Deloitte & Touche S.A.S.
NIT 860.005.813-4
Carrera 9 nro. 78-31. Piso 1
Bogotá, D. C.
Colombia

Tel: +57 (601) 426 2000
www.deloitte.com/co

INFORME DEL REVISOR FISCAL SOBRE LA REVISIÓN DE INFORMACIÓN FINANCIERA DE PERÍODOS INTERMEDIOS

A los accionistas de
SKANDIA SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., e inversionistas del FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO SKANDIA COMPRAR PARA ARRENDAR - I

Introducción

He revisado el estado de situación financiera condensado adjunto del Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Cerrado Skandia Comprar para Arrendar - I, administrado por Skandia Sociedad Fiduciaria S.A., al 30 de septiembre de 2026, y los correspondientes estados condensado de resultados integrales por el periodo de tres y nueve meses terminado en dicha fecha, y de cambios en los activos netos de los inversionistas y de flujos de efectivo por el período de nueve meses terminado en dicha fecha, y el resumen de las políticas contables materiales y otras notas explicativas.

La administración es responsable por la adecuada preparación y presentación de esta información financiera intermedia de acuerdo con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia para estados financieros condensados de acuerdo con instrucciones impartidas por la Superintendencia Financiera de Colombia. Mi responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios, basada en mi revisión.

Alcance de la Revisión

He realizado mi revisión de información financiera intermedia de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410 “Revisión de información financiera intermedia realizada por el auditor independiente de la entidad” incluida en las Normas de Aseguramiento de la Información aceptadas en Colombia. Una revisión de información financiera intermedia consiste en hacer preguntas, principalmente a las personas responsables de los asuntos financieros y contables, y aplicar procedimientos de revisión analítica y la aplicación de otros procedimientos de revisión. Una revisión de información financiera intermedia es sustancialmente menor que una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría aceptadas en Colombia y, en consecuencia, no me permite obtener una seguridad de que hayan llegado a mi conocimiento todos los asuntos de importancia material que pudieran haberse identificado en una auditoría. Por lo tanto, no expreso una opinión de auditoría sobre los estados financieros intermedios.

Conclusión

Basado en mi revisión, no ha llegado a mi conocimiento ningún asunto que me haga pensar que la información financiera intermedia adjunta, no presenta, en todos sus aspectos materiales, la situación financiera del Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Cerrado Skandia Comprar para Arrendar – I al 30 de septiembre de 2026 así como sus resultados para el periodo de tres y nueve meses terminados en esa fecha, y sus flujos de efectivo por el periodo de nueve meses terminados en esa fecha, de conformidad con 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.



Deloitte.

Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia para estados financieros condensados e instrucciones impartidas por la Superintendencia Financiera de Colombia.

Otros Asuntos

Los formatos que serán transmitidos a la Superintendencia Financiera de Colombia han sido revisados por mí, previo a la firma digital de los mismos en formato XBRL y PDF, de acuerdo con la Circular 038 de 2015 y sus modificatorias. La información contenida en los mencionados formatos es concordante con la información financiera condensada intermedia adjunta al presente informe.

PAULA ANDREA PINEDA SANDOVAL

Digitally signed by PAULA ANDREA PINEDA SANDOVAL
Date: 2026.11.11 17:37:02 -05'00'

PAULA ANDREA PINEDA SANDOVAL
Revisor Fiscal
T.P. 284929-T
Designado por Deloitte & Touche S.A.S.

11 de noviembre de 2026.

