

INFORME DEL REVISOR FISCAL

A los accionistas de
SKANDIA SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., e inversionistas del FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO
INMOBILIARIO GRANDES SUPERFICIES

INFORME SOBRE LA AUDITORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Opinión

He auditado los estados financieros adjuntos del FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO INMOBILIARIO GRANDES SUPERFICIES (en adelante "El Fondo") administrado por SKANDIA SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. (en adelante "la Entidad"), los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2025, los estados de resultado integral, de cambios en los activos netos de los inversionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas a los estados financieros, incluyendo información sobre políticas contables materiales.

En mi opinión, los estados financieros adjuntos, tomados de los libros de contabilidad, presentan razonablemente en todos los aspectos materiales, la situación financiera del Fondo al 31 de diciembre de 2025, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia.

Fundamento de la Opinión

He llevado a cabo mi auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría aceptadas en Colombia. Mis responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros. Soy independiente del Fondo de acuerdo con el Manual del Código de Ética para Profesionales de Contabilidad junto con los requerimientos éticos que son relevantes para mi auditoría de los estados financieros en Colombia y he cumplido con mis otras responsabilidades éticas de conformidad con estos requerimientos vigentes en Colombia. Considero que la evidencia de auditoría obtenida es suficiente y apropiada para proporcionar una base razonable para expresar mi opinión.

Responsabilidad de la Administración y de los encargados del gobierno corporativo en relación con los estados financieros

La Administración es responsable por la preparación y correcta presentación de estos estados financieros de conformidad con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia, y por el control interno que la gerencia considere relevante para la preparación y correcta presentación de los estados financieros libres de errores materiales, bien sea por fraude o error; de seleccionar y aplicar las

Deloitte se refiere a una o más entidades de Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), su red global de firmas miembro y sus sociedades afiliadas a una firma miembro (en adelante "Entidades Relacionadas") (colectivamente, la "organización Deloitte"). DTTL (también denominada como "Deloitte Global") así como cada una de sus firmas miembro y sus Entidades Relacionadas son entidades legalmente separadas e independientes, que no pueden obligarse ni vincularse entre sí con respecto a terceros. DTTL y cada firma miembro de DTTL y su Entidad Relacionada es responsable únicamente de sus propios actos y omisiones, y no de los de las demás. DTTL no provee servicios a clientes. Consulte www.deloitte.com/co para obtener más información.



políticas contables apropiadas, así como establecer los estimados contables razonables en las circunstancias.

Al preparar los estados financieros la Administración es responsable de evaluar la capacidad del Fondo para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, salvo que la Administración tenga la intención de liquidar el Fondo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los encargados del gobierno corporativo son responsables de supervisar el proceso para reportar la información financiera del Fondo.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Mi objetivo es obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de error material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene mi opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría aceptadas en Colombia siempre detecte un error material cuando exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto, se puede esperar razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría aceptadas en Colombia, aplico mi juicio profesional y mantengo una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Asimismo:

- Identifico y evalúo los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseño y aplico procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtengo evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para mi opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtengo un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Entidad.
- Evalúo lo apropiado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas hechas por la Administración.
- Concluyo sobre lo adecuado de la utilización, por la administración, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basado en la evidencia de auditoría obtenida, concluyo sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fondo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluyo que existe una incertidumbre material, se requiere que llame la atención en mi informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que exprese una opinión modificada. Mis conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de mi informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden causar que el Fondo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evalúo la presentación global, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos relevantes de un modo que logran la presentación razonable.



Comunico a los encargados de gobierno de la Entidad, entre otros asuntos, el alcance y oportunidad planeados de la auditoría y sus resultados significativos, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno, si la hubiere, identificada durante la auditoría.

Otros Asuntos

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2024, que se incluyen para propósitos comparativos únicamente, fueron auditados por mí y en mi informe de fecha 5 de marzo de 2025 expresé una opinión sin salvedades.

INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS

De acuerdo con el alcance de mi auditoría, informo que la Entidad ha llevado la contabilidad del Fondo conforme a las normas legales y a la técnica contable; las operaciones registradas en los libros de contabilidad del Fondo y los actos de los administradores de la Entidad se ajustan al reglamento del Fondo, la correspondencia y los comprobantes de las cuentas del Fondo se llevan y se conservan debidamente.

Con base en la evidencia obtenida en desarrollo de mi revisoría fiscal, durante el año 2025, en mi concepto, nada ha llamado mi atención que me haga pensar que no existen o no son adecuadas las medidas de control interno contable, de conservación y custodia de los bienes del Fondo o de terceros que estén en su poder.

ANDRES FELIPE GAMBA PEREZ

Revisor Fiscal

T.P. 258944 -T

Designado por Deloitte & Touche S.A.S.

2 de marzo de 2026.



SKANDIA SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO INMOBILIARIO GRANDES SUPERFICIES
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024
(Expresados en miles de pesos colombianos)

ACTIVO	Nota	31 de Diciembre de 2025	31 de Diciembre de 2024
Efectivo	6	\$ 2,844,810	\$ 2,397,509
Inversiones en derechos fiduciarios	7 - 8	104,875,062	103,258,243
Cuentas por cobrar, neto	9	<u>479,203</u>	<u>587,987</u>
Total activo		<u>\$ 108,199,075</u>	<u>\$ 106,243,739</u>
 PASIVO			
Cuentas por pagar	10	\$ 121,469	\$ 133,517
Pasivos no financieros	11	<u>31,876</u>	<u>20,749</u>
Total pasivo		<u>153,345</u>	<u>154,266</u>
 ACTIVOS NETOS DE LOS INVERSIONISTAS:			
Activo netos atribuibles a los inversionistas adherentes al Fondo de Inversión Colectiva	12	<u>108,045,730</u>	<u>106,089,473</u>
Total activos netos de los inversionistas		<u>\$ 108,045,730</u>	<u>\$ 106,089,473</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

Andres Felipe Gamba Perez
Revisor Fiscal
T.P. 258944 - T
Designado por Deloitte & Touche S.A.S.
(Ver mi informe adjunto)

(*) 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 tomados fielmente de los libros de contabilidad del Fondo.

SKANDIA SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
 FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO INMOBILIARIO GRANDES SUPERFICIES
 ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
 POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024
 (Expresados en miles de pesos colombianos)

	Nota	Por los años terminados el 31 de diciembre de	
		2025	2024
Ingreso de actividades ordinarias			
Ganancia (pérdida) neta por valoración en derechos fiduciarios	13	\$ 1,616,820	\$ (5,938,487)
Ingreso por arrendamientos	14	7,913,443	7,784,953
Deterioro de cuentas por cobrar	9	<u>(3,018)</u>	<u>(244)</u>
Total Ingreso de actividades ordinarias		<u>9,527,245</u>	<u>1,846,222</u>
Otros ingresos			
Intereses	15	<u>30,046</u>	<u>42,352</u>
Total Otros ingresos		<u>30,046</u>	<u>42,352</u>
Otros gastos	16	<u>(1,609,172)</u>	<u>(1,629,462)</u>
Total rendimientos abonados		<u>\$ 7,948,119</u>	<u>\$ 259,112</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

Andres Felipe Gamba Perez
 Revisor Fiscal
 T.P. 258944 - T
 Designado por Deloitte & Touche S.A.S.
 (Ver mi informe adjunto)

(*) 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 tomados fielmente de los libros de contabilidad del Fondo.

