

# Informe Periódico Trimestral – septiembre 2023

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

### Contents

2. Glosario .....	3
3. Situación Financiera .....	5
3.1 Estados Financieros Trimestrales.....	5
3.2 Cambios materiales que hayan sucedido en los estados financieros del emisor.....	5
3.3 Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de la operación y la situación financiera del emisor .....	5
a. Variaciones materiales .....	5
4. Análisis cuantitativo y cualitativo del riesgo de mercado.....	7
4.1 Análisis cuantitativo del riesgo de mercado .....	7
4.2 Análisis cualitativo de riesgo de mercado.....	8
5. Descripción de las variaciones materiales que se hayan presentado en los riesgos a los que está expuesto el emisor, diferentes al riesgo de mercado, y los mecanismos implementados para mitigarlos. 9	
5.1 Variaciones materiales en el grado de exposición a un riesgo identificado en el trimestre correspondiente respecto del último informe periódico de fin de ejercicio o del último informe periódico trimestral, de ser el caso.....	10
5.2 Descripción de los nuevos riesgos identificados en el trimestre correspondiente, así como los procedimientos para evaluar y medir su grado de exposición a los mismos y los mecanismos implementados por la alta gerencia para su gestión, monitoreo y mitigación .....	10
6. Prácticas de sostenibilidad e inversión responsable implementadas por el gestor, administrador, agente de manejo y/o sus equivalentes funcionales.....	12

## 2. Glosario

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Vacancia:** Espacio vacío, sin arrendatario actual que permita generar utilidades para el inmueble. Puede hacerse referencia a la vacancia física como el indicador general de m<sup>2</sup> vacíos y vacancia económica como la representación económica de los ingresos esperados por los m<sup>2</sup> vacíos y alivios vigentes a arrendatarios

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

## Contenido

### 3. Situación Financiera

#### 3.1 Estados Financieros Trimestrales

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

Los estados financieros y sus notas al corte del 30 de septiembre de 2023 y sus cifras comparativas del 2022 pueden ser consultados en el anexo (i).

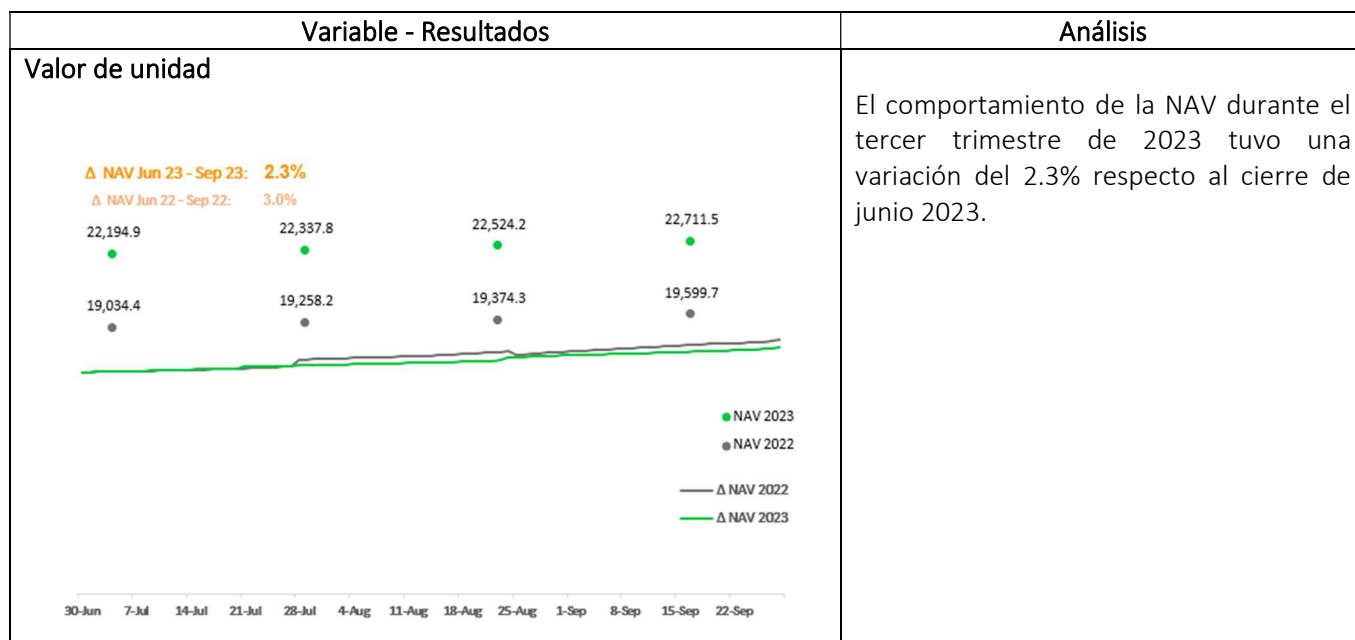
#### 3.2 Cambios materiales que hayan sucedido en los estados financieros del emisor

