Informe de Rendición de Cuentas

Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Inmobiliario Grandes Superficies

Apreciado Inversionista:

Cumpliendo con lo dispuesto por el Decreto 2555 de 2010 y/o las normas que lo han actualizado y/o hacen sus veces, este informe contiene una explicación detallada acerca del desempeño del Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Inmobiliario Grandes Superficies ("FICI GS", "FIC Inmobiliario GS" o "Fondo de Inversión Colectiva"), durante el periodo del 1ro de Julio al 31 de Diciembre de 2020 y tiene como objetivo principal proveer un análisis completo acerca de la condición financiera del Fondo de Inversión Colectiva, las actualizaciones en este y el resultado de las operaciones.

FIC Inmobiliario GS

1. **OBJETIVO DE INVERSION**

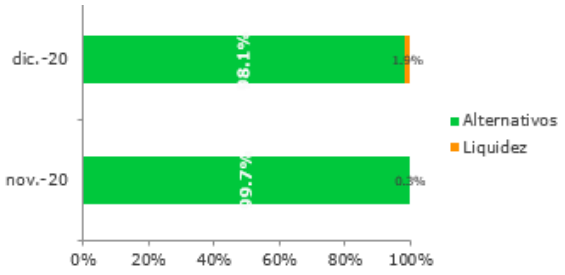
   Busca darle mayor valor, comercializar y/o enajenar en el mediano plazo, los inmuebles que actualmente forman parte del Fideicomiso Cadenalco 75 años. Se enfoca en el mantenimiento, proyectos de remodelación, alquiler y en general cualquier actividad que mejore el precio de venta global de los mencionados inmuebles.

   Concentra sus inversiones en bienes inmuebles o derechos fiduciarios asociados a éstos, arrendados o con destino renta, la rentabilidad depende de los cánones de arriendo y valorización, de la gestión de administración que se adelante sobre cada uno de tales inmuebles y del éxito en el proceso de compra y venta de los mismos.

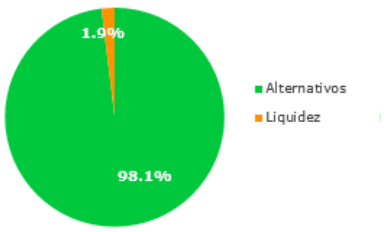
2. Composición del Fondo de Inversión Colectiva

