos vinculados a los estudios previos y/o concomitantes a la adquisición, venta, administración y mantenimiento de los inmuebles, tales como estudios de títulos, estructuración legal, estudios ambientales, avalúos de reconstrucción, evaluación técnica y/o estructural, cuotas de administración y erogaciones que se generen con cargo a los inmuebles.

- Los honorarios y gastos causados a favor del auditor externo de la misma, cuando éste sea designado por la Asamblea de Inversionistas del Fondo.

- La comisión del administrador inmobiliario por la administración y mantenimiento de los inmuebles que hacen parte del Fondo, en el evento en que el mismo sea designado.

- Los honorarios y gastos en que se incurra con motivo de la defensa jurídica del Fondo y de los inmuebles y otros activos que hagan parte del Fondo.

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

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

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

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

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

- El costo de elaboración y envío de los extractos.

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

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

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

Docusign Envelope ID: 96634664-156F-4989-9B8E-5DF3F217C58E

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:

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

4. NUEVAS NORMAS E INTERPRETACIONES

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

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

Docusign Envelope ID: 96634664-156F-4989-9B8E-5DF3F217C58E

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

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

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

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

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

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

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

4.2 Norma emitida no efectiva

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

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

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

La NIIF 18 introduce nuevos requisitos para:

- Presentar categorías específicas y subtotales definidos en el estado de pérdidas y ganancias.

Docusign Envelope ID: 96634664-156F-4989-9B8E-5DF3F217C58E

- Proporcionar información sobre las medidas de desempeño definidas por la gerencia (MPM) en las notas a los estados financieros.

- Mejorar la agregación y desagregación.

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

5. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

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

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

- Riesgo de mercado

- Riesgo de crédito y contraparte

- Riesgo de liquidez

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

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

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

Docusign Envelope ID: 96634664-156F-4989-9B8E-5DF3F217C58E

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

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

- Riesgo de liquidez: Este riesgo hace referencia a la liquidez de los activos del Fondo de Inversión Colectiva, es decir la posibilidad de encontrar, cuando se requiera y dada la política de desinversión de este, compradores para los activos que forman parte de su portafolio. La liquidez de los activos que componen el objetivo principal del Fondo de Inversión Colectiva, como los bienes inmuebles, es relativa y depende no sólo de la valorización de estos, sino de las condiciones del mercado. Sin embargo, dado el término de duración del Fondo de Inversión Colectiva, ello no necesariamente implica un riesgo de liquidez, ya que solo hasta la liquidación del fondo de que se trate, se haría estrictamente necesaria la venta de los activos. Teniendo en cuenta la estrategia de inversión y el proceso de selección e identificación de activos inmobiliarios se considera que el impacto de este riesgo será moderado.

- 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.

Docusign Envelope ID: 96634664-156F-4989-9B8E-5DF3F217C58E

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

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

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

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

Marco de administración de riesgo

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

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

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

Docusign Envelope ID: 96634664-156F-4989-9B8E-5DF3F217C58E

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

5.1 Riesgo de crédito y contraparte

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

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

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

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

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

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

A continuación, se detalla la concentración por calificación de los títulos invertidos y propiedades de inversión del Fondo con corte de diciembre de 2023 y 2024 (incluye efectivo, efectivo, inversiones y propiedades de inversión):

Docusign Envelope ID: 96634664-156F-4989-9B8E-5DF3F217C58E

Calificación	31 de diciembre de 2023 Valor de mercado	% de concentración
No requiere / Sin Calificación	$ 644.573.408	97.54%
F1+ / BRC 1+ / VrR 1+	16.237.075	2.46%
Total	$ 660.810.483	100%

Calificación	31 de diciembre de 2024 Valor de mercado	% de concentración
No requiere / Sin Calificación	$ 670.519.251	97.61%
F1+ / BRC 1+ / VrR 1+	16.426.622	2.39%
Total	$ 686.945.873	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 en Activos Inmobiliarios, entre otros de similar característica.

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

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

La principal concentración por calificación se presenta en la escala de No requiere / Sin Calificación con participaciones del 97.61% y 97.54% para los años 2024 y 2023 respectivamente.

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

Docusign Envelope ID: 96634664-156F-4989-9B8E-5DF3F217C58E

Tipo de Titulo	31 de diciembre de 2024 Valor de Mercado	% de Concentración	31 de diciembre de 2023 Valor de Mercado	% de Concentración
Depósitos a la vista	$ 16.426.622	2.39%	$ 16.237.075	2%
Fideicomiso	299.251.492	43.56%	283.663.997	43%
Fondos de inversión colectiva	7.329	0%	7.433	0%
Inversiones inmobiliarias	371.260.430	54.05%	360.901.978	55%
Total	$ 686.945.873	100%	$ 660.810.483	100%

Efectivo

El Fondo mantenía un nivel de efectivo por $16,426,622 al 31 de diciembre de 2024.