SKANDIA SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
 FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO INMOBILIARIO GRANDES SUPERFICIES
 ESTADOS DE CAMBIOS EN LOS ACTIVOS NETOS DE LOS INVERSIONISTAS
 POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024
 (Expresados en miles de pesos colombianos)

	Participación en Fondos de Inversión Colectiva	Rendimientos abonados	Total activos netos de los inversionistas
Saldo al 31 de diciembre de 2023	\$ 40,603,882	\$ 71,145,781	111,749,663
Neto de aportes y retiros	(5,919,302)	-	(5,919,302)
Rendimientos abonados	<u>-</u>	<u>259,112</u>	<u>259,112</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2024	<u>\$ 34,684,580</u>	<u>\$ 71,404,893</u>	<u>\$ 106,089,473</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2024	\$ 34,684,580	\$ 71,404,893	\$ 106,089,473
Neto de aportes y retiros	(5,991,862)	-	(5,991,862)
Rendimientos abonados	<u>-</u>	<u>7,948,119</u>	<u>7,948,119</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2025	<u>\$ 28,692,718</u>	<u>\$ 79,353,012</u>	<u>\$ 108,045,730</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

Andres Felipe Gamba Perez
 Revisor Fiscal
 T.P. 258944 - T
 Designado por Deloitte & Touche S.A.S.
 (Ver mi informe adjunto)

(*) 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 tomados fielmente de los libros de contabilidad del Fondo.

SKANDIA SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO INMOBILIARIO GRANDES SUPERFICIES
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024
(Expresados en miles de pesos colombianos)

	Por los años terminados el 31 de diciembre de	
	2025	2024
Flujos de efectivo por actividades de operación		
Rendimientos abonados	\$ 7,948,119	\$ 259,112
Conciliación entre los rendimientos abonados y el efectivo neto provisto por las actividades de operación:		
(Ganancia) pérdida por valoración en derechos fiduciarios	(1,616,819)	5,938,487
Deterioro cuentas por cobrar	3,018	244
Disminución (aumento) en cuentas por cobrar	105,766	(30,286)
Disminución en cuentas por pagar	(12,048)	(7,252)
Aumento en pasivos no financieros	11,127	3,691
Neto aportes y retiros	<u>(5,991,862)</u>	<u>(5,919,302)</u>
Flujo de efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u>447,301</u>	<u>244,694</u>
Aumento neto en el efectivo	<u>447,301</u>	<u>244,694</u>
Efectivo al inicio del año	<u>2,397,509</u>	<u>2,152,815</u>
Efectivo al final del periodo	<u>\$ 2,844,810</u>	<u>\$ 2,397,509</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 Maria Ochoa Bustamante
Contador Público (*)
T.P. 113875 - T

Andres Felipe Gamba Perez
Revisor Fiscal
T.P. 258944 - T
Designado por Deloitte & Touche S.A.S.
(Ver mi informe adjunto)

(*) 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 tomados fielmente de los libros de contabilidad del Fondo.

SKANDIA SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO
INMOBILIARIO GRANDES SUPERFICIES

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 y por los años terminados en esas fechas
(Cifras expresadas en miles de pesos)

1. ENTIDAD REPORTANTE

El Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Inmobiliario Grandes Superficies inició operaciones el 26 de noviembre de 2018, de acuerdo con resolución de aprobación No. 2018124985 emitida el 20 de septiembre de 2018 por la Superintendencia Financiera de Colombia.

Este Fondo tiene como objetivo principal buscar darle mayor valor, comercializar y/o enajenar los inmuebles que actualmente forman parte del Fideicomiso Patrimonio Autónomo Cadenalco 75 años. Por lo anterior la política de inversión está orientada al mantenimiento, proyectos de remodelación y en general cualquier actividad que mejore el precio de venta global de los mencionados inmuebles. Por estar dentro de los objetivos del Fondo, éste podrá celebrar con terceros contratos de arrendamiento con opción de compra sobre los inmuebles asociados a los derechos fiduciarios de su propiedad, u otro tipo de contratos para la entrega de la tenencia de tales inmuebles.

El Fondo es cerrado inmobiliario, es decir, los derechos de los inversionistas del Fondo sólo se redimirán al vencimiento del término de duración de este, la venta en el mercado secundario y/o conforme al proceso establecido para su liquidación.

El Fondo se encuentra activo y la última rendición de cuentas se efectuó con corte al 31 de diciembre de 2025 y fue remitida a los partícipes el 15 de enero de 2026.

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) Grupo 1, establecidas en la Ley 1314 de 2009, reglamentada, compilada y actualizada por el Decreto 1611 de 2022, 938 de 2021 y anteriores, expedidos por el Gobierno Nacional.

Las NCIF se basan en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), junto con sus interpretaciones, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board – IASB, por sus siglas en inglés); las normas de base corresponden a las traducidas oficialmente al español emitidas por el IASB, y exceptúa la aplicación de la NIC 39 y NIIF 9, únicamente respecto de la clasificación y valoración de las inversiones, las cuales se reconocen, clasifican y miden de acuerdo a las disposiciones de la Superintendencia Financiera de Colombia (SFC) contenidas en el Capítulo I – 1 de la Circular Externa 100 de 1995. Las anteriores disposiciones se consideran Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia.

2.2 Bases de medición y presentación

Los estados financieros del Fondo han sido preparados sobre la base del costo histórico con excepción del efectivo y las inversiones en derechos fiduciarios.

SKANDIA SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO
INMOBILIARIO SKANDIA GRANDES SUPERFICIES
Notas a los Estados Financieros

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. Los estados financieros se presentan en pesos colombianos, que es la moneda funcional de la Sociedad Fiduciaria y la moneda de presentación.

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 de conformidad con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia requiere que el Fondo realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de ingresos, gastos, activos, pasivos, y revelaciones relacionadas; 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 la información sobre supuestos e incertidumbres de estimación no se consideran críticos porque, el valor razonable de los instrumentos financieros es tomado de acuerdo con los precios suministrados por el proveedor de precios autorizado Precia S.A.

La inversión en derechos fiduciarios se registra sobre la participación en el Patrimonio Autónomo Cadenalco 75 años, que se reconoce como propiedad de inversión y es valuada a valor razonable usando asunciones basadas en datos observables de mercado del sector inmobiliario.

3. INFORMACIÓN MATERIAL SOBRE POLÍTICAS CONTABLES

Las políticas contables y las bases establecidas a continuación han sido aplicadas 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 efectivo, estos movimientos son conciliados con los respectivos estados de cuenta de forma diaria y mensual.