CIERRE

- Diciembre 2020



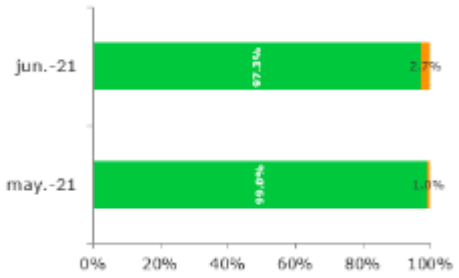
POR CLASE DE ACTIVO

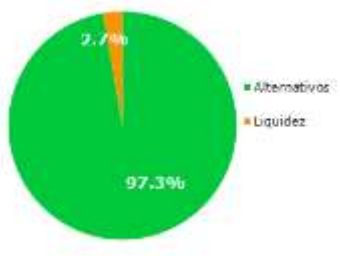


CIERRE

- Junio 2021

POR CLASE DE ACTIVO





EVOLUCIÓN DE LOS ACTIVOS BAJO ADMINISTRACIÓN A

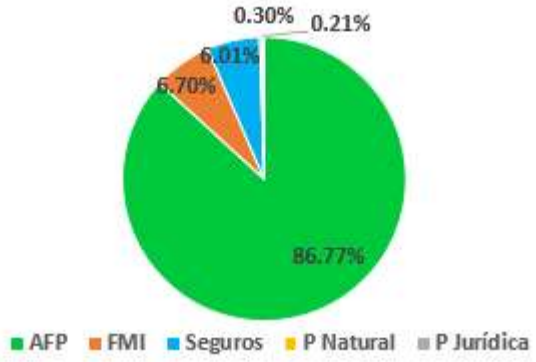
FICI GS cuenta con la participación al cierre del mes de Junio del 83.1276% del Patrimonio Autónomo Cadenalco 75 años administrado por FiduOccidente, Patrimonio Autónomo que tiene como subyacente principal dos inmuebles (locales comerciales), en los centros comerciales Salitre Plaza en Bogotá D.C. y San Diego en Medellín, alquilados actualmente a Almacenes Éxito, representando cerca de 17.900 mt2 construidos en administración. Debido a que este FICI GS se encuentra mayoritariamente invertido (más del 98%), en el PA Cadenalco 75 años, a continuación, se presenta la composición del mencionado PA al cierre de noviembre de 2020, información más reciente conocida en Skandia Fiduciaria S.A. al cierre del mes de diciembre de 2020 y a la fecha de elaboración de la presente rendición de cuentas:

ACTIVO	may-21	Part. %
Inmueble Bogotá	67,869,129,847	62%
Inmueble Medellín	35,400,480,894	33%
FIC Fdo Estabilización	-	0%
FIC a la vista	6,291,164,991	5%
Efectivo	74,494,085	0%
Otros Activos		0%
TOTAL ACTIVO	**109,635,269,817**	
PASIVO		
Cuentas por pagar	2,181,401,275	2%
Otros Inversionistas	189,999,629	0%
PATRIMONIO		
Patrimonio	107,263,868,912	98%
TOTAL PAT + OTROS INV	**107,453,868,541**	
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	**109,635,269,816**	
Part% SK FIC GS en PA	83.1276%	
Cerificación	88,202,884,131	

* Información al cierre de Mayo 2021, disponible al momento de elaborar el informe

INVERSIONISTAS DEL FICI GS A JUNIO DE 2021

Al cierre del mes de junio de 2021, los 30 inversionistas del Fondo de Inversión Colectiva se encuentran clasificados de la siguiente manera:



OTROS COMENTARIOS A JUNIO 2021:

Al cierre de junio de 2021, la vacancia del FICI GS es de 0% y cuenta con un arrendatario (Almacenes Éxito). Del valor de los inmuebles, el 67% corresponde al localizado en Bogotá D.C. y el 33% al ubicado en Medellín.

ESTRATEGIA DE INVERSIÓN PRIMER SEMESTRE 2021

Kiruna Capital Partners (KCP) como asesor inmobiliario designado por los inversionistas del FIC Inmobiliario GS, se ha enfocado en las siguientes actividades:

• Activa participación en los concejos de administración de las copropiedades protegiendo y velando los intereses de Almacenes Éxito con el propósito de asegurar su permanencia en los locales.
• Relacionamiento permanente con el arrendatario para entender el desempeño de cada una de las tiendas durante la pandemia y mantener canales de comunicación abiertos para poder reaccionar activamente a necesidades coyunturales que se puedan presentar desde el arrendatario o la copropiedad.
• Revisar los indicadores más relevantes asociados con tráfico, vacancia y desempeño de las copropiedades de los centros comerciales, para entender el impacto en las inversiones del fondo y gestionar de manera proactiva cualquier eventualidad que se den en las inversiones.

- Otras actividades realizadas desde la gestión de FIC Inmobiliario GS incluyen:

- Los días 25 de enero y 24 de marzo de 2021, Skandia Fiduciaria S.A. realizó la entrega de excedentes de liquidez de ingresos recibidos en los meses de diciembre de 2020 y marzo de 2021 del PA Cadenalco 75 años. El monto que recibieron los inversionistas representó el 1,23% y 1,12% del valor del FICI Grandes Superficies a los cierres de diciembre de 2020 y febrero de 2021, equivalente al 5,00% y 4.54% E.A. respectivamente, y corresponde a los ingresos netos resultado del pago del 100% de los flujos de arrendamientos de los dos inmuebles del Fideicomiso en el periodo comprendido entre el 01 de septiembre de 2020 y el 28 de febrero de 2021, de acuerdo con lo establecido en el Otrosí No. 5 del Fideicomiso. Adicionalmente, la distribución realizada en marzo de 2021 también incluye el giro de los recursos correspondientes al Fondo de Estabilización, el cual fue liberado en su totalidad a

favor del PA Cadenalco 75 Años de acuerdo con las condiciones acordadas con Almacenes Éxito.

