

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

- **Información Metodología de Valoración y marcación de precio reciente en el Mercado Secundario**

Skandia Fiduciaria S.A., (en adelante “Skandia”) como administradora de FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO SKANDIA - COMPRAR PARA ARRENDAR I (en adelante “FICI Skandia CPA”), de acuerdo con el numeral 8 del artículo 5.2.4.3.1. del Decreto 2555 de 2010, hace un recuento sobre el cambio en la norma que regula la valoración de los Fondos de Inversión Colectiva de tipo Inmobiliarios en Colombia, incluido el FICI Skandia CPA, la cual se encuentra en vigor desde el 1° de junio de 2021.

De acuerdo con la Circular Externa 006 de 2021 expedida el 29 de marzo de 2021 por la Superintendencia Financiera de Colombia (“SFC”), cambió la metodología de valoración a aplicar por parte de Inversionistas Institucionales o supervisados por la SFC y para aquellos obligados a registrar inversiones a precios de mercado.

Un resumen de la NUEVA METODOLOGÍA DE VALORACIÓN se presenta a continuación:

Circular Externa 006 de 2021

El 29 de marzo de 2021 la SFC, emitió la Circular Externa 006 (CE 006), en la cual reglamentó, entre otras cosas, lo siguiente:

- ✓ Cambio en la metodología de valoración para títulos participativos inscritos en el Registro Nacional de Valores y emisores (en adelante el “RNVE”).
- ✓ Valoración para nuevas emisiones de participaciones en los fondos de inversión colectiva cerrados inscritos en el RNVE.
- ✓ **Las entidades vigiladas por la SFC deberán valorar los títulos de acuerdo con el precio informado por los Proveedores de Precios para Valoración (en adelante el “PPV”), a partir del 1° de junio de ese año.**

Metodología Anterior de Valoración

La SFC mediante el Capítulo 1 de la Circular Básica Contable y Financiera, estableció que quienes invierten en Fondos de Inversión Colectiva los deben valorar su inversión a partir del valor de unidad de t-1 (esto es valor patrimonial).

Metodología Actual de Valoración

De acuerdo con la citada CE 006, a partir del 1 de junio de 2021 la metodología de valoración a aplicar por parte de Inversionistas Institucionales se efectúa de manera diferente. La SFC estableció que las entidades vigiladas deben valorar sus inversiones en



Fondos de Inversión Colectiva de tipo Inmobiliarios que se encuentren listados en la BVC a partir de los precios suministrados por los proveedores de precios.

De esta forma y teniendo en cuenta que el proveedor de valoración de Skandia es Precia PPV S.A, debemos acogernos a su metodología de valoración la cual se fundamenta en tres principios:

- 1) Tomar información histórica de las operaciones de mercado secundario para establecer el volumen de negociación base para calcular el precio de valoración.
- 2) Ante la presencia de operaciones de mercado, tomar estas como un insumo válido para establecer el precio de valoración.
- 3) En periodos en los que no se presenten operaciones de mercado (máximo 180 días) tomar como precio de valoración el valor de la unidad reportado por el administrador del FIC.

Esta metodología recoge los niveles de mercado buscando establecer un precio de intercambio al que compradores y vendedores estén dispuestos a cerrar una operación.

Marcación Precio de Mercado

FICI Skandia CPA se permite informar a su grupo de inversionistas interesados y que valoran según lo dispuesto en la circular externa 006 de 2021 de la Superintendencia Financiera de Colombia que el pasado 15 de noviembre de 2024 se efectuaron a través del Mercado Secundario, de acuerdo con información pública de la BVC, siete (7) transacciones de sus unidades o participaciones con un descuento cercano al **23,29%** (promedio según metodología Precia), sobre el valor NaV (valor patrimonial) del FICI Skandia CPA por un valor total aproximado de \$308 millones de pesos.

Lo anterior generó una variación en el valor de la inversión en el portafolio de este grupo de inversionistas y que, en virtud de lo establecido en la circular externa, evidenciaron variaciones negativas en sus extractos según el comportamiento de estas transacciones y el valor de unidad con el que venían valorando hasta el 14 de noviembre, es importante mencionar que la variación negativa o positiva que se evidencia, se presenta como resultado de la negociación de las participaciones en el mercado secundario en caso de que sea su intención negociar sus participaciones mediante este mecanismo, sin embargo, la inversión continúa bajo su mismo valor patrimonial teniendo el tipo de fondo de inversión colectiva en el que se encuentran sus recursos (cerrado).

Es importante recordar que la marcación de precio en el mercado obedece a decisiones propias de los inversionistas que acuden al mercado secundario como una opción para negociar su participación, como una excepción a las condiciones básicas de un producto que está destinado a ser una inversión a largo plazo y hasta la vigencia del mismo (actualmente solo quedan 13 años para su liquidación total), mercado secundario que está regulado por las normas correspondientes y que se efectúa bajo la vigilancia de la Bolsa de Valores de Colombia "en adelante "BVC"), y que como toda excepción, la negociación anticipada de la participación presupone un descuento propio y natural para poder desprenderse anticipadamente de la participación; descuentos sobre las cuales la Gerencia del FICI Skandia CPA no tiene conocimiento ni control alguno, y que solo corresponde a operaciones y decisiones propias del mercado que no corresponden con el valor real de los activos inmobiliarios y los flujos por arrendamientos que éstos producen, por



tanto, el precio de negociación de la participación en el mercado secundario a través de la BVC obedecen principalmente a factores como la iliquidez, el tamaño, decisiones y necesidades personales de los Inversionistas, el volumen del mercado y otros factores propios de un mercado de valores creado para negociar de manera anticipada y excepcionalmente una inversión que, por regla general, está destinada a cumplir la totalidad del tiempo que dure el FICI Skandia CPA, y no a factores fundamentales, intrínsecos y propios del negocio inmobiliario, es decir, no existe alguna explicación material real de algún impacto de esta magnitud en los inmuebles o en sus inquilinos y, en general, en la gestión del FICI Skandia CPA y, por ende, en su valor real.