SKANDIA SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO SKANDIA COMPRAR PARA ARRENDAR - I
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONDENSADOS DE PERÍODO INTERMEDIO
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2026 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresados en miles de pesos colombianos)

ACTIVO	**Nota**	**30 de septiembre de 2026**	**31 de diciembre de 2025**
Efectivo	8	$ 12,053,534	$ 19,205,825
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados			
Instrumentos de patrimonio y participación	9	6,918	6,932
Inversiones derechos fiduciarios	9 - 10	330,033,707	320,557,449
Propiedades de inversión	9	393,721,635	376,299,253
Cuentas por cobrar, neto	11	3,995,970	2,365,729
Activos no financieros	12	5,386	-
Total activo		**$ 739,817,150**	**$ 718,435,188**
PASIVO			
Obligaciones financieras	13	-	1,528,574
Cuentas por pagar	14	1,443,299	1,787,913
Pasivos no financieros	15	58,290	82,802
Total pasivo		**$ 1,501,589**	**$ 3,399,289**
ACTIVOS NETOS DE LOS INVERSIONISTAS:			
Activos netos atribuibles a los inversionistas adherentes al Fondo de Inversión Colectiva		738,315,561	715,035,899
Total activos netos de los inversionistas		**$ 738,315,561**	**$ 715,035,899**
Total pasivo y activos netos de los inversionistas		**$ 739,817,150**	**$ 718,435,188**

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros condensados.

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

PAULA ANDREA PINEDA SANDOVAL
Digitally signed by PAULA ANDREA PINEDA SANDOVAL
Date: 2026.11.11 17:37:28 -05'00'
Paula Andrea Pineda Sandoval
Revisor Fiscal
T.P. 284929 - T
Designada 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 preparados con la información tomada fielmente de los libros de contabilidad del Fondo.

SKANDIA SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO SKANDIA COMPRAR PARA ARRENDAR - I
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES CONDENSADOS DE PERÍODO INTERMEDIO
POR LOS PERIODOS DE NUEVE Y TRES MESES TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2026 Y 2025
(Expresados en miles de pesos colombianos)

	Nota	Por el período de nueve meses terminado el 30 de septiembre de		Por el período de tres meses terminado el 30 de septiembre de	
		2026	2025	2026	2025
Ingreso de actividades ordinarias					
Ganancia en arrendamientos y otros ingresos de bienes inmuebles		$ 38,896,754	$ 34,635,087	$ 13,144,127	$ 11,582,947
(Deterioro) recuperación cuentas por cobrar		(2,884)	(1,055)	(220)	2,728
Pérdida por valoración de inversiones a valor razonable - Instrumentos de patrimonio, neto		(14)	(319)	-	-
Ganancia en valoración en derechos fiduciarios, neto		9,234,516	13,911,333	4,278,112	3,677,128
Ganancia en valorización propiedades de inversión, neto		17,829,024	11,014,089	3,875,264	1,632,829
Total Ingreso de actividades ordinarias	16	**65,957,396**	**59,559,135**	**21,297,283**	**16,895,632**
Otros ingresos	17				
Intereses, neto		727,934	543,470	213,463	101,913
Rendimientos abonados por anulaciones, neto		-	-	-	-
Otras recuperaciones		4,797	-	-	-
Otros ingresos operacionales		4,381,792	3,797,311	2,057	3,796,775
Total Otros ingresos		**5,114,523**	**4,340,781**	**215,520**	**3,898,688**
Gastos Comisiones		-	-	-	-
Otros gastos		(14,940,855)	(14,635,979)	(5,054,983)	(5,097,772)
Total rendimientos abonados		**$ 56,131,064**	**$ 49,263,937**	**$ 16,457,820**	**$ 15,696,548**

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros condensados.

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

PAULA ANDREA PINEDA SANDOVAL
Digitally signed by PAULA ANDREA PINEDA SANDOVAL
Date: 2026.11.11 17:37:43 -05'00'
Paula Andrea Pineda Sandoval
Revisor Fiscal
T.P. 284929 - T
Designada 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 preparados con la información tomada fielmente de los libros de contabilidad del Fondo.