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

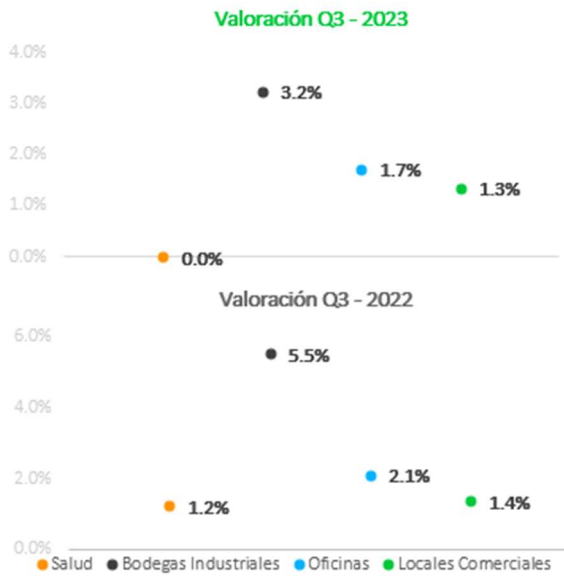
Teniendo en cuenta lo anterior, no se presentan cambios materiales del estado de situación financiera entre las fechas comparativas del 30 de septiembre de 2023 y 2022.

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

##### a. Variaciones materiales



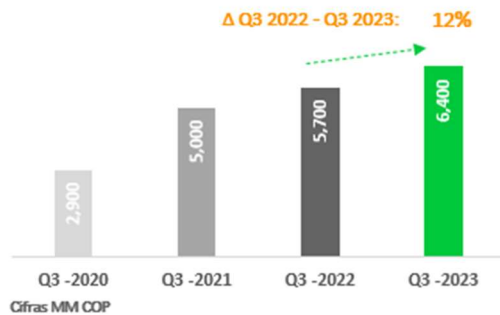
### Valoración activos



En general la valoración de los activos del FICI Skandia CPA creció en un 1.8% el tercer trimestre de 2023

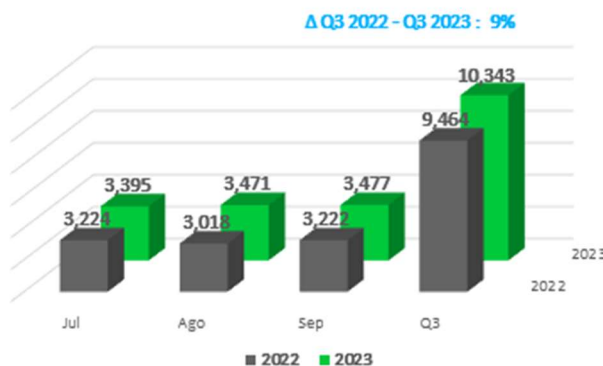
	Q3 - 2022	Q3 - 2023
Jun 2022	592,820	Jun 2023 628,191
Sep 2022	607,103	Sep 2023 639,578
$\Delta Q$	2.41%	$\Delta Q$ 1.81%

### Rendimientos



Los rendimientos pagados a los inversionistas para el tercer trimestre 2023 fueron de 6.400 millones, lo cual frente al tercer trimestre del 2022 representó un incremento del 12%

### Ingresos



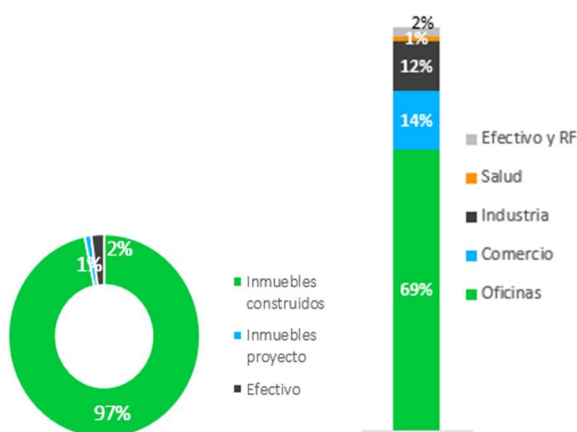
Los ingresos percibidos por el FICI Skandia CPA durante el tercer trimestre de 2023 tuvieron un incremento del 9% respecto al tercer trimestre de 2022, gracias al incremento de la facturación y la eficiencia en gastos que se está aplicando en el año 2023