3.2 Inversiones en derechos fiduciarios

La participación en el derecho fiduciario que tiene el Fondo en el Patrimonio Autónomo Cadenalco 75 años, se actualiza en un plazo máximo de tres meses, con base en los estados

SKANDIA SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO
INMOBILIARIO SKANDIA GRANDES SUPERFICIES
Notas a los Estados Financieros

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

3.3 Provisiones o pérdidas por calificación de riesgo crediticio para títulos y/o valores de emisiones o emisores no calificados

El Fondo determina este tipo de provisiones de acuerdo con:

a. Categoría "A"- Inversión con riesgo normal.

Corresponde a emisiones que se encuentran cumpliendo con los términos pactados en el valor y cuentan con una adecuada capacidad de pago de capital e intereses, así como aquellas inversiones de emisores que, de acuerdo con sus estados financieros y demás información disponible, reflejan una adecuada situación financiera.

Para los títulos y/o valores que se encuentren en esta categoría no procede el registro de provisiones.

b. Categoría "B"- Inversión con riesgo aceptable, superior al normal.

Corresponde a emisiones que presentan factores de incertidumbre que podrían afectar la capacidad de seguir cumpliendo adecuadamente con el servicio de la deuda. Así mismo, comprende aquellas inversiones de emisores que, de acuerdo con sus estados financieros y demás información disponible, presentan debilidades que pueden afectar su situación financiera.

Tratándose de títulos y/o valores de deuda, el valor por el cual se encuentran contabilizados no puede ser superior al ochenta por ciento (80%) de su valor nominal neto de las amortizaciones efectuadas hasta la fecha de valoración.

En el caso de títulos y/o valores participativos, el valor neto de provisiones por riesgo crediticio (valor en libros) por el cual se encuentran contabilizados no puede ser superior al ochenta por ciento (80%) del valor de la inversión por el método de variación patrimonial en la fecha de la valoración.

c. Categoría "C"- Inversión con riesgo apreciable.

Corresponde a emisiones que presentan alta o media probabilidad de incumplimiento en el pago oportuno de capital e intereses. De igual forma, comprende aquellas inversiones de emisores que de acuerdo con sus estados financieros y demás información disponible, presentan deficiencias en su situación financiera que comprometen la recuperación de la inversión.

Tratándose de títulos y/o valores de deuda, el valor por el cual se encuentran contabilizados no puede ser superior al sesenta por ciento (60%) de su valor nominal neto de las amortizaciones efectuadas hasta la fecha de valoración.

SKANDIA SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO
INMOBILIARIO SKANDIA GRANDES SUPERFICIES
Notas a los Estados Financieros

En el caso de títulos y/o valores participativos, el valor neto de provisiones por riesgo crediticio (valor en libros menos provisión) por el cual se encuentran contabilizados no puede ser superior al sesenta por ciento (60%) del valor de la inversión por el método de variación patrimonial en la fecha de la valoración.

d. Categoría "D"- Inversión con riesgo significativo.

Corresponde a aquellas emisiones que presentan incumplimiento en los términos pactados en el título, así como las inversiones en emisores que de acuerdo con sus estados financieros y demás información disponible presentan deficiencias acentuadas en su situación financiera, de suerte que la probabilidad de recuperar la inversión es alta.

Tratándose de títulos y/o valores de deuda, el valor por el cual se encuentran contabilizados no puede ser superior al cuarenta por ciento (40%) de su valor nominal neto de las amortizaciones efectuadas hasta la fecha de valoración.

En el caso de títulos y/o valores participativos, el valor neto de provisiones por riesgo crediticio (valor en libros menos provisión) por el cual se encuentran contabilizados no puede ser superior al cuarenta por ciento (40%) del valor de la inversión por el método de variación patrimonial en la fecha de la valoración.

e. Categoría "E"- Inversión incobrable.

Corresponde a aquellas inversiones de emisores que de acuerdo con sus estados financieros y demás información disponible se estima que es incobrable.

El valor de estas inversiones debe estar totalmente provisionado.

Cuando el Fondo califique en esta categoría cualquiera de las inversiones, debe llevar a la misma categoría todas sus inversiones del mismo emisor, salvo que demuestre a la Superintendencia Financiera de Colombia la existencia de razones valederas para su calificación en una categoría distinta.

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

3.5 Cuentas por pagar

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

SKANDIA SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO
INMOBILIARIO SKANDIA GRANDES SUPERFICIES
Notas a los Estados Financieros

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.

3.6 Pasivos no financieros

Registra obligaciones causadas y pendientes de pago por concepto honorarios y gastos bancarios. 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.

3.7 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.

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

Los recursos percibidos por la utilización de los inmuebles se reconocen en alcúotas 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.

3.8 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 Fondo.

SKANDIA SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO
INMOBILIARIO SKANDIA GRANDES SUPERFICIES
Notas a los Estados Financieros

- 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.
- 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 las copropiedades donde se encuentren ubicados los inmuebles, así como de los pagos por servicios públicos de los inmuebles.
- Los pagos por mantenimiento y reparación de los inmuebles en materia de mejoras necesarias aprobadas por el Comité de Inversiones Inmobiliarias.
- Los pagos por la realización de inversiones de capital en los inmuebles propiedad del Fondo, incluyendo la contratación de arquitectos, diseñadores y empresas que ejecuten la obra civil de las citadas reparaciones aprobadas por el Comité de Inversiones Inmobiliarias.
- 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.

SKANDIA SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO
INMOBILIARIO SKANDIA GRANDES SUPERFICIES
Notas a los Estados Financieros

- 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 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.
- 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 relacionados con asesores y/u órganos de control que pueda solicitar el Comité de Seguimiento.

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.

SKANDIA SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO
INMOBILIARIO SKANDIA GRANDES SUPERFICIES
Notas a los Estados Financieros

Comisión por administración

La Sociedad Fiduciaria percibirá como único beneficio, una comisión previa y fija de 1.35% efectiva anual descontada diariamente, calculada sobre el valor de cierre del Fondo del día anterior. Para este fin, se aplica la siguiente fórmula: Valor Comisión Diaria = Valor de cierre del día anterior * $\{[(1 + \text{Porcentaje de Comisión E.A.})^{(1/365)}] - 1\}$.

Comisión de Éxito

En caso de transferencia de la propiedad de los inmuebles asociados a los derechos fiduciarios aportados al Fondo o de transferencia de tales derechos fiduciarios a un tercero, la Sociedad Fiduciaria tendrá derecho a una comisión de éxito que se paga dentro de los 15 días calendario siguientes a la fecha de firma del documento que perfeccione tal transferencia. Para el cálculo de esta comisión, se aplica la siguiente fórmula:

Comisión de Éxito = (Tasa Interna de Retorno Obtenida (TIRO) - Tasa Preferencial) *15%.

4. NUEVAS NORMAS E INTERPRETACIONES

4.1 Normas y enmiendas emitidas aplicables a partir del 1 de enero de 2025

No hay normas o enmiendas emitidas por el IASB incorporadas por decreto en Colombia que sean obligatorias para su implementación a partir del 1 de enero de 2025.