SKANDIA SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO SKANDIA COMPRAR PARA ARRENDAR - I
ESTADOS DE CAMBIOS EN LOS ACTIVOS NETOS DE LOS INVERSIONISTAS CONDENSADOS DE PERIODO INTERMEDIO
POR LOS PERIODOS DE NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2026 Y 2025
(Expresados en miles de pesos colombianos)

	Participaciones en Fondos de Inversión Colectiva	Rendimientos abonados	Total activos netos de los inversionistas
Saldo al 31 de diciembre de 2024	$ 317,068,302	$ 369,408,882	$ 686,477,184
Neto de aportes y retiros	(29,592,354)	-	(29,592,354)
Rendimientos abonados	-	49,263,937	49,263,937
Saldo al 30 de septiembre de 2025	**$ 287,475,948**	**$ 418,672,819**	**$ 706,148,767**
Saldo al 31 de diciembre de 2025	$ 280,615,620	$ 434,420,279	$ 715,035,899
Neto de aportes y retiros	(32,851,402)	-	(32,851,402)
Rendimientos abonados	-	56,131,064	56,131,064
Saldo al 30 de septiembre de 2026	**$ 247,764,218**	**$ 490,551,343**	**$ 738,315,561**

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros condensados.

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

PAULA ANDREA PINEDA SANDOVAL
Digitally signed by PAULA ANDREA PINEDA SANDOVAL
Date: 2026.11.11 17:38:00 -05'00'
Paula Andrea Pineda Sandoval
Revisor Fiscal
T.P. 284929 - T
Designada 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 preparados con la información tomada fielmente de los libros de contabilidad del Fondo.

SKANDIA SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO SKANDIA COMPRAR PARA ARRENDAR - I
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONDENSADOS DE PERIODO INTERMEDIO
POR LOS PERIODOS DE NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2026 Y 2025
(Expresados en miles de pesos colombianos)

	Nota	Al 30 de septiembre de 2026	2025
Flujos de efectivo en actividades de operación			
Rendimientos abonados		$ 56,131,064	$ 49,263,937
Conciliación entre los rendimientos abonados y el efectivo neto usado en las actividades de operación:			
Pérdida por valoración de inversiones a valor razonable - Instrumentos de patrimonio, neto		14	319
Ganancia en valoración en derechos fiduciarios, neto		(9,234,516)	(13,911,333)
Ganancia en valorización propiedades de inversión, neto		(17,829,024)	(11,014,089)
Deterioro cuentas por cobrar		2,884	1,055
Cambios netos en activos y pasivos operacionales:			
Aumento en inversiones		(241,742)	(1,702,791)
Disminución (aumento) de propiedades de inversión		406,642	(265,331)
Aumento en cuentas por cobrar		(1,633,126)	(417,812)
Aumento en activos no financieros		(5,386)	(1,802,493)
(Disminución) aumento en obligaciones financieras		(1,528,574)	2,031,974
(Disminución) aumento en cuentas por pagar		(344,613)	2,171,077
Disminución en pasivos no financieros		(24,512)	(69,785)
Disminución neto aportes y retiros		(32,851,402)	(29,592,354)
Flujo de efectivo neto usado en las actividades de operación		**(7,152,291)**	**(5,307,626)**
Disminución neta en el efectivo		(7,152,291)	(5,307,626)
Efectivo al inicio del periodo		19,205,825	16,426,622
Efectivo al final del periodo		**$ 12,053,534**	**$ 11,118,996**

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros condensados.

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

PAULA ANDREA PINEDA SANDOVAL
Digitally signed by PAULA ANDREA PINEDA SANDOVAL
Date: 2026.11.11 17:38:15 -05'00'
Paula Andrea Pineda Sandoval
Revisor Fiscal
T.P. 284929 - T
Designada 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 preparados con la información tomada fielmente de los libros de contabilidad del Fondo.

1. ENTIDAD REPORTANTE

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

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

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

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

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

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

El Fondo se encuentra activo y la última rendición de cuentas se efectuó con corte al 30 de junio de 2026 y fue remitida a los partícipes el 15 julio 2026.

2. BASES DE PREPARACIÓN

Los estados financieros condensados de período intermedio han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34: Información Financiera Intermedia; "NIC 34", emitida por el consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés).

