skandia

Informe Sostenibilidad

FICI SKANDIA CPA[1]

Corte cifras - Cierre 2025.

[1]Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Cerrado Skandia Comprar para Arrendar 1, administrado por Skandia Fiduciaria S.A.

INFORME SOSTENIBILIDAD 2025

La gestión de los fondos inmobiliarios implica mucho más que la administración Financiera, los inmuebles generan impactos ambientales y sociales que deben gestionarse responsablemente.

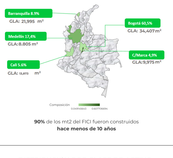
En Skandia integramos criterios ASG[2] para preservar el valor de los activos, fortalecer su resiliencia y asegurar su competitividad a largo plazo. Esto incluye eficiencia en recursos, bienestar y seguridad de los ocupantes, así como la anticipación de riesgos físicos y de transición.

Nuestro objetivo es administrar portafolios que generen renta estable y están preparados para los desafíos futuros, alineados con estándares de sostenibilidad y las expectativas de arrendatarios, inversionistas y reguladores.

A continuación, se presenta la estructura de la gestión ASG que actualmente implementa en FICI SKANDIA CPA[1] administrados por Skandia, incluyendo contenido del portafolio, riesgos e impactos ASG, prácticas implementadas y avances del último año.

[1]Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Cerrado Skandia Comprar Para Arrendar 1, administrado por Skandia Fiduciaria S.A.
[2]ASG (Ambientales, Sociales y de Gobernanza)

DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA DICIEMBRE 2025



90% de los m2 del FICI fueron construidos
hace menos de 10 años

DISTRIBUCIÓN POR CLASE DE ACTIVO

96% de los ingresos provienen de Multinacionales

GESTIÓN AMBIENTAL

RESULTADOS DE LAS PRÁCTICAS DE GESTIÓN AMBIENTAL REALIZADAS EN LOS INMUEBLES ADMINISTRADOS POR EL FICI SKANDIA CPA[1] DURANTE EL 2025

Al cierre de diciembre de 2025 el FICI SKANDIA CPA ha consolidado avances significativos en la integración de criterios Ambientales, Sociales y de Gobernanza (ASG) en sus activos inmobiliarios. Actualmente, 7 de los 13 inmuebles del FICI SKANDIA CPA cuentan con seguimiento activo a estos principios, representando el 85% del área arrendable y el 86% del valor de mercado del portafolio.

Este proceso fortalece la propuesta de valor del fondo y refleja una gestión responsable orientada a la eficiencia operativa, la mitigación de riesgos y la sostenibilidad de largo plazo.

LITROS DE AGUA NO CONTAMINADA

2022 cierre	2023 cierre	2024 cierre	2025 cierre
1,555,000	2,979,830	4,989,000	3,951,000

N. DE ARBOLES PROTEGIDOS

2022 cierre	2023 cierre	2024 cierre	2025 cierre
449,6	549,4	430,76	545,04

KG DE O_2 GENERADOS

2022 cierre	2023 cierre	2024 cierre	2025 cierre
251,8	307,6	241,23	305,22

TOTAL ACOPIO MATERIA APROVECHABLE (KGS)

2022 cierre	2023 cierre	2024 cierre	2025 cierre
53,671.31	51,743.55	58,379.00	87,789.00

REGISTRO DE BICI USUARIOS

2022 cierre	2023 cierre	2024 cierre	2025 cierre
17,142.00	23,132.00	20,665.00	23,171.00

1.0577.34
Toneladas de CO_2 No generados

BENEFICIOS ASG INCORPORADOS EN LA ESTRATEGIA DEL FONDO

Reducir impactos ambientales, mediante el control de consumos, la optimización energética e hídrica y la disminución de emisiones.

Incrementar la resiliencia operativa, anticipando riesgos regulatorios, reputacionales y climáticos que pueden afectar la continuidad y valorización de los activos.

Elevar el atractivo comercial frente a arrendatarios corporativos que priorizan espacios sostenibles, mejorando la competitividad y la permanencia.

Optimizar costos de operación en el mediano plazo gracias a la eficiencia en recursos y mejores prácticas de mantenimiento.

Favorecer el bienestar de los usuarios, contribuyendo a entornos más seguros, saludables y productivos.

Proyección 2026

En línea con la estrategia de sostenibilidad del fondo, se espera que para 2026 la cobertura de prácticas ASG se amplíe a más inmuebles, incrementando la madurez del portafolio y fortaleciendo su alineación con las expectativas de inversionistas, reguladores y arrendatarios.

GESTIÓN SOCIAL

Otro pilar fundamental dentro de la estrategia de sostenibilidad del FICI SKANDIA CPA es el componente social, a través del cual fortalecemos la relación con nuestros stakeholders y generamos valor compartido de manera transparente y coherente con nuestras operaciones.

Desde la administración de los inmuebles del FICI SKANDIA CPA impulsamos iniciativas que promueven oportunidades laborales, condiciones de trabajo dignas, seguras y formales, así como prácticas que aportan al bienestar de las comunidades y usuarios de nuestros activos.