- FIC Inmobiliario GS no es desmaterializado y no se encuentra registrado en la BVC, por tanto, por el momento no presenta negociaciones en el Mercado Secundario. Se encuentra en proceso la desmaterialización

- Actividades administrativas de los inmuebles y de FIC Inmobiliario GS:

  Se ha realizado verificación de los contratos de arrendamiento, pago de seguros e impuestos prediales 2021

  Al cierre del primer semestre de 2021 la inversión en activos inmobiliarios corresponde al 97.25% del valor del portafolio.

- Acorde con lo aprobado por los inversionistas en la Asamblea Extraordinaria del 15 de noviembre del 2019, se realizaron los trámites enfocados al cambio de la sociedad administradora. Después de varias comunicaciones con la Superintendencia Financiera y habiendo revisado en detalle el posible impacto que pudiese generar dicha cesión, el 28 de septiembre de 2020 Skandia Fiduciaria cita una nueva asamblea extraordinaria para solicitar la continuidad de la misma como sociedad administradora del Fondo, decisión que fue aprobada por la mayoría de los inversionistas. A razón de dicha decisión, durante el primer semestre del 2021, Skandia Fiduciaria y Kiruna Capital Partners firman un nuevo contrato para delimitar las responsabilidades de administración y gestión del vehículo.

3. Riesgos asociados con el Fondo de Inversión Colectiva

A. Riesgos asociados con el Fondo de Inversión Colectiva

De acuerdo con los controles periódicos realizados al fondo de inversión colectiva, se realiza el seguimiento al cumplimiento de la regulación y política interna de administración de riesgos que le aplica. Igualmente, las decisiones tomadas en el Comité de Inversiones han mitigado los diferentes riesgos a los que están expuestos los activos del fondo de inversión colectiva. Sin embargo, estos activos pueden estar expuestos, entre otros, a uno o varios de los siguientes riesgos:

De 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 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 del mismo, 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 los mismos, 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 concentración:** El riesgo de concentración y los límites de inversión del Fondo será el derivado del objetivo principal del Fondo, de destinar la mayoría de sus recursos a

la adquisición de una sola clase de activos, como son los bienes inmuebles o de los derechos fiduciarios asociados a éstos. Este riesgo se considera de alto impacto en la medida en que el Fondo podrá destinar la totalidad de los aportes de los Inversionistas a la adquisición de un único inmueble o de derechos fiduciarios asociados a un único inmueble.

- **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, o del Gestor Externo No Vigilado en caso de existir, 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 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.

  Teniendo en cuenta las medidas y mecanismos que adoptará la Sociedad Administradora o el Gestor Externo No Vigilado en caso de existir, para minimizar el riesgo de vacancia, se considera que este riesgo tendrá un impacto medio o moderado.

B. *Informe a los Inversionistas acerca del cumplimiento de las políticas de inversión y su injerencia dentro de los resultados obtenidos.*

Al cierre del primer semestre de 2021 los recursos del fondo de inversión colectiva Skandia Grandes Superficies han sido invertidos de acuerdo con la política de inversión del reglamento vigente y con la normatividad aplicable de la Superintendencia Financiera de Colombia.