Estos estados financieros condensados, por ser de carácter intermedio, no incluyen toda la información y revelaciones que normalmente se requieren para los estados financieros anuales completos, y por lo tanto, se deben leer en conjunto con los estados financieros al cierre del ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2025, que fueron preparados de acuerdo con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera (NCIF) aceptadas en Colombia, establecidas en la Ley 1314 de 2009, reglamentada, compilada y actualizada por el Decreto 1611 de 2022, 938 de 2021 y 701 de 2026, 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 la Circular Básica Financiera (Circular Externa 004 de 2026). Las anteriores disposiciones se consideran Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia.

3. USO DE ESTIMACIONES Y JUICIOS

Los juicios, estimaciones y supuestos aplicados en estos estados financieros intermedios condensados, fueron los mismos que se aplicaron en los estados financieros del periodo terminado al 31 de diciembre de 2025.

4. CAMBIOS EN POLÍTICAS CONTABLES MATERIALES

Las políticas contables aplicadas por el Fondo en estos estados financieros intermedios condensados son las mismas aplicadas en los estados financieros al 31 de diciembre de 2025.

El fondo mantiene las bases de medición utilizadas para la presentación de los estados financieros anuales.

5. NUEVAS NORMAS E INTERPRETACIONES

5.1 Norma emitida aplicable a partir del 1 de junio de 2026

La Superintendencia Financiera de Colombia expidió la Circular Externa 004 de 2026, mediante la cual se adopta una nueva Circular Básica Financiera (CBF), que sustituye la Circular Externa 100 de 1995 - Circular Básica Contable y Financiera (CBCF), con entrada en vigencia a partir del 1 de junio de 2026. Su principal propósito fue lograr una mayor alineación con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), en especial con lo dispuesto en el Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015 y sus modificaciones, actualizando las referencias normativas expedidas recientemente por este regulador, y depurando la anterior Circular Básica Contable y Financiera para eliminar la obsolescencia de ciertas disposiciones, la falta de claridad normativa, la existencia de cargas regulatorias innecesarias, la duplicidad de contenido frente a otras normas vigentes y la necesidad de ajustes técnicos; la Sociedad revisó y evaluó los efectos derivados de la adopción de esta norma sobre sus estados financieros y, como conclusión de dicha revisión, estima que su aplicación no generará un impacto sobre estos.

5.2 Norma emitida aplicable a partir del 9 de julio de 2026

Mediante el Decreto 0701 del 7 de julio de 2026, publicado en el Diario Oficial el 8 de julio de 2026, el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo modificó parcialmente el marco técnico normativo de información financiera del Grupo 1 contenido en el Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015, e incorporó al marco normativo contable colombiano las enmiendas emitidas por el IASB entre septiembre de 2022 y septiembre de 2023. De acuerdo con el artículo 5 del Decreto, su aplicación es obligatoria a partir del 9 de julio de 2026, sin consideración de las fechas de vigencia establecidas originalmente por el IASB. Estas enmiendas se relacionan con: NIC 1 Presentación de Estados Financieros – Pasivos no corrientes con condiciones pactadas (octubre de 2022); NIC 7 Estado de Flujos de Efectivo y NIIF 7 Instrumentos Financieros: Información a Revelar – Acuerdos de financiación de proveedores (mayo de 2023); NIC 12 Impuesto a las Ganancias – Reforma Fiscal Internacional – Reglas del Modelo del Segundo Pilar (mayo de 2023) y NIC 21 Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio de la Moneda Extranjera – Ausencia de convertibilidad (agosto de 2023). La Sociedad evaluó estas enmiendas y concluyó que no generaron impactos en los estados financieros del Fondo.

5.3 Normas emitidas no efectivas

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 expida el Gobierno Nacional. El Fondo tiene previsto adoptar los pronunciamientos contables que les correspondan en sus respectivas fechas de aplicación.

a. NIIF 18 - Presentación e 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.

