

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO SKANDIA - COMPRAR PARA ARRENDAR – I (“FICI Skandia CPA”):

- **Actualización avalúo comercial inmueble Torre 3 Centro Empresarial Colpatria**

Skandia Fiduciaria S.A., como administradora de FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO SKANDIA - COMPRAR PARA ARRENDAR I (en adelante “FICI Skandia CPA”), de acuerdo con el literal a) del artículo 5.2.4.1.5 del Decreto 2555 de 2010, informa que, **Con el objetivo de continuar con un valor de unidad del fondo (NaV), actualizado y reflejando el valor de mercado actual de los inmuebles de FICI Skandia CPA**, el 24 de febrero de 2023 se realizó por parte del evaluador externo independiente Logan Valuation, y según recomendación y evaluación del Comité de Inversiones Inmobiliarias, una actualización del avalúo comercial de la **Torre 3 Centro Empresarial Colpatria**, ubicado en la Calle 127 A No. 53A - 45, en el sector de la Avenida Cordoba en el norte de la ciudad de Bogotá D.C.

Los resultados de dicho avalúo nos indican que la inversión en este inmueble arroja un valor comercial al **24 febrero 2023 de \$ 214,127 millones de pesos**, un incremento del 1,7% frente al avalúo comercial del año anterior (\$210,539 millones de pesos).

Aun cuando el evaluador externo **actualizó los modelos de análisis a las condiciones actuales del mercado colombiano y global**, en términos de tasas de intervención del Banco Central, tasas de inflación y realizó ajustes rigurosos a las tasas de descuento de los flujos reales de arriendos del edificio, este avalúo comercial presentó un **incremento de \$3,588 MMCOP**, frente al realizado en el mes de mayo de 2022, **equivalente al 1,7%**.

Sin embargo, según la normatividad colombiana, todos **los avalúos comerciales se deben registrar en UVR’s** en la contabilidad de los Fondos Inmobiliarios, es decir, que día a día el valor de los inmuebles recibe el efecto diario de la inflación, así los avalúos registrados en el primer semestre de 2022 crecieron cerca del 13% solo por inflación más no por condiciones reales del inmueble, por tanto, al hacer el registro del nuevo avalúo comercial, refleja un decrecimiento del valor registrado, así:

Valor registro contable 23 de febrero 2023	\$ 228,565	MMCOP
Valor avalúo comercial 24 febrero 2023	\$ 214,127	MMCOP

Por tanto, el registro de la actualización del avalúo comercial en este inmueble representó una disminución neta en el valor del FICI Skandia CPA equivalente al **-1.74%** respecto del cierre del día anterior, cuando el valor del FICI Skandia CPA era de \$638.253,8 MMCOP y después de los registros del día 24 de febrero de 2023 quedó en \$627.135,1 MMCOP.

De lo anterior es importante resaltar:

- Según normatividad, el avalúo **se actualizó en menos de un año de vigencia**, para reflejar el valor de mercado real y no solo incrementado por factor inflación
- El valor de la unidad (Participación C), presentó una disminución COP -\$380.05 equivalente a la variación porcentual de -1,74%, al pasar de **\$21.816,36** el 24 de febrero de 2023 a **\$21.436,31** el 24 de febrero de 2023
- La actualización del avalúo comercial representó para el portafolio un resultado neto E.A. en lo **corrido del año del -1,06%** y a **12 meses del 10,57%**.

- La actualización con frecuencia superior a la anual hace parte de un proceso de **aplicación de mejores estándares internacionales**, con el fin de **reflejar las condiciones actuales de los inmuebles** oportunamente y se convierta en una herramienta que provea mayor veracidad de valor al mercado
- Se resalta que **un ajuste estricto en las variables del avalúo comercial** del mayor inmueble del fondo representa una variación de **-1,7%** en el valor del FICI, **la cual es menor a los niveles de descuento que se presentan el mercado de valores**, descuento que muchas veces suele ser superior a los reales impactos que sobre el valor de los inmuebles y el Fondo puede tener un análisis detallado del valor real y actual de los activos
- No se esperan variaciones de esta materialidad en lo que resta del año 2023 y mediante la gestión que hemos venido haciendo de mantener la ocupación cercana al 95% esperamos recuperar esta disminución, incluidos los nuevos contratos firmados y el incremento en cánones recibos, aumentado el valor trimestral pagado a inversionistas

Evolución pago trimestral a inversionistas:

