



Informe Periódico de Fin de Ejercicio 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

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..... | 17 |
| 4.1 | Comportamiento y desempeño | 17 |
| 4.2 | Información sobre la participación en el capital del emisor y otros asuntos materiales relativos a su estructura propietaria del capital | 17 |
| 4.3 | Información financiera | 18 |
| 4.4 | Comentarios y análisis información financiera..... | 18 |
| 4.4.1 | Variaciones materiales | 18 |
| 4.4.2 | Tendencias, eventos o incertidumbres que tengan la capacidad de impactar materialmente..... | 20 |
| 5. | Análisis cuantitativo y cualitativo del riesgo de mercado..... | 23 |
| 5.1 | Análisis cuantitativo del riesgo de mercado..... | 23 |
| 5.2 | Análisis cualitativo de riesgo de mercado | 24 |
| 6. | Operaciones materiales efectuadas con partes relacionadas al emisor | 25 |
| 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..... | 26 |
| 7. | Análisis del Gobierno Corporativo..... | 26 |
| 7.1 | Descripción de la estructura de la administración | 26 |
| 7.1.1 | Una descripción general de los esquemas remuneratorios e incentivos dados a los miembros de los órganos de gobierno..... | 26 |
| 7.1.2 | Los perfiles profesionales y experiencia de los miembros de los órganos de gobierno..... | 26 |
| 7.1.3 | Composición y funcionamiento de los órganos de gobierno. | 28 |



| | |
|---|----|
| 7.1.4 Criterios adoptados para la escogencia de miembros independientes en los órganos de gobierno que sean materiales para las operaciones del emisor..... | 29 |
| 7.1.5 Descripción de los procesos de evaluación de los miembros de los órganos de gobierno. | 30 |
| 7.1.6 Descripción de los mecanismos implementados para la gestión, identificación y administración de los conflictos de interés..... | 31 |
| 7.1.7 Descripción de la estructura de gobierno y los mecanismos implementados por el emisor para la realización de operaciones con partes relacionadas..... | 38 |
| 7.1.8 Los honorarios acordados con el revisor fiscal por los servicios de auditoría y demás servicios contratados. | 39 |
| 7.1.9 El funcionamiento de la arquitectura de control adoptada por el administrador, para la gestión y administración del emisor. | 40 |
| 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..... | 44 |
| 8. Prácticas, políticas, procesos e indicadores en relación con los criterios ambientales y sociales. . | 48 |
| 9. Anexos..... | 49 |



2. Glosario

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

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

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

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

Fondo Inmobiliario: De acuerdo con el Decreto 2555 de 2010, en Colombia se considerarán Fondos de Inversión Colectiva inmobiliaria aquellos Fondos de Inversión Colectiva cerrados cuya política de inversión prevea una concentración mínima en los activos mencionados en el artículo 3.5.1.1.2, equivalente al setenta y cinco por ciento (75%) de los activos totales del fondo. Los inmuebles y proyectos inmobiliarios en los que inviertan los respectivos fondos deberán estar destinados a vivienda, oficinas, centros comerciales, hoteles, parqueaderos, bodegas, locales comerciales individuales, grandes superficies, hospitales.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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 2023? |
|--|----------------------|---------------|------------------------|
| Centro Empresarial Colpatría - Torre 3 | Oficinas | 35% | No |
| Edificio Antejardín | Oficinas | 12% | No |
| Sequoya | Oficinas | 9% | No |
| Edificio Midtown 92 - 11 | Oficinas | 6% | No |
| Edificio Yacaré | Oficinas | 5% | No |
| Piso 3 Edificio Banco Falabella | Oficinas | 3% | 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 | 9% | No |
| Archie's CC Santafé y Pepe Sierra | Locales Comerciales | 3% | No |
| CC Arrecife | Locales Comerciales | 2% | No |
| Casa Quinta | Salud | 2% | No |
| Inversión Duppla | Multifamily | 0.04% | Si* |

*Se realiza el primer desembolso al proyecto Duppla

3.2 Litigios, procesos judiciales y administrativos

A 31 de diciembre de 2023, el FICI Skandia CPA, tiene activo 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 este momento, esto como consecuencia del ingreso del demandado a un proceso de reorganización, por lo tanto, 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 con el Sistema de Administración de Riesgo Operacional (SARO) que permite de manera integral identificar, medir, controlar y monitorear los riesgos operacionales, tomando como referencia los lineamientos establecidos en el capítulo XXXI de la Circular Básica Contable y Financiera de la Superintendencia Financiera de Colombia.

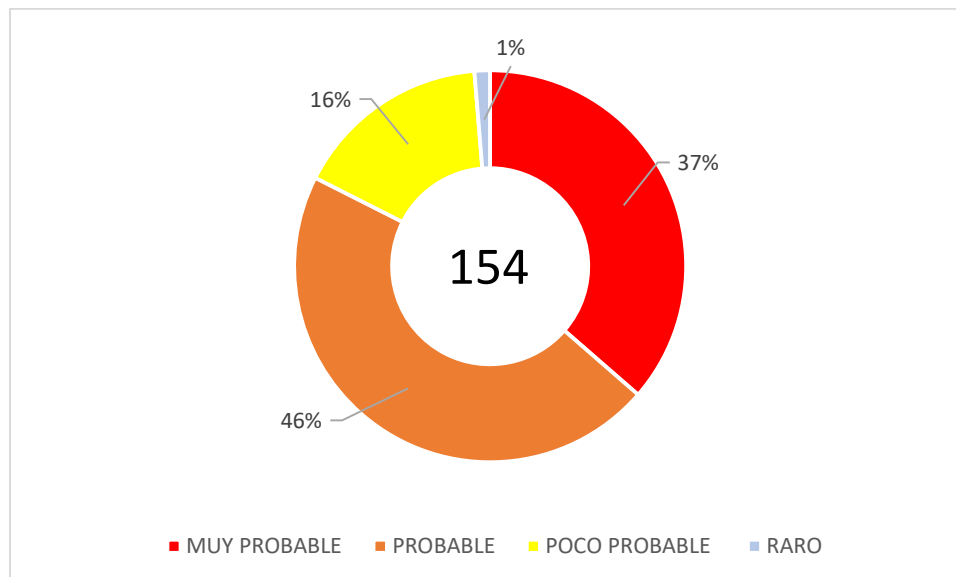
Metodología de Evaluación

La compañía cuenta con una metodología para evaluar los riesgos identificados, basado en la probabilidad de ocurrencia y el nivel de impacto. Durante el año 2023 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.

a) Evaluación de Riesgos Inherentes

A través de mesas de trabajo llevadas a cabo con los dueños de los subprocesos involucrados en la administración del FIC y el área de riesgo operacional, durante la vigencia 2023 y teniendo en cuenta la probabilidad e impacto, se realizó la respectiva valoración de riesgos desde su estrategia inherente, información que se refleja en la **Gráfica 1. Probabilidad riesgo inherente**.

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

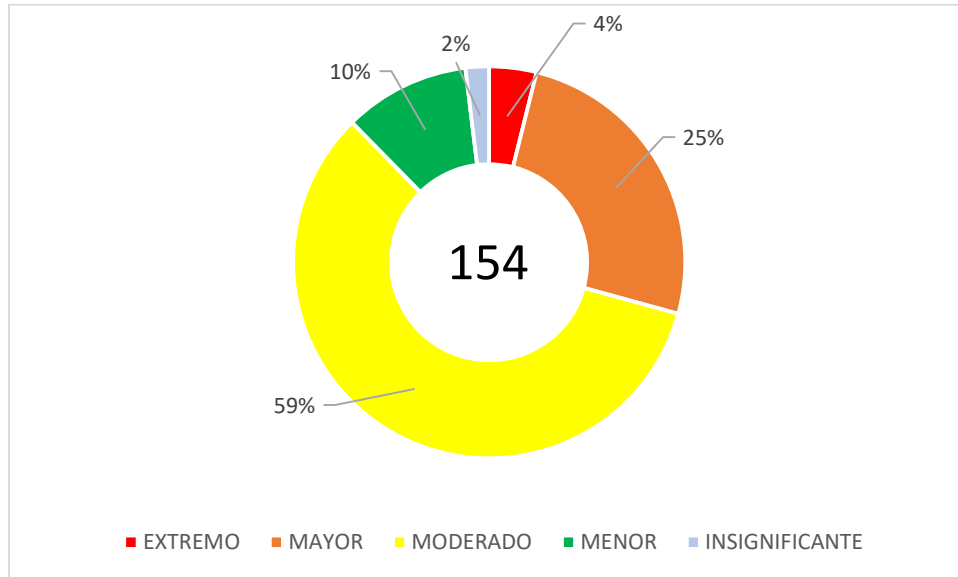


Gráfica 1. Niveles de probabilidad de ocurrencia - Riesgo Inherente



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 37% “Muy Probable”, el 16% “Poco Probable” y el 1% de los riesgos se encuentra con una probabilidad “Raro”.

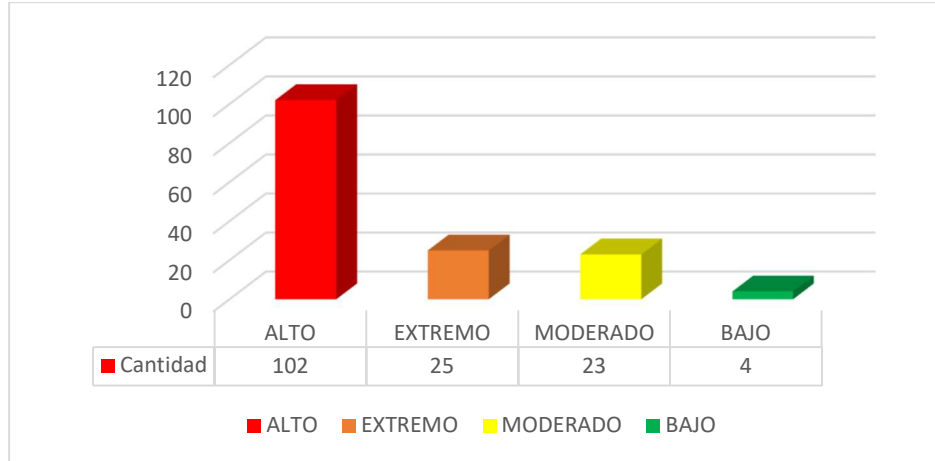
- Impacto: La clasificación del impacto está dada por una escala de 1 a 5, siendo 1 el menor impacto y 5 la mayor afectación.



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 59% de los riesgos se encuentran en niveles de impacto “Moderado”, el 25% en “Mayor”, el 10% en “Menor”, el 4% en “Extremo” y el 2% de los riesgos en “Insignificante”.

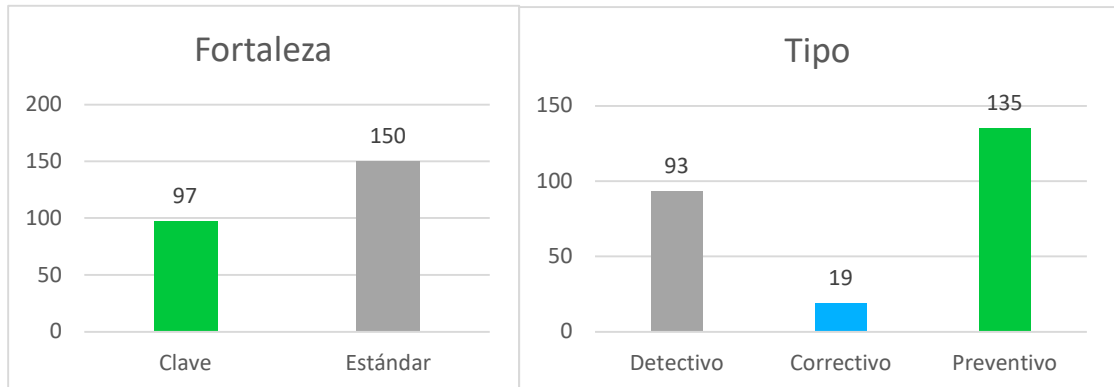
De acuerdo con lo anterior, la operación del FIC Inmobiliario cuenta con los 154 riesgos, asociados a 22 procesos, que, de acuerdo con los niveles del mapa de calor, se concentran en la escala de exposición “Alto” a nivel inherente



Gráfica 3. Clasificación Riesgos inherentes

b) Controles

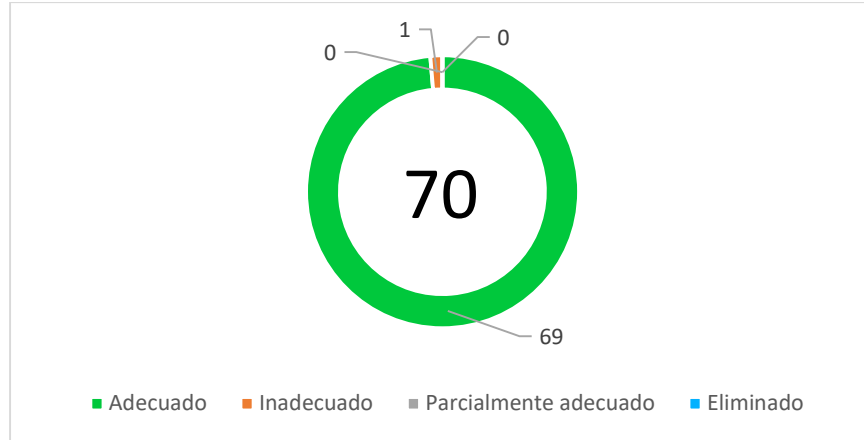
La operación del FIC inmobiliario tiene asociados 247 controles los cuales contribuyen a la gestión de los riesgos y a disminuir la probabilidad de ocurrencia, estos controles se encuentran clasificados de acuerdo con su fortaleza y tipo, de la siguiente manera:



Gráfica 4. Clasificación de los controles.

c) Monitoreo de Controles

La Dirección de Riesgo Operacional realiza de manera permanente el monitoreo y seguimiento de los controles, mediante estrategias de evaluación. Al cierre del año 2023, se evaluaron 70 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.

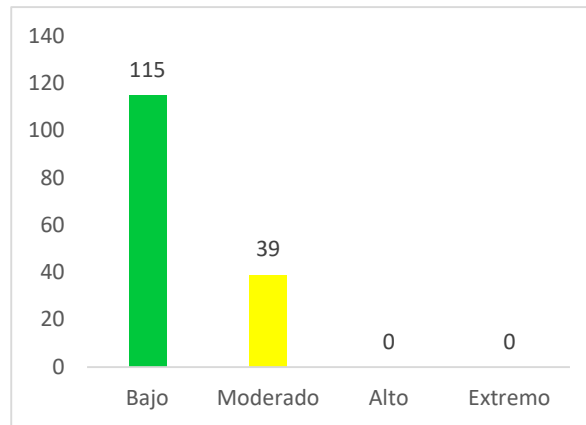


Gráfica 5. Controles monitoreados por Riesgo Operacional 2023.

Es de mencionar que, sobre el control inefectivo, este se encuentra asociado al proceso de control interno el cual fue reestructurado e implementado y no genera impacto en los procesos CORE del FIC inmobiliario.

d) Evaluación de Riesgos Residuales

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



Gráfica 6. Clasificación Riesgos Residuales

e) Eventos de Riesgo Operacional

Para el periodo de análisis se reportaron 3 eventos de riesgo operacional asociados principalmente a cargue de operaciones, inestabilidad en algunas aplicaciones de la compañía, e indisponibilidad 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 según los lineamientos definidos para la administración de eventos de riesgo operacional.

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 otorgada 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.

En el año 2023 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 | $\frac{\text{Eventos materializados que generaron pérdidas económicas}}{\text{Intentos de fraude presentados}}$ |



| 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. |

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 adelante el correspondiente estudio de títulos, con el fin de minimizar este riesgo, el cual en todo caso se considera de bajo impacto.
- ✓ Riesgo de vacancia: Es el riesgo al que está expuesto un inmueble cuando, tras haber sido adquirido, no es posible celebrar sobre él un contrato de arrendamiento, o una vez vencido el contrato celebrado, no es posible lograr su renovación o celebrar un nuevo contrato con otra persona en un tiempo determinado. Este riesgo impacta a los fondos cuya estrategia busque la obtención de rentas a través de arrendamientos.

La política de inversión y el conocimiento del equipo de la Sociedad Administradora permitirán tener una política de inversión que incluya activos que minimicen la ocurrencia de estos eventos.

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.



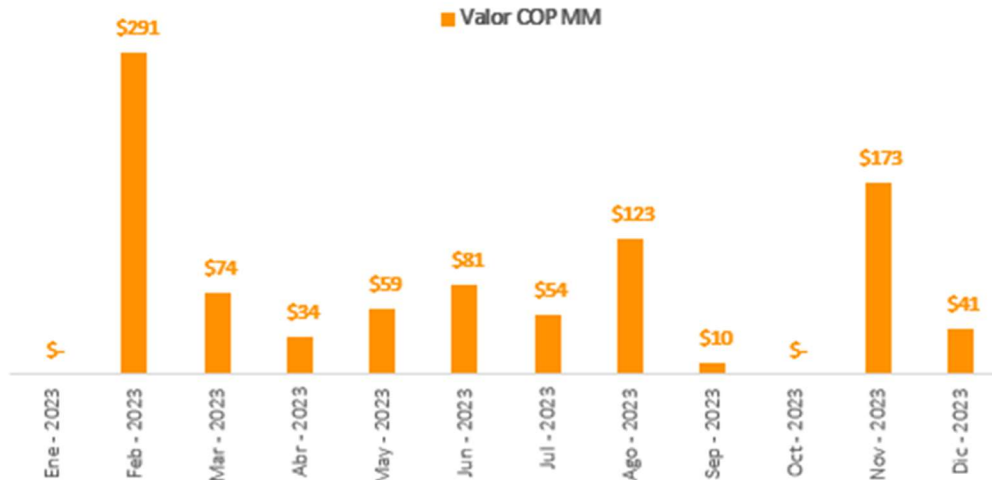
4. Desempeño bursátil y financiero

4.1 Comportamiento y desempeño

Durante el 2023 se realizaron 37 operaciones que sumaron alrededor de COP \$ 939 MM, el precio de las unidades se negoció entre un 84,8% y 92,9% en el mercado secundario



Monto (COP millones) operados en mercado secundario

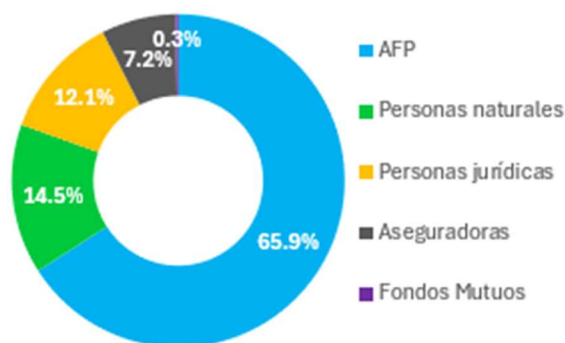


| | Ene | Feb | Mar | Abr | May | Jun | Jul | Ago | Sep | Oct | Nov | Dic | TOTAL |
|-------------------------|-----|----------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|-------|-----|---------|---------|----------|
| Cantidad de unidades | - | 14,601.1 | 3,798.5 | 1,717.5 | 2,998.5 | 4,086.8 | 2,780.1 | 6,227.3 | 508.5 | - | 7,540.1 | 2,068.4 | 46,326.6 |
| Cantidad de operaciones | 0 | 7 | 6 | 1 | 2 | 4 | 2 | 6 | 1 | 0 | 6 | 2 | 37.0 |
| Monto (COP MM) | - | 291.4 | 73.6 | 33.6 | 59.2 | 80.7 | 54.3 | 122.7 | 9.8 | - | 173.1 | 41.5 | 939.9 |

La gráfica anterior detalla la cantidad de unidades y el equivalente en millones de las operaciones realizadas a través del mercado secundario durante el 2023

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

El 65.9% de los inversionistas son Administradoras de Pensiones y Cesantías, seguido están los inversionistas personas naturales con el 14.5%, personas jurídicas con el 12.1%.



