

Informe Periódico de Fin de Ejercicio 2022

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	7
3.3 Riesgos relevantes.....	7
4. Desempeño bursátil y financiero.....	16
4.1 Comportamiento y desempeño	16
4.2 Información sobre la participación en el capital del emisor y otros asuntos materiales relativos a su estructura propietaria del capital	16
4.3 Información financiera	17
4.4 Comentarios y análisis información financiera.....	17
4.4.1 Variaciones materiales	17
4.4.2 Tendencias, eventos o incertidumbres que tengan la capacidad de impactar materialmente	19
5. Análisis cuantitativo y cualitativo del riesgo de mercado.....	21
5.1 Análisis cuantitativo del riesgo de mercado.....	21
5.2 Análisis cualitativo de riesgo de mercado	23
6. Operaciones materiales efectuadas con partes relacionadas al emisor.....	24
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.....	24
7. Análisis del Gobierno Corporativo.....	24
7.1 Descripción de la estructura de la administración	24
7.1.1 Una descripción general de los esquemas remuneratorios e incentivos dados a los miembros de los órganos de gobierno.	24
7.1.2 Los perfiles profesionales y experiencia de los miembros de los órganos de gobierno.	25

7.1.3	Composición y funcionamiento de los órganos de gobierno.	26
7.1.4	Criterios adoptados para la escogencia de miembros independientes en los órganos de gobierno que sean materiales para las operaciones del emisor.	27
7.1.5	Descripción de los procesos de evaluación de los miembros de los órganos de gobierno.	28
7.1.6	Descripción de los mecanismos implementados para la gestión, identificación y administración de los conflictos de interés.	29
7.1.7	Descripción de la estructura de gobierno y los mecanismos implementados por el emisor para la realización de operaciones con partes relacionadas.	36
7.1.8	Los honorarios acordados con el revisor fiscal por los servicios de auditoría y demás servicios contratados.	37
7.1.9	El funcionamiento de la arquitectura de control adoptada por el administrador, para la gestión y administración del emisor.....	38
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.....	42
8.	Prácticas, políticas, procesos e indicadores en relación con los criterios ambientales y sociales ...	46
9.	Anexos.....	48

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 Inmobiliarios: 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

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

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 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. Aspectos generales de la operación

3.1 Objeto del negocio

Objetivos y estrategias de inversión

Invertir los recursos en la compra de bienes inmuebles que generen un importante nivel de cánones de arrendamiento y que cuenten además con potencial de valorización de sus precios. Su política de inversión está orientada a la adquisición de inmuebles que cuenten con contratos de arrendamiento, inmuebles sin ocupación cuando tengan el potencial de generar ingresos derivados del arrendamiento dada su comercialización u otro tipo de explotación económica similar sobre los mismos, o en proyectos de construcción con un potencial importante de generación futura de cánones de arrendamiento y/o valorización.

Descripción de los activos

Activos inmobiliarios

Inmueble	Tipo de uso	% en ingresos	¿Se adquirido en 2022?
Centro Empresarial Colpatría - Torre 3	Oficinas	34%	No
Edificio Antejardín	Oficinas	12%	No
Edificio Midtown 92 - 11	Oficinas	9%	No
Sequoya	Oficinas	7%	No
Edificio Yacaré	Oficinas	5%	No

Piso 3 Edificio Banco Falabella	Oficinas	7%	No
Edificio 97 Punto Empresarial	Oficinas	0%	No
Parque Logístico California (PLC)	Bodegas Industriales	9%	No
Parque Industrial Las Mercedes	Bodegas Industriales	4%	No
Centro Comercial Pacific Mall	Locales Comerciales	8%	No
Archie's CC Santafé y Pepe Sierra	Locales Comerciales	3%	No
CC Arrecife	Locales Comerciales	1%	No
Casa Quinta	Salud	-	No

3.2 Litigios, procesos judiciales y administrativos

A 31 de diciembre de 2023, el FICI Skandia CPA, tiene activos tres (3) procesos ejecutivos en la ciudad de Cali por el incumplimiento de tres contratos de arrendamiento; un (1) proceso ejecutivo y un (1) proceso de restitución en la ciudad de Santa Marta por el incumplimiento de un (1) contrato de arrendamiento, los cuales se encuentran suspendidos en razón a que el demandado entró en proceso de reorganización, por lo tanto, de manera adicional estamos vinculados como acreedores a 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.

En el anexo N.1 del presente informe se incluye un cuadro en Excel incluyendo una descripción detallada sobre: (i) las pretensiones del demandante, así como las excepciones planteadas por parte del demandado y demás involucrados, (ii) el detalle del estado en que se encuentra el respectivo proceso, (iii) la probabilidad del resultado favorable o no favorable de la decisión, y (iv) un análisis de la potencial afectación material que tendría la decisión del proceso en el emisor.

3.3 Riesgos relevantes

RIESGO OPERACIONAL

Skandia cuenta 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 XXIII de la Circular Básica Contable y Financiera de la Superintendencia Financiera de Colombia.

1. Metodología de Evaluación

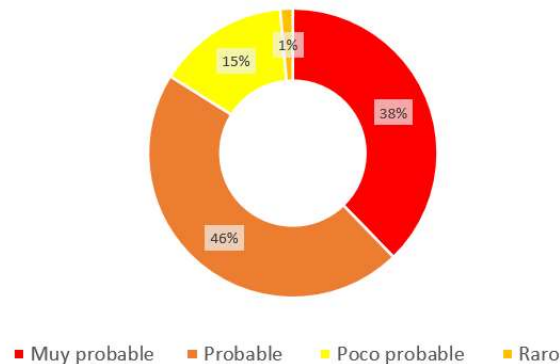
La compañía cuenta con una metodología para evaluar los riesgos identificados, basado en la probabilidad de ocurrencia y el nivel de impacto, durante el año 2022 se llevaron a cabo actividades de

seguimiento y gestión con los dueños de los subprocesos con el objetivo de asegurar y mantener en niveles adecuados los riesgos y controles relacionados para la operación del FIC Inmobiliario.

1.1 Evaluación de Riesgos Inherentes

A través de mesas de trabajo llevadas a cabo con los dueños de los subprocesos y el área de riesgo operacional, durante la vigencia 2022 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 *“Tabla 1 Mapa de Calor Riesgos Inherentes”*.