4.2 Normas y enmiendas emitidas aplicables a partir del 1 de enero de 2024

El Fondo implementó 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. La implementación de las enmiendas no generó ningún impacto en los estados financieros del Fondo. 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.

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; esta modificación no generó impactos sobre los estados financieros debido a que la nueva definición se ajusta a lo ha aplicado y revelado.

SKANDIA SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO
INMOBILIARIO SKANDIA GRANDES SUPERFICIES
Notas a los Estados Financieros

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).

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 y no generó impactos sobre los estados financieros.

4.3 Norma emitida no efectiva

La siguiente norma emitida por el IASB aún no ha sido aprobada en Colombia y no se encuentra incorporada en el Marco Técnico Normativo, su aplicación dependerá de las normas que expidan el Gobierno Nacional. El Fondo tiene previsto adoptar los pronunciamientos contables que les correspondan en sus respectivas fechas de aplicación.

a. NIIF 18 - Presentación Información a Revelar en los Estados Financieros.

La NIIF 18 sustituye a la NIC 1, manteniendo sin cambios muchos de los requisitos de la NIC 1 y complementándolos con nuevos requisitos. Algunos párrafos de la NIC 1 se han trasladado a la NIC 8 y a la NIIF 7. Adicionalmente, el IASB ha realizado modificaciones menores a la NIC 7 y a la NIC 33 Ganancias por Acción.

La NIIF 18 introduce nuevos requisitos para:

- Presentar categorías específicas y subtotales definidos en el estado de pérdidas y ganancias.
- Proporcionar información sobre las medidas de desempeño definidas por la gerencia (MPM) en las notas a los estados financieros.
- Mejorar la agregación y desagregación.

Será aplicable desde el 1 de enero de 2027. El Fondo está en proceso de evaluar el impacto que esta pudiera tener en los estados financieros.

5. 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.

SKANDIA SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO
INMOBILIARIO SKANDIA GRANDES SUPERFICIES
Notas a los Estados Financieros

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

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 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.

SKANDIA SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO
INMOBILIARIO SKANDIA GRANDES SUPERFICIES
Notas a los Estados Financieros

- **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 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

SKANDIA SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO
INMOBILIARIO SKANDIA GRANDES SUPERFICIES
Notas a los Estados Financieros

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.

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.

5.1 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

SKANDIA SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO
INMOBILIARIO SKANDIA GRANDES SUPERFICIES
Notas a los Estados Financieros

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 de 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 que componen el portafolio de inversión, lo cual se fundamenta en las mediciones y monitoreo realizado por la Compañía.

Instrumentos de deuda

El fondo limita su exposición al riesgo de crédito invirtiendo en instrumentos de deuda de emisores y negociando con contrapartes aprobadas previamente por el Comité de Riesgos Financieros y/o Junta Directiva considerando la exposición máxima por entidad, de acuerdo con los análisis y estudios realizados por la Dirección de Riesgo Financiero.

La Administradora invierte en títulos y/o valores cuyas calificaciones cumplan con los requisitos establecidos en su política de inversión.

A continuación, se detalla la concentración por calificación de los títulos invertidos por la Administradora con corte de diciembre de 2025 y 2024 (incluye inversiones en derechos fiduciarios y efectivo):

Calificación	31 de diciembre de 2025	
	Valor de mercado	% de concentración
No requiere / Sin Calificación	\$ 104,875,062	97,36%
F1+ / BRC 1+ / VrR 1+	<u>2,844,810</u>	<u>2,64%</u>
Total	\$ 107.719.872	100,00%

SKANDIA SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO
INMOBILIARIO SKANDIA GRANDES SUPERFICIES
Notas a los Estados Financieros

Calificación	31 de diciembre de 2024	
	Valor de mercado	% de concentración
No requiere / Sin Calificación	\$ 103,258,243	97.7%
F1+ / BRC 1+ / VrR 1+	<u>2,397,509</u>	<u>2.3%</u>
Total	<u><u>105,655,752</u></u>	<u><u>100%</u></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, 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 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 No requiere / Sin Calificación con participaciones del 97.7% y 97.36% para los años 2024 y 2025 respectivamente.

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

SKANDIA SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO
INMOBILIARIO SKANDIA GRANDES SUPERFICIES
Notas a los Estados Financieros

Tipo de título	31 de diciembre de 2025		31 de diciembre de 2024	
	Valor de mercado	% de concentración	Valor de mercado	% de concentración
Fideicomiso	\$ 104.875.062	97,36%	\$ 103.258.243	97.73%
Depósitos a la vista	<u>2.844.810</u>	<u>2,64%</u>	<u>2.397.509</u>	<u>2.27%</u>
Total	<u>\$ 107.719.872</u>	<u>100%</u>	<u>\$ 105.655.752</u>	<u>100%</u>

Efectivo

El Fondo mantenía un nivel de efectivo por \$2,844.810 al 31 de diciembre de 2025 con una variación positiva de 18.85% con respecto al año anterior.

5.2 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 de 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.

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 2.64% en efectivo.

SKANDIA SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO
INMOBILIARIO SKANDIA GRANDES SUPERFICIES
Notas a los Estados Financieros

5.3 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 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 alcanzó un Valor en Riesgo (VeR) de \$46,515, 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.

SKANDIA SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO
INMOBILIARIO SKANDIA GRANDES SUPERFICIES
Notas a los Estados Financieros

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 2025 y 2024:

	31 de diciembre 2025	31 de diciembre 2024
Fondos de inversión colectiva	<u>85.683</u>	<u>\$ 46.515</u>
Valor en riesgo total	<u>85.683</u>	<u>\$ 46.515</u>

Riesgo de moneda

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 2025 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.

SKANDIA SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO
INMOBILIARIO SKANDIA GRANDES SUPERFICIES
Notas a los Estados Financieros

5.4 Riesgo operativo

Skandia cuenta con un Sistema de Administración de Riesgo Operacional (SARO) y un Sistema de Gestión de Continuidad del Negocio (SGCN) que se enmarcan por los lineamientos y parámetros establecidos en el Capítulo XXXI: Sistema Integral de Administración de Riesgos (SIAR) de la Circular Básica Contable y Financiera, expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia para la adecuada gestión integral de los riesgos.

En Skandia la gestión del SARO está gobernada mediante manuales y procedimientos que establecen las metodologías para la adecuada administración en las diferentes etapas del riesgo operativo (identificación, medición, control y monitoreo). Así mismo, el SGCN mediante manuales y procedimientos contempla las mejores prácticas del Disaster Recovery Institute International (DRI) y el estándar ISO 22301 para la gestión de la continuidad de negocio, documentos que se alinean con lo establecido en el manual SIAR de la compañía y cuya gestión es informada ante el comité de riesgos no financieros, el comité de auditoría y la Junta Directiva.

