

Informe Periódico Trimestral – diciembre 2025

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

Bogotá DC

Av. 19 # 109 A – 30

Clase de valor: Participaciones

Sistema de negociación: Mercado Secundario rueda de renta fija DSER

Bolsas de valores: Bolsa de Valores de Colombia

Monto de la emisión: No aplica

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

Saldo pendiente por colocar: No aplica

1. Tabla de contenido

Contents

1. Tabla de contenido	2
2. Glosario	3
Contenido.....	5
3. Situación Financiera	5
3.1 Estados Financieros Trimestrales	5
3.3 Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de la operación y la situación financiera del emisor	5
a. Variaciones materiales	5
4. Riesgos relevantes a los que está expuesto el emisor	7
Con relación a los activos inmobiliarios a continuación se relaciona los riesgos relevantes a los que está expuesto el emisor:.....	7
4.1 Análisis cuantitativo del riesgo de mercado.....	8
4.2 Análisis cualitativo de riesgo de mercado	9
5. Descripción variaciones materiales que se hayan presentado en los riesgos a los que está expuesto el emisor, diferentes al riesgo de mercado, y los mecanismos implementados para mitigarlos.....	10
5.1 Variaciones materiales en el grado de exposición a un riesgo identificado en el trimestre correspondiente respecto del último informe periódico de fin de ejercicio o del último informe periódico trimestral, de ser el caso.....	11
5.2 Descripción de los nuevos riesgos identificados en el trimestre correspondiente, así como los procedimientos para evaluar y medir su grado de exposición a los mismos y los mecanismos implementados por la alta gerencia para su gestión, monitoreo y mitigación	11
6. Prácticas de sostenibilidad e inversión responsable implementadas por el gestor, administrador, agente de manejo y/o sus equivalentes funcionales.....	14

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Riesgo de Contraparte: Representa la posibilidad de incurrir en pérdidas como consecuencia del incumplimiento de una contraparte, eventos en los cuales se deberá atender con recursos líquidos del portafolio o con la materialización de una pérdida

Riesgo de Crédito: Representa la posibilidad de incurrir en pérdidas o disminución del valor de los activos como consecuencia del deterioro del emisor generando el incumplimiento en el pago del capital, intereses y/o rendimientos asociados a cada una de las inversiones

Riesgo de Liquidez: Es la probabilidad de incurrir en pérdidas asociadas a la contingencia de no poder cumplir plenamente, de manera oportuna y eficiente con los flujos de caja esperados e inesperados, sin afectar el curso de las operaciones diarias del Fondo

Riesgo de Mercado: Es la probabilidad de incurrir en pérdidas asociadas a la disminución del valor del portafolio de inversiones, como consecuencia de cambios en el precio de los instrumentos en los cuales se mantienen posiciones

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

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

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

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

Contenido

3. Situación Financiera

3.1 Estados Financieros Trimestrales

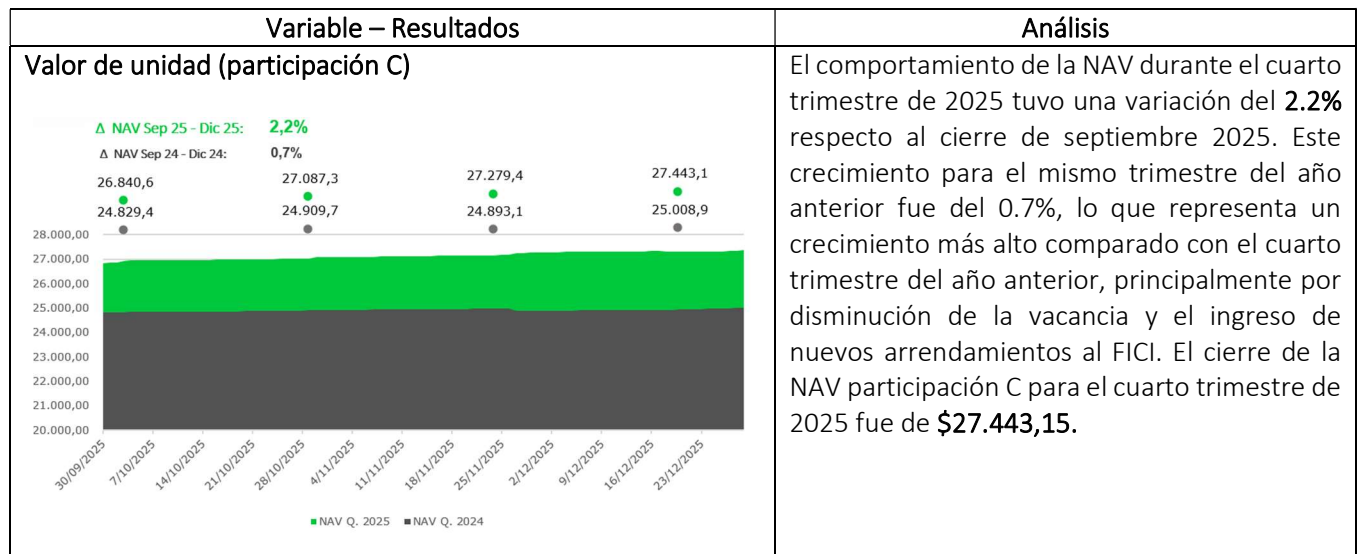
No aplica Estados Financieros trimestrales Q4. Por normativa se expedirán estados financieros con corte anual diciembre 2025, los cuales son publicados en marzo de 2026.

