

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**

Fiduciaria Skandia 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, hace un recuento sobre el cambio en la norma que regula la valoración en los Fondos Inmobiliarios listados en un Bolsa de Valores en Colombia, incluido el Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Cerrado Skandia Comprar para Arrendar-I (FICI CPA), que aplica desde el 1° de junio de 2021, de acuerdo con la Circular Externa 006 de 2021 expedida el 29 de marzo por la Superintendencia Financiera de Colombia (“SFC”), que cambio la metodología de valoración a aplicar por parte de algunos Inversionistas Institucionales o vigilados por la SFC y/o aquellos obligados a registrar inversiones a precios de mercado.

A continuación, se presenta un resumen de la **METODOLOGÍA DE VALORACIÓN**:

Contexto normativo

Aun cuando el 24 de marzo de 2021, la BVC expidió un comunicado en el que informaba que el Proyecto de Listamiento de los Fondos Cerrados en la Rueda de Renta Variable y el cumplimiento de los requisitos conexos, quedaba suspendido indefinidamente, días después de expidió la Circular Externa 006 de 2021, expedida por la SFC.

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 del presente año.**

Metodología Anterior de Valoración

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

Metodología Actual de Valoración

De acuerdo con la CE 006, a partir del 1 de junio de 2021 cambió la metodología de valoración a aplicar por parte de Inversionistas Institucionales y otros obligados a registrar sus inversiones a precios de mercado. Mediante esta normativa, la SFC estableció que las entidades vigiladas deben valorar sus inversiones en **FIC's cerrados listados en una bolsa de Valores, 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 Fiduciaria S.A. 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 están 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 **SFC** - Superintendencia Financiera de Colombia, que el pasado **13 de mayo de 2026** se efectuaron a través del Mercado Secundario, de acuerdo con información pública de la BVC, dos **(2)** transacciones de unidades o participaciones del fondo con un descuento cercano al **34.5%** (promedio según metodología Precia), sobre el valor NaV (valor patrimonial), del FICI Skandia CPA, por un valor total aproximado de **\$82 millones de pesos.**

De igual forma, el **14 de mayo de 2026** se efectuó a través del Mercado Secundario, de acuerdo con información pública de la BVC, otras **(2)** transacciones de unidades o participaciones del fondo con un descuento cercano al **33%** (promedio según metodología Precia), sobre el valor NaV (valor patrimonial), del FICI Skandia CPA, por un valor total aproximado de **\$41 millones de pesos.** Esta reciente operación (del 14 de mayo de 2026), cambio moderada y positivamente la valoración del fondo que se había generado en la operación del 13 de mayo.

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 según el comportamiento de estas transacciones y el valor de unidad con el que venían valorando hasta el **12 de mayo del presente año.**



Es importante recordar que la marcación de precio en el mercado obedece a decisiones propias de inversionistas del FICI Skandia CPA administrado por Skandia Fiduciaria S.A. en la BVC, sobre las cuales la Gerencia del FICI Skandia CPA no tiene conocimiento y/o control, y en opinión de la Gerencia del FICI Skandia CPA no corresponde con el valor real de los activos inmobiliarios y los flujos por arrendamientos que estos producen, por tanto, el precio en BVC de las participaciones de los Fondos Inmobiliarios, obedecen principalmente a factores como la iliquidez, el tamaño, el volumen del mercado y otros factores propios de los precios en Bolsa y no a factores fundamentales del negocio inmobiliario, es decir, que no se ha presentado alguna explicación material real de algún impacto de esta magnitud en los inmuebles o sus inquilinos.

Como información adicional reiteramos la información publicada en el mes de diciembre como información relevante donde comunicamos la venta de activos inmobiliarios, con las siguientes características:

- **Tipo de Inmueble:** Locales comerciales ubicados en el Centro Comercial Arrecife, en la ciudad de Santa Marta, departamento del Magdalena.
- **Valor de Venta:** \$8.500 millones de pesos colombianos.
- **Área:** 1.618 mt², entre locales ancla y de pasillo
- **Valor equivalente:** Cercano al **95% del avalúo comercial.**
- **Tasa Interna de Retorno (TIR):** 14% E.A. aprox. durante la tenencia de los inmuebles en el portafolio (13 años aprox.).

Esta información compara y resalta que, las transacciones en el mercado inmobiliario reales, recientemente se han realizado al 95% del valor comercial de los inmuebles vendidos, es decir, con un **5% de descuento**, diferente a las transacciones que se presentan en la BVC, que presenta descuentos cercanos al 35%, (posiblemente por factores como la iliquidez del título, pero no por su valor estructural).

