

# Informe Periódico de Fin de Ejercicio 2025

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

Bogotá DC

Av. 19 # 109ª – 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

## Tabla de Contenido

2.	Glosario .....	4
	Contenido.....	6
3.	Aspectos generales de la operación .....	6
3.1	Objeto del negocio .....	6
3.2	Litigios, procesos judiciales y administrativos .....	10
3.3	Riesgos relevantes.....	10
4.	Desempeño bursátil y financiero.....	22
4.1	Comportamiento y desempeño .....	22
4.2	Información sobre la participación en el capital del emisor y otros asuntos materiales relativos a su estructura propietaria del capital .....	22
4.3	Información financiera .....	23
4.4	Comentarios y análisis información financiera.....	23
4.4.1	Variaciones materiales .....	23
4.4.2	Tendencias, eventos o incertidumbres que tengan la capacidad de impactar materialmente.....	26
5.	Análisis cuantitativo y cualitativo del riesgo de mercado.....	29
5.1	Análisis cuantitativo del riesgo de mercado.....	29
5.2	Análisis cualitativo de riesgo de mercado .....	31
6.	Operaciones materiales efectuadas con partes relacionadas al emisor .....	32
6.1	Descripción y evaluación de los controles y procedimientos utilizados por el emisor para el registro, procesamiento y análisis de la información requerida para dar cumplimiento oportuno a la obligación de reportar ante el RNVE el informe de fin de ejercicio de que trata el presente Anexo.....	32
7.	Análisis del Gobierno Corporativo.....	32
7.1	Descripción de la estructura de la administración .....	32
7.1.1	Una descripción general de los esquemas remuneratorios e incentivos dados a los miembros de los órganos de gobierno.....	32
7.1.2	Los perfiles profesionales y experiencia de los miembros de los órganos de gobierno. ....	33
7.1.3	Composición y funcionamiento de los órganos de gobierno. ....	34
7.1.4	Criterios adoptados para la escogencia de miembros independientes en los órganos de gobierno que sean materiales para las operaciones del emisor.....	40
7.1.5	Descripción de los procesos de evaluación de los miembros de los órganos de gobierno. ....	41

7.1.6 Descripción de los mecanismos implementados para la gestión, identificación y administración de los conflictos de interés.....	41
7.1.7 Descripción de la estructura de gobierno y los mecanismos implementados por el emisor para la realización de operaciones con partes relacionadas.....	49
7.1.8 Los honorarios acordados con el revisor fiscal por los servicios de auditoría y demás servicios contratados. ....	50
7.1.9 El funcionamiento de la arquitectura de control adoptada por el administrador, para la gestión y administración del emisor. ....	50
7.1.10 Una descripción de la estructura de gobierno adoptada por el emisor para lograr un trato equitativo de los inversionistas y promover su participación.....	54
8. Prácticas, políticas, procesos e indicadores en relación con los criterios ambientales y sociales. .	57
9. Anexos.....	59

## 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

**Código de Ética y Conducta:** Busca establecer los estándares éticos de conducta que deben respetarse, basándose en principios básicos de integridad, confianza, honestidad y transparencia

**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. Los inmuebles y proyectos inmobiliarios en los que inviertan los respectivos fondos deberán estar destinados a vivienda, oficinas, centros comerciales, hoteles, parqueaderos, bodegas, locales comerciales individuales, grandes superficies, hospitales.

**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

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

**Personas naturales vinculadas:** Administradores y demás colaboradores de la compañía, independientemente del tipo de relación contractual, en cuanto participen, directa o indirectamente en la realización de actividades propias de la intermediación de valores, la gestión de riesgos y la función de control interno asociada a ésta, aun cuando tales personas no se encuentren inscritas previamente en el Registro Nacional del Profesionales del Mercado de Valores o no hayan sido inscritas en el organismo Autorregulador

**Probabilidad de ocurrencia:** Es la posibilidad de que un riesgo se materialice (ocurra), refiriéndose a la frecuencia con la que pueda ocurrir

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

**PTEE:** Programa de Transparencia y Ética Empresarial, es el conjunto de políticas y procesos con el objetivo de identificar, gestionar y mitigar los riesgos de corrupción y soborno

**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

**Riesgo Residual:** nivel de riesgo que persiste después de que se han implementado controles y medidas de mitigación para reducir o eliminar los riesgos inherentes a una actividad o proceso.

**SARLAFT:** Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos es un mecanismo que permite prevenir el riesgo de ser usado como instrumento para dar apariencia de legalidad a activos provenientes de actividades ilícitas

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

**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 m<sup>2</sup> vacíos y vacancia económica como la representación económica de los ingresos esperados por los m<sup>2</sup> 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. Aspectos generales de la operación

#### 3.1 Objeto del negocio

##### *Objetivo y estrategia del Fondo*

Este Fondo tiene como objetivo principal el de invertir sus recursos en la compra de bienes inmuebles que puedan originar cánones de arrendamiento y cuenten además con potencial de valorización de sus precios.

Por lo anterior su política de inversión está orientada a la adquisición de inmuebles que cuente con contrato de arrendamiento vigente o de inmuebles desocupados pero que ofrezcan una posibilidad de generar ingresos derivados del arrendamiento u otro tipo de explotación económica similar sobre los mismos, o en proyectos de construcción que cuenten con un potencial importante de generación futura de cánones de arrendamiento.

Por estar dentro de los objetivos del Fondo, éste podrá celebrar con terceros contratos de arrendamiento con o sin opción de compra sobre los inmuebles de su propiedad.

La estrategia de este Fondo se centrará en especializarse en identificar inmuebles (construidos) o en proyectos de construcción, con posibilidad de generar utilidades debido a la valorización y flujos de renta relevantes, dada la relación con el precio de compra y podrá concentrarse en inmuebles construidos o en proyectos de construcción de acuerdo con la situación del mercado inmobiliario y las recomendaciones y aprobaciones dadas por el Comité de Inversiones Inmobiliarias y el Reglamento.

Se considera que el Fondo tendrá un riesgo moderado, puesto que, al concentrar sus inversiones en bienes inmuebles arrendados o con destino renta, la rentabilidad depende de los cánones de arriendo y valorización, de la gestión de administración que se adelante sobre cada uno de los inmuebles en que se invierta y del éxito en el proceso de compra y venta de los mismos, sin embargo, el Fondo cuenta con mitigantes para cubrir posibles pérdidas o realización de eventos de riesgo en los inmuebles. Cada Inversionista debe ser consciente de que al constituir una participación en el presente Fondo está asumiendo un riesgo moderado que, a pesar de contar con los cánones de arrendamiento como fuente de ingresos, puede representar pérdida parcial del capital al momento de redimirlo y comprender que la liquidez de la inversión en este tipo de Fondos dependerá del mercado de compra y venta de las participaciones.

#### ***Activos aceptables para invertir***

El portafolio podrá estar invertido en los siguientes activos:

#### ***Relacionados con Bienes Inmuebles***

- (a) Vivienda Urbana, en inmuebles ubicados dentro del perímetro urbano y destinado a usos habitacionales, todo ello de conformidad con la definición de usos urbanos establecida en el Plan de Ordenamiento Territorial de cada municipio y/o en los instrumentos que lo desarrollen y complementen, la cual puede ser de interés social. Los inmuebles ubicados en el exterior destinados a usos habitacionales en los que invierta el Fondo se considerarán dentro de esta definición.
- (b) Bienes inmuebles construidos, o proyectos de construcción de inmuebles, destinados a vivienda, oficinas, centros comerciales, hoteles, parqueaderos, bodegas, locales comerciales individuales, grandes superficies, clínicas u hospitales. Para los proyectos en construcción, debe estar ubicado en Colombia.
- (c) Títulos valores emitidos en procesos de titularización hipotecaria o inmobiliaria
- (d) Derechos fiduciarios de patrimonios autónomos o de fideicomisos conformados por bienes inmuebles o que tengan por finalidad el desarrollo de proyectos inmobiliarios.

- (e) Derechos o participaciones en Fondos de Inversión Colectiva de carácter inmobiliario administradas por entidades sometidas a la inspección y vigilancia de la Superintendencia Financiera de Colombia o administrados por entidades radicadas en el exterior, siempre que las administradas en el exterior cuenten con características análogas a los Fondos de Inversión Colectiva inmobiliarias locales. Las inversiones en participaciones en Fondos de Inversión Colectiva podrán recaer en Fondos de Inversión Colectiva de perfil de riesgo bajo o moderado. En todo caso se podrá realizar la constitución de participaciones en Fondos de Inversión Colectiva locales o extranjeros, bajo administración de la Sociedad Administradora, su matriz, filiales y/o subsidiarias, y, esta inversión se realizará atendiendo siempre al principio de mejor ejecución del encargo. En los casos en el que el total o parte de las inversiones del FIC Comprar para Arrendar - I se realice en otros FICs administrados por la misma sociedad administradora, no podrá generarse el cobro de una doble comisión
- (f) Proyectos inmobiliarios, ubicados en Colombia consistentes en la renovación, remodelación, comercialización, o explotación a cualquier título, de bienes inmuebles, con miras a obtener para el Fondo de Inversión Colectiva inmobiliario una rentabilidad derivada de la valorización del inmueble, de la enajenación o explotación de unidades de construcción o, en general, del beneficio obtenido en el desarrollo del proyecto inmobiliario.
- (g) g. Acciones o cuotas de interés social emitidas por compañías nacionales o extranjeras cuyo objeto exclusivo sea la inversión en bienes inmuebles o en proyectos inmobiliarios, o ambos, siempre y cuando el Fondo inversionista tenga la calidad de accionista o socio único o mayoritario de la compañía receptora de la inversión, salvo que ésta se encuentre listada en una bolsa de valores autorizada o reconocida por la Superintendencia Financiera de Colombia, en cuyo caso la participación podrá ser minoritaria.

*Relacionados con valores o liquidez*

- (h) Valores de contenido crediticio denominados en pesos colombianos u otros índices que estén atados en moneda local, inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores que cuenten con una calificación mínima de grado de inversión, y valores emitidos o garantizados por la Nación, el Banco de la República y otras entidades de derecho público.
- (i) Derechos o participaciones en Fondos de Inversión Colectiva del Mercado Monetario de naturaleza abierta.

### Límites de inversión

Tipo de Inversión	LÍMITE	
	MÍNIMO	MÁXIMO
<b>1 Inversiones que caracterizan el Fondo como fondo de inversión colectiva Inmobiliaria</b>	75%	100%
a) Vivienda Urbana, en inmuebles ubicados dentro del perímetro urbano y destinado a usos habitacionales, todo ello de conformidad con la definición de usos urbanos establecida en el Plan de Ordenamiento Territorial de cada municipio y/o en los instrumentos que lo desarrollen y complementen, la cual puede ser de interés social.	0%	100%
b) Bienes inmuebles construidos, o proyectos de construcción de inmuebles, destinados a vivienda, oficinas, centros comerciales, hoteles, parqueaderos, bodegas, locales comerciales individuales, grandes superficies, clínicas u hospitales. Para los proyectos en construcción, debe estar ubicado en Colombia.	0%	100%
c) Títulos o valores emitidos en procesos de titularización hipotecaria o inmobiliaria.	0%	100%
d) Derechos fiduciarios de patrimonios autónomos o de fideicomisos conformados por bienes inmuebles o que tengan por finalidad el desarrollo de proyectos mencionados en el literal b) anterior.	0%	100%
f) Proyectos inmobiliarios, ubicados en Colombia, consistentes en la renovación, remodelación, comercialización, o explotación a cualquier título, de bienes inmuebles, con miras a obtener para el Fondo una rentabilidad derivada de la valorización del inmueble, de la enajenación o explotación de unidades de construcción o, en general, del beneficio obtenido en el desarrollo del proyecto inmobiliario.	0%	100%
g) Acciones o cuotas de interés social emitidas por compañías nacionales o extranjeras cuyo objeto exclusivo sea la inversión en bienes inmuebles o en proyectos inmobiliarios, o ambos, siempre y cuando el Fondo inmobiliario inversionista tenga la calidad de accionista o socio único o mayoritario de la compañía receptora de la inversión, salvo que ésta se encuentre listada en una bolsa de	0%	100%

Tipo de Inversión	Inversión Mínima	Inversión Máxima
<b>Otras Inversiones inmobiliarias</b>	0%	25%
e) Derechos o participaciones en fondos de inversión colectiva de carácter inmobiliario administradas por entidades sometidas a la inspección y vigilancia de la Superintendencia Financiera de Colombia o administrados por entidades radicadas en el exterior, siempre que las fondos de inversión colectiva del exterior cuenten con características análogas a fondos de inversión colectiva y/o fondos de inversión colectiva inmobiliarios locales.	0%	25%

Tipo de Inversión	Inversión Mínima	Inversión Máxima
<b>2 Inversiones no inmobiliarias</b>	0%	25%
a. Valores de contenido crediticio denominados en pesos colombianos u otros índices que estén atados en moneda local, inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores que cuenten con una calificación mínima de grado de inversión, y valores emitidos o garantizados por la Nación, el Banco de la República y otras entidades de derecho público.	0%	25%
b. Derechos o participaciones en la clase de activo Fondos de Inversión Colectiva del Mercado Monetario de naturaleza abierta. (Es de anotar, que el límite de inversión para un Fondo de Inversión Colectiva individual, no podrá superar el 10% del valor del Fondo).	0%	25%

### Descripción de los activos

#### Activos inmobiliarios

Inmueble	Tipo de uso	% en ingresos	¿Se adquirido en 2025?
Centro Empresarial Colpatría - Torre 3	Oficinas	35.6%	No
Edificio Antejardín	Oficinas	17.8%	No
Sequoya	Oficinas	8.6%	No
Edificio Midtown 92 - 11	Oficinas	8.5%	No
Edificio Yacaré	Oficinas	3.1%	No

Piso 3 Edificio Banco Falabella	Oficinas	1.9%	No
Edificio 97 Punto Empresarial	Oficinas	0.8%	No
Parque Logístico California (PLC)	Bodegas Industriales	9.1%	No
Parque Industrial Las Mercedes	Bodegas Industriales	3.7%	No
Centro Comercial Pacific Center	Locales Comerciales	5.8%	No
Archie's CC Santafé y Pepe Sierra	Locales Comerciales	3.6%	No
Casa Quinta	Salud	1.3%	No
Inversión Duppla	Multifamily	0.2%	No

Adicionalmente, el Fondo cuenta con menos del 0,0011% de inversión en Valores con derechos de contenido económico, y específicamente son participaciones en un FIC cerrado en liquidación (FIC Credit administrado en Progresión SCB), cuya inversión tiene un valor aproximado de \$6,9 millones de pesos al cierre de diciembre de 2025. Con lo anterior concluimos que no es un valor material.

### 3.2 Litigios, procesos judiciales y administrativos

A 31 de diciembre de 2025, el FICI Skandia CPA, tiene activo un proceso en la ciudad de Barranquilla por el incumplimiento de un (1) contrato de arrendamiento, el cual se encuentra suspendido en este momento, esto como consecuencia del ingreso del demandado a un proceso de liquidación, por lo tanto, estamos vinculados como acreedores al proceso de liquidación de quien fuera el arrendatario del FICI, derivado de un proceso de reorganización, ante la Superintendencia de Sociedades. No requiere constituir provisión toda vez que no se evidencia que ninguno de éstos tenga la capacidad de afectar materialmente la operación ni la situación financiera del FICI Skandia CPA.

No requiere constituir provisión toda vez que no se evidencia que ninguno de éstos tenga la capacidad de afectar materialmente la operación ni la situación financiera del FICI Skandia CPA.

### 3.3 Riesgos relevantes

#### 3.3.1 Riesgo Operacional

Skandia cuenta con el Sistema de Administración de Riesgo Operacional (SARO) que permite de manera integral identificar, medir, controlar y monitorear los riesgos operacionales, tomando como referencia los lineamientos establecidos en el capítulo XXXI de la Circular Básica Contable y Financiera de la Superintendencia Financiera de Colombia.

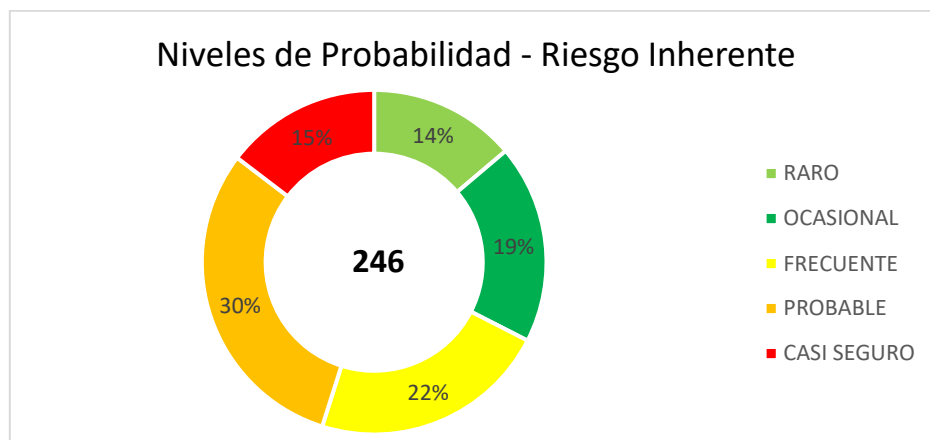
## Metodología de Evaluación

La compañía cuenta con una metodología para evaluar los riesgos identificados, basado en la probabilidad de ocurrencia y el nivel de impacto, esta metodología consideró actualizaciones durante el primer trimestre del año 2025, llevando a cabo un ejercicio de clasificación de riesgos para el producto FIC Inmobiliario. Como resultado, se actualizó la matriz de riesgos asociada a los procesos que respaldan la operación del FIC Skandia CPA. Durante el año 2025 se llevaron a cabo actividades de seguimiento y gestión con los dueños de los subprocesos, con el objetivo de asegurar y mantener en niveles adecuados los riesgos y controles relacionados con la operación del FIC Inmobiliario.

### a) Evaluación de Riesgos Inherentes

A través de mesas de trabajo llevadas a cabo con los dueños de los subprocesos involucrados en la administración del FIC y el área de riesgo operacional, durante la vigencia 2025 y teniendo en cuenta la probabilidad e impacto, se realizó la respectiva valoración de riesgos desde su estrategia inherente, información que se refleja en la **Gráfica 1. Probabilidad riesgo inherente**.

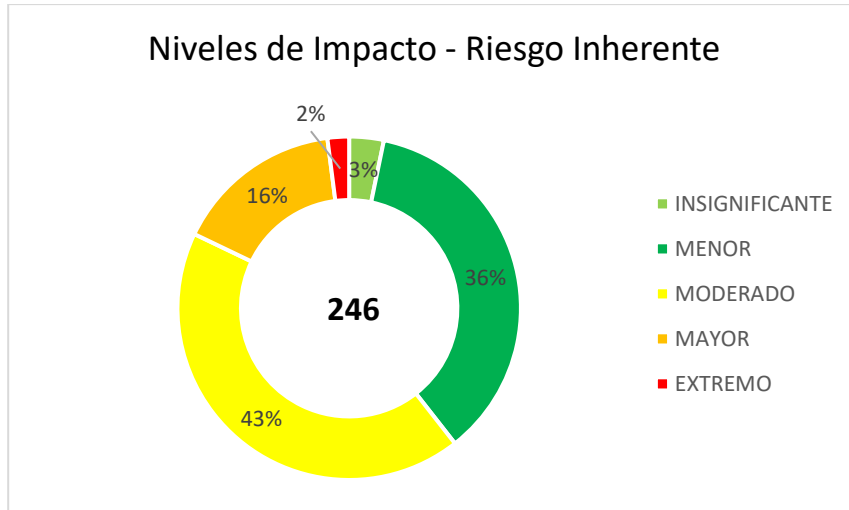
- Probabilidad de ocurrencia: La clasificación de la probabilidad está dada por una escala de 1 a 5, siendo 1 la de menor probabilidad de ocurrencia del riesgo y 5 la de mayor probabilidad.



**Gráfica 1.** Niveles de probabilidad de ocurrencia - Riesgo Inherente

De acuerdo con la distribución de los riesgos respecto a la probabilidad “**Gráfica 1. Probabilidad riesgo inherente**” se puede identificar que: el 14% de los riesgos se encuentran clasificados bajo una probabilidad “Raro”, el 19% “Ocasional”, el 22% “Frecuente”, el 30% “Probable” y el 15% de los riesgos se encuentra con una probabilidad “Casi seguro”.

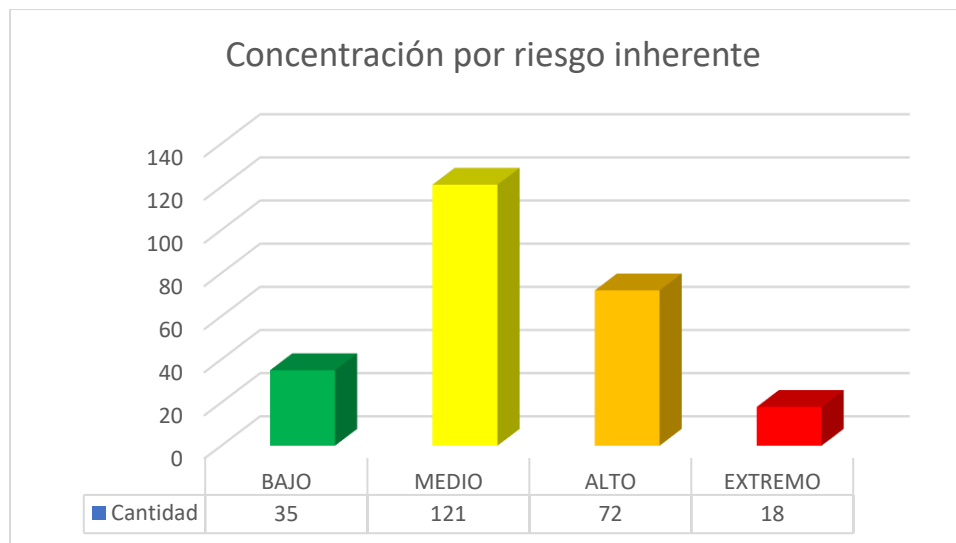
- Impacto: La clasificación del impacto está dada por una escala de 1 a 5, siendo 1 el menor impacto y 5 la mayor afectación.