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

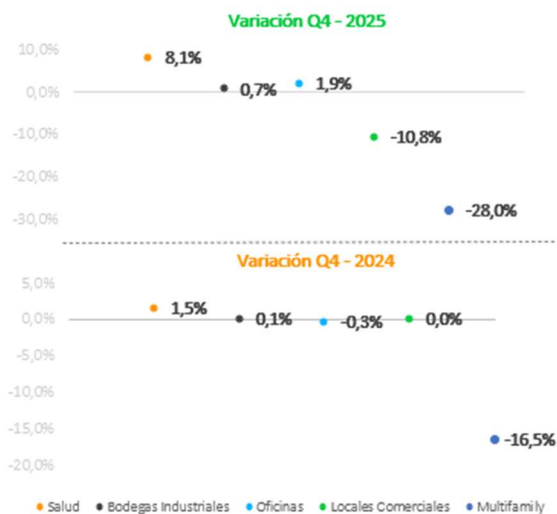
No aplica Estados Financieros trimestrales Q4. Por normativa se expedirán estados financieros con corte anual diciembre 2025, los cuales son publicados en marzo de 2026.

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

a. Variaciones materiales



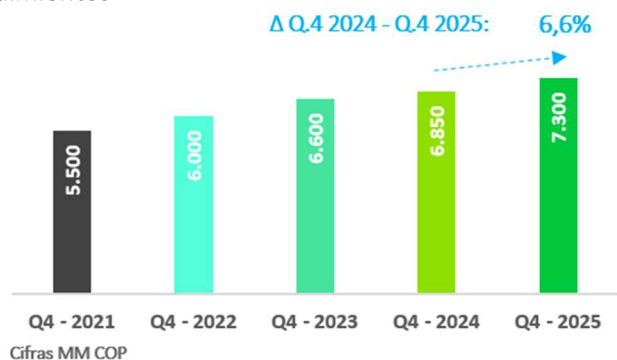
Valoración activos



En general, la valoración de los activos del FICI Skandia CPA disminuyó el **-0.08%** en el cuarto trimestre de 2025. En la categoría Comercial, se observa una reducción del 10,8% debido a que en el 4to trimestre de 2025 se realizó la venta de los locales comerciales ubicados en la ciudad de Santa Marta, en el Centro Comercial Arrecife. En el caso del sector multifamily, presenta una variación negativa, teniendo en cuenta que en el periodo se presentaron devoluciones de capital, es decir, que la concentración en este activo disminuyó por la naturaleza de dicho negocio.

	Q4 - 2024		Q4 - 2025	
Sep 2024	672.108	Sep 2025	697.405	
Dic 2024	670.480	Dic 2025	696.857	
Δ Q	-0,24%	Δ Q	-0,08%	

Rendimientos



Los rendimientos pagados a los inversionistas correspondiente a ingresos del cuarto trimestre 2025, fueron del orden de **\$7.300** millones de COP, lo cual frente al cuarto trimestre del 2024 representó un aumento del **6.6%**, convirtiéndose este pago en el más alto en la historia del FICI Sk CPA.