5.2 Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es la probabilidad de incurrir en pérdidas asociadas a la contingencia de no poder cumplir plenamente, de manera oportuna y eficiente con los flujos de caja esperados e inesperados, sin afectar el curso de las operaciones diarias del portafolio. Este riesgo se puede materializar a través del riesgo de liquidez de fondeo y el riesgo de liquidez de mercado, los cuales 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 un modelo de medición interno que permite calcular la brecha de liquidez que pueda existir entre los activos y los requerimientos de liquidez. Lo anterior, con el objetivo de mantener el perfil de riesgo del portafolio.

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

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

Docusign Envelope ID: 96634664-156F-4989-9B8E-5DF3F217C58E

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 2.39% en efectivo.

5.3 Riesgo de mercado

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

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

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

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

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

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

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

Al cierre del mes, la estrategia de inversión de la Compañía se encuentra en línea con el perfil de riesgo. Adicionalmente, el portafolio con corte al mes de diciembre alcanzo un Valor en Riesgo (VeR) de $134,808, 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.

Docusign Envelope ID: 96634664-156F-4989-9B8E-5DF3F217C58E

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

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

Análisis de la sensibilidad de valor razonable

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

A continuación, se detalla los resultados del VeR Regulatorio del portafolio calculado de acuerdo con la metodología descrita en la Circular Básica Contable y Financiera a corte del 31 de diciembre de 2024 y 2023:

	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023	% Variación
Fondos de Inversión Colectiva	$ 134.808	$ 419.785	211.40%
Valor en riesgo total	$ 134.808	$ 419.785	211.40%

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 2024 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.

Docusign Envelope ID: 96634664-156F-4989-9B8E-5DF3F217C58E

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

5.4 Riesgo operativo

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

El SARO en Skandia está soportado mediante manuales y procedimientos que establecen las metodologías para la gestión y administración en las diferentes etapas del riesgo operacional (identificación, medición, control y monitoreo). Así mismo, el SGCN mediante manuales y procedimientos contempla las mejores prácticas del Disaster Recovery Institute International (DRI) y el estándar ISO 22301 para la gestión de la continuidad de negocio, documentos que se alinean con lo establecido en el manual SIAR de la compañía y cuya gestión es informada ante el comité de riesgos no financieros, el comité de auditoría y la Junta Directiva.

En cumplimiento por lo dispuesto en la normativa aplicable al riesgo operacional, la compañía mantiene un registro de eventos como un componente clave para la gestión integral de los riesgos, el cual es permanentemente apoyado y promovido por la dirección de la compañía a través de la formación de gestores de riesgo al interior de los procesos, quienes son capacitados y evaluados continuamente, con el fin de asegurar que pueden comprender y responder de manera efectiva a los riesgos que podrían afectar los objetivos del proceso. Proceso que es acompañado a través, del fortalecimiento de la cultura en riesgos, en donde se estructuran programas de sensibilización y entrenamientos dirigidos por Skandia University con alcance a los sistemas de SARO y SGCN fomentando la participación activa en todos los niveles de la compañía y con alcance al personal interno y externo que le presta servicios a la compañía.

A 31 de diciembre de 2024, se tienen documentados 12 macroprocesos dentro de la cadena de valor de la compañía, sobre los cuales se identificaron 517 riesgos y 860 controles que establecen una medición residual “Moderado-Bajo” en concordancia con el apetito de riesgo previamente definido y aceptado por la compañía. Lo anterior, como resultado de la actualización de matrices de riesgo por concepto de revisión de procesos anuales, monitoreo de controles, cambios en los procesos y en la estructuración de la cadena de valor.

Con respecto a la gestión de continuidad de negocio se realizaron 11 pruebas, entre las cuales algunas de ellas consideraron la activación el Centro Alterno de Procesamiento de Datos (CAPD) y el Centro Alterno de Operaciones (CAO) y la activación del árbol de llamas cuyos resultados fueron compartidos al comité de riesgos no financieros y Junta Directiva de acuerdo con el cronograma definido. Así mismo, se dio cumplimiento al cronograma de actualizó el análisis de impacto al negocio (BIA) de los procesos críticos y la gestión de proveedores o terceros críticos para la compañía, a partir de la definición y complementación de actividades que permitan identificar impactos en la operación y/o debilidades en la gestión de riesgos como parte de las actividades rutinarias de la operación.