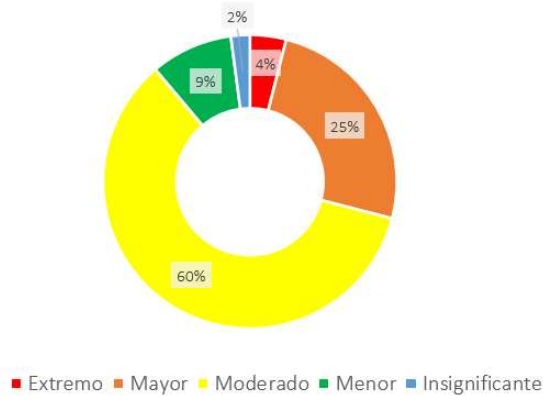
- Probabilidad de ocurrencia: La clasificación de la probabilidad está dada por una escala de 1 a 4, siendo 1 la de menor probabilidad de ocurrencia del riesgo y 4 la de mayor probabilidad.



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 46% de los riesgos se encuentran clasificados bajo una probabilidad “Probable”, el 38% “Muy Probable”, el 15% “Poco Probable” y el 1% de los riesgos se encuentra con una probabilidad “Raro”.

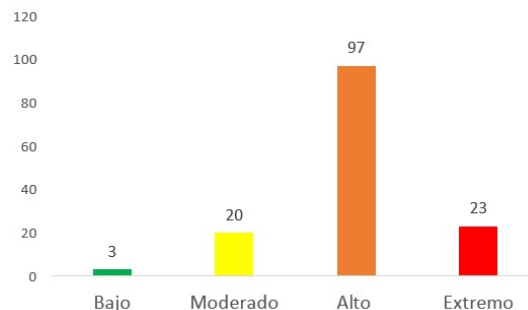
- Impacto: La clasificación del impacto está dada por una escala de 1 a 5, siendo 1 el menor impacto y 5 la mayor afectación.



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 60% de los riesgos se encuentran en niveles de impacto “Moderado”, el 25% en “Mayor”, el 9% en “Menor”, el 4% en “Extremo” y el 2% de los riesgos en “Insignificante”.

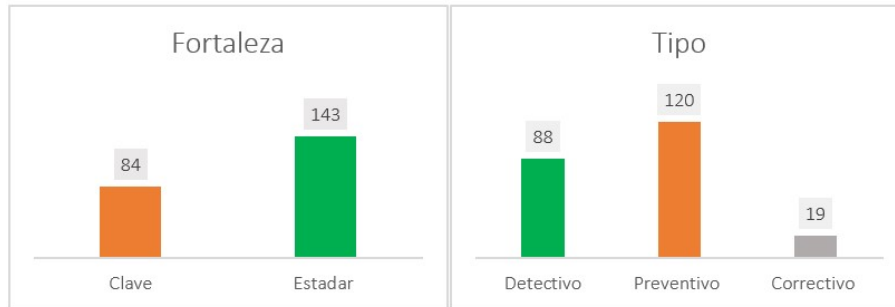
De acuerdo con lo anterior, la operación del FIC Inmobiliario cuenta con los 143 riesgos, asociados a 22 procesos, que, de acuerdo con los niveles del mapa de calor, se concentran en la escala de exposición “Alto” a nivel inherente



Gráfica 3. Clasificación Riesgos inherentes

1.2 Controles

La operación del FIC inmobiliario tiene asociados 227 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. Clasificación de los controles.

1.3 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 II Semestre del 2022, se evaluaron 56 controles claves utilizados para mitigar riesgos inherentes significativos, con los cuales se busca gestionar adecuadamente los riesgos residuales, asegurando que se ejecuten de manera adecuada, en línea con el apetito de riesgo definido por la compañía. Permitiendo ayudar a diagnosticar e identificar anticipadamente deficiencias que puedan existir en los controles.



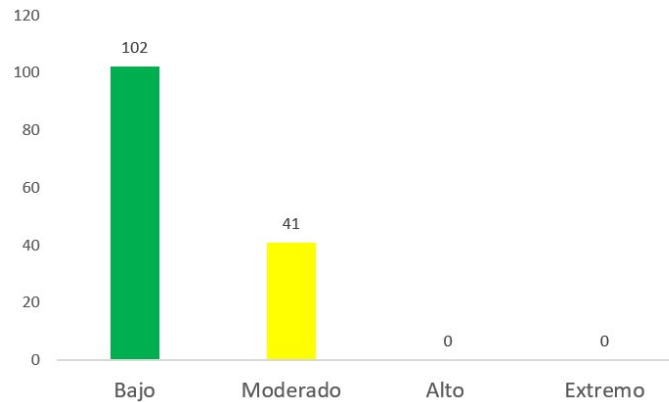
Gráfica 5. Controles testeados 2022.

Si bien se identificaron controles cuyo resultado es parcialmente adecuado, como medidas de acción se establecieron e implementaron planes correctivos para resolver o prevenir su potencial impacto en los objetivos del negocio y en pérdidas operativas.

Por otro lado, se precisa que la eliminación del control se atribuye a optimizaciones efectuadas por la compañía que conllevan a mejoras en los procesos.

1.4 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

1.5 Eventos de Riesgo Operacional

Para el periodo de análisis se reportaron en promedio 11 eventos de riesgo operacional asociados principalmente a cargue de operaciones, inestabilidades en algunas aplicaciones de la compañía e indisponibilidades de servicios que pudieron afectar la ejecución de algunos procesos.

Los eventos fueron registrados en la herramienta tecnológica que tiene definida la compañía, los cuales han sido gestionados y algunos de ellos cuentan con planes de acción.

PREVENCIÓN DE FRAUDE

La visión estratégica y valores de nuestra compañía el FICI Skandia CPA, buscan el cumplimiento de altos estándares éticos. Nos enfocamos en prevenir potenciales eventos de fraude, corrupción, soborno, prácticas indebidas y todo tipo de situaciones irregulares. 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, 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 y practicas indebidas, la entidad cuenta con herramientas y sistemas que ayudan a identificar, controlar, corregir y monitorear estas exposiciones de riesgo identificadas. La alta gerencia de cada área del negocio

tiene la responsabilidad de identificar, medir 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 otorga una calificación en 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 hace manifiesta su posición de “Cero Tolerancia frente al Fraude, la Corrupción y el Soborno” como una política inquebrantable del quehacer organizacional. Por lo tanto, adopta esta política y para ello, toma las medidas necesarias con el fin de combatir estos flagelos, buscando permanentemente implementar mecanismos, sistemas y controles adecuados que permitan su prevención, detección y tratamiento. 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.

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, definir lineamientos y controles para tratar los 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.

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.

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 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 Dirección de Riesgo Financiero 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 adelanta 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.

