## 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**

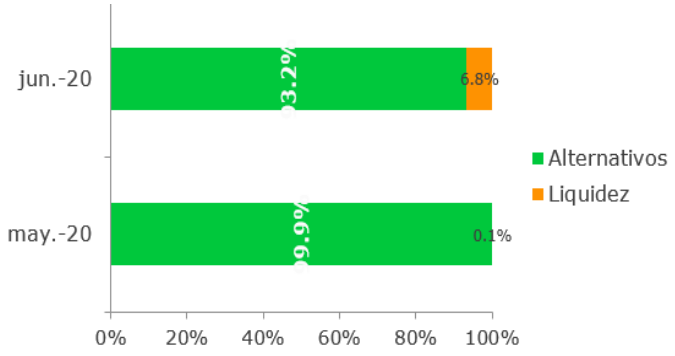
   Busca darle mayor valor, comercializar y/o enajenar en el mediano plazo, los inmuebles que actualmente forman parte del Fideicomiso Cadenalco 75 años. Se enfoca en el mantenimiento, proyectos de remodelación, alquiler y en general cualquier actividad que mejore el precio de venta global de los mencionados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

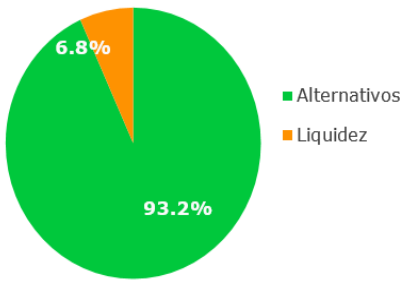
   Concentra sus inversiones en bienes inmuebles o derechos fiduciarios asociados a éstos, arrendados o con destino renta, la rentabilidad depende de los cánones de arriendo y valorización, de la gestión de administración que se adelante sobre cada uno de tales inmuebles y del éxito en el proceso de compra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

2. Composición del Fondo de Inversión Colectiva

CIERRE POR CLASE DE ACTIVO

- Junio 2020

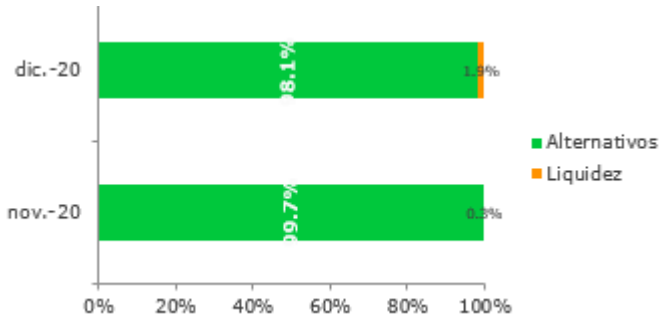