Docusign Envelope ID: 96634664-156F-4989-9B8E-5DF3F217C58E

Estos Procesos están en constante seguimiento y monitoreo a través, de indicadores que son definidos a partir de umbrales de riesgo e informados a la alta dirección.

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

El Fondo en el desarrollo de sus operaciones, cuenta con el Sistema de Administración de Riesgos de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo (SARLAFT), el cual cumple con la normativa vigente tanto internacional como nacional. Esto incluye las recomendaciones del Grupo de Acción Financiera Internacional (GAFI), las mejores prácticas y los artículos 102 a 107 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (Decreto 663 de 1993), así como las normas emitidas por la Superintendencia Financiera de Colombia, especialmente la Parte I – Título IV – Capítulo IV de la Circular Externa 029 de 2014, modificada por la Circular Externa 27 de 2020 y la Circular Externa 011 de 2022.

Durante el año 2024, el área de Financial Crime Prevention apoyó la ejecución de procedimientos, procesos y controles para mitigar los riesgos asociados al lavado de activos y la financiación del terrorismo. Además, se adoptaron correctivos derivados de la revisión de procesos, la optimización de procedimientos existentes, la implementación de nuevos controles y las recomendaciones proporcionadas por Auditoría y Revisoría Fiscal. Todo esto alineado con las mejores prácticas internacionales y locales para la prevención de LA/FT.

Actividades Realizadas en 2024

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

Modificaciones al Manual SARLAFT

En cumplimiento con la normatividad vigente, la Junta Directiva estableció directrices para que la Alta Administración y el Oficial de Cumplimiento desarrollaran procesos plasmados en el Manual SARLAFT, el cual fue actualizado durante el año 2024. Estas políticas, controles y procedimientos buscan prevenir el uso indebido de la entidad para fines ilícitos, abarcando áreas como el conocimiento del cliente, la definición de segmentos de mercado, el monitoreo de transacciones, la capacitación al personal y los reportes de operaciones sospechosas a la autoridad competente.

El Oficial de Cumplimiento fue designado por la Junta Directiva y aceptado por la Superintendencia Financiera de Colombia el 10 de junio de 2021, con su suplente nombrado el 28 de diciembre de 2020, ambos cargos previamente aprobados por la Junta.

Modelo de Riesgos

El modelo de riesgos implementado contempla los siguientes aspectos:

Docusign Envelope ID: 96634664-156F-4989-9B8E-5DF3F217C58E

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

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

Mecanismos de Control

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

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

Formación y Capacitación

El área de *Financial Crime Prevention* apoyó el cumplimiento del programa de formación para el año 2024, realizando cursos SARLAFT tanto presenciales como virtuales para todos los empleados de la entidad, así como cursos de actualización en áreas como SQL, Python, Excel y Criptoactivos. Además, se realizaron capacitaciones a la Junta Directiva y refuerzos a la Fuerza Comercial sobre Prevención de Lavado de Dinero y Financiación del Terrorismo.

Docusign Envelope ID: 96634664-156F-4989-9B8E-5DF3F217C58E

Órganos de Control

Durante 2024, el área recibió y respondió oportunamente a todos los requerimientos de las autoridades, incluyendo:

- **Superintendencia Financiera de Colombia**: La entidad respondió a las solicitudes de la Superintendencia durante todo el año.

- **Revisoría Fiscal**: Se atendieron los requerimientos realizados para evaluar y analizar el Sistema SARLAFT, implementando las recomendaciones recibidas.

- **Auditoría Interna**: Se analizó el cumplimiento del SARLAFT y se generó un informe con recomendaciones, las cuales fueron atendidas con acciones correctivas.

Conclusión

El Fondo continúa gestionando el riesgo LA/FT en cumplimiento con la normativa vigente y las mejores prácticas del sector. Aunque se ha logrado un significativo avance, el área de *Financial Crime Prevention* continuará trabajando para fortalecer aún más el sistema y asegurar su efectividad a lo largo del tiempo.

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

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

Uno de los objetivos estratégicos del sistema organizacional, es el Control a los Riesgos. Este objetivo se refiere a actuar de manera responsable, gestionando todos los riesgos de una manera integral en cada uno de los procesos y actividades que se realizan. De acuerdo con lo anterior, la estrategia de administración de riesgos de fraude, corrupción y soborno y practicas indebidas, considera la definición de las prácticas de gestión en el marco de un proceso integral que incluye las etapas de identificación, medición y/o evaluación, control y mitigación; y monitoreo e información de los riesgos relevantes que enfrenta.

