

# Informe Periódico Trimestral – diciembre 2024

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 .....	8
Con relación a los activos inmobiliarios a continuación se relaciona los riesgos relevantes a los que está expuesto el emisor:.....	8
4.1 Análisis cuantitativo del riesgo de mercado.....	9
4.2 Análisis cualitativo de riesgo de mercado .....	10
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	11
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 .....	12
6. Prácticas de sostenibilidad e inversión responsable implementadas por el gestor, administrador, agente de manejo y/o sus equivalentes funcionales.....	15

## 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

**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 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. Situación Financiera

#### 3.1 Estados Financieros Trimestrales

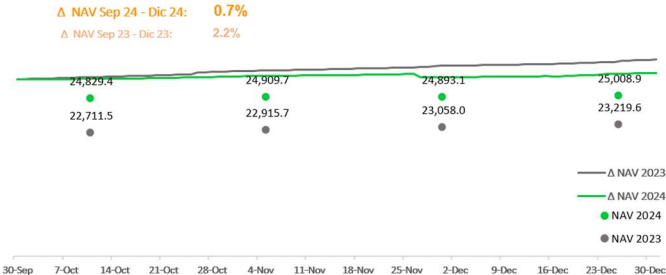
No aplica Estados Financieros trimestrales Q4. Por normativa se expedirán estados financieros con corte anual diciembre 2024, los cuales son publicados en marzo de 2025.

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

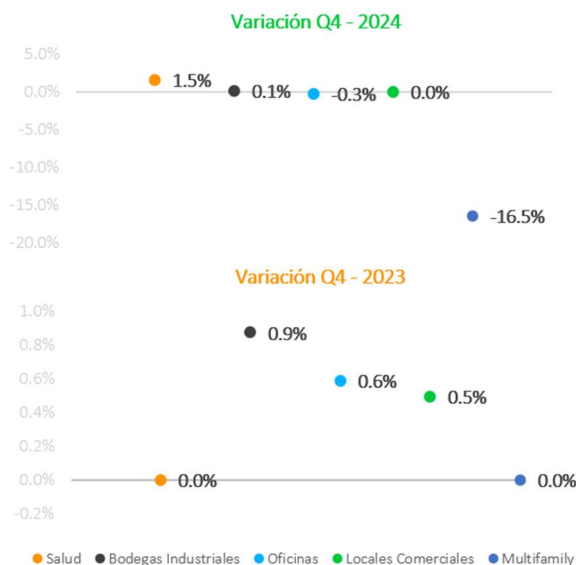
No aplica Estados Financieros trimestrales Q4. Por normativa se expedirán estados financieros con corte anual diciembre 2024, los cuales son publicados en marzo de 2025.

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

##### a. Variaciones materiales

Variable - Resultados	Análisis																																													
<p><b>Valor de unidad (participación C)</b></p>  <p> <math>\Delta</math> NAV Sep 24 - Dic 24: 0.7%  <math>\Delta</math> NAV Sep 23 - Dic 23: 2.2%         </p> <table border="1"> <caption>NAV Values (Participación C)</caption> <thead> <tr> <th>Fecha</th> <th>NAV 2023</th> <th>NAV 2024</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>30-Sep</td> <td>22,711.5</td> <td>24,829.4</td> </tr> <tr> <td>7-Oct</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>14-Oct</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>21-Oct</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>28-Oct</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>4-Nov</td> <td>22,915.7</td> <td>24,909.7</td> </tr> <tr> <td>11-Nov</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>18-Nov</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>25-Nov</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>2-Dec</td> <td>23,058.0</td> <td>24,893.1</td> </tr> <tr> <td>9-Dec</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>16-Dec</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>23-Dec</td> <td>23,219.6</td> <td>25,008.9</td> </tr> <tr> <td>30-Dec</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Fecha	NAV 2023	NAV 2024	30-Sep	22,711.5	24,829.4	7-Oct			14-Oct			21-Oct			28-Oct			4-Nov	22,915.7	24,909.7	11-Nov			18-Nov			25-Nov			2-Dec	23,058.0	24,893.1	9-Dec			16-Dec			23-Dec	23,219.6	25,008.9	30-Dec			<p>El comportamiento de la NAV durante el cuarto trimestre de 2024 tuvo una variación del 0.7% respecto al cierre de septiembre 2024. Este crecimiento para el mismo trimestre del año anterior fue del 2.2%, lo que representa un crecimiento levemente más bajo comparado con el año anterior, debido a variaciones prudentes de los avalúos, respondiendo a la realidad del mercado inmobiliario corporativo, sin mayor volatilidad. Estas variaciones se explican en el siguiente renglón.</p>
Fecha	NAV 2023	NAV 2024																																												
30-Sep	22,711.5	24,829.4																																												
7-Oct																																														
14-Oct																																														
21-Oct																																														
28-Oct																																														
4-Nov	22,915.7	24,909.7																																												
11-Nov																																														
18-Nov																																														
25-Nov																																														
2-Dec	23,058.0	24,893.1																																												
9-Dec																																														
16-Dec																																														
23-Dec	23,219.6	25,008.9																																												
30-Dec																																														