**Gráfica 2.** Niveles de impacto – Riesgo Inherente

Respecto a la distribución de los riesgos frente a su impacto “*Gráfica 2. Niveles de impacto inherente*” se identifica que: el 3% de los riesgos se encuentran en niveles de impacto “Insignificante”, el 36% en “Menor”, el 43% en “Moderado”, el 16% en “Mayor” y el 2% de los riesgos en “Extremo”.

De acuerdo con lo anterior, la operación del FIC Inmobiliario cuenta con 246 riesgos, asociados a 41 procesos que, de acuerdo con los niveles del mapa de calor, se concentran en la escala de exposición “Medio” a nivel inherente, es decir, los riesgos que existen de forma natural en una actividad antes de aplicar controles.

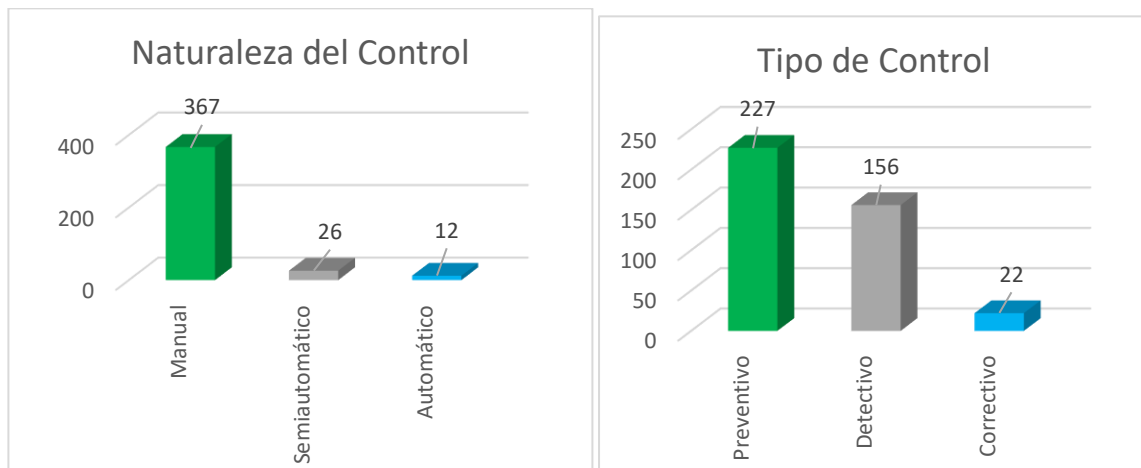


**Gráfica 3.** Clasificación Riesgos inherentes

Esta información fue presentada semestralmente ante el comité de Riesgos no Financieros y la Junta Directiva como parte del contenido de los informes de gestión de Riesgo Operacional. Adicionalmente, trimestralmente se actualiza la matriz de riesgos y se presentan los cambios en el informe de este producto.

## b) Controles

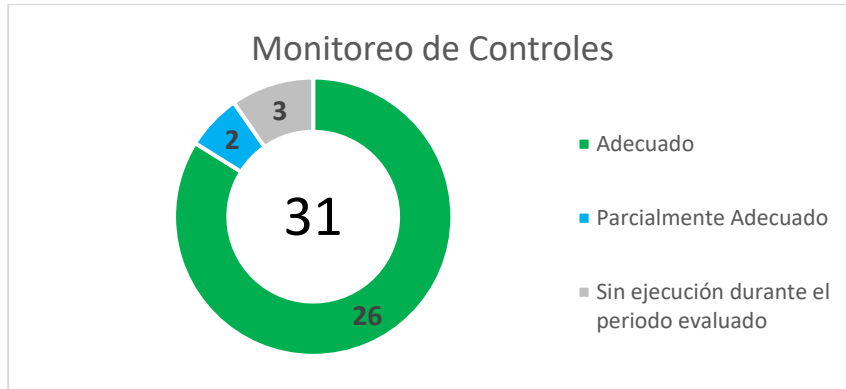
La operación del FIC inmobiliario tiene asociados 405 controles los cuales contribuyen a la gestión de los riesgos y a disminuir la probabilidad de ocurrencia, estos controles se encuentran clasificados de acuerdo con su fortaleza y tipo, de la siguiente manera:



**Gráfica 4.** Distribución de los controles por Naturaleza y Tipo.

## c) Monitoreo de Controles

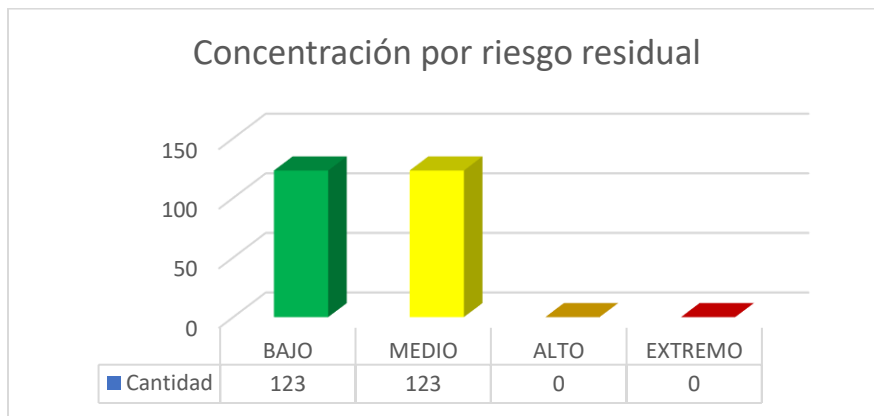
La Dirección de Riesgo Operacional realiza de manera permanente el monitoreo y seguimiento de los controles, mediante estrategias de evaluación. Al cierre del año 2025, se evaluaron 31 controles utilizados para mitigar riesgos, con los cuales se busca gestionar adecuadamente los riesgos residuales, permitiendo identificar anticipadamente deficiencias que puedan existir en los controles. Los controles evaluados fueron elegidos siguiendo las precondiciones establecidas en el documento “Muestreo de Controles”, algunas de las características son: que estén asociados a riesgos con perfil inherente Alto o Extremo, que estén asociados a eventos de riesgos materializados en el último año, entre otras.



Gráfica 5. Controles monitoreados por Riesgo Operacional 2025.

#### d) Evaluación de Riesgos Residuales

Una vez finalizado el proceso de monitoreo de controles se obtiene un perfil de riesgos desde su estrategia residual, concentrado en niveles de riesgo bajo y moderado, estando dentro del nivel de apetito de riesgo aceptado por la compañía.



Gráfica 6. Clasificación Riesgos Residuales

#### e) Eventos de Riesgo Operacional

Para el periodo de análisis se reportó un evento relacionado con el incumplimiento de la responsabilidad de informar al Comité de Inversiones sobre las condonaciones de arriendos dejados de percibir, de acuerdo con las atribuciones establecidas para la Gerencia. Sin embargo, este no generó pérdidas, pero se realizaron acciones correctivas en las cuales se adicionó un MPO al proceso de cobro de cartera.

Adicionalmente, se identificó un evento en el que se habían recibido pagos no materiales por parte de Fiduagraria, debido a que el FICI Sk CPA figura como beneficiario acreedor de un Patrimonio Autónomo constituido en 2014 con esta entidad, situación que no era conocida previamente por

el FICI. Es de aclarar que esos pagos no obedecen a recuperaciones de pérdidas por riesgo operacional.

### 3.3.2 Prevención de Fraude

Uno de los objetivos estratégicos del sistema organizacional es el control a los riesgos, este objetivo está encaminado a actuar de manera responsable, gestionando todos los riesgos de una manera integral en cada uno de los procesos y actividades que se realizan en la entidad. De acuerdo con lo anterior, la estrategia de administración de riesgos de prevención de fraude, corrupción, soborno, practicas indebidas y riesgos de conductas, considera 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.

Durante el 2025, el Sistema de Administración del Riesgo de Fraude, corrupción y soborno, practicas indebidas, y Riesgo de conductas, continuó con sus actividades de monitoreo de riesgos para todos los procesos que componen la cadena de valor de la entidad, con el fin de detectar oportunamente situaciones que pudieren comprometer el normal curso de sus operaciones, y también con la adopción de medidas preventivas, detectivas y correctivas para mantener controlados los niveles de exposición a estos riesgos.

Los principales mecanismos internos para gestionar la ética en la entidad son: la Línea Ética, el Código de Ética y Conducta, el programa de transparencia y ética empresarial PTEE, políticas de Prevención de fraude, Anticorrupción y Soborno, Prácticas Indebidas y Riesgo de conducta, entre otros procesos y políticas asociadas a la gestión integral de riesgos de la entidad.

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

El FICI Skandia CPA, cuenta con un Sistema de Administración de Riesgo de Fraude (SARF), como parte de su cultura Organizacional. La entidad 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 manifiesta su posición de “Cero Tolerancia frente al Fraude, la Corrupción y el Soborno”, como una política inquebrantable del que hacer organizacional. Por lo tanto, adopta esta política y para ello, toma las medidas necesarias con el fin de combatir estos flagelos, buscando permanentemente implementar mecanismos, sistemas y controles adecuados que permitan su prevención, detección y tratamiento. En Skandia Fiduciaria S.A. no se tolera ni el fraude ni la corrupción y el soborno, por lo cual se han tomado las medidas

necesarias para combatirlos; a través de la implementación de mecanismos, sistemas y controles para su detección, prevención y respuesta ante tales conductas.

En el año 2025 no se presentaron variaciones en el grado de exposición al riesgo de situaciones asociadas a fraude. En este sentido, el indicador de Fraude Materializado con impacto económico es del 0% y se encuentra ubicado dentro de los límites de apetito de riesgo de la compañía.

En línea con lo anterior, el indicador de Fraude, conforme al Marco de Apetito de Riesgo (MAR), es un indicador que mide el: *“porcentaje de participación de los eventos de fraude materializados con pérdida económica sobre el total la utilidad después de impuestos”*. Como consecuencia, el indicador de Fraude Materializado con impacto económico es del 0% y se encuentra ubicado dentro de los límites de apetito de riesgo de la compañía.

Descripción Indicador	Fórmula de cálculo
Porcentaje de participación de los eventos de fraude materializados con pérdida económica sobre el total la utilidad después de impuestos.	Pérdida total por Fraude acumulada anual / Utilidad después de impuestos acumulada últimos 12 meses

Semáforo	Límites	Descripción
<b>Apetito</b>	0%	Los casos reportados como fraudes se encuentran en un nivel normal y acorde con la estrategia definida por la Compañía.
<b>Tolerancia</b>	>0% - <=1%	Esta exposición es una desviación admisible en eventos de fraude materializado que se puedan presentar en línea a la estrategia organizacional que no pone en riesgo a la Compañía.
<b>Capacidad</b>	>1%	Se ha superado el límite máximo de desviación, frente al riesgo de fraude materializado con pérdida económica sobre el total la utilidad después de impuestos.

En el 2025, para el CPA no se presentaron situaciones asociadas a fraude.

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

\*\* El indicador de apetito y tolerancia al cierre del 2025 para Skandia Fiduciaria S.A. fue 0% quedando dentro del apetito.

En Skandia Fiduciaria S.A. no se tolera el fraude ni 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.

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 podría impactar la materialización.

Cod	Riesgo y situación de riesgo	Clasificación	Fronteras	Factores de riesgo	Riesgos asociados	Nivel riesgo 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, jineteo, estafa, malversación, Corrupción (Abuso de poder o posición), Soborno	Procesos, Recurso Humano, Externo	Legal, Reputacional, 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, jineteo, estafa, malversación, Corrupción (Abuso de poder o posición), Soborno	Procesos, Recurso Humano, Externo	Legal, Reputacional, Operativo, Cumplimiento	Alta	Media

Sumado a lo anterior, 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- Coincidencia en listas de LAFT y Marcación en aplicativos	Los cruces en listas de LAFT se realizan para: 1. Al registrar los datos para la creación de contratos, 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.	Validar mediante cruces en listas de LAFT que las personas relacionadas no estén involucradas en estas actividades.	Solicitudes y respuesta de validación y concepto por coincidencia de listas LAFT (correo, consultas manuales o Logs si son automatizadas).	Equipo Direccion de Riesgo SARLAFT.	alto
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

### 3.3.3 Seguridad de la Información y Ciberseguridad

Skandia, en su gestión integral de riesgos, cuenta con metodologías, políticas y procedimientos basados en las buenas prácticas como lo son las ISO27001, ISO 27032, NIST, las cuales nos permiten

identificar riesgos, definir lineamientos y controles para tratar esos riesgos de forma preventiva y proactiva, protegiendo y manteniendo los productos y servicios ofrecidos a nuestros clientes en todo momento, incluso en situaciones adversas. Así mismo nuestra identificación de riesgos nos permite cubrir el cumplimiento de requerimientos normativos.

### 3.3.4 Riesgo Financiero

Skandia dentro de su Gobierno Corporativo define un modelo de gestión de riesgos financieros el cual involucra el monitoreo de las diferentes exposiciones asociadas a cada uno de los portafolios que permiten garantizar el cumplimiento tanto de instrucciones normativas como internas con el objetivo de mitigar los riesgos a los cuales se exponen los portafolios a través de cada una de sus inversiones.

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.

Sin embargo, los activos sujetos de inversión del FICI Skandia CPA podrán estar expuestos, entre otros, a uno o varios de los siguientes riesgos:

- **Riesgo de crédito y contraparte:**

Con relación a los inmuebles se puede presentar la materialización de riesgo de contraparte en la compra y venta de este tipo de activos, la cual hace referencia a la probabilidad de que las transacciones inmobiliarias no sean perfeccionadas por falta de cumplimiento de la contraparte ya sea en los requerimientos iniciales o en el pago del inmueble.

Para mitigarlos se cuenta con la definición de políticas de inversión que permiten definir niveles máximos de exposición. En cabeza del área de riesgos se realiza un monitoreo permanente sobre cada uno de los límites establecidos en la política de inversión.

- **Riesgo de mercado:**

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 FICI Skandia CPA.

Desde el área de riesgos 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.

Con relación a los activos inmobiliarios a continuación se relaciona el riesgo de mercado al cual se encuentra 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. Aunque la valorización de la finca raíz en el país y en el exterior ha mostrado estabilidad en periodos largos de tiempo y el FICI Skandia CPA 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 FICI Skandia CPA, las cuales se reflejarán en el valor 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 liquidez:** Este riesgo se puede materializar a través del riesgo de liquidez de fondeo y el riesgo de liquidez de mercado, los cuales se 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 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.

Sobre los riesgos anteriormente detallados, dado la estructura y estrategia del portafolio de inversión, se presenta un mayor impacto asociado al riesgo de liquidez de mercado en especial la liquidez de los activos que componen el objetivo principal del FICI Skandia CPA, como son los bienes inmuebles.

Para mitigarlo se cuenta con un sistema de gestión de riesgo de liquidez que permite a través de las etapas de identificación, medición, control y monitoreo evaluar los niveles de exposición. El administrador considera para su gestión el modelo de medición 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 FICI Skandia CPA.

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

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

- **Riesgo de concentración:** Es la probabilidad de incurrir en pérdidas asociadas a una posible concentración del portafolio en uno solo o en pocos emisores y/o en un tipo determinado de activos. Para mitigarlos se cuenta con la definición de políticas de inversión que permiten definir niveles máximos de exposición por parte del FICI Skandia CPA.
- **Riesgo ASG:**

A continuación, se relacionan los riesgos a los cuales se encuentra expuesto el portafolio:

- ✓ Riesgos de transición. Activos en el portafolio que pueden tener pérdidas por la transición a una economía carbono cero neutral. Que incluye aumento de costos, caída en los márgenes y cambios en los hábitos de los consumidores.
- ✓ Riesgos físicos. Activos que pueden sufrir pérdidas por desastres naturales no previstos. Se tendrán en cuenta tanto los crónicos como los agudos.
- ✓ Riesgos operacionales ASG. El incumplimiento, mal manejo y/o falta de preparación y planeación frente a uno o más factores ASG que comprometan la operación de la compañía donde se invierte. Incluye cancelación de licencias, permisos y/o violación de estándares.
- ✓ Riesgos reputacionales ASG. El incumplimiento, mal manejo y/o falta de preparación y planeación frente a uno o más factores ASG que generen daños irreparables y/o muy costosos a la reputación del emisor, proyecto y/o gestor. Generando una pérdida de confianza, negocios y poder de mercado. También incluye el pago de multas y sanciones.

Para mitigarlos, dentro del proceso de inversión se incorporan elementos de evaluación sobre temas ambientales, sociales y de gobierno corporativo especialmente en las inversiones realizadas sobre valores.

Dado el objetivo principal de inversión del FICI Skandia CPA, como son los bienes inmuebles. A continuación, se relacionan los riesgos inherentes a este tipo de activos:

- ✓ Riesgo por deterioro y adecuación de inmuebles: Hace referencia 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. Teniendo en cuenta los seguros que amparan los daños en la propiedad que serán tomados y renovados por el Fondo de Inversión Colectiva, se considera que el impacto de este riesgo será moderado.
  
- ✓ Riesgo jurídico: Se refiere a la probabilidad de que surjan eventos que impidan o perturben el ejercicio de los derechos del FICI Skandia CPA 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 y experiencia del equipo de la Sociedad Administradora permitirán tener una política de inversión que incluya activos que minimicen la ocurrencia de estos eventos.

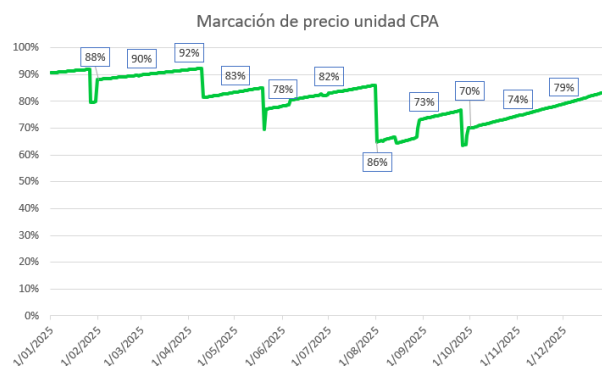
Igualmente, dentro de las modelaciones económicas se han incluido el costo de pólizas de seguro que garanticen los arriendos de un porcentaje de los inmuebles y/o de aquellos arrendatarios cuya evaluación por el área de riesgos financieros así lo sugiera o solicite. Teniendo en cuenta las medidas y mecanismos que adoptará la Sociedad Administradora para minimizar el riesgo de vacancia, se considera que este riesgo tendrá un impacto medio o moderado.

Finalmente, y con base a la información reportada, se confirma que el nivel de riesgo FICI Skandia CPA, está acorde con el perfil de riesgo establecido.

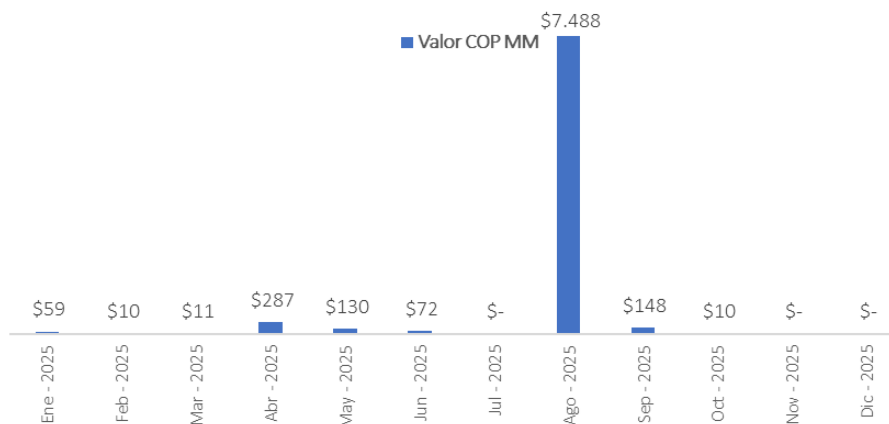
#### 4. Desempeño bursátil y financiero

##### 4.1 Comportamiento y desempeño

Durante el 2025 se realizaron 29 operaciones que sumaron alrededor de COP \$ 8.215 MM, el precio de las unidades se negoció entre un 63.6% y 90.1% en el mercado secundario. Este monto incluye la primera operación de readquisición de unidades de participación por valor de \$7.000 MM COP.



Monto (COP millones) operados en mercado secundario

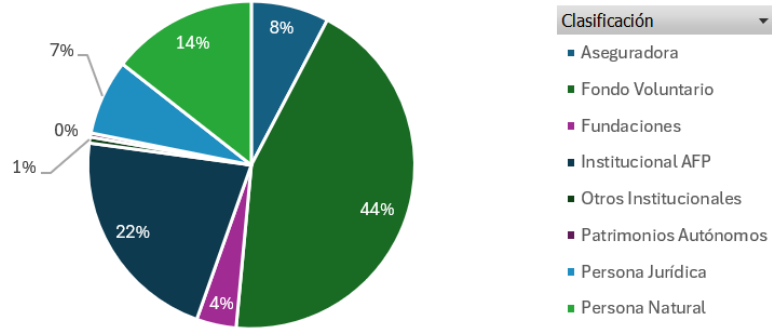


	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic	TOTAL
Cantidad de unidades	2.735,1	451,3	500,0	13.736,8	6.749,7	3.425,5	-	435.082,0	8.178,0	516,1	-	-	471.374,5
Cantidad de operaciones	2	1	2	3	7	4	0	4	5	1	0	0	29,0
Monto (COP MM)	58,9	10,1	11,4	287,1	129,7	71,9	-	7.487,8	148,4	9,7	-	-	8.215,0

La gráfica anterior detalla la cantidad de unidades y el equivalente en millones de las operaciones realizadas a través del mercado secundario durante el 2025.

##### 4.2 Información sobre la participación en el capital del emisor y otros asuntos materiales relativos a su estructura propietaria del capital

El 66% de los inversionistas son Administradoras de Pensiones y Cesantías, seguido están los inversionistas personas naturales con el 14%, aseguradoras con el 8%.



Al cierre de diciembre de 2025 existen dos inversionistas con una concentración superior al 10% del valor del Fondo, es Skandia Fondo de Pensiones Voluntarias con el 44% de participación y Skandia Fondo de Pensiones Obligatorias con el 10% de la participación.

El Comité de inversiones Inmobiliarias aprobó en el año 2025, el pago de \$25.900.000.000 COP, por concepto de redención anticipada de rendimientos/arrendamientos.