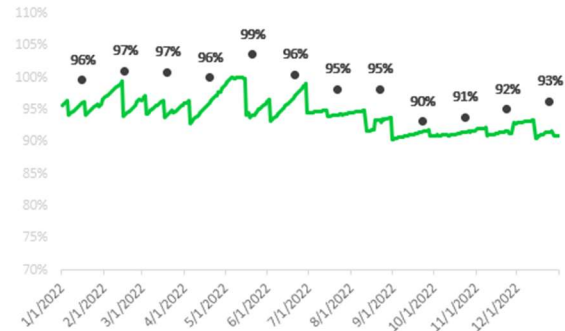
Igualmente, dentro de las modelaciones económicas se han incluido el costo de pólizas de seguro que garanticen los arriendos de un porcentaje de los inmuebles. Teniendo en cuenta las medidas y mecanismos que adoptará la Sociedad Administradora para minimizar el riesgo de vacancia, se considera que este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

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

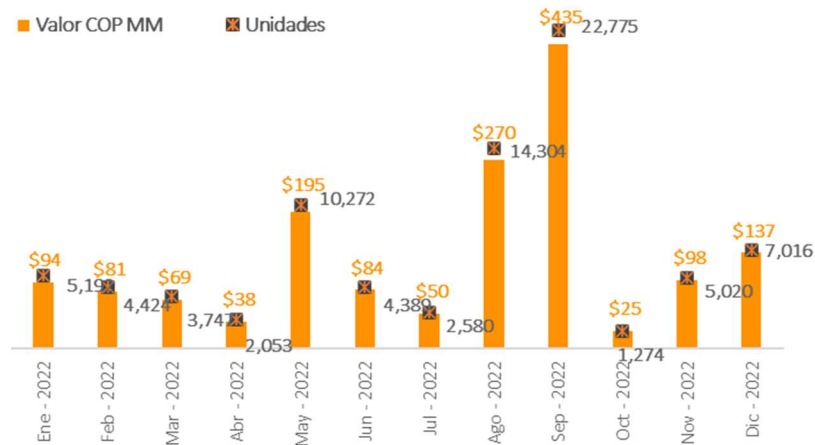
4.1 Comportamiento y desempeño

Durante el 2022 se realizaron 177 operaciones que sumaron alrededor de COP \$ 1.577 MM, el precio de las unidades se negoció entre un 90% y 99% en el mercado secundario



Marcación de precios 2022

Monto (COP millones) y unidades transadas



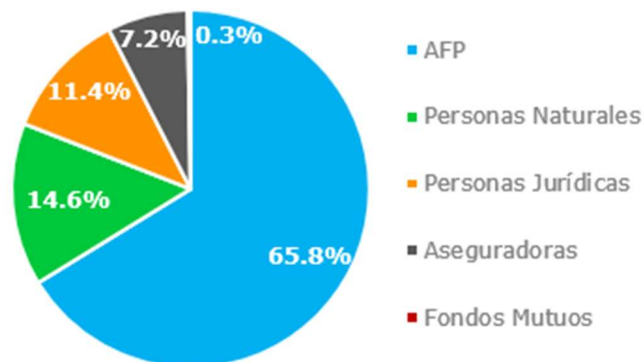
de Operaciones

Total 2021	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic	Total 2022	Δ 21 - 22
110	11	6	9	10	17	10	3	14	5	2	8	22	117	▲ 6%

La gráfica anterior detalla la cantidad de unidades y el equivalente en millones de las operaciones realizadas a través del mercado secundario durante el 2022

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

El 65.8% de los inversionistas son Administradoras de Pensiones y Cesantías, seguido están los inversionistas personas naturales con el 14.6%, personas jurídicas con el 11.4%.



Al cierre de diciembre de 2022 el único inversionista con una concentración superior al 10% del valor del Fondo es Skandia Fondo de Pensiones Voluntarias con el 43% de participación

El Comité de inversiones Inmobiliarias ha aprobado para el año 2022 el pago por \$ 20.900 MM 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 FICL 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 2022 y sus cifras comparativas del 2021 pueden ser consultados en el anexo (i).