Nuestro Sistema SARF (Sistema de Administración de Riesgos de Fraude, Corrupción y Soborno) se estructura sobre una serie de herramientas y actividades diseñadas permanentemente por el área de Prevencion de fraude, las cuales permiten identificar y evaluar los riesgos a los que se encuentra expuesta la entidad. La información recopilada como producto de las inspecciones ejecutadas ofrecen un mayor conocimiento sobre el fenómeno del fraude y la corrupción y el soborno, por lo cual, permanentemente se buscan mecanismos para revertirlos incentivando el control y fortalecimiento de los procesos.

Docusign Envelope ID: 96634664-156F-4989-9B8E-5DF3F217C58E

Uno de los objetivos de Skandia Sociedad Fiduciaria S.A. – Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Cerrado Skandia Comprar para Arrendar I, está relacionado con el objetivo de maximizar el rendimiento de sus inversionistas a través de una adecuada gestión del riesgo. El marco general para dicha gestión es el Apetito de Riesgos de la entidad que es aprobado por la Junta Directiva.

En Skandia Sociedad Fiduciaria S.A. – Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Cerrado Skandia Comprar para Arrendar I, 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” 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.

Skandia Sociedad Fiduciaria S.A. – Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Cerrado Skandia Comprar para Arrendar I, cuenta con políticas de Prevención de Fraude, Anticorrupción y Soborno, Prácticas Indebidas, entre otras; las cuales buscan prevenir y gestionar estos eventos dentro de la entidad, direccionando y promoviendo los principios y valores promulgados en relación con nuestra ética empresarial. Sus objetivos incluyen promover una cultura ética para mitigar estos riesgos, en el relacionamiento con terceros, así como el establecimiento de lineamientos para prevenir, detectar, investigar y remediar efectiva y oportunamente eventos asociados a dichos riesgos.

La Dirección de Prevencion de Fraude continúo fortaleciendo la cultura de riesgos de prevención, a través de planes de capacitación anuales y sensibilización periódica a los empleados y fuerza comercial; sobre temas asociados a fraude, corrupción, soborno, practicas indebidas y Conflictos de interés fuerza comercial, con el foco de un ambiente de control preventivo. Este año, el plan se hizo de forma integrada para asegurar la comprensión de los diferentes frentes de riesgos mediante los cursos anuales de cumplimiento normativo.

En el año 2024 no se registraron pérdidas por fraude, para el Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Cerrado Skandia Comprar para Arrendar I.

El resultado de la evaluación para 2024 fue Satisfactoria, evidenciando que el SARF como parte del Sistema de Administración Integral de Riesgos, consolida perfiles de riesgos asociados a fraude, corrupción y soborno, que permiten realizar monitoreo, seguimiento y evaluación desde todos los procesos, y detectar alertas tempranas para tomar medidas frente a la materialización de riesgos.

Durante el año 2024, La entidad 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.

Docusign Envelope ID: 96634664-156F-4989-9B8E-5DF3F217C58E

6. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Los instrumentos financieros derivados son inversiones sobre las cuales el valor razonable depende de uno o más subyacentes y donde su cumplimiento o liquidación se realiza en un momento futuro bajo unas condiciones establecidas en el momento inicial. Dicha liquidación puede ser por diferencias o por entrega, sobre instrumentos financieros (títulos de deuda, renta variable, monedas, tasas, etc) o en productos o bienes transables, según se establezca en el contrato o en el correspondiente reglamento del sistema de negociación.

Dentro del proceso de inversión, los instrumentos derivados pueden negociarse bajo alguna de las siguientes finalidades:

- Cobertura de riesgos
- Negociación, con el propósito de obtener ganancias en el corto plazo
- Arbitraje en los mercados

En función de la complejidad de los instrumentos financieros derivados, la Superintendencia Financiera de Colombia (SFC) realiza la clasificación de este tipo de instrumentos en dos categorías, las cuales se detallan a continuación:

- ***Instrumentos financieros derivados básicos ('plain vanilla'):*** Se consideran aquellos derivados estándar con baja complejidad de negociación y entre los cuales se encuentran principalmente los forwards, futuros, swap básicos de tasas de interés (Interest Rate Swap - IRS) y monedas (Cross Currency Swap - CCS), opciones europeas estándar de compra o venta (call – put).

- ***Instrumentos financieros derivados exóticos:*** Son aquellos instrumentos no incluidos dentro de los derivados básicos, entre los que se incluyen las opciones denominadas americanas, asiáticas, bermuda, y los 'swaps' asociados con riesgo crediticio.