6. ESTACIONALIDAD

Las operaciones y transacciones efectuadas por el Fondo no tienen carácter cíclico ni de estacionalidad, por lo que en la presente nota no se refleja información con esa naturaleza.

7. PARTIDAS INUSUALES

La naturaleza de las operaciones y transacciones efectuadas por el Fondo, que afectan el activo, pasivo y patrimonio y ganancias netos, no tienen carácter de inusuales, siendo todas ellas habituales en el marco de las operaciones de la entidad.

8. EFECTIVO

	30 de septiembre de 2026	31 de diciembre 2025
Caja	$ 200	$ 200
Saldos bancarios en moneda nacional	12,053,334	19,205,625
Efectivo	**$ 12,053,534**	**$ 19,205,825**

No existen restricciones sobre el efectivo ni indicios de deterioro al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025.

Al 30 de septiembre de 2026, el efectivo presentó una disminución de $7,152,291 frente al saldo registrado al 31 de diciembre de 2025, pasando de $19,205,825 a $12,053,534. Esta variación corresponde principalmente al flujo neto de efectivo usado en las actividades de operación, que ascendió a $7,152,291, explicado principalmente por la disminución neta de aportes y retiros por $32,851,402, el aumento en cuentas por cobrar por $1,633,126 y la disminución en obligaciones financieras por $1,528,574. Estos efectos fueron parcialmente compensados por la ganancia en valoración de propiedades de inversión por $17,829,024, la ganancia en valoración de derechos fiduciarios por $9,234,516 y la disminución de propiedades de inversión por $406,642, entre otros movimientos operacionales.

9. INVERSIONES A VALOR RAZONABLE CON CAMBIOS EN RESULTADOS

Los activos a valor razonable se miden sobre una base recurrente según precios determinados por proveedores de precios debidamente autorizados por la Superintendencia Financiera de Colombia.

Al cierre del periodo informado no se han presentado cambios en la técnica de valoración en relación con las aplicadas a 31 de diciembre de 2025.

A continuación, se determina la jerarquía de valor razonable de los instrumentos financieros medidos a valor razonable al 30 de septiembre de 2026 y 31 de diciembre de 2025:

30 de septiembre de 2026	Nivel 2	Total
Inversiones derechos fiduciarios	$ 330,033,707	$ 330,033,707
Inversiones derechos fiduciarios total (1)	**$ 330,033,707**	**$ 330,033,707**
Emisores nacionales	$ 6,918	$ 6,918
Títulos de Patrimonio Total (2)	**$ 6,918**	**$ 6,918**
Inmuebles Comerciales	$ 393,721,635	$ 393,721,635
Inmuebles Comerciales Total (3)	**$ 393,721,635**	**$ 393,721,635**

31 de diciembre de 2025	Nivel 2	Total
Inversiones derechos fiduciarios	$ 320,557,449	$ 320,557,449
Inversiones derechos fiduciarios total (1)	**$ 320,557,449**	**$ 320,557,449**
Emisores nacionales	$ 6,932	$ 6,932
Títulos de Patrimonio Total (2)	**$ 6,932**	**$ 6,932**
Inmuebles Comerciales	$ 376,299,253	$ 376,299,253
Inmuebles Comerciales Total (3)	**$ 376,299,253**	**$ 376,299,253**

1) A septiembre de 2026 las Inversiones en derechos fiduciarios tuvieron una variación por valor de $9,476,258 con respecto a diciembre de 2025, debido a avalúos comerciales de los inmuebles administrados. Al cierre de septiembre de 2026, estas inversiones generaron una utilidad de $9.234.516, inferior a la registrada en el mismo período de 2025, cuando ascendió a $13.911.333. Esta disminución obedece al menor rendimiento del mercado durante 2026 en comparación con el mismo período del año anterior., obtenido a través de avalúos comerciales de los inmuebles subyacentes.

2) A septiembre de 2026 las Inversiones en títulos de patrimonio total tuvieron una variación por valor de $(14) con respecto a diciembre de 2025, debido a desvalorizaciones por condiciones de mercado.