Estas acciones no solo contribuyen al cumplimiento de los criterios ASG, sino que también fortalecen la competitividad del portafolio, mejoran la experiencia de los ocupantes y consolidan la reputación del fondo como un actor comprometido con el desarrollo sostenible

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

61 % **39 %**

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

33% Directos

67% Indirectos

GESTIÓN ASG Y CAMPAÑAS DE IMPACTO – FICI SKANDIA CPA

En línea con nuestro compromiso con la sostenibilidad y la creación de valor compartido, los inmuebles administrados por el FICI SKANDIA CPA desarrollan y promueven diversas campañas e iniciativas que fortalecen el desempeño Ambiental, Social y de Gobernanza (ASG) del portafolio. Estas acciones permiten optimizar la gestión de residuos, fomentar prácticas responsables entre los usuarios, impulsar la economía circular y promover el bienestar de las comunidades vinculadas a nuestras operaciones.

Tapas para Sonrisas

#PARALABOTELLA

INICIATIVAS AMBIENTALES:

- Pilas con el Ambiente: disposición segura de pilas y residuos peligrosos.
- Fundación Botellas de Amor & Más Playas Limpias: recolección de plásticos para su transformación en infraestructura social.
- #TapasParaSonreír y #ParaLaBotella: campañas de acopio de tapas y plásticos reciclables con fin social.
- Ecoreciclaje: aprovechamiento de residuos, destinando un aporte a la Fundación Sonrisas.

INICIATIVAS SOCIALES:

- Capacitaciones en manejo de residuos para usuarios y administraciones.
- Jornadas de donación de sangre, fortaleciendo el bienestar comunitario.

Estas acciones refuerzan el compromiso **del FICI SKANDIA CPA** con la sostenibilidad, la participación de sus stakeholders y la generación de valor social y ambiental

GOBIERNO CORPORATIVO

El FICI CPA tiene establecidos un conjunto de políticas y principios de dirección, administración y supervisión empresarial que permiten que sean definidas estructuras encaminadas a crear valor y a generar confianza y transparencia.

Skandia Sociedad Fiduciaria S.A.

Oscar Eulises Pardo (Gerente del Fondo de Inversión)

Alvaro Jaramillo (Senior Advisor)

Federico Ceron, **Carlos Betancourt**, **Eduardo Romero** (Miembros del Comité de inversiones Inmobiliarias)

ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN Y CONTROL DEL FIC CPA

Sociedad Administradora

La Compañía en su calidad de administradora de Fondos de Inversión Colectiva, adquiere obligaciones de medio y no de resultado, lo cual implica una adecuada ejecución de la política de inversión del FICI SKANDIA CPA

Gerente del Fondo de Inversión

El fondo cuenta con un Gerente, de dedicación exclusiva a la gestión de las inversiones del Fondo, de acuerdo con los lineamientos establecidos en el reglamento y las políticas establecidas por el Comité de Inversiones

Comité de inversiones Inmobiliarias

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 el reglamento del Fondo. Igualmente se cuenta con asesores externos.

ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL

El FICI CPA cuenta con una estructura organizacional que le permite contar con independencia en la toma de decisiones y desarrollo de procedimientos

Óscar Pardo:

Gerente de FIC's Inmobiliarios Skandia por más de 11 años y más de 20 años de experiencia en el sector financiero.

- Gestión y evaluación de inversiones en activos inmobiliarios, coordinación de estudios de debida diligencia técnica y comercial de inmuebles, por cerca de $1 billón COP.
- Seguimiento de equipos de administración de inmuebles e interventores en proyectos en construcción. Análisis y control de activos superiores a $15 bill COP, correspondientes a Fondo de AFP's, FIC's y Reservas Técnicas de Seguros.
- Análisis financiero y valoración de entidades del sector financiero, inmobiliarios, energético, concretero, retail, alimentos, holdings, entre otras.
- Staff Senior, Deloitte y KPMG.

Plataforma Skandia

Riesgo — Jurídico — Contable — Valoración Portafolio — Comercial

ESTRUCTURA DEL SISTEMA DE CONTROL INTERNO

- **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
- **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**
  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 FIC 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

TRANSPARENCIA Y BUEN GOBIERNO

Implementa políticas de ética y responsabilidad social cuyo objetivo es resaltar las buenas prácticas y comportamientos de todos los actores que intervienen

Dentro de estas buenas prácticas, Skandia Fiduciaria S.A. quien es la administradora del FICI SKANDIA CPA , definió e implementó en su política de inversión, la inversión responsable aplicando los factores ASG con el objetivo de obtener resultados superiores y sostenibles en el tiempo

PARÁMETROS DE CONDUCTA

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, goodwill, trayectoria y posición social y filosófica del Grupo Skandia

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 y las instrucciones que impartan los diferentes órganos sociales y comité

CÓDIGO DE ÉTICA

El FICI SKANDIA CPA administrado por Skandia Fiduciaria S.A. y todas las compañías pertenecientes al Grupo Skandia, hacen parte del código de ética y conducta el cual establece los estándares éticos de conducta que deben respetarse, basándose en principios básicos de integridad, confianza, honestidad y transparencia.

Las compañías integrantes del conglomerado financiero liderado por Skandia Holding de Colombia S.A., ("Skandia") manifiestan que: (i) la información contenida en esta publicación ("Publicación") se basa sobre fuentes de conocimiento público, consideradas confiables; (ii) la Publicación tiene el propósito único de informar y proveer herramientas de análisis útiles para sus lectores; (iii) la Publicación no constituye recomendación, sugerencia, consejo ni asesoría alguna para la toma de decisiones; (iv) Skandia y las entidades y personas que constituyen su fuerza comercial externa, no son responsables de las consecuencias originadas por el uso no autorizado de la Publicación por parte de terceros ajenos a Skandia.