Al cierre de diciembre de 2023 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 2023 el pago por COP \$ 24.600.000.000 por concepto de redención anticipada de rendimientos/arrendamientos

4.3 Información financiera

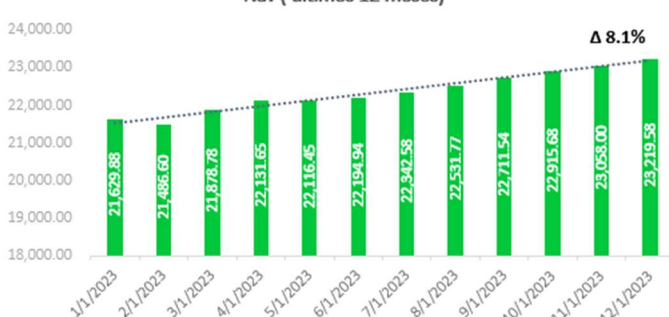
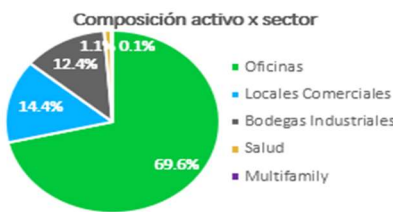
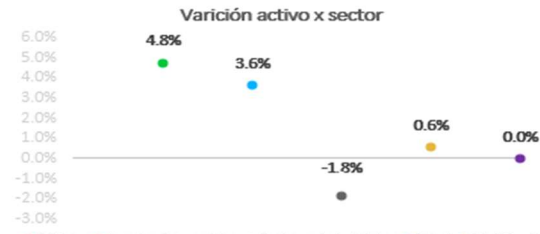

Los estados financieros anuales se rigen bajo Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

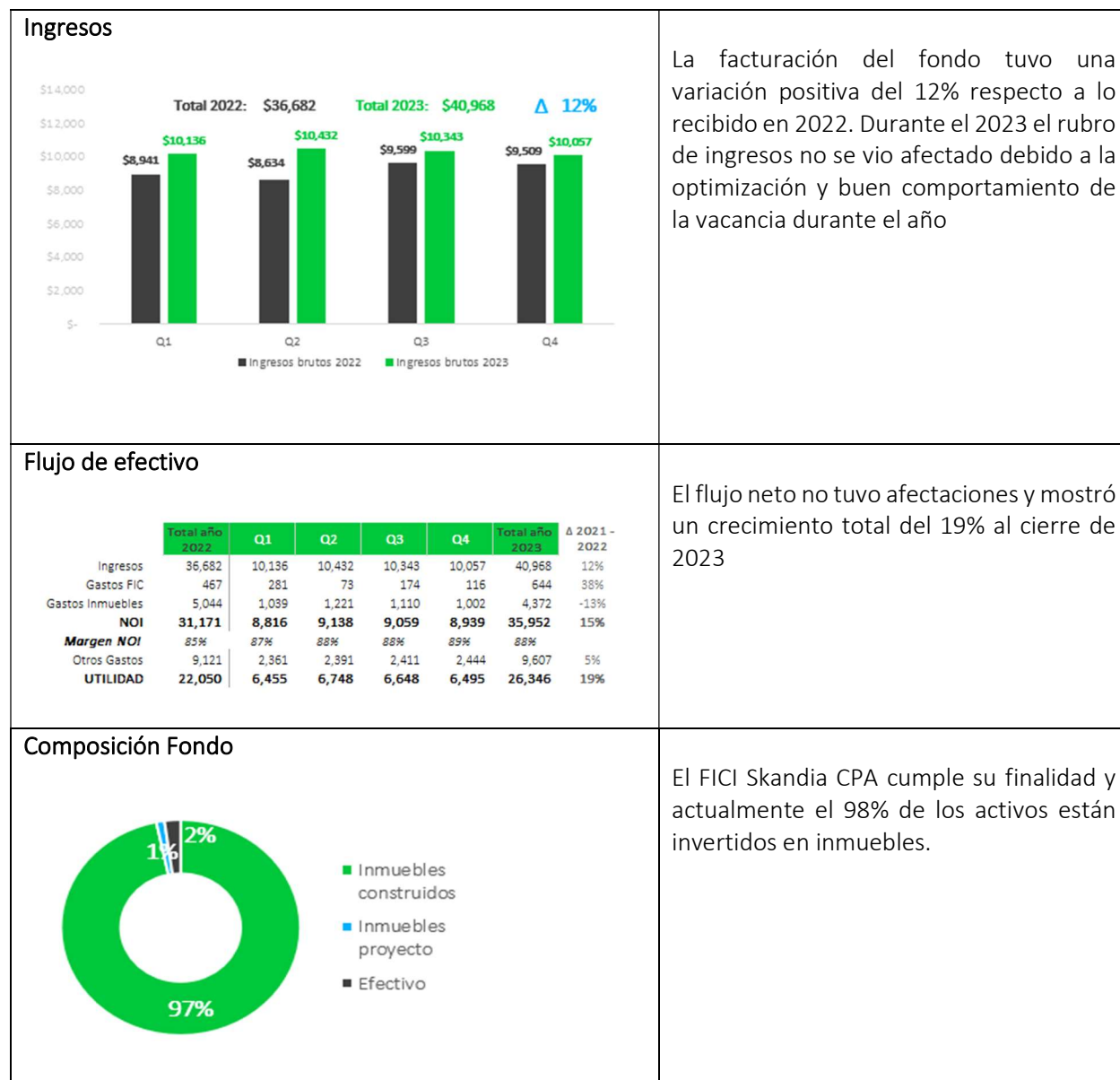
Las partidas materiales son analizadas teniendo en cuenta el valor del patrimonio del FICI Skandia CPA a la fecha de cierre y cuentan con su respectiva nota (explicación de la variación).

Los estados financieros y sus notas al corte del 31 de diciembre de 2023 y sus cifras comparativas del 2022 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>Nav (últimos 12 meses)</p>  <table border="1"> <caption>Nav (últimos 12 meses)</caption> <thead> <tr> <th>Fecha</th> <th>Valor</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1/1/2023</td><td>21,629.88</td></tr> <tr><td>2/1/2023</td><td>21,486.60</td></tr> <tr><td>3/1/2023</td><td>21,878.78</td></tr> <tr><td>4/1/2023</td><td>22,131.65</td></tr> <tr><td>5/1/2023</td><td>22,116.45</td></tr> <tr><td>6/1/2023</td><td>22,194.94</td></tr> <tr><td>7/1/2023</td><td>22,342.58</td></tr> <tr><td>8/1/2023</td><td>22,531.77</td></tr> <tr><td>9/1/2023</td><td>22,711.54</td></tr> <tr><td>10/1/2023</td><td>22,915.68</td></tr> <tr><td>11/1/2023</td><td>23,058.00</td></tr> <tr><td>12/1/2023</td><td>23,219.58</td></tr> </tbody> </table> <p>Δ 8.1%</p> | Fecha | Valor | 1/1/2023 | 21,629.88 | 2/1/2023 | 21,486.60 | 3/1/2023 | 21,878.78 | 4/1/2023 | 22,131.65 | 5/1/2023 | 22,116.45 | 6/1/2023 | 22,194.94 | 7/1/2023 | 22,342.58 | 8/1/2023 | 22,531.77 | 9/1/2023 | 22,711.54 | 10/1/2023 | 22,915.68 | 11/1/2023 | 23,058.00 | 12/1/2023 | 23,219.58 | <p>El comportamiento de la NAV durante el 2023 tuvo un crecimiento constante mes a mes, a excepción de febrero particularmente, debido a la actualización del avalúo de uno de los activos más importantes del fondo, en dónde por normativa se debe registrar a diario su valor en UVR's en la contabilidad, así los avalúos registrados en el primer semestre de 2023 crecieron cerca del 13% solo por inflación más no por condiciones reales del inmueble, por tanto, al hacer el registro del nuevo avalúo comercial, refleja un decrecimiento del valor registrado.</p> <p>Al finalizar el año 2023, la NAV respecto al 2022 tuvo una variación positiva del 8.1%</p> | | | | |
| Fecha | Valor | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1/1/2023 | 21,629.88 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2/1/2023 | 21,486.60 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3/1/2023 | 21,878.78 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4/1/2023 | 22,131.65 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5/1/2023 | 22,116.45 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 6/1/2023 | 22,194.94 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 7/1/2023 | 22,342.58 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 8/1/2023 | 22,531.77 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 9/1/2023 | 22,711.54 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 10/1/2023 | 22,915.68 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 11/1/2023 | 23,058.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 12/1/2023 | 23,219.58 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>Valoración activos</p> <p>\$ 634.140MM COP a \$ 660.558MM COP</p> <p>Composición activo x sector</p>  <p>Variación activo x sector</p>  <table border="1"> <caption>Composición activo x sector</caption> <thead> <tr> <th>Sector</th> <th>Porcentaje</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>Oficinas</td><td>69.6%</td></tr> <tr><td>Locales Comerciales</td><td>14.4%</td></tr> <tr><td>Bodegas Industriales</td><td>12.4%</td></tr> <tr><td>Salud</td><td>1.1%</td></tr> <tr><td>Multifamily</td><td>0.1%</td></tr> </tbody> </table> <table border="1"> <caption>Variación activo x sector</caption> <thead> <tr> <th>Sector</th> <th>Variación (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>Oficinas</td><td>4.8%</td></tr> <tr><td>Locales Comerciales</td><td>3.6%</td></tr> <tr><td>Bodegas Industriales</td><td>-1.8%</td></tr> <tr><td>Salud</td><td>0.6%</td></tr> <tr><td>Multifamily</td><td>0.0%</td></tr> </tbody> </table> | Sector | Porcentaje | Oficinas | 69.6% | Locales Comerciales | 14.4% | Bodegas Industriales | 12.4% | Salud | 1.1% | Multifamily | 0.1% | Sector | Variación (%) | Oficinas | 4.8% | Locales Comerciales | 3.6% | Bodegas Industriales | -1.8% | Salud | 0.6% | Multifamily | 0.0% | <p>El valor total de los activos al cierre de 2023 tuvo un incremento del 4.2% respecto a diciembre de 2022. El segmento oficinas se creció en un 4.8%, seguido del sector comercio con 3.6% de crecimiento</p> | | | | | | |
| Sector | Porcentaje | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Oficinas | 69.6% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Locales Comerciales | 14.4% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Bodegas Industriales | 12.4% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Salud | 1.1% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Multifamily | 0.1% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Sector | Variación (%) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Oficinas | 4.8% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Locales Comerciales | 3.6% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Bodegas Industriales | -1.8% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Salud | 0.6% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Multifamily | 0.0% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>Rendimientos</p>  <table border="1"> <caption>Rendimientos por trimestre</caption> <thead> <tr> <th>Trimestre</th> <th>2019</th> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</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>6,000 (33%)</td></tr> <tr><td>Q2</td><td>3,100</td><td>3,300</td><td>4,700</td><td>4,700</td><td>5,600 (19%)</td></tr> <tr><td>Q3</td><td>4,000</td><td>2,900</td><td>5,000</td><td>5,700</td><td>6,400 (12%)</td></tr> <tr><td>Q4</td><td>4,180</td><td>3,800</td><td>5,500</td><td>6,000</td><td>6,600 (10%)</td></tr> </tbody> </table> | Trimestre | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | Q1 | 3,500 | 4,000 | 3,900 | 4,500 | 6,000 (33%) | Q2 | 3,100 | 3,300 | 4,700 | 4,700 | 5,600 (19%) | Q3 | 4,000 | 2,900 | 5,000 | 5,700 | 6,400 (12%) | Q4 | 4,180 | 3,800 | 5,500 | 6,000 | 6,600 (10%) | <p>Los rendimientos pagados a los inversionistas tuvieron variaciones positivas, para el 2022 hubo un pago de excedentes por COP \$20.900 MM y en el 2023 estos ascendieron a los COP \$24.600 MM, reflejando un crecimiento en pagos del 17,7%.</p> |
| Trimestre | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Q1 | 3,500 | 4,000 | 3,900 | 4,500 | 6,000 (33%) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Q2 | 3,100 | 3,300 | 4,700 | 4,700 | 5,600 (19%) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Q3 | 4,000 | 2,900 | 5,000 | 5,700 | 6,400 (12%) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Q4 | 4,180 | 3,800 | 5,500 | 6,000 | 6,600 (10%) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |



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

Los avalúos comerciales de algunos inmuebles, principalmente los valorados en el primer semestre del año, para la mayoría de Fondos Inmobiliarios, se espera continúen su juste de un 3% 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 2023 vía UVR. Igualmente, el valor



de algunos inmuebles, principalmente aquellos con mayor deuda, seguirán presentando ajustes en las valoraciones y flujos de efectivo, debido al costo de fondeo que se mantienen altos al igual que las tasas de interés, con expectativa de reducción dada la estabilización de las inflaciones en 2023 e inicios de 2024.

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.

En 2024, una parte importante del foco de trabajo seguirá 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. Vale la pena resaltar que en 2023 se renovó el 97% del flujo de rentas que se vencían ese año. Para la fecha de elaboración de este informe, se encuentran renovados 7 de los 9 contratos de arriendo que se vencen en 2024.

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.

Es importante mencionar que la IA – Inteligencia Artificial, también inicia a ganar espacio en el sector inmobiliario, y se prevén cuando menos 3 enfoques:

- i. Remodelar o rediseñar el sector inmobiliario, con impactos a corto y largo plazo, p.e.:
 - Aparición de nuevos mercados
 - Nuevos tipos de activos
 - Creación de nuevos modelos de inversión e ingresos.
- ii. Ecosistemas de IA para impulsar la demanda de inmuebles en diferentes mercados de todo el mundo (como generar demanda desde la IA)
- iii. Adopción de PropTech, que ha sentado una base sólida para la integración de la IA en el sector inmobiliario. Las organizaciones deberán considerar cómo pueden aprovechar la IA de manera estratégica y ética, probando aplicaciones antes de escalar para ofrecer valor.



Por tanto, para 2024 en el FICI Sk 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 menos del 6% del total de los activos), elementos que bien gestionados, permitirán sortear el controversial ciclo económico actual.

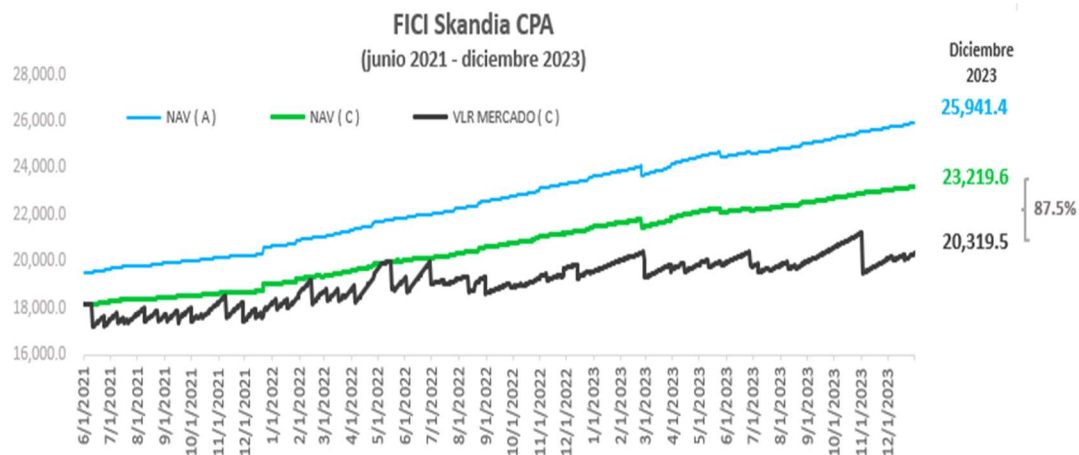
Metodología de valoración para inversionistas vigilados

Aun cuando el cambio ocurrió hace un poco más de dos años 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.



Al cierre de diciembre de 2023 el resultado de la aplicación de la nueva metodología de valoración en comparación con la anterior metodología de valoración a NaV, es la siguiente:



Favorablemente, el FICI Skandia CPA se ha negociado en el mercado de valores con un descuento cercano y promedio al 15% 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 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 |
|------------------|----------------|----------------|
| 660,636,611,804 | 22,814,152,918 | 3.45% |

VaR Regulatorio

| Factor de Riesgo | Riesgo de Mercado | Valor Inversión | Porcentaje VaR |
|-------------------------|-------------------|-----------------|----------------|
| VaR Carteras Colectivas | 419,785,493 | 283,671,000,000 | 0.15% |
| VaR Diversificado Total | 419,785,493 | 283,671,000,000 | 0.15% |

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 de forma anual a los inmuebles actuales del Fondo, de tal forma que, al cierre de diciembre de 2023, el valor registrado por activos inmobiliarios correspondió a \$ 660.657 MM COP. Los contratos vigentes al cierre era 52, los cuales presentaban una duración promedio de 4.9 años, estos contratos generan en promedio un ingreso mensual para el FICI Skandia CPA equivalente a \$ 3.466MM COP

5.2 Análisis cualitativo de riesgo de mercado

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

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



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

- ✓ Asociado al riesgo de deterioro y adecuación de inmuebles referente a la posibilidad de que los inmuebles del FICI Skandia CPA deban ser objeto de reparación o adecuación, como consecuencia de su uso normal, de eventos extraordinarios o de daños intencionales, por encima de lo originalmente presupuestado. La administradora con el objetivo de mitigar este tipo de riesgo realiza el correspondiente monitoreo de los inmuebles y los seguros que amparan los daños en la propiedad que serán tomados y renovados por el FICI Skandia CPA.
- ✓ De igual manera se realiza monitoreo sobre el indicador de vacancia y perspectivas del sector e indicadores macroeconómicos que permiten evaluar de manera cualitativa 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.

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 19 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.**

Comité de Inversiones

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 inversiones, es equivalente a \$ 1.052.980 COP por sesión.

Comité de Riesgos

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

Los honorarios acordados con el asesor externo del comité de riesgos, es equivalente a \$ 1.323.551 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 | Gerencia, administración, supervisión, planeación, construcción y comercialización de proyectos de construcción inmobiliaria |



| | | |
|--------------------------|---|---|
| | Universidad George Washington | |
| Carlos Hernán Betancourt | <p>Director Ejecutivo ACEColombia- La Asociación de Centros Comerciales de Colombia</p> <p>-Ingeniero Industrial Universidad Javeriana</p> <p>-Especialista en Alta Gerencia en EAFIT</p> <p>-Estudios en Gestion de Centros Comerciales en Colombia, Argentina, México, EEUU y España</p> <p>-Certificado CSM y CRRP por el ICSC (International Council of Shopping)</p> | <p>Encargado del manejo y orientación de todas las acciones de Acecolombia. Representante y vocero del sector Centros Comerciales en Colombia.</p> <p>Gerente Administrativo, Centro Comercial JARDIN PLAZA.Central Control S.A.</p> |
| Eduardo Romero | <p>Ex Gerente de BTG Pactual Inmobiliario y líder de inversiones alternativas</p> <p>-Ingeniero Industrial Universidad Javeriana</p> <p>-MBA Universidad de Columbia</p> | <p>Experiencia superior a 30 años, de ellos 18 en fondos inmobiliarios, gerenciando y gestionando inmuebles.</p> |

Comité de riesgos

| Miembro | Perfil | Experiencia |
|------------------------|---|---|
| Carolina Nieto Murillo | <p>Economista de la Pontificia Universidad Javeriana y especialista en Mercadeo Estratégico del CESA.</p> | <p>Se desempeña actualmente como Vicepresidente Comercial Segmento Corporate del Grupo Skandia y Presidente de Skandia Fiduciaria S.A.</p> <p>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.</p> |
| Felipe Becerra | <p>Miembro externo del Comité.</p> <p>Director Inteligencia de Mercados e Innovación Colombia de Colliers International</p> <ul style="list-style-type: none"> - CFA Charterholder CFA Institute - Finanzas y Comercio Exterior (honoris Magna Cum Laude) Universidad Sergio Arboleda - Portfolio Management for Mutual Funds Diplomados con enfoque en mercado de London School of Business & Finance | <p>Cuenta con más de 7 años de experiencia enfocada principalmente en gestión de portafolio. Destreza en análisis fundamental de los mercados accionarios y de renta fija a nivel global, productos derivados de cobertura y especulación y generación de productos estructurados.</p> <p>Más de 2 años de experiencia en el mercado inmobiliario corporativo como líder en gestión de procesos de investigación en segmentos tales como oficinas, Retail, industrial, hotelería e inversión.</p> |



| | | |
|--------------------------------------|--|---|
| <p>Laura Daniela Mancera Ordoñez</p> | <p>- Economista con Opción en Gestión de la Universidad de los Andes - Especialización en Finanzas Corporativas del CESA.</p> | <p>Se desempeña actualmente como Coordinadora de Riesgo de Fondos de Capital Privado e Inmobiliarios Administrados. Cuenta con aproximadamente 4 años de experiencia en el sector financiero e inmobiliario desde la perspectiva de riesgo financiero e inversiones.</p> |
| <p>Manuel Garcia</p> | <p>Economista de la Universidad de Los Andes en Bogotá, de la cual también cuenta con una Especialización en Periodismo. Tiene un MBA de Rutgers University (New Jersey); y cursos de profundización</p> | <p>Vicepresidente del área de Wealth Management en Skandia – Colombia. Anteriormente en dicha compañía, se desempeñó como Gerente de la Escuela de Planeación Financiera y Comercial, y Gerente de Estrategia de Inversión. También ha sido también Director del área de investigaciones económicas y de Asset Allocation Profesor de cátedra de las materias: Introducción a la Economía Colombiana y Microeconomía.</p> |
| <p>Miguel Antonio Soriano</p> | <p>Abogado de la Pontificia Universidad Javeriana, especialista en Legislación Financiera de la Universidad de los Andes. Cuenta con Diplomados en Derecho de Seguros, en Derecho Inmobiliario y en Mercado de Capitales. Entre otros.</p> | <p>Cuenta con 14 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.</p> |

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 y sus inversionistas.