Rentabilidad (participación C)

	2025			2024		
	Octubre - 2025	Noviembre - 2025	Diciembre - 2025	Octubre - 2024	Noviembre - 2024	Diciembre - 2024
1 día	7,40%	19,39%	16,28%	9,47%	5,85%	7,92%
7 días	17,99%	26,64%	27,84%	7,10%	-14,59%	7,82%
1 Mes	11,38%	8,99%	7,31%	3,88%	-0,80%	5,62%
3 Meses	11,18%	10,62%	9,21%	6,42%	3,86%	2,90%
6 Meses	10,34%	9,74%	9,25%	7,04%	6,40%	5,09%
12 Meses	8,75%	9,59%	9,74%	8,68%	7,94%	7,69%
YTD	10,07%	9,97%	9,74%	8,78%	7,88%	7,69%
3 años	8,77%	8,74%	8,52%	10,17%	10,03%	9,53%
5 años	9,19%	9,28%	9,16%	8,17%	8,08%	8,08%

Las rentabilidades con las que se cerró durante el cuarto trimestre de 2025 fueron positivas y de moderada volatilidad, la rentabilidad mensual, 3 meses y 6 meses comparadas con el mismo periodo del año anterior, muestran variación positiva. La rentabilidad a 12 meses, presenta un incremento de 205 pb sobre la rentabilidad del mismo periodo del año anterior.

Ingresos

Los ingresos percibidos por el FICI Skandia CPA en el cuarto trimestre de 2025 presentaron un

	<p>aumento del 15.3% respecto al acumulado al cuarto trimestre de 2024, esto debido al alquiler de áreas disponibles del Fondo y cobro de arriendos de áreas ocupadas en promedio del año 2025 superiores a las del año 2024.</p>																																				
<p>Flujo de efectivo</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Q4 - 2024</th> <th>Q4 - 2025</th> <th>Δ 2024 - 2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Ingresos</td> <td>11.183</td> <td>12.891</td> <td>▲ 15,3%</td> </tr> <tr> <td>Gastos FIC</td> <td>129</td> <td>147</td> <td>▲ 13,3%</td> </tr> <tr> <td>Gastos Inmuebles</td> <td>1.148</td> <td>790</td> <td>▼ -31,2%</td> </tr> <tr> <td>NOI</td> <td>9.906</td> <td>11.954</td> <td>▲ 20,7%</td> </tr> <tr> <td>Margen NOI</td> <td>89%</td> <td>93%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Otros Gastos</td> <td>3.158</td> <td>2.646</td> <td>▼ -16,2%</td> </tr> <tr> <td>UTILIDAD</td> <td>6.747</td> <td>9.308</td> <td>▲ 37,9%</td> </tr> <tr> <td>Margen Utilidad</td> <td>60%</td> <td>72%</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		Q4 - 2024	Q4 - 2025	Δ 2024 - 2025	Ingresos	11.183	12.891	▲ 15,3%	Gastos FIC	129	147	▲ 13,3%	Gastos Inmuebles	1.148	790	▼ -31,2%	NOI	9.906	11.954	▲ 20,7%	Margen NOI	89%	93%		Otros Gastos	3.158	2.646	▼ -16,2%	UTILIDAD	6.747	9.308	▲ 37,9%	Margen Utilidad	60%	72%		<p>El NOI presentó un aumento del 20.7% en el cuarto trimestre del 2025 respecto al mismo periodo del año anterior, esto debido principalmente al incremento en los ingresos provenientes de alquileres y a eficiencias y/o control gastos del FIC durante el periodo.</p>
	Q4 - 2024	Q4 - 2025	Δ 2024 - 2025																																		
Ingresos	11.183	12.891	▲ 15,3%																																		
Gastos FIC	129	147	▲ 13,3%																																		
Gastos Inmuebles	1.148	790	▼ -31,2%																																		
NOI	9.906	11.954	▲ 20,7%																																		
Margen NOI	89%	93%																																			
Otros Gastos	3.158	2.646	▼ -16,2%																																		
UTILIDAD	6.747	9.308	▲ 37,9%																																		
Margen Utilidad	60%	72%																																			
<p>Composición Fondo</p>	<p>El FICI Skandia CPA cumple su finalidad de inversión en el sector inmobiliario y actualmente el 98% de los activos están invertidos en inmuebles así:</p> <p>71.0% de los activos son oficinas, 12,3% comercio, 12.5% bodegas industriales, 1,3% salud / adulto mayor y 0.2% se encuentra en el sector multifamily descentralizado o vivienda.</p>																																				

4. Riesgos relevantes a los que está expuesto el emisor

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

Riesgo de Precio. El sector inmobiliario, como todo sector económico, está sujeto a cambios cíclicos en el precio de los activos. Los precios de los inmuebles pueden variar negativamente o experimentar cambios en sus índices de valorización.