Al cierre del primer semestre de 2021, el Fondo Skandia Grandes Superficies ha dado satisfactorio cumplimiento a los siguientes límites:

- Porcentaje mínimo de inversión en activos inmobiliarios
- Porcentaje máximo de inversión para activos no inmobiliarios
- Recursos líquidos hasta el 25%

Al cierre del primer semestre de 2021, los principales emisores y su respectiva participación del fondo de inversión colectiva Cerrado Skandia Grandes Superficies, son los siguientes:

JUNIO DE 2021	
PRINCIPALES EMISORES	
EMISOR	PART. %
Fideicomiso Pa Cadenalco	97.37%
Bancolombia	2.63%
TOTAL	100.00%

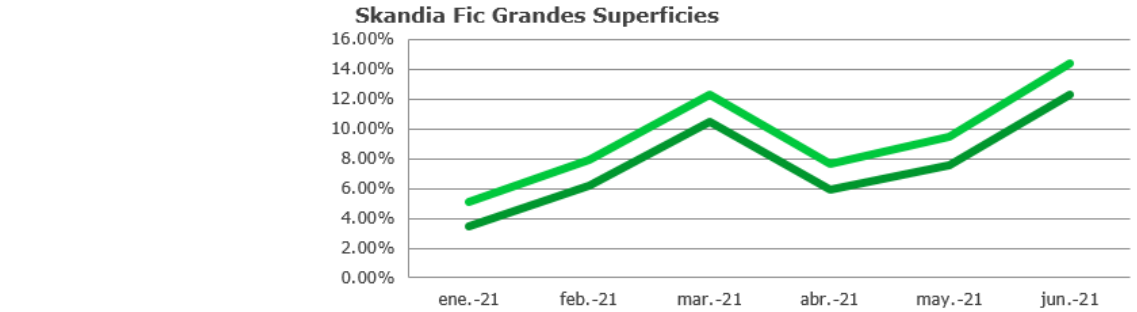
4. Información de Desempeño

4.1 Comportamiento de la Rentabilidad

El siguiente es el comportamiento de la rentabilidad actual e histórica del Fondo Skandia Grandes Superficies al cierre de Junio de 2021:

	11.1. Rentabilidad Histórica (E.A.)						11.2. Volatilidad Histórica					
Tipo de participación	Último Mes	Últimos 6 Meses	Año Corrido	Último Año	Últimos 2 Años	Últimos 3 Años	Último Mes	Últimos 6 Meses	Año Corrido	Último Año	Últimos 2 Años	Últimos 3 Años
Tipo A	12,305%	7,631%	7,631%	5,746%	19,619%	-	1,528%	0,849%	0,849%	1,530%	19,005%	-

A continuación se muestra la gráfica de la rentabilidad de Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Inmobiliario Grandes Superficies, para el cierre de Junio de 2021, realizando el comparativo de datos brutos (sin descontar la comisión de la Sociedad Administradora y los gastos del Fondo de Inversión Colectiva) y datos netos (descontando estos rubros).



	ene.-21	feb.-21	mar.-21	abr.-21	may.-21	jun.-21
Skandia Fic Grandes Superficies Rentabilidad bruta (e.a.)	5.13%	7.95%	12.31%	7.64%	9.43%	14.34%
Skandia Fic Grandes Superficies Rentabilidad neta (e.a.)	3.48%	6.18%	10.51%	5.91%	7.60%	12.30%

4.2 Perspectivas Comportamiento Principales Activos

Durante el primer semestre del 2021 el sector comercial parece haber comenzado un proceso de recuperación. De acuerdo con el Grupo Bancolombia, con corte a junio 23 del 2021, el consumo presenta un crecimiento del 33% año corrido frente a 2020. Con respecto a 2019, un año antes de los efectos económicos causados por la pandemia, el consumo de 2021 presenta un crecimiento del 2% año corrido. Con base en lo anterior, a pesar de que las protestas sociales ralentizaron la

recuperación del consumo en los meses de abril y mayo, el panorama actual refleja que dicha recuperación ya se encuentra en curso.