4.4 Comentarios y análisis información financiera

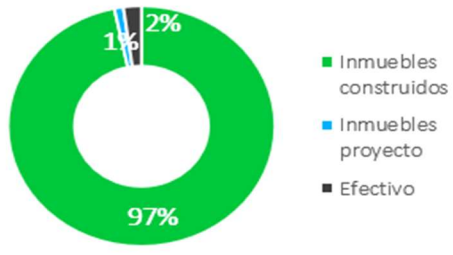
4.4.1 Variaciones materiales

Variable - Resultados	Análisis
-----------------------	----------

<p>Valor de unidad</p> <p>Δ 2021 - 2022: 12.8%</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Month</th> <th>Value</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>Dec-21</td><td>19,034</td></tr> <tr><td>Jan-22</td><td>19,265</td></tr> <tr><td>Feb-22</td><td>19,359</td></tr> <tr><td>Mar-22</td><td>19,600</td></tr> <tr><td>Apr-22</td><td>19,900</td></tr> <tr><td>May-22</td><td>20,034</td></tr> <tr><td>Jun-22</td><td>20,149</td></tr> <tr><td>Jul-22</td><td>20,359</td></tr> <tr><td>Aug-22</td><td>20,606</td></tr> <tr><td>Sep-22</td><td>20,772</td></tr> <tr><td>Oct-22</td><td>21,048</td></tr> <tr><td>Nov-22</td><td>21,214</td></tr> <tr><td>Dec-22</td><td>21,471</td></tr> </tbody> </table>	Month	Value	Dec-21	19,034	Jan-22	19,265	Feb-22	19,359	Mar-22	19,600	Apr-22	19,900	May-22	20,034	Jun-22	20,149	Jul-22	20,359	Aug-22	20,606	Sep-22	20,772	Oct-22	21,048	Nov-22	21,214	Dec-22	21,471	<p>El comportamiento de la NAV durante el 2022 tuvo un crecimiento constante mes a mes del 1% en promedio y al finalizar el año, la NAV respecto al 2021 tuvo una variación positiva del 12.8%</p>		
Month	Value																														
Dec-21	19,034																														
Jan-22	19,265																														
Feb-22	19,359																														
Mar-22	19,600																														
Apr-22	19,900																														
May-22	20,034																														
Jun-22	20,149																														
Jul-22	20,359																														
Aug-22	20,606																														
Sep-22	20,772																														
Oct-22	21,048																														
Nov-22	21,214																														
Dec-22	21,471																														
<p>Valoración activos</p> <p>₱ 581.690MM COP a ₱ 634.140MM COP</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Categoría</th> <th>Porcentaje</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>Salud</td><td>90%</td></tr> <tr><td>Bodegas Industriales</td><td>16%</td></tr> <tr><td>Oficinas</td><td>10%</td></tr> <tr><td>Locales Comerciales</td><td>2%</td></tr> </tbody> </table>	Categoría	Porcentaje	Salud	90%	Bodegas Industriales	16%	Oficinas	10%	Locales Comerciales	2%	<p>El valor total de los activos al cierre de 2022 tuvo un incremento del 9% respecto a diciembre de 2021. El segmento salud se creció en un 90% dado los desembolsos realizados a este nuevo proyecto.</p> <p>Además, el sector bodegas industriales mostró una valorización del 16% respecto al año anterior</p>																				
Categoría	Porcentaje																														
Salud	90%																														
Bodegas Industriales	16%																														
Oficinas	10%																														
Locales Comerciales	2%																														
<p>Rendimientos</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Quarter</th> <th>2019</th> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>Change 2022 vs 2021</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>Q1</td><td>3,500</td><td>4,000</td><td>3,900</td><td>4,500</td><td>15%</td></tr> <tr><td>Q2</td><td>3,100</td><td>3,300</td><td>4,700</td><td>4,700</td><td>0%</td></tr> <tr><td>Q3</td><td>4,000</td><td>2,900</td><td>5,000</td><td>5,700</td><td>14%</td></tr> <tr><td>Q4</td><td>4,180</td><td>3,800</td><td>5,500</td><td>6,000</td><td>9%</td></tr> </tbody> </table>	Quarter	2019	2020	2021	2022	Change 2022 vs 2021	Q1	3,500	4,000	3,900	4,500	15%	Q2	3,100	3,300	4,700	4,700	0%	Q3	4,000	2,900	5,000	5,700	14%	Q4	4,180	3,800	5,500	6,000	9%	<p>Los rendimientos pagados a los inversionistas tuvieron variaciones positivas, para el 2021 hubo un pago de excedentes por COP \$19.100 MM y en el 2022 estos ascendieron a los COP \$20.900 MM, reflejando un crecimiento en pagos del 9,4%.</p>
Quarter	2019	2020	2021	2022	Change 2022 vs 2021																										
Q1	3,500	4,000	3,900	4,500	15%																										
Q2	3,100	3,300	4,700	4,700	0%																										
Q3	4,000	2,900	5,000	5,700	14%																										
Q4	4,180	3,800	5,500	6,000	9%																										
<p>Ingresos</p> <p>Total 2021: \$31,628 Total 2022: \$36,682 Δ 16%</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Quarter</th> <th>Ingresos brutos 2021</th> <th>Ingresos brutos 2022</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>Q1</td><td>\$6,468</td><td>\$8,941</td></tr> <tr><td>Q2</td><td>\$8,728</td><td>\$8,634</td></tr> <tr><td>Q3</td><td>\$8,184</td><td>\$9,599</td></tr> <tr><td>Q4</td><td>\$8,248</td><td>\$9,509</td></tr> </tbody> </table>	Quarter	Ingresos brutos 2021	Ingresos brutos 2022	Q1	\$6,468	\$8,941	Q2	\$8,728	\$8,634	Q3	\$8,184	\$9,599	Q4	\$8,248	\$9,509	<p>La facturación del fondo tuvo una variación positiva del 16% respecto a lo recibido en 2021. Durante el 2022 el rubro de ingresos no se vio afectado debido a la disminución de vacancia del portafolio, que cerró el año en cerca del 5,8%</p>															
Quarter	Ingresos brutos 2021	Ingresos brutos 2022																													
Q1	\$6,468	\$8,941																													
Q2	\$8,728	\$8,634																													
Q3	\$8,184	\$9,599																													
Q4	\$8,248	\$9,509																													

Flujo de efectivo							
	Total año 2021	Q1	Q2	Q3	Q4	Total año 2022	Δ 2021 / 2022
Ingresos	31,628	8,941	8,634	9,599	9,509	36,682	16%
Gastos FIC	513	148	99	120	100	467	-9%
Gastos Inmuebles	5,185	1,566	1,250	626	1,544	4,987	-4%
NOI	25,930	7,227	7,285	8,853	7,864	31,228	20%
Otros Gastos	8,478	2,189	2,292	2,303	2,394	9,178	8%
FLUJO	17,452	5,038	4,992	6,549	5,470	22,050	26%

El flujo neto no tuvo afectaciones y mostró un crecimiento total del 26% al cierre de 2022

Composición Fondo	
 <ul style="list-style-type: none"> ■ Inmuebles construidos ■ Inmuebles proyecto ■ Efectivo 	<p>El FICI Skandia CPA cumple su finalidad y actualmente el 98% de los activos están invertidos en inmuebles.</p>

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

El 2023 se espera continúe el ambiente retador que vivimos los gestores de portafolios inmobiliarios en el 2022 que acaba de terminar.

Los avalúos comerciales de algunos inmuebles, principalmente los valorados en el primer semestre del año, para la mayoría de los Fondos Inmobiliarios, se espera que se ajusten un 4% a la baja en respuesta no solo a cambios en demanda de inquilinos para algunos segmentos como las oficinas y los incrementos en renta, sino como respuesta a la sobreestimación recibida por la inflación a lo largo de 2022 vía UVR. Igualmente, el valor de algunos inmuebles, principalmente aquellos con mayor deuda, presentarán ajustes en las valoraciones y flujos de efectivo, debido al costo de fondeo incremental por la subida acelerada de tasas de interés y a la expectativa que se mantendrán altas, por un periodo de tiempo y hasta que se logren estabilizar las inflaciones, cuando menos 6 meses más.

Estos efectos no son únicamente locales, este cambio de paradigmas se vive globalmente, las bajas inflaciones, bajas tasas de interés y alta globalización, en el 2022 cambió de tendencia. El ambiente es incierto y se debe trabajar y gestionar con creatividad para identificar oportunidades. Esas oportunidades en los mercados inmobiliarios se pueden

obtener de cambios demográficos que incentivan el arriendo de vivienda, el uso de espacios industriales, logísticos, nuevas formas y espacios de comercio, de entretenimiento y de trabajo, y porque no algunos que unan entretenimiento con trabajo y comercio; así mismo, los inversionistas otorgan gran importancia al Sector Inmobiliario, dado su incidencia en la agenda de sostenibilidad global.

Por tanto, en 2023 encontraremos un ciclo de la economía que puede impactar las vacancias de los portafolios menos preparados desde el punto de vista de concentración y tipo de inquilinos, clase de inmuebles y facilidad para responder a las necesidades de los arrendatarios, en este sentido, una parte importante del foco de trabajo en 2023 estará orientado a un plan comercial agresivo y proactivo, donde es fundamental identificar los contratos que tienen renegociación por vencimientos y estar revisando cómo lograr retener a estos inquilinos y así proteger los flujos de los portafolios e inversionistas.