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

La Asamblea General de Accionistas de Skandia aprobará su propio Reglamento, a través del cual se regularán los aspectos más relevantes para su funcionamiento, con sujeción a la Ley, 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 auditoría cuando exista conflicto de interés.

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

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

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

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

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:

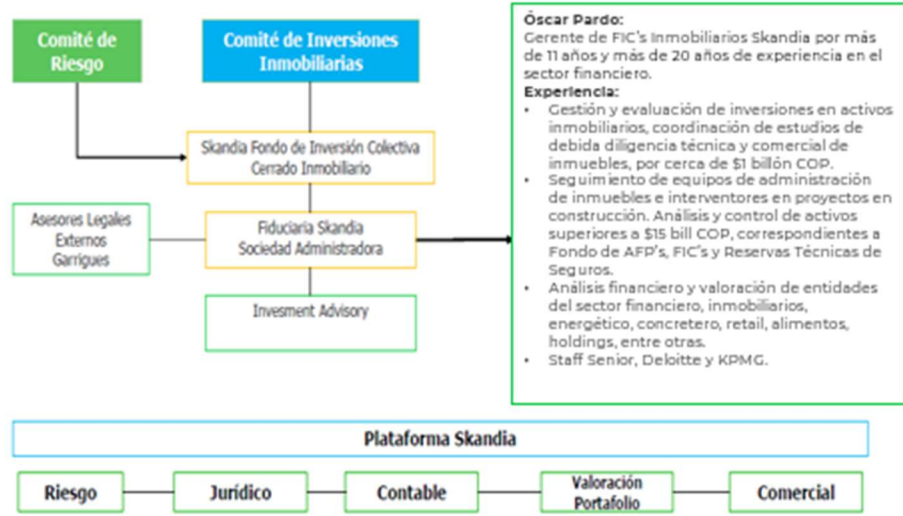


- i) La matriz de La Compañía, o las sociedades subordinadas de aquélla;
- ii) Los accionistas de La Compañía que no tengan la calidad de matriz de ésta;
- iii) El gestor externo del mismo fondo, si lo hubiere, sus socios o administradores, o
- iv) Otras sociedades en las cuales las personas mencionadas 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.

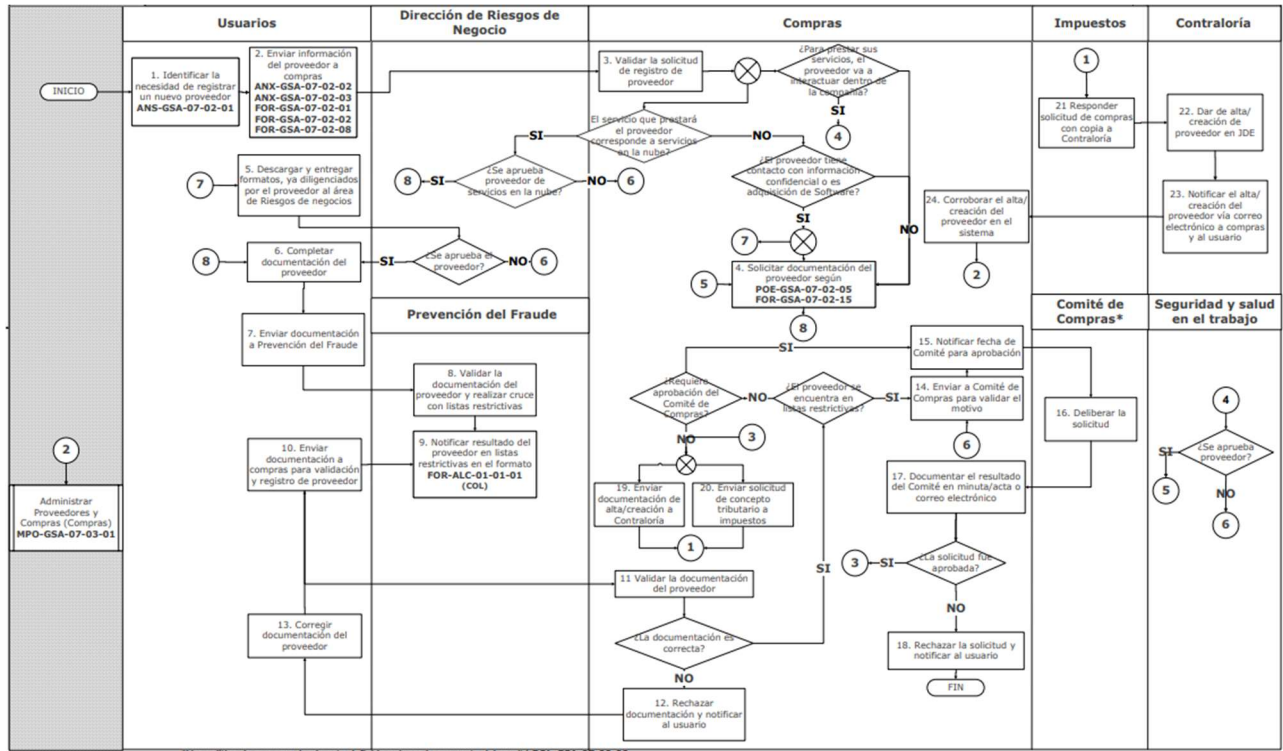
Para efectos de los límites previstos en los numerales 3, 4, 5 y 6 relacionados en precedencia, se incluirá a las entidades vinculadas a La Compañía que la Superintendencia Financiera de Colombia defina para efectos de consolidación de operaciones y de estados financieros de entidades sujetas a su supervisión, 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 2023 y marzo de 2024 (fechas en las que se renueva el contrato anual) aplica una tarifa mensual de \$ 3,500,000.00 + IVA = \$ 4,165,000 mensual, para un total de ese periodo anual de \$ 49,980,000.24

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.

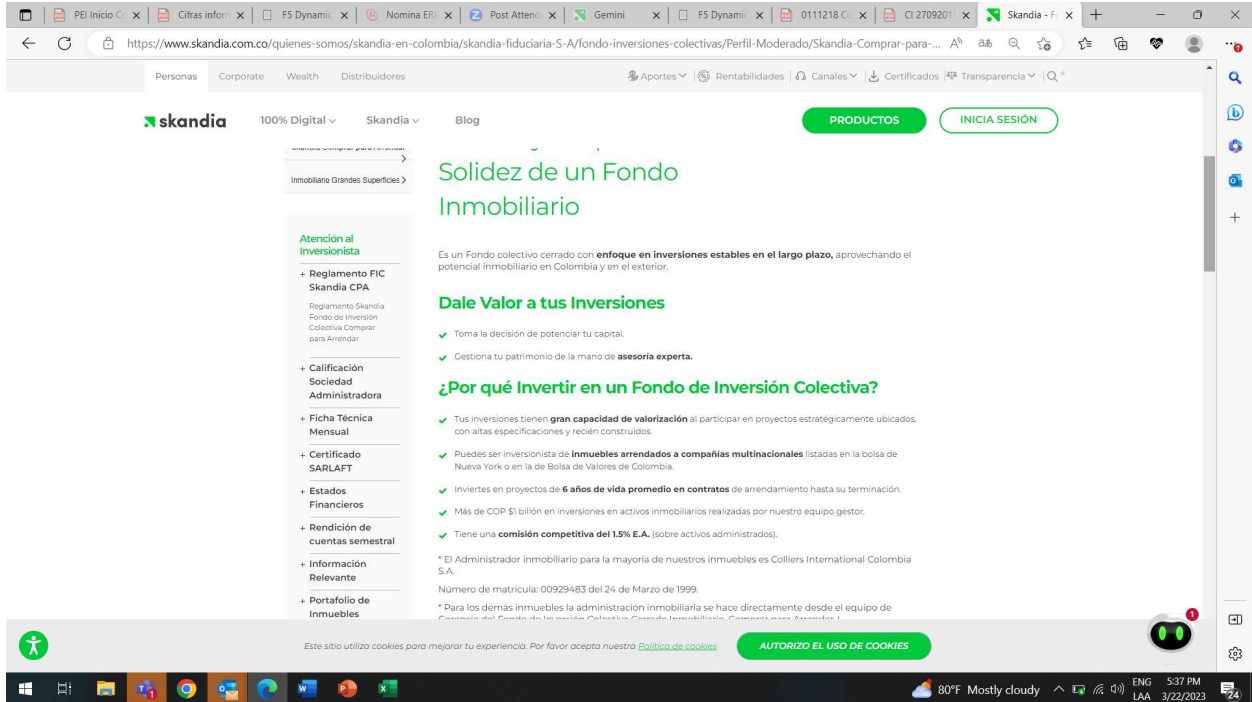
7.1.10 Una descripción de la estructura de gobierno adoptada por el emisor para lograr un trato equitativo de los inversionistas y promover su participación.

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:

The screenshot displays the Skandia website interface. At the top, there is a navigation bar with categories: Personas, Corporate, Wealth, and Distribuidores. Below this, there are links for Aportes, Rentabilidades, Canales, Certificados, and Transparencia. The main header features the Skandia logo, '100% Digital', 'Skandia', and 'Blog' menus, along with 'PRODUCTOS' and 'INICIA SESIÓN' buttons. A disclaimer states: '* Cada micrositio es firmado por la entidad Skandia responsable de los contenidos y productos.' Below this, there are three main service channels: 'Radica tu solicitud', 'Nuestras oficinas', and 'Chat de servicios'. The main content area is divided into three columns:

- Notificaciones judiciales:** Email: cliente@skandia.com.co
- Datos de contacto:**
 - PBX: [+57 \(60\) 658 4000](tel:+57(60)6584000) / [601 484 1300](tel:+57(60)6014841300)
 - Línea Nacional: [+57 01 8000 517 526](tel:+57(01)8000517526)
 - Línea Administrativa: [+57 \(60\) 658 4300](tel:+57(60)6584300)
 - Línea anticorrupción anónima: [+57 \(60\) 658 4300](tel:+57(60)6584300) Extensión 4040
 - Dirección: Av. 19 # 109A - 30
 - Bogotá, Colombia
- Directorio:**
 - [Red de distribución](#)
 - [Asesores Autorizados](#)
 - [Mapa del sitio](#)
- Responsabilidad social:**
 - [Responsabilidad social corporativa](#)
 - [Información del consumidor financiero](#)
 - [Informes económicos](#)
- Normatividad:**
 - [Normatividad aplicable a Skandia](#)
- Consumidor financiero:**
 - [Términos y condiciones](#)
 - [Protección de datos](#)
 - [Recomendaciones de seguridad](#)
- Transparencia:**
 - [Transparencia y acceso a la información pública](#)
 - [Transparencia e integridad canal de denuncias](#)
 - [Búsqueda de normas](#)
 - [Actividad de asesoría](#)

A chatbot icon is visible in the bottom right corner.



PERSONAS Corporate Wealth Distribuidores

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

80°F Mostly cloudy 5:37 PM 3/22/2023

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 2023

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



Resultados de las prácticas de Gestión Ambiental realizadas en los inmuebles administrados por el FICI CPA* durante el 2023



51.743,55 Kgs

Total residuos recolectados (Kgs)



Registros de Bici Usuarios

| TOTAL | |
|-------|--------|
| 2022 | 17.142 |
| 2023 | 23.132 |

Durante el 2023 hubo en promedio más de 1.927 registros mensuales de bici usuarios en los inmuebles del FICI CPA*



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.



GESTIÓN SOCIAL

Otro de los factores a 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 CPA*, y a través de las administraciones de nuestros inmuebles, generamos en primera instancia oportunidades laborales, condiciones de trabajo dignas y seguras.



% de colaboradores vinculados por inmueble



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

20%
Directos

80%
Indirectos

Donación Nutrinfantil

En noviembre de 2022 se adelantaron adecuaciones en el piso 4 del Edificio 97 Punto Empresarial, lo cual permitió hacer una donación de mobiliario a la fundación Nutrinfantil.

Esta donación permitió apoyar una labor social que beneficia a más de 100 familias, mejorando la calidad de vida de todos, en especial de los niños, niñas y adolescentes que crecen en ellas.

Los elementos donados fueron:

- 151 Mesas, escritorios y archivadores
- 179 Sillas
- 337 Divisiones
- 155 Elementos decorativos y otros varios



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 2023**

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 2023.

La presente certificación se firma a los 30 días del mes de marzo de 2024.

Cordialmente,

DocuSigned by:

Carolina Nieto Murillo

2F8C264A793544C...
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 2023, 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 2024.

Cordialmente,

DocuSigned by:

Carolina Nieto Murillo

Carolina Nieto Murillo
Representante Legal
Skandia Fiduciaria S.A.



KPMG S.A.S.
Calle 90 No. 19C - 74
Bogotá D.C. - Colombia

Teléfono 57 (1) 6188000
57 (1) 6188100

home.kpmg/co

INFORME DEL REVISOR FISCAL DE SKANDIA SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. SOBRE EL FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO SKANDIA COMPRAR PARA ARRENDAR – I EN CUMPLIMIENTO DEL NUMERAL 3.3.3.7. DEL CAPITULO 3, TITULO I, PARTE I, DE LA CIRCULAR EXTERNA 029 DE 2014

Señores Accionistas
Skandia Sociedad Fiduciaria S.A.:

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión

He auditado los estados financieros del Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Cerrado Comprar para Arrendar – I (el Fondo), administrado por Skandia Sociedad Fiduciaria S.A. (la Fiduciaria) los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023 y los estados de resultados integrales, de cambios en los activos netos de los inversionistas y de flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha y sus respectivas notas, que incluyen las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En mi opinión, los estados financieros que se mencionan, preparados de acuerdo con información tomada fielmente de los libros auxiliares y adjuntos a este informe, presentan razonablemente, en todos los aspectos de importancia material, la situación financiera del Fondo, administrado por la Fiduciaria al 31 de diciembre de 2023, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, de acuerdo con Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia, aplicadas de manera uniforme con el año anterior.

Bases para la opinión

Efectué mi auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría aceptadas en Colombia (NIAs). Mis responsabilidades de acuerdo con esas normas son descritas en la sección "Responsabilidades del revisor fiscal en relación con la auditoría de los estados financieros" de mi informe. Soy independiente con respecto al Fondo, administrado por la Fiduciaria, de acuerdo con el Código de Ética para profesionales de la Contabilidad emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código IESBA - *International Ethics Standards Board for Accountants*, por sus siglas en inglés) incluido en las Normas de Aseguramiento de la Información aceptadas en Colombia junto con los requerimientos éticos que son relevantes para mi auditoría de los estados financieros establecidos en Colombia y he cumplido con mis otras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requerimientos y el Código IESBA mencionado. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente y apropiada para fundamentar mi opinión.

Asuntos clave de auditoría

© 2024 KPMG S.A.S., sociedad colombiana por acciones simplificada, adscrita a la organización global de firmas miembro independientes de KPMG International Limited, una entidad inglesa privada limitada por garantía. Todos los derechos reservados.

KPMG S.A.S.
Nit 860.000.846-4



Asuntos clave de auditoría son aquellos que, según mi juicio profesional, fueron de la mayor importancia en mi auditoría de los estados financieros del período corriente. Estos asuntos fueron abordados en el contexto de mi auditoría de los estados financieros como un todo y al formarme mi opinión al respecto, y no proporciono una opinión separada sobre estos asuntos.

| Evaluación de la estimación del valor razonable de las propiedades de inversión y activos financieros de inversión en derechos fiduciarios (véase las notas 2.4, 5, 10 y 11 a los estados financieros) | |
|--|--|
| Asunto clave de Auditoría | Cómo fue abordado en la auditoría |
| <p>Al 31 de diciembre de 2023 el Fondo registra en el estado de situación financiera un saldo de propiedades de inversión por \$360.902 millones e inversiones en derechos fiduciarios de patrimonios autónomos por \$283.664 millones de pesos, conformados principalmente por bienes inmuebles medidos al valor razonable con cambios en el resultado.</p> <p>El Fondo y los administradores de los patrimonios autónomos, contratan expertos externos calificados para la determinación periódica del valor razonable de sus propiedades de inversión, quienes emplean juicios significativos en la determinación de hipótesis clave de valoración tales como: la utilización de comparables en el mercado, la estimación de flujos de caja futuros, las tasas de descuento aplicadas y el crecimiento esperado del mercado inmobiliario.</p> <p>Las principales razones para considerar este un asunto clave de auditoría son: (1) juicio significativo por parte del experto externo para determinar las hipótesis clave para la valoración de las propiedades de inversión; y (2) esfuerzo de auditoría para evaluar la evidencia obtenida relacionada con los avalúos</p> | <p>Mis procedimientos de auditoría para evaluar el valor razonable de las propiedades de inversión incluyeron, entre otros, los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Evaluación del diseño, la implementación y la eficacia operativa del control clave establecido por la Sociedad Fiduciaria para reconocer contablemente el valor razonable de las propiedades de inversión e inversiones en derechos fiduciarios, específicamente en la revisión y aprobación del registro contable de acuerdo con la instrucción para la actualización del valor razonable. • Evaluación de la competencia y capacidad de los profesionales externos contratados por el Fondo y por los administradores de los patrimonios autónomos que conforman los derechos fiduciarios, quienes determinaron el valor razonable de los bienes inmuebles. • Involucramiento de un profesional con conocimiento y experiencia relevante en valoración de bienes inmuebles, quien me asistió, en: (i) la evaluación de las metodologías e hipótesis clave utilizadas por los profesionales externos en la determinación del valor razonable; (ii) recálculo independiente de la valoración; (iii) y si los procedimientos y técnicas aplicadas están de acuerdo con la NIIF 13 - Medición del Valor Razonable. |



| | |
|--|--|
| realizados, y el uso de profesionales con habilidades y conocimientos especializados en valoración de inmuebles. | |
|--|--|

Otros asuntos

Los estados financieros al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 se presentan exclusivamente para fines de comparación, fueron auditados por otro contador público miembro de KPMG S.A.S., quien en su informe de fecha 3 de marzo de 2023 expresó una opinión sin salvedades sobre los mismos.

Responsabilidad de la administración y de los encargados del gobierno corporativo de la Fiduciaria que administra el Fondo, en relación con los estados financieros.

La administración de la Fiduciaria es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores de importancia material, bien sea por fraude o error; seleccionar y aplicar las políticas contables apropiadas, así como establecer los estimados contables razonables en las circunstancias.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable por la evaluación de la habilidad del Fondo, administrado por la Fiduciaria para continuar como un negocio en marcha, de revelar, según sea aplicable, asuntos relacionados con la continuidad del mismo y de usar la base contable de negocio en marcha a menos que la administración pretenda liquidar el Fondo o cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista que proceder de una de estas formas.

Los encargados del gobierno corporativo de la Fiduciaria son responsables por la supervisión del proceso de reportes de información financiera del Fondo.