Skandia realiza operaciones sobre instrumentos derivados a través del mercado mostrador u "Over the Counter" (OTC) que corresponde a las operaciones con instrumentos financieros derivados o con productos estructurados que se transen por fuera de bolsas, de sistemas de negociación de valores o de sistemas de negociación de divisas.

Los instrumentos derivados están suscritos con contrapartes bancos e instituciones financieras, con los que se tiene ISDA o Contrato Marco vigente, y las cuales se encuentran aprobadas por el Comité de Riesgos Financieros y/o Junta Directiva.

Las Normas de Contabilidad y de Información Financiera establecen que la valoración de los derivados negociados en el mercado OTC, debe reflejar la calidad crediticia de las contrapartes.

De igual forma el portafolio podrá realizar operaciones de contado, las cuales como son definidas por la SFC se consideran como aquellas negociaciones que se registran con un plazo para su compensación y liquidación igual a la fecha de celebración o de registro de la operación, es decir

Docusign Envelope ID: 96634664-156F-4989-9B8E-5DF3F217C58E

de hoy para hoy (t+0), o hasta tres (3) días hábiles contados a partir del día siguiente al registro de la operación (t+3).

Con corte al 31 de diciembre de 2024 no se presentan operaciones sobre instrumentos financieros derivados ni sobre operaciones de contado para el fondo.

7. DETERMINACIÓN DE VALORES RAZONABLES

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

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

Docusign Envelope ID: 96634664-156F-4989-9B8E-5DF3F217C58E

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.

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

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

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

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

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

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

Docusign Envelope ID: 96634664-156F-4989-9B8E-5DF3F217C58E

Títulos Aplicables	Tipo de Método	Nivel de Jerarquía
Forwards	Valor de mercado calculado a partir de puntos Forward y curvas cero cupón	**2**
Swaps	Valor de mercado calculado a partir de curvas cero cupón utilizadas en la proyección y descuento de los flujos.	**2**
Fondo de capital privado Local	Valor de la unidad informado en los extractos a la fecha de corte	**2**
Fondo de capital privado extranjero	Valor de unidad tomado de la última información financiera disponible e información no observable correspondiente a los llamados y distribuciones de capital realizadas entre la fecha de corte de la información disponible y la fecha de corte de valoración.	**3**
Notas estructuradas “Plain Vanilla”	Precio calculado de acuerdo con la metodología del proveedor de precios Precia	**2**

A continuación, se determina la jerarquía de valor razonable de los instrumentos financieros medidos a valor razonable al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022.

31 de diciembre de 2024	**Nivel 2**	**Total**
Inversiones derechos fiduciarios	$ 299.251.492	$ 299.251.492
Inversiones derechos fiduciarios total	$ 299.251.492	$ 299.251.492
Emisores nacionales	$ 7.329	$ 7.329
Instrumentos de patrimonio y participación total (1)	$ 7.329	$ 7.329
Inmuebles comerciales	$ 371.260.430	$ 371.260.430
Inmuebles comerciales Total (2)	$ 371.260.430	$ 371.260.430

31 de diciembre de 2023	**Nivel 2**	**Total**
Inversiones derechos fiduciarios	$ 283.663.997	$ 283.663.997
Inversiones derechos fiduciarios total	$ 283.663.997	$ 283.663.997
Emisores nacionales	$ 7.433	$ 7.433
Instrumentos de patrimonio y participación total	$ 7.433	$ 7.433

Docusign Envelope ID: 96634664-156F-4989-9B8E-5DF3F217C58E

31 de diciembre de 2023	Nivel 2	Total
Inmuebles comerciales	$ 360.901.978	$ 360.901.978
Inmuebles comerciales Total	$ 360.901.978	$ 360.901.978

(1) A diciembre de 2024 las Inversiones en derechos fiduciarios tuvieron una variación por valor de $15.587.495 con respecto a diciembre de 2023, debido a avalúos.

(2) Se presenta variación en las inversiones de Inmuebles comerciales con respecto a diciembre de 2023 por valor de $10.358.453, debido a avalúos.

Al 31 de diciembre de 2024 no se presentaron transferencias de niveles de jerarquías.

Durante el 2024 el valor de mercado de los títulos que componen el portafolio presentó un valor máximo de $672,324,049, un valor mínimo de $650,665,107 y un promedio de $664,671,333.

8. EFECTIVO

	Por los años terminados el 31 de diciembre de	
	2024	2023
Caja	$ 200	$ 200
Saldos bancarios en moneda nacional	16.426.422	16.236.875
Efectivo	$ 16.426.622	$ 16.237.075

No existen restricciones sobre el disponible al 31 de diciembre de 2024 y 2023.