Asimismo, es fundamental el manejo del servicio de la deuda, la proximidad y anticipación en conversaciones de reestructuración y refinanciación de deudas con miras a monitorear los tiempos adecuados para reajustes en el costo de estas y los alivios en amortización y aumentos de periodos de gracia cuando sea posible, sobre todo, para los portafolios inmobiliarios con mayor concentración de deuda.

Por tanto, en 2023 en el FICI Skandia CPA continuaremos trabajando proactivamente en la ocupación de los activos, los ajustes de las rentas al ritmo de la inflación y el buen manejo del servicio de deuda, (que en nuestro caso favorablemente representa el 6,5% del total de los activos), elementos que bien gestionados, permitirán sortear el controversial ciclo económico actual.

Nueva metodología de valoración para inversionistas vigilados

Aun cuando el cambio ocurrió hace un poco más de año y medio, 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.

¿QUÉ CAMBIA?

La metodología de valoración de la inversión de los fondos inmobiliarios en Colombia.

¿A QUIÉNES APLICA?

A inversionistas institucionales como es el caso de Skandia Pensiones y Cesantías S.A., como administradora del Fondo de Pensiones Voluntarias Skandia Multifund

¿DESDE CUÁNDO?

A partir del 1º de junio del 2021.

¿CÓMO ES EL CAMBIO?

Antes del 1º de junio

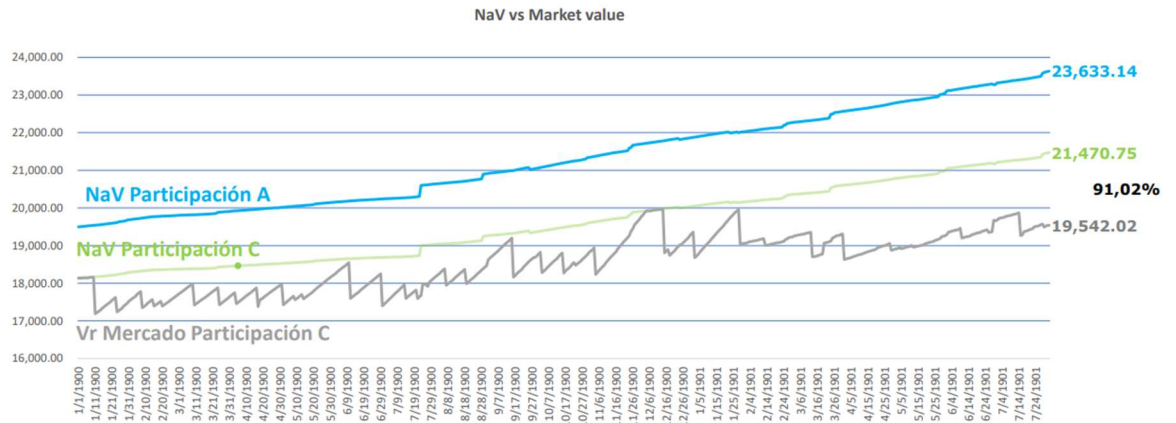
Quienes invierten en Fondos de Inversión Colectiva, debían valorar a partir del valor de unidad al cierre del día anterior, entregado por la administradora del respectivo fondo.

Después del 1º de junio

Las entidades vigiladas por la SFC deben valorar sus inversiones en FIC's cerrados a partir de los precios entregados diariamente por los Proveedores de Precios para Valoración.

Al cierre de diciembre de 2022 el resultado de la aplicación de la nueva metodología de valoración en comparación con la anterior metodología de valoración a NaV, es la siguiente:

FICI Skandia CPA
(junio 2021 – diciembre 2022)



Favorablemente, el FICI Skandia CPA se ha negociado en el mercado de valores con un descuento cercano y promedio al 10% 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 Dirección de Riesgo Financiero 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 el Capítulo XXI de 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	VaR	Porcentaje VaR
634,499,000,000	295,728,651	0.05%

VaR Regulario

Facto de Riesgo	Riesgo de Mercado	Valor Inversión	Porcentaje VaR
VaR Carteras colectivas	108,258,884	268,877,073,379	0.04%
VaR Diversificado Total	108,258,884	268,877,073,379	0.04%

Condiciones generales de los instrumentos expuestos al riesgo de mercado

El 98% de los activos del FICI Skandia CPA son inmuebles los cuales están valorador 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 de forma anual a los inmuebles actuales del Fondo, de tal forma que, al cierre de diciembre de 2022, el valor registrado por activos inmobiliarios correspondió a \$ 620.625 MM COP. Los

contratos vigentes al cierre era 44, los cuales presentaban una duración promedio de 5.7 años, estos contratos generan en promedio un ingreso mensual para el FICI Skandia CPA equivalente a \$ 3.720 MM COP.

Por otro lado, el porcentaje de renovación de los contratos con vencimiento en el 2022 fue del 100%

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 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 dado 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 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 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

Remitirse a la nota 18 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 certificación revisor externo

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.

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

Los honorarios acordados con el asesor externo del comité de riesgos, es equivalente a \$ 1.170.042 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 del Grupo 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.
Sandra Baquero Bermudez	Asesor externo comité -Universidad de los Andes Ingeniería Civil - Universidad de los Andes Magíster Ingeniería Civil – Ingeniería y Gerencia de Construcción	20 años de experiencia en compañías del sector de la construcción, 10 años liderando las áreas de planeación, estructuración, evaluación, desarrollo, control y gerencia de proyectos inmobiliarios de diferentes usos, dentro del marco de sostenibilidad e innovación, identificando oportunidades estratégicas y rentables.

Camilo Andrés Corredor Caicedo	<p>Coordinador de Riesgo de Contraparte y Activos Alternativos</p> <ul style="list-style-type: none"> -Ingeniero Civil Universidad de los Andes -Ingeniero Mecánico Universidad de los Andes -Maestría en Finanzas Cuantitativas Universidad del Rosario 	Cinco Años de experiencia en el Sector Financiero desde la perspectiva de Riesgos Financieros e Inversiones.
Laura Daniela Mancera Ordoñez	<p>Coordinadora de Riesgo de Mercado e Ingeniera Financiera de la Universidad Piloto de Colombia.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Especialización en Administración Financiera de la Universidad Católica. - Especialización en Formulación de Proyectos de la Universidad Católica. 	Experiencia en identificación, medición, control, monitorio y gestión de riesgo de mercado y liquidez.
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>	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.
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>	Cuenta como más de 10 años de experiencia en compañías de servicios financieros. Se desempeña actualmente como Coordinador Legal de Fondos Inmobiliarios de Skandia Fiduciaria S.A. En el mismo grupo Skandia se desempeñó como Coordinador Legal de Fuerza Comercial y de Seguros.