En cumplimiento por lo dispuesto en la normativa aplicable al riesgo operativo, la compañía mantiene un registro de eventos como un componente clave para la gestión integral de los riesgos, el cual es permanentemente apoyado y promovido por la dirección de la compañía a través de la formación de gestores de riesgo al interior de los procesos, quienes son capacitados y evaluados continuamente, con el fin de asegurar que pueden comprender y responder de manera efectiva a los riesgos que podrían afectar los objetivos del proceso. Proceso que es acompañado a través, del fortalecimiento de la cultura en riesgos, en donde se estructuran programas de sensibilización y entrenamientos dirigidos por Skandia University con alcance a los sistemas de SARO y SGCN fomentando la participación activa en todos los niveles de la compañía y con alcance al personal interno y externo que le presta servicios a la compañía.

A 31 de diciembre de 2025, se tienen documentados 12 macroprocesos dentro de la cadena de valor de la compañía, sobre los cuales se identificaron 589 riesgos y 957 controles que establecen una medición residual “Moderado-Bajo” en concordancia con el apetito de riesgo previamente definido y aceptado por la compañía. Lo anterior, como resultado de la actualización de matrices de riesgo por concepto de revisión de procesos anuales, monitoreo de controles, cambios en los procesos y en la estructuración de la cadena de valor.

En relación con la gestión de Continuidad de Negocio, se ejecutaron un total de nueve (9) pruebas conforme al cronograma establecido. Estas incluyeron, entre otros escenarios de activación, del Centro Alterno de Procesamiento de Datos (CAPD), el Centro Alterno de Operaciones (CAO), comunicación en crisis mediante el árbol de llamadas y la activación del Comité de Crisis sobre escenarios simulados. Los resultados de dichas pruebas fueron oportunamente socializados con el Comité de Riesgos no Financieros y la Junta Directiva.

Adicionalmente, se dio cumplimiento a las actividades rutinarias de la operación, dentro de las cuales se destacan la actualización del Análisis de Impacto al Negocio (BIA) de los procesos críticos, la gestión de proveedores y terceros críticos para la Compañía, así como la actualización de las estrategias de continuidad, a partir de la definición y fortalecimiento de actividades orientadas a identificar impactos operativos y/o debilidades en la gestión de riesgos.

SKANDIA SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO
INMOBILIARIO SKANDIA GRANDES SUPERFICIES
Notas a los Estados Financieros

Estos procesos están en constante seguimiento y monitoreo a través, de indicadores que tienen definidos umbrales de riesgo y son informados a la alta dirección mediante informes y/o reportes en Power BI, proporcionando una visión completa y equilibrada para la toma de decisiones en la compañía.

5.5 Sistema De Administración Del Riesgo De Lavado De Activos (LA) Y Financiación Del Terrorismo (FT)

El Fondo de inversión colectiva cerrado inmobiliario Grandes Superficies, en el desarrollo de sus operaciones, cuenta con el Sistema de Administración de Riesgos de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo (SARLAFT), el cual cumple con la normativa vigente tanto internacional como nacional. Esto incluye las recomendaciones del Grupo de Acción Financiera Internacional (GAFI), las mejores prácticas y los artículos 102 a 107 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (Decreto 663 de 1993), así como las normas emitidas por la Superintendencia Financiera de Colombia, especialmente la Parte I – Título IV – Capítulo IV de la Circular Externa 029 de 2014, modificada por la Circular Externa 006 de 2025.

Durante el año 2025. La dirección de riesgo SARLAFT apoyó la ejecución de procedimientos, procesos y controles para mitigar los riesgos asociados al lavado de activos y la financiación del terrorismo. Además, se adoptaron correctivos derivados de la revisión de procesos, la optimización de procedimientos existentes, la implementación de nuevos controles y las recomendaciones proporcionadas por Auditoría y Revisoría Fiscal. Todo esto alineado con las mejores prácticas internacionales y locales para la prevención de LA/FT.

Actividades Realizadas en 2025

Entre las actividades más relevantes, destacamos la actualización de políticas, procedimientos y controles que fortalecieron la gestión de la entidad en cuanto al adecuado conocimiento del cliente. Se aplicaron y calibraron modelos de perfilamiento de comportamiento transaccional, apoyados en el modelo de segmentación por factores de riesgo, con el fin de optimizar las actividades de monitoreo, generar y gestionar alertas, e identificar, analizar y reportar operaciones sospechosas. Actualización de Matriz de Riesgo de acuerdo con las guías metodológicas emitidas por la Superintendencia Financiera de Colombia.

Modificaciones al Manual SARLAFT

En cumplimiento con la normatividad vigente, la Junta Directiva estableció directrices para que la Alta Administración y el Oficial de Cumplimiento desarrollaran procesos plasmados en el Manual SARLAFT, el cual fue actualizado durante el año 2025. Estas políticas, controles y procedimientos buscan prevenir el uso indebido de la entidad para fines ilícitos, abarcando áreas como el conocimiento del cliente, la definición de segmentos de mercado, el monitoreo de transacciones, la capacitación al personal y los reportes de operaciones sospechosas a la autoridad competente.

SKANDIA SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO
INMOBILIARIO SKANDIA GRANDES SUPERFICIES
Notas a los Estados Financieros

El Oficial de Cumplimiento fue designado por la Junta Directiva y aceptado por la Superintendencia Financiera de Colombia el 10 de junio de 2021, con su suplente nombrado el 20 de agosto 2025, ambos cargos previamente aprobados por la Junta.

Modelo de Riesgos

El modelo de riesgos implementado 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 factores de riesgo asociados.
- Tratamiento de riesgos.

Los procesos de control y monitoreo del SARLAFT incluyeron el seguimiento del Oficial de Cumplimiento respecto al cumplimiento de los mecanismos e instrumentos de control adoptados, así como la remisión oportuna de reportes a la Unidad de Investigación y Análisis Financiero (UIAF), cumpliendo con los plazos establecidos por la normativa.

Mecanismos de Control

Los mecanismos de control empleados para garantizar una adecuada identificación, evaluación y administración del riesgo incluyeron:

- **Informes trimestrales del Oficial de Cumplimiento:** Estos informes detallaron la gestión desarrollada, el cumplimiento en el envío de reportes a las autoridades, la evolución de los riesgos, el análisis de etapas y elementos del SARLAFT, la calidad de la base de datos y las acciones correctivas ordenadas por la Junta Directiva.
- **Monitoreo:** Se llevaron a cabo monitoreos de las transacciones y actividades de clientes para identificar operaciones inusuales o sospechosas, mediante el uso de herramientas tecnológicas avanzadas. Se monitoreó la debida diligencia en clientes Personas Expuestas Políticamente (PEP) y la segmentación de clientes según su nivel de riesgo.
- **Gestión de Riesgos:** Se realizaron evaluaciones de riesgos y controles, utilizando técnicas estadísticas, procesos de monitoreo periódicos o recurrentes, en línea con las políticas descritos en el Manual SARLAFT, para evaluar la incidencia de estos en la Sociedad Fiduciaria, identificando riesgos inherentes y residuales.