3) Se presenta variación en las inversiones de inmuebles comerciales con respecto a diciembre de 2025 por valor de $17,422,382 debido a avalúos comerciales de los inmuebles administrados. No se presentan variaciones significativas en Títulos de Patrimonio.

Cambios en nivel de Jerarquía

Al 30 de septiembre de 2026 no se presentaron transferencias de niveles de jerarquías.

10. INVERSIONES DERECHOS FIDUCIARIOS

A continuación, se relaciona el saldo de las inversiones de los derechos fiduciarios en los Fideicomisos denominados Yacaré, donde se tiene el 60% de la participación, California II con el 100% de participación en las bodegas No 17,18,19,20 y 30, el Fideicomiso Casa Quinta Senior con una participación del 53%; Duppla Compra mientras alquilas S.A.S. con una participación del 90%, estos proyectos están administrados por la Fiduciaria Alianza S.A. También se encuentra la inversión en el Proyecto Milla de Oro y Pacific Mall administrados por Itaú Fiduciaria S.A., el Proyecto Sequoya administrado por Fiduciaria Bogotá S.A.

	30 de septiembre de 2026	31 de diciembre de 2025
Inversiones en derechos fiduciarios	$ 330,033,707	$ 320,557,449
Total inversiones en derechos fiduciarios	**$ 330,033,707**	**$ 320,557,449**

Al 30 de septiembre de 2026, las inversiones en derechos fiduciarios ascendieron a $330,033,707, presentando un incremento de $9,476,258 frente al saldo registrado al 31 de diciembre de 2025, por $320,557,449. Esta variación se explica principalmente por la ganancia en la valoración de los derechos fiduciarios reconocida durante el período, que ascendió a $9,234,516.

No existen restricciones sobre las inversiones en derechos fiduciarios al 30 de septiembre de 2026.

11. CUENTAS POR COBRAR, NETO

Al 30 de septiembre de 2026, las cuentas por cobrar, neto, ascendieron a $3,995,970, presentando un incremento de $1,630,241 de 69% frente al saldo registrado al 31 de diciembre de 2025, por $2,365,729. Esta variación se explica principalmente por el incremento en los anticipos a proveedores, que pasaron de $687,295 a $2,954,219, presentando un aumento de $2,266,924, asociado a los desembolsos realizados para el mantenimiento de las bodegas, de acuerdo con el avance de las obras y los hitos de cumplimiento establecidos en los contratos suscritos con los proveedores.

	30 de septiembre de 2026	31 de diciembre de 2025
Utilidades por derechos fiduciarios (1)	$ 701,436	$ 751,436
Retención de IVA	43,090	92,521
Anticipo proveedores (2)	2,954,219	687,295
Arriendos	338,060	874,228
Otras cuentas por cobrar (3)	1,800	-
Deterioro de cuentas por cobrar (4)	(42,635)	(39,751)
Total cuentas por cobrar, neto	**$ 3,995,970**	**$ 2,365,729**

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

(2) El incremento en los anticipos a proveedores para el mantenimiento de las bodegas obedece al avance de las obras, las cuales presentan un progreso promedio del 80%. En consecuencia, se ha generado un mayor desembolso de anticipos, de conformidad con los hitos de cumplimiento establecidos en los contratos suscritos con los proveedores.

(3) Corresponde a un menor valor de ingreso de negocio fiduciario Duppla al 30 de septiembre de 2026. Este valor fue aplicado el 1 de octubre de 2026, efectuándose el correspondiente ajuste sobre el derecho fiduciario.

(4) El deterioro de las cuentas por cobrar corresponde a la estimación de las partidas cuya recuperación presenta algún grado de incertidumbre, de acuerdo con el análisis de recuperabilidad realizado al cierre del período.

12. ACTIVOS NO FINANCIEROS

Al 30 de septiembre de 2026, el saldo de gastos pagados por anticipado registró un aumento de $5,386 en comparación con el ejercicio 2025. Este incremento se debe principalmente a la amortización de los gastos durante el año 2026.