Responsabilidades del revisor fiscal en relación con la auditoría de los estados financieros

Mis objetivos son obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros considerados como un todo, están libres de errores de importancia material bien sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya mi opinión. Seguridad razonable significa un alto nivel de aseguramiento, pero no es una garantía de que una auditoría efectuada de acuerdo con NIAs siempre detectará un error material, cuando este exista. Los errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en agregado, se podría



razonablemente esperar que influyan en las decisiones económicas de los usuarios, tomadas sobre la base de estos estados financieros.

Como parte de una auditoría efectuada de acuerdo con NIAs, ejerzo mi juicio profesional y mantengo escepticismo profesional durante la auditoría. También:

- Identifico y evalúo los riesgos de error material en los estados financieros, bien sea por fraude o error, diseño y realizo procedimientos de auditoría en respuesta a estos riesgos y obtengo evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para fundamentar mi opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor que aquel que surge de un error, debido a que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones intencionales, representaciones engañosas o la anulación o sobrepaso del control interno.
- Obtengo un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el objetivo de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias.
- Evalúo lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de los estimados contables y de las revelaciones relacionadas, realizadas por la administración.
- Concluyo sobre lo adecuado del uso de la hipótesis de negocio en marcha por parte de la administración y, basado en la evidencia de auditoría obtenida, sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que puedan indicar dudas significativas sobre la habilidad del Fondo para continuar como negocio en marcha. Si concluyera que existe una incertidumbre material, debo llamar la atención en mi informe a la revelación que describa esta situación en los estados financieros o, si esta revelación es inadecuada, debo modificar mi opinión. Mis conclusiones están basadas en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de mi informe. No obstante, eventos o condiciones futuras pueden causar que el Fondo deje de operar como un negocio en marcha.
- Evalúo la presentación general, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros presentan las transacciones y eventos subyacentes para lograr una presentación razonable.

Comunico a los encargados del gobierno del Fondo, administrado por la Fiduciaria, entre otros asuntos, el alcance planeado y la oportunidad para la auditoría, así como los hallazgos de auditoría significativos, incluyendo cualquier deficiencia significativa en el control interno que identifique durante mi auditoría.

También proporciono a los encargados del gobierno corporativo la confirmación de que he cumplido con los requerimientos éticos relevantes de independencia y que les he comunicado todas las relaciones y otros asuntos que razonablemente se pueda considerar que influyen en mi independencia y, cuando corresponda, las salvaguardas relacionadas.



A partir de los asuntos comunicados con los encargados del gobierno corporativo, determino los asuntos que fueron de la mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del período actual y, por lo tanto, son los asuntos clave de auditoría. Describo estos asuntos en mi informe del revisor fiscal a menos que la ley o regulación impida la divulgación pública sobre el asunto o cuando, en circunstancias extremadamente excepcionales, determino que un asunto no debe ser comunicado en mi informe porque las consecuencias adversas de hacerlo serían razonablemente mayores que los beneficios al interés público de tal comunicación.

Informe sobre otros requerimientos legales y regulatorios

Con base en el resultado de mis pruebas, en mi concepto durante 2023:

- a) La contabilidad del Fondo ha sido llevada por la Fiduciaria conforme a las normas legales y a la técnica contable.
- b) Las operaciones registradas en los libros auxiliares se ajustan al reglamento del Fondo.
- c) La correspondencia y los comprobantes de las cuentas se llevan y se conservan debidamente.
- d) En la Fiduciaria, se ha dado cumplimiento a las normas e instrucciones de la Superintendencia Financiera de Colombia relacionadas con la implementación e impacto en el estado de situación financiera y en el estado del resultado integrales de los sistemas de administración de riesgos aplicables al Fondo.
- e) En la Fiduciaria, se ha dado cumplimiento a lo establecido en la Ley 2195 de 2022 en relación con el Programa de Transparencia y Ética Empresarial, mediante instrucciones de la Superintendencia Financiera de Colombia relacionadas con el Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo – SARLAFT o Sistema de Control Interno aplicable, según Concepto 2022033680-002-000 del 7 de abril de 2022 emitido por este ente de control.
- f) Se ha dado cumplimiento a las instrucciones establecidas en el Capítulo XXXI de la Circular Básica Contable y Financiera (Circular Externa 100 de 1995) en relación con el Sistema Integral de Administración de Riesgos (SIAR).
- g) Se ha dado cumplimiento por parte de la (Compañía) a lo establecido en Capítulo XXXI de la Circular Básica Contable y Financiera (Circular Externa 100 de 1995) en relación con la Gestión y el Modelo del Riesgo de Liquidez.

Para dar cumplimiento a lo requerido en los artículos 1.2.1.2. y 1.2.1.5. del Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015, en desarrollo de la responsabilidad del Revisor Fiscal contenida en el numeral 3° del artículo 209 del Código de Comercio, relacionada con la evaluación de si hay y



son adecuadas las medidas de control interno, de conservación y custodia de los bienes de la Sociedad o de terceros que estén en su poder, emití un informe separado sobre la Fiduciaria que administra el Fondo, de fecha 29 de febrero de 2024.

DocuSigned by:
Yulieth Sanchez
C1A927667BA6485...

Yulieth Fernanda Sánchez Velandia
Revisor Fiscal de Skandia Sociedad Fiduciaria S.A.
T.P. 255772 - T
Miembro de KPMG S.A.S.

29 de febrero de 2024

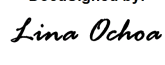
SKANDIA SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
 FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO SKANDIA COMPRAR PARA ARRENDAR - I
 Estado de Situación Financiera
 Al 31 de diciembre de 2023
 (Con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2022)
 (Expresados en miles de pesos)

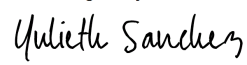
| ACTIVO | Nota | 31 de diciembre de | |
|---|------|-----------------------|-----------------------|
| | | 2023 | 2022 |
| Efectivo | 7 | \$ 16,237,075 | \$ 13,954,253 |
| Inversiones a valor razonable con cambios en resultados | | | |
| Instrumentos de patrimonio y participación | 9 | 7,433 | 7,610 |
| Inversiones derechos fiduciarios | 10 | 283,663,997 | 268,869,463 |
| Propiedades de inversión | 11 | 360,901,978 | 351,924,813 |
| Cuentas por cobrar, neto | 12 | <u>1,351,587</u> | <u>998,475</u> |
| Total activo | | <u>\$ 662,162,070</u> | <u>\$ 635,754,614</u> |
| PASIVO | | | |
| Cuentas por pagar | 13 | \$ 1,491,963 | \$ 1,482,553 |
| Pasivos no financieros | 14 | <u>111,882</u> | <u>131,078</u> |
| Total pasivo | | <u>1,603,845</u> | <u>1,613,631</u> |
| ACTIVOS NETOS DE LOS INVERSIONISTAS: | | | |
| Activos netos atribuibles a los inversionistas adherentes al Fondo de Inversión Colectiva | | <u>660,558,225</u> | <u>634,140,983</u> |
| Total activos netos de los inversionistas | 15 | <u>\$ 660,558,225</u> | <u>\$ 634,140,983</u> |

Véanse las notas que son parte integral de los estados financieros.

DocuSigned by:

 2F6C264AFD3544C...
 Carolina Nieto Murillo
 Representante Legal (*)

DocuSigned by:

 5BF44B20170A4A4...
 Lina María Ochoa Bustamante
 Contador Público (*)
 T.P. 113875 - T

DocuSigned by:

 C1A927667BA6485...
 Yulieth Fernanda Sánchez Velandia
 Revisor Fiscal de Skandia
 Sociedad Fiduciaria S.A.
 T.P. 255772 - T
 Miembro de KPMG S.A.S.
 (Véase mi informe del 29 de Febrero 2024)

(*) Los suscritos Representante Legal y Contador Público certificamos que hemos verificado previamente las afirmaciones contenidas en estos estados financieros y que los mismos han sido preparados con la información tomada fielmente de los libros de contabilidad del Fondo.

SKANDIA SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO SKANDIA COMPRAR PARA ARRENDAR - I
Estado de Resultados Integrales
Al 31 de diciembre de 2023
(Con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2022)
(Expresados en miles de pesos)

| | | Por el año terminado el 31 de diciembre de | |
|---|------|---|---------------|
| | Nota | 2023 | 2022 |
| Operaciones continuas | | | |
| Ingreso de actividades ordinarias | | | |
| Ganancia en arrendamientos y otros ingresos de bienes inmuebles | 16 | \$ 40,968,125 | \$ 36,354,355 |
| Deterioro, (Recuperación) cuentas por cobrar | 12 | 19,057 | (3,509) |
| Ganancia por valoración de inversiones a valor razonable - Instrumentos de patrimonio | | 1,433 | 1,635 |
| Ganancia en valoración en derechos fiduciarios | | 13,547,813 | 21,595,406 |
| Ingreso valorización propiedades de inversión | 17 | 9,207,823 | 28,891,318 |
| | | 63,744,251 | 86,839,205 |
| Otros ingresos | | | |
| Intereses | | 1,464,649 | 912,860 |
| Otros ingresos operacionales | | 20,453 | 209,683 |
| | | 1,485,102 | 1,122,543 |
| Otros gastos | | | |
| | 18 | (14,620,793) | (14,952,444) |
| Total rendimientos abonados | | \$ 50,608,560 | \$ 73,009,304 |

Véanse las notas que son parte integral de los estados financieros.

DocuSigned by:
Carolina Nieto
2F6C264AFD3544C...
Carolina Nieto Murillo
Representante Legal (*)

DocuSigned by:
Lina Ochoa
5BF44B20170A4A4...
Lina María Ochoa Bustamante
Contador Público (*)
T.P. 113875 - T

DocuSigned by:
Yulieth Sanchez
C1A927667BA6485...
Yulieth Fernanda Sánchez Velandia
Revisor Fiscal de Skandia
Sociedad Fiduciaria S.A.
T.P. 255772 - T
Miembro de KPMG S.A.S.
(Véase mi informe del 29 de Febrero 2024)

(*) Los suscritos Representante Legal y Contador Público certificamos que hemos verificado previamente las afirmaciones contenidas en estos estados financieros y que los mismos han sido preparados con la información tomada fielmente de los libros de contabilidad del Fondo.

SKANDIA SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
 FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO SKANDIA COMPRAR PARA ARRENDAR - I
 Estado de Cambios en los Activos Netos de los Inversionistas
 Al 31 de diciembre de 2023
 (Con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2022)
 (Expresados en miles de pesos)

| Por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022 | Participaciones en Fondos de Inversión Colectiva | Rendimientos abonados | Total activos netos de los inversionistas |
|--|---|--------------------------|--|
| Saldo al 1 de enero de 2022 | \$ 385,996,314 | \$ 195,693,875 | \$ 581,690,189 |
| Neto de aportes y retiros | (20,558,510) | - | (20,558,510) |
| Rendimientos abonados | <u>-</u> | <u>73,009,304</u> | <u>73,009,304</u> |
| Saldo al 31 de diciembre de 2022 | <u>\$ 365,437,804</u> | <u>\$ 268,703,179</u> | <u>\$ 634,140,983</u> |
| Saldo al 1 de enero de 2023 | \$ 365,437,804 | \$ 268,703,179 | \$ 634,140,983 |
| Neto de aportes y retiros | (24,191,318) | - | (24,191,318) |
| Rendimientos abonados | <u>-</u> | <u>50,608,560</u> | <u>50,608,560</u> |
| Saldo al 31 de diciembre de 2023 | <u>\$ 341,246,486</u> | <u>\$ 319,311,739</u> | <u>\$ 660,558,225</u> |

Véanse las notas que son parte integral de los estados financieros.

DocuSigned by:
Carolina Nieto
 2F6C264AFD3544C...
 Carolina Nieto Murillo
 Representante Legal (*)

DocuSigned by:
Lina Ochoa
 5BF44B20170A4A4...
 Lina María Ochoa Bustamante
 Contador Público (*)
 T.P. 113875 - T

DocuSigned by:
Yulieth Sanchez
 C1A927667BA6485...
 Yulieth Fernanda Sánchez Velandia
 Revisor Fiscal de Skandia
 Sociedad Fiduciaria S.A.
 T.P. 255772 - T
 Miembro de KPMG S.A.S.
 (Véase mi informe del 29 Febrero 2024)

(*) Los suscritos Representante Legal y Contador Público certificamos que hemos verificado previamente las afirmaciones contenidas en estos estados financieros y que los mismos han sido preparados con la información tomada fielmente de los libros de contabilidad del Fondo.

SKANDIA SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
 FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO SKANDIA COMPRAR PARA ARRENDAR - I
 Al 31 de diciembre de 2023
 (Con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2022)
 Estado de Flujos de Efectivo
 (Expresados en miles de pesos)

| | Nota | Por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 | 2022 |
|---|------|--|----------------------|
| Flujos de efectivo en actividades de operación | | | |
| Rendimientos abonados | | \$ 50,608,560 | \$ 73,009,304 |
| Conciliación entre los rendimientos abonados y el efectivo neto provisto por (usado en) las actividades de operación: | | | |
| Ganancia inversiones a valor razonable - Instrumentos de patrimonio | | (1,433) | (1,635) |
| Ganancia valoración en derechos fiduciarios | 10 | (13,547,813) | (21,595,406) |
| Ganancia revaluación propiedad de inversión | 11 | (9,207,823) | (28,891,318) |
| (Deterioro) recuperación de cuentas por cobrar | | (19,057) | 3,509 |
| Disminución en inversiones | | 1,610 | 1,660 |
| Disminución (aumento) de propiedades de inversión | | 230,658 | (131,072) |
| Aumento en derechos fiduciarios | | (1,246,721) | (4,433,710) |
| Aumento en cuentas por cobrar | | (334,055) | (51,679) |
| Aumento en cuentas por pagar | | 9,410 | 52,613 |
| Disminución en pasivos no financieros | | (19,196) | (46,755) |
| Neto aportes y retiros | | <u>(24,191,318)</u> | <u>(20,558,510)</u> |
| Flujo de efectivo neto provisto por (usado en) las actividades de operación | | <u>2,282,822</u> | <u>(2,642,999)</u> |
| Aumento (disminución) neta en el efectivo | | <u>2,282,822</u> | <u>(2,642,999)</u> |
| Efectivo al inicio del año | | <u>13,954,253</u> | <u>16,597,252</u> |
| Efectivo al final del periodo | | <u>\$ 16,237,075</u> | <u>\$ 13,954,253</u> |

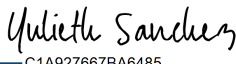
Véanse las notas que son parte integral de los estados financieros.

DocuSigned by:

 2F6C264AFD3544C...
 Carolina Nieto Murillo
 Representante Legal (*)

DocuSigned by:

 5BF44B20170A4A...
 Lina María Ochoa Bustamante
 Contador Público (*)
 T.P. 113875 - T

DocuSigned by:

 C1A927667BA6485...
 Yulieth Fernanda Sánchez Velandia
 Revisor Fiscal de Skandia
 Sociedad Fiduciaria S.A.
 T.P. 255772 - T
 Miembro de KPMG S.A.S.
 (Véase mi informe del 29 de Febrero 2024)

(*) Los suscritos Representante Legal y Contador Público certificamos que hemos verificado previamente las afirmaciones contenidas en estos estados financieros y que los mismos han sido preparados con la información tomada fielmente de los libros de contabilidad del Fondo.

SKANDIA SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO
SKANDIA COMPRAR PARA ARRENDAR - I
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2023
(Con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2022)
(Cifras expresadas en miles de pesos)

1. ENTIDAD REPORTANTE

El Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Cerrado Skandia Comprar para Arrendar I inició operaciones el 7 de mayo de 2011 de acuerdo con resolución de aprobación No. 2010085815-025 emitida el 9 de mayo de 2011 por la Superintendencia Financiera de Colombia, bajo el nombre de Cartera Colectiva Inmobiliaria Cerrada y por Compartimentos Interbolsa Inmobiliaria, administrada por Interbolsa S.A. Sociedad Administradora de Inversión (SAI).

El 16 de noviembre de 2012, la Superintendencia Financiera de Colombia expidió una orden administrativa mediante la cual ordenó a Interbolsa S.A. Sociedad Administradora de Inversión (SAI) suspender la vinculación de nuevos adherentes a las Carteras Colectivas administradas y convocar Asambleas informativas y deliberatorias, con el fin de determinar el futuro de las carteras colectivas administradas y notificar a los inversionistas del proceso de toma posesión y posterior liquidación.

Por tanto el día 4 de diciembre de 2012, los Inversionistas de la Cartera Colectiva Cerrada y por Compartimentos Interbolsa Inmobiliaria en Asamblea Extraordinaria decidieron trasladar la administración del Fondo de Inversión Colectiva a Skandia Sociedad Fiduciaria cuyo proceso fue formalizado el 1 de marzo de 2013, fecha en la cual inició la administración del Fondo de Inversión Colectiva por parte de Skandia Sociedad Fiduciaria S.A. y se hizo la inscripción de la misma ante la Superintendencia Financiera de Colombia.

El Fondo de Inversión Colectiva es de naturaleza inmobiliaria, y su política de inversión es una concentración mínima equivalente al setenta y cinco por ciento (75%) de los activos del Fondo en bienes inmuebles, en títulos de contenido hipotecario o inmobiliario; en derechos fiduciarios de patrimonios autónomos conformados por bienes inmuebles, o, en participaciones en Fondos de Inversión Colectiva Inmobiliarios y baja correlación con inversiones en instrumentos financieros de renta fija y variable.

El Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Cerrado Skandia Comprar para Arrendar - I, perteneciente a la Familia de Fondos Inmobiliarios autorizados por la Superintendencia Financiera de Colombia, cuya política de inversión está orientada a la adquisición de inmuebles que cuenten con contrato de arrendamiento vigente o de inmuebles desocupados pero que tengan el potencial de generar ingresos derivados del arrendamiento u otro tipo de explotación económica similar sobre los mismos, o en inmuebles por construir o en proceso de construcción que cuenten con un potencial importante de generación futura de cánones de arrendamiento.

El Fondo de Inversión Colectiva es cerrado, es decir los derechos de los inversionistas del compartimento sólo se redimirán al vencimiento del término de duración de este y conforme al proceso establecido para su liquidación.

La Administración aprobó la transmisión de los estados financieros del Fondo con corte al 31 de diciembre de 2023 ante la Superintendencia Financiera de Colombia el 02 de enero de 2024.

(Continúa)

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

El Fondo se encuentra activo y la última rendición de cuentas se efectuó con corte al 31 de diciembre de 2023 y fue enviada el 15 de enero de 2024 a los partícipes.

2. BASES DE PREPARACIÓN

2.1 Marco técnico normativo

Los estados financieros individuales han sido preparados de acuerdo con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia (NCIF), establecidas en la Ley 1314 de 2009, reglamentadas por el Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015 modificado por los Decretos 2496 de 2015, 2131 de 2016, 2170 de 2017, 2483 de 2018, 2270 de 2019, 1432 de 2020, 938 de 2021 y 1611 de 2022. Las NCIF se basan en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) completas, emitidas y traducidas oficialmente al español por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board – IASB, por sus siglas en inglés).

El Fondo aplica a los presentes estados financieros la siguiente excepción contemplada en el Título 4 Regímenes especiales del Capítulo 1 del Decreto 2420 de 2015:

La NIC 39 y la NIIF 9 respecto de la clasificación y la valoración de las inversiones, para estos casos se continúa aplicando lo requerido en la Circular Básica Contable y Financiera de la Superintendencia Financiera de Colombia (SFC).

Estos estados financieros fueron autorizados para emisión por la Junta Directiva el XX de febrero de 2024.

2.2 Bases de medición y presentación

Los estados financieros individuales del Fondo han sido preparados sobre la base del costo histórico con excepción de las siguientes partidas importantes incluidas en el estado de situación financiera:

- Efectivo.
- Inversiones a valor razonable con cambios en resultados
- Las propiedades de inversión son medidas al valor razonable con cambios en resultados.

2.3 Moneda funcional y de presentación

Las partidas incluidas en los estados financieros del Fondo se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera el Fondo (pesos colombianos). Los estados financieros se presentan “en pesos colombianos”, que es la moneda funcional de la Sociedad Fiduciaria y la moneda de presentación.

(Continúa)

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

Toda la información es presentada en miles de pesos y se redondeó a la unidad más cercana.