Teniendo en cuenta que este FIC Inmobiliario GS se enfoca en la inversión de los locales comerciales (grandes superficies) alquilados a Almacenes Éxito, el negocio de Almacenes Éxito ha sido uno de los sectores que se han visto fortalecidos por la coyuntura actual generada por la pandemia. Adicionalmente, de acuerdo con el Grupo Bancolombia, pese a que las protestas tuvieron un impacto negativo en categorías de consumo tales como el entretenimiento, la categoría de hipermercados no tuvo variaciones significativas. También es importante resaltar que las ubicaciones de los dos locales objeto del FIC Inmobiliario GS son estratégicas para el arrendatario. Por último, desde el inicio de las restricciones generadas por la pandemia hasta la fecha del presente informe, en conformidad con las participaciones en los consejos y las reuniones extraordinarias de propietarios de los centros comerciales Salitre Plaza en Bogotá y San Diego en Medellín, se ha logrado mantener la operación del Almacenes Éxito en un 100%, mediante la aprobación de medidas como la apertura de parqueaderos exclusivos para sus clientes, horarios especiales para población en riesgo (adultos mayores), entre otras medidas.

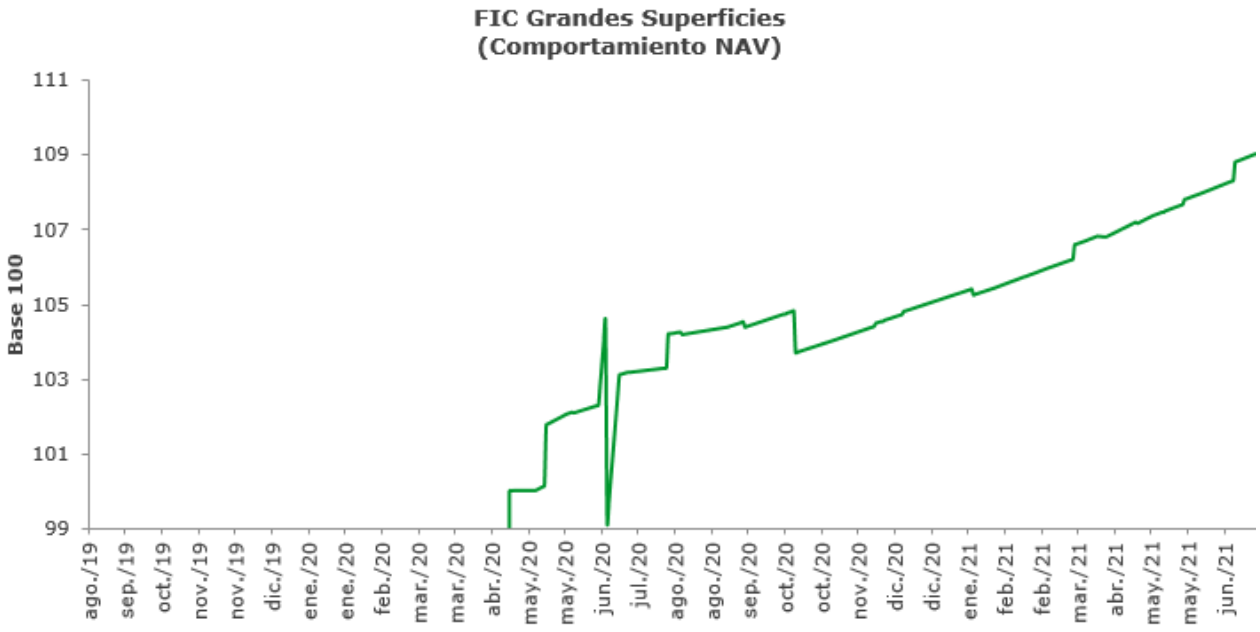
Por lo anterior, no se espera un impacto negativo en las valoraciones del FIC Inmobiliario GS por la coyuntura actual del Covid-19.

Los avalúos de los inmuebles se realizaron durante el primer trimestre de 2021 y tuvieron una variación positiva con respecto a los avalúos anteriores, ligeramente por encima del IPC. Lo anterior, es consistente con la clase del inmueble, su arrendatario y los contratos a largo plazo, los cuales tienen un término ponderado de 16,8 años.