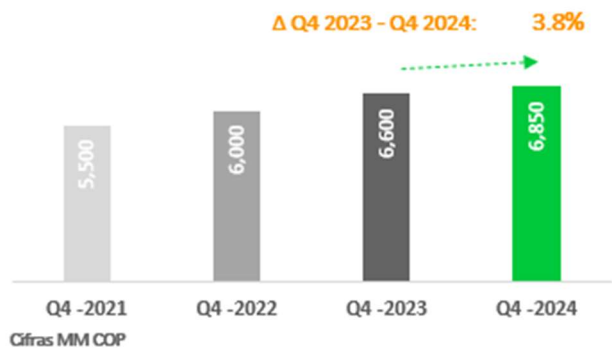
### Valoración activos



En general, la valoración de los activos del FICI Skandia CPA disminuyeron en un 0.24% en el cuarto trimestre de 2024. Lo anterior se debe a actualizaciones del valor comercial de algunos inmuebles representativos en el fondo, principalmente oficinas, que no presentaron incrementos significativos y en algunos casos esos incrementos en valor fueron menores al crecimiento de la inflación, por prudencia en la valoración. 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 - 2023	Q4 - 2024
Sep 2023	640,554	Sep 2024 672,108
Dic 2023	644,402	Jun 2024 670,480
$\Delta Q$	0.60%	$\Delta Q$ -0.24%

### Rendimientos



Los rendimientos pagados a los inversionistas correspondiente a ingresos del cuarto trimestre 2024, fueron de orden de \$6.850 millones de COP, lo cual frente al cuarto trimestre del 2023 representó un aumento del 3.8%. Siendo este el mayor monto pagado trimestralmente en la historia del Fondo

### Rentabilidad (participación C)

	2024			2023		
	Octubre - 2024	Noviembre - 2024	Diciembre - 2024	Octubre - 2023	Noviembre - 2023	Diciembre - 2023
1 día	9.47%	5.85%	7.92%	13.14%	6.33%	11.35%
7 días	7.10%	-14.59%	7.82%	20.84%	13.32%	16.62%
1 Mes	3.88%	-0.80%	5.62%	11.12%	7.83%	8.58%
3 Meses	6.42%	3.86%	2.90%	10.58%	9.71%	9.18%
6 Meses	7.04%	6.40%	5.09%	7.16%	8.68%	9.37%
12 Meses	8.68%	7.94%	7.69%	8.88%	8.70%	8.15%
YTD	8.78%	7.88%	7.69%	8.14%	8.11%	8.15%
3 años	10.17%	10.03%	9.53%	9.51%	9.63%	9.46%
5 años	8.17%	8.08%	8.08%	8.00%	8.02%	8.09%

Las rentabilidades con las que se cerró durante el cuarto trimestre de 2024 fueron positivas y de baja volatilidad, la rentabilidad mensual, 3 meses, 6 meses y 12 meses no muestran variación negativa y en lo que respecta la rentabilidad del año corrido (YTD) 2024, es 46 pb más baja que la rentabilidad YTD del año anterior, esto puede deberse a un IPC 2024 mucho más bajo que el año anterior, por lo que los aumentos de los contratos no crecieron en la misma magnitud que años anteriores