Riesgo de Contraparte en la Compra y Venta de Inmuebles. Se refiere a la probabilidad de que transacciones inmobiliarias no sean perfeccionadas por falta de cumplimiento de la contraparte ya sea en los negocios preparatorios o el pago. El Comité de Inversiones Inmobiliarias del Fondo fijará políticas claras que impidan la concentración y exijan unos estándares mínimos de

seguridad, con el fin de minimizar este tipo de riesgos, teniendo en cuenta lo cual se considera que este riesgo tendrá un impacto moderado en el Fondo.

Riesgo de Liquidez. Este riesgo hace referencia a la liquidez de los activos del Fondo, es decir la posibilidad de encontrar, cuando se requiera y dada la política de desinversión del mismo, compradores para los activos que forman parte de su portafolio. La liquidez de los activos que componen el objetivo principal del Fondo, como los bienes inmuebles, es relativa y depende no sólo de la valorización de los mismos, sino de las condiciones del mercado. Para mitigarlo se cuenta con un sistema de gestión de riesgo de liquidez que permite a través de las etapas de identificación, medición, control y monitoreo evaluar los niveles de exposición, los cuales se sustentan en la definición de medidas de gestión absoluta en función de metodologías internas.

Riesgo de Vacancia. Es el riesgo al que está expuesto un inmueble cuando, tras haber sido adquirido, no es posible celebrar sobre él un contrato de arrendamiento, o una vez vencido el contrato celebrado, no es posible lograr su renovación o celebrar un nuevo contrato con otra persona en un tiempo determinado. Con el fin de mitigar este riesgo, El conocimiento del equipo de la sociedad administradora permitirán tener una política de inversión que incluya activos que minimicen la ocurrencia de estos eventos. Así por ejemplo la adquisición de inmuebles con características especiales y escasas en el mercado que los hagan altamente demandados, que cuenten al mismo tiempo con contratos de arriendo a mediano plazo, con arrendatarios de probada solvencia económica, minimizan la posibilidad de la ocurrencia de la vacancia del inmueble. A su vez desde la Coordinación de Riesgo de Fondo de Capital Privado e Inmobiliarios administrados, se realiza de manera periódica el monitoreo de este indicador de vacancia con el objetivo de identificar posibles cambios significativos asociados y poder alertarlos.

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

4.1 Análisis cuantitativo del riesgo de mercado

El **riesgo de mercado** se considera como la probabilidad de incurrir en pérdidas asociadas a la disminución del valor del portafolio de inversiones, como consecuencia de cambios en el precio de los instrumentos en los cuales se mantienen posiciones.

Para mitigarlo se cuenta con un sistema de gestión de riesgo de mercado que permite a través de las etapas de identificación, medición, control y monitoreo evaluar los niveles de exposición, los cuales se

sustentan en la definición de medidas de gestión absoluta en función de metodologías internas. Lo anterior, con el objetivo de mantener el perfil de riesgo del fondo.

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

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

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

Riesgo de precio: El sector inmobiliario, como todo sector económico, está sujeto a cambios cíclicos en el precio de los activos. Los precios de los inmuebles pueden variar negativamente o experimentar cambios en sus índices de valorización.

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

Var Interno

Valor portafolio	Riesgo Mercado	Porcentaje VaR %
\$ 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 98% de los activos del FICI Skandia CPA son inmuebles los cuales están valorados por un proveedor externo LOGAN Valuation, compañía de valoración, avalúos y consultoría de bienes raíces enfocada en clientes institucionales en América Latina, incluyendo Colombia, Perú, México y Costa Rica – Centroamérica. Los avalúos mencionados se aplican cuando menos de forma anual a la totalidad de los inmuebles actuales del Fondo, de tal forma que, al cierre de 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 trimestral para el FICI Skandia CPA equivalente a \$ 9,308 MM COP.