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			
	2024		2023	
Entidad Financiera	Calificación	Saldo	Calificación	Saldo
Itaú CorpBanca Colombia S.A	AAA	$ 3.163.620	AAA	$ 2.836.406
Bancolombia S.A.	AAA	6.230.752	AAA	5.188.025
Banco GNB Sudameris S.A.	AAA	190.652	AAA	43.043
Banco BBVA Colombia S.A.	AAA	295.359	AAA	282.317
Scotiabank Colpatria S.A.	AAA	369.196	AAA	226.535
Banco de Occidente	AAA	260.077	AAA	67.519
Banco Davivienda S.A.	AAA	5.916.766	AAA	7.593.030
Total Efectivo		$ 16.426.422		$ 16.236.875

Docusign Envelope ID: 96634664-156F-4989-9B8E-5DF3F217C58E

9. INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO Y PARTICIPACIÓN

A continuación, se relaciona el saldo de las inversiones a valor razonable con cambios en resultados al 31 de diciembre de 2024 y 2023:

	Por los años terminados el 31 de diciembre de	
	2024	**2023**
De emisores nacionales	$ 7.329	$ 7.433
Total instrumentos de patrimonio y participación	$ 7.329	$ 7.433

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.

10. INVERSIONES EN DERECHOS FIDUCIARIOS

A continuación, se relaciona el saldo de las inversiones de los derechos fiduciarios en los Fideicomisos denominados Yacaré, donde se tiene el 60% de la participación, California II con el 100% de participación en las bodegas No 17,18,19,20 y 30, el Fideicomiso Casa Quinta Senior con una participacion del 53%; Duppla Compra mientras alquilas sas con una participación del 90%, 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

	Por los años terminados el 31 de diciembre de	
	2024	**2023**
Inversiones en derechos fiduciarios		
En bienes inmuebles	$ 267.254.197	$ 243.709.439
Anticipos (1)	31.997.295	39.954.558
Total inversiones en derechos fiduciarios	$ 299.251.492	$ 283.663.997

(1) Al 31 de diciembre de 2024 el Pacific Mall se encuentra como anticipos debido a que se continúan realizando desembolsos como mayor valor de la inversión.

A diciembre de 2024 se presenta variación en las inversiones de derechos fiduciarios con respecto a diciembre de 2023 por valor de $15,587,495 debido principalmente la valoración de estas inversiones.

No existen restricciones sobre las inversiones en derechos fiduciarios al 31 de diciembre de 2024 y 2023.

Docusign Envelope ID: 96634664-156F-4989-9B8E-5DF3F217C58E

11. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

A continuación, se relacionan los avalúos realizados en 2023 y 2022 respectivamente por la firma experta Logan Valuation y la valoración con UVR al 31 de diciembre de 2023 y 2022 por cada inmueble:

	Saldo a diciembre 2024		Saldo a diciembre 2023	
	Avalúo	**Valoración UVR**	**Avalúo**	**Valoración UVR**
CC Arrecife - Local 116	$ 8.969.000	$ 195.607	$ 8.847.000	$ 397.377
CC Arrecife - Local 231	995.000	21.700	1.177.000	52.867
CC Arrecife - Local 102	425.873	9.288	357.498	16.058
CC Arrecife - Local 117	1.270.127	27.700	1.470.502	66.050
Local Comercial Zona Pepe Sierra	21.354.000	223.208	19.587.629	552.897
Locales 363-364 CC Santafé	6.870.000	25.997	6.727.000	142.615
Edificio 97 Punto Empresarial - P4	5.576.000	3.167	5.661.000	21.752
Parque Industrial las Mercedes	23.357.497	257.552	22.994.425	(297.285)
Edificio Midtown 92 - 11 -Oficinas	55.714.423	31.772	54.168.424	208.981
Local 11 y Centro Empresarial Colpatria (Torre 3)	229.412.000	3.513.138	217.463.000	7.760.837
Oficinas Piso 3 Edificio Torre Banco Falabella	11.824.000	18.459	12.256.000	105.429
Mejoras en propiedades de inversión (1)	946.345	-	946.345	-
Escrituración	218.577	-	218.577	-
Subtotal propiedades de inversión	$ 366.932.842	$ 4.327.588	$ 351.874.400	$ 9.027.578
Total propiedades de inversión		$ 371.260.430		$ 360.901.978

(1) A 31 de diciembre de 2024 las mejoras a propiedades de inversión corresponden al Parque Industrial Las Mercedes (PILM).

Al 31 de diciembre de 2024 se presenta variación en las inversiones de inmuebles comerciales con respecto a diciembre de 2022 por valor de $10,358,452 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.