<p><b>Ingresos</b></p> <table border="1"> <caption>Monthly and Quarterly Revenues</caption> <thead> <tr> <th>Periodo</th> <th>2023</th> <th>2024</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Oct</td> <td>3,481</td> <td>3,625</td> </tr> <tr> <td>Nov</td> <td>3,101</td> <td>3,805</td> </tr> <tr> <td>Dic</td> <td>3,461</td> <td>3,753</td> </tr> <tr> <td>Q4</td> <td>10,057</td> <td>11,183</td> </tr> </tbody> </table> <p>Δ Q4 2023 - Q4 2024: 11.2%</p>	Periodo	2023	2024	Oct	3,481	3,625	Nov	3,101	3,805	Dic	3,461	3,753	Q4	10,057	11,183	<p>Los ingresos percibidos por el FICI Skandia CPA durante el cuarto trimestre de 2024 tuvieron un aumento del 11.2% respecto al cuarto trimestre de 2023, esto debido al alquiler de áreas disponibles del Fondo y aumentos de renta debidamente contratados con los arrendatarios.</p>																					
Periodo	2023	2024																																			
Oct	3,481	3,625																																			
Nov	3,101	3,805																																			
Dic	3,461	3,753																																			
Q4	10,057	11,183																																			
<p><b>Flujo de efectivo</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Q4 - 2023</th> <th>Q4 - 2024</th> <th>Δ 2023 - 2024</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Ingresos</td> <td>10,057</td> <td>11,183</td> <td>▲ 11.2%</td> </tr> <tr> <td>Gastos FIC</td> <td>116</td> <td>129</td> <td>▲ 11.3%</td> </tr> <tr> <td>Gastos Inmuebles</td> <td>1,002</td> <td>1,148</td> <td>▲ 14.6%</td> </tr> <tr> <td><b>NOI</b></td> <td><b>8,939</b></td> <td><b>9,906</b></td> <td>▲ 10.8%</td> </tr> <tr> <td><b>Margen NOI</b></td> <td>89%</td> <td>89%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Otros Gastos</td> <td>2,444</td> <td>2,576</td> <td>▲ 5.4%</td> </tr> <tr> <td><b>UTILIDAD</b></td> <td><b>6,495</b></td> <td><b>7,329</b></td> <td>▲ 12.8%</td> </tr> <tr> <td><b>Margen Utilidad</b></td> <td>65%</td> <td>66%</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		Q4 - 2023	Q4 - 2024	Δ 2023 - 2024	Ingresos	10,057	11,183	▲ 11.2%	Gastos FIC	116	129	▲ 11.3%	Gastos Inmuebles	1,002	1,148	▲ 14.6%	<b>NOI</b>	<b>8,939</b>	<b>9,906</b>	▲ 10.8%	<b>Margen NOI</b>	89%	89%		Otros Gastos	2,444	2,576	▲ 5.4%	<b>UTILIDAD</b>	<b>6,495</b>	<b>7,329</b>	▲ 12.8%	<b>Margen Utilidad</b>	65%	66%		<p>El NOI presentó un aumento del 10.8% en el cuarto trimestre del 2024 respecto al mismo periodo del año anterior, esto debido principalmente al incremento en los ingresos provenientes de alquileres y a eficiencias y/o menores Gastos del FIC durante el periodo</p>
	Q4 - 2023	Q4 - 2024	Δ 2023 - 2024																																		
Ingresos	10,057	11,183	▲ 11.2%																																		
Gastos FIC	116	129	▲ 11.3%																																		
Gastos Inmuebles	1,002	1,148	▲ 14.6%																																		
<b>NOI</b>	<b>8,939</b>	<b>9,906</b>	▲ 10.8%																																		
<b>Margen NOI</b>	89%	89%																																			
Otros Gastos	2,444	2,576	▲ 5.4%																																		
<b>UTILIDAD</b>	<b>6,495</b>	<b>7,329</b>	▲ 12.8%																																		
<b>Margen Utilidad</b>	65%	66%																																			
<p><b>Composición Fondo</b></p> <table border="1"> <caption>Asset Composition</caption> <thead> <tr> <th>Categoría</th> <th>Porcentaje</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Construido</td> <td>98%</td> </tr> <tr> <td>Efectivo</td> <td>2%</td> </tr> <tr> <td>Oficinas</td> <td>69.6%</td> </tr> <tr> <td>Comercio</td> <td>14.1%</td> </tr> <tr> <td>Industria</td> <td>12.3%</td> </tr> <tr> <td>Salud</td> <td>1.4%</td> </tr> <tr> <td>Multifamily</td> <td>2.2%</td> </tr> </tbody> </table>	Categoría	Porcentaje	Construido	98%	Efectivo	2%	Oficinas	69.6%	Comercio	14.1%	Industria	12.3%	Salud	1.4%	Multifamily	2.2%	<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>69% de los activos son oficinas, 14% comercio, 12% bodegas industriales, 1% salud / adulto mayor y 0.3% se encuentra en el sector multifamily descentralizado o vivienda</p>																				
Categoría	Porcentaje																																				
Construido	98%																																				
Efectivo	2%																																				
Oficinas	69.6%																																				
Comercio	14.1%																																				
Industria	12.3%																																				
Salud	1.4%																																				
Multifamily	2.2%																																				

