

Informe Periódico Trimestral – marzo 2026

Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Inmobiliario Skandia Comprar Para Arrendar – I

Bogotá DC

Av. 19 # 109 A – 30

Clase de valor: Participaciones

Sistema de negociación: Mercado Secundario rueda de renta fija DSER

Bolsas de valores: Bolsa de Valores de Colombia

Monto de la emisión: No aplica

Monto colocado: COP \$347.650 MM (Ingresos, llamados de capital)

Saldo pendiente por colocar: No aplica

1. Tabla de contenido

Contents

1. Tabla de contenido	2
2. Glosario	3
Contenido.....	5
3. Situación Financiera	5
3.1 Estados Financieros Trimestrales	5
3.2 Cambios materiales que hayan sucedido en los estados financieros del emisor	5
3.3 Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de la operación y la situación financiera del emisor	5
4. Riesgos relevantes a los que está expuesto el emisor.....	8
Con relación a los activos inmobiliarios a continuación se relaciona los riesgos relevantes a los que está expuesto el emisor:.....	8
4.1 Análisis cuantitativo del riesgo de mercado.....	9
4.2 Análisis cualitativo de riesgo de mercado	11
5. Descripción de las variaciones materiales que se hayan presentado en los riesgos a los que está expuesto el emisor, diferentes al riesgo de mercado, y los mecanismos implementados para mitigarlos. 12	
5.1 Variaciones materiales en el grado de exposición a un riesgo identificado en el trimestre correspondiente respecto del último informe periódico de fin de ejercicio o del último informe periódico trimestral, de ser el caso.....	12
5.2 Descripción de los nuevos riesgos identificados en el trimestre correspondiente, así como los procedimientos para evaluar y medir su grado de exposición a los mismos y los mecanismos implementados por la alta gerencia para su gestión, monitoreo y mitigación	12
6. Prácticas de sostenibilidad e inversión responsable implementadas por el gestor, administrador, agente de manejo y/o sus equivalentes funcionales.....	16

2. Glosario

Bienes Inmuebles: Propiedades inamovibles, lo edificios, las casas, centros comerciales, son algunos ejemplos de bienes raíces

Cánones de Arrendamiento: Monto mensual equivalente al tener en alquiler una propiedad a cargo arrendatario

Capex: (Capital Expenditure) Es la inversión en mejoras mayores de un inmueble —techos, pisos, fachadas, sistemas, adecuaciones— que prolongan su vida útil o aumentan su valor. No es gasto operativo: es invertir hoy para proteger rentas y valor mañana.

FICI Skandia CPA: Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Cerrado Skandia - Comprar para Arrendar I administrado por Skandia Fiduciaria S.A

Fondo Inmobiliario: De acuerdo con el Decreto 2555 de 2010, en Colombia se considerarán Fondos de Inversión Colectiva inmobiliaria aquellos Fondos de Inversión Colectiva cerrados cuya política de inversión prevea una concentración mínima en los activos mencionados en el artículo 3.5.1.1.2, equivalente al setenta y cinco por ciento (75%) de los activos totales del fondo

Gestor externo: Será una persona natural o jurídica, nacional o extranjera, experta en la gestión de los activos aceptables para invertir señalados en el reglamento, con amplia experiencia en el ámbito nacional o internacional de conformidad con lo establecido en el reglamento. Además, deberá contar con los requisitos de experiencia, idoneidad y solvencia moral señalados en el respectivo reglamento.

Impacto: Es la consecuencia potencial del riesgo, que se mide dependiendo de en cuanto puede verse afectado el negocio, una vez se materialice el riesgo

LOI: por sus siglas en ingles de **Letter of Intent** o en español Carta de Intención, es un documento en el que se exponen los términos y condiciones (base o iniciales), de un acuerdo entre dos o más partes. No se trata de un acuerdo jurídicamente vinculante, sino de un paso preliminar en las negociaciones para llegar a un contrato, en la mayoría de los casos para el fondo inmobiliario, un contrato de arrendamiento.

NAV (Net Asset Value): Por su definición en inglés, hace referencia al precio unitario que tiene cada participación del Fondo

Pb: Puntos básicos (o basis points), son una unidad de medida utilizada en finanzas para expresar cambios porcentuales en tasas de interés, rendimientos u otros valores financieros. Un punto básico equivale a una centésima parte de un punto porcentual, es decir, 0.01% (1/100 de un 1%).

Proyectos de Construcción: Activos en proceso de estabilización de las especificaciones técnicas, tecnológicas, de uso, entre otras

Redención Anticipada de Rendimientos/Arrendamientos: Corresponde a los excedentes del flujo calculados y pagados a los inversionistas de forma trimestral.