SKANDIA SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO
INMOBILIARIO SKANDIA GRANDES SUPERFICIES
Notas a los Estados Financieros

Formación y Capacitación

La dirección de Riesgo SARLAFT apoyó el cumplimiento del programa de formación para el año 2025, realizando cursos SARLAFT tanto presenciales como virtuales para todos los empleados de la entidad, así como pruebas de pensamiento crítico por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia a los funcionarios que apoyan la administración y gestión del SARLAFT. Además, se realizaron capacitaciones a la Junta Directiva y refuerzos a la Fuerza Comercial sobre Prevención de Lavado de Dinero y Financiación del Terrorismo.

Órganos de Control

Durante 2025, el área recibió y respondió oportunamente a todos los requerimientos de las autoridades, incluyendo:

- **Superintendencia Financiera de Colombia:** La entidad respondió a las solicitudes de la Superintendencia durante todo el año.
- **Revisoría Fiscal:** Se atendieron los requerimientos realizados para evaluar y analizar el Sistema SARLAFT, implementando las recomendaciones recibidas.
- **Auditoría Interna:** Se analizó el cumplimiento del SARLAFT y se generó un informe con recomendaciones, las cuales fueron atendidas con acciones correctivas.

Conclusión

El Fondo de inversión colectiva cerrado inmobiliario Grandes Superficies, sigue gestionando el riesgo LA/FT en cumplimiento con la normativa vigente y las mejores prácticas del sector. Aunque se ha logrado un significativo avance, la dirección de riesgo SARLAFT continuará trabajando para fortalecer aún más el sistema y asegurar su efectividad a lo largo del tiempo.

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

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

Uno de los objetivos estratégicos del sistema organizacional es el control a los riesgos, este objetivo está encaminado a actuar de manera responsable, gestionando todos los riesgos de una manera integral en cada uno de los procesos y actividades que se realizan en Skandia Fiduciaria S.A. - Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Inmobiliario Grandes Superficies. De acuerdo con lo anterior, la estrategia de administración de riesgos de fraude, corrupción, soborno, practicas indebidas y riesgos de conductas, considera prácticas de gestión en el marco de un proceso integral que incluye las etapas de identificación, medición y/o evaluación, control y mitigación; y monitoreo e información de los riesgos relevantes que enfrenta.

SKANDIA SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO
INMOBILIARIO SKANDIA GRANDES SUPERFICIES
Notas a los Estados Financieros

Durante el año 2025, el Sistema de Administración del Riesgo de Fraude, corrupción y soborno, practicas indebidas, y riesgos de conductas; continuó con sus actividades de monitoreo de riesgos para todos los procesos que componen la cadena de valor de la entidad, con el fin de detectar oportunamente situaciones que pudieren comprometer el normal curso de sus operaciones, y también con la adopción de medidas preventivas, detectivas y correctivas para mantener controlados los niveles de exposición a estos riesgos.

El área de prevención de fraude realizo periódicamente la evaluación de su ambiente de control interno al cual se le otorgaba una calificación en base a los eventos más relevantes del periodo en evaluación, 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. Las operaciones desarrolladas por Skandia Fiduciaria S.A. - Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Inmobiliario Grandes Superficies, se enmarcan en los estándares éticos, de control interno y cumplimiento normativo, los cuales tienen como eje las sanas prácticas financieras y de prevención, frente al cumplimiento de los objetivos estratégicos de la entidad.

En el año 2025, la entidad implemento el riesgo de conductas el cual implico diseñar e integrar un Sistema de Administración de Riesgos de Conducta (SARCO) para identificar, evaluar, controlar y monitorear comportamientos inadecuados (ilegales, poco éticos o contrarios a políticas) que generen pérdidas a la organización, afectando clientes o el mercado, mediante la optimización de procesos, capacitación y refuerzo de cultura ética, canales de denuncia y reportes a la alta dirección, siguiendo las directrices informadas por la Superintendencia Financiera de Colombia SFC, para proteger la reputación y estabilidad financiera. La estrategia fue basada en el principio de trato justo, con un fuerte enfoque hacia el consumidor financiero, y hacia el sano cumplimiento del plan estratégico de Skandia Fiduciaria S.A. - Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Inmobiliario Grandes Superficies.

Uno de los objetivos de Skandia Fiduciaria S.A. - Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Inmobiliario Grandes Superficies, está relacionado con el objetivo de 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.

El indicador se da en base a Conocimiento Experto, mediante el análisis de procesos, tipos de productos, canales expuestos y efectividad de controles de mitigación adoptados. La política de riesgos de Skandia Fiduciaria S.A. - Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Inmobiliario Grandes Superficies, está orientada hacia un perfil de riesgo MODERADO – BAJO, en desarrollo de su objeto social y en consecuencia, la gestión integral de riesgos es un pilar para la toma de decisiones

El indicador de apetito y tolerancia de 2025 fue 0% quedando dentro del apetito. Durante el año 2025, No se presentaron eventos de fraude para Skandia Fiduciaria S.A. - Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Inmobiliario Grandes Superficies. La entidad y el fondo comprometidos con el desarrollo de sus negocios a través de un modelo de gestión basado en riesgos, principios,

SKANDIA SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO
INMOBILIARIO SKANDIA GRANDES SUPERFICIES
Notas a los Estados Financieros

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.

El área participó activamente en proyectos estratégicos organizacionales, contribuyendo al fortalecimiento de los procesos y herramientas orientadas a la gestión de prevención de fraude. Estas iniciativas permitieron optimizar controles, mejorar la eficiencia operativa y garantizar una mayor protección frente a riesgos emergentes lo cual se evidencio en: Indicadores de reducción de fraude, mejoras en procesos internos e impacto en la cultura organizacional

Durante el período, se atendieron de manera oportuna todas las solicitudes y requerimientos emitidos por los entes reguladores y las respuestas fueron entregadas dentro de los plazos establecidos, cumpliendo con los estándares de calidad y transparencia exigidos. Lo anterior confirma el cumplimiento oportuno y adecuado de las obligaciones regulatorias, garantizando la alineación con las normativas vigentes y la mitigación de riesgos asociados.

Skandia Fiduciaria S.A. - Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Inmobiliario Grandes Superficies, cuenta con políticas de Prevención de Fraude, Anticorrupción y Soborno, Prácticas Indebidas, entre otras; las cuales buscan prevenir y gestionar estos eventos 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.

El área de Prevención de Fraude continuó fortaleciendo la cultura de riesgos mediante la ejecución del plan anual de capacitación y la implementación de acciones periódicas de sensibilización dirigidas a clientes, empleados, proveedores y fuerza comercial. Estas actividades abordaron temas clave como prevención de fraude, corrupción, soborno, prácticas indebidas, riesgos de conducta y conflictos de interés, con el objetivo de consolidar un ambiente de control preventivo en la organización.

Estamos comprometidos con el principio de “cero tolerancia” frente a actos de corrupción. Esto implica el cumplimiento de los más altos estándares éticos en las operaciones, en cuanto a: administración de conflictos de interés, donaciones, patrocinios, regalos o invitaciones, entre otros. Mediante el Programa de transparencia y ética empresarial integramos los elementos del sistema de control interno para prevenir y gestionar eventos de corrupción, soborno y soborno transnacional, direccionando y promoviendo los principios y valores promulgados en relación con nuestra ética empresarial y con las políticas corporativas.