### Flujo de efectivo

	Q3 - 2022	Q3 - 2023	Δ 2022 - 2023
Ingresos	9,464	10,343	▲ 9%
Gastos FIC	144	174	▲ 21%
Gastos Inmuebles	1,074	1,110	▲ 3%
<b>NOI</b>	<b>8,245</b>	<b>9,059</b>	<b>▲ 10%</b>
<b>Margen NOI</b>	<b>87%</b>	<b>88%</b>	
Otros Gastos	2,285	2,411	▲ 6%
<b>UTILIDAD</b>	<b>5,960</b>	<b>6,648</b>	<b>▲ 12%</b>
<b>Margen Utilidad</b>	<b>63%</b>	<b>64%</b>	

El NOI presentó un crecimiento del 10% en el tercer trimestre, el flujo neto tuvo un margen del 64% respecto a los ingresos y un crecimiento de 12% comparado con el tercer trimestre de 2022.

### Composición Fondo



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

69% de los activos son oficinas, 14% comercio, 12% bodegas industriales y 1% se encuentra en el sector salud / adulto mayor

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

### 4.1 Análisis cuantitativo del riesgo de mercado

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

Para mitigarlo se cuenta con un sistema de gestión de riesgo de mercado que permite a través de las etapas de identificación, medición, control y monitoreo evaluar los niveles de exposición, los cuales se sustentan en la definición de medidas de gestión absoluta en función de metodologías internas. Lo anterior, con el objetivo de mantener el perfil de riesgo del fondo.

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

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

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

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

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

#### VaR Interno

Valor portafolio	Riesgo de Mercado	Porcentaje VaR %
652,816,846,818	313,352,086	0.05%

#### VaR Regulatorio

Factor Riesgo	Riesgo Mercado	Valor Inversión	% VaR
VaR Carteras Colectivas	258,745,970	276,122,349,238	0.09%
VaR Diversificado Total	258,745,970	276,122,349,238	0.09%

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

El 98% de los activos del FICI Skandia CPA son inmuebles los cuales están valorados por un proveedor externo, LOGAN Valuation compañía de valoración, avalúos y consultoría de bienes raíces enfocada en clientes institucionales en América Latina, incluyendo Colombia, Perú, México y Costa Rica – Centroamérica. Los avalúos mencionados se aplican cuando menos de forma anual a los inmuebles actuales del Fondo, de tal forma que, al cierre de septiembre de 2023, el valor registrado por activos inmobiliarios correspondió a \$652.728 MM COP. Los contratos vigentes al cierre eran 49, los cuales presentaban una duración promedio de 5.1 años, estos contratos generan en promedio un ingreso trimestral para el FICI Skandia CPA equivalente a \$ 10,343 MM COP.

## 4.2 Análisis cualitativo de riesgo de mercado

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

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

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

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

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

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

**Riesgo Operacional:** Para el tercer trimestre del año no se registran variaciones materiales asociadas a la exposición de algún riesgo identificado, el perfil de riesgos continúa manteniéndose dentro del apetito cualitativo de riesgo definido por la compañía (nivel – Bajo / Moderado). Así mismo durante el III trimestre se presenta un evento de pérdida económica sobre el cual la compañía ha tomado las medidas correspondientes para su corrección y mitigación, si bien, este afecto el estado de resultados del FIC Skandia CPA, su monto no es material.

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

Descripción indicador		Fórmula de cálculo
Porcentaje de participación de los eventos de fraude materializados con pérdida económica respecto del total intentado		Eventos materializados que generaron pérdidas económicas / Intentos de fraude presentados

Semáforo	Límites propuestos	Descripción
Apetito	3.90%	El riesgo se encuentra en un nivel normal
Tolerancia	3.91% - 5.94%	Esta exposición es una desviación admisible para el cumplimiento de la estrategia que no pone en un riesgo desmedido a la entidad.
Capacidad	>= 5.95% -> >= 5.01%	Se ha superado el límite máximo de desviación, frente al riesgo que se planteó para su estrategia.