	30 de septiembre de 2026	31 de diciembre de 2025
Gastos pagados por Anticipado	$ 5,386	$ -
Total gastos pagados por Anticipado	**$ 5,386**	**$ -**

13. OBLIGACIONES FINANCIERAS

El Fondo obtuvo un crédito por valor de $2,013,600 con Bancolombia S.A., identificado con la obligación No. 5980092855, destinado a financiar las mejoras locativas de los inmuebles administrados. El crédito fue pactado a una tasa de interés de IBR + 2,15% N.A.T.V., equivalente a una tasa nominal del 10,95% al momento del desembolso, con un plazo de 12 meses y amortización mediante pagos trimestrales.

Al 31 de diciembre de 2025, el saldo de las obligaciones financieras ascendía a $1,528,574. Durante el período de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2026, el Fondo realizó los pagos correspondientes de capital e intereses y, como resultado, la obligación fue cancelada en su totalidad.

En consecuencia, al 30 de septiembre de 2026 el Fondo no presenta saldos por concepto de obligaciones financieras.

	30 de septiembre de 2026	31 de diciembre de 2025
Obligaciones Financieras	$ -	$ 1,528,574
Total Obligaciones Financieras	**$ -**	**$ 1,528,574**

14. CUENTAS POR PAGAR

Al 30 de septiembre de 2026, las cuentas por pagar ascienden a $1.443.299, lo que representa una disminución de $344.614 el 19% respecto al saldo de $1.787.913 registrados al 31 de diciembre de 2025. Esta variación se explica principalmente por la disminución del IVA por pagar,

que pasó de $869,524 a $445,954, debido al ciclo bimestral de declaración y pago, dado que a diciembre se encontraba causado el IVA de noviembre y diciembre, mientras que a septiembre únicamente estaba causado el correspondiente a septiembre.

Por su parte, las comisiones por pagar ascendieron a $898,917, frente a $896,281 al cierre de 2025, comportamiento relacionado con la variación de los AUM del Fondo, sobre los cuales se determinan las comisiones de administración. Asimismo, se presentaron incrementos en proveedores y honorarios por $65,245 y $13,595, respectivamente.

	30 de septiembre de 2026	31 de diciembre de 2025
Comisiones (1)	$ 898,917	$ 896,281
Impuesto IVA	445,954	869,524
Retención en la fuente	7,614	9,808
Cheques girados no cobrados	11,974	11,973
Proveedores	65,245	327
Honorarios	13,595	-
Total cuentas por pagar	**$ 1,443,299**	**$ 1,787,913**

(1) Corresponde al saldo por pagar a la Sociedad Fiduciaria por concepto de comisiones causadas al cierre de cada período, las cuales serán canceladas en el mes siguiente, de conformidad con las condiciones establecidas.

15. PASIVOS NO FINANCIEROS

Al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, los pasivos no financieros presentaban un saldo de a $58,290 y $82,802, respectivamente. Estos montos corresponden al saldo pendiente de amortización relacionado con gastos futuros en los que podría incurrir el Fondo, tales como gastos bancarios, pagos a proveedores, entre otros.

	30 de septiembre de 2026	31 de diciembre de 2025
Pasivos no financieros	$ 58,290	$ 82,802
Total pasivos no financieros	**$ 58,290**	**$ 82,802**

16. INGRESO DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Durante el período de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2026, los ingresos de actividades ordinarias ascendieron a $65,957,396, frente a $59,559,135 registrados en el mismo período de 2025. Este comportamiento se explica principalmente por el incremento en los ingresos por arrendamientos y otros ingresos de bienes inmuebles, que pasaron de $34,635,087 a $38,896,754, asociado a los ajustes de los cánones de arrendamiento por IPC establecidos

contractualmente, y por el aumento en la ganancia por valoración de propiedades de inversión, que pasó de $11,014,089 a $17,829,024 por los avalúos realizados en 2026.