4.2 Análisis cualitativo de riesgo de mercado

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

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

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

- ✓ Asociado al riesgo de deterioro y adecuación de inmuebles referente a la posibilidad de que los inmuebles del FICI Skandia CPA deban ser objeto de reparación o adecuación, como consecuencia de su uso normal, de eventos extraordinarios o de daños intencionales, por encima de lo originalmente presupuestado. La administradora con el objetivo de mitigar este tipo de riesgo realiza el correspondiente monitoreo de los inmuebles y los seguros que amparan los daños en la propiedad que serán tomados y renovados por el FICI Skandia CPA.
- ✓ De igual manera se realiza monitoreo sobre el indicador de vacancia y perspectivas del sector e indicadores macroeconómicos que permiten evaluar de manera cualitativa al riesgo al que está expuesto un inmueble cuando, tras haber sido adquirido, no es posible celebrar sobre él un contrato de arrendamiento, o una vez vencido el contrato celebrado, no es posible lograr su renovación o celebrar un nuevo contrato con otra persona en un tiempo determinado. Este riesgo impacta principalmente al fondo dada su estrategia de obtención de rentas a través de arrendamientos.

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

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

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

a. Riesgo Operacional: En el cuarto trimestre del 2025, no se registran variaciones materiales asociadas a la exposición de algún riesgo identificado, el perfil de riesgos continúa manteniéndose dentro del apetito cualitativo definido por la compañía (nivel – Bajo / Medio). Así mismo, durante este periodo no se presentaron pérdidas económicas por causa de eventos de riesgo operacional que afecten el estado de resultados del FICI Skandia CPA.

b. Prevención de fraude:

En el último trimestre del 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 - indicador de apetito fue de 0%.

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

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

** El indicador de apetito, tolerancia y capacidad del 4Q del 2025 para la Fiduciaria fue 0% manteniéndose dentro del umbral establecido como apetito.

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.

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

a. Riesgo Financiero:

- i) En el cuarto trimestre del presente año no se identificaron variaciones materiales respecto al último informe periódico.
- ii) Como se mencionó anteriormente, el sector inmobiliario como todo sector económico está sujeto a cambios cíclicos en el precio de los activos. Los precios de los inmuebles pueden variar negativamente o experimentar cambios en sus índices de valorización. Aunque la valorización de la finca raíz en el país y en el exterior ha mostrado estabilidad en periodos

largos de tiempo y el Fondo de Inversión Colectiva opera sobre la base de mantener un portafolio adecuadamente diversificado y ser flexible para adaptarse a los cambios cíclicos mencionados, pueden presentarse eventos de caídas de precio o desvalorizaciones de los activos que componen el Fondo de Inversión Colectiva.

Considerando las tendencias históricas como las perspectivas que muestra el sector, así como la naturaleza cerrada y plazo del fondo, se considera que este riesgo tendrá un impacto moderado debido a que no afecta la naturaleza, gestión, ni flujos del fondo. Este impacto se mitiga con la correcta gestión del fondo, manteniendo alta ocupación en los inmuebles, realizando avalúos periódicos y monitoreo de indicadores macroeconómicos que permiten evaluar de manera cualitativa el riesgo al que está expuesto un inmueble.

- b. **Riesgo Operacional:** Durante el cuarto trimestre del año se incluyó un nuevo riesgo, producto de la actualización de las matrices en los procesos que soportan la operación del FICI Skandia CPA. Este riesgo fue identificado en el subproceso - **Riesgo de Crédito**.

Código	Descripción	Calificación Inherente	Calificación Residual
ORM-4710	Presentar de forma incorrecta los resultados de la contraparte al Comité de Riesgos para su aprobación	MEDIO	MEDIO

Sobre el riesgo identificado, se definieron y establecieron los respectivos controles mitigantes con el objetivo de minimizar su impacto y probabilidad de ocurrencia.

La siguiente tabla presenta el resultado de la matriz del tercer trimestre, en donde ilustra la calificación de los riesgos residual para el producto FICI Sk CPA.