### 4.3 Información financiera

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

Las partidas materiales son analizadas teniendo en cuenta el valor del patrimonio del FICI Skandia CPA a la fecha de cierre y cuentan con su respectiva nota (explicación de la variación).

Los estados financieros y sus notas al corte del 31 de diciembre de 2025 y sus cifras comparativas del 2024 pueden ser consultados en el anexo (i).

### 4.4 Comentarios y análisis información financiera

#### 4.4.1 Variaciones materiales

Variable - Resultados	Análisis																										
<p><b>Valor de unidad</b></p> <p>NAV (Últimos 12 meses)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Fecha</th> <th>Valor de Unidad</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1/01/2025</td><td>25,083,166</td></tr> <tr><td>1/02/2025</td><td>25,325,700</td></tr> <tr><td>1/03/2025</td><td>25,584,539</td></tr> <tr><td>1/04/2025</td><td>25,777,690</td></tr> <tr><td>1/05/2025</td><td>26,038,333</td></tr> <tr><td>1/06/2025</td><td>26,246,996</td></tr> <tr><td>1/07/2025</td><td>26,373,355</td></tr> <tr><td>1/08/2025</td><td>26,601,665</td></tr> <tr><td>1/09/2025</td><td>26,840,633</td></tr> <tr><td>1/10/2025</td><td>27,087,300</td></tr> <tr><td>1/11/2025</td><td>27,279,420</td></tr> <tr><td>1/12/2025</td><td>27,443,115</td></tr> </tbody> </table> <p>Δ 9.7%</p>	Fecha	Valor de Unidad	1/01/2025	25,083,166	1/02/2025	25,325,700	1/03/2025	25,584,539	1/04/2025	25,777,690	1/05/2025	26,038,333	1/06/2025	26,246,996	1/07/2025	26,373,355	1/08/2025	26,601,665	1/09/2025	26,840,633	1/10/2025	27,087,300	1/11/2025	27,279,420	1/12/2025	27,443,115	<p>El comportamiento de la NAV durante el 2025 tuvo un crecimiento constante mes a mes, la NAV al cierre del 2025 respecto al cierre del 2024 tuvo una variación positiva del 9.7%, lo que representa aprox. IPC + 4,6%</p>
Fecha	Valor de Unidad																										
1/01/2025	25,083,166																										
1/02/2025	25,325,700																										
1/03/2025	25,584,539																										
1/04/2025	25,777,690																										
1/05/2025	26,038,333																										
1/06/2025	26,246,996																										
1/07/2025	26,373,355																										
1/08/2025	26,601,665																										
1/09/2025	26,840,633																										
1/10/2025	27,087,300																										
1/11/2025	27,279,420																										
1/12/2025	27,443,115																										

<p><b>Valoración activos</b></p> <p>2024   2025</p> <p>\$ 686.477MM COP   \$ 715.036MM COP</p> <p><b>Composición activo x sector</b></p> <p><b>Variación activo x sector</b></p>	<p>El valor total de los activos al cierre de 2025 tuvo un incremento del 4,2% respecto a diciembre de 2024. El sector bodegas industriales y oficinas, reflejaron un crecimiento entre un 5.5% y 6.6% respectivamente, esto es un crecimiento promedio aproximado en 2025 del IPC+1% en estos dos subsectores, a diferencia del sector comercio, el cual presentó una reducción del 9% en el valor al cierre del año, debido a la venta de cuatro (4) locales comerciales en la ciudad de Santa Marta en diciembre de 2025. El sector Salud y Residencial (Rent to Own), presentan un decrecimiento del 5,1% y 30,3% respectivamente, debido a la actualización del avalúo comercial para el sector salud por el proceso que se llevó a cabo en 2025 con Versania y que salió favorable para el inmueble y a los prepagos y cumplimientos de Promesas de Compraventa, en el proceso de venta de apartamentos que se realizaron durante el 2025.</p>
<p><b>Rendimientos</b></p>	<p>Los rendimientos pagados a los inversionistas presentaron variaciones positivas en cada trimestre y por ende en el acumulado para el año 2025. En total en el 2025 se pagaron excedentes por \$25.900 MMCOP a inversionistas, esto fue un 7% superior al valor pagado en 2024 y representó un 3,6% sobre el valor NaV y un 4,5% sobre el valor de mercado.</p>
<p><b>Rentabilidades</b></p>	<p>Las rentabilidades de mediano y largo plazo durante el 2025 tuvieron un comportamiento positivo y relativamente estable. La rentabilidad 12 meses durante el año presentó valores entre 6.7% y 9.7% y en el caso de 5 años</p>

2025					
Corte rentabilidades	6 Meses	12 Meses	3 años	5 años	
Diciembre - 2025	9,25%	9,74%	8,52%	9,16%	
Noviembre - 2025	9,74%	9,59%	8,74%	9,28%	
Octubre - 2025	10,34%	8,75%	8,77%	9,19%	
Septiembre - 2025	10,04%	8,11%	8,91%	9,05%	
Agosto - 2025	10,25%	7,88%	8,88%	8,89%	
Julio - 2025	10,65%	7,56%	9,01%	8,72%	
Junio - 2025	10,24%	7,62%	9,21%	8,63%	
Mayo - 2025	9,45%	7,91%	9,13%	8,44%	
Abril - 2025	7,16%	7,10%	9,01%	8,33%	
Marzo - 2025	6,20%	6,72%	9,29%	8,28%	
Febrero - 2025	5,53%	6,93%	9,37%	8,16%	
Enero - 2025	4,60%	6,91%	9,20%	8,05%	
Min	4,60%	6,72%	8,52%	8,05%	
Max	10,65%	9,74%	9,37%	9,28%	

entre 8% y 9.3%, derivado principalmente de un comportamiento estable del flujo de arrendamiento, indicador IPC y monitoreo adecuado de gastos.

### Ingresos

Los ingresos del FICI por concepto de arrendamientos presentaron una variación positiva del 10.6% respecto a lo recibido en 2024, un incremento que dobló el dato de inflación para el año 2025. Este comportamiento de los ingresos obedece a la optimización y buen comportamiento (reducción), de la vacancia durante el año 2025.

### Flujo de efectivo

	Total año 2024	Q1	Q2	Q3	Q4	Total año 2025	Δ 2024 - 2025
Ingresos	42.998	11.583	11.480	11.583	12.891	47.537	10,6%
Gastos FIC	667	233	165	147	147	693	3,9%
Gastos Inmuebles	7.781	2.042	3.326	2.914	790	9.072	16,6%
<b>NOI</b>	<b>34.551</b>	<b>9.308</b>	<b>7.989</b>	<b>8.522</b>	<b>11.954</b>	<b>37.773</b>	<b>9,3%</b>
<b>Margen NOI</b>	<b>80%</b>	<b>80%</b>	<b>70%</b>	<b>74%</b>	<b>93%</b>	<b>79%</b>	
Otros Gastos	12.651	3.179	3.321	2.805	2.646	11.951	-5,5%
<b>UTILIDAD</b>	<b>22.255</b>	<b>6.249</b>	<b>4.904</b>	<b>5.717</b>	<b>9.308</b>	<b>26.177</b>	<b>17,6%</b>

El flujo neto presentó a lo largo del año un comportamiento estable con excepción del 2do trimestre, periodo en el cual se pagan el mayor rubro de impuestos prediales en el FICI, por lo que es un comportamiento usual. El NOI reflejó un crecimiento del 9,3% en el año 2025. La utilidad neta creció del 17,6% respecto al año anterior.

### Composición Fondo

El FICI Skandia CPA cumple su finalidad y actualmente el 97% de los activos están invertidos en inmuebles, superior al mínimo requerido por la normatividad, que es el 75%.

#### 4.4.2 Tendencias, eventos o incertidumbres que tengan la capacidad de impactar materialmente

##### Expectativas sector inmobiliario para el 2026:

El año 2026 se presenta como uno de los periodos más complejos y, a la vez, estratégicos para el sector inmobiliario en Colombia. La convergencia de un periodo electoral presidencial, una política laboral con ajustes e incertidumbre de las tasas de interés configura un escenario donde una gestión pasiva de activos inmobiliarios no será suficiente. A continuación, se presenta un corto panorama del sector inmobiliario colombiano en 2026 desde diferentes ópticas:

##### **Macroeconómico:** El Salario Mínimo como Disruptor de Costos

Uno de los pilares del análisis para 2026 es el incremento del salario mínimo, proyectado en niveles cuatro veces superiores a la inflación (un incremento nominal cercano al 23% frente a una inflación del 5.1%). Este fenómeno tiene un impacto multidimensional:

##### i. Presión en la Cadena de Suministro y Obra

Para los constructores, la mano de obra representa aproximadamente entre el 25% y el 35% del costo directo de un proyecto. Un incremento de esta magnitud obliga a una reingeniería de procesos. La adopción de tecnologías de construcción industrializada y la reducción de desperdicios, serán los únicos mecanismos para evitar el traslado total del costo al precio final, lo cual podría reducir la demanda.

##### ii. El Techo de la Vivienda de Interés Social (VIS)

Dado que los topes de la vivienda VIS están indexados al salario mínimo, veremos un incremento nominal en los precios de estas unidades. Si bien esto ayuda al constructor a absorber el costo, impone una barrera de entrada más alta para el comprador de clase media-baja, cuya capacidad de endeudamiento no crece al mismo ritmo que el precio de la vivienda.

##### **Dinámicas por Actores del Mercado**

##### i. Constructores: De la Expansión a la Eficiencia

El gremio constructor llega a 2026 con un inventario ajustado, pero con una cautela operativa máxima. La incertidumbre sobre la continuidad de los subsidios de vivienda (Mi Casa Ya), bajo un nuevo gobierno genera un desplazamiento hacia el segmento No VIS y el Multifamily. Los constructores líderes están mutando de ser simples desarrolladores de activos para la venta a convertirse en aliados estratégicos de fondos de capital, diseñando proyectos específicamente para la renta profesional y estandarizada.

##### ii. Compradores: Poder Adquisitivo vs. Tasas de Interés

El consumidor colombiano en 2026 goza de un mayor ingreso disponible en términos nominales, pero enfrenta un mercado crediticio aún restrictivo. Aunque las tasas del Banco de la República han iniciado una senda descendente, la banca comercial mantiene spreads de riesgo elevados debido a la incertidumbre política. El comprador de "vivienda para vivir" se encuentra en una

posición de "esperar y ver", mientras que el comprador por inversión está migrando de la compra directa de ladrillos hacia la compra de participaciones en fondos.

### iii. Inversionistas: La Búsqueda de Refugio en Activos Reales

La inversión inmobiliaria tradicional (compra de un inmueble para arrendar por cuenta propia), se vuelve menos atractiva debido a los costos de gestión y la carga tributaria. En su lugar, el inversionista sofisticado busca vehículos que ofrezcan:

1. Protección contra la inflación: Activos cuya renta se ajuste anualmente.
2. Liquidez relativa: A través de mercados secundarios o cesiones de participación.
3. Gestión profesional: Delegar la administración, el cobro y el mantenimiento a expertos.

### El Ciclo Político: Elecciones Presidenciales 2026

La historia económica de Colombia muestra una desaceleración en la inversión fija durante los seis meses previos a las elecciones presidenciales. En 2026, este efecto se verá amplificado por la polarización sobre el modelo económico.

- Riesgo de Política Pública: Los inversionistas temen cambios en las reglas de juego tributarias o en la propiedad privada.
- Oportunidad en la Renta: Históricamente, en periodos de incertidumbre, la gente prefiere arrendar que comprar, lo que dispara las tasas de ocupación en los activos residenciales de renta. Esto favorece directamente a los fondos inmobiliarios que ya tienen activos estabilizados.

### El Auge de los Fondos Inmobiliarios y el Segmento "Rentas Residenciales"

Dentro de este panorama, los Fondos de Inversión Colectiva (FIC) Inmobiliarios, específicamente **aquellos enfocados en Rentas Residenciales**, se posicionan como el activo estrella de 2026.

¿Por qué Rentas Residenciales en 2026?

- i. Resiliencia del Sector: La vivienda es una necesidad básica no elástica. A diferencia del comercio o las oficinas, que pueden sufrir por el teletrabajo o la baja en el consumo, la vivienda mantiene niveles de ocupación superiores al 90% incluso en crisis.
- ii. Indexación Dual: Estos fondos capturan la valorización del suelo (activo real) y la indexación de los cánones de arrendamiento (flujo de caja), protegiendo el capital de la erosión del salario mínimo y la inflación.
- iii. Eficiencia Tributaria: Estructuras de fondos de Rentas (Corporativas o Residenciales), permitirían a los inversionistas acceder a beneficios tributarios y a una diversificación de portafolio que sería imposible alcanzar de manera individual.

Con comisiones competitivas (entre 1.5% y 2.0% E.A. según la clase de participación), estos fondos están diseñados para entregar una rentabilidad superior a la inflación, incluido el yield de rendimientos y el componente de valorización de capital. En un entorno de 2026 donde el mercado

de valores podría estar volátil por las elecciones, el "**ladrillo financiero**" ofrece una volatilidad significativamente menor.

Como primera conclusión, el sector inmobiliario colombiano en 2026 no es apto para especuladores de corto plazo, pero es un terreno fértil para el capital institucional y privado con visión de largo plazo. Algunas sugerencias que seguirán los gestores de portafolios inmobiliarios:

- Diversificar: No concentrar riesgo en un solo inmueble físico; utilizar los FICs para atomizar el riesgo en múltiples activos.
- Monitorear la Vacancia: Priorizar fondos con activos en ciudades principales (Bogotá, Medellín, Barranquilla) donde el déficit habitacional asegura la demanda.
- Cobertura Política: Los activos inmobiliarios actúan como un seguro contra la devaluación monetaria y la inestabilidad política, al ser bienes tangibles con valor intrínseco.

En resumen, mientras los constructores luchan con los costos y los compradores directos con las tasas, el inversionista de fondos inmobiliarios podría estar en una posición privilegiada para capturar la renta de un mercado que sigue necesitando, por encima de todo, un lugar donde vivir.

Podría constituirse un entorno favorable para inversiones inmobiliarias en:

- Vivienda para arriendo, especialmente en zonas urbanas con alta demanda.
- Proyectos sostenibles, que cumplan con los nuevos estándares regulatorios.
- Infraestructura logística, ante el crecimiento del comercio electrónico y la expansión urbana.

Debido al cambio de tendencia en las tasas, principalmente en los activos de renta fija, donde las principales opciones de inversión están reduciendo el pago de intereses y presentando algunas volatilidades, y aun cuando no son tipos de renta exactamente comparables (la renta fija vs inversiones alternativas), se espera incremento en los movimientos de compra y venta de los activos y fondos inmobiliarios.

De acuerdo con lo anterior, se evidencia como una buena oportunidad para el 2026, diversificar los portafolios de inversión, teniendo como opción ingresar a fondos inmobiliarios con posibilidad de descuentos en el valor de entrada, lo que podría ocasionar un pago trimestral mayor y una valorización del valor de la unidad, haciendo este tipo de inversión atractiva al momento de compararla con la renta fija y otras opciones de inversión.

### **Metodología de valoración para inversionistas vigilados**

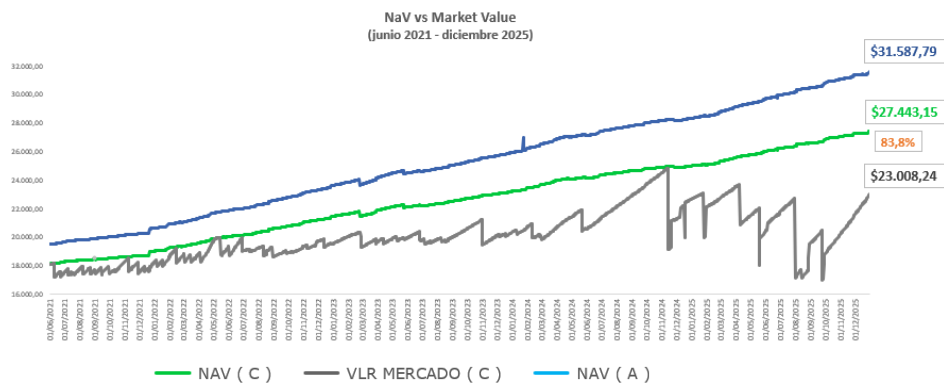
Aun cuando el cambio ocurrió hace un poco más de 4 años, es importante recordar un evento que es relevante para el Fondo, y es que en el mes de junio de 2021 se presentó un cambio en la norma que regula la valoración de los Fondos Inmobiliarios en Colombia, incluido el FICI Skandia CPA, a partir del 1° de junio de 2021, de acuerdo con la Circular Externa 006 de 2021 expedida el 29 de marzo por la Superintendencia Financiera de Colombia ("SFC"), que cambió la metodología de valoración a aplicar por parte de

Inversionistas Institucionales o vigilados por la SFC o aquellos que por norma contable internacional deban registrar inversiones a precio de mercado en bolsa.

Esta metodología recogerá los niveles de mercado buscando establecer un precio de intercambio al que compradores y vendedores están dispuestos a cerrar una operación.



Al cierre de diciembre de 2025, el resultado de la aplicación de la nueva metodología de valoración, en comparación con la metodología de valoración a NaV, es la siguiente:



El FICI Skandia CPA se ha negociado en el mercado de valores con un descuento cercano y promedio durante el 2025 del 19% de su valor de unidad.

## 5. Análisis cuantitativo y cualitativo del riesgo de mercado

### 5.1 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.

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

#### VaR Interno

Valor portafolio	Riesgo Mercado	Porcentaje VaR %
\$ 716.355.794.636,72	\$ 3.328.971.289,12	6,81%

#### VaR Regulatorio

Factor Riesgo	Riesgo Mercado	Valor Inversión	% VaR
VaR Carteras Colectivas	\$261.902.886.256.596	\$ 320.564.380.823	0.12%
VaR Diversificado Total	\$261.902.886.256.596	\$ 320.564.380.823	0.12%

#### Condiciones generales de los instrumentos expuestos al riesgo de mercado

El 97% de los activos del FICI Skandia CPA son inmuebles los cuales están valorados por dos proveedores externos (LOGAN Valuation y Francisco Ochoa SAS), dos compañías 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 diciembre de 2025, el valor registrado por activos inmobiliarios correspondió a \$696,857 MM COP. Los contratos vigentes al cierre eran 56, los cuales presentaban una duración promedio de 3.9 años, estos contratos generan una utilidad mensual para el FICI Skandia CPA equivalente a \$3.102 MM COP.

## 5.2 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 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 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.

## 6. Operaciones materiales efectuadas con partes relacionadas al emisor

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 conglomerado, asociadas o negocios conjuntos de la entidad o de entidades del conglomerado. 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 conglomerado Skandia Colombia

Remitirse a la nota 20 de los estados financieros para más detalles.

### 6.1 Descripción y evaluación de los controles y procedimientos utilizados por el emisor para el registro, procesamiento y análisis de la información requerida para dar cumplimiento oportuno a la obligación de reportar ante el RNVE el informe de fin de ejercicio de que trata el presente Anexo

Anexo ii certificación.

## 7. Análisis del Gobierno Corporativo

### 7.1 Descripción de la estructura de la administración

#### 7.1.1 Una descripción general de los esquemas remuneratorios e incentivos dados a los miembros de los órganos de gobierno.

##### Comité de Inversiones

La remuneración autorizada para los miembros del comité de inversiones del FICI Skandia CPA es de 4 SMMLV por sesión a Comité asistida. Adicional a esto no se cuentan con incentivos extras pagados a los miembros

Los honorarios acordados con el asesor senior externo del comité de inversiones, es equivalente a \$1.150.697 COP promedio por hora.

##### Comité de Riesgos

La remuneración de los miembros internos del comité de riesgos del FICI Skandia CPA son asumidos por la administradora Skandia Fiduciaria S.A., y estipulados en los contratos de trabajo de cada uno de ellos.

Los honorarios acordados con el asesor externo del comité de riesgos, es el equivalente a 1 SMLMV, es decir, para el año 2025 de \$1.524.881 COP por sesión.

### 7.1.2 Los perfiles profesionales y experiencia de los miembros de los órganos de gobierno.

#### Comité de inversiones inmobiliarias

Miembro	Perfil	Experiencia
Federico Cerón	Socio y gerente general de construcciones Obycon SAS desde 1985 -Ingeniero Civil Escuela Colombiana de Ingeniería Julio Garavito -Maestría en Gerencia de proyectos Universidad George Washington	Gerencia, administración, supervisión, planeación, construcción y comercialización de proyectos de construcción inmobiliaria
Carlos Hernán Betancourt	Director Ejecutivo ACEColombia- La Asociación de Centros Comerciales de Colombia -Ingeniero Industrial Universidad Javeriana -Especialista en Alta Gerencia en EAFIT -Estudios en Gestion de Centros Comerciales en Colombia, Argentina, México, EEUU y España -Certificado CSM y CRRP por el ICSC (International Council of Shopping	Encargado del manejo y orientación de todas las acciones de Acecolombia. Representante y vocero del sector Centros Comerciales en Colombia.  Gerente Administrativo, Centro Comercial JARDIN PLAZA. Central Control S.A.
Eduardo Romero	Ex Gerente de BTG Pactual Inmobiliario y líder de inversiones alternativas -Ingeniero Industrial Universidad Javeriana -MBA Universidad de Columbia	Experiencia superior a 30 años, de ellos 18 en fondos inmobiliarios, gerenciando y gestionando inmuebles.