#### 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 Tipo de Cambio:** El riesgo de tipo de cambio se origina en la adquisición para el portafolio 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. Estas variaciones dan lugar a un 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 y cuya propiedad se encuentre en cabeza del Fondo queden descubiertos, la Sociedad Administradora podrá mitigar el riesgo de tipo de cambio realizando operaciones sobre instrumentos derivados. Adicionalmente se podría presentar este tipo de riesgo en el momento en que se realicen compras de inmuebles en el exterior, el cual es el riesgo de pérdida asociado a la variación en el tipo de cambio de la o las divisas en que están expresados los valores de negociación y compra, avalúos comerciales periódicos e ingresos derivados del uso de los inmuebles ubicados en el exterior que hagan parte del Fondo.

**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 %
\$ 686,947,454,677.24	\$ 5,685,351,815.61	0.83%

#### VaR Regulatorio

Factor Riesgo	Riesgo Mercado	Valor Inversión	% VaR
VaR Carteras Colectivas	\$ 134,807,564.13	\$ 299,258,820,645.66	0.05%
VaR Diversificado Total	\$ 134,807,564.13	\$ 299,258,820,645.66	0.05%

#### 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 2024, el valor registrado por activos inmobiliarios correspondió a \$686,947 MM COP. Los contratos vigentes al cierre eran 58, los cuales presentaban una duración promedio de 5.4 años, estos contratos generan en promedio un ingreso trimestral para el FICI Skandia CPA equivalente a \$ 11,183 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 2024, 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 el cuarto trimestre se presenta un evento de pérdida económica sobre el cual la compañía ha tomado las medidas correspondientes para su corrección y mitigación, si bien, este afectó el estado de resultados del FIC Skandia CPA, su monto no es material, ya que asciende a 1,2 millones de pesos colombianos.

## b. Prevención de fraude:

En el cuarto trimestre 2024, 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 0,007% quedando dentro de tolerancia

- 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 y tolerancia de 2024 fue 0,007% quedando dentro de tolerancia

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 incluye el siguiente riesgo, producto de las actualizaciones de las matrices de los procesos que soportan la operación del FIC Skandia CPA. Actualmente se tienen identificados 143 riesgos asociados al producto, de los cuales 27 son medios y 116 son bajos.

Código	Descripción	Calificación Inherente	Calificación Residual
ORM-3923	Incumplimiento de la resolución 164 de 2021- DIAN, en la cual se requiere la información de los beneficiarios finales del cliente Persona Jurídica.	MEDIO	BAJO