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

#### Riesgo Financiero:

- i) En el tercer trimestre del presente año no se identificaron variaciones materiales respecto al último informe periódico.
- ii) Como se mencionó anteriormente, el sector inmobiliario como todo sector económico está sujeto a cambios cíclicos en el precio de los activos. Los precios de los inmuebles pueden variar negativamente o experimentar cambios en sus índices de valorización. Aunque la valorización de la finca raíz en el país y en el exterior ha mostrado estabilidad en periodos largos de tiempo y el Fondo de Inversión Colectiva opera sobre la base de mantener un portafolio adecuadamente diversificado y ser flexible para adaptarse a los cambios cíclicos mencionados, pueden presentarse eventos de caídas de precio o desvalorizaciones de los activos que componen el Fondo de Inversión Colectiva.

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

**Riesgo Operacional:** Para el tercer trimestre del año se incluyen los siguientes riesgos, producto de las actualizaciones de las matrices de los procesos que soportan la operación del FIC.

Cod Riesgo	Descripción.	Calificación Inherente	Calificación Residual
R60-EDM.FID	Ofrecer productos y portafolios que no estén debidamente perfilados y clasificados, según la regulación y la política interna de la actividad de Asesoría en inversiones.	EXTREMO	BAJO
R95-ALC.FID	No realizar el análisis para definir quién es el responsable de gestionar la vulnerabilidad y no realizar la asignación de manera oportuna.	MODERADO	BAJO
R96-ALC.FID	No solicitar o dejar pasar los tiempos de reanálisis de vulnerabilidades (dos (2) meses) o no realizar el tratamiento de vulnerabilidades detectadas en el análisis inicial.	ALTO	BAJO
R310-AFI.FID	Enviar con errores o no realizar el envío del informe relacionado con la circular 012 de 2022.	EXTREMO	BAJO

**Prevención de fraude:** Los riesgos y controles asociados no presentan modificaciones respecto al trimestre anterior:

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

Riesgo asociado / Nombre del control	Descripción del control/Oficial de Cumplimiento	Objetivo del control	Evidencia	Ejecutor del control	Solidez de la calificación del control
RF5.1-FID / CF26- Estudio de títulos	El área legal realiza el estudio de títulos a fin de validar alertas (embargos o medidas cautelares) en el historial contractual y judicial del inmueble por 20 años o más.	Garantizar idoneidad de los predios a comprar	Documento de tradición y libertas con ok de legal	Especialista Fic Inmobiliario, Abogado Fic Inmobiliario	medio
RF5.1-FID / CF30- Coincidencia en listas y bloqueos FCP	Los cruces se realizan para: 1. Al registrar los datos para la creación de contratos, afiliaciones, pagos etc. se realiza un cruce automático de información contra las listas restrictivas. Si se encuentran coincidencias: a. En JDE se genera bloqueo de la operación transaccional (Inscripción, pago y grupos de pago) b. En las demás herramientas por instrucción se debe escalar a FCP para validación y concepto. 2. Por solicitud mediante Gemini, se realiza el cruce de terceros para la contratación de proveedores o el establecimiento de algún contrato (Ejemplo: compra de predios del FIC Inmobiliario, fiducia pública)	Garantizar que las personas relacionadas no estén involucradas con actividades LAFT.	1. Pantalla Bloqueo en sistema JDE. 2. Algunas alertas son automáticas y otras manuales (Correo electrónico con la alerta). 3. solicitudes y respuesta de validación y concepto por coincidencia de listas. 4. ARIS con la validación realizada sobre el tercero.	Equipo Fcp	alto
RF5.1-FID / CF25- Coincidencia en listas para arrendatarios	El área de FCP realiza cruce en listas de manera mensual sobre los arrendatarios de CPA remitidos por el área.	Identificar personas relacionadas con actividades LAFT.	Carpeta interna con el soporte del cruce.	Especialista Fic Inmobiliario, Equipo Fcp	medio
RF5.2-FID/ CF27- Aprobación según nivel de atribución	En la política de pagos existen niveles de aprobaciones según el nivel de atribuciones para pagos.	Garantizar aprobaciones correspondientes para los pagos	VoBo política de aprobaciones y VoBo del Gerente del FIC - Niveles establecidos en la política	Especialista Fic Inmobiliario	medio

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

Durante el tercer trimestre del 2023 no se presentaron variaciones en las prácticas de sostenibilidad informadas en el informe anterior. Actualmente el Fondo se encuentra en la generación del informe con corte semestral 2023-I, sobre los resultados de prácticas ASG implementadas en los inmuebles.