	Q4-2025
BAJO	118
MEDIO	123
ALTO	0
EXTREMO	0
Total riesgos	241

- c. **Prevención de fraude:** Continuando con el cronograma definido para el 2025 y de acuerdo con el cambio de metodología aprobado el año anterior donde se pasó de una matriz de 4x5 a una de 5x5 y en cumplimiento del cronograma definido se realizó la reevaluación del riesgo inherente para los procesos de la Fiduciaria contemplados en el Q4 del 2025.

Cabe resaltar que en las reuniones con los dueños de los procesos en el 4Q 2025 no se evidenciaron situaciones materiales significativas en la ejecución de los controles frente a los riesgos reevaluados. Se realizaron recomendaciones a las áreas para fortalecer las actividades de control en cada uno de los procesos.

Durante el último trimestre del 2025 en cumplimiento del cronograma definido se continuo con a reevaluación del riesgo inherente a 5 subprocesos, con igual número de situaciones de riesgo (5) y los cuales tienen 9 controles creados para mitigar los riesgos identificados en cada uno de ellos. En este periodo, se eliminó un (1) control y se actualizaron cuatro (4), los restantes permanecieron igual.

A continuación, un resumen de los procesos y resultado de la evaluación de los controles evaluados.

Trimestre	Proceso	Subprocesos	Riesgos	Situaciones de riesgo	Controles
Q4	AFI-02-Gestionar portafolios	5	2	5	9
	ALC-01-Administración y Gestión LAFT				
	GHC-03-Gestionar Dirección Desarrollo Talento Humano				
	AFI-20-Gestionar Riesgos Financieros - FID				

- Producto de la reevaluación del riesgo inherente y cambio de metodología, el siguiente es el Perfil de riesgo y fortaleza del ambiente de los controles al cierre del 4Q para el 2025.

Mapa de calor antes - después y Fortaleza de controles



Riesgos y controles del proceso.

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	Fraude Interno,	Hurto, jineteo, estafa, malversación,	Procesos, Recurso	Legal, Reputacional	Alta	Media

	contrapartes (Pagos en notaría o desviación de recursos en la compra del inmueble)	Fraude Externo	Corrupción (Abuso de poder o posición), Soborno	Humano, Externo	I, Operativo, Cumplimiento		
--	--	----------------	---	-----------------	----------------------------	--	--

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

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

El FICI Skandia CPA no incorpora asuntos sociales y ambientales, incluidos los climáticos, en su política de inversión. No obstante lo anterior, hemos considerado implementar, dentro de nuestra obligación de revelación de información, el estudio de indicadores y prácticas relacionados con los actuales y futuros impactos, positivos y negativos, que generan los asuntos sociales y ambientales, incluidos los climáticos, en la situación financiera del FICI Skandia CPA. Resultado de estas prácticas hemos consolidado los indicadores publicados en el informe de sostenibilidad 2024, disponible en la página pública de Skandia, teniendo en cuenta que aún no se dispone de la información correspondiente al año 2025.

Durante el tercer trimestre se realizó la publicación del onepager ASG el cual resume los siguientes indicadores:

GESTIÓN SOCIAL

El **FICI CPA** y a través de las **administraciones de los Inmuebles** se genera en primera instancia **oportunidades laborales** con condiciones de trabajo **dignas y seguras**.

40%



60%



227

Colaboradores vinculados a la operación y correcto funcionamiento de las instalaciones.

Servicios de administración, limpieza, seguridad y demás servicios que ofrecen atención a visitantes y usuarios de los inmuebles.

% de colaboradores vinculados por inmueble



GESTIÓN AMBIENTAL



Total acopio materia aprovechable (Kgs)

2022 53.671,3 Kgs

2023 51.753,5 Kgs

2024 **58.379 Kgs**



Árboles protegidos

2022 449,6
2023 549,4
2024 **430,76**



Kg de O₂ Generados

2022 251,8
2023 307,6
2024 **241,23**



Litros de Agua No Contaminada

2022 1.555.000
2023 2.979.830
2024 **4.989.000**



Toneladas de CO₂ No generados

2022 72.183,5
2023 54.802,5
2024 **369,62**



Registros de Bici Usuarios

2022 17.142

2023 23.132

2024 **20.665**

Durante el 2024 hubo en promedio más de 1.722 registros mensuales de bici usuarios en los inmuebles administrados por el FICI CPA