Riesgo ASG (Ambientales, Sociales y Gobierno Corporativo): Es la probabilidad de incurrir en pérdidas asociadas a los riesgos derivados de aspectos ambientales, sociales y de gobierno corporativo (ASG) que pueden impactar el valor de las inversiones y por consiguiente el perfil de retorno ajustado al riesgo del portafolio

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

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

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 Fondo

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 en los cuales se mantienen posiciones

Riesgos Inherentes: Aquel acontecimiento en la actividad generado de forma intrínseca por factores internos o externos

Riesgo Operacional: Es la posibilidad de que la entidad incurra en pérdidas por las deficiencias, fallas o inadecuado funcionamiento de los procesos, la tecnología, la infraestructura o el recurso humano, así como por la ocurrencia de acontecimientos externos asociados a éstos. Incluye el riesgo legal

Vacancia: Espacio vacío, sin arrendatario actual que permita generar utilidades para el inmueble. Puede hacerse referencia a la vacancia física como el indicador general de m² vacíos y vacancia económica como la representación económica de los ingresos esperados por los m² vacíos y alivios vigentes a arrendatarios

Volatilidad: Medida de la intensidad de los cambios aleatorios o impredecibles en la rentabilidad o en el precio de un título

Contenido

3. Situación Financiera

3.1 Estados Financieros Trimestrales

Los estados financieros trimestrales se rigen bajo Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Los estados financieros y sus notas al corte del 31 de marzo de 2026 y sus cifras comparativas del 2025 pueden ser consultados en el anexo (i).

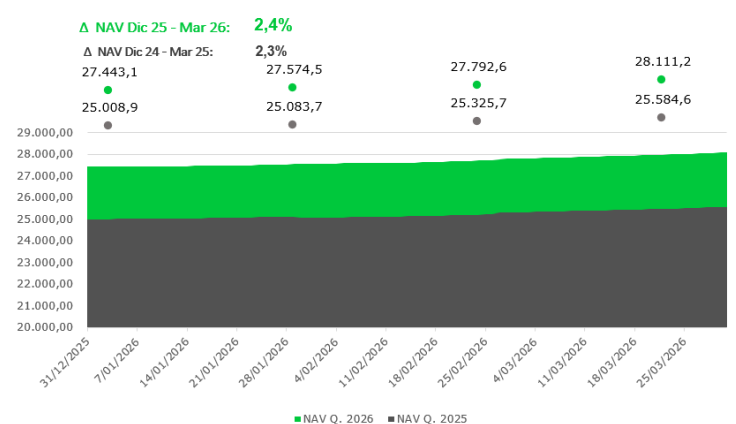
3.2 Cambios materiales que hayan sucedido en los estados financieros del emisor

Las partidas materiales son analizadas teniendo en cuenta el valor del patrimonio del FICI Skandia CPA a la fecha de cierre y las principales variaciones del estado de resultados cuentan con su respectiva nota (explicación de la variación) y pueden ser consultados en el anexo (i).

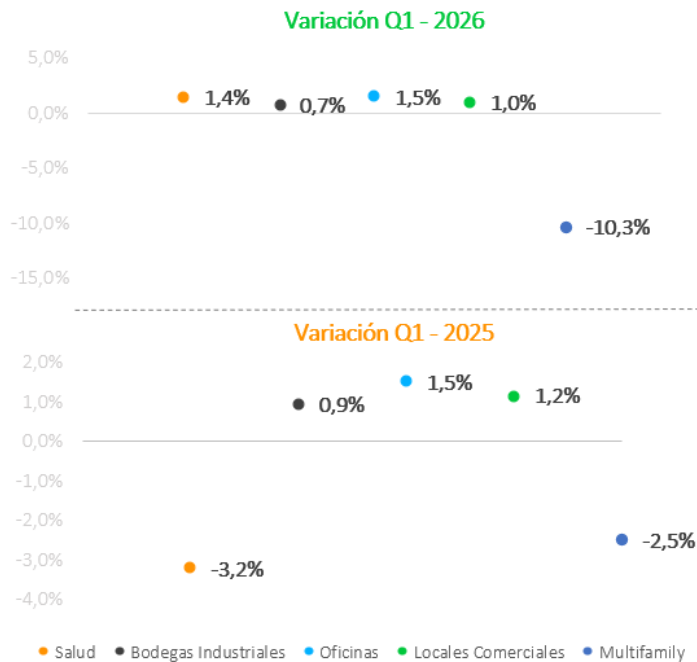
Teniendo en cuenta lo anterior, no se presentan cambios materiales.

3.3 Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de la operación y la situación financiera del emisor

a. Variaciones materiales

Variable – Resultados	Análisis															
<p>Valor de unidad (participación C)</p>  <p> ▲ NAV Dic 25 - Mar 26: 2,4% ▲ NAV Dic 24 - Mar 25: 2,3% </p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Fecha</th> <th>NAV Q. 2026</th> <th>NAV Q. 2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>31/12/2025</td> <td>27.443,1</td> <td>25.008,9</td> </tr> <tr> <td>7/01/2026</td> <td>27.574,5</td> <td>25.083,7</td> </tr> <tr> <td>14/01/2026</td> <td>27.792,6</td> <td>25.325,7</td> </tr> <tr> <td>21/01/2026</td> <td>28.111,2</td> <td>25.584,6</td> </tr> </tbody> </table>	Fecha	NAV Q. 2026	NAV Q. 2025	31/12/2025	27.443,1	25.008,9	7/01/2026	27.574,5	25.083,7	14/01/2026	27.792,6	25.325,7	21/01/2026	28.111,2	25.584,6	<p>El comportamiento de la NAV durante el primer trimestre de 2026 tuvo una variación del 2.4% respecto al cierre de diciembre 2025. Este crecimiento para el mismo trimestre del año anterior fue del 2.3%, lo que representa un crecimiento más alto comparado con el primer trimestre del año anterior, principalmente por el ingreso de nuevos arrendamientos al FICI y ajustes en los avalúos comerciales en el año 2025, de manera general, aprox. de IPC + 1, lo que deriva en un incremento de la rentabilidad que se explica más adelante. El cierre de la NAV participación C para el primer trimestre de 2026 fue de \$28.111,20.</p>
Fecha	NAV Q. 2026	NAV Q. 2025														
31/12/2025	27.443,1	25.008,9														
7/01/2026	27.574,5	25.083,7														
14/01/2026	27.792,6	25.325,7														
21/01/2026	28.111,2	25.584,6														

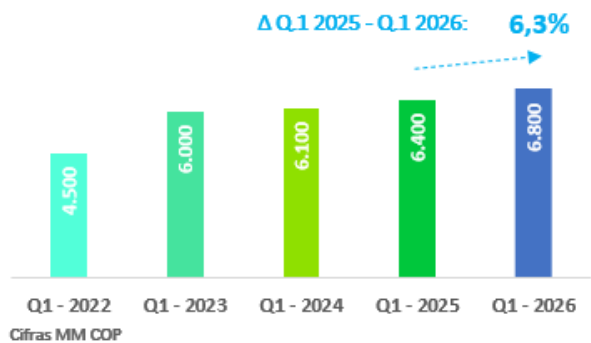
Valoración activos



En general, la valoración de los activos del FICI Skandia CPA aumento el **1.34%** en el primer trimestre de 2026, como consecuencia del incremento orgánico normativo por la variación del indicador de UVR, ya que en dicho periodo no se reflejaron ajustes materiales en avalúos. La mayoría de las categorías de inmuebles presentaron variaciones entre los 0,7% y 1,4% positivas frente al mismo periodo del año anterior, excepto. el sector multifamily, que presentó una variación negativa, teniendo en cuenta que en el periodo se presentaron devoluciones de capital, es decir, que la concentración en este activo disminuyó por la naturaleza de dicho negocio, sin embargo, debido a que la concentración en esa clase de activo es inferior al 0,2% su impacto a nivel total de portafolio no es material.

	Q1 - 2025	Q1 - 2026
Dic 2024	670.480	Dic 2025 696.857
Mar 2025	679.259	Mar 2026 706.208
Δ Q	1,31%	Δ Q 1,34%

Rendimientos



Los rendimientos pagados a los inversionistas correspondiente a ingresos del primer trimestre 2026, fueron del orden de **\$6.800** millones de COP, lo cual frente al primer trimestre del 2025 representó un aumento del **6.3%**, debido al incremento en la ocupación de los inmuebles que se encuentra en el 96,3% al cierre del trimestre y se convierte en el mejor indicador de ocupación del Fondo en su historia, el control en el recaudo y gasto, el bajo nivel de endeudamiento, que tiene como resultado un incremento en los pagos trimestrales a los inversionistas, representando un incremento aproximado del IPC + 1%.

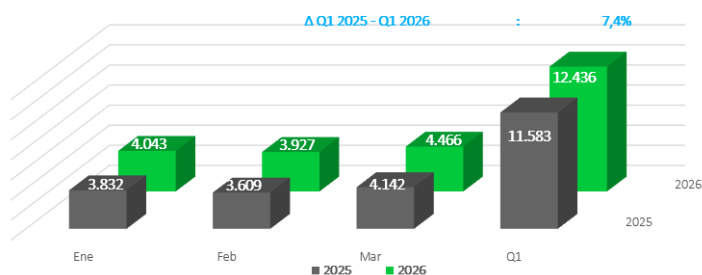
Rentabilidad (participación C)

Las rentabilidades con las que se cerró el primer trimestre de 2026 fueron positivas y de moderada volatilidad, en todos los casos (mensual, 3, 6 y 12 meses y año corrido, comparadas con el mismo periodo del año

	2026			2025		
	Enero - 2026	Febrero - 2026	Marzo - 2026	Enero - 2025	Febrero - 2025	Marzo - 2025
1 día	20,48%	16,95%	14,31%	10,27%	25,20%	15,81%
7 días	13,84%	23,12%	22,00%	-2,89%	31,63%	18,23%
1 Mes	5,79%	10,82%	14,37%	3,58%	13,34%	12,73%
3 Meses	7,33%	7,86%	10,25%	2,81%	7,24%	9,68%
6 Meses	9,24%	9,24%	9,73%	4,60%	5,53%	6,20%
12 Meses	9,94%	9,75%	9,88%	6,91%	6,93%	6,72%
YTD	5,79%	8,15%	10,25%	3,58%	8,11%	9,68%
3 años	8,43%	8,96%	8,71%	9,20%	9,37%	9,29%
5 años	9,21%	9,29%	9,41%	8,05%	8,16%	8,28%

anterior, presentan variaciones entre 60 y 350 Pb, sin embargo, específicamente la rentabilidad a 12 meses refleja un aumento de 316 pb, esto como resultado del comportamiento positivo de los avalúos de inmuebles de abril a diciembre de 2025 (aproximadamente IPC +1%) y el incremento en los flujos de rentas dada la mejora en el indicador de ocupación en los recientes 12 meses, trayendo como resultado un incremento en la rentabilidad medida por NAV para el fondo y sus inversionistas.

Ingresos



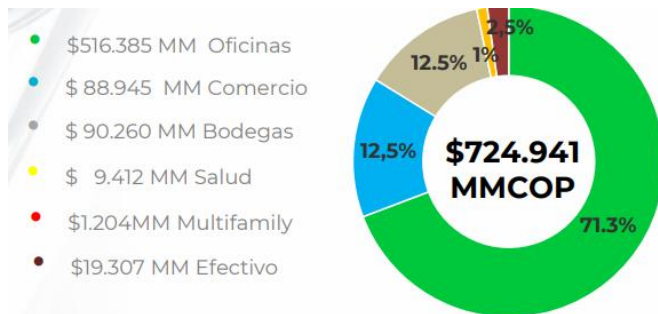
Los ingresos percibidos por el FICI Skandia CPA acumulado al primer trimestre de 2026 presentaron un aumento del **7.4%** respecto al acumulado al primer trimestre de 2025, esto debido al alquiler de áreas disponibles del Fondo, un porcentaje de renovación de contratos promedio en los últimos 5 años de aprox. el 97%, en ese mismo periodo y la firma de más de 40 contratos de arriendo nuevos, adicional a los incrementos contractuales que mínimo han incrementado el IPC cada año. Esto se deriva en tener un mayor flujo en el fondo para para pagar costos y gastos y tener la posibilidad de incrementar el valor pagado a los inversionistas, explicado en el ítem anterior de Rendimientos.

Flujo de efectivo

	Q1 - 2025	Q1 - 2026	Δ 2024 - 2025
Ingresos	11.583	12.436	▲ 7,4%
Gastos FIC	233	253	▲ 8,5%
Gastos Inmuebles	1.427	2.001	▲ 40,3%
NOI	9.923	10.181	▲ 2,6%
Margen NOI	86%	82%	
Otros Gastos	3.179	2.754	▼ -13,4%
UTILIDAD	6.863	7.547	▲ 10,0%
Margen Utilidad	59%	61%	

El NOI presentó un aumento del **2.6%** en el primer trimestre del 2026 respecto al mismo periodo del año anterior, esto debido principalmente al incremento en los ingresos provenientes de alquileres sin embargo, no crece en un porcentaje similar al que crecen los ingresos, debido a que en el último año se han realizado inversiones materiales superiores a los \$3.000 MMCOP en la Bodega 30 del Centro Logístico de Barranquilla, para cumplir con el contrato de arriendo de más de 10 años firmado con un supermercado y que representará para el Fondo ingresos superiores a los \$30.000 MMCOP en la vida de ese contrato, por lo que es un Capex específico para incrementar ingresos del Fondo.

Composición Fondo



El FICI Skandia CPA cumple su finalidad de inversión en el sector inmobiliario y actualmente el 98% de los activos están invertidos en inmuebles así:

71.3% de los activos son oficinas, 12,5% comercio, 12,5% bodegas industriales, 1% salud / adulto mayor y 0.2% se encuentra en el sector multifamily descentralizado o vivienda. Con respecto al año anterior en el mismo periodo, presenta una disminución en la categoría Comercio, que pasó de concentrar el 14,1% del portafolio a marzo de 2025, al 12,5% en 2026, principalmente por la venta en el mes de diciembre de 2025 de los locales comerciales ubicados en la ciudad de Santa Marta. Esta venta, y actualizaciones en los avalúos de los sectores comercio, bodegas y oficinas, así como la reducción de efectivo por la readquisición realizada en el 3er trimestre de 2025, trajo como consecuencia el incremento en la concentración de oficinas en 71,3%, superando en un 1,3% el límite establecido en el reglamento, debido a que es un incumplimiento pasivo, que no fue ocasionado por adquirir más inmuebles oficinas, sino por disminución en el valor de las otras categorías, este evento ha sido informado a la Junta Directiva de la sociedad administradora y al área de riesgo financiero, estableciendo un plan de ajuste, de acuerdo con la realidad del mercado inmobiliario.

4. Riesgos relevantes a los que está expuesto el emisor

Con relación a los activos inmobiliarios a continuación se relaciona los riesgos relevantes a los que está expuesto el emisor:

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.

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 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.

Riesgo de Liquidez. Este riesgo hace referencia a la liquidez de los activos del Fondo, es decir la posibilidad de encontrar, cuando se requiera y dada la política de desinversión del mismo, compradores para los activos que forman parte de su portafolio. La liquidez de los activos que componen el objetivo principal del Fondo, como los bienes inmuebles, es relativa y depende no sólo de la valorización de los mismos, sino de las condiciones del mercado. 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, los cuales se sustentan en la definición de medidas de gestión absoluta en función de metodologías internas.

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. Con el fin de mitigar este riesgo, 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. A su vez desde la Coordinación de Riesgo de Fondo de Capital Privado e Inmobiliarios administrados, se realiza de manera periódica el monitoreo de este indicador de vacancia con el objetivo de identificar posibles cambios significativos asociados y poder alertarlos.

Riesgo ASG (Ambientales, Sociales y Gobierno Corporativo): Es la probabilidad de incurrir en pérdidas asociadas a los riesgos derivados de aspectos ambientales, sociales y de gobierno corporativo (ASG), que pueden impactar el valor de las inversiones y por consiguiente el perfil de retorno ajustado al riesgo del portafolio. Para esto se realizará una evaluación de los aspectos ASG de los activos dependiendo de su clase y sector. Buscando incorporar y complementar la identificación de factores ambientales, sociales y de gobierno corporativo dentro del proceso de análisis tradicional de las futuras inversiones, paralelo al análisis financiero, con el objetivo de identificar los riesgos, oportunidades y la toma de decisiones mejor informadas.

4.1 Análisis cuantitativo del riesgo de mercado

El **riesgo de mercado** se considera como 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 en los cuales se mantienen posiciones.

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 del fondo.

Desde la Coordinación de Riesgo de Fondo 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.

Con relación a los activos inmobiliarios a continuación se relaciona el riesgo de mercado al cual se encuentran expuesto:

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.

Finalmente, se relacionan las métricas de medición de riesgo de mercado bajo metodología interna y normativa:

Var Interno

Valor portafolio	Riesgo Mercado	Porcentaje VaR %
\$ 725.514.812.911,89	\$ 25.506.080.197,13	3,51 %

VaR Regulatorio

Factor Riesgo	Riesgo Mercado	Valor Inversión	% VaR
VaR Carteras Colectivas	\$260.069.210.537.339	\$ 322.194.617.091	0.11%
VaR Diversificado Total	\$260.069.210.537.339	\$ 322.194.617.091	0.11%

Condiciones generales de los instrumentos expuestos al riesgo de mercado

El 98% de los activos del FICI Skandia CPA son inmuebles los cuales están valorados por un proveedor externo LOGAN Valuation, compañía de valoración, avalúos y consultoría de bienes raíces enfocada en clientes institucionales en América Latina, incluyendo Colombia, Perú, México y Costa Rica – Centroamérica. Los avalúos mencionados se aplican cuando menos de forma anual a la totalidad de los inmuebles actuales del Fondo, de tal forma que, al cierre de marzo de 2026, el valor registrado por activos inmobiliarios correspondió a \$706,215 MM COP. Los contratos vigentes al cierre eran 57, los cuales presentaban una duración promedio de 4,0 años, estos contratos generan una utilidad trimestral para el FICI Skandia CPA equivalente a \$ 7,427 MM COP.

4.2 Análisis cualitativo de riesgo de mercado

El administrador dentro de su gestión de riesgos involucra la evaluación de elementos tanto cuantitativos como cualitativos. En relación con este último componente, se realiza constantemente el monitoreo tanto de variables macroeconómicas, mercado de valores, entre otras.

En el caso particular de las inversiones en títulos valores el análisis cualitativo se sustenta en el monitoreo de los mercados financieros y en la evaluación de cada uno de los activos desde los diferentes frentes de riesgos (liquidez, crédito, contraparte y mercado) buscando la integralidad de la gestión.

Por otro lado, y considerando el objetivo principal de inversión del Fondo de Inversión Colectiva, como son los bienes inmuebles. A continuación, se relacionan los principales análisis cualitativos realizados sobre este tipo de activos.

- ✓ Asociado al riesgo de deterioro y adecuación de inmuebles referente a la posibilidad de que los inmuebles del FICI Skandia CPA 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. La administradora con el objetivo de mitigar este tipo de riesgo realiza el correspondiente monitoreo de los inmuebles y los seguros que amparan los daños en la propiedad que serán tomados y renovados por el FICI Skandia CPA.
- ✓ De igual manera se realiza monitoreo sobre el indicador de vacancia y perspectivas del sector e indicadores macroeconómicos que permiten evaluar de manera cualitativa al 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 principalmente al fondo dada su estrategia de obtención de rentas a través de arrendamientos.

El anterior análisis cualitativo se complementa con la política de inversión del Fondo y el conocimiento del equipo de la Sociedad Administradora, que permite alinear la estrategia sobre activos que minimicen la ocurrencia de la materialización de eventos de riesgo, buscando la adquisición de inmuebles con características especiales que los hagan altamente demandados, que cuenten al mismo tiempo con contratos de arriendo a mediano y largo plazo, con arrendatarios de probada solvencia económica, minimizando un posible impacto sobre la rentabilidad del portafolio.

5. Descripción de las variaciones materiales que se hayan presentado en los riesgos a los que está expuesto el emisor, diferentes al riesgo de mercado, y los mecanismos implementados para mitigarlos.

5.1 Variaciones materiales en el grado de exposición a un riesgo identificado en el trimestre correspondiente respecto del último informe periódico de fin de ejercicio o del último informe periódico trimestral, de ser el caso.

a. **Riesgo Operacional:** Durante el último trimestre, los resultados evidencian una evolución que, en términos generales, se mantiene estable frente al trimestre anterior, el perfil de riesgos continúa dentro del apetito cualitativo definido por la compañía (nivel – Bajo / Medio). Así mismo, durante este periodo no se registraron pérdidas asociadas a eventos de riesgo operacional que afecten el estado de resultados del FICI Skandia CPA, lo cual refleja un comportamiento favorable frente al periodo anterior. Este resultado es consistente con el fortalecimiento en la efectividad de los controles evaluados en el proceso.

b. **Prevención de fraude:**

Durante el primer trimestre de 2026, el nivel de exposición al riesgo de fraude se mantuvo estable, sin presentar variaciones. En línea con lo anterior, el indicador de Fraude Materializado (indicador de apetito) se mantuvo en 0%.

- Descripción: Porcentaje de participación de los eventos de fraude materializados con pérdida económica sobre el total la utilidad después de impuestos.
- Formula: Pérdida total por Fraude acumulada anual / Utilidad después de Impuestos acumulada anual

Apetito	Tolerancia	Capacidad
0%	<0 % - <=1%	>1%

** El indicador de apetito, tolerancia y capacidad del 1Q del 2026 para la Fiduciaria fue 0% manteniéndose dentro del umbral establecido como apetito.

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

5.2 Descripción de los nuevos riesgos identificados en el trimestre correspondiente, así como los procedimientos para evaluar y medir su grado de exposición a los mismos y los mecanismos implementados por la alta gerencia para su gestión, monitoreo y mitigación

a. Riesgo Financiero:

- i) En el primer trimestre del presente año no se identificaron variaciones materiales respecto al último informe periódico.
- ii) Como se mencionó anteriormente, 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.

Considerando 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 debido a que no afecta la naturaleza, gestión, ni flujos del fondo. Este impacto se mitiga con la correcta gestión del fondo, manteniendo alta ocupación en los inmuebles, realizando avalúos periódicos y monitoreo de indicadores macroeconómicos que permiten evaluar de manera cualitativa el riesgo al que está expuesto un inmueble.

b. Riesgo Operacional:

Durante el primer trimestre la variación en el perfil de riesgos operacionales frente al periodo anterior no evidencia cambios materiales en el nivel de exposición de la compañía. Si bien, se identifican variaciones en el número de riesgos que soportan la operación del FICI Skandia CPA, estos responden principalmente a actualizaciones en el entorno operativo, destacándose la exclusión de cinco (5) riesgos que corresponden a la gestión de la fiduciaria y no a la del fondo en particular. Estos fueron identificados en el proceso de certificación anual, realizado por el área de Control Interno. En términos generales, el comportamiento observado es consistente con la dinámica de la compañía y no refleja un deterioro en la gestión del riesgo; por el contrario, sugiere una evolución controlada y alineada con el apetito de riesgo definido.

	Q4-2025	Q1-2026
BAJO	35	30
MEDIO	121	121
ALTO	72	72
EXTREMO	18	18
Total Riesgos	246	241

Los riesgos desmarcados son los siguientes:

Código	Descripción	Estrategia Inherente	Estrategia Residual
ORM-4284	Actualizaciones erradas o desalineadas de acuerdo a la normatividad del producto	BAJO	BAJO
ORM-4285	Actualizaciones erradas o desalineadas de acuerdo a la normatividad del producto	BAJO	BAJO
ORM-4283	Condiciones del producto (prospecto) ofrecidas de manera diferente a las aprobadas en el reglamento.	BAJO	BAJO
ORM-4286	Primer cierre manual del fondo realizado de manera incorrecta.	BAJO	BAJO
ORM-4287	Primer cierre manual del fondo realizado de manera incorrecta.	BAJO	BAJO

No obstante, la Dirección de Riesgo Operacional, continúa fortaleciendo las actividades de monitoreo, identificación temprana y gestión preventiva, con el fin de asegurar la sostenibilidad de este comportamiento en el tiempo.

- c. **Prevención de fraude:** Durante el primer trimestre de 2026 (Q1-2026) en cumplimiento del cronograma definido se realizó la evaluación de controles para los procesos de la Fiduciaria.

Cabe resaltar que, en las reuniones sostenidas con los dueños de los procesos, no se evidenciaron situaciones materiales en la ejecución de los controles evaluados; sin embargo, se dieron recomendaciones para fortalecer y reforzar las actividades de control y se actualizaron aquellos controles complementarios que han sido fortalecidos en el trimestre.

A continuación, se presenta un resumen de los procesos evaluados y los resultados obtenidos en la evaluación de sus controles.

PROCESOS EVALUADOS (15)	CONTROLES (20)	Observación
ADC-01-Generar contratos		Actualizado
ADC-03-Realizar Retiros		Sin Novedad
ADC-07-Realizar Ajustes	CF95 CF40	
ADF-04-Realizar Gestion Contable	CF127 CF20	
ADF-10-Administración Administración tarjeta de credito Skandia	CF66 CF21	
ALC-05-Gestionar Seguridad de la Información y Ciberseguridad	CF74 CF47	
ATI-01-Soportar Recursos Tecnológicos	CF75 CF96	
ATI-03-Administrar Aplicaciones	CF18 CF44	
EDV-02-Proceso De Ventas	CF12 CF45	
GHC-03-Gestionar Dirección Desarrollo Talento Humano	CF13 CF46	
GHC-05-Desvincular Personal	CF14 CF3	
GHC-06-Personal outsourcing	CF68 CF99	
GSA-01-Administrar las Instalaciones		
GSA-07-Realizar Proceso Compras		
SPV-01-Atender Requerimientos Clientes		

Se testearon veinte (20) controles correspondientes a quince (15) procesos. De estos controles, se actualizaron nueve (9), once (11) se mantienen igual.

Al cierre del Q1 2026, a continuación, se presenta el estado actual del mapa de calor de riesgos inherentes y residuales, reflejando la efectividad de los controles implementados sobre los riesgos y procesos evaluados.

Estado de la Matriz y Fortaleza de controles



En Skandia Fiduciaria S.A. no se tolera el fraude, la corrupción y el soborno, por lo cual se han tomado las medidas necesarias para combatirlos; a través de la implementación de mecanismos, sistemas y controles para su detección, prevención y respuesta ante tales conductas.

En línea con lo anterior, se tienen identificados los riesgos o situaciones de riesgo a los cuales se está expuesto el proceso con el fin de realizar un adecuado tratamiento frente a la probabilidad de ocurrencia de estos y como nos podría impactar la materialización.

Riesgos y controles del proceso.

Cod	Riesgo y situación de riesgo	Clasificación	Fronteras	Factores de riesgo	Riesgos asociados	Nivel riesgo o inherente	Nivel riesgo residual
RF5.1-FID	Colusión entre colaboradores y/o con terceros-Comprometer a la Compañía con proyectos asociados a actividades ilícitas o con inhabilidades	Fraude Interno, Fraude Externo	Hurto, jinetee, estafa, malversación, Corrupción (Abuso de poder o posición), Soborno	Procesos, Recurso Humano, Externo	Legal, Reputaciona l, Operativo, Cumplimiento	Alta	Media
RF5.2-FID	Colusión entre colaboradores y/o con terceros-Pagos no procedentes a contrapartes (Pagos en notarías o desviación de recursos en la compra del inmueble)	Fraude Interno, Fraude Externo	Hurto, jinetee, estafa, malversación, Corrupción (Abuso de poder o posición), Soborno	Procesos, Recurso Humano, Externo	Legal, Reputaciona l, Operativo, Cumplimiento	Alta	Media

Así mismo se tienen establecidos los controles necesarios para la mitigación de los riesgos identificados, la probabilidad de ocurrencia y el impacto en caso de llegar a materializarse.

Riesgo asociado / Nombre del control	Descripción del control/Oficial de Cumplimiento	Objetivo del control	Evidencia	Ejecutor del control	Solidez de la calificación del control
RF5.1-FID / CF26- Estudio de títulos	El área legal realiza el estudio de títulos a fin de validar alertas (embargos o medidas cautelares) en el historial contractual y judicial del inmueble por 20 años o más.	Garantizar idoneidad de los predios a comprar	Documento de tradición y libertad con ok de legal al estudio de títulos	Especialista Fic Inmobiliario, Abogado Fic Inmobiliario	medio
RF5.1-FID / CF30-	Los cruces en listas de LAFT se realizan para: 1. Al registrar los datos para la creación de contratos,	Validar mediante cruces en listas	Solicitudes y respuesta de validación y	Equipo Direccion de	alto

Riesgo asociado / Nombre del control	Descripción del control/Oficial de Cumplimiento	Objetivo del control	Evidencia	Ejecutor del control	Solidez de la calificación del control
Coincidencia en listas de LAFT y Marcación en aplicativos	afiliaciones, suscripción de pólizas, pagos etc. se realiza un cruce automático de información, si se encuentran coincidencias: a. En JDE se genera bloqueo de la operación transaccional (Inscripción, pago y grupos de pago) b. En caso de coincidencia en las demás herramientas internas, se debe escalar a la dirección SARLAFT para validación y concepto correspondiente.	de LAFT que las personas relacionadas no estén involucradas en estas actividades.	concepto por coincidencia de listas LAFT (correo, consultas manuales o Logs si son automatizadas).	Riesgo SARLAFT.	
RF5.1-FID / CF25- Coincidencia en listas para arrendatarios	El área CPA envía de manera mensual al equipo de FCP listado de los arrendatarios para realizar los cruces respectivos en listas.	Identificar personas relacionadas con posibles actividades de LAFT.	Carpeta interna del área de FCP donde se alojan los soportes de los cruces realizados.	Especialista Fic Inmobiliario, Equipo Direccion de Riesgo SARLAFT.	medio
RF5.2-FID/ CF27- Aprobación según nivel de atribución	En la política de pagos existen niveles de aprobaciones según el nivel de atribuciones para pagos.	Garantizar aprobaciones correspondientes para los pagos	VoBo política de aprobaciones y VoBo del Gerente del FIC - Niveles establecidos en la política	Especialista Fic Inmobiliario	medio

6. Prácticas de sostenibilidad e inversión responsable implementadas por el gestor, administrador, agente de manejo y/o sus equivalentes funcionales.

El FICI Skandia CPA no incorpora asuntos sociales y ambientales, incluidos los climáticos, en su política de inversión. No obstante, hemos considerado implementar dentro de nuestra obligación de revelación de información, el estudio de indicadores y prácticas relacionados con los actuales y futuros impactos, positivos y negativos, que generan los asuntos sociales y ambientales, incluidos los climáticos, en la situación financiera del FICI Skandia CPA. Resultado de estas prácticas hemos consolidado los indicadores publicados en el informe de sostenibilidad 2025 del fondo y confirmamos que durante el primer trimestre se realizó la publicación en el informe de inversión Responsable 2025 del Conglomerado Skandia, el cual destaca los siguientes indicadores:

Contexto y alcance del portafolio

El Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Cerrado Skandia Comprar para Arrendar (FICI CPA) administrado por Skandia Fiduciaria S.A. tiene como objetivo principal invertir en bienes inmuebles orientados a la generación de ingresos recurrentes por arrendamiento, complementados con oportunidades de valorización de largo plazo. La estrategia del fondo se enfoca principalmente en activos en renta, incluyendo inmuebles construidos y proyectos de construcción con alto potencial de generación futura de flujos.

Al cierre de 2025, el fondo administra un portafolio compuesto por **13 inmuebles**, con un valor aproximado de **\$715.035 millones de pesos**, distribuidos en activos destinados a oficinas, comercio, logística, vivienda y grandes superficies, todos ubicados en Colombia.

Skandia Fiduciaria actúa como administrador y gestor del fondo, con responsabilidad directa sobre la definición de la estrategia de inversión, la supervisión operativa de los activos y la incorporación progresiva de criterios ASG en su gestión.

Materialidad ASG del sector inmobiliario

La Materialidad ASG del sector inmobiliario se encuentra estrechamente ligada a la operación diaria de los activos y a su interacción con el entorno. En el caso del portafolio administrado, los principales impactos y riesgos identificados se concentran en:



Consumo de energía, asociado a iluminación, climatización y operación de equipos con incidencia directa en costos operativos y emisiones de carbono.



Uso del recurso hídrico, particularmente en zonas comunes, riego y servicios sanitarios, en un contexto de creciente presión sobre el agua.



Generación y gestión de residuos, influenciada por la actividad de los arrendatarios y la eficiencia de los esquemas de segregación y disposición.

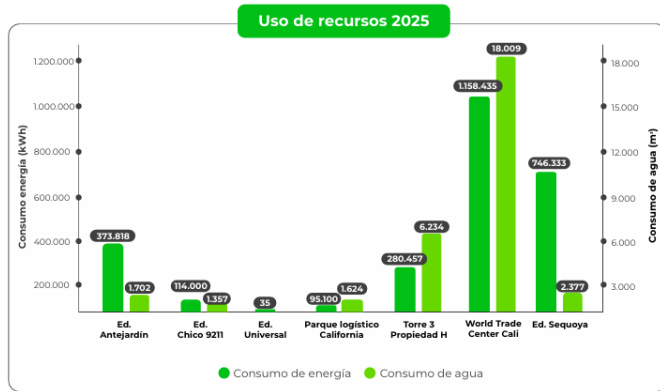


Emisiones directas e indirectas, derivadas del consumo energético y del uso de plantas emergencia y sistemas térmicos.



Riesgos climáticos físicos, como inundaciones, lluvias extremas, olas de calor y vendavales que pueden afectar la continuidad operativa y el valor de los activos.

Durante el 2025, se registraron los siguientes consumos de recursos



Gestión ambiental: eficiencia, control y mejora continua

La gestión ambiental del portafolio inmobiliario se orienta en mejorar la eficiencia operativa de los activos y reducir su exposición a riesgos ambientales relevantes. Entre las principales practicas implementadas se destacan:



Eficiencia Energética: Mediante la sustitución progresiva de luminarias por tecnología LED, el mantenimiento preventivo de sistemas HVAC y ascensores como también el monitoreo continuo de consumos electrónicos.



Gestión eficiente del agua: A través de la instalación de dispositivos de bajo consumo, programas de detección temprana de fugas y optimización de sistemas de riego.



Manejo integral de residuos: Con puntos de segregación en la fuente, coordinación con operadores autorizados y acciones de sensibilización dirigidas a arrendatarios.



Controles de emisiones: Incluyendo el mantenimiento de plantas de emergencia, fomento a la movilidad sostenible y evaluaciones técnicas para la incorporación futura de energías renovables.