La gestión del área de prevención de fraude ha demostrado altos niveles de eficiencia y compromiso. Los procesos implementados han fortalecido la seguridad y la confianza en nuestras operaciones, reduciendo riesgos y garantizando la protección de los clientes y la compañía. El equipo garantizó la integridad, confidencialidad y disponibilidad de los diferentes productos y servicios ofrecidos por la entidad a los clientes, accionistas, empleados y terceros,

SKANDIA SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO
INMOBILIARIO SKANDIA GRANDES SUPERFICIES
Notas a los Estados Financieros

con el fin de generar confianza, fidelización en la marca y minimizar eventos de riesgo, internos y externos.

Lo anterior ayudará a que Skandia Fiduciaria S.A. - Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Inmobiliario Grandes Superficies, continúe fortaleciendo la prevención del fraude protegiendo a la entidad de pérdidas y daños reputacionales, optimizando los procesos para mejorar la experiencia de los clientes y potencializar nuestros productos, habilitando la protección de identidad de nuestros clientes para que realicen transacciones remotas seguras sin fricción transaccional, validando la identidad de nuestros clientes y previniendo la suplantación de identidad.

Durante el año 2025, La entidad logró mantener controlada la exposición asociada a los riesgos de fraude, corrupción y soborno, practicas indebidas y riesgos de conductas, los cuales fueron 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.

6. EFECTIVO

El Fondo mantenía efectivo por \$2,844,810 y \$2,397,509 al 31 de diciembre de 2025 y 2024, respectivamente, corresponde a cuentas bancarias en entidades financieras nacionales.

No existen restricciones sobre el disponible al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

A continuación, se presenta un detalle de la calidad crediticia determinada por agentes calificadoros de riesgo independientes, de la institución financiera en la cual el fondo mantiene recursos en efectivo.

Entidad Financiera	Por los años terminados el			
	31 de diciembre de			
	2025		2024	
	Calificación	Saldo	Calificación	Saldo
Bancolombia S.A.	AAA	\$ 2,844,810	AAA	\$ 2,397,509
Total efectivo		<u>\$ 2,844,810</u>		<u>\$ 2,397,509</u>

7. 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.

SKANDIA SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO
INMOBILIARIO SKANDIA GRANDES SUPERFICIES
Notas a los Estados Financieros

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: 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 se clasifica la medición del valor razonable de un determinado activo, se determina con base en la entrada del nivel más bajo que sea significativo. La importancia de un insumo particular se evalúa con relación a la medición del valor razonable en su totalidad. Para ello, se requiere juicio profesional, teniendo en cuenta factores específicos del activo o del pasivo.

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.

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.

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:

SKANDIA SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO
INMOBILIARIO SKANDIA GRANDES SUPERFICIES
Notas a los Estados Financieros

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.

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

Títulos Aplicables	Tipo de Método	Nivel de Jerarquía
Títulos Renta fija Local	Si en la mayoría de los días hábiles del último trimestre, el título calculó su precio a partir del Precio promedio calculado de acuerdo con la metodología del proveedor de precios Precia	1
Títulos Renta fija Local	Si en la mayoría de los días hábiles del último trimestre, el título calculó un Precio determinado a partir de tasa y margen, de acuerdo con la metodología del proveedor de precios Precia	2
Títulos Renta fija Internacional	Si en la mayoría de los días hábiles del último trimestre, el título calculó su precio a partir del Precio promedio calculado de acuerdo con la metodología del proveedor de precios Precia	1
Títulos Renta fija Internacional	Si en la mayoría de los días hábiles del último trimestre, el título calculó un Precio determinado a partir de tasa y margen, de acuerdo con la metodología del proveedor de precios Precia	2
Acciones con media y alta liquidez bursátil	Precio de cierre calculado en el sistema de negociación.	1
Acciones con baja, mínima o sin ninguna liquidez bursátil	Precio Estimado de acuerdo con la metodología del proveedor de precios Precia.	2
Forwards	Valor de mercado calculado a partir de puntos Forward y curvas cero cupón	2
Swaps	Valor de mercado calculado a partir de curvas cero cupón utilizadas en la proyección y descuento de los flujos.	2
Fondo de capital privado local	Valor de la unidad informado en los extractos a la fecha de corte	2
Fondo de capital privado extranjero	Valor de unidad tomado de la última información financiera disponible e información no observable correspondiente a los llamados y distribuciones de capital realizadas entre la fecha de corte de la información disponible y la fecha de corte de valoración.	3

SKANDIA SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO
INMOBILIARIO SKANDIA GRANDES SUPERFICIES
Notas a los Estados Financieros

Títulos Aplicables	Tipo de Método	Nivel de Jerarquía
Notas estructuradas "Plain Vanilla"	Precio calculado de acuerdo con la metodología del proveedor de precios Precia	2

Al cierre del período informado no se han presentado cambios en la técnica de valoración en relación con las aplicadas a 31 de diciembre de 2024.

A continuación, se determina la jerarquía de valor razonable de los instrumentos financieros medidos a valor razonable al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024:

Inversiones a valor razonable con cambios en resultados

31 de diciembre de 2025	Nivel 2	Total
Inversiones derechos fiduciarios	<u>\$ 104,875,062</u>	<u>\$ 104,875,062</u>
Total inversiones en derechos fiduciarios (1)	<u>\$ 104,875,062</u>	<u>\$ 104,875,062</u>
31 de diciembre de 2024	Nivel 2	Total
Inversiones derechos fiduciarios	<u>\$ 103,258,243</u>	<u>\$ 103,258,243</u>
Total inversiones en derechos fiduciarios (1)	<u>\$ 103,258,243</u>	<u>\$ 103,258,243</u>

- 1) A diciembre de 2025 se presenta una variación en las inversiones de derechos fiduciarios con respecto a diciembre de 2024 por valor de \$1.616.819 por variaciones en los avalúos de inmuebles. Al cierre de diciembre de 2025, este tipo de instrumentos reporta una utilidad de \$1,616,820, mientras que para diciembre de 2024 generaron una pérdida de \$5,938,487. Este comportamiento esta dado por variaciones en los avalúos realizados.

Durante el 2025 el valor de mercado de los títulos que componen el portafolio presentó un valor máximo de \$105,393,473, un valor mínimo de \$102,145,706 y un promedio de \$103,650,873.

8. INVERSIONES EN DERECHOS FIDUCIARIOS.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fondo mantiene inversiones en derechos fiduciarios correspondientes a su participación en el Fideicomiso denominado Patrimonio Autónomo Cadenalco 75 Años, administrado por Fiduciaria Bancolombia S.A., por valores de \$104,875,062 y \$103,258,243, respectivamente.