En FIC Inmobiliario GS se espera maximizar el valor de los Inmuebles, ya sea realizando una venta de los Inmuebles o migrando los derechos fiduciarios y/o participaciones a otro vehículo de inversión al mejor precio posible.

5. Evolución del Valor de la Unidad.

El siguiente ha sido el comportamiento de la NAV de FIC Inmobiliario GS, desde el inicio del mismo fondo hasta el cierre del primer semestre del 2021:



El comportamiento del valor de unidad del FIC Inmobiliario GS refleja un crecimiento del valor inicial estable, sin registrar grandes variaciones (baja volatilidad), dando así cumplimiento con el perfil de riesgo moderado del fondo.

6. Estados Financieros y sus notas.

Para información complementaria y detallada de los estados financieros y sus notas, relacionamos a continuación el link a estos documentos en la página pública:

https://www.skandia.com.co/sitios/centroderegistros/Estadosfinancieros/Estados-Financieros-Skandia-FIC-Grandes-Superficies-2020.pdf

A continuación se presenta el Estado de Situación Financiera y Estado de Resultados del FICI GS al cierre de Junio de 2021:

Estado de Situación Financiera

Cifras en miles de pesos (COP)	30 de junio de 2021 Saldo cierre	30 de junio de 2021 Análisis vertical *	30 de junio de 2020 Saldo cierre	30 de junio de 2020 Análisis vertical *	Análisis horizontal **
Activo					
Disponible	2,493,536	2.8%	7,013,460	6.7%	-64.4%
Inversiones	87,457,682	96.7%	96,057,475	92.4%	-9.0%
Cuentas por Cobrar	587,311	0.6%	1,020,590	1.0%	-42.5%
Total Activos	**90,538,529**		**104,091,525**		
Pasivo					
Cuentas por pagar	117,847	0.1%	157,923	0.2%	-25.4%
Otros pasivos	5,742	0.0%	249	0.0%	2205.7%
Total Pasivos	**123,589**		**158,172**		
Patrimonio					
Bienes Fideicomitidos	90,414,940	100%	103,933,353	100%	-13.0%
Total pasivo y Bienes Fideicomitido	**90,538,529**		**104,091,525**		

*Para el análisis vertical se utiliza como parámetro de comparación el rubro de Bienes Fideicometidos.
**Para el análisis horizontal se realizo la variación de una año a otro.
Las notas a los estados financieros pueden ser consultadas en www.skandia.com.co.