2.4 Uso de estimaciones y juicios

La preparación de los estados financieros requiere que el Fondo realice juicios, estimaciones y supuestos contables que afectan los montos de ingresos y gastos, activos y pasivos, y revelaciones relacionadas, y también la revelación de pasivos contingentes al cierre del período sobre el que se informa. Estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible en la fecha de emisión de los presentes estados financieros, pero es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlos en períodos próximos, lo que se haría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en los correspondientes estados financieros futuros.

En la aplicación de las políticas contables del Fondo se realizó juicios y estimaciones, que tienen efecto sobre los importes reconocidos en los presentes estados financieros, sobre información del valor razonable de las inversiones en propiedades de inversión que fueron valuados usando asunciones basadas en datos observables de mercado del sector inmobiliario.

La inversión en derechos fiduciarios se registra sobre la participación en los Patrimonios Autónomos denominados Yacaré, California II, Proyecto Milla de Oro, y Proyecto Sequoya, que se reconocen como propiedades de inversión y son valuadas a valor razonable usando asunciones basadas en datos observables de mercado del sector inmobiliario.

3. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Las políticas contables y las bases establecidas a continuación han sido aplicadas consistentemente en la preparación de los estados financieros de acuerdo con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia (NCIF), a menos que se indique lo contrario.

3.1 Efectivo

Los movimientos de cuentas bancarias en moneda nacional en bancos y otras entidades financieras, son registrados en el rubro del disponible, estos movimientos son conciliados con los respectivos estados de cuenta de forma mensual.

El efectivo representa un medio de pago compuesto por recursos de liquidez inmediata, se incluyen en el efectivo disponible en caja, depósitos bancarios (cuentas de ahorro y corriente), los mismos están sujetos a riesgo poco significativo de cambios en su valor.

3.2 Inversiones a valor razonable con cambios en resultados

Se Incluyen las inversiones adquiridas por el Fondo con la finalidad de mantener una reserva secundaria de liquidez, adquirir el control directo o indirecto de cualquier sociedad del sector financiero o de servicios, cumplir con disposiciones legales o reglamentarias, o con el objeto

(Continúa)

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

exclusivo de eliminar o reducir el riesgo de mercado a que están expuestos los activos, pasivos u otros elementos de los estados financieros.

Las inversiones a valor razonable corresponden a todo valor o título y, en general, cualquier tipo de inversión que ha sido adquirida con el propósito principal de obtener utilidades por las fluctuaciones a corto plazo del precio.

A partir del 1 de junio de 2021, las participaciones en fondos de inversión colectiva cerrados, fondos de capital privado, patrimonios autónomos, o en procesos de titularización, inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores los cuales se valoran de acuerdo con el precio suministrado por el proveedor de precios para valoración designado como oficial para el segmento correspondiente (antes se debían valorar teniendo en cuenta el valor de la unidad calculado por la sociedad administradora, al día inmediatamente anterior al de la fecha de valoración).

Cuando el proveedor considere que no hay información suficiente de negociaciones o registros de operaciones en el mercado para calcular el valor razonable de las mismas se utiliza como insumo el valor de la unidad calculado por la sociedad administradora al día inmediatamente anterior al de la fecha de valoración.

La diferencia que se presente entre el valor razonable actual y el inmediatamente anterior del respectivo valor se registran como un mayor o menor valor de la inversión, afectando los resultados del período.

3.3 Inversiones en derechos fiduciarios

Los derechos fiduciarios corresponden a las inversiones efectuadas por el Fondo a través de patrimonios autónomos administrados por Alianza Fiduciaria, Itaú Asset Management Colombia S.A. Sociedad Fiduciaria y Fiduciaria Bogotá S.A, de los cuales el activo subyacente corresponde a inmuebles ubicados en las ciudades de Medellín, Cali, Barranquilla, Funza y Bogotá.

Las inversiones en derechos fiduciarios que posee el Fondo a través de Fideicomisos son actualizadas reconociendo la variación presentada entre el valor de la inversión (libros) y el nuevo valor del patrimonio del fideicomiso, (certificación patrimonial o estados financieros), como un mayor o menor valor de la inversión con cambios en el resultado. Las rentas percibidas de aquellos proyectos que se han terminado son reconocidas como ingresos por arrendamiento.

La participación en el derecho fiduciario que tiene el Fondo en los Fideicomisos Yacaré y Sequoya se actualiza teniendo en cuenta el avalúo comercial suministrado por el administrador del Fideicomiso.

La participación en el derecho fiduciario que tiene el Fondo en el Fideicomiso Parque Logístico California se actualiza en un plazo máximo de tres meses, con base en los estados financieros

(Continúa)

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

entregados por el administrador del Fideicomiso y teniendo en cuenta el porcentaje de la participación del Fondo en dicho fideicomiso.

3.4 Propiedades de inversión

Se reconocerá como propiedades de inversión, los bienes que cumplan con todos los criterios que se mencionan a continuación:

- Que de él sea probable que se deriven beneficios económicos futuros.
- Propiedades (terrenos o edificios, considerados en su totalidad o en parte, o ambos) que se tienen para obtener rentas, plusvalía o ambas.
- No están destinados al suministro de algún servicio para el Fondo, ni a fines administrativos.

Su medición posterior es por el modelo del valor razonable, son valoradas a partir del avalúo comercial efectuado por una entidad externa, idónea e independiente con una periodicidad anual, este valor es actualizado de forma diaria a partir de la Unidad de Valor Real (UVR).

Las pérdidas o ganancias derivadas de un cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluirán en el resultado del periodo en que surjan.

Las propiedades de inversión cuya medición posterior es al valor razonable del activo no se deprecian.

3.5 Cuentas por cobrar

Son activos financieros con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo, el Fondo no tiene la intención de vender inmediatamente o en el corto plazo, su reconocimiento inicial y posterior es por el valor de la transacción.

Corresponden a pagos pendientes de cobro por arrendamiento, utilidades generadas por la participación en los derechos fiduciarios y anticipos realizados a los proyectos inmobiliarios, estos último son a corto plazo y se legalizan al momento de firmar la escritura pública.

Para este tipo de cuentas por cobrar no se evidencian cambios al aplicar la NIIF 9, puesto que la categoría de costo amortizado que aplica el Fondo cumple con los criterios de clasificación descritos en la norma, es decir, se reconocen posteriormente las cuentas por cobrar a costo amortizado a través de la tasa de interés efectiva cuando tienen un plazo superior a 12 meses.

Para aquellas cuentas por cobrar de corto plazo, se mantienen por su precio de transacción debido a que no se presenta un componente financiero significativo.

(Continúa)

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

El Fondo reconoce una corrección de valor por pérdidas crediticias esperadas sobre sobre las cuentas por cobrar.

En cada fecha de presentación, el Fondo mide el valor por pérdidas por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo, es decir, durante toda la vigencia de la cuenta por cobrar.

El Fondo reconoce en el resultado del periodo y/o ejercicio, como una ganancia o pérdida por deterioro de valor, el importe de las pérdidas crediticias esperadas (o reversiones) en la fecha de presentación.

Al medir las pérdidas crediticias esperadas, el Fondo, considerará el riesgo o probabilidad de que ocurra una pérdida crediticia, reflejando la posibilidad de que ocurra y de que no ocurra esa pérdida crediticia, incluso si dicha posibilidad es muy baja.

3.6 Cuentas por pagar

Agrupar las cuentas que representan las obligaciones contraídas en desarrollo del giro ordinario del Fondo, así como comisiones y proveedores.

Se reconocen las obligaciones adquiridas por el Fondo con terceros, originadas en el desarrollo de sus actividades y de las cuales se espera a futuro, la salida de un flujo financiero fijo o determinable a través de efectivo, equivalente de efectivo u otro instrumento. La medición inicial y medición posterior corresponde al valor de la transacción. Estas obligaciones son a corto plazo.

3.7 Pasivos no financieros

Registra obligaciones causadas y pendientes de pago por concepto de custodia de títulos, servicio de sistema transaccional MEC, honorarios, gastos bancarios, entre otros. La medición de las partidas reconocidas como otros pasivos corresponden al importe por pagar al tercero, de acuerdo con las condiciones inicialmente pactadas y legalizadas, ya que aplicar el costo amortizado sobre la misma no genera un cambio significativo de valor, por ser una partida de corto plazo, y además no tienen efecto de financiación o cobro de intereses, por tanto, el reconocimiento equivale al valor nominal de cobro realizado a la entidad.

3.8 Reconocimiento de ingresos

El Fondo reconoce los ingresos cuando el importe de estos se puede medir fiablemente, sea probable que los beneficios económicos fluyan hacia el Fondo, que se cumplan con los criterios definidos para cada una de las actividades del Fondo, adicionalmente los ingresos se reconocen en la medida del grado de terminación de la prestación final del servicio, se realiza en el periodo contable en el que tiene lugar la prestación del servicio y estos ingresos se medirán al valor razonable de la contraprestación, recibida o por recibir.

(Continúa)

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

Los ingresos de actividades ordinarias corresponden a la valoración diaria de las inversiones y títulos.

Para los ingresos provenientes de propiedades de inversión el cambio de estas, por concepto de los avalúos comerciales efectuados y/o por los movimientos de la unidad de valor real (UVR) se reconocen como un ingreso siempre y cuando corresponda a un mayor valor de la propiedad de inversión.

Los recursos percibidos por la utilización de los inmuebles se reconocen en alícuotas lineales diarias (de acuerdo con el número de días del mes correspondiente). Lo anterior se realizará por causación cuando los recursos sean entregados en periodos vencidos o por ingresos percibidos por anticipado, cuando éste sea el caso.

3.9 Reconocimiento de gastos

De acuerdo con el reglamento del Fondo de Inversión Colectiva, los siguientes gastos estarán a cargo del Fondo:

- Los impuestos y contribuciones que graven directamente los bienes inmuebles y demás activos del Fondo, los valores o los ingresos del mismo, así como los costos relacionados con el traspaso de la propiedad de los bienes inmuebles y el registro de tales inmuebles cuando a ello haya lugar.
- La remuneración de la Sociedad Fiduciaria y del Gestor Externo en caso de existir.
- Los gastos bancarios que se originen en el depósito y transferencia de los recursos del Fondo.
- Los gastos derivados de la realización de operaciones a través de los sistemas de negociación y los gastos en que se incurra en desarrollo de operaciones de crédito o por el otorgamiento de garantías por parte del Fondo con el propósito de realizar inversiones.
- Los gastos en que llegue a incurrirse por el pago de comisiones relacionadas con la intermediación comercial que permita la celebración de cualquier tipo de negocio por medio del cual el Fondo reciba, alquile o enajene activos admisibles de acuerdo con la política de inversión contenida en este reglamento, así como las relacionadas con la realización de operaciones, así como la participación en sistemas de negociación de valores.
- El valor de los seguros y amparos de los activos del Fondo, distintos de la garantía de que trata el artículo 1.9 del Reglamento del Fondo, incluyendo los seguros para mantener la integridad de los inmuebles.
- Los gastos en los que se incurra por concepto de comisiones fiduciarias cuando a ello haya lugar.

(Continúa)

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

- Los gastos de seguros de responsabilidad civil (daños y perjuicios), pólizas de cumplimiento, garantías bancarias y en general garantías para participar en los procesos de realización de inversiones.
- El costo del contrato de custodia de los valores que hagan parte del portafolio del Fondo.
- Los gastos en los que se incurra por concepto de coberturas o derivados.
- Los costos de inscripción y sostenimiento de los valores ante el Registro Nacional de Valores y en la Bolsa de Valores de Colombia.
- Los gastos relacionados con los avalúos de los inmuebles y los honorarios de los agentes especializados en valoración de inmuebles, cuando estos sean designados.
- El valor de las cuotas de administración de los inmuebles, así como de los pagos por servicios públicos.
- Los pagos por mantenimiento y reparación de los inmuebles en materia de mejoras necesarias.
- Los gastos vinculados a los estudios previos y/o concomitantes a la adquisición, venta, administración y mantenimiento de los inmuebles, tales como estudios de títulos, estructuración legal, estudios ambientales, avalúos de reconstrucción, evaluación técnica y/o estructural, cuotas de administración y erogaciones que se generen con cargo a los inmuebles.
- Los honorarios y gastos causados a favor del auditor externo de la misma, cuando éste sea designado por la Asamblea de Inversionistas del Fondo.
- La comisión del administrador inmobiliario por la administración y mantenimiento de los inmuebles que hacen parte del Fondo, en el evento en que el mismo sea designado.
- Los honorarios y gastos en que se incurra con motivo de la defensa jurídica del Fondo y de los inmuebles y otros activos que hagan parte del Fondo.
- Los gastos en que incurra para la citación y celebración de las Asambleas de los Inversionistas.
- Los honorarios y gastos causados a favor de los miembros del Comité de Inversiones Inmobiliarias.
- El costo del servicio de información del proveedor de precios necesario para la valoración del Fondo.
- El costo del contrato de depósito de los valores que componen el portafolio del Fondo.

(Continúa)

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

- Los honorarios y gastos causados por la revisoría fiscal del Fondo.
- El costo de elaboración y envío de los extractos.
- Los derivados de la calificación del Fondo, si la Sociedad Administradora decide que debe ser calificado, sin perjuicio de lo establecido en el Artículo 3.1.1.3.6 del Decreto 2555 de 2010, o cualquier norma que lo modifique, complemente o derogue.
- Los intereses y demás rendimientos financieros que deban cancelarse por razón de operaciones de reporto o repo pasivos, simultáneas pasivas y transferencias temporales de valores y para el cubrimiento de los costos de los créditos y otras operaciones apalancadas que se encuentren autorizadas si a ellas hubiere lugar de acuerdo con el Reglamento.

Los gastos o emolumentos no establecidos en el reglamento de inversión serán asumidos por la Sociedad Fiduciaria.

Los gastos y obligaciones señalados serán aplicados a prorrata entre los Inversionistas de acuerdo con el número de unidades de participación de las cuales sean titulares.

Para los gastos provenientes de propiedades de inversión el cambio de estas, por concepto de los avalúos comerciales efectuados y/o por los movimientos de la unidad de valor real (UVR) se reconocen como un ingreso siempre y cuando corresponda a un mayor valor de la propiedad de inversión.

Comisión por administración

La Sociedad Fiduciaria percibe como único beneficio, una comisión a cargo del Fondo equivalente a un porcentaje fijo efectivo anual descontada diariamente, calculada sobre el valor de cierre del Fondo del día anterior y de acuerdo con los diferentes tipos de participación como se muestra a continuación:

| Tipo de participación | Porcentaje fijo (E.A.) |
|------------------------------|-------------------------------|
| Tipo B | 1.50% |
| Tipo C | 1.50% |

Para este fin, se aplica la siguiente formula: Valor Comisión Diaria = Valor de cierre del día anterior * $\{[(1 + \text{Porcentaje de Comisión E.A.})^{(1/365)}] - 1\}$.

3.10 Partes relacionadas

De acuerdo con NIC 24 una parte relacionada es una persona o entidad que está vinculada con el Fondo y que podría ejercer control o control conjunto, influencia significativa o se consideró miembro del personal clave de la gerencia del Fondo o de la entidad que lo administra. Dentro

(Continúa)

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

de la definición de parte relacionada se incluye: a) personas y/o familiares relacionados con el Fondo, entidades que son miembros del mismo grupo, asociadas o negocios conjuntos de la entidad o de entidades del grupo. Las partes relacionadas para el Fondo son las siguientes:

- Sociedad administradora Skandia Sociedad Fiduciaria
- Personal clave de la gerencia: Incluye miembro de comité de inversiones y gerente
- Entidades del grupo Skandia Colombia

4. **NORMAS EMITIDAS NO EFECTIVAS**

Los siguientes pronunciamientos contables emitidos son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2024, y no han sido aplicados en la preparación de estos estados financieros. El Fondo tiene previsto adoptar los pronunciamientos contables que les correspondan en sus respectivas fechas de aplicación y no anticipadamente.

La Sociedad considera que las enmiendas emitidas por el IASB durante el primer semestre de 2021, que fueron adoptadas mediante el Decreto 1611 de 2022, aplicables a partir del 1 de enero 2024 y de mayor relevancia para el Fondo, no tendrán un impacto significativo sobre los estados financieros. A continuación, se relacionan las enmiendas.

a. Definición de Estimaciones Contables (modifica la NIC 8).

Se define claramente una estimación contable: “Estimaciones contables son importes monetarios, en los estados financieros, que están sujetos a incertidumbre en la medición”.

El origen del proyecto radica en la dificultad existente al distinguir entre un cambio en una política contable, y un cambio en una estimación contable que surgían de las definiciones establecidas en la NIC 8, la enmienda no tiene modificaciones que resulten difíciles de aplicar al momento de realizar la implementación por parte de la Administradora.

Las modificaciones aclaran la relación entre las políticas y las estimaciones contables, especificando que una compañía desarrolla una estimación contable para alcanzar el objetivo previamente definido en una política contable. Al mejorar la definición de estimaciones contables, y su diferenciación con políticas contables, se genera una mayor comprensión de las NIIF, por lo que se espera no generar impactos materiales sobre la información financiera.

b. Información a revelar sobre Políticas Contables (modifica la NIC 1).

Se modifica la palabra “significativas” por “materiales o con importancia relativa”. La razón de lo anterior se debe a que el término “significativo” no se encuentra definido por las NIIF, mientras que el término “materiales o con importancia relativa”, si se encuentra definido (NIC 1 párrafos FC76L y FC76M).

(Continúa)

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

La enmienda clarifica la revelación en las notas a los estados financieros las políticas contables materiales o con importancia relativa. Lo anterior genera una mayor comprensión de las notas, por ello se espera no generar impactos materiales sobre la información.

5. DETERMINACIÓN DE VALORES RAZONABLES

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

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

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

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

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

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

Nivel 3: son datos de entrada no observables en el mercado. Esta categoría incluye todos los instrumentos para los que la técnica de valoración incluye datos de entrada que no se basan en datos observables y los datos de entrada no observables tienen un efecto significativo sobre la valoración del instrumento. Esta categoría incluye instrumentos que son valorizados sobre la base de precios cotizados para instrumentos similares para los que se requieren ajustes o supuestos no observables significativos para reflejar las diferencias entre los instrumentos.

El nivel de jerarquía en el cual la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad se determina con base en la entrada del nivel más bajo que sea significativo. Para ello, la importancia de una entrada se evalúa con relación a la medición del valor razonable en su totalidad.

(Continúa)

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

Los instrumentos financieros que cotizan en mercados que no se consideran activos, pero que se valoran de acuerdo con precios de mercado cotizados, cotizaciones de proveedores de precios o fuentes de precio alternativas apoyadas por entradas observables, se clasifican en el nivel 2.

| Títulos Aplicables | Tipo de Método | Nivel de Jerarquía |
|---------------------------|--|---------------------------|
| Derechos fiduciarios | Valor de la unidad reportado por la sociedad administradora. | 2 |

Si una medición del valor razonable utiliza entradas observables que requieren ajustes significativos con base en insumos no observables, dicha medición es una medición de nivel 3.

La evaluación de la importancia de un insumo particular en la medición del valor razonable en su totalidad requiere juicio profesional, teniendo en cuenta factores específicos del activo o del pasivo.

Se considera datos observables aquellos datos del mercado que ya están disponibles, que son distribuidos o actualizados regularmente por el proveedor de precios, que son confiables y verificables, que no tienen derechos de propiedad, y que son proporcionados por fuentes independientes que participan activamente en el mercado.

Precia S.A. realiza un ordenamiento jerárquico sobre los tipos de cálculos realizados para la obtención de los precios dependiendo de la disponibilidad de información así:

Tipo 1: Son cálculos que provienen de sistemas de negociación o cotizaciones de parte de las entidades que negocian estos títulos.

Tipo 2: Son precios que resultan de la aplicación de modelos que incorporan información observable en el mercado.

Finalmente, a continuación se relaciona la asignación del nivel de jerarquía para cada de instrumento financiero considerado entre otros aspectos el método de valoración.