7.1.3 Composición y funcionamiento de los órganos de gobierno.

Asamblea de Inversionistas.

La Asamblea General de Accionistas es el órgano supremo de gobierno de las sociedades y constituye el principal mecanismo presencial para el suministro de información a los accionistas. 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.

Junta Directiva

Es el encargado de velar por el cumplimiento de objetivos estratégicos y su responsabilidad es de alto impacto en la definición de las políticas y procedimientos aplicables al desarrollo de la actividad de administración del Fondo

Comité de Riesgos sociedad Administradora

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 FICI Skandia CPA.

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

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

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, los Estatutos Sociales y este Manual

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 específica u oficina específica 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 los mismos, 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 auditoria 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:

a) El porcentaje máximo de participaciones que la respectiva entidad 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 ésta 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 ésta 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

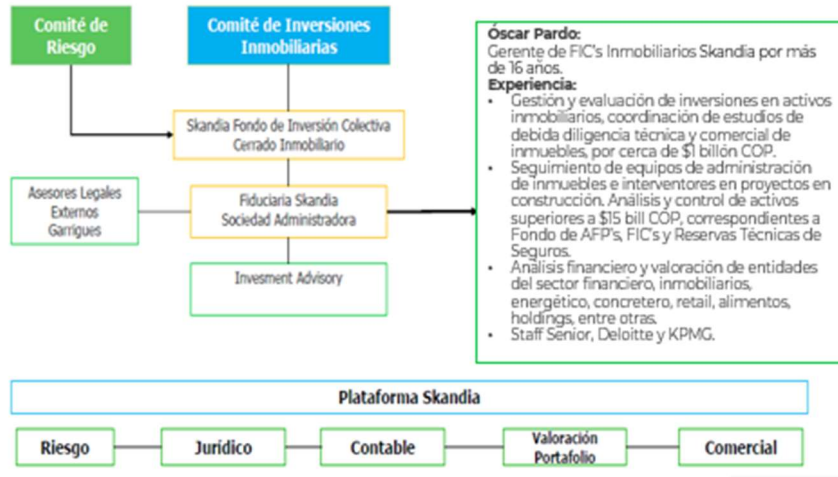
b) La realización de aportes en activos admisibles por parte de:

- 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.

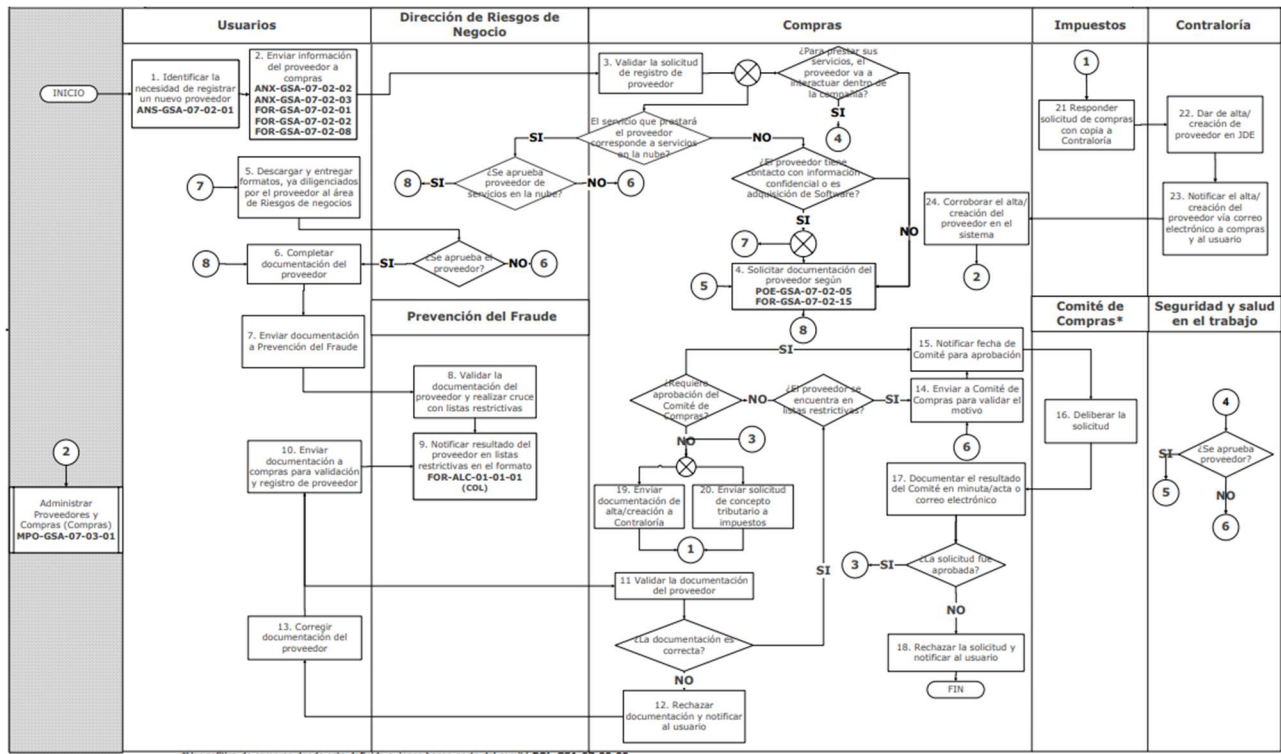
Para efectos de los límites previstos en los numerales 3, 4, 5 y 6 relacionados en precedencia, se incluirá a las entidades vinculadas a La Compañía que la Superintendencia Financiera de Colombia defina para efectos de consolidación de operaciones y de estados financieros de entidades sujetas a su supervisión, 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 del mismo



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 2022 y marzo de 2023 (fechas en las que se renueva el contrato anual) aplica una tarifa mensual de \$ 2,204,608.00 + IVA = \$ 2,623,483.52 mensual, para un total de ese periodo anual de \$ 31,481,802.24

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 la misma 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.