Docusign Envelope ID: 96634664-156F-4989-9B8E-5DF3F217C58E

12. CUENTAS POR COBRAR

A continuación, se relaciona el saldo de las cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2024 y 2023:

	Por los años terminados el 31 de diciembre de	
	2024	**2023**
Utilidades por derechos fiduciarios (1)	$ 772.086	$ 1.142.086
Retención de IVA	85.190	75.526
Anticipo proveedores (2)	365.348	-
Arriendos	25.655	138.733
Deterioro de cuentas por cobrar (3)	(3.199)	(4.758)
	$ 1.245.080	$ 1.351.587

(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.

(2) El anticipo a proveedores para mantenimiento de bodegas, este se legalizara los primeros meses del 2025

(3) El siguiente corresponde al movimiento del deterioro de las cuentas por cobrar del a corte del 31 de diciembre de 2023 aplicando la política implementada por el Fondo:

Saldo a 31 de diciembre 2023	$ 23.815
Deterioro del period	(19.057)
Saldo a 31 de diciembre 2023	$ 4.758
Deterioro del periodo	(1.559)
Saldo a 31 de diciembre 2024	$ 3.199

Al 31 de diciembre de 2024 las cuentas por cobrar que generaron deterioro fueron de los derechos fiduciarios del Fideicomiso California II, Itaú Patrimonios Autónomos y Fideicomiso Sequoya y los saldos de arriendos.

Docusign Envelope ID: 96634664-156F-4989-9B8E-5DF3F217C58E

13. CUENTAS POR PAGAR

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

	Por los años terminados el 31 de diciembre de	
	2024	**2023**
Comisión de administración (1)	$ 861.872	$ 827.320
Impuesto IVA	745.149	640.045
Retención en la fuente	24.988	12.624
Cheques girados mayores a 6 meses	11.974	11.974
Total Cuentas por Pagar	$ 1.643.983	$ 1.491.963

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

14. PASIVOS NO FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 los pasivos no financieros por $69,786 y $111,882 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.

	Por los años terminados el 31 de diciembre de	
	2024	**2023**
Pasivos no financieros	$ 69.786	$ 111.882
	$ 69.786	$ 111.882

15. ACTIVOS NETOS DE LOS INVERSIONISTAS

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el patrimonio del Fondo está representado por 27,436,797.656181 y 28,427,981.073437 unidades con un valor unitario de $ 25,028.392363 y $23,236.198991 (en pesos), equivalente a $686,477,184 y $660,558,225 respectivamente. La rentabilidad efectiva anual al cierre de cada año fue de 7,69% y 8,15% para el año 2024 y 2023, respectivamente.

Docusign Envelope ID: 96634664-156F-4989-9B8E-5DF3F217C58E

16. GANANCIA POR ARRENDAMIENTOS Y OTROS INGRESOS DE BIENES INMUEBLES

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

	Por los años terminados el 31 de diciembre de	
	2024	**2023**
Proyecto PLC-Transportes Sánchez Polo	$ 702.023	$ 2.176.119
Proyecto PLC-Alimentos Polar Colombia	386.035	464.801
Proyecto PLC-Pepsico	1.088.356	1.143.817
Proyecto PLC - Bodega 17	302.737	424.612
Pilm 23 y 27	1.887.733	1.829.219
Milla de Oro	6.945.480	5.752.408
Sequoya	4.662.450	3.661.725
Casaquinta	775.009	729.053
Pacific Mall	1.559.000	768.611
Duppla Compra mientras Alquilas	212.996.00	-
Total ingresos por derechos fiduciarios	18.521.819	16.950.365
Gaderma de Colombia S.A.	427.916	349.218
Banco Colpatria S.A.	556.738	492.523
Almacenes Éxito S.A.	729.173	640.591
Inversiones Matay S.A.S.	82.836	47.576
Estudio de Moda S.A.	109.786	100.937
Branch Of Microsoft Colombia	1.189.105	1.524.933
Gastronomía Italiana en Colombia	1.832.783	1.713.974
Merck Sharp & Dohme Colombia S.A.S	7.946.073	9.105.742
Garrigues Colombia S.A	1.319.325	1.183.616
Queo SAS	14.180	17.541
Dow Química Colombia S.A	660.653	1.064.816
Banco Falabella S.A	1.230.764	1.123.846
Arkyon Constructores S.A.S	-	17.623
Livanova Colombia S.A.S	554.078	487.328
Pedelta Colombia S.A	1.309.125	846.567
Schneider Electric Colombia S.A.S	1.586.981	1.478.392
Hapag Lloyd Quality Service Center Bogotá	2.116.163	1.924.382
Inversiones Diasa S.A.S	26.005	9.354
Turner International Colombia S.A.S	1.187.023	1.052.238
Avaya Communication de Colombia S.A	931.421	836.563
Distribuidora Mundo Fashion SAS	14.952.00	-
HIG Colombia SAS	356.351.00	-
Talero Plazas Liliam Paola	30.549.00	-
Luxottica of Colombia SAS	264.474.00	-