	Por el período de nueve meses terminado el 30 de septiembre de		Por el período de tres meses terminado el 30 de septiembre de	
	2026	**2025**	**2026**	**2025**
Ganancia en arrendamientos y otros ingresos de bienes inmuebles	38,896,754	$34,635,087	13,144,127	$11,582,947
(Deterioro) recuperación cuentas por cobrar	(2,884)	(1,055)	(220)	2,728
Pérdida por valoración de inversiones a valor razonable - Instrumentos de patrimonio, neto	(14)	(319)	-	-
Ganancia en valoración en derechos fiduciarios, neto	9,234,516	13,911,333	4,278,112	3,677,128
Ganancia en valorización propiedades de inversión, neto	17,829,024	11,014,089	3,875,264	1,632,829
Total, Ingreso de actividades ordinarias	**$ 65,957,396**	**$ 59,559,135**	**$ 21,297,283**	**$ 16,895,632**

17. OTROS INGRESOS

Durante el período de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2026, los otros ingresos del Fondo ascendieron a $5.114.523, frente a $4.340.781 registrados en el mismo período de 2025, lo que representa un incremento de $773.742, equivalente al 18%. Esta variación se explica principalmente por el incremento en otros ingresos operacionales, que ascendieron a $4,381,792 en 2026, frente a $3,797,311 en 2025, correspondientes a ingresos por readquisición de unidades. Asimismo, los ingresos por intereses aumentaron de $543,470 a $727,934, asociados a los rendimientos generados por los saldos mantenidos en cuentas de ahorro. Adicionalmente, en 2026 se reconocieron otras recuperaciones por $4,797, correspondientes a la recuperación de un seguro pagado en 2025.

	Por el período de nueve meses terminado el 30 de septiembre de		Por el período de tres meses terminado el 30 de septiembre de	
	2026	**2025**	**2026**	**2025**
Intereses, netos	$ 727,934	$ 543,470	$ 213,463	$ 101,913
Otras recuperaciones	4,797	-	-	-
Otros ingresos operacionales	4,381,792	3,797,311	2,057	3,796,775
Total Otros ingresos	**$ 5,114,523**	**$ 4,340,781**	**$ 215,520**	**$ 3,898,688**

18. PARTES RELACIONADAS

Las partes relacionadas del Fondo son las siguientes:

a) Sociedad administradora Skandia Sociedad Fiduciaria:

Al 30 de septiembre de 2026 y 2025 la transacción con la Sociedad Fiduciaria corresponde al pago de comisión por administración, la cual fue de $8,046,633 y $7,720,911 respectivamente.

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

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

Los términos y condiciones de las transacciones con los miembros del comité de inversiones no se realizaron en condiciones más favorables que las disponibles, o las que podrían haberse esperado razonablemente que estuvieran disponibles. La naturaleza de estas transacciones corresponde a la prestación de servicios por honorarios.

Entidades del grupo Skandia Colombia:

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

Compañía/Fondos Skandia
Skandia Compañía de Seguros de Vida S.A.
Skandia Fondo de Pensiones Voluntarias
Skandia Fondo Alternativo de Pensiones
Skandia Fondo de Pensiones Obligatorias - Mayor Riesgo
Skandia Fondo de Pensiones Obligatorias - Retiro Programado
Skandia Fondo de Pensiones Obligatorias – Moderado

Al 30 de septiembre de 2026 y 2025 el Fondo no presenta saldos pendientes de pago por las utilidades de rendimientos generadas por las participaciones de estos inversionistas.

19. 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.

20. 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 30 de septiembre de 2026.

21. AUTORIZACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS DE PERÍODO INTERMEDIO

Los estados financieros condensado de período intermedio al 30 de septiembre de 2026 han sido autorizados para su divulgación por el representante legal del Fondo De Inversión Colectiva Inmobiliario Cerrado Skandia Comprar Para Arrendar – I el 11 de noviembre de 2026.