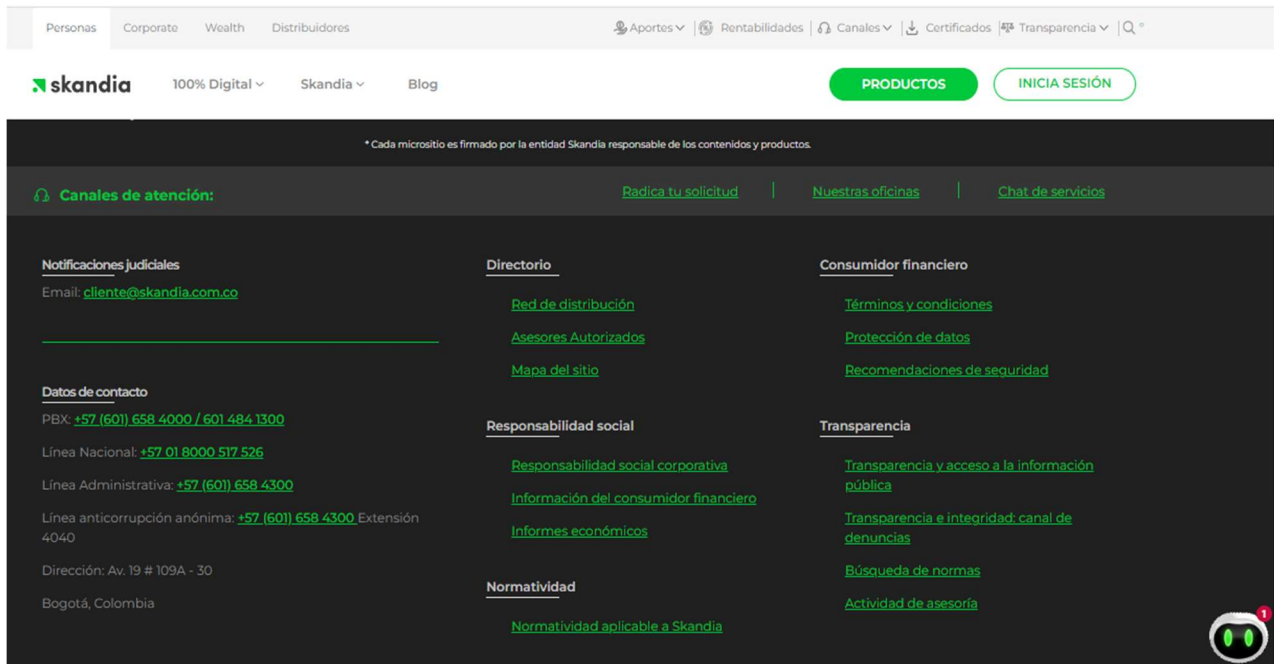
- Respecto al Riesgo Tecnológico
 - Minimizar la posibilidad de pérdidas derivadas del uso de los sistemas de información, que pueden afectar el desarrollo de las operaciones y servicios que realiza la compañía, atentar contra la confidencialidad, integridad y disponibilidad de la información
 - Monitorear 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, así:



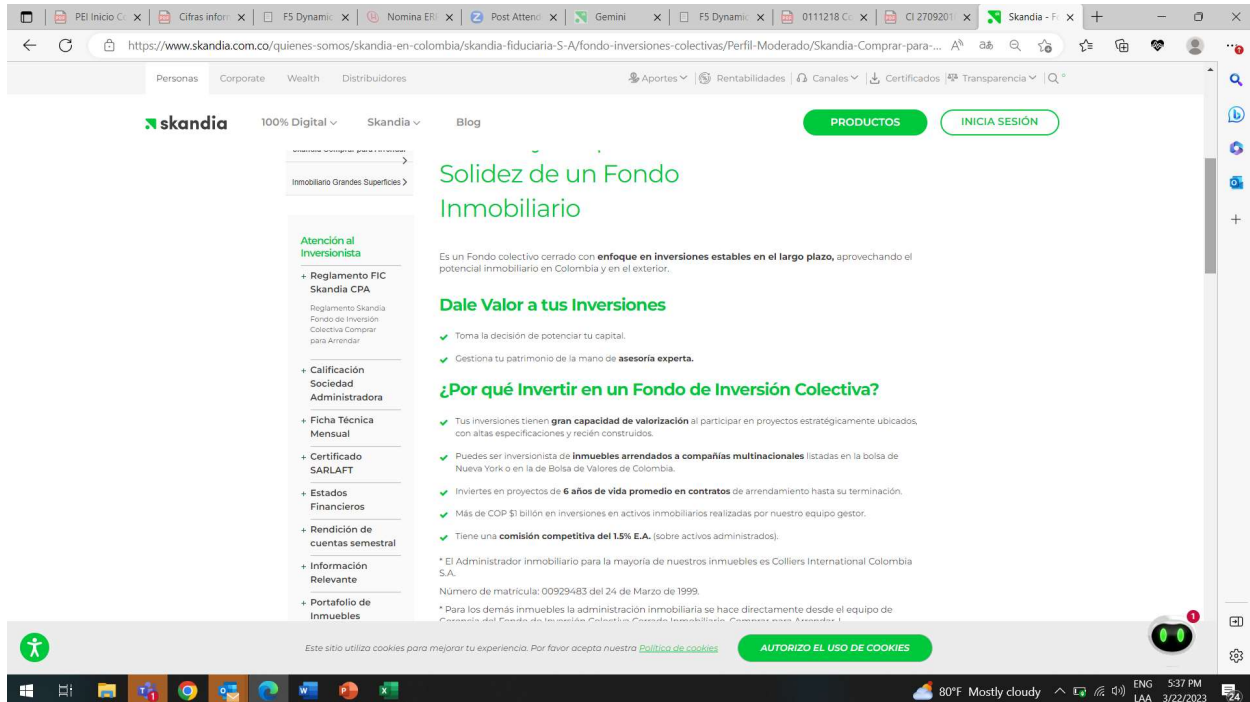
Personas Corporate Wealth Distribuidores Aportes Rentabilidades Canales Certificados Transparencia

skandia 100% Digital Skandia Blog PRODUCTOS INICIA SESIÓN

* Cada micrositio es firmado por la entidad Skandia responsable de los contenidos y productos.

Canales de atención: Radica tu solicitud | Nuestras oficinas | Chat de servicios

<p>Notificaciones judiciales Email: cliente@skandia.com.co</p> <hr/> <p>Datos de contacto PBX: +57 (60) 658 4000 / 601 484 1300 Línea Nacional: +57 01 8000 517 526 Línea Administrativa: +57 (60) 658 4300 Línea anticorrupción anónima: +57 (60) 658 4300 Extensión 4040 Dirección: Av. 19 # 109A - 30 Bogotá, Colombia</p>	<p>Directorio Red de distribución Asesores Autorizados Mapa del sitio</p> <p>Responsabilidad social Responsabilidad social corporativa Información del consumidor financiero Informes económicos</p> <p>Normatividad Normatividad aplicable a Skandia</p>	<p>Consumidor financiero Términos y condiciones Protección de datos Recomendaciones de seguridad</p> <p>Transparencia Transparencia y acceso a la información pública Transparencia e integridad canal de denuncias Búsqueda de normas Actividad de asesoría</p>
---	--	--



skandia 100% Digital Skandia Blog PRODUCTOS INICIA SESIÓN

Solidez de un Fondo Inmobiliario

Es un Fondo colectivo cerrado con **enfoque en inversiones estables en el largo plazo**, aprovechando el potencial inmobiliario en Colombia y en el exterior.