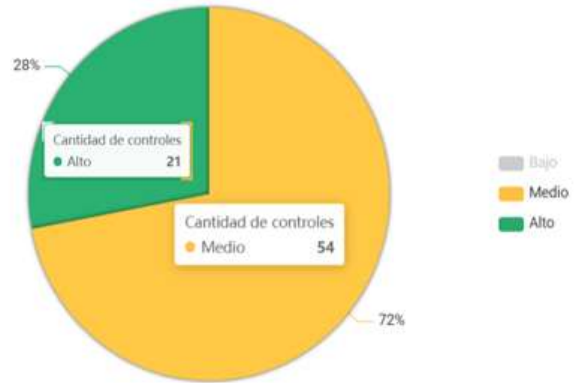
**Prevención de fraude:** En línea con el cronograma definido para el 2024, se dio cumplimiento al plan de monitoreo del cuarto trimestre 2024. Cabe resaltar que en el 4Q no se evidenciaron situaciones materiales significativas en la ejecución de los controles evaluados. Se realizaron recomendaciones a las áreas para fortalecer las actividades de control en cada uno de los procesos y se actualizaron aquellos controles complementarios que han sido fortalecidos en el trimestre.

Durante el cuarto trimestre se testearon quince (15) controles correspondientes a siete (7) procesos y once (11) subprocesos. Se creó un (1) control nuevo y se actualizaron ocho (8).

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

PROCESOS EVALUADOS	CONTROLES TESTEADOS			ACCIONES
ADF-10-Administrar tarjeta de crédito	CF105	CF16	CF48	Robustecer
ADF-12-Administración de Cuentas Bancarias	CF12	CF17	CF72	Actualizado
ADF-13-Realizar Solicitud de Viajes	CF13	CF18	CF103	Sin novedad
ALC-05-Gestionar Seguridad IT	CF14	CF116	CF73	Nuevo
ALC-09-Prevención de Fraude	CF15	CF36	CF75	Eliminado
ATI-01-Soportar recursos Tecnológicos				
ATI-03-Administrar Aplicaciones				

- Producto del testeo y las actualizaciones realizadas, el siguiente es el Perfil de riesgo y fortaleza del ambiente de los controles:



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	Mediana
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	Mediana

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 libertas con ok de legal al estudio de títulos	Especialista Fic Inmobiliario, Abogado Fic Inmobiliario	medio
RF5.1-FID / CF30- Coincidencia en listas y bloqueos FCP	Los cruces se realizan para: 1. Al registrar los datos para la creación de contratos, afiliaciones, pagos etc. se realiza un cruce automático de información contra las listas restrictivas. Si se encuentran coincidencias: a. En JDE se genera bloqueo de la operación transaccional (Inscripción, pago y grupos de pago) b. En las demás herramientas por instrucción se debe escalar a FCP para validación y concepto. 2. Por solicitud mediante Gemini, se realiza el cruce de terceros para la contratación de proveedores o el establecimiento de algún contrato (Ejemplo: compra de predios del FIC Inmobiliario, fiducia pública)	Validar mediante cruces que las personas relacionadas no estén involucradas con actividades LAFT.	1. Pantalla Bloqueo en sistema JDE. 2. Algunas alertas son automáticas y otras manuales (Correo electrónico con la alerta). 3. solicitudes y respuesta de validación y concepto por coincidencia de listas. 4. HARIS con la validación realizada sobre el tercero.	Equipo Fcp	alto
RF5.1-FID / CF25- Coincidencia	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	Carpeta interna del área de FCP donde se	Especialista Fic	medio

Riesgo asociado / Nombre del control	Descripción del control/Oficial de Cumplimiento	Objetivo del control	Evidencia	Ejecutor del control	Solidez de la calificación del control
a en listas para arrendatarios		posibles actividades de LAFT.	alojan los soportes de los cruces realizados.	Inmobiliario-Equipo Fcp	
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	Gerencia 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 2023, disponible en la página pública de Skandia.

Adicionalmente, durante el tercer y cuarto trimestre del 2024, se llevó a Junta Directiva el ajuste al reglamento del Fondo, donde se hace la incorporación en el Capítulo II. Política de inversión / 2.10 Riesgo del Fondo / 2.10.1.1.9 Gestión de Riesgos ASG: 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 informada. Finalmente, antes de cerrar el año se modificó y actualizó el reglamento del Fondo con este punto.

Se incluyó esta definición de riesgos ASG de acuerdo con lo indicado en la CE 005 de 2024 expedida por la SFC