A continuación, se determina la jerarquía de valor razonable de los instrumentos financieros medidos a valor razonable al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022.

| 31 de diciembre de 2023 | Nivel 2 | Total |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Inversiones derechos fiduciarios | \$ <u>283,663,997</u> | \$ <u>283,663,997</u> |
| Inversiones derechos fiduciarios total | \$ <u>283,663,997</u> | \$ <u>283,663,997</u> |
| Emisores nacionales | \$ <u>7,433</u> | \$ <u>7,433</u> |

(Continúa)

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

| 31 de diciembre de 2023 | Nivel 2 | Total |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Instrumentos de patrimonio y participación total | \$ <u>7,433</u> | \$ <u>7,433</u> |
| Inmuebles comerciales | \$ <u>360,901,978</u> | \$ <u>360,901,978</u> |
| Inmuebles comerciales Total | \$ <u>360,901,978</u> | \$ <u>360,901,978</u> |
| 31 de diciembre de 2022 | Nivel 2 | Total |
| Inversiones derechos fiduciarios | \$ <u>268,869,463</u> | \$ <u>242,840,347</u> |
| Inversiones derechos fiduciarios total | \$ <u>268,869,463</u> | \$ <u>242,840,347</u> |
| Emisores nacionales | \$ <u>7,610</u> | \$ <u>7,635</u> |
| Instrumentos de patrimonio y participación total | \$ <u>7,610</u> | \$ <u>7,635</u> |
| Inmuebles comerciales | \$ <u>351,924,813</u> | \$ <u>322,902,423</u> |
| Inmuebles comerciales Total | \$ <u>351,924,813</u> | \$ <u>322,902,423</u> |

(1) La principal variación de las Inversiones en derechos fiduciarios con respecto a diciembre de 2022 por valor de \$14,794,534 se presenta como consecuencia de los flujos de arrendamientos (57%), la variación de la UVR o avalúos (41%) y las cuentas de ahorro aportaron el 2%.

(2) A diciembre de 2023 se presenta variación en las inversiones de Inmuebles comerciales con respecto a diciembre de 2022 por valor de \$8,977,165 debido principalmente al comportamiento de estos activos, que se vieron impulsados por los flujos de arrendamientos.

Al 31 de diciembre de 2023 no se presentaron transferencias de niveles de jerarquías.

Durante el 2023 el valor de mercado de los títulos que componen el portafolio presentó un valor máximo de \$644,573,408, un valor mínimo de \$616,696,124 y un promedio de \$631,911,495.

Los Títulos de patrimonio clasificados en nivel de jerarquía 2 son valoradas a precios de mercado, teniendo como insumo observable el precio de valoración entregado por el proveedor de precios Precia S.A.

El Fondo contrata evaluadores independientes para realizar el avalúo comercial de los inmuebles, teniendo en cuenta la valuación del terreno, técnica residual, enfoque de costos, enfoque corporativo de mercado y enfoque de ingresos (análisis de flujo) para obtener un valor de mercado final y se han clasificado en nivel 2, esto teniendo en cuenta que las metodologías utilizadas incorporan criterio de mercado.

(Continúa)

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

6. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

Skandia dentro de su Gobierno Corporativo define un modelo de gestión de riesgos el cual comprende el Sistema Integral de Administración de Riesgos (SIAR), que permite realizar el monitoreo de las diferentes exposiciones asociadas a cada uno de los portafolios que permiten garantizar el cumplimiento tanto de instrucciones normativas como internas con el objetivo de mitigar los riesgos a los cuales se exponen los portafolios a través de cada una de sus inversiones. Este modelo es un conjunto de políticas, estrategias, prácticas, procedimientos, metodologías, controles y umbrales y/o límites adoptados por la entidad de manera integrada y coordinada.

La Compañía en desarrollo de sus operaciones se encuentra expuesta a diversos riesgos financieros, entre los cuales se destacan los siguientes:

- Riesgo de mercado
- Riesgo de crédito y contraparte
- Riesgo de liquidez

La Fiduciaria en la administración del Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Inmobiliario Skandia Comprar para Arrendar -1, aplica tanto las disposiciones referentes al Gobierno Corporativo como a la gestión de riesgos establecida para Skandia Sociedad Fiduciaria S.A.

Adicionalmente, se relacionan los riesgos asociados a los activos inmobiliarios:

- Riesgo de precio: El sector inmobiliario, como todo sector económico, está sujeto a cambios cíclicos en el precio de los activos. Los precios de los inmuebles pueden variar negativamente o experimentar cambios en sus índices de valorización. Aunque la valorización de la finca raíz en el país y en el exterior ha mostrado estabilidad en periodos largos de tiempo y el Fondo de Inversión Colectiva opera sobre la base de mantener un portafolio adecuadamente diversificado y ser flexible para adaptarse a los cambios cíclicos mencionados, pueden presentarse eventos de caídas de precio o desvalorizaciones de los activos que componen el Fondo de Inversión Colectiva, las cuales se reflejarán en el precio de las unidades que conforman las participaciones. En todo caso, considerando tanto las tendencias históricas como las perspectivas que muestra el sector, así como la naturaleza cerrada y plazo del fondo, se considera que este riesgo tendrá un impacto moderado.
- Riesgo de tipo de cambio: El riesgo de tipo de cambio se origina en la adquisición para el Fondo de Inversión Colectiva de inversiones denominadas o expresadas en monedas distintas del peso. Este riesgo se define como la probabilidad de incurrir en pérdidas derivadas de las posibles fluctuaciones de los tipos de cambio. El comportamiento de las tasas de cambio en el mercado obedece a un conjunto de variables cuyo control es ajeno a la Sociedad Administradora. Es permanentemente cambiante o susceptible al cambio. Cuando se adquiere una inversión para el Fondo de Inversión Colectiva que se encuentre

(Continúa)

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

denominada o expresada en una moneda distinta del peso, dicha inversión inicialmente se registra en su contabilidad por el precio de adquisición, pero este valor debe ajustarse periódicamente de acuerdo con las fluctuaciones que presente el tipo de cambio de la moneda en la cual se encuentre denominada o expresada la inversión de que se trate, las cuales pueden ser positivas o negativas dependiendo del comportamiento del mercado. Las variaciones en los tipos de cambio afectan el valor del patrimonio o valor neto del Fondo de Inversión Colectiva y por ende el valor del derecho o unidad de participación. Estas variaciones dan lugar a un cierto factor de riesgo que se incrementa de acuerdo con la volatilidad que exista en el precio de las monedas en las que se mantengan inversiones. En el evento en que los activos o inversiones denominadas o expresadas en monedas distintas al peso colombiano queden descubiertos, la Sociedad Administradora podrá mitigar el riesgo de tipo de cambio realizando operaciones sobre instrumentos derivados. Este riesgo se considera bajo si se tiene en cuenta que apenas un pequeño porcentaje de los activos totales de los fondos podrá estar representado en inversiones denominadas o expresadas en dólares de los Estados Unidos de América o en otras divisas.

- **Riesgo de contraparte en la compra y venta de inmuebles:** Se refiere a la probabilidad de que transacciones inmobiliarias no sean perfeccionadas por falta de cumplimiento de la contraparte ya sea en los negocios preparatorios o el pago. El Comité de Inversiones Inmobiliarias del Fondo de Inversión Colectiva fijará políticas claras que impidan la concentración y exijan unos estándares mínimos de seguridad, con el fin de minimizar este tipo de riesgos, teniendo en cuenta lo cual se considera que este riesgo tendrá un impacto moderado en el Fondo de Inversión Colectiva.
- **Riesgo de liquidez:** Este riesgo hace referencia a la liquidez de los activos del Fondo de Inversión Colectiva, es decir la posibilidad de encontrar, cuando se requiera y dada la política de desinversión de este, compradores para los activos que forman parte de su portafolio. La liquidez de los activos que componen el objetivo principal del Fondo de Inversión Colectiva, como los bienes inmuebles, es relativa y depende no sólo de la valorización de estos, sino de las condiciones del mercado. Sin embargo, dado el término de duración del Fondo de Inversión Colectiva, ello no necesariamente implica un riesgo de liquidez, ya que solo hasta la liquidación del fondo de que se trate, se haría estrictamente necesaria la venta de los activos. Teniendo en cuenta la estrategia de inversión y el proceso de selección e identificación de activos inmobiliarios se considera que el impacto de este riesgo será moderado.
- **Riesgo por deterioro y adecuación de inmuebles:** Hace referencia a la posibilidad de que los inmuebles del Fondo de Inversión Colectiva deban ser objeto de reparación o adecuación, como consecuencia de su uso normal, de eventos extraordinarios o de daños intencionales, por encima de lo originalmente presupuestado. Teniendo en cuenta los seguros que amparan los daños en la propiedad que serán tomados y renovados por el Fondo de Inversión Colectiva, se considera que el impacto de este riesgo será moderado.
- **Riesgo jurídico:** Se refiere a la probabilidad de que surjan eventos que impidan o perturben el ejercicio de los derechos del Fondo de Inversión Colectiva como propietario de los

(Continúa)

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

inmuebles, por deficiencias en los títulos que acrediten la misma, o actos de terceros tales como la invasión de los inmuebles, presentación de pruebas que acrediten posesión, la existencia de contratos de arrendamiento por escritura pública, la tradición del inmueble, etc. Le corresponde a la Sociedad Administradora verificar la suficiencia legal de los títulos con los que se acredite la propiedad de los inmuebles a adquirir. La Sociedad Administradora se asegurará de que existan profesionales idóneos en el momento de la compra del respectivo inmueble, a través de los cuales se adelante el correspondiente estudio de títulos, con el fin de minimizar este riesgo, el cual en todo caso se considera de bajo impacto.

- **Riesgo de vacancia:** Es el riesgo al que está expuesto un inmueble cuando, tras haber sido adquirido, no es posible celebrar sobre él un contrato de arrendamiento, o una vez vencido el contrato celebrado, no es posible lograr su renovación o celebrar un nuevo contrato con otra persona en un tiempo determinado. Este riesgo impacta a los fondos cuya estrategia busque la obtención de rentas a través de arrendamientos.

La política de inversión y el conocimiento del equipo de la sociedad administradora permitirán tener una política de inversión que incluya activos que minimicen la ocurrencia de estos eventos. Así por ejemplo la adquisición de inmuebles con características especiales y escasas en el mercado que los hagan altamente demandados, que cuenten al mismo tiempo con contratos de arriendo a mediano plazo, con arrendatarios de probada solvencia económica, minimizan la posibilidad de la ocurrencia de la vacancia del inmueble.

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

Marco de administración de riesgo

La Junta Directiva (JD) de la Sociedad Administradora es responsable por establecer y supervisar la estructura de administración de riesgos, de igual manera monitorea periódicamente la efectividad e idoneidad del sistema de administración para realizar una adecuada gestión de los riesgos y su concordancia con el plan de negocio y con las economías y mercados en donde opera la entidad. Este órgano de administración designa al Comité de Riesgos Inmobiliarios el cual tiene como principal función realizar el seguimiento al perfil y apetito de riesgo del portafolio. Adicionalmente, será el encargado de informar a la JD sobre los principales resultados y emitir las correspondientes recomendaciones, cuando resulte necesario.

La entidad debe desarrollar la gestión de riesgos de tal forma que sea organizacionalmente independiente de las unidades de negocio, áreas de tecnología y demás dependencias con el objetivo de evitar cualquier posible conflicto de interés.

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

Las políticas de administración de riesgo definidas por la Compañía son establecidas con el objeto de identificar, medir, controlar y monitorear los riesgos a los cuales se encuentra expuesta la entidad en desarrollo de sus operaciones considerando su perfil y apetito de riesgo.

Por otro lado, el área de Auditoría de la Administradora supervisa y evalúa de manera periódica el cumplimiento y efectividad del sistema de administración de riesgo definido por la Compañía. La evaluación realizada deberá responder a los cambios en el entorno y en el perfil de riesgo de la entidad, así como basarse en los riesgos que esta enfrenta.

6.1 Riesgo de crédito y contraparte

El riesgo de crédito representa la posibilidad de incurrir en pérdidas o disminución del valor de los activos como consecuencia del deterioro del emisor generando el incumplimiento en el pago del capital, intereses y/o rendimientos asociados a cada una de las inversiones.

Por otro lado, el riesgo de contraparte representa la posibilidad de incurrir en pérdidas como consecuencia del incumplimiento de una contraparte, eventos en los cuales se deberá atender con recursos líquidos del portafolio o con la materialización de una pérdida.

Para mitigarlos se cuenta con un sistema de gestión de riesgo de crédito y contraparte que permite a través de las etapas de identificación, medición, control y monitoreo establecer niveles de exposición, las cuales se sustentan en la definición de límites máximos tanto para emisores como contrapartes en función de metodologías internas las cuales involucran variables tanto cuantitativas como cualitativas. Lo anterior, con el objetivo de mantener el perfil de riesgo de la entidad.

Desde la Coordinación de Riesgo de Fondos de Capital Privado e Inmobiliarios Administrados y con el apoyo de la Dirección de Riesgos Financieros se realiza un monitoreo permanente sobre los diferentes emisores y contrapartes con el fin de identificar alertas tempranas ante posibles cambios significativos que ayuden a mitigar una posible materialización de algún evento de riesgo de crédito.

Adicionalmente, la Coordinación de Riesgo de Fondos de Capital Privado e Inmobiliarios Administrados de la Sociedad Administradora se encuentra a cargo del Manual de Riesgo de Crédito para el Fondo Inmobiliario, aprobado por la Junta Directiva, el cual establece los lineamientos para la evaluación y monitoreo del Riesgo de Crédito de los arrendatarios de los inmuebles propiedad del Fondo Inmobiliario.

A pesar de los impactos negativos presentados durante los últimos años generados por temas a nivel económico, político y social tanto a nivel local como internacional que han sido determinantes en el comportamiento del mercado, hasta el momento se mantiene una perspectiva estable sobre el perfil de riesgo de crédito de los emisores y arrendatarios que componen el portafolio de inversión, lo cual se fundamenta en las mediciones y monitoreo realizado por la Compañía.

(Continúa)

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

A continuación, se detalla la concentración por calificación de los títulos invertidos y propiedades de inversión del Fondo con corte de diciembre de 2023 y 2022 (incluye efectivo, efectivo, inversiones y propiedades de inversión):

| Calificación | 31 de diciembre de 2023 | |
|--------------------------------|-------------------------|--------------------|
| | Valor de mercado | % de concentración |
| No requiere / Sin Calificación | \$ 644,573,408 | 97.54% |
| F1+ / BRC 1+ / VrR 1+ | <u>16,237,075</u> | <u>2.46%</u> |
| Total | <u>\$ 660,810,483</u> | <u>100%</u> |

| Calificación | 31 de diciembre de 2022 | |
|--------------------------------|-------------------------|--------------------|
| | Valor de mercado | % de concentración |
| AAA / Aaa | \$ 7,610 | 0.0% |
| No requiere / Sin Calificación | 620,794,276 | 97.80% |
| F1+ / BRC 1+ / VrR 1+ | <u>\$13,954,253</u> | <u>2.2%</u> |
| Total | <u>\$ 634,756,139</u> | <u>100%</u> |

Los activos a los cuales no se les asigna calificación por su naturaleza y que por ende tienen una escala de No Aplica o de Sin Calificación, son las inversiones nacionales en Activos Inmobiliarios, entre otros de similar característica.

Las calificaciones nacionales de corto y largo plazo corresponden a las escalas asignadas por las Calificadoras de Riesgo autorizadas por la Superintendencia Financiera de Colombia (Fitch Ratings Colombia S.A. Administradora Calificadora de Valores, BRC Services Colombia S.A. y Value and Risk Ratings S.A.). Para calificaciones nacionales de Largo plazo se tiene el rating AAA, que representa la máxima calificación de capacidad de pago y deuda para un plazo mayor a un año, hasta el rating D que indica que el emisor o su deuda, están en nivel de incumplimiento; se considera como inversiones por debajo del grado de inversión aquellas con calificación BB, o equivalentes según la calificadora (BB+, BB, BB-). Para calificaciones nacionales de Corto Plazo, F1+, BRC 1+ y VrR 1 representan la máxima calidad a exposición en deuda de plazo menor o igual a un año, para las calificadoras (Fitch Ratings Colombia S.A. Administradora Calificadora de Valores, BRC Services Colombia S.A. y Value and Risk Ratings S.A. respectivamente).

Las calificaciones de emisores e inversiones internacionales de corto plazo y largo plazo corresponden a escalas asignadas por las tres principales Calificadoras de Riesgo (Fitch Ratings, Standard & Poor's y Moody's). Para calificaciones internacionales de Largo plazo se tiene el rating AAA, que representa la máxima calificación de capacidad de pago y deuda para un plazo mayor a un año, hasta el rating D que indica que el emisor o su deuda, están en nivel de incumplimiento; se considera como inversiones por debajo del grado de inversión aquellas con calificación BB, o equivalentes según la calificadora (BB+, BB, BB-, Ba1, Ba2, Ba3). Para

(Continúa)

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

calificaciones internacionales de Corto Plazo, F1+, A-1+, Prime -1 representan la máxima calidad a exposición en deuda de plazo menor o igual a un año, para las calificadoras Riesgo (Fitch Ratings, Standard & Poor's y Moody's, respectivamente).

La principal concentración por calificación se presenta en la escala de No requiere / Sin Calificación con participaciones del 97.54% y 97% para los años 2023 y 2022 respectivamente.

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

| Tipo de Titulo | 31 de diciembre de 2023 | | 31 de diciembre de 2022 | |
|-------------------------------|-------------------------|--------------------|-------------------------|--------------------|
| | Valor de Mercado | % de Concentración | Valor de Mercado | % de Concentración |
| Depósitos a la vista | \$ 16,237,075 | 2% | \$ 13,954,253 | 2% |
| Fideicomiso | 283,663,997 | 43% | 268,869,463 | 42% |
| Fondos de inversión colectiva | 7,433 | 0% | 7,610 | 0% |
| Inversiones inmobiliarias | <u>360,901,978</u> | <u>55%</u> | <u>351,924,813</u> | <u>55%</u> |
| Total | <u>\$ 660,810,483</u> | <u>100%</u> | <u>\$ 634,756,139</u> | <u>100%</u> |

Efectivo

El Fondo mantenía un nivel de efectivo por \$16,237,075 al 31 de diciembre de 2023 con una variación positiva de 16.36% con respecto al año anterior.

6.2 Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es la probabilidad de incurrir en pérdidas asociadas a la contingencia de no poder cumplir plenamente, de manera oportuna y eficiente con los flujos de caja esperados e inesperados, sin afectar el curso de las operaciones diarias del portafolio. Este riesgo se puede materializar a través del riesgo de liquidez de fondeo y el riesgo de liquidez de mercado, los cuales 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 financieras a precios de mercado, se ve limitada bien sea porque no existe la profundidad adecuada del mercado o, porque se presentan cambios drásticos en las tasas y precios.

(Continúa)

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

Para mitigarlo se cuenta con un sistema de gestión de riesgo de liquidez que permite a través de las etapas de identificación, medición, control y monitoreo evaluar los niveles de exposición. El administrador considera un modelo de medición interno que permite calcular la brecha de liquidez que pueda existir entre los activos y los requerimientos de liquidez. Lo anterior, con el objetivo de mantener el perfil de riesgo del portafolio.

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

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

Durante el año se dio cumplimiento a los requerimientos de liquidez del Fondo, al cierre del mes de diciembre el portafolio mantenía una participación del 2% en efectivo.

6.3 Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es la probabilidad de incurrir en pérdidas asociadas a la disminución del valor del portafolio de inversiones, como consecuencia de cambios en el precio de los instrumentos financieros en los cuales se mantienen posiciones. A continuación, se relacionan los riesgos de mercado a los cuales se encuentra expuesto el portafolio.

- Tasa de interés. Riesgo de pérdida del valor de un activo por variaciones en las tasas de interés del mercado. El fondo con corte a la fecha de análisis no presenta exposición a tasa de interés.
- Tasa de cambio. Riesgo de pérdida asociado a la variación en el tipo de cambio de las divisas en que están expresados los activos. El fondo con corte a la fecha de análisis no presenta exposición en moneda extranjera.
- Precio de acciones. Riesgo de pérdida asociado a la variación en el precio de mercado de los activos de renta variable que conforman el portafolio de inversión del respectivo fondo. Se presenta exposición a precio de activos tanto nacionales.

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

Desde la Coordinación de Riesgo de Fondos de Capital Privado e Inmobiliarios Administrados se realiza de manera periódica el monitoreo sobre la exposición de riesgo de mercado del

(Continúa)

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

portafolio con el objetivo de identificar posibles cambios significativos asociados a la volatilidad o el incremento del riesgo de mercado de las diferentes inversiones.

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

Al cierre del mes, la estrategia de inversión de la Compañía se encuentra en línea con el perfil de riesgo. Adicionalmente, el portafolio con corte al mes de diciembre alcanza un Valor en Riesgo (VeR) de \$419,785, medición realizada a través de la metodología normativa definida por la Superintendencia Financiera de Colombia (SFC).

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

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

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

Análisis de la sensibilidad de valor razonable

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

A continuación, se detalla los resultados del VeR Regulatorio del portafolio calculado de acuerdo con la metodología descrita en la Circular Básica Contable y Financiera a corte del 31 de diciembre de 2023 y 2022:

| | 31 de diciembre de 2023 | 31 de diciembre de 2022 | % Variación |
|-------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------|
| Fondos de Inversión Colectiva | \$ <u>419,785</u> | \$ <u>108,259</u> | <u>287.8%</u> |
| Valor en riesgo total | \$ <u>419,785</u> | \$ <u>108,259</u> | <u>287.8%</u> |

Riesgo de moneda

(Continúa)

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

El portafolio no tiene exposición a moneda extranjera.

Riesgo de tasa de interés

La Sociedad adopta una política para mitigar la exposición a las diferentes tasas de mercado, asociados a instrumentos financieros de los Fondos teniendo en cuenta los activos con exposición a cambios en la tasa de interés buscando mantener los portafolios administrados diversificados en tasa fija y tasa variable.

Perfil

Al final del período el portafolio no cuenta con instrumentos financieros con exposición en riesgo de tasa de interés.

Durante el año 2023 los recursos del fondo han sido invertidos de acuerdo con lo definido en la política de inversión y la normatividad aplicable. Al cierre del mes de diciembre, el portafolio de inversiones ha cumplido satisfactoriamente con cada uno de los límites definidos.

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

6.4 Riesgo operativo

La Sociedad Fiduciaria, cuenta con un Sistema de Administración de Riesgo Operacional – SARO-, soportado bajo la metodología de identificación, medición, control y monitoreo, tomando como referencia los lineamientos establecidos en el capítulo XXIII de la Circular Básica Contable y Financiera de la Superintendencia Financiera de Colombia.

Esta información es consignada en el manual de Riesgo Operacional, en el que adicional se encuentran las políticas, normas y procedimientos que establecen la administración del Sistema, dentro de los niveles de apetito de riesgo aceptados por la compañía. Así mismo, se cuenta con el manual del Sistema de Gestión de Continuidad de Negocio, cuyo objetivo principal es recuperar los procesos críticos de negocio ante fallas e interrupciones específicas, proceso que es respaldado por infraestructura tecnológica que cuenta con esquemas redundantes (servidores, redes, equipos de cómputo), los cuales brindan disponibilidad 7x24.

Skandia cuenta con un registro de los eventos de riesgo operativo, el cual es permanentemente apoyado y promovido por la dirección de la compañía a través de gestores de riesgo al interior de los procesos, quienes son capacitados continuamente con el fin de fortalecer el proceso de registro.

La supervisión de la gestión de riesgos se informa en el comité BRCC (Business, Risk and Compliance Committee), de igual forma, los temas relevantes se elevan a la Junta Directiva en caso de ser necesario.

(Continúa)

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

A 31 de diciembre de 2023, se ha obtenido un perfil de riesgos dentro del perfil aceptado por la entidad, se continúa promoviendo la gestión en los programas de sensibilización y entrenamiento en temas de Riesgo Operacional (SARO) y continuidad de Negocio (PCN), dando cobertura al personal interno y externo que le presta servicios a la entidad.

Adicionalmente, Skandia a lo largo del año ha desarrollado un plan de pruebas de continuidad, el cual es basado en la definición de los diferentes tipos y complejidades de pruebas. Así mismo se trabajó en la actualización del análisis de impacto al negocio (BIA) de los procesos críticos.

6.5 Administración y control de riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo

El Fondo en el desarrollo sus operaciones cuenta con el Sistema de Administración de Riesgos de Lavado de Activos y de Financiación de terrorismo denominado (SARLAFT), el cual cumple con la normativa vigente internacional y nacional sobre la materia, tales como las recomendaciones del GAFI (Grupo de Acción Financiera Internacional sobre Lavado de Dinero), mejores prácticas, y, los artículos 102 a 107 del EOSF (Decreto 663 de 1993), las normas emitidas por la SFC principalmente Parte I – Título IV – Capítulo IV de la Circular – Externa- 029 de 2014 modificada por la Circular – Externa- 027 de 2020 y Circular Externa 011 de 2022.

El área de Financial Crime Prevention, durante el año 2023, apoyo con la ejecución de procedimientos, procesos y controles tendientes a evitar riesgos relacionados con el Lavado de Activos y la Financiación del Terrorismo, así mismo, se adoptaron correctivos generados por resultados de la revisión de procesos, la optimización de procedimientos, la implementación de controles, las recomendaciones recibidas por Auditoría y Revisoría Fiscal, lo anterior alineado a las mejores prácticas internacionales y locales relacionadas con la prevención de LA/FT.

Dentro de las actividades relevantes en el año 2023, se destacan:

- Actualización de políticas, procedimientos y controles que permitieron robustecer las gestiones de la entidad sobre el adecuado conocimiento del cliente, aplicar y calibrar los modelos de perfilamiento sobre el comportamiento transaccional (Actualización del Modelo de Segmentación), y optimizar las actividades de monitoreo, generación y gestión de señales de alerta, identificación, análisis y reporte de operaciones sospechosas.
- Modificaciones al Manual SARLAFT, relacionadas con mejora de procesos o cambios normativos.
- En cumplimiento de la normatividad vigente, la Junta Directiva estableció parámetros y directrices a partir de las cuales la Alta Administración y el Oficial de Cumplimiento han desarrollado procesos, reglas de conducta y procedimientos particulares plasmados en el Código de Ética y Conducta y en el Manual SARLAFT, los cuales fueron actualizados durante el año 2023.

(Continúa)

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

- Las políticas controles y procedimientos implementados buscan prevenir el uso de la entidad por elementos criminales para propósitos ilícitos. Dichas acciones incluyen entre otros aspectos, el conocimiento del cliente y de sus operaciones con la entidad, definición de segmentos de mercado, monitoreo de transacciones, capacitación al personal y reportes de operaciones sospechosas a la autoridad competente.
- La Entidad cuenta con el Oficial de Cumplimiento cuya posesión se aceptó por la Superintendencia Financiera de Colombia el 10 de junio de 2021, y su suplente, este último nombrado respectivamente el 28 de diciembre de 2020, en los dos cargos previo presentación y nombramiento de la Junta Directiva.
- El modelo de riesgos implantado en el fondo contempla los siguientes aspectos:
 - Metodología de identificación, valoración, control y monitoreo de los riesgos LA/FT
 - Metodología de análisis de riesgos
 - Identificación de riesgos
 - Perfil de riesgo
 - Determinación de los factores de riesgos asociados
 - Tratamiento de riesgos

Los procesos de control y monitoreo del SARLAFT contemplaron seguimiento por parte del Oficial de Cumplimiento en relación con la verificación de cumplimiento de los mecanismos e instrumentos de control adoptados, así como la oportuna remisión de reportes a la UIAF cumpliendo con los plazos establecidos a nivel normativo.

Se realizó la transmisión del Formato 417 Reporte de operaciones Sospechosas a la Superintendencia Financiera de Colombia

Los principales mecanismos de control utilizados, para garantizar una adecuada identificación, evaluación y administración del riesgo, comprendió los siguientes aspectos durante el año 2023:

a. Informes trimestrales del oficial de cumplimiento

Se presentaron a la Junta Directiva informes sobre la gestión de prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo trimestralmente detallando:

- Indicadores de gestión desarrollada
- Cumplimiento en envío de los reportes a las diferentes autoridades

(Continúa)

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

- El comportamiento y la evolución de riesgos
- Análisis de etapas y elementos del SARLAFT
- Calidad de la base de datos
- Órganos de control
- Correctivos ordenados por la Junta en anteriores periodos
- Documentos y pronunciamientos emanados de los entes de control y Unidad de Información y Análisis Financiero (UIAF).

Para el año 2023 se realizaron dos sesiones con los miembros del comité SARLAFT, con el objetivo de dar a conocer las gestiones de las actividades realizadas por parte del área de Financial Crime Prevention, en la gestión y administración del riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo.

La entidad cumplió con el proceso respectivo de verificación de efectividad de los mecanismos e instrumentos definidos para la administración del riesgo de LA/FT generando los reportes, informes y demás obligaciones inherentes al sistema, así mismo es importante señalar que la entidad no enfrenta investigaciones, ni ha tenido sanciones de tipo penal o administrativas por ninguna de las actuaciones que pudieran presentarse por la materialización del riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo.

b. Monitoreo

- a) Se realizaron monitoreos que permitieron identificar situaciones que se salen del giro normal de las operaciones o que por su naturaleza y características son atípicas a la forma de operación del cliente (natural y jurídico) tanto en transacciones e inversiones. El resultado de los monitoreos fue entre otros: seguimiento de algunos clientes con el fin de fortalecer el conocimiento del cliente y contar con información objetiva para nuestros análisis LAFT, reportes a la UIAF de presuntas operaciones sospechosas, adición de alertas para monitoreos específicos, entre otras. Entre los monitoreos realizados se tienen:
- b) Vinculación a nuevos clientes de forma diaria
- c) Monitoreo y Gestión alertas modelo de segmentación factores de riesgos (transacciones), diarias mediante las herramientas Tecnológicas de gestión de alertas.
- d) Monitoreo la debida diligencia en Personas Expuestas Políticamente (PEP) en línea con decreto 830 de 2021 del Departamento Administrativa de la Presidencia.
- e) Monitoreo clientes de nivel de riesgo alto, medio y bajo.

(Continúa)

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

- f) Se ejecutaron procesos de Due Diligence para los prospectos de clientes en los productos ofrecidos por la Compañía.
- g) Se analizaron constantemente las listas publicadas por el Departamento de Estado de los Estados Unidos (OFAC), las listas Organización de las Naciones Unidas como parte del monitoreo y control a las operaciones de clientes y listas de Sanciones Financieras Dirigidas, dando cumplimiento a las recomendaciones 6 y 7 del Grupo de Acción Financiera Internacional, en dichas validaciones durante lo corrido en año 2023 no se encontraron Hits que se requiriera reporte a fiscalía de acuerdo con procedimiento.
- h) Por otro lado cabe señalar que se realizó un monitoreo constante para verificar la calidad de la data y se insistió en reforzar las campañas de actualización de datos de los clientes
- i) Remisión de reportes Internos y Externos SARLAFT respecto de Operaciones Inusuales, Sospechosas, Personas Expuestas Políticamente, retroactivo de listados vinculantes y Personas Expuestas Políticamente.
- j) Se fijaron determinaciones que fortalecen la debida diligencia del beneficiario final incluyendo cambios en los formularios de vinculación y monitoreo de este rol.

c. Gestión administración de riesgos

El área de Financial Crime Prevention administró los riesgos relacionados con el lavado de activos y la financiación del terrorismo; durante el año se realizaron las evaluaciones de riesgos y de controles con el fin de evaluar su comportamiento y el grado de incidencia en el Fondo.

A través del testing de controles y su calificación se aplicó el resultado al riesgo inherente y se obtuvo el riesgo residual. De la misma forma se calificaron los factores (clientes, canales, productos y jurisdicciones) y los riesgos asociados (legal, reputacional, operativo y de contagio).

La medición utiliza metodologías y técnicas descritas en el manual SARLAFT, presentando los resultados de la evolución de los riesgos a la Administración y Junta Directiva.

d. Control

Se continuaron fortaleciendo los procedimientos de control con el objetivo de prevenir que la entidad fuere utilizada para el Lavado de Activos y/o Financiación del Terrorismo y para garantizar confiabilidad e integridad en la información que ingresa a los sistemas.

De acuerdo con lo anterior, en lo corrido en el año de 2023, se establecieron actividades con el fin de asegurar dicha implementación y dio cumplimiento a los ajustes solicitados en dicha normatividad.

(Continúa)

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

e. Formación

El área de Financial Crime Prevention, apoyo el cumplimiento del programa de formación establecido para el año 2023, realizando los cursos SARLAFT y virtuales para todos los empleados (nuevos y antiguos) de la entidad, capacitando en temas de Prevención de Lavado de Activos y Financiación de Terrorismo.

Es importante resaltar que el equipo de Financial Crime Prevention realizo el Curso *Construcción y análisis de redes complejas y elaboración efectiva de reportes de operaciones sospechosas - ROS*, con firma externa

De otra parte, se realizó capacitación a Junta Directiva, también se realizaron capacitaciones de refuerzo a la Fuerza Comercial en conceptos en Prevención de Lavado de Dinero y Financiación del Terrorismo, al igual se emitieron boletines mensuales sobre temas de interés general en línea con este riesgo todos los colaboradores de la compañía.

f. Órganos de control

El Área de Cumplimiento, durante el año 2023 recibió y dio oportuna respuesta a la totalidad de las solicitudes de las autoridades, se trata de requerimientos realizados por diversos entes del Estado que en cumplimiento de sus obligaciones legales solicitaron información de Clientes o Usuarios.

Superintendencia Financiera de Colombia

Durante el año 2023, la Superintendencia Financiera realizó solicitud de requerimientos y presentaciones, los cuales fueron respondidos oportunamente por la entidad.

Revisoría Fiscal

Durante el año 2023, la Revisoría Fiscal generó requerimientos de información anual con el fin de evaluar y analizar el Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y/o Financiación de Terrorismo de la entidad, resultado de estos, se recibieron informes donde se emiten conceptos y recomendaciones que se adoptan, atienden e implementan fortaleciendo la Prevención de LA/FT.

Auditoría Interna

La auditoría Interna realizó un análisis del cumplimiento del Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo entregando su informe, generando una recomendación en línea con los ajustes que se cursan sobre nueva metodología de construcción de Matriz de Riesgos SARLAFT, se emitió la respuesta al informe indicando con el plan de acción y los controles implementados por parte del área de Financial Crime Prevention para mitigar los riesgos relacionados con el SARLAFT.

(Continúa)

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

La totalidad de observaciones realizadas tanto por auditoría interna como por KPMG, se atendieron y subsanaron tomando los correctivos oportunamente y cerrando issues asociados a dichas recomendaciones.

Es importante mencionar la Sociedad administra y gestiona el riesgo LA/FT en línea con la normatividad en dicha materia e igualmente se implementa buenas prácticas del sector, no obstante, el área Financial Crime Prevention continúa desarrollando actividades para mejorarlo y fortalecerlo.

Prevención de fraude – Practicas indebidas – PTEE (Programa de Transparencia y Etica Empresarial - Anticorrupción y Soborno)

La visión estratégica y valores de nuestra compañía Skandia Sociedad Fiduciaria S.A. – Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Cerrado Skandia Comprar para Arrendar I, busca el cumplimiento de altos estándares éticos definidos por la Junta Directiva y la Asamblea General de Accionistas para la operación de la compañía.

El Sistema de Prevención del Fraude, anticorrupción y soborno y practicas indebidas de la entidad, permite a la entidad conocer aquellos espacios de fraude, corrupción y soborno y prácticas sancionables que pueden prevenirse, para articular y fortalecer controles, promoviendo la adopción de mejores prácticas preventivas en la organización.

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.

Nuestro Sistema SARF (Sistema de Administración de Riesgos de Fraude, Corrupción y Soborno) se estructura sobre una serie de herramientas y actividades diseñadas permanentemente por el área de Prevencion de fraude, las cuales permiten identificar y evaluar los riesgos a los que se encuentra expuesta la entidad. La información recopilada como producto de las inspecciones ejecutadas ofrecen un mayor conocimiento sobre el fenómeno del fraude y la corrupción y el soborno, por lo cual, permanentemente se buscan mecanismos para revertirlos incentivando el control y fortalecimiento de los procesos.

De acuerdo con las normas establecidas por la Superintendencia Financiera de Colombia, el proceso de gestión de riesgos de Skandia Sociedad Fiduciaria S.A. – Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Cerrado Skandia Comprar para Arrendar I, se enmarca en los lineamientos diseñados por la Alta Dirección, congruentes con las directrices generales de gestión y administración aprobados por la Junta Directiva.

Uno de los objetivos de Skandia Sociedad Fiduciaria S.A. – Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Cerrado Skandia Comprar para Arrendar I, está relacionado con el objetivo de

(Continúa)

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

maximizar el rendimiento de sus inversionistas a través de una adecuada gestión del riesgo. El marco general para dicha gestión es el Apetito de Riesgos de la entidad que es aprobado por la Junta Directiva.

En Skandia Sociedad Fiduciaria S.A. – Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Cerrado Skandia Comprar para Arrendar I, 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.

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” 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.

Nuestros Principios cualitativos son:

- Cero tolerancia frente a la corrupción y el soborno
- Cero tolerancia frente al fraude
- Cero tolerancia en la participación de negocios que puedan materializar posibles conflictos de interés y riesgos reputacionales

Skandia Sociedad Fiduciaria S.A. – Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Cerrado Skandia Comprar para Arrendar I, gestiona de manera integral los diversos riesgos entre los cuales se encuentran los de fraude, corrupción y soborno y practicas indebidas a los que se encuentran expuestos los recursos administrados. Para esto, la administración de la entidad dispone de recurso humano competente y tecnología adecuada para que la gestión de estos riesgos sea acorde al monto de los recursos administrados y a la complejidad de las inversiones, así como a las expectativas de seguridad y rentabilidad de nuestros clientes.

La entidad cuenta con los canales de denuncia, para que los grupos de interés puedan reportar cualquier denuncia, irregularidad, fraude, práctica indebida, o caso asociado a corrupción y soborno, los cuales son: Línea Anónima: 6584300 Ext 4040, correos: Área de prevención de fraude: prevenciondefraude@skandia.com.co lineaetica@skandia.com.co Portal de Clientes: Opción Transparencia e Integridad <https://www.skandia.com.co/quienes-somos/informacion-corporativa/transparencia-e-integridad/Paginas/default.aspx> , Pirani, entre otros.

Skandia Sociedad Fiduciaria S.A. – Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Cerrado Skandia Comprar para Arrendar I, cuenta con políticas de Prevención de Fraude, Anticorrupción y Soborno, Prácticas Indebidas, entre otras; las cuales buscan prevenir y gestionar estos eventos

(Continúa)

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

dentro de la entidad, direccionando y promoviendo los principios y valores promulgados en relación con nuestra ética empresarial. Sus objetivos incluyen promover una cultura ética para mitigar estos riesgos, en el relacionamiento con terceros, así como el establecimiento de lineamientos para prevenir, detectar, investigar y remediar efectiva y oportunamente eventos asociados a dichos riesgos.

La Dirección de Prevención de Fraude continuó fortaleciendo la cultura de riesgos de prevención, a través de planes de capacitación anuales y sensibilización periódica a los empleados y fuerza comercial; sobre temas asociados a fraude, corrupción, soborno, practicas indebidas y Conflictos de interés fuerza comercial, con el foco de un ambiente de control preventivo. Este año, el plan se hizo de forma integrada para asegurar la comprensión de los diferentes frentes de riesgos mediante los cursos anuales de cumplimiento normativo.

En el evento de identificar fraudes ya sean internos o externos, se realiza el protocolo establecido por prevención de fraude para este tipo de casos. En el año 2023 no se registraron pérdidas por fraude, para el Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Cerrado Skandia Comprar para Arrendar I.

El resultado de la evaluación para 2023 fue Satisfactoria, evidenciando que el SARF como parte del Sistema de Administración Integral de Riesgos, consolida perfiles de riesgos asociados a fraude, corrupción y soborno, que permiten realizar monitoreo, seguimiento y evaluación desde todos los procesos, y detectar alertas tempranas para tomar medidas frente a la materialización de riesgos.

Durante el año 2023, La entidad logró mantener controlada la exposición asociada a los riesgos de fraude, corrupción y soborno, gestionados en el marco de su naturaleza, lo que demuestra una sólida estructura de gestión de riesgos. Estos logros se alcanzaron con base en una sólida estructura de gobierno corporativo y una cultura de gestión basada en la administración riesgos.

7. EFECTIVO

| | 31 de diciembre de | |
|-------------------------------------|---------------------------|----------------------|
| | 2023 | 2022 |
| Caja | \$ 200 | \$ 200 |
| Saldos bancarios en moneda nacional | <u>16,236,875</u> | <u>13,954,053</u> |
| Efectivo | <u>\$ 16,237,075</u> | <u>\$ 13,954,253</u> |

No existen restricciones sobre el disponible al 31 de diciembre de 2023 y 2022.

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

(Continúa)

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

| Entidad Financiera | 31 de diciembre | | | | | |
|-----------------------------|------------------|------|-------------------|------------------|------|-------------------|
| | Calificación | 2023 | Saldo | Calificación | 2022 | Saldo |
| Itaú CorpBanca Colombia S.A | AAA | \$ | 2,836,406 | AAA | \$ | 987,640 |
| Bancolombia S.A. | AAA | | 5,188,025 | AAA | | 3,943,911 |
| Banco GNB Sudameris S.A. | AAA | | 43,043 | AA+ | | 87,974 |
| Banco BBVA Colombia S.A. | AAA | | 282,317 | AAA | | 264,834 |
| Scotiabank Colpatría S.A. | AAA | | 226,535 | AAA | | 98,490 |
| Banco de Occidente | AAA | | 67,519 | AAA | | 281,318 |
| Banco Davivienda S.A. | AAA | | 7,593,030 | AAA | | 8,289,267 |
| Banco de la República | Sin Calificación | | - | Sin Calificación | | 619 |
| Total Efectivo | | \$ | <u>16,236,875</u> | | \$ | <u>13,954,053</u> |

8. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Los instrumentos financieros derivados son inversiones sobre las cuales el valor razonable depende de uno o más subyacentes y donde su cumplimiento o liquidación se realiza en un momento futuro bajo unas condiciones establecidas en el momento inicial. Dicha liquidación puede ser por diferencias o por entrega, sobre instrumentos financieros (títulos de deuda, renta variable, monedas, tasas, etc) o en productos o bienes transables, según se establezca en el contrato o en el correspondiente reglamento del sistema de negociación.

Dentro del proceso de inversión, los instrumentos derivados pueden negociarse bajo alguna de las siguientes finalidades:

- Cobertura de riesgos
- Negociación, con el propósito de obtener ganancias en el corto plazo
- Arbitraje en los mercados

En función de la complejidad de los instrumentos financieros derivados, la Superintendencia Financiera de Colombia (SFC) realiza la clasificación de este tipo de instrumentos en dos categorías, las cuales se detallan a continuación:

- **Instrumentos financieros derivados básicos ('plain vanilla')**: Se consideran aquellos derivados estándar con baja complejidad de negociación y entre los cuales se encuentran principalmente los forwards, futuros, swap básicos de tasas de interés (Interest Rate Swap - IRS) y monedas (Cross Currency Swap - CCS), opciones europeas estándar de compra o venta (call – put).

(Continúa)

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

- **Instrumentos financieros derivados exóticos:** Son aquellos instrumentos no incluidos dentro de los derivados básicos, entre los que se incluyen las opciones denominadas americanas, asiáticas, bermuda, y los 'swaps' asociados con riesgo crediticio.

Skandia realiza operaciones sobre instrumentos derivados a través del mercado mostrador u "Over the Counter" (OTC) que corresponde a las operaciones con instrumentos financieros derivados o con productos estructurados que se transen por fuera de bolsas, de sistemas de negociación de valores o de sistemas de negociación de divisas.

Los instrumentos derivados están suscritos con contrapartes bancos e instituciones financieras, con los que se tiene ISDA o Contrato Marco vigente, y las cuales se encuentran aprobadas por el Comité de Riesgos Financieros y/o Junta Directiva.

Las Normas de Contabilidad y de Información Financiera establecen que la valoración de los derivados negociados en el mercado OTC, debe reflejar la calidad crediticia de las contrapartes.

De igual forma el portafolio podrá realizar operaciones de contado, las cuales como son definidas por la SFC se consideran como aquellas negociaciones que se registran con un plazo para su compensación y liquidación igual a la fecha de celebración o de registro de la operación, es decir de hoy para hoy (t+0), o hasta tres (3) días hábiles contados a partir del día siguiente al registro de la operación (t+3).

Con corte al 31 de diciembre de 2023 no se presentan operaciones sobre instrumentos financieros derivados ni sobre operaciones de contado para el fondo.

9. INVERSIONES A VALOR RAZONABLE CON CAMBIOS EN RESULTADOS

A continuación, se relaciona el saldo de las inversiones a valor razonable con cambios en resultados al 31 de diciembre de 2023 y 2022:

| | 31 de diciembre de | |
|---|---------------------------|-----------------|
| | 2023 | 2022 |
| Instrumentos de patrimonio y participación | | |
| De emisores nacionales | \$ <u>7,433</u> | \$ <u>7,610</u> |
| Total instrumentos de patrimonio y participación | \$ <u>7,433</u> | \$ <u>7,610</u> |

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

10. INVERSIONES EN DERECHOS FIDUCIARIOS

A continuación, se relaciona el saldo de las inversiones de los derechos fiduciarios en los Fideicomisos denominados Yacaré, donde se tiene el 60% de la participación, California II con el 100% de participación en las bodegas No 17,18,19,20 y 30, el Fideicomiso Casa Quinta Senior

(Continúa)

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

con una participación del 49%; estos proyectos están administrados por la Fiduciaria Alianza S.A. También se encuentra la inversión en el Proyecto Milla de Oro y Pacific Mall administrados por Itaú Fiduciaria S.A., el Proyecto Sequoya administrado por Fiduciaria Bogotá S.A.

| | 31 de diciembre de | |
|--|------------------------------|------------------------------|
| | 2023 | 2022 |
| Inversiones en derechos fiduciarios | | |
| En bienes inmuebles | \$ 243,709,439 | \$ 229,930,968 |
| Anticipos (1) | <u>39,954,558</u> | <u>38,938,495</u> |
| Total inversiones en derechos fiduciarios | <u>\$ 283,663,997</u> | <u>\$ 268,869,463</u> |

(1) Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los Proyectos Casa Quinta Senior, Pacific Mall y Dupla Compra Mientras Arriendas se encuentran como anticipos debido a que se continúan realizando desembolsos como mayor valor de la inversión.

A diciembre de 2023 se presenta variación en las inversiones de derechos fiduciarios con respecto a diciembre de 2022 por valor de \$14,794,534 debido principalmente la valoración de estas inversiones.

No existen restricciones sobre las inversiones en derechos fiduciarios al 31 de diciembre de 2023 y 2022.

11. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

A continuación, se relacionan los avalúos realizados en 2023 y 2022 respectivamente por la firma experta Logan Valuation y la valoración con UVR al 31 de diciembre de 2023 y 2022 por cada inmueble:

| Descripción | Saldo a 2023 | | Saldo a 2022 | |
|---|--------------|----------------|--------------|----------------|
| | Avalúo | Valoración UVR | Avalúo | Valoración UVR |
| CC Arrecife - Local 116 | \$ 8,847,000 | \$ 397,377 | \$ 7,586,000 | \$ 561,822 |
| CC Arrecife - Local 231 | 1,177,000 | 52,867 | 1,435,000 | 106,277 |
| CC Arrecife - Local 102 | 357,498 | 16,058 | 325,882 | 24,135 |
| CC Arrecife - Local 117 | 1,470,502 | 66,050 | 1,362,119 | 100,879 |
| Local Comercial Zona Pepe Sierra | 19,587,629 | 552,897 | 18,904,923 | 938,168 |
| Locales 363-364 CC Santafé | 6,727,000 | 142,615 | 6,092,000 | 236,492 |
| Edificio 97 Punto Empresarial - P4 | 5,661,000 | 21,752 | 6,456,000 | 53,571 |
| Parque Industrial las Mercedes | 22,994,425 | (297,285) | 22,485,005 | 202,408 |
| Edificio Midtown 92 - 11 -Oficinas 601 a 605, 804-805, 901 a 905, Local 05 y Mezzanine 05 | 54,168,423 | 208,981 | 36,755,000 | 304,986 |

(Continúa)

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

| Descripción | Saldo a 2023 | | Saldo a 2022 | |
|---|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | Avalúo | Valoración UVR | Avalúo | Valoración UVR |
| Local 11 y Centro Empresarial Colpatría (Torre 3) | 217,463,000 | 7,760,837 | 210,539,000 | 13,214,488 |
| Oficinas Piso 3 Edificio Torre Banco Falabella | 12,256,000 | 105,429 | 11,820,000 | 255,736 |
| Anticipos | - | - | 11,000,000 | - |
| Mejoras en propiedades de inversión (1) | 946,345 | - | 946,345 | - |
| Escrituración | <u>218,577</u> | <u>-</u> | <u>218,577</u> | <u>-</u> |
| | <u>\$ 351,874,399</u> | <u>\$ 9,027,578</u> | <u>\$ 335,925,851</u> | <u>\$ 15,998,962</u> |
| | | <u>\$ 360,901,978</u> | | <u>\$ 351,924,813</u> |

(1) A 31 de diciembre de 2023 las mejoras a propiedades de inversión corresponden al Parque Industrial Las Mercedes (PILM).

Al 31 de diciembre de 2023 se presenta variación en las inversiones de inmuebles comerciales con respecto a diciembre de 2022 por valor de \$8,977,165 debido principalmente a los avalúos y valoración por UVR.

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

12. CUENTAS POR COBRAR, NETO

A continuación, se relaciona el saldo de las cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2023 y 2022:

| | 31 de diciembre de | |
|---|---------------------|-------------------|
| | 2023 | 2022 |
| Utilidades por derechos fiduciarios (1) | \$ 1,142,086 | \$ 940,086 |
| Retención de IVA | 75,526 | 82,204 |
| Arriendos | 138,733 | - |
| Deterioro de cuentas por cobrar (2) | <u>(4,758)</u> | <u>(23,815)</u> |
| | <u>\$ 1,351,587</u> | <u>\$ 998,475</u> |

(1) Corresponde a los recursos por cobrar provenientes de las utilidades netas generadas en el Fideicomiso California II, Itau Patrimonios Autónomos y Fideicomiso Sequoya, los cuales se cancelan mes vencido.

(Continúa)

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

- (2) El siguiente corresponde al movimiento del deterioro de las cuentas por cobrar del a corte del 31 de diciembre de 2023 aplicando la política implementada por el Fondo:

| | | |
|------------------------------|----|---------------------|
| Saldo a 31 de diciembre 2022 | \$ | 20,306 |
| Deterioro del periodo | | <u>3,509</u> |
| Saldo a 31 de diciembre 2022 | | 23,815 |
| Deterioro del periodo | | <u>(19,057)</u> |
| Saldo a 31 de diciembre 2023 | \$ | <u><u>4,758</u></u> |

Al 31 de diciembre de 2023 las cuentas por cobrar que generaron deterioro fueron de los derechos fiduciarios del Fideicomiso California II, Itaú Patrimonios Autónomos y Fideicomiso Sequoia y los saldos de arriendos

13. CUENTAS POR PAGAR

A continuación, se relaciona el saldo de las cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2023 y 2022.

| | 31 de diciembre de 2023 | 31 de diciembre de 2022 |
|-----------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Comisión de administración | \$ 827,320 | \$ 791,235 |
| Impuestos | 640,045 | 670,615 |
| Depósitos en garantía | - | - |
| Retención en la fuente | 12,624 | 8,729 |
| Cheques girados mayores a 6 meses | <u>11,974</u> | <u>11,974</u> |
| | <u>\$ 1,491,963</u> | <u>\$ 1,482,553</u> |

14. PASIVOS NO FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 los pasivos no financieros por \$111,882 y \$131,078, respectivamente, corresponden al saldo pendiente de amortización sobre gastos en los que pueda incurrir el Fondo, como lo son principalmente el mantenimiento de inmuebles y administración.

15. ACTIVOS NETOS DE LOS INVERSIONISTAS

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el patrimonio del Fondo está representado por 28,427,981.073437 y 29,516,260.701327 unidades con un valor unitario de \$ 23,236.198991 y \$21,484.462068 (en pesos), equivalente a \$660,558,225 y \$634,140,983 respectivamente. La

(Continúa)

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

rentabilidad efectiva anual al cierre de cada año fue de 8,15% y 12,81% para el año 2023 y 2022, respectivamente.

16. GANANCIA POR ARRENDAMIENTOS Y OTROS INGRESOS DE BIENES INMUEBLES

A continuación, se relaciona el saldo de la ganancia para arrendamientos y otros ingresos de bienes inmuebles:

| | Por el año terminado el 31 de diciembre de | |
|--|---|--------------------------|
| | 2023 | 2022 |
| Proyecto PLC-Transportes Sánchez Polo | \$ 2,176,119 | \$ 2,006,650 |
| Proyecto PLC-Alimentos Polar Colombia | 464,801 | 432,042 |
| Proyecto PLC-Pepsico | 1,143,817 | 1,153,530 |
| Proyecto PLC - Bodega 17 | 424,612 | 68,113 |
| Pilm 23 y 27 | 1,829,219 | 1,021,294 |
| Milla de Oro | 5,752,408 | 5,099,898 |
| Sequoya | 3,661,725 | 2,883,350 |
| Casaquinta | 729,053 | - |
| Pacific Mall | <u>768,611</u> | <u>1,137,830</u> |
| Total ingresos por derechos fiduciarios | <u>16,950,365</u> | <u>13,802,707</u> |
| Gaderma de Colombia S.A. | 349,218 | 310,980 |
| Banco Colpatria S.A. | 492,523 | 453,304 |
| Almacenes Éxito S.A. | 640,591 | 513,603 |
| Inversiones Matay S.A.S. | 47,576 | 6,299 |
| Estudio de Moda S.A. | 100,937 | 93,895 |
| Branch Of Microsoft Colombia | 1,524,933 | 1,448,273 |
| Gastronomía Italiana en Colombia | 1,713,974 | 1,462,320 |
| Merck Sharp & Dohme Colombia S.A.S | 9,105,742 | 8,685,527 |
| HBO LAG Servicios Internacionales S.A.S | - | 990,904 |
| Garrigues Colombia S.A | 1,183,616 | 1,025,821 |
| Queo SAS | 17,541 | - |
| Dow Química Colombia S.A | 1,064,816 | 1,338,876 |
| Banco Falabella S.A | 1,123,846 | 1,012,870 |
| Arkyon Constructores S.A.S | 17,623 | 19,923 |
| Livanova Colombia S.A.S | 487,328 | 420,240 |
| Bel Star S.A. | - | 498,891 |
| Pedelta Colombia S.A | 846,567 | 487,973 |
| Schneider Electric Colombia S.A.S | 1,478,392 | 1,365,106 |
| Foodie S.A.S | - | 304 |
| Hapag Lloyd Quality Service Center Bogotá | 1,924,382 | 1,681,217 |
| Inversiones Diasa S.A.S | 9,354 | - |

(Continúa)

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

| | Por el año terminado el 31 de diciembre de | |
|---|---|----------------------|
| | 2023 | 2022 |
| Turner International Colombia S.A.S | 1,052,238 | - |
| Avaya Communication de Colombia S.A | <u>836,563</u> | <u>735,322</u> |
| Total arrendamientos inmuebles | <u>24,017,760</u> | <u>22,551,648</u> |
| Total ganancia en arrendamientos y otros ingresos de bienes inmuebles | <u>\$ 40,968,125</u> | <u>\$ 36,354,355</u> |

17. INGRESOS REEVALUACIÓN PROPIEDADES DE INVERSIÓN, NETO

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022 corresponde a la actualización del avalúo comercial realizado por el evaluador externo Logan Valuation a los inmuebles, el último avalúo realizado el 26 de Diciembre 2023, el detalle es el siguiente:

| | Por el año terminado el 31 de diciembre de | |
|--|---|----------------------|
| | 2023 | 2022 |
| Centro Comercial Arrecife - Local 116 | \$ (746,308) | \$ 78,162 |
| Centro Comercial Arrecife - Local 231 | 1,367,452 | (8,857) |
| Centro Comercial Arrecife - Local 102 | 36,462 | (476,538) |
| Centro Comercial Arrecife - Local 117 | 224,633 | 378,754 |
| Local Comercial Zona Pepe Sierra | 297,435 | 1,663,032 |
| Locales 363-364 Centro Comercial Santafé | 541,123 | 692,440 |
| Edificio 97 Punto Empresarial - P4 | (826,818) | 76,455 |
| Parque Industrial Las Mercedes | 9,728 | 1,308,043 |
| Edificio Midtown 92 - 11 | 6,548,076 | 2,491,012 |
| Centro Empresarial Colpatria (Torre 3) | 1,470,347 | 21,583,460 |
| Oficinas Piso 3 Edificio Torre Banco Falabella | <u>285,693</u> | <u>1,105,355</u> |
| Total ingresos reevaluación propiedades de inversión | <u>\$ 9,207,823</u> | <u>\$ 28,891,318</u> |

18. OTROS GASTOS

A continuación, se presenta el detalle de otros gastos al cierre de diciembre de 2023 y 2022:

| | Para el año terminados el 31 de diciembre de | |
|-----------------------------|---|--------------|
| | 2023 | 2022 |
| Comisión por administración | \$ 9,545,974 | \$ 8,963,642 |

(Continúa)

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

| | Para el año terminados el 31 de diciembre de | |
|--|---|----------------------|
| | 2023 | 2022 |
| Comisión por servicios bancarios | 5,635 | 15,902 |
| Mantenimientos inmuebles | 1,096,487 | 2,146,330 |
| Gravamen a los movimientos financieros | 29,071 | 44,164 |
| Gastos bancarios | 79,853 | 2,421 |
| Custodia de valores | 128,247 | 108,379 |
| Servicios MEC | 93,100 | 82,700 |
| Impuestos prediales | 1,317,958 | 1,463,058 |
| Honorarios y comisiones | 1,397,653 | 1,288,255 |
| Seguros | 484,745 | 432,286 |
| Proveedor de precios | 4,361 | 5,246 |
| Contribuciones Superintendencia Financiera de Colombia | 46,102 | 40,061 |
| Asset management inmobiliario | <u>391,607</u> | <u>360,000</u> |
| Total otros gastos | <u>\$ 14,620,793</u> | <u>\$ 14,952,444</u> |

19. PARTES RELACIONADAS

Las partes relacionadas del Fondo son las siguientes:

a) Sociedad administradora Skandia Sociedad Fiduciaria:

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 la transacción con la Sociedad Fiduciaria corresponde al pago de comisión por administración, la cual fue de \$9,545,974 y \$8,963,642, respectivamente.

b) Personal clave de la gerencia: incluye miembros del comité de inversiones y gerente

Las remuneraciones del gerente del Fondo son pagadas por la Sociedad Fiduciaria.

Los términos y condiciones de las transacciones con los miembros del comité de inversiones no se realizaron en condiciones más favorables que las disponibles, o las que podrían haberse esperado razonablemente que estuvieran disponibles. La naturaleza de estas transacciones corresponde a la prestación de servicios por honorarios, el gasto por este concepto a 31 de diciembre de 2023 y 2022 fue de \$92.800 y \$96.000 respectivamente.

c) Entidades del grupo Skandia Colombia:

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

(Continúa)

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

Compañía/Fondos Skandia

Skandia Compañía de Seguros de Vida SA
Skandia Fondo de Pensiones Voluntarias
Skandia Fondo Alternativo de Pensiones
Skandia Fondo de Pensiones Obligatorias - Mayor Riesgo
Skandia Fondo de Pensiones Obligatorias - Retiro
Skandia Fondo de Pensiones Obligatorias - Moderado

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el Fondo no presenta saldos pendientes de pago por las utilidades de rendimientos generadas por las participaciones de estos inversionistas.

20. CONTINGENCIAS

El Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Skandia Comprar para Arrendar - I administrado por la Fiduciaria inició tres (3) procesos ejecutivos en la ciudad de Cali por el incumplimiento de tres contratos de arrendamiento, este incumplimiento no requiere constituir provisión.

21. HECHOS POSTERIORES

No se conocieron eventos subsecuentes que tengan impacto sobre los estados financieros entre el 31 de diciembre de 2023 y la fecha del informe del Revisor Fiscal y que deban ser revelados.