Estado de Resultados

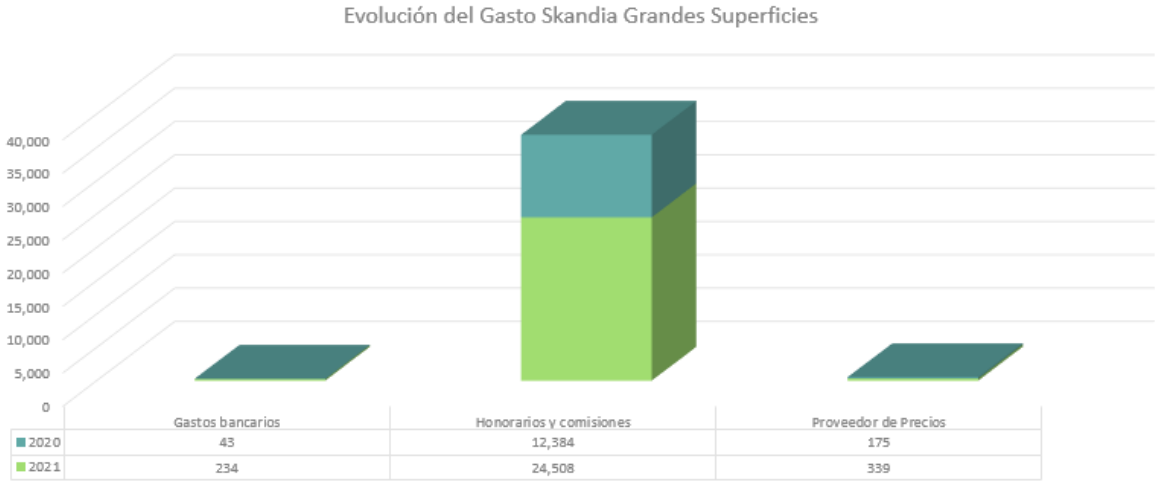
Cifras en miles de pesos (COP)	30 de junio de 2021 Saldo cierre	30 de junio de 2021 Análisis Vertical*	30 de junio de 2020 Saldo cierre	30 de junio de 2020 Análisis Vertical*	Análisis horizontal **
Ingresos Operacionales					
Intereses	5,411	0.1%	9,860	0.0%	-45.1%
(Pérdida) ingresos en la valorizacion en derechos fiducia	(8,294,724)	-202.4%	17,018,640	66.7%	-148.7%
Ingresos por uso de inmuebles	3,472,600	84.7%	8,460,508	33.2%	-59.0%
Otros ingresos operacionales	8,914,190	217.6%	23,499	0.1%	100.0%
Total ingresos operacionales	**4,097,477**	**100.0%**	**25,512,506**	**100.0%**	**-83.9%**
Gastos Operacionales					
Comisiones	687,779	16.8%	602,822	2.4%	14.1%
Deterioro cuentas por cobrar	434	0.0%	-	0.0%	100.0%
Otros gastos operacionales	25,081	0.6%	12,601	0.0%	99.0%
Total gastos operacionales	**713,295**	**17.4%**	**615,423**	**2.4%**	**15.9%**
Rendimientos abonados	**3,384,183**	**82.6%**	**24,897,083**	**97.6%**	**-86.4%**

*Para el análisis vertical se utiliza como parámetro de comparación el rubro de ingresos operacionales.
**Para el análisis horizontal se realizo la variación de una año a otro.
Las notas a los estados financieros pueden ser consultadas en www.skandia.com.co.

7. Resumen de Gastos (expresados en miles de pesos)

Evolución de gastos

Cifras en miles de pesos (COP)	JUNIO 2021	JUNIO 2020
Gastos operacionales		
Gastos bancarios	234	43
Honorarios y comisiones	24,508	12,384
Proveedor de Precios	339	175
Total gastos operacionales (sin incluir comisión de adn	**25,081**	**12,602**
Comisión de administración	687,735	602,788
Total gastos operacionales.	**712,816**	**615,390**
Valor promedio cartera B.	92,050,330	91,041,319
Porcentaje gastos = A / B	0.03%	0.01%



7.1 Análisis de Gatos

Los gastos más representativos para el primer semestre del 2021 se encuentran registrados por concepto de Honorarios y Comisiones que corresponde a los honorarios por Comité de Inversiones Inmobiliarios. Los rubros por Gastos Bancarios y Proveedor de precios corresponden a la provisión para pagos que sean necesarios y se presenten durante el segundo semestre del 2021.

La comisión fiduciaria es el principal rubro que integra los gastos con un saldo a junio de 2021 de $687 millones. Este rubro representa el 96.48% de los gastos del fondo.

7.2 Cobro de Comisión

Al cierre del mes de junio de 2021, la comisión efectivamente cobrada para la participación fue: A: 1,48%.

Igualmente, al mismo cierre los gastos totales del Fondo incluyendo desvalorización, para la participación fue: A: 12.37%

Las obligaciones de la sociedad administradora del Fondo de Inversión Colectiva relacionadas con la gestión del Fondo son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al Fondo de Inversión Colectiva no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFÍN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el Fondo de Inversión Colectiva está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el Fondo del respectivo Fondo de Inversión Colectiva.