Dale Valor a tus Inversiones

- ✓ Toma la decisión de potenciar tu capital.
- ✓ Gestiona tu patrimonio de la mano de **asesoría experta**.

¿Por qué Invertir en un Fondo de Inversión Colectiva?

- ✓ Tus inversiones tienen **gran capacidad de valorización** al participar en proyectos estratégicamente ubicados, con altas especificaciones y recién construidos.
- ✓ Puedes ser inversionista de **Inmuebles arrendados a compañías multinacionales** listadas en la bolsa de Nueva York o en la de Bolsa de Valores de Colombia.
- ✓ Inviertes en proyectos de **6 años de vida promedio en contratos** de arrendamiento hasta su terminación.
- ✓ Más de COP \$1 billón en inversiones en activos inmobiliarios realizadas por nuestro equipo gestor.
- ✓ Tiene una **comisión competitiva del 1.5% E.A.** (sobre activos administrados).

* El Administrador Inmobiliario para la mayoría de nuestros inmuebles es Colliers International Colombia S.A.
Número de matrícula: 00929483 del 24 de Marzo de 1999.
* Para los demás inmuebles la administración inmobiliaria se hace directamente desde el equipo de Gestión del Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliaria Compras con Acuerdo.

Autorizo el uso de cookies

Skandia Fiduciaria S.A., como sociedad Administradora del Fondo ha definido e implementado 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 del Grupo 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.

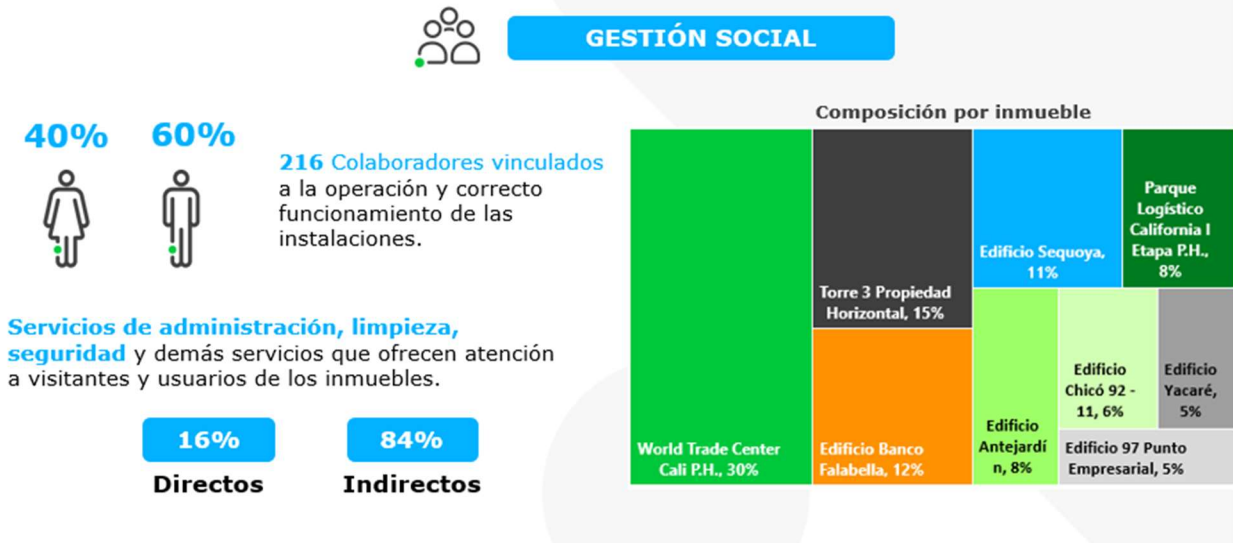
8. Prácticas, políticas, procesos e indicadores en relación con los criterios ambientales y sociales

El FICI Skandia CPA no incorpora asuntos sociales y ambientales, incluidos los climáticos, en su política de inversión. No obstante lo anterior, 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 siguientes indicadores y resultados con corte al primer semestre de 2022

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



Otro de los factores para tener en cuenta en este concepto de sostenibilidad es el componente social a través del cual las empresas se vinculan con sus stakeholders, de una manera transparente y desde las actividades mismas de su quehacer; es así como desde el FICI Skandia CPA, y a través de las administraciones de nuestros inmuebles, generamos en primera instancia oportunidades laborales, condiciones de trabajo dignas y seguras.



Los inmuebles administrados por el FICI CPA* participan en dos campañas importantes que buscan el aprovechamiento de los residuos de las operaciones.



Otras campañas

- Guía de reciclaje
- Capacitaciones para brigada de emergencia
- Capacitación en manejo de residuos
- Jornadas de donación de sangre
- Green Space (punto ecológico, ruleta con expedición de bonos de consumo por aportar reciclaje)
- Law Green (Campañas de sensibilización por medio de un personaje vestido de super héroe)



- #Tapas para sanar: un programa de reciclaje de la Fundación Sanar para recoger fondos que apoyen las iniciativas de prevención y el tratamiento de cáncer en los niños. <https://www.tapasparasamar.com/>



- # Para la botella: una iniciativa de EcoWorks, propone la recolección de plástico para la elaboración de ladrillos como material primario en la construcción de casas. <https://ecoworks.com.co/>

ÁREAS CON CAMPAÑAS SOCIALES

45.702 m²



53%

De los Inmuebles del FICI CPA* con campañas sociales



79%

De los Inmuebles del Sector Oficinas y Comercio con campañas sociales



9. Anexos

- (i) Se anexan los estados financieros de fin de ejercicio individuales.
- (ii) En concordancia con la nota 20 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.

**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 2022**

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 2022.

La presente certificación se firma a los 30 días del mes de marzo de 2023.

Cordialmente,

DocuSigned by:

02A9A8E8F0E6A24
Carolina Nieto Murillo
Representante Legal
Skandia Fiduciaria S.A.

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 2022

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 (En adelante “*FICI Skandia CPA*”), certifica:

- Que la Sociedad Administradora del FICI Skandia 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 S.A., actuando exclusivamente como Sociedad Administradora del FICI Skandia 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 2022, no se presentaron fraudes que hayan podido afectar la calidad de la información financiera.

La presente certificación se firma a los 30 días del mes de marzo de 2023.

Cordialmente,

DocuSigned by:

Carolina Nieto Murillo
Representante Legal
Skandia Fiduciaria S.A.