#### Comité de riesgos

Miembro	Perfil	Experiencia
Carolina Nieto Murillo	Vicepresidente Comercial Segmento Corporate Skandia y Presidente de Skandia Fiduciaria S.A. Economista de la Pontificia Universidad Javeriana y especialista en Mercadeo Estratégico del CESA	Experiencia de más de 20 años en la administración de recursos financieros en empresas multinacionales. Fuerte formación financiera y una carrera profesional labrada en varias de las mejores empresas del sector en Colombia.
Felipe Becerra	Miembro externo del Comité.	Más de 7 años de experiencia enfocada principalmente en gestión de portafolio. Destreza en análisis

	<p>Director Inteligencia de Mercados e Innovación Colombia de Colliers International</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- CFA Charterholder CFA Institute</li> <li>- Finanzas y Comercio Exterior (honoris Magna Cum Laude) Universidad Sergio Arboleda</li> <li>- Portfolio Management for Mutual Funds Diplomados con enfoque en mercado de London School of Business &amp; Finance</li> </ul>	<p>fundamental de los mercados accionarios y de renta fija a nivel global, productos derivados de cobertura y especulación y generación de productos estructurados.</p> <p>Más de 2 años de experiencia en el mercado inmobiliario corporativo como líder en gestión de procesos de investigación en segmentos tales como oficinas, Retail, industrial, hotelería e inversión.</p>
Laura Daniela Mancera Ordoñez	<p>Coordinadora de Riesgo de Mercado y Ingeniera Financiera de la Universidad Piloto de Colombia.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Especialización en Administración Financiera de la Universidad Católica.</li> <li>- Especialización en Formulación de Proyectos de la Universidad Católica.</li> </ul>	<p>Experiencia en identificación, medición, control, monitorio y gestión de riesgo de mercado y liquidez.</p>
Manuel Garcia	<p>Economista de la Universidad de Los Andes en Bogotá, de la cual también cuenta con una Especialización en Periodismo. Tiene un MBA de Rutgers University (New Jersey); y cursos de profundización</p>	<p>Vicepresidente del área de Wealth Management en Skandia – Colombia. Anteriormente en dicha compañía, se desempeñó como Gerente de la Escuela de Planeación Financiera y Comercial, y Gerente de Estrategia de Inversión. También ha sido también Director del área de investigaciones económicas y de Asset Allocation Profesor de cátedra de las materias: Introducción a la Economía Colombiana y Microeconomía.</p>
Miguel Antonio Soriano	<p>Abogado de la Pontificia Universidad Javeriana, especialista en Legislación Financiera de la Universidad de los Andes. Cuenta con Diplomados en Derecho de Seguros, en Derecho Inmobiliario y en Mercado de Capitales. Entre otros.</p>	<p>Cuenta como más de 10 años de experiencia en compañías de servicios financieros.</p> <p>Se desempeña actualmente como Coordinador Legal de Fondos Inmobiliarios de Skandia Fiduciaria S.A. En Skandia se desempeñó como Coordinador Legal de Fuerza Comercial y de Seguros.</p>

### 7.1.3 Composición y funcionamiento de los órganos de gobierno.

### **Asamblea de Inversionistas.**

La Asamblea General de Inversionistas es el órgano supremo de gobierno de las sociedades y constituye el principal mecanismo presencial para el suministro de información a los inversionistas. La Asamblea de Inversionistas del Fondo la constituyen los respectivos Inversionistas, reunidos con el quórum y en las condiciones establecidas en el reglamento del Fondo

### **Comité de Inversiones**

El Comité de Inversiones Inmobiliarias actuará como órgano consultivo de la Sociedad Administradora del Fondo, con el fin exclusivo de apoyar los procesos de selección, compra y venta de inmuebles, en orden a lograr la mayor valorización de los mismos y a cumplir con la política de inversión fijada en este Reglamento. Le corresponde al Comité de Inversiones Inmobiliarias identificar cambios de tendencias en el mercado o circunstancias que puedan afectar el valor de un inmueble en particular, con el fin de recomendar avalúos comerciales extraordinarios adicionales a los establecidos en este Reglamento como periódicos obligatorios. Los resultados de estos avalúos deberán reflejarse en la valoración del Fondo.

La Sociedad Administradora constituirá un Comité de Inversiones Inmobiliarias del Fondo, responsable del análisis de las inversiones inmobiliarias en las que invierta el Fondo. Este Comité estará conformado por tres (3) miembros designados por la Junta Directiva de la Sociedad Administradora,

Los tres (3) miembros de este Comité deberán ser personas independientes de la Sociedad Administradora, entendiéndose por estas aquellas que no se encuentren vinculadas como empleados o ejecutivos de la misma, y deberán contar con experiencia comprobada para cumplir con las funciones que les corresponden. Por el tipo de funciones que desarrollarán, se considerarán administradores de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 22 de la Ley 222 de 1995 o cualquier otra norma que lo modifique, sustituya o derogue.

La existencia y labores desempeñadas por este Comité, no exonera a la Junta Directiva de la Sociedad Administradora, de la responsabilidad prevista en el artículo 200 del Código de Comercio o cualquier otra norma que lo modifique, sustituya o derogue, ni del cumplimiento de los deberes establecidos en las demás normas vigentes, especialmente en el Decreto 2555 de 2010. Cualquier cambio en la composición del Comité de Inversiones Inmobiliarias se pondrá inmediatamente en conocimiento de los Inversionistas, a través del Portal de Clientes de la página Web que ha desarrollado la Sociedad Administradora.

Los miembros de este Comité serán elegidos por un periodo de tres (3) años, renovables por periodos sucesivos de tres (3) años, indefinidamente, en el evento en que, en los términos del presente Reglamento, se decida ampliar el plazo de duración del Fondo.

Para las reuniones del Comité de Inversiones Inmobiliarias constituye quórum deliberativo la asistencia de al menos dos (2) de los integrantes del Comité de Inversiones Inmobiliarias. Las decisiones se adoptarán por la mayoría de los miembros del Comité de Inversiones Inmobiliarias presentes en la reunión correspondiente.

Cualquier cambio en la composición del Comité de Inversiones Inmobiliarias se pondrá inmediatamente en conocimiento de los Inversionistas, a través de la página Web que ha desarrollado la Sociedad Administradora.

Las reuniones del Comité de Inversiones Inmobiliarias serán por lo menos trimestrales o extraordinarias cuando las necesidades así lo exijan, previa convocatoria escrita que realice cualquiera de sus miembros o la Sociedad Administradora, con una antelación de cinco (5) días comunes anteriores a la fecha prevista para realizar la reunión del Comité. De las reuniones efectivamente realizadas se deberá elaborar un acta.

Tendrá las siguientes funciones de acuerdo con la naturaleza de los activos en los cuales invierta el Fondo:

- a. Apoyar los procesos de selección, compra y venta de inmuebles, en orden a lograr la mayor valorización de los mismos, identificando las tendencias del mercado o circunstancias que puedan afectar el valor de los inmuebles.
- b. Recomendar avalúos comerciales extraordinarios adicionales sobre los inmuebles.
- c. Recomendar la compra, venta o inversión de activos inmobiliarios de acuerdo con el perfil de riesgo y a las políticas de inversión del Fondo.
- d. Proponer los criterios de valoración del portafolio de inversión inmobiliario del Fondo y periódicamente revisarlos y ajustarlos, si es del caso.
- e. Evaluar y proponer, en general, todas las medidas que reclamen el interés común de los Inversionistas, en relación con los activos inmobiliarios que formen parte del portafolio del Fondo.

En todo caso, todas las transacciones de compra y venta de inmuebles que se realicen para el Fondo, tan solo se llevarán a cabo si han sido analizadas y aprobadas por el Comité de Inversiones Inmobiliarias de manera individual.

Los miembros del Comité de Inversiones Inmobiliarias deberán ser personas de reconocida solvencia moral, con experiencia comprobada de por lo menos cinco (5) años en el sector inmobiliario.

Los miembros del Comité de Inversiones Inmobiliarias deberán actuar como lo haría un experto prudente, obrando con la diligencia, la habilidad y el cuidado razonables, observando las políticas generales de inversión del Fondo.

#### **Junta Directiva**

Las obligaciones de la Junta Directiva de la Sociedad Administradora, de conformidad con el Artículo 3.1.5.1.1 del Decreto 2555 de 2010, o cualquier norma que lo modifique, complemente o derogue, son:

1. Definir las políticas y procedimientos aplicables al desarrollo de la actividad de administración del Fondo, y determinar los criterios o condiciones bajo los cuales la sociedad desarrollará todas o algunas de las demás actividades relacionadas con el Fondo.

Así mismo, la junta directiva deberá realizar la designación de la entidad que prestará los servicios de custodia de valores, y de las actividades complementarias a la misma que serán prestadas por parte de la entidad designada como Custodio.

2. Definir los criterios o estándares aplicables a la selección de entidades encargadas de la gestión, y de la custodia del Fondo.
3. Definir una adecuada estructura organizacional para garantizar el cumplimiento e independencia de las funciones propias de la actividad de administración de fondos de inversión colectiva, así como del personal responsable de las mismas.
4. Fijar los procedimientos y políticas para determinar el proceso de valoración del portafolio del Fondo y de sus participaciones, el cual deberá ser cumplido por la Sociedad Administradora o por el gestor o el Custodio del Fondo, según lo establecido en este Reglamento.

La junta directiva deberá fijar medidas de control que permitan vigilar el cumplimiento de las reglas establecidas para la valoración del Fondo.

5. Determinar las políticas necesarias para adoptar medidas de control y reglas de conducta apropiadas y suficientes, que se orienten a evitar que los fondos de inversión colectiva administrados puedan ser utilizados como instrumentos para el ocultamiento, manejo, inversión o aprovechamiento en cualquier forma de dineros u otros bienes provenientes de actividades ilícitas, para realizar evasión tributaria o para dar apariencia de legalidad a actividades ilícitas o a las transacciones y recursos vinculados con las mismas.
6. Aprobar los manuales para el control y prevención del lavado de activos, de gobierno corporativo incluyendo el código de conducta, de control interno, y los demás necesarios para el cumplimiento de las normas aplicables.
7. Establecer políticas en cualquier otro aspecto que tenga relevancia con el adecuado funcionamiento y la correcta administración del Fondo.
8. Diseñar políticas, directrices y procedimientos de gobierno corporativo y de control interno, orientadas a administrar los riesgos que puedan afectar al Fondo.
9. Determinar políticas, directrices y procedimientos para garantizar la calidad de la información divulgada al público en general, a los Inversionistas y a la Superintendencia Financiera de Colombia.

10. Establecer políticas y adoptar los mecanismos que sean necesarios para evitar el uso de información privilegiada o reservada y la manipulación de la rentabilidad o del valor de la unidad.
11. Diseñar y aprobar las políticas para la presentación a la Asamblea de Inversionistas de toda la información necesaria que permita establecer el estado del Fondo, incluyendo como mínimo: los estados financieros básicos de propósito general, la descripción general del portafolio, y la evolución del valor de la participación, del valor del Fondo y de la participación de cada Inversionista dentro del mismo.
12. Definir las situaciones constitutivas de conflictos de interés, así como las políticas y los procedimientos para su prevención y administración.
13. Establecer políticas, directrices y procedimientos para el ejercicio de los derechos políticos inherentes a los valores administrados colectivamente, cuando dicha actividad no haya sido delegada voluntariamente en el Custodio de dichos valores. Dichas políticas, directrices y procedimientos deberán definir expresamente los casos en que la Sociedad Administradora podrá abstenerse de participar en las deliberaciones y votaciones, en razón, entre otras, de la poca materialidad de la participación social o de los asuntos a ser decididos.
14. Fijar las directrices de los programas de capacitación para los funcionarios encargados de las tareas relacionadas con la administración del Fondo.
15. Dictar las políticas y mecanismos para solucionar de manera efectiva y oportuna los problemas detectados y reportados por las áreas involucradas en la actividad de administración del Fondo, y por el revisor fiscal, sobre asuntos que puedan afectar el adecuado funcionamiento y administración del Fondo.
16. Determinar los mecanismos que eviten la aplicación de prácticas discriminatorias o inequitativas entre los Inversionistas del Fondo.
17. Determinar el contenido mínimo de los informes que deberá presentar quien ejecute la actividad de gestión del Fondo.
18. Nombrar el gerente del Fondo y su suplente, cuando haya lugar.
19. Las demás establecidas a cargo de la Junta Directiva de la Sociedad Administradora del Fondo en otras normas legales o reglamentarias.

### **Gerente**

La Sociedad Administradora ha designado un gerente, con su respectivo suplente, dedicado de forma exclusiva a la gestión de las decisiones de inversión efectuadas a nombre del Fondo. El gerente se considerará administrador de la Sociedad Administradora. El gerente deberá cumplir las funciones señaladas en el Decreto 2555 de 2010, o cualquier norma que la modifique, complemente o derogue, y las demás que le sean asignadas expresamente por la Junta Directiva.

La Sociedad Administradora ha designado un gerente, de dedicación exclusiva, con su respectivo suplente, nombrado por la junta directiva, encargado de la gestión de las

decisiones de inversión efectuadas a nombre del Fondo, observando la política de inversión de este y las previsiones contenidas en el presente Reglamento.

El gerente y su respectivo suplente se considerarán como administradores de la Sociedad Administradora con funciones exclusivamente vinculadas a la gestión de Fondos de Inversión Colectiva.

El gerente y, en su ausencia, el respectivo suplente, deberán cumplir las obligaciones, previstas en el artículo 3.1.5.2.3 del Decreto 2555 de 2010 y las normas que lo modifiquen, sustituyan o adicionen, sin perjuicio de las obligaciones propias de los demás administradores de la Sociedad Administradora.

#### **Comité de Riesgos sociedad Administradora**

La Sociedad Administradora contará con un comité de riesgos responsable por el análisis de las inversiones y de los emisores en los que invierte el Fondo, así como de la definición de los cupos de inversión y las políticas para adquisición y liquidación de inversiones, de conformidad con la política de inversión y al perfil de riesgo del Fondo.

La existencia y labores desempeñadas por este Comité, no exonera a la junta directiva de la Sociedad Administradora, de la responsabilidad prevista en el artículo 200 del Código de Comercio, ni del cumplimiento de los deberes establecidos en las normas vigentes. o cualquier otra norma que lo modifique, sustituya o derogue.

El comité estará conformado por un número plural impar de miembros. La conformación y cualquier cambio en la composición del Comité de Riesgos e Inversiones se pondrán inmediatamente en conocimiento de los Inversionistas a través del Portal de Clientes en el sitio web de la Sociedad Administradora y en todo caso esta información se mantendrá actualizada en el prospecto de inversión.

El Comité de Riesgos e Inversiones podrá deliberar con la mitad más uno de sus miembros, y podrá tomar decisiones con el consentimiento de la mitad más uno de los miembros presentes en la reunión del comité.

El principal objetivo del Comité es el de maximizar la relación riesgo retorno del Fondo. Igualmente, este comité dicta las directrices generales que debe seguir el Fondo en cuanto a exposición a moneda y tipo de activo, con el fin de alcanzar el máximo nivel de riesgo-retorno por perfil de riesgo. Las estrategias y políticas a seguir de acuerdo con perfil del Fondo, objetivo, situación de liquidez y condiciones del mercado; estarán enmarcadas de conformidad con la normatividad vigente y las políticas definidas por la Junta Directiva de la Sociedad Administradora.

Las reuniones del Comité de Riesgos serán cuando mínimos trimestrales, previa convocatoria que realice cualquiera de sus miembros con una antelación de tres (3) días

anteriores a la fecha prevista para realizar la reunión del Comité. De las reuniones efectivamente realizadas se deberá elaborar un acta.

El Comité de Riesgos podrá deliberar con la mitad más uno de sus miembros, y podrá tomar decisiones con el consentimiento de la mitad más uno de los miembros presentes en la reunión del comité.

#### **Revisor Fiscal**

La revisoría fiscal del Fondo será realizada por el revisor fiscal de la Sociedad Administradora y cumplirá con sus funciones de acuerdo con el Artículo 3.1.5.4.1 del Decreto 2555 de 2010, o cualquier norma que la modifique, complemente o derogue

La identificación y los datos de contacto de la revisoría fiscal serán dadas a conocer a través del prospecto de inversión y del sitio web de la Sociedad Administradora [www.skandia.com.co](http://www.skandia.com.co).

Los informes del revisor fiscal serán independientes de los de la Sociedad Administradora.

#### **Auditoría Interna**

La auditoría interna es una actividad que se fundamenta en criterios de independencia y objetividad de aseguramiento y consulta, concebida para agregar valor y mejorar las operaciones de una organización, ayudándola a cumplir sus objetivos aportando un enfoque sistemático y disciplinado para evaluar y mejorar la eficacia de los procesos de gestión de riesgos, control y gobierno

#### **7.1.4 Criterios adoptados para la escogencia de miembros independientes en los órganos de gobierno que sean materiales para las operaciones del emisor.**

- Experiencia en el sector: Es importante que el nuevo prospecto a integrante haya tenido o tenga algún relacionamiento con el sector inmobiliario en los distintos segmentos de interés del FICI Skandia CPA, además, que esté en la capacidad de analizar de una forma más profunda y certera el mercado internacional, de tal forma que las estrategias aplicadas por el gestor estén fundamentadas en mercados robustos y sostenibles en el tiempo.
- Capacidad analítica: Tener habilidades cuantitativas y cualitativas con el fin de hacer revisiones certeras de los eventos actuales o posibles eventos que generen riesgo a los activos del fondo y afecten los intereses de los inversionistas. Cada miembro tendrá la capacidad de proponer e impulsar proceso que aseguren en la operación la adopción de buenas prácticas.

- Evaluación de proyectos: Conocer y aplicar las variables principales y necesarias para evaluar una inversión en pro de los intereses del FICI Skandia CPA y sus inversionistas.

#### **7.1.5 Descripción de los procesos de evaluación de los miembros de los órganos de gobierno.**

La Asamblea General de Accionistas de Skandia aprobará su propio Reglamento, a través del cual se regularán los aspectos más relevantes para su funcionamiento, con sujeción a la Ley y los Estatutos Sociales

La Junta Directiva aprobará su propio Reglamento, en el que se regularán al menos los siguientes aspectos, en armonía con la Ley y los Estatutos Sociales: (a) organización y funcionamiento; (b) mecánica de las reuniones; (c) deberes, funciones y responsabilidad de los miembros de la Junta Directiva; (d) elección y funciones propias del Presidente y del Secretario de la Junta Directiva; (e) autoevaluación de los miembros de la Junta Directiva y (f) condiciones para la contratación de asesores externos. Dicho Reglamento será vinculante para los miembros de la Junta Directiva

La junta directiva y el representante legal aseguran el mantenimiento del sistema de control interno a través de las áreas de Legal-Compliance y Riesgo Operativo conjuntamente

El auditor deberá comunicar los resultados de su trabajo, en forma precisa, objetiva, clara concisa, constructiva, completa y oportuna. Así mismo, el Auditor Interno tendrá plena independencia en sus labores y acceso directo ante la Junta Directiva y el Comité de Auditoría para exponer bajo criterios objetivos y razonables los hallazgos, informes o documentación que considere deben ser conocidos por los mencionados órganos

El Comité de Auditoría estará conformado por tres miembros de la Junta Directiva, quienes deberán tener experiencia y ser conocedores de los temas relacionados con las funciones asignadas al referido órgano social.

Los miembros del Comité de Inversiones Inmobiliarias deberán ser personas de reconocida solvencia moral, con experiencia comprobada de por lo menos cinco (5) años en el sector inmobiliario. Los miembros del Comité de Inversiones Inmobiliarias deberán actuar como lo haría un experto prudente, obrando con la diligencia, la habilidad y el cuidado razonables, observando las políticas generales de inversión del Fondo.

#### **7.1.6 Descripción de los mecanismos implementados para la gestión, identificación y administración de los conflictos de interés.**

Como parte del programa de responsabilidad social corporativa adelantado por Skandia Fiduciaria S.A, es necesario mantener formalizado e interiorizado dentro de la cultura

organizacional aquellos principios éticos que forman la base de las relaciones entre colaboradores, proveedores, distribuidores, socios de negocio y clientes potenciales inversionistas. El Código de Ética y Conducta de La Compañía busca establecer los estándares éticos de conducta que deben respetarse, basándose en principios básicos de integridad, confianza, honestidad y transparencia.

Las políticas y procedimientos para la resolución de los conflictos de interés que se lleguen a presentar en relación con las actividades de intermediación de valores serán prevenidos y administrados de la siguiente manera:

#### **Principios orientadores:**

- a) Transparencia: Un mercado transparente es aquel en el cual es posible una apropiada formación de precios y toma de decisiones, como consecuencia de niveles adecuados de eficiencia, de competitividad y de flujos de información oportunos, suficientes y claros, entre los agentes que en el intervienen.
- b) Reserva: Se entiende por tal el deber de abstenerse de revelar aquella información.
- c) Utilización adecuada de la información: Los agentes que intervienen en el mercado deben abstenerse de utilizar información privilegiada para sí o para un tercero.
- d) Lealtad: Se entiende por tal la obligación que tienen los agentes de obrar simultáneamente de manera íntegra, franca, fiel y objetiva, con relación a todas las personas que intervienen de cualquier manera en el mercado. Entre otras conductas, son expresión del principio de lealtad: (i) abstenerse de obrar frente a conflictos de interés o administrarlos debidamente como se indica en el presente Código; (ii) abstenerse de dar información ficticia, incompleta o inexacta; (iii) omitir conductas que puedan provocar por error la compra o venta de valores y (iv) evitar participar bajo cualquier forma en operaciones no representativas del mercado.
- e) Profesionalismo: Los intermediarios en el mercado de valores siempre con fundamento en información "seria, completa y objetiva", en los términos que para el efecto se dispuso en la Circular Externa No. 010 de 1991 de la Superintendencia Financiera deben, en función de las necesidades del cliente, suministrar su consejo para la mejor ejecución del encargo.
- f) Adecuación a la ley: Señala la exigencia de dar apropiado cumplimiento a todas las disposiciones legales, en especial a los deberes de información en ellas contenidos, subrayándose la importancia de comunicar al cliente cualquier circunstancia sobreviniente que pudiera modificar su voluntad contractual. También se considerará como conflicto de interés, en adición a las situaciones previstas en el artículo 7.6.1.1.2., del Decreto 2555 de 2010, la situación en la que incurre quien tiene la posibilidad de tomar decisiones, o incidir en la adopción de las mismas, actuando mediante una relación de agencia, siempre que sus intereses y los de tales terceros, o los intereses de tales terceros entre sí, resulten contrarios e incompatibles.

#### **Prevención de conflictos**

La Compañía prohibirá que miembros de la alta dirección, colaboradores y Auditor Fiscal, incurran en cualquiera de las siguientes prácticas:

Recibir remuneración, dádivas, o cualquier otro tipo de compensación en dinero o especie por parte de cualquier persona jurídica o natural, debido al trabajo o servicio prestado a La Compañía.