	Por los años terminados el 31 de diciembre de	
	2025	2024
Inversiones en derechos fiduciarios	<u>\$ 104,875,062</u>	<u>\$ 103,258,243</u>
Total	<u>\$ 104,875,062</u>	<u>\$ 103,258,243</u>

SKANDIA SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO
INMOBILIARIO SKANDIA GRANDES SUPERFICIES
Notas a los Estados Financieros

El activo subyacente de dichas inversiones corresponde a locales comerciales ubicados en la ciudad de Bogotá, específicamente en los centros comerciales Salitre Plaza y San Diego. Durante el año 2025, las inversiones en derechos fiduciarios presentaron una variación positiva de \$1,616,819 frente a diciembre de 2024, originada principalmente por actualizaciones en la valoración de la inversión.

No existen restricciones sobre las inversiones al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

9. CUENTAS POR COBRAR, NETO

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, las cuentas por cobrar por valores de \$487,004 y \$592,769, respectivamente, corresponden principalmente al cobro de las utilidades netas generadas en el Patrimonio Autónomo Cadenalco 75 Años, administrado por Fiduciaria de Occidente S.A., derivadas de los locales comerciales ubicados en los centros comerciales San Diego y Salitre Plaza, de conformidad con lo establecido en los contratos de fiducia de administración y pagos, los cuales se cancelan con periodicidad trimestral.

Cuentas por cobrar	Por los años terminados el 31 de diciembre de	
	2025	2024
Patrimonio Autónomo Cadenalco 75 años	\$ 487,004	\$ 592,769
Deterioro	(7,800)	(4,782)
Total Cuentas por Cobrar	<u>\$ 479,204</u>	<u>\$ 587,987</u>

El siguiente corresponde al movimiento del deterioro de las cuentas por cobrar:

Saldo a 31 de diciembre de 2023	\$ (4,538)
Deterioro del periodo	(244)
Saldo a 31 de diciembre de 2024	<u>(4,782)</u>
Deterioro del periodo	<u>(3,018)</u>
Saldo a 31 de diciembre de 2025	<u>\$ (7,800)</u>

Al 31 de diciembre de 2025 las cuentas por cobrar que generaron deterioro fueron las provenientes del Patrimonio Autónomo Cadenalco 75 años.

10. CUENTAS POR PAGAR

El siguiente es el detalle de cuentas por pagar:

	Por los años terminados el 31 de diciembre de	
	2025	2024
Comisiones y honorarios (1)	\$ 121.469	\$ 133.517
Total	<u>\$ 121.469</u>	<u>\$ 133.517</u>

SKANDIA SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO
INMOBILIARIO SKANDIA GRANDES SUPERFICIES
Notas a los Estados Financieros

(1) Este valor corresponde a la causación diaria del gasto por comisión de administración que es girado a la Sociedad Fiduciaria los primeros días del mes siguiente.

11. PASIVOS NO FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 los saldos por \$31,876 y \$20,749 respectivamente, corresponden al saldo pendiente de amortización sobre los gastos en los que pueda incurrir el Fondo, como lo son: revisoría fiscal, gastos bancarios, comités de inversiones, entre otros.

	31 de diciembre de	
	2025	2024
Pasivos no Financieros	\$ 31,876	\$ 20,749
Total pasivos no financieros	<u>\$ 31,876</u>	<u>\$ 20,749</u>

12. ACTIVOS NETOS DE LOS INVERSIONISTAS

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el patrimonio del Fondo está representado por 4,664.828996 y de 4,580.368434 unidades con un valor unitario de \$23,161.777208 y de \$23,161.7771645834 equivalente a \$108,045,730 y \$106,089,473 respectivamente.

La rentabilidad neta efectiva anual al cierre de 2025 fue de 7,795% y de 0,278% al cierre de 2024.

13. GANANCIA (PÉRDIDA) NETA POR VALORACIÓN EN DERECHOS FIDUCIARIOS

La variación positiva de \$7,555,307 entre la pérdida por valoración de derechos fiduciarios registrada para el año terminado al 31 de diciembre de 2024 y la ganancia por valoración registrada en 2025 corresponde al Fondo de Estabilización del Patrimonio Autónomo Cadenalco 75.

	Por los años terminados el 31 de	
	diciembre de	
	2025	2024
Ganancia (pérdida) neta por valoración en derechos fiduciarios	\$ 1,616,820	\$ (5,938,487)
Total	<u>\$ 1,616,820</u>	<u>\$ (5,938,487)</u>

14. INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS

La variación positiva de \$128,490 entre los ingresos por arrendamiento percibidos para los años terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024 corresponde principalmente al aumento en los cánones de arrendamiento de los locales administrados por el Patrimonio Autónomo Cadenalco.

SKANDIA SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO
INMOBILIARIO SKANDIA GRANDES SUPERFICIES
Notas a los Estados Financieros

	Por los años terminados el 31 de diciembre de	
	2025	2024
Ingreso por arrendamientos	\$ 7,913,443	\$ 7,784,953
Total	<u>\$ 7,913,443</u>	<u>\$ 7,784,953</u>

15. OTROS INGRESOS

Los otros ingresos operacionales por \$30,046 y \$42,352 registrados al 31 de diciembre de 2025 y 2024 respectivamente, corresponden al registro de los intereses de las cuentas de ahorro.

	Por los años terminados el 31 de diciembre de	
	2025	2024
Intereses	\$ 30,046	\$ 42,352
Total Otros Ingresos	<u>\$ 30,046</u>	<u>\$ 42,352</u>

16. OTROS GASTOS

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, el rubro de otros gastos del Fondo corresponde principalmente a la comisión de administración de recursos pagada a la Fiduciaria, la cual ascendió a \$1,558,393 en 2025 y \$1,583,801 en 2024, presentando una disminución del 1,6% frente al período anterior.

	Por los años terminados el 31 de diciembre de	
	2025	2024
Comisión de administración	\$ 1,558,393	\$ 1,583,801
Comisión por servicios bancarios	25	209
Otros gastos (1)	50,754	45,452
Total Otros Gastos	<u>\$ 1,609,172</u>	<u>\$ 1,629,462</u>

(1) Dentro de este rubro se encuentran los gastos bajo el concepto de revisoría fiscal, proveedor de precios, comité de inversiones y gastos bancarios.

17. CONTINGENCIAS

A la fecha no se conoce ningún acontecimiento que pueda incidir en los resultados del Fondo, así como de procesos judiciales en contra u otras contingencias de pérdidas que requiera revelación.

SKANDIA SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO
INMOBILIARIO SKANDIA GRANDES SUPERFICIES
Notas a los Estados Financieros

18. HECHOS POSTERIORES

No se presentaron hechos relevantes después del cierre de los estados financieros que puedan afectar de manera significativa la situación financiera del Fondo reflejada en los estados financieros con corte al 31 de diciembre de 2025.

19. APROBACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

Los presentes estados financieros fueron revisados y autorizados para su emisión por parte de la Junta Directiva de la Sociedad el 02 de marzo de 2026, para ser presentados a la Asamblea General de Accionistas para su correspondiente aprobación, órgano social que procederá a aprobar o solicitar ajustes a los mismos.