Docusign Envelope ID: 96634664-156F-4989-9B8E-5DF3F217C58E

	Por los años terminados el 31 de diciembre de	
	2024	**2023**
Total arrendamientos inmuebles	24.476.454	24.017.760
Total ganancia en arrendamientos y otros ingresos de bienes inmuebles	$ 42.998.273	$ 40.968.125

17. INGRESO VALORIZACIÓN PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023 corresponde a la actualización del avalúo comercial realizado por el avaluador externo Logan Valuation a los inmuebles, el ultimo avaluo realizado el 27 de noviembre 2024, el detalle es el siguiente:

	Por los años terminados el 31 de diciembre de	
	2024	**2023**
Centro Comercial Arrecife - Local 116	$ (237.671)	$ (746.308)
Centro Comercial Arrecife - Local 231	(116.200)	1.367.452
Centro Comercial Arrecife - Local 102	17.466	36.462
Centro Comercial Arrecife - Local 117	(133.651)	224.633
Local Comercial Zona Pepe Sierra	1.436.681	297.435
Locales 363-364 Centro Comercial Santafé	26.382	541.123
Edificio 97 Punto Empresarial - P4	(103.585)	(826.818)
Parque Industrial Las Mercedes	917.909	9.728
Edificio Midtown 92 - 11	1.368.790	6.548.076
Centro Empresarial Colpatria (Torre 3)	7.701.300	1.470.347
Oficinas Piso 3 Edificio Torre Banco Falabella	(518.969)	285.693
Total ingresos reevaluación propiedades de inversión	$ 10.358.452	$ 9.207.823

18. OTROS GASTOS

A continuación, se presenta el detalle de otros gastos al cierre de diciembre de 2024 y 2023:

	Por los años terminados el 31 de diciembre de	
	2024	**2023**
Comisión por administración	$ 10.060.667	$ 9.545.974
Comisión por servicios bancarios	15.568	5.635
Mantenimientos inmuebles	2.770.358	1.096.487
Gravamen a los movimientos financieros	50.376	29.071
Gastos bancarios	66.738	79.853

Docusign Envelope ID: 96634664-156F-4989-9B8E-5DF3F217C58E

	Por los años terminados el 31 de diciembre de	
	2024	**2023**
Custodia de valores	144.017	128.247
Servicios MEC	155.427	93.100
Impuestos prediales	2.567.426	1.317.958
Honorarios y comisiones	1.739.007	1.397.653
Seguros	531.417	484.745
Proveedor de precios	840	4.361
Contribuciones Superintendencia Financiera de Colombia	48.031	46.102
Asset management inmobiliario	429.686	391.607
Total otros gastos	$ 18.579.558	$ 14.620.793

19. PARTES RELACIONADAS

Las partes relacionadas del Fondo son las siguientes:

a) Sociedad administradora Skandia Sociedad Fiduciaria:

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 la transacción con la Sociedad Fiduciaria corresponde al pago de comisión por administración, la cual fue de $10,060,667 y $9,545,974 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 2024 y 2023 fue de $82.640 y 92.800 respectivamente.

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

Docusign Envelope ID: 96634664-156F-4989-9B8E-5DF3F217C58E

Skandia Fondo de Pensiones Obligatorias - Moderado

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 el Fondo no presenta saldos pendientes de pago por las utilidades de rendimientos generadas por las participaciones de estos inversionistas.

20. CONTINGENCIAS

El Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Skandia Comprar para Arrendar - I administrado por la Fiduciaria inició tres (3) procesos ejecutivos en la ciudad de Cali por el incumplimiento de tres contratos de arrendamiento.

21. HECHOS POSTERIORES

No se presentaron hechos relevantes después del cierre de los estados financieros que puedan afectar de manera significativa la situación financiera del Fondo reflejada en los estados financieros con corte al 31 de diciembre de 2024.

22. APROBACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

Los presentes estados financieros fueron revisados y autorizados para su emisión por parte de la Junta Directiva de la Sociedad el 28 de febrero de 2025, para ser presentados a la Asamblea General de Accionistas para su correspondiente aprobación, órgano social que procederá a aprobar o solicitar ajustes a los mismos.