Frente a posibles situaciones a continuación se fijan las siguientes políticas:

- Los regalos y dádivas. Está permitido aceptar regalos sencillos y con un valor bajo. El monto máximo de regalos es 100 USD. Se aceptan obsequios normales de propaganda. En caso de excederse el monto, se deberá diligenciar el formato de declaración y autorización de regalos y entregarlo al encargado de Gestión Humana y del Conocimiento para el respectivo trámite.  
En cualquier caso, la persona natural vinculada deberá abstenerse de recibir las dádivas y regalos cuando los mismos puedan afectar la objetividad e imparcialidad propia de sus funciones.  
La(s) persona(s) natural(es) vinculada(s) deberán revelar información personal de acuerdo con la políticas y procedimientos establecidos por la Compañía donde se podrá contemplar la revelación de información relacionada con sus familiares, cuentas bancarias, tanto nacionales como en el extranjero, así como las inversiones en activos diferentes a los del mercado de valores. Adicionalmente deberán revelar a la entidad las dádivas regalos que sean recibidos de terceros, o entregados a los mismos, cuando exista cualquier relación de conexidad con la actividad de intermediación de valores.
- Los servicios. Servicios en forma de reparaciones de automóvil, reparaciones de la propiedad u otros de características similares, proveídos a bajo o ningún costo.
- Los descuentos. Descuentos proporcionados a todos los colaboradores de Skandia son aceptables. Por otra parte, los descuentos ofrecidos solamente a un colaborador específico, o a los colaboradores de un área u oficina específicas no son aceptables.
- Las invitaciones. A desayunos, cenas o almuerzos pueden ser aceptados siempre y cuando tengan relación con el trabajo y sea en Compañía de otra persona del área y se informe por escrito al oficial de ética de la Compañía.
- Los viajes de estudio. Los viajes de estudio conectados con el trabajo son aceptados, siempre y cuando los mismos no generen ningún tipo de compromiso o reciprocidad y sean autorizados por el líder del área y el Oficial de ética.
- Préstamos. Está prohibido pedir prestado a los clientes o proveedores casas, barcos, automóviles, etc.
- Programas de viajero frecuente y otros beneficios. Los colaboradores están autorizados para hacer uso privado de programas de viajero frecuente, sin embargo, no pueden hacer uso de otros beneficios como compra de servicios o mercancías que sean pagados a través de Tarjetas de Crédito Corporativas de Skandia.
- Capacitaciones. La atención de actividades de capacitación ofrecidas por entidades puede hacerse con base en invitaciones oficiales y aprobadas por el área de Gestión Humana y del conocimiento.

- Utilizar indebidamente la información privilegiada o confidencial para obtener provecho o salvaguardar intereses individuales o de terceros.
- Realizar proselitismo político aprovechando cargo, posición o relaciones con La Compañía.
- Omitir procedimientos de control establecidos en el manual de prevención de lavado de activos – SARLAFT, para favorecer la vinculación de clientes a La Compañía o la permanencia de los mismos en casos de personas ya vinculadas.
- Omitir funciones y responsabilidades definidas en el SARLAFT y relacionadas con monitoreo de actividad transaccional de clientes, detección y reporte de operaciones inusuales sobre contratos de clientes. En este mismo sentido de prevención de conflictos de interés, el representante legal deberá informar a la Junta Directiva aquellos casos en que él o un administrador, el Auditor Fiscal u otro que considere relevante, tenga parentesco hasta en segundo grado de consanguinidad, primer grado de afinidad y/o único civil con las personas que se relacionan a continuación:
- Las personas naturales o jurídicas que hagan parte de la red de servicios contratados directa o indirectamente por La Compañía o de las entidades vinculadas.
- Los contratistas personas naturales y jurídicas, de personas naturales o jurídicas con quienes La Compañía o sus entidades vinculadas celebren cualquier tipo o convenio dentro del marco de la operación y sus actividades.
- Las personas naturales o jurídicas receptoras de recursos de capital de La Compañía o entidades vinculadas, conforme su objeto social lo permita.

### **Deberes de los colaboradores frente a conflictos de interés**

Sin perjuicio del establecimiento de otros, los deberes de los colaboradores, cuyo incumplimiento constituirá una falta grave, son los siguientes:

- Todo empleado deberá revelar por escrito a su jefe inmediato cualquier posible conflicto de interés que tenga, o las situaciones de competidores con La Compañía en que puedan estar involucrados directa o indirectamente. Este a su turno lo informará al Oficial de Ética y Conducta.
- Todo empleado deberá contribuir a que se permita la adecuada realización de las funciones encomendadas a los órganos de control de La Compañía y ésta última a su vez propenderá por dar un trato equitativo a sus colaboradores, y a que se les garanticen sus derechos.
- Todos los colaboradores internos y la fuerza de distribución y ventas interna deben informar cualquier posible conflicto de interés al que se vean enfrentados.
- Todos los colaboradores deben guardar y proteger la reserva industrial, comercial, financiera, tecnológica y la información de La Compañía.

### **Prohibición o abstención para actuar frente al conflicto de interés**

En caso de dudas sobre la existencia de un conflicto de interés, se actuará como si éste existiera, hasta que no se haya resuelto la duda. Lo anterior, sin perjuicio de la posibilidad de consultar su situación con el líder de cada colaborador y/o los órganos internos. No se permitirá que una persona natural vinculada actúe cuando se encuentre en un conflicto de interés que no haya sido administrado de manera idónea. Así mismo, las personas naturales vinculadas se abstendrán de actuar cuando se encuentren en una situación de conflictos de interés que no haya sido debidamente administrada.

Los conflictos de interés que puedan surgir con ocasión de la actividad de intermediación de valores se considerarán subsanados una vez hayan sido debidamente administrados.

La Compañía conservará los registros de todas las revelaciones de información a las cuales tenga acceso y conocimiento en cualquier medio verificable y disponible para consulta de las autoridades competentes.

Las personas naturales vinculadas tendrán las siguientes obligaciones en relación con sus inversiones personales:

- a. Deberán revelar a la Compañía, cualquier tipo de inversión personal, incluidas las inversiones realizadas a través de vehículos de administración de recursos de terceros.
- b. Deberán revelar a la entidad, los intermediarios de valores o cualquier otro tercero a través de los cuales realizan sus inversiones personales.

Las personas naturales vinculadas no podrán tener como clientes o contrapartes a sus partes relacionadas según las definiciones aquí indicadas, sea que éstos estén actuando a nombre propio o en representación de un tercero.

La persona natural vinculada deberá revelar a la entidad a la que se encuentra vinculada todas sus partes relacionadas que tengan la calidad de persona natural vinculada de otros intermediarios de valores.

Todas las revelaciones de que trata el presente punto deberán hacerse o solicitarse por parte de la Compañía con una periodicidad semestral como mínimo.

#### **Pautas de conducta frente a un conflicto de interés:**

La Compañía, en la medida de sus posibilidades, prevendrá la ocurrencia de conflictos de interés. Si no fuere posible prevenirlo, La Compañía administrará tal situación de manera idónea. Para este último propósito se imparten las siguientes pautas de conducta:

a) Revelación al Líder de la PNV:

1. El Líder de la(s) persona(s) natural vinculada involucrada, afectada o relacionada con la situación de conflicto de interés someterá a consideración del Comité de Ética y Conducta para la Gestión de Tesorería la revelación realizada.

2. El Comité de Ética y Conducta revisará las revelaciones realizadas y definirá si de las circunstancias del análisis existe o no el supuesto conflicto.
3. El Comité de Ética y Conducta informará de sus conclusiones al Líder de la(s) persona(s) natural vinculada involucrada, afectada o relacionada con la situación de conflicto de interés.
4. El Líder de la(s) persona(s) natural(es) vinculada(s) informará a esta(s) las decisiones adoptadas y en caso de existir un conflicto de interés removerá inmediatamente a dicha persona natural vinculada de la operación, asignando a un nuevo operador que no esté afectado por una situación tal.
5. Si la situación de conflictos de interés afecta la Compañía, ésta y sus personas naturales vinculadas se abstendrán de participar o ejecutar la operación respectiva.
  - a) El Comité de Ética y Conducta instruirá sobre la revelación previa o no a las partes afectadas para efectos de obtener las autorizaciones que sean necesarias y/o admisibles en términos de la regulación vigente o de informar la imposibilidad de ejecutar la operación.
  - b) Los colaboradores y/o las persona(s) natural(es) vinculada(s) relacionados, afectados y/o involucrados en la situación de conflicto de interés se abstendrán de actuar frente al mismo. La(s) persona(s) natural(es) vinculada(s) deberán administrar cualquier situación que pueda afectar la objetividad e imparcialidad propia de sus funciones en relación con la actividad de intermediación en el mercado de valores, para lo cual tendrán como referente las políticas y procedimientos sobre conflictos de interés definidas en el presente Documento.

#### **Prohibiciones para los colaboradores:**

Sin perjuicio de la ampliación de estos, se consagran las siguientes:

- Abstenerse de utilizar indebidamente la información Privilegiada y confidencial en contra de los intereses de La Compañía o de Ley.
- Abstenerse de participar, directa o indirectamente, en interés personal o de terceros, en actividades que impliquen competencia con La Compañía o en actos respecto de los cuales existan conflictos de interés, salvo autorización de la Junta Directiva.
- Abstenerse de realizar actividades que atenten contra los intereses de La Compañía.
- Abstenerse de gestionar, por sí o por interpuesta persona, negocios que le originen ventajas que, conforme a la Ley, los estatutos o las buenas costumbres se puedan considerar que infringen los intereses de La Compañía o de la Ley.
- Abstenerse de utilizar su posición en Entidad o su nombre para obtener para sí, o para un tercero, tratamientos especiales en negocios particulares, con cualquier persona natural o jurídica que tenga alguna relación con La Compañía
- Abstenerse utilizar los activos, servicios, y en general los recursos de La Compañía para actividades distintas de las relacionadas con ellas, por tanto, no podrán encausarlos en provecho personal o de terceros.

- Abstenerse de gestionar o celebrar negocios con La Compañía para sí o para personas relacionadas, que sean de interés para dichas personas, salvo que medie autorización escrita de la Junta Directiva.
- Abstenerse de aceptar para sí o para terceros relacionados, donaciones en dinero o especie por parte de los proveedores o clientes de La Compañía, o de personas o entidades con las que La Compañía sostenga relaciones comerciales.
- Abstenerse de participar en procesos de selección, contratación y auditoría cuando exista conflicto de interés.

### **Situaciones generadoras de conflictos de interés en los Fondos de Inversión Colectiva**

Se entenderán como situaciones generadoras de conflictos de interés, que deben ser administradas y reveladas por La Compañía, entre otras:

1. La celebración de operaciones donde concurren las órdenes de inversión de varios fondos de inversión colectiva, fideicomisos o portafolios administrados por La Compañía, o gestionados por un mismo gestor externo en caso de existir, sobre los mismos valores o derechos de contenido económico, caso en el cual se deberá realizar una distribución de la inversión sin favorecer ninguno de los fondos de inversión colectiva partícipes, en detrimento de los demás.

2. La inversión directa o indirecta que La Compañía, o el gestor externo en caso de existir, pretenda hacer en los fondos de inversión colectiva que administra o gestiona, según el caso, evento en el cual, en el reglamento y en el prospecto, deberá establecerse expresamente:

podrá suscribir, el cual nunca podrá superar el quince por ciento (15%) del valor del fondo de inversión al momento de hacer la inversión; y

b) Que La Compañía, o el gestor externo en caso de existir, deberá conservar las participaciones que haya adquirido durante un plazo mínimo de un (1) año cuando el término de duración del fondo de inversión colectiva sea superior a dicho plazo, o durante la mitad del término previsto para la duración del fondo de inversión colectiva cuando este sea inferior a un (1) año.

3. La inversión directa o indirecta de los recursos del fondo de inversión colectiva en valores cuyo emisor, avalista, aceptante, garante u originador de una titularización sea la matriz, las subordinadas de esta o las subordinadas de La Compañía, o del gestor externo en caso de existir. Esta inversión sólo podrá efectuarse a través de sistemas de negociación de valores debidamente autorizados por la Superintendencia Financiera de Colombia.

Salvo en el caso de los fondos bursátiles, el monto de los recursos invertidos en los valores de que trata el presente numeral no podrá ser superior al diez por ciento (10%) de los activos del respectivo fondo de inversión colectiva, o hasta el treinta por ciento (30%) siempre y cuando la asamblea de inversionistas así lo autorice.

En todo caso La Compañía podrá conformar fondos de inversión colectiva constituidos con valores emitidos por un único emisor, en cuyo caso la inversión representará como mínimo un ochenta (80%) del valor de los activos del respectivo fondo de inversión colectiva. El porcentaje restante deberá ser invertido en fondos del mercado monetario o en depósitos a la vista en establecimientos de crédito vigilados por la Superintendencia Financiera de Colombia.

Para constituir esta modalidad de fondos de inversión colectiva, los inversionistas podrán hacer aportes en especie consistentes en los valores que constituyen el objeto principal del fondo de inversión colectiva.

4. La realización de depósitos en cuentas corrientes o de ahorros en la matriz o las subordinadas de esta.

En ningún caso el monto de estos depósitos podrá exceder del diez por ciento (10%) del valor de los activos del respectivo fondo de inversión colectiva. Prohibición que no aplicará durante los primeros seis (6) meses de operación del fondo de inversión colectiva, en cuyo caso el monto de los depósitos mencionados en el presente numeral no podrá superar el treinta por ciento (30%) del valor de los activos del respectivo fondo de inversión colectiva.

5. Tratándose de fondos de inversión colectiva que tengan apalancamiento, la celebración de operaciones apalancadas para el fondo de inversión colectiva, directa o indirectamente, con la matriz, las subordinadas de esta o las subordinadas de La Compañía, o del gestor externo en caso de existir, caso en el cual el monto de las operaciones apalancadas nunca podrá ser superior al diez por ciento (10%) de los activos del fondo de inversión colectiva.

6. Tratándose de fondos de inversión colectiva inmobiliarios:

a) La celebración de operaciones de crédito para el FICI Skandia CPA, directa o indirectamente, con la matriz, las subordinadas de esta o las subordinadas de La Compañía, o del gestor externo en caso de existir, caso en el cual el monto del crédito nunca podrá ser superior al diez por ciento (10%) de los activos del respectivo fondo, y

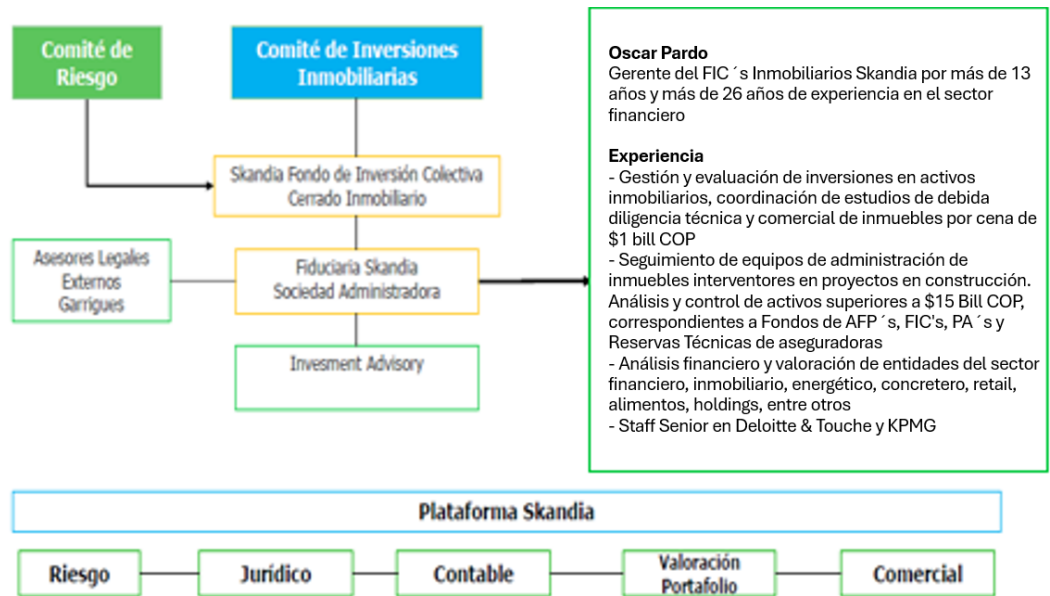
b) La realización de aportes en activos admisibles por parte de:

- i) La matriz de La Compañía, o las sociedades subordinadas de aquélla;
- ii) Los accionistas de La Compañía que no tengan la calidad de matriz de ésta;
- iii) El gestor externo del mismo fondo, si lo hubiere, sus socios o administradores, o
- iv) Otras sociedades en las cuales las personas mencionadas en los numerales ii) y iii) precedentes sean individual o conjuntamente, de manera directa o indirecta, beneficiarios reales del veinticinco por ciento (25%) o más del capital social, caso en el cual deberá efectuarse la revelación en la forma indicada en el Parágrafo del artículo 3.5.1.1.5., del Decreto 2555 de 2.010.

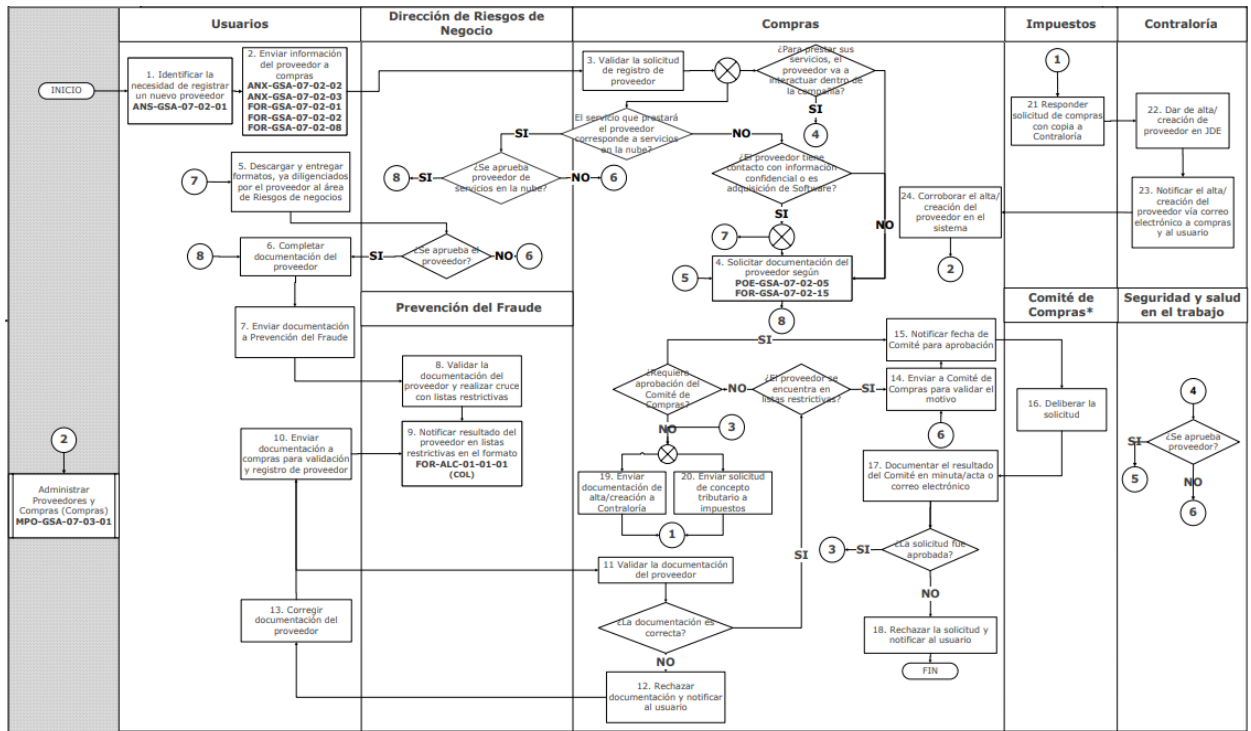
Para efectos de los límites previstos en los numerales 3, 4, 5 y 6 relacionados en precedencia, se incluirá a las entidades vinculadas a La Compañía que la Superintendencia Financiera de Colombia defina para efectos de consolidación de operaciones y de estados financieros de entidades sujetas a su supervisión, con otras entidades sujetas o no a su supervisión.

La entidad se compromete a cumplir y divulgar la Política sobre Conflictos de Interés de Skandia Holding de Colombia S.A., en desarrollo de aquellas operaciones, actividades y conflictos que se presenten entre las entidades que pertenecen al Conglomerado Financiero Skandia Colombia o entre estas y sus vinculados, o entre estas y las demás personas sujetas al cumplimiento y relacionadas en la política en mención. En esta medida, la Compañía se compromete a poner a disposición de Skandia Holding de Colombia S.A., la información pertinente para una adecuada identificación, administración y revelación de conflictos de interés, de igual manera se compromete a adelantar las acciones pertinentes para la correcta aplicación de la citada política.

**7.1.7 Descripción de la estructura de gobierno y los mecanismos implementados por el emisor para la realización de operaciones con partes relacionadas.**



Skandia Fiduciaria como administrador del Fondo, tiene implementado procesos y formatos que le permite conocer y evaluar la creación de proveedores para así garantizar el cumplimiento de los objetivos de este:



\*Ver política de compras donde esta definido quienes hacen parte del comité POL-GSA-07-00-00

### 7.1.8 Los honorarios acordados con el revisor fiscal por los servicios de auditoría y demás servicios contratados.

Para el periodo entre abril de 2025 y marzo de 2026 (fechas en las que se renueva el contrato anual) aplica una tarifa mensual de \$ 2.630.000,00 + IVA (19%) = \$ 3.129.700,00 mensual, para un total de ese periodo anual de \$ 37.556.400,00 (incluido IVA).

### 7.1.9 El funcionamiento de la arquitectura de control adoptada por el administrador, para la gestión y administración del emisor.

#### Control Externo e Interno

##### Control Externo

Este control es ejercido por el Revisor Fiscal, por el Estado a través de la Superintendencia Financiera de Colombia, y las auditorías especializadas contratadas por los accionistas.

La Compañía y sus administradores permitirán el acceso a la información que requieran estos órganos de Control Externo, siempre y cuando dicha información no constituya un secreto industrial o que el levantamiento de la reserva de esta pueda poner en peligro la salvaguarda de los derechos económicos de los accionistas. No obstante, lo anterior, si por orden judicial o administrativa dicha información debe ser entregada a tales autoridades, La Compañía actuará de conformidad.

### **Revisor Fiscal de La Compañía y su Suplente.**

La Compañía tendrá un Revisor Fiscal que será elegido por la Asamblea General de Accionistas con su suplente que lo reemplazará en sus faltas temporales o absolutas. Su elección se hará para periodos de dos (2) años, sin perjuicio de que sea reelegido indefinidamente o de que sea removido por la misma Asamblea en cualquier tiempo

### **Funciones del Revisor Fiscal de la Sociedad**

El Revisor Fiscal ejercerá las siguientes funciones y las demás que le impongan las leyes vigentes: a) Examinar todas las operaciones, inventarios, actas, libros, correspondencia y negocios de La Compañía y los comprobantes de las cuentas; b) Verificar el arqueo de caja, cuando lo estime prudente; c) Examinar los valores de La Compañía y los que ésta tenga bajo su custodia; d) Cerciorarse de que las operaciones que se ejecuten por cuenta de La Compañía están conforme con los Estatutos, a las disposiciones legales y a las determinaciones de la Asamblea General y de la Junta Directiva; e) Dar oportunamente cuenta, por escrito, a la Asamblea General, a la Junta Directiva, al Consejo Directivo, si se crea y al Presidente de la Sociedad, según los casos, de las irregularidades que observe; f) Solicitar al Presidente de La Compañía la convocación de la Asamblea General de Accionistas a reuniones extraordinarias o convocarla directamente; g) Cumplir las demás que le impongan la Asamblea General y que sean compatibles con las funciones indicadas en los apartes anteriores y en las leyes vigentes.

### **Remuneración**

El Revisor Fiscal de La Compañía devengará la asignación que le señale la Asamblea General de Accionistas.

### **Derechos de los Revisores Fiscales de la Sociedad**

El Revisor Fiscal de La Compañía tendrá voz, sin derecho a voto en las reuniones de la Asamblea. Podrá asistir a las reuniones de la Junta Directiva cuando fuere citado a ellas.

### **Control Interno**

La Compañía ha implementado un sistema de control interno, cuya finalidad es proporcionar seguridad y confianza sobre las operaciones realizadas en La Compañía, con miras a cumplir los objetivos y propósitos establecidos en el plan estratégico de La Compañía.

### **Auditoría Interna**

La auditoría interna es una actividad que se fundamenta en criterios de independencia y objetividad de aseguramiento y consulta, concebida para agregar valor y mejorar las operaciones de una organización, ayudándola a cumplir sus objetivos aportando un enfoque sistemático y disciplinado para evaluar y mejorar la eficacia de los procesos de gestión de riesgos, control y gobierno.

La Compañía cuenta con un departamento de auditoría interna. Para proporcionarle independencia a la Auditoría, esta reporta administrativamente ante la Presidencia de la Compañía, según la siguiente estructura organizacional



Se otorga y garantiza plena independencia, jerarquía y autoridad al auditor interno y su equipo dentro de la entidad en desarrollo de sus funciones y responsabilidades.

#### **Comité De Auditoría**

Conformado por tres miembros de la Junta Directiva. Este comité tiene las siguientes funciones y responsabilidades:

Supervisar la estructura del control interno de La Compañía, de forma tal que se pueda establecer si los procedimientos señalados protegen razonablemente los activos de la entidad y si existen controles para verificar que las operaciones y las demás actividades que desarrolle La Compañía están siendo adecuadamente celebradas.

Velar por la suficiencia y confiabilidad de la información financiera y contable que prepara la entidad y su apropiada revelación.

Solicitar al revisor fiscal y a los funcionarios de La Compañía los informes que considere convenientes para el adecuado desarrollo de sus funciones.

Velar porque existan los controles necesarios para evitar que La Compañía sea utilizada como instrumento para la realización de actividades delictivas, en especial para el lavado de activos y financiación del terrorismo, revisando para tal efecto los informes que el Oficial de Cumplimiento debe presentar a la Junta Directiva. Los informes y observaciones que haga el Comité y que quedan consignados en actas, serán presentados a la Junta Directiva, como mínimo dos (2) veces al año, o con frecuencia menor si ésta lo solicita.

Citar a las reuniones a los funcionarios de la firma que considere conveniente, con el fin de que suministren información o explicaciones relacionadas con el control interno.

Evaluar los informes de control interno presentados por la Revisoría Fiscal y por la Auditoría Interna, verificando que la administración haya atendido sus sugerencias y recomendaciones.

Cuando se detecten situaciones que revistan importancia significativa, el Comité deberá remitir un informe especial a la Presidencia de la entidad.

Las demás que le fije la junta directiva en su reglamento interno.

La Junta Directiva deberá presentar a la Asamblea General de Accionistas, al cierre del ejercicio económico, un informe sobre las labores desarrolladas por el Comité de Auditoría o por la propia Junta cuando actúe en tal calidad

### **Gestión de Riesgos**

El Sistema de Gestión Integral de Riesgos es un mecanismo de control, cuya función como segunda línea de defensa es identificar, medir, controlar y monitorear los diferentes tipos de riesgos a lo que se encuentra expuesta la compañía, además de emitir y monitorear el cumplimiento del apetito de riesgo, establecer y vigilar el límite de riesgos de acuerdo con la estrategia del negocio con el fin de proporcionar una seguridad razonable en el logro de sus objetivos.

### **Responsabilidades Principales de la Dirección de Riesgos**

- Respecto al Riesgo Operativo
  - Definir la metodología para la Administración de los riesgos Operativos de la compañía.
  - Identificar, medir y monitorear los riesgos de las actividades de la compañía.
  - Monitorear el perfil de riesgo de la entidad e informarlo a los órganos correspondientes, de acuerdo a lo establecido en Manual SARO.
  - Desarrollar Capacitaciones relacionadas al SARO, para los colaboradores nuevos y antiguos.
  - Realizar el seguimiento a los planes de mitigación asociados a las matrices de riesgos y controles de la compañía.
  - Gestionar los eventos de riesgo operativo, reportados por los gestores cada área.
  
- Respecto al Riesgo Liquidez
  - Realizar el seguimiento constante de las actividades que tengan exposiciones al riesgo de acuerdo con el apetito de riesgo, límites de riesgo y la correspondiente necesidad de capital y liquidez.
  - Establecer las directrices específicas para la obtención y diversificación de las fuentes de fondeo.
  - Definir los niveles mínimos de liquidez, límites de concentración y de exposición al riesgo de liquidez.
  
- Respecto al Riesgo de Mercado

- Proveer lineamientos mínimos para una apropiada gestión del riesgo de mercado y las pautas para la definición de políticas y procedimientos de acuerdo con la naturaleza y perfil de riesgo de la compañía.
  - Comunicar sobre los riesgos en los procesos de la compañía, mediante el Comité de Riesgos (BRCC) y a través de la presentación de informes a la Junta Directiva.
- Respecto al Riesgo Tecnológico
    - Minimizar la posibilidad de pérdidas derivadas del uso de los sistemas de información, que pueden afectar el desarrollo de las operaciones y servicios que realiza la compañía, atentar contra la confidencialidad, integridad y disponibilidad de la información
    - Monitorear la gestión de los riesgos tecnológicos y seguridad de la información en los ámbitos de planificación y gestión, desarrollo, calidad, producción e infraestructuras tecnológica.

#### Otros

Dentro de la estructura de control interno de la compañía se encuentra también el Defensor del Consumidor financiero que es el interlocutor entre los clientes y la compañía para el manejo de quejas entre otras funciones, oficial de cumplimiento que vela por la prevención del lavado de activos en la operación de la compañía.

#### 7.1.10 Una descripción de la estructura de gobierno adoptada por el emisor para lograr un trato equitativo de los inversionistas y promover su participación.

La página pública de Skandia reúne secciones como Transparencia, Atención al Inversionista, Canales, entre otros apartados, cuyo objetivo es disponer a todos los inversionistas la información relevante de su inversión, comunicados de interés, códigos y reglamentos para la operación idónea del Fondo y de la misma manera para todos.

Canales de atención:

Página web. <https://www.skandia.co/>

Atención física. Sede Principal: Av. 19 # 109ª – 30

Líneas de atención.

*PBX*

+ (57) 601 6584000

+ (57) 601 4841300

*Línea Nacional*

+ (57) 01 8000 517526

*Línea Administrativa*

+ (57) 601 6584300

+ (57) 601 4841301

Línea Anticorrupción

+ (57) 601 4941301 Ext. 4040

+ (57) 601 6584300 Ext. 4040

Skandia Fiduciaria S.A., como sociedad Administradora del Fondo ha definido e implementando principios que estén en línea con los objetivos comunes entre la administración y el inversionista.

### Principios Generales

Para construir y mantener altos estándares de confianza entre nuestros clientes, potenciales clientes, medios de comunicación, las instituciones gubernamentales, y demás interesados, las actividades en La Compañía deben ser conducidas de forma que fomenten los siguientes principios fundamentales:

- La comunicación sencilla, franca y clara.
- Altos estándares de calidad acordes con la estrategia de ahorro e inversión a largo plazo.
- El alto nivel de integridad personal, para soportar presiones impropias de cualquier fuente que pueda presentarse.
- Comportamiento imparcial, justo, decente, honesto y consistente, que no tolera el acoso ni la discriminación.
- Actitud amable, servicial y respetuosa, con un entendimiento de la situación particular de cada cliente.
- Actuar de manera transparente, recta, consistente y oportuna.
- El respeto y aprecio por el medio ambiente
- La promoción de la competencia sana, honesta y justa.
- Mantener actitud amable, servicial y respetuosa, con un entendimiento de la situación particular de cada cliente.
- Disponibilidad y oportunidad de atención.
- Comprometerse con el desarrollo de una idea de empresa que supere la mera obtención de utilidades. La Compañía contribuirá al desarrollo del País.
- Manejar de forma responsable y cuidadosa la información de Clientes, la información del mercado a que se tenga acceso, y la información de terceros, generando así confianza y tranquilidad en el mercado y en los inversionistas.
- Brindar excelencia en el servicio y calidad de sus productos, satisfaciendo así las expectativas de los clientes y logrando de esta forma el éxito empresarial.
- Basar las actividades, servicios y productos en la honradez.

Adicionalmente, las normas mínimas que se espera compartan todos y cada uno de los funcionarios que pertenecen a La Compañía, son fundamentalmente:

- El respeto por los derechos humanos, la dignidad, igualdad y demás derechos fundamentales, que son pilares de una sociedad democrática, libertaria y pluralista.

- Se respetará el nombre, tradición, Good Will, trayectoria y posición social y filosófica al que pertenece La Compañía.
- El cliente es prioritario y deben privilegiarse sus intereses. El respeto por el cliente se demuestra con el nivel de atención que se le dé, el tiempo en que se atiendan sus consultas, quejas o reclamos y la forma en que ello se haga.
- Se respetará, se cumplirá y se hará cumplir la Constitución y la Ley colombiana en todas sus denominaciones, al igual que los reglamentos, códigos, manuales, instructivos, sistemas de administración de los diversos riesgos, al igual que las instrucciones que impartan los diferentes órganos sociales y comités.

## **Principios relativos a la actividad de Administradores de Fondos de Inversión Colectiva**

### **Profesionalidad**

La Compañía actuará de manera profesional, con la diligencia exigible a un experto prudente y diligente en la administración de fondos de inversión colectiva, de conformidad con la política de inversión de cada fondo de inversión colectiva o de cada familia de fondos que administre.

En el análisis de prudencia y diligencia de La Compañía deberá tenerse en cuenta la manera como ésta hubiere actuado para la selección de las inversiones, independientemente de si las inversiones fueron exitosas o no. Así mismo, en el análisis de la diligencia respecto de una inversión en particular se deberá tener en cuenta el papel que dicha inversión tiene en la estrategia integral del respectivo fondo de inversión colectiva, de acuerdo con la política de inversión correspondiente.

### **Segregación**

Los activos que formen parte de las familias de fondos o fondos de inversión colectiva constituyen un patrimonio independiente y separado de los activos propios de La Compañía y de aquellos que ésta administre en virtud de otros negocios.

Los activos de las familias de fondos y de los fondos de inversión colectiva no hacen parte de los de La Compañía, no constituyen prenda general de los acreedores de esta y estarán excluidos de la masa de bienes que pueda conformarse para efectos de cualquier procedimiento de insolvencia o de cualquier otra acción contra La Compañía.

Cuando La Compañía actúe por cuenta de un fondo de inversión colectiva se considerará que compromete únicamente los recursos del respectivo fondo.

### **Prevalencia de los intereses de los inversionistas**

La Compañía dará prevalencia a los intereses de los Inversionistas sobre cualquier otro interés, incluyendo los propios; los de sus accionistas; sus administradores; sus funcionarios; sus filiales o subsidiarias, su matriz o las filiales o subsidiarias de ésta.

### **Prevención y administración de conflictos de interés**

En este documento, anexo al Código de Gobierno Corporativo, se establecen los principios y políticas aprobados por la Junta Directiva para la detección, prevención y manejo de conflictos de interés aplicables a los administradores, empleados o funcionarios que desempeñan actividades relacionadas con la intermediación.

### **Trato equitativo entre los inversionistas con características similares**

En la administración de las familias de Fondos y los fondos de inversión colectiva, La Compañía otorgará igual tratamiento a los inversionistas que se encuentren en las mismas condiciones objetivas.

### **Preservación del buen funcionamiento del fondo de inversión colectiva e integridad de mercado en general**

La Compañía actuará evitando la ocurrencia de situaciones que pongan en riesgo la normal y adecuada continuidad de la operación de las familias de fondos o los fondos de inversión colectiva bajo administración o la integridad del mercado.

### **Mejor ejecución del encargo**

La gestión del fondo de inversión colectiva se realizará en las mejores condiciones posibles para los inversionistas, teniendo en cuenta las características de las operaciones a ejecutar, la situación del mercado al momento de la ejecución, los costos asociados, la oportunidad de mejorar el precio y demás factores relevantes.

La Compañía obrará con el cuidado necesario para propender porque el precio y las demás condiciones de la operación correspondan a las mejores condiciones disponibles en el mercado al momento de la negociación, teniendo en cuenta la clase, el valor, el tamaño de la operación, así como el tipo de fondo de inversión colectiva que se está operando y la estrategia integral de inversión que se esté ejecutando.

### **Extensión de los principios**

Cuando las actividades de gestión o distribución de las familias de fondos o los fondos de inversión colectiva bajo administración sean desarrolladas por parte de entidades autorizadas para realizar dichas actividades, diferentes a La Compañía, a tales entidades en el desarrollo de dichas actividades se les aplicará en los mismos términos los principios y deberes mencionados en el presente Código.

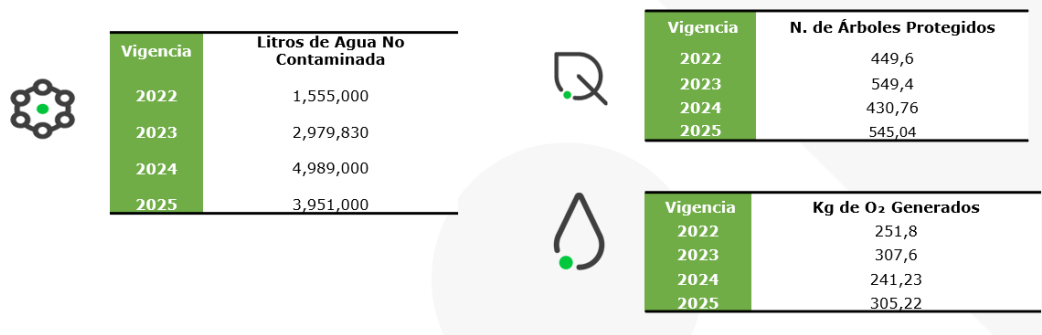
## **8. Prácticas, políticas, procesos e indicadores en relación con los criterios ambientales y sociales.**

El FICI Skandia CPA no incorpora asuntos sociales y ambientales, incluidos los climáticos, en su política de inversión. No obstante, lo anterior, se ha considerado implementar, dentro de la 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 siguientes indicadores y resultados con corte al 2025.

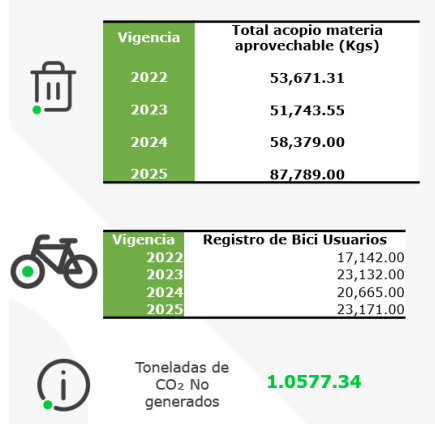
El 61% de los inmuebles del segmento oficinas y comercio tienen certificaciones como EDGE y LEED, lo cual permite cuantificar y hacer seguimiento de forma eficiente las prácticas sostenibles que generen reducciones en el consumo de energía, agua, entre otros. Al cierre de diciembre de 2025 el FICI SKANDIA CPA ha consolidado avances significativos en la integración de criterios Ambientales, Sociales y de Gobernanza (ASG) en sus activos inmobiliarios. Actualmente, 7 de los 13 inmuebles del FICI SKANDIA CPA cuentan con seguimiento activo a estos principios, representando el 85% del área arrendable y el 86% del valor de mercado del portafolio.

A continuación, algunos de los resultados de las prácticas de Gestión Ambiental realizadas en los inmuebles administrados por el Fondo



Beneficios ASG incorporados en la estrategia del fondo:

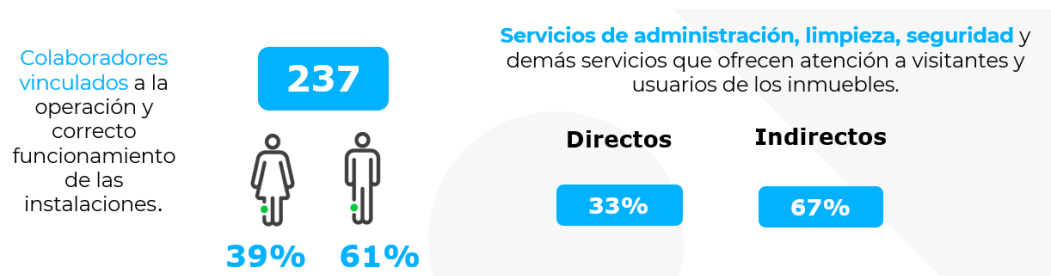
- Reducir impactos ambientales, mediante el control de consumos, la optimización energética e hídrica y la disminución de emisiones.
- Incrementar la resiliencia operativa, anticipando riesgos regulatorios, reputacionales y climáticos que pueden afectar la continuidad y valorización de los activos.
- Elevar el atractivo comercial frente a arrendatarios corporativos que priorizan espacios sostenibles, mejorando la competitividad y la permanencia.
- Optimizar costos de operación en el mediano plazo gracias a la eficiencia en recursos y mejores prácticas de mantenimiento.
- Favorecer el bienestar de los usuarios, contribuyendo a entornos más seguros, saludables y productivos.



Otro pilar fundamental dentro de la estrategia de sostenibilidad del FICI SKANDIA CPA es el componente social, a través del cual fortalecemos la relación con nuestros stakeholders y generamos valor compartido de manera transparente y coherente con nuestras operaciones.

Desde la administración de los inmuebles del FICI SKANDIA CPA impulsamos iniciativas que promueven oportunidades laborales, condiciones de trabajo dignas, seguras y formales, así como prácticas que aportan al bienestar de las comunidades y usuarios de nuestros activos.

Estas acciones no solo contribuyen al cumplimiento de los criterios ASG, sino que también fortalecen la competitividad del portafolio, mejoran la experiencia de los ocupantes y consolidan la reputación del fondo como un actor comprometido con el desarrollo sostenible.



## 9. Anexos

- (i) Se anexan los estados financieros de fin de ejercicio individuales.

En concordancia con la nota 22 de los estados financieros, no se presentaron cambios materiales entre el período del informe de fin de ejercicio y la fecha en que se transmite al RNVE.

- (ii) Certificaciones Representante Legal Skandia.

## 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 AUDITORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

### Opinión

He auditado los estados financieros adjuntos del FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO SKANDIA COMPRAR PARA ARRENDAR – I (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 2025, los estados de resultado integral, 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 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 al 31 de diciembre de 2025, 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 en relación con la auditoría de los estados financieros. Soy independiente del Fondo de acuerdo con el Manual del Código de Ética para Profesionales de Contabilidad junto con los requerimientos éticos que son relevantes para mi auditoría de los estados financieros en Colombia y he cumplido con mis otras responsabilidades éticas de conformidad con estos requerimientos vigentes en Colombia. 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 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 preparación y correcta presentación de los estados financieros libres de errores materiales, bien sea por fraude o error; de seleccionar y aplicar las

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](http://www.deloitte.com/co) para obtener más información.



políticas contables apropiadas, así como establecer los estimados contables razonables en las circunstancias.

Al preparar los estados financieros la Administración 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 tenga la intención de liquidar el Fondo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los encargados del gobierno corporativo 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 entendimiento 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.

## Otros Asuntos

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2024, que se incluyen para propósitos comparativos únicamente, fueron auditados por mí y en mi informe de fecha 5 de marzo de 2025 expresé una opinión sin salvedades.

## 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 2025, 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

Digitally signed by  
ANDRES FELIPE GAMBA  
PEREZ  
Date: 2026.03.02  
18:35:10 -05'00'

### ANDRES FELIPE GAMBA PEREZ

Revisor Fiscal

T.P. 258944 -T

Designado por Deloitte & Touche S.A.S.

2 de marzo de 2026.



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 2025 Y 2024  
(Expresados en miles de pesos colombianos)

ACTIVO	Nota	31 de Diciembre de 2025	31 de Diciembre de 2024
Efectivo	6	\$ 19,205,825	\$ 16,426,622
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados			
Instrumentos de patrimonio y participación	8	6,932	7,329
Inversiones derechos fiduciarios	7 - 9	320,557,449	299,251,492
Propiedades de inversión	7 - 10	376,299,253	371,260,430
Cuentas por cobrar, neto	11	<u>2,365,729</u>	<u>1,245,080</u>
Total activo		<u><b>\$ 718,435,188</b></u>	<u><b>\$ 688,190,953</b></u>
<b>PASIVO</b>			
Obligaciones financieras	12	\$ 1,528,574	\$ -
Cuentas por pagar	13	1,787,913	1,643,983
Pasivos no financieros	14	<u>82,802</u>	<u>69,786</u>
Total pasivo		<u><b>3,399,289</b></u>	<u><b>1,713,769</b></u>
<b>ACTIVOS NETOS DE LOS INVERSIONISTAS:</b>			
Activos netos atribuibles a los inversionistas adherentes al Fondo de Inversión Colectiva	15	<u>715,035,899</u>	<u>686,477,184</u>
Total activos netos de los inversionistas		<u><b>\$ 715,035,899</b></u>	<u><b>\$ 686,477,184</b></u>

Véanse las notas que 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  
FELIPE  
GAMBA PEREZ  
Digitally signed by  
ANDRES FELIPE  
GAMBA PEREZ  
Date: 2026.03.02  
18:35:23 -05'00'

---

**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.

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 2025 Y 2024  
 (Expresados en miles de pesos colombianos)

		Por los años terminados el 31 de diciembre de	
	Nota	2025	2024
Ingreso de actividades ordinarias			
Ganancia en arrendamientos y otros ingresos de bienes inmuebles	16	\$ 47,526,180	\$ 42,998,273
(Deterioro) recuperacion cuentas por cobrar	11	(36,552)	1,558
(Pérdida) ganancia por valoración de inversiones a valor razonable - Instrumentos de patrimonio, neto		(397)	1,162
Ganancia en venta de inversiones		-	28,037
Pérdida en venta propiedades de inversión	10	(632,065)	-
Ganancia en valoración en derechos fiduciarios, neto	17	20,126,000	13,968,283
Ingreso valorización propiedades de inversión, neto	18	<u>13,905,557</u>	<u>10,358,452</u>
<b>Total Ingreso de actividades ordinarias</b>		<u><b>80,888,723</b></u>	<u><b>67,355,765</b></u>
Otros ingresos			
Intereses		681,722	955,392
Otros ingresos operacionales		3,797,310	365,544
Otras recuperaciones		<u>39,370</u>	<u>-</u>
<b>Total Otros ingresos</b>	19	<u><b>4,518,402</b></u>	<u><b>1,320,936</b></u>
Otros gastos		<u>(20,395,728)</u>	<u>(18,579,558)</u>
<b>Total rendimientos abonados</b>		<u><b>\$ 65,011,397</b></u>	<u><b>\$ 50,097,143</b></u>

Véanse las notas que 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  
 FELIPE GAMBA  
 PEREZ

Digitally signed by  
 ANDRES FELIPE  
 GAMBA PEREZ  
 Date: 2026.03.02  
 18:35:35 -05'00'

---

**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.

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 2025 Y 2024  
 (Expresados en miles de pesos colombianos)

	<b>Participaciones en Fondos de Inversión Colectiva</b>	<b>Rendimientos abonados</b>	<b>Total activos netos de los inversionistas</b>
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2023</b>	\$ 341,246,486	\$ 319,311,739	\$ 660,558,225
Neto de aportes y retiros	(24,178,184)	-	(24,178,184)
Rendimientos abonados	<u>-</u>	<u>50,097,143</u>	<u>50,097,143</u>
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2024</b>	<b><u>\$ 317,068,302</u></b>	<b><u>\$ 369,408,882</u></b>	<b><u>\$ 686,477,184</u></b>
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2024</b>	\$ 317,068,302	\$ 369,408,882	\$ 686,477,184
Neto de aportes y retiros	(36,452,682)	-	(36,452,682)
Rendimientos abonados	<u>-</u>	<u>65,011,397</u>	<u>65,011,397</u>
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2025</b>	<b><u>\$ 280,615,620</u></b>	<b><u>\$ 434,420,279</u></b>	<b><u>\$ 715,035,899</u></b>

Véanse las notas que 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  
 FELIPE  
 GAMBA PEREZ  
 Digitally signed by  
 ANDRES FELIPE  
 GAMBA PEREZ  
 Date: 2026.03.02  
 18:35:47 -05'00'

---

**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.

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 2025 Y 2024  
(Expresados en miles de pesos colombianos)

	<b>Por los años terminados el 31 de diciembre de</b>	
	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Flujos de efectivo en actividades de operación		
Rendimientos abonados	\$ 65,011,397	\$ 50,097,143
Conciliación entre los rendimientos abonados y el efectivo neto provisto por las actividades de operación:		
Pérdida (ganancia) inversiones a valor razonable - Instrumentos de patrimonio	397	(1,162)
Ganancia en venta de inversiones	-	(28,037)
Ganancia valoración en derechos fiduciarios	(20,126,000)	(13,968,283)
Ganancia revaluación propiedad de inversión	(13,905,557)	(10,358,452)
Pérdida en venta propiedades de inversión	632,065	-
Deterioro (recuperación) de cuentas por cobrar	36,552	(1,558)
Disminución en inversiones	-	1,266
Disminución de propiedades de inversión	8,234,669	-
Aumento en derechos fiduciarios	(1,179,957)	(1,591,176)
(Aumento) disminución en cuentas por cobrar	(1,157,201)	108,065
Aumento en Obligaciones Financieras	1,528,574	-
Aumento en cuentas por pagar	143,930	152,021
Aumento (disminución) en pasivos no financieros	13,016	(42,096)
Neto aportes y retiros	<u>(36,452,682)</u>	<u>(24,178,184)</u>
Flujo de efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u>2,779,203</u>	<u>189,547</u>
Aumento neto en el efectivo	<u>2,779,203</u>	<u>189,547</u>
Efectivo al inicio del año	<u>16,426,622</u>	<u>16,237,075</u>
Efectivo al final del periodo	<u>\$ 19,205,825</u>	<u>\$ 16,426,622</u>

Véanse las notas que 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  
FELIPE GAMBA  
PEREZ  
Digitally signed by  
ANDRES FELIPE  
GAMBA PEREZ  
Date: 2026.03.02  
18:36:00 -05'00'  
**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.

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 2025 y 2024 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 2025 y fue enviada el 15 de enero de 2026 a los partícipes.

## **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

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

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

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

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 avalúo 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.

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

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.

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

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**

Agrupar 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 alcúotas 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.

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

### **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.

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

- 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.

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

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 fórmula: Valor Comisión Diaria = Valor de cierre del día anterior \*  $\{(1 + \text{Porcentaje de Comisión E.A.})^{(1/365)} - 1\}$ .

### **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 2025**

No hay normas o enmiendas emitidas por el IASB incorporadas por decreto en Colombia que sean obligatorias para su implementación a partir del 1 de enero de 2025.

#### **4.2 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:

##### **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 que 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.

#### **4.3 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.

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

La NIIF 18 introduce nuevos requisitos para:

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

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

como las perspectivas que muestra el sector, así como la naturaleza cerrada y plazo del fondo, se considera que este riesgo tendrá un impacto moderado.

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

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

- Riesgo por deterioro y adecuación de inmuebles: Hace referencia a la posibilidad de que los inmuebles del Fondo de Inversión Colectiva deban ser objeto de reparación o adecuación, como consecuencia de su uso normal, de eventos extraordinarios o de daños intencionales, por encima de lo originalmente presupuestado. Teniendo en cuenta los seguros que amparan los daños en la propiedad que serán tomados y renovados por el Fondo de Inversión Colectiva, se considera que el impacto de este riesgo será moderado.
- Riesgo jurídico: Se refiere a la probabilidad de que surjan eventos que impidan o perturben el ejercicio de los derechos del Fondo de Inversión Colectiva como propietario de los inmuebles, por deficiencias en los títulos que acrediten la misma, o actos de terceros tales como la invasión de los inmuebles, presentación de pruebas que acrediten posesión, la existencia de contratos de arrendamiento por escritura pública, la tradición del inmueble, etc. Le corresponde a la Sociedad 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.

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

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.

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.

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

A continuación, se detalla la concentración por calificación de los títulos invertidos y propiedades de inversión del Fondo con corte de diciembre de 2025 y 2024 (incluye efectivo, efectivo, inversiones y propiedades de inversión):

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+	<u>16,426,622</u>	<u>2.39%</u>
Total	<u>\$ 686,945,873</u>	<u>100%</u>

Calificación	31 de diciembre de 2025	
	Valor de mercado	% de concentración
No requiere / Sin Calificación	\$ 696,863,634	97.32%
F1+ / BRC 1+ / VrR 1+	<u>19,205,825</u>	<u>2.68%</u>
Total	<u>\$ 716,069,459</u>	<u>100%</u>

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).

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

La principal concentración por calificación se presenta en la escala de No requiere / Sin Calificación con participaciones del 97.32% y 97.61% para los años 2025 y 2024 respectivamente.

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

Tipo de Titulo	31 de diciembre de 2025		31 de diciembre de 2024	
	Valor de Mercado	% de Concentración	Valor de Mercado	% de Concentración
Depósitos a la vista	\$ 19,205,825	2.68%	\$ 16,426,622	2.39%
Fideicomiso	320,557,449	44.77%	299,251,492	43.56%
Fondos de inversión colectiva	6,932	0.001%	7,329	0%
Inversiones inmobiliarias	<u>\$ 376,299,253</u>	<u>52.55%</u>	<u>371,260,430</u>	<u>54.05%</u>
Total	<u>\$ 716,069,459</u>	<u>100%</u>	<u>\$ 686,945,873</u>	<u>100%</u>

### Efectivo

El Fondo mantenía un nivel de efectivo por \$19,205,825 al 31 de diciembre de 2025.

### 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 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.

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

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

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 2.68% 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 \$261,902, medición realizada a través de la metodología normativa definida por la Superintendencia Financiera de Colombia (SFC).

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

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

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

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

#### **Análisis de la sensibilidad de valor razonable**

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

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 2025 y 2024:

	<b>31 de diciembre de 2025</b>	<b>31 de diciembre de 2024</b>	<b>% Variación</b>
Fondos de Inversión Colectiva	\$ 26,902	\$ 134,808	94.28%
Valor en riesgo total	<u>\$ 261,902</u>	<u>\$ 134,808</u>	<u>94.28%</u>

#### **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.

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

Durante el año 2025 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 límites definidos.

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

#### **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.

En Skandia la gestión del SARO está gobernada mediante manuales y procedimientos que establecen las metodologías para la adecuada 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 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 2025, se tienen documentados 12 macroprocesos dentro de la cadena de valor de la compañía, sobre los cuales se identificaron 241 riesgos y 404 controles relacionados con el Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Comprar para Arrendar, 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.

En relación con la gestión de Continuidad de Negocio, se ejecutaron un total de nueve (9) pruebas conforme al cronograma establecido. Estas incluyeron, entre otros escenarios de activación, del Centro Alterno de Procesamiento de Datos (CAPD), el Centro Alterno de Operaciones (CAO), comunicación en crisis mediante el árbol de llamadas y la activación del Comité de Crisis sobre escenarios simulados. Los resultados de dichas pruebas fueron oportunamente socializados con el Comité de Riesgos no Financieros y la Junta Directiva.

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

Adicionalmente, se dio cumplimiento a las actividades rutinarias de la operación, dentro de las cuales se destacan la actualización del Análisis de Impacto al Negocio (BIA) de los procesos críticos, la gestión de proveedores y terceros críticos para la Compañía, así como la actualización de las estrategias de continuidad, a partir de la definición y fortalecimiento de actividades orientadas a identificar impactos operativos y/o debilidades en la gestión de riesgos.

Estos procesos están en constante seguimiento y monitoreo a través, de indicadores que tienen definidos umbrales de riesgo y son informados a la alta dirección mediante informes y/o reportes en Power BI, proporcionando una visión completa y equilibrada para la toma de decisiones en la compañía.

### **5.5 Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos (LA) y Financiación del Terrorismo (FT)**

El Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Cerrado CPA-I, 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 006 de 2025.

Durante el año 2025. La dirección de riesgo SARLAFT 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 2025**

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. Actualización de Matriz de Riesgo de acuerdo con las guías metodológicas emitidas por la Superintendencia Financiera de Colombia.

#### **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 2025. Estas políticas, controles y procedimientos buscan prevenir el uso indebido de la entidad para fines ilícitos, abarcando áreas como el

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

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 20 de agosto 2025, ambos cargos previamente aprobados por la Junta.

### **Modelo de Riesgos**

El modelo de riesgos implementado contempla los siguientes aspectos:

- Metodología de identificación, valoración, control y monitoreo de los riesgos LA/FT.
- Metodología de análisis de riesgos.
- Identificación de Riesgos.
- Perfil de Riesgo.
- Determinación de 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 Sociedad Fiduciaria, identificando riesgos inherentes y residuales.

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

### **Formación y Capacitación**

La dirección de Riesgo SARLAFT apoyó el cumplimiento del programa de formación para el año 2025, realizando cursos SARLAFT tanto presenciales como virtuales para todos los empleados de la entidad, así como pruebas de pensamiento crítico por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia a los funcionarios que apoyan la administración y gestión del SARLAFT. Además, se realizaron capacitaciones a la Junta Directiva y refuerzos a la Fuerza Comercial sobre Prevención de Lavado de Dinero y Financiación del Terrorismo.

### **Órganos de Control**

Durante 2025, 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 de Inversión Colectiva Inmobiliario Cerrado CPA-I, sigue gestionando el riesgo LA/FT en cumplimiento con la normativa vigente y las mejores prácticas del sector. Aunque se ha logrado un significativo avance, la dirección de riesgo SARLAFT 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 está encaminado a actuar de manera responsable, gestionando todos los riesgos de una manera integral en cada uno de los procesos y actividades que se realizan en Skandia Sociedad Fiduciaria S.A. – Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Cerrado Skandia Comprar para Arrendar I,. De acuerdo con lo anterior, la estrategia de administración de riesgos de fraude, corrupción, soborno, practicas indebidas y riesgos de conductas, considera 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.

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

Durante el año 2025, el Sistema de Administración del Riesgo de Fraude, corrupción y soborno, practicas indebidas, y riesgos de conductas; continuó con sus actividades de monitoreo de riesgos para todos los procesos que componen la cadena de valor de la entidad, con el fin de detectar oportunamente situaciones que pudieren comprometer el normal curso de sus operaciones, y también con la adopción de medidas preventivas, detectivas y correctivas para mantener controlados los niveles de exposición a estos riesgos.

El área de prevención de fraude realizo periódicamente la evaluación de su ambiente de control interno al cual se le otorgaba una calificación en base a los eventos más relevantes del periodo en evaluación, dando así cumplimiento al marco regulatorio dispuesto en la legislación colombiana y reglamentado por la Superintendencia Financiera de Colombia, así como las recomendaciones y mejores prácticas internacionales en esta materia. Las operaciones desarrolladas por Skandia Sociedad Fiduciaria S.A. – Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Cerrado Skandia Comprar para Arrendar I, se enmarcan en los estándares éticos, de control interno y cumplimiento normativo, los cuales tienen como eje las sanas prácticas financieras y de prevención, frente al cumplimiento de los objetivos estratégicos de la entidad.

En el año 2025, la entidad implemento el riesgo de conductas el cual implicó diseñar e integrar un Sistema de Administración de Riesgos de Conducta (SARCO) para identificar, evaluar, controlar y monitorear comportamientos inadecuados (ilegales, poco éticos o contrarios a políticas) que generen pérdidas a la organización, afectando clientes o el mercado, mediante la optimización de procesos, capacitación y refuerzo de cultura ética, canales de denuncia y reportes a la alta dirección, siguiendo las directrices informadas por la Superintendencia Financiera de Colombia SFC, para proteger la reputación y estabilidad financiera. La estrategia fue basada en el principio de trato justo, con un fuerte enfoque hacia el consumidor financiero, y hacia el sano cumplimiento del plan estratégico de Skandia Sociedad Fiduciaria S.A. – Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Cerrado Skandia Comprar para Arrendar I.

El indicador se da en base a Conocimiento Experto, mediante el análisis de procesos, tipos de productos, canales expuestos y efectividad de controles de mitigación adoptados. La política de riesgos de Skandia Sociedad Fiduciaria S.A. – Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Cerrado Skandia Comprar para Arrendar I, está orientada hacia un perfil de riesgo MODERADO – BAJO, en desarrollo de su objeto social y, en consecuencia, la gestión integral de riesgos es un pilar para la toma de decisiones

El indicador de apetito y tolerancia de 2025 fue 0% quedando dentro del apetito. Durante el año 2025, No se presentaron eventos de fraude para Skandia Sociedad Fiduciaria S.A. – Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Cerrado Skandia Comprar para Arrendar I. La entidad y el fondo comprometidos 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.

El área participó activamente en proyectos estratégicos organizacionales, contribuyendo al fortalecimiento de los procesos y herramientas orientadas a la gestión de prevención de fraude. Estas iniciativas permitieron optimizar controles, mejorar la eficiencia operativa y garantizar una

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

mayor protección frente a riesgos emergentes lo cual se evidencio en: Indicadores de reducción de fraude, mejoras en procesos internos e impacto en la cultura organizacional.

Durante el período, se atendieron de manera oportuna todas las solicitudes y requerimientos emitidos por los entes reguladores y las respuestas fueron entregadas dentro de los plazos establecidos, cumpliendo con los estándares de calidad y transparencia exigidos. Lo anterior confirma el cumplimiento oportuno y adecuado de las obligaciones regulatorias, garantizando la alineación con las normativas vigentes y la mitigación de riesgos asociados.

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.

El área de Prevención de Fraude continuó fortaleciendo la cultura de riesgos mediante la ejecución del plan anual de capacitación y la implementación de acciones periódicas de sensibilización dirigidas a clientes, empleados, proveedores y fuerza comercial. Estas actividades abordaron temas clave como prevención de fraude, corrupción, soborno, prácticas indebidas, riesgos de conducta y conflictos de interés, con el objetivo de consolidar un ambiente de control preventivo en la organización.

Estamos comprometidos con el principio de “cero tolerancia” frente a actos de corrupción. Esto implica el cumplimiento de los más altos estándares éticos en las operaciones, en cuanto a: administración de conflictos de interés, donaciones, patrocinios, regalos o invitaciones, entre otros. Mediante el Programa de transparencia y ética empresarial integramos los elementos del sistema de control interno para prevenir y gestionar eventos de corrupción, soborno y soborno transnacional, direccionando y promoviendo los principios y valores promulgados en relación con nuestra ética empresarial y con las políticas corporativas.

La gestión del área de prevención de fraude ha demostrado altos niveles de eficiencia y compromiso. Los procesos implementados han fortalecido la seguridad y la confianza en nuestras operaciones, reduciendo riesgos y garantizando la protección de los clientes y la compañía. El equipo garantizó la integridad, confidencialidad y disponibilidad de los diferentes productos y servicios ofrecidos por la entidad a los clientes, accionistas, empleados y terceros, con el fin de generar confianza, fidelización en la marca y minimizar eventos de riesgo, internos y externos.

Lo anterior ayudará a que Skandia Fiduciaria S.A. – Fondo de Capital Privado Impacto continúe fortaleciendo la prevención del fraude protegiendo a la entidad de pérdidas y daños reputacionales, optimizando los procesos para mejorar la experiencia de los clientes y potencializar nuestros productos, habilitando la protección de identidad de nuestros clientes para que realicen transacciones remotas seguras sin fricción transaccional, validando la identidad de nuestros clientes y previniendo la suplantación de identidad.

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

Durante el año 2025, La entidad logró mantener controlada la exposición asociada a los riesgos de fraude, corrupción y soborno, practicas indebidas y riesgos de conductas, los cuales fueron 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.

**6. EFECTIVO**

	<b>Por los años terminados el 31 de diciembre de</b>	
	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Caja	\$ 200	\$ 200
Saldos bancarios en moneda nacional	<u>19,205,625</u>	<u>16,426,422</u>
Efectivo	<u>\$ 19,205,825</u>	<u>\$ 16,426,622</u>

No existen restricciones sobre el disponible al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

A continuación, se presenta un detalle de la calidad crediticia determinada por agentes calificadores de riesgo independientes, de las instituciones financieras en la cual el Fondo mantiene recursos en efectivo en bancos.

Entidad Financiera	Calificación	31 de diciembre		
		2025	2024	
		Saldo	Calificación	Saldo
Itaú CorpBanca Colombia S.A.	AAA	\$ 3,942,918	AAA	\$ 3,163,620
Bancolombia S.A.	AAA	14,591,479	AAA	6,230,752
Banco GNB Sudameris S.A.	AA+	12,429	AAA	190,652
Banco BBVA Colombia S.A.	AAA	307,166	AAA	295,359
Scotiabank Colpatria S.A.	AAA	196,855	AAA	369,196
Banco de Occidente	AAA	67,666	AAA	260,077
Banco Davivienda S.A.	AAA	<u>87,112</u>	AAA	<u>5,916,766</u>
Total Efectivo		<u>\$ 19,205,625</u>		<u>\$ 16,426,422</u>

Al 31 de diciembre de 2025, el saldo de efectivo y equivalentes de efectivo asciende a \$19,205,825, como resultado de las variaciones presentadas durante el período.

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2025, el efectivo presentó un aumento neto de \$2,779,203, explicado por el flujo neto positivo de las actividades de operación, destacando principalmente la venta de propiedades de inversión por \$8,234,669 y el movimiento neto de aportes y retiros de inversionistas por \$(36,452,682). El saldo en efectivo presentó una variación positiva de 16.92%.

## 7. DETERMINACIÓN DE VALORES RAZONABLES

Los valores razonables de los activos y pasivos financieros que se negocian en mercados activos se basan en precios de mercado cotizados.

Un mercado activo corresponde a un mercado en el cual las transacciones para activos y pasivos se llevan a cabo con la frecuencia y volúmenes suficientes con el fin de proporcionar información de precios de manera continua y adecuada.

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

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

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

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

**Nivel 3:** 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.

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.

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

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.

<b>Títulos Aplicables</b>	<b>Tipo de Método</b>	<b>Nivel de Jerarquía</b>
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	<b>1</b>
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	<b>2</b>
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	<b>1</b>
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	<b>2</b>
Acciones con media y alta liquidez bursátil	Precio de cierre calculado en el sistema de negociación.	<b>1</b>
Acciones con baja, mínima o sin ninguna liquidez bursátil	Precio Estimado de acuerdo con la metodología del proveedor de precios Precia.	<b>2</b>
Forwards	Valor de mercado calculado a partir de puntos Forward y curvas cero cupón	<b>2</b>
Swaps	Valor de mercado calculado a partir de curvas cero cupón utilizadas en la proyección y descuento de los flujos.	<b>2</b>

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

<b>Títulos Aplicables</b>	<b>Tipo de Método</b>	<b>Nivel de Jerarquía</b>
Fondo de capital privado local	Valor de la unidad informado en los extractos a la fecha de corte	<b>2</b>
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.	<b>3</b>
Notas estructuradas "Plain Vanilla"	Precio calculado de acuerdo con la metodología del proveedor de precios Precia	<b>2</b>

Los activos a valor razonable se miden sobre una base recurrente según precios determinados por proveedores de precios debidamente autorizados por la Superintendencia Financiera de Colombia.

Al cierre del periodo informado, no se han presentado cambios en la técnica de valoración en relación con las aplicadas a 31 de diciembre de 2024.

A continuación, se determina la jerarquía de valor razonable de los instrumentos financieros medidos a valor razonable al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024:

<b>31 de diciembre de 2025</b>	<b>Nivel 2</b>	<b>Total</b>
Inversiones derechos fiduciarios	\$ 320,557,449	320,557,449
<b>Inversiones derechos fiduciarios total (1)</b>	<b>\$ 320,557,449</b>	<b>\$ 320,557,449</b>
Emisores nacionales	\$ 6,932	6,932
<b>Títulos de Patrimonio Total (2)</b>	<b>\$ 6,932</b>	<b>\$ 6,932</b>
Inmuebles Comerciales	\$ 376,299,253	376,299,253
<b>Inmuebles Comerciales Total (3)</b>	<b>\$ 376,299,253</b>	<b>\$ 376,299,253</b>
<b>31 de diciembre de 2024</b>	<b>Nivel 2</b>	<b>Total</b>
Inversiones derechos fiduciarios	\$ 299,251,492	\$ 299,251,492
<b>Inversiones derechos fiduciarios total (1)</b>	<b>\$ 299,251,492</b>	<b>\$ 299,251,492</b>
Emisores nacionales	\$ 7,329	\$ 7,329
<b>Títulos de Patrimonio Total (2)</b>	<b>\$ 7,329</b>	<b>\$ 7,329</b>
Inmuebles comerciales	\$ 371,260,430	\$ 371,260,430
<b>Inmuebles comerciales Total (3)</b>	<b>\$ 371,260,430</b>	<b>\$ 371,260,430</b>

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

- 1) A diciembre de 2025 las Inversiones en derechos fiduciarios tuvieron una variación por valor de \$21,305,957 con respecto a diciembre de 2024, debido a avalúos comerciales de los inmuebles administrados. Al cierre de diciembre de 2025, este tipo de instrumentos reporta una utilidad de \$20,126,000, mientras que para diciembre de 2024 generaron una utilidad de \$13,968,283.
- 2) A diciembre de 2025 las Inversiones en títulos de patrimonio total presentan una pérdida por valor de \$397, debido a menor posición en Títulos de emisores nacionales específicamente Fondos de inversión Colectiva (Fic's). No se presentan variaciones significativas en Títulos de Patrimonio.
- 3) Se presenta variación en las inversiones de Inmuebles comerciales con respecto a diciembre de 2024 por valor de \$5,038,823 debido a avalúos comerciales de los inmuebles administrados.

Al 31 de diciembre de 2025 no se presentaron transferencias de niveles de jerarquías.

Durante el 2025 el valor de mercado de los títulos que componen el portafolio presentó un valor máximo de \$704,256,883, un valor mínimo de \$670,230,276 y un promedio de \$689,557,191.

## 8. 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 2025 y 2024:

	<b>Por los años terminados el 31 de diciembre de</b>	
	<b>2025</b>	<b>2024</b>
De emisores nacionales	\$ <u>6,932</u>	\$ <u>7,329</u>
Total instrumentos de patrimonio y participación	\$ <u>6,932</u>	\$ <u>7,329</u>

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

## 9. INVERSIONES EN DERECHOS FIDUCIARIOS

A continuación, se relaciona el saldo de las inversiones de los derechos fiduciarios en los Fideicomisos denominados Yacaré, donde se tiene el 60% de la participación, California II con el 100% de participación en las bodegas No 17,18,19,20 y 30, el Fideicomiso Casa Quinta Senior con una participación del 53%; Duppla Compra mientras Alquileras S.A.S. con una participación del 90%, estos proyectos están administrados por la Fiduciaria Alianza S.A. También se encuentra la

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

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	
	2025	2024
<b>Inversiones en derechos fiduciarios</b>		
En bienes inmuebles	\$ 320,557,449	\$ 267,254,197
Anticipos (1)	<u>-</u>	<u>31,997,295</u>
<b>Total, inversiones en derechos fiduciarios</b>	<u>\$ 320,557,449</u>	<u>\$ 299,251,492</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2025 el Pacific Mall se legaliza el anticipo razón por la cual se encuentra como inversión en bienes inmuebles.

A 31 diciembre de 2025 se presenta variación en las inversiones de derechos fiduciarios con respecto a diciembre de 2024 por valor de \$21,305,957 debido principalmente la valoración de estas inversiones.

No existen restricciones sobre las inversiones en derechos fiduciarios al 31 de diciembre de 2025.

## 10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

A continuación, se relacionan los avalúos realizados en 2025 y 2024 respectivamente por la firma experta Logan Valuation y la valoración con UVR al 31 de diciembre de 2025 y 2024 por cada inmueble:

	Saldo a diciembre 2025		Saldo a diciembre 2024	
	Avalúo	Valoración UVR	Avalúo	Valoración UVR
CC Arrecife - Local 116 (1)	\$ -	\$ -	\$ 8,969,000	\$ 195,607
CC Arrecife - Local 231 (1)	-	-	995,000	21,700
CC Arrecife - Local 102 (1)	-	-	425,873	9,288
CC Arrecife - Local 117 (1)	-	-	1,270,127	27,700
Local Comercial Zona Pepe Sierra	18,389,878	243,948	21,354,000	223,208
Locales 363-364 CC Santafé	6,414,961	57,777	6,870,000	25,997
Edificio 97 Punto Empresarial - P4	5,695,229	8,550	5,576,000	3,167
Parque Industrial las Mercedes (2)	24,617,674	339,115	23,357,497	257,552
Edificio Midtown 92 - 11 -Oficinas (4)	58,924,423	88,790	55,714,423	31,772
Local 11 y Centro Colpatria (Torre 3) (3)	242,769,669	4,429,809	229,412,000	3,513,138
Oficinas Piso 3 Edificio Falabella	12,838,856	50,321	11,824,000	18,459
Mejoras en Par. Industrial las Mercedes (2)	946,345	-	946,345	-

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

	Saldo a diciembre 2025		Saldo a diciembre 2024	
	Avalúo	Valoración UVR	Avalúo	Valoración UVR
Mejoras en Centro Colpatria (Torre 3) (3)	265,331	-	-	-
Escrituración Edificio Midtown (4)	<u>218,577</u>	<u>-</u>	<u>218,577</u>	<u>-</u>
<b>Subtotal propiedades de inversión</b>	<b><u>\$ 371,080,943</u></b>	<b><u>\$ 5,218,310</u></b>	<b><u>\$ 366,932,842</u></b>	<b><u>\$ 4,327,588</u></b>
Total propiedades de inversión		<u><b>376,299,253</b></u>		<u><b>\$ 371,260,430</b></u>

- (1) Corresponde a la venta de cuatro inmuebles (locales comerciales) ubicados en el Centro Comercial Arrecife Santa Marta, identificados como local 116 – Almacenes Éxito, local 231 – Banco Davivienda, local 102 – Mundo Fashion S.A.S. y local 117 – Estudio de Moda, por un valor total de \$8.500.000. Como resultado de esta transacción, se registró una pérdida por venta de propiedades de inversión por \$632.065.
- (2) Al 31 de diciembre de 2025, el valor del avalúo del Parque Industrial Las Mercedes (PILM) asciende a \$25,564,019 el cual está conformado por el valor del inmueble por \$24,617,674 más las mejoras realizadas por un valor de \$946,345.
- (3) Al 31 de diciembre de 2025, el valor del avalúo del Centro Empresarial Colpatria (Torre 3) asciende a \$243,035,000 el cual está conformado por el valor del inmueble por \$242,769,669 más las mejoras realizadas por un valor de \$265,331.
- (4) Al 31 de diciembre de 2025, el valor del avalúo de Edificio Midtown 92 - 11 asciende a \$59,143,000 el cual está conformado por el valor del inmueble por \$58,924,423 más los costos de escrituración por un valor de \$218,577.

Al 31 de diciembre de 2025 se presenta variación en las inversiones de inmuebles comerciales con respecto a diciembre de 2024 por valor de \$5,038,823 debido principalmente a los avalúos y valoración por UVR.

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

## 11. CUENTAS POR COBRAR, NETO

A continuación, se relaciona el saldo de las cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2025 y 2024:

	Por los años terminados el 31 de diciembre de	
	2025	2024
Utilidades por derechos fiduciarios (1)	\$ 751,436	\$ 772,086
Retención de IVA	92,521	85,190
Anticipo proveedores (2)	687,295	365,348
Arriendos	874,228	25,655

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

	Por los años terminados el 31 de diciembre de	
	2025	2024
Deterioro de cuentas por cobrar (3)	(39,751)	(3,199)
	\$ 2,365,729	\$ 1,245,080

- (1) Corresponde a los recursos por cobrar provenientes de las utilidades netas generadas en el Fideicomiso California II, Itau Patrimonios Autónomos, Fideicomiso Sequoya e P.A. los cuales se cancelan mes vencido.
- (2) El anticipo a proveedores para mantenimiento de bodegas, este se legalizará los primeros meses del 2026
- (3) El siguiente corresponde al movimiento del deterioro de las cuentas por cobrar del a corte del 31 de diciembre de 2025 aplicando la política implementada por el Fondo:

Saldo a 31 de diciembre 2023	\$ 4,757
Deterioro del periodo	(1,558)
Saldo a 31 de diciembre 2024	\$ (3,199)
Deterioro del periodo	(36,552)
Saldo a 31 de diciembre 2025	\$ (39,751)

Al 31 de diciembre de 2025 las cuentas por cobrar que generaron deterioro fueron de los derechos fiduciarios del Fideicomiso California II, Itau Patrimonios Autónomos y Fideicomiso Sequoya y los saldos de arriendos.

## 12. OBLIGACIONES FINANCIERAS

Durante el mes de agosto de 2025, el Fondo obtuvo un crédito por valor de \$2.013.600 con el objetivo de financiar las mejoras locativas de los inmuebles administrados. El préstamo fue desembolsado por Bancolombia S.A., bajo la obligación número 5980092855, y cuenta con las siguientes condiciones:

- **Tasa de interés:** IBR + 2,15% N.A.T.V. (tasa nominal equivalente al momento del desembolso: 10,95%).
- **Plazo:** 12 meses.
- **Forma de amortización:** pagos trimestrales.

A continuación, se presenta el movimiento de la obligación al 31 de diciembre de 2025:

- Valor del crédito desembolsado: \$2,013,600
- Intereses causados a diciembre: \$ 74,721
- Pago de capital (primera cuota): \$(503,400)
- Pago de intereses: \$ (56,347)

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

Como resultado de lo anterior, el saldo total de la obligación al 31 de diciembre de 2025 asciende a \$1.528.574.

**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	
	2025	2024
Comisión de administración (1)	\$ 896,281	\$ 861,872
Proveedores	327	-
Impuesto IVA	869,524	745,149
Retención en la fuente	9,808	24,988
Cheques girados mayores a 6 meses	11,973	11,974
<b>Total Cuentas por Pagar</b>	<b>\$ 1,787,913</b>	<b>\$ 1,643,983</b>

(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 2025 los pasivos no financieros presentan un saldo de \$82,802 y de \$69,786 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.

**15. ACTIVOS NETOS DE LOS INVERSIONISTAS**

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el patrimonio del Fondo está representado por 26,033.338039 y 27,427.9376 unidades con un valor unitario de \$27,466.1627306041 y \$25,028.392363 (en pesos), equivalente a \$715,035,899 y \$686,477,184 respectivamente. La rentabilidad efectiva anual al cierre de cada año fue de 9.74% y 7,69% para el año 2025 y 2024, respectivamente.

**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	
	2025	2024
Proyecto PLC-Transportes Sánchez Polo	\$ -	\$ 702,023
Proyecto PLC-Alimentos Polar Colombia	398,147	386,035

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

	Por los años terminados el 31 de diciembre de	
	2025	2024
Proyecto PLC-PepsiCo	1,092,364	1,088,356
Proyecto PLC - Bodega 17	328,401	302,737
Proyecto PLC – D1	960,121	-
Pilm 23 y 27	2,161,300	1,887,733
Milla de Oro	5,748,110	6,945,480
Sequoya	5,045,624	4,662,450
Casaquinta	566,091	775,009
Pacific Mall	2,270,000	1,559,000
Duppla Compra mientras Alquileras	166,525	212,996
<b>Total ingresos por derechos fiduciarios</b>	<b><u>18,736,683</u></b>	<b><u>18,521,819</u></b>
Gaderma de Colombia S.A.	948,606	427,916
Banco Colpatria S.A.	607,865	556,738
Almacenes Éxito S.A.	770,445	729,173
Inversiones Matay S.A.S.	103,996	82,836
Estudio de Moda S.A.	102,421	109,786
Branch Of Microsoft Colombia	965,573	1,189,105
Gastronomía Italiana en Colombia	1,920,056	1,832,783
Merck Sharp & Dohme Colombia S.A.S.	8,400,456	7,946,073
Garrigues Colombia S.A.	1,415,689	1,319,325
Queo S.A.S.	-	14,180
Dow Química Colombia S.A.	700,023	660,653
Banco Falabella S.A.	1,304,106	1,230,764
Livanova Colombia S.A.S.	591,124	554,078
Pedelta Colombia S.A.	1,405,695	1,309,125
Schneider Electric Colombia S.A.S.	1,701,962	1,586,981
Hapag Lloyd Quality Service Center Bogotá	2,265,031	2,116,163
Inversiones Diasa S.A.S.	28,074	26,005
Turner International Colombia S.A.S.	966,407	1,187,023
Avaya Communication de Colombia S.A.	990,782	931,421
Distribuidora Mundo Fashion S.A.S.	37,187	14,952
HIG Colombia S.A.S.	677,059	356,351
Talero Plazas Liliam Paola	63,814	30,549
Luxottica of Colombia S.A.S.	1,759,829	264,474
Philips colombiana sas	557,308	-
Discovery communications colom	322,136	-
Frigorifico metropolitano S.A.	168,091	-
Banco davivienda S.A.	15,762	-
<b>Total arrendamientos inmuebles</b>	<b><u>28,789,497</u></b>	<b><u>24.476.454</u></b>
Total ganancia en arrendamientos y otros ingresos de bienes inmuebles	<u>\$ 47,526,180</u>	<u>\$ 42.998.273</u>

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

**17. GANANCIA EN VALORACIÓN EN DERECHOS FIDUCIARIOS, NETO**

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la ganancia en valoración de los derechos fiduciarios corresponde a la actualización del valor razonable de los proyectos inmobiliarios en los que participa el Fondo, de acuerdo con los avalúos y valoraciones realizadas al cierre de cada mes.

	<b>Por los años terminados el 31 de diciembre</b>	
	<b>2025</b>	<b>2024</b>
PLC Barranquilla - PA California II	\$ 2,251,418	\$ 2,247,842
Proyecto Sequoya Triada 79/11	2,484,638	6,842,957
Proyecto Antejardín Milla de Oro	6,132,392	1,148,277
Proyecto Casa Quinta Senior	(495,417)	2,124,207
Proyecto Fideicomiso Yacaré / COLLIERS	2,332,000	1,605,000
Proyecto Pacific Mall	<u>7,420,969</u>	<u>-</u>
<b>Ganancia en valoración en derechos fiduciarios</b>	<b><u>\$ 20,126,000</u></b>	<b><u>\$ 13,968,283</u></b>

**18. INGRESO VALORIZACIÓN PROPIEDADES DE INVERSIÓN, NETO**

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024, este rubro corresponde al efecto neto entre la actualización del avalúo comercial de los inmuebles, realizada por el evaluador externo Logan Valuation, y la actualización de la UVR (Unidad de Valor Real),.

El último avalúo realizado el 27 de noviembre 2025, el detalle es el siguiente:

	<b>Por los años terminados el 31 de diciembre de</b>	
	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Centro Comercial Arrecife - Local 116	\$ (1,961,696)	\$ (237,671)
Centro Comercial Arrecife - Local 231	(375,727)	(116,200)
Centro Comercial Arrecife - Local 102	(25,674)	17,466
Centro Comercial Arrecife - Local 117	(419,134)	(133,651)
Local Comercial Zona Pepe Sierra	(2,943,382)	1,436,681
Locales 363-364 Centro Comercial Santafé	(423,259)	26,382
Edificio 97 Punto Empresarial - P4	124,611	(103,585)
Parque Industrial Las Mercedes	1,341,740	917,909
Edificio Midtown 92 - 11	3,267,018	1,368,790
Centro Empresarial Colpatria (Torre 3)	14,274,342	7,701,300
Oficinas Piso 3 Edificio Torre Banco Falabella	<u>1,046,718</u>	<u>(518,969)</u>
 Total ingresos reevaluación propiedades de inversión	 <b><u>\$ 13,905,557</u></b>	 <b><u>\$ 10,358,452</u></b>

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

**19. OTROS INGRESOS**

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, el rubro de otros ingresos corresponde a los ingresos percibidos por el Fondo por conceptos distintos a su actividad principal, de acuerdo con el siguiente detalle:

	<b>Por los años terminados el 31 de diciembre de</b>	
	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Intereses (1)	\$ 681,722	\$ 955,392
Otros ingresos operacionales (2)	3,797,310	365,544
Otras recuperaciones	<u>39,370</u>	<u>-</u>
<b>Total Otros Ingresos</b>	<b><u>\$ 4,518,402</u></b>	<b><u>\$ 1,320,936</u></b>

(1) Incluyen los rendimientos financieros generados por los depósitos a la vista mantenidos en cuentas de ahorro, los cuales ascendieron a \$681.722 en 2025 y \$955.392 en 2024.

(2) Intereses por mora y costo de readquisición de unidades de participación

**20. PARTES RELACIONADAS**

Las partes relacionadas del Fondo son las siguientes:

**a) Sociedad administradora Skandia Sociedad Fiduciaria:**

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 la transacción con la Sociedad Fiduciaria corresponde al pago de comisión por administración.

***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.

**b) Entidades del grupo Skandia Colombia:**

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

**Compañía/Fondos Skandia**

Skandia Compañía de Seguros de Vida SA  
Skandia Fondo de Pensiones Voluntarias  
Skandia Fondo Alternativo de Pensiones

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

**Compañía/Fondos Skandia**

Skandia Fondo de Pensiones Obligatorias - Mayor Riesgo

Skandia Fondo de Pensiones Obligatorias - Retiro

Skandia Fondo de Pensiones Obligatorias - Moderado

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el Fondo no presenta saldos pendientes de pago por las utilidades de rendimientos generadas por las participaciones de estos inversionistas.

**21. 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 en el año 2019 por el incumplimiento de tres contratos de arrendamiento, ante la imposibilidad de ejecutar a los demandados los procesos siguen abiertos, pero son de difícil recobro. Este incumplimiento no requiere constituir provisión porque no es material.

Es importante tener en cuenta que esta información corresponde únicamente a procesos iniciados por Skandia Fiduciaria S.A., como sociedad administradora del Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Cerrado Skandia Comprar para Arrendar-I. A 31 de diciembre de 2025 no tenemos procesos en contra del FICI Skandia CPA.

**22. 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 2025.

**23. 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 2 de marzo de 2026, 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.



**Skandia Fiduciaria S.A.  
Sociedad Administradora del  
Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Cerrado Skandia  
Comprar para Arrendar-I  
Certificación Representante Legal  
Al 31 de diciembre de 2025**

El suscrito representante legal de Skandia Fiduciaria S.A. actuando exclusivamente como Sociedad Administradora del Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Cerrado Skandia Comprar para Arrendar -I, de conformidad con la obligación definida en el Anexo 1 del numeral del Capítulo I del Título V de la Parte III de la Circular Básica Jurídica, en cumplimiento del artículo 46 de la Ley 964 de 2005 en la preparación de los estados financieros y demás informes para el público relacionada con la información periódica de los emisores, certifico que la información financiera y la incluida en el Informe Periódico de Fin de Ejercicio comprende todos los aspectos materiales del negocio y que la misma no contiene vicios, imprecisiones o errores significativos que impidan conocer la verdadera situación patrimonial y el estado de las operaciones durante el 2025.

La presente certificación se firma a los 30 días del mes de marzo de 2026.

Cordialmente,

DocuSigned by:  
*Carolina Nieto*  
2F6C264AFD3544C  
**Carolina Nieto Murillo**  
Representante Legal  
Skandia Fiduciaria S.A.

Inicial  
*LN*



**Skandia Fiduciaria S.A. Sociedad Administradora del  
Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Cerrado  
Comprar para Arrendar -I  
Certificación Representante Legal  
Al 31 de diciembre de 2025**

El suscrito representante legal de Skandia Fiduciaria Sociedad Administradora del Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Cerrado Comprar para Arrendar -I (En adelante FICI CPA), certifica:

- Que la Sociedad Administradora del FICI CPA cuenta con una estructura de control interno que le permite soportar razonablemente el desarrollo normal de su operación.
- Que en cumplimiento del art. 47 de la Ley 964 de 2005 conforme a lo indicado el numeral 7.4.2.2.7. de la Circular Externa 012 de 2022; Skandia Fiduciaria actuando como Sociedad Administradora del FICI CPA ha implementado al interior de la Compañía sistemas de revelación y control, con el fin de garantizar que la información financiera sea presentada adecuadamente.
- Que tiene diseñados e implementados políticas y lineamientos respecto a los sistemas de administración de riesgos financieros y no financieros, gestión de inversiones, estructura organizacional, órganos de control y procedimientos de control y revelación que han permitido registrar, procesar y presentar adecuadamente la información financiera.
- Durante el año 2025, no se presentaron fraudes que hayan podido afectar la calidad de la información financiera.

La presente certificación se firma a los 27 días del mes de marzo de 2026.

DocuSigned by:  
*Carolina Nieto*  
2F6C264AFD3544C  
Inicial  
*LN*  
Carolina Nieto Murillo  
Representante Legal  
Skandia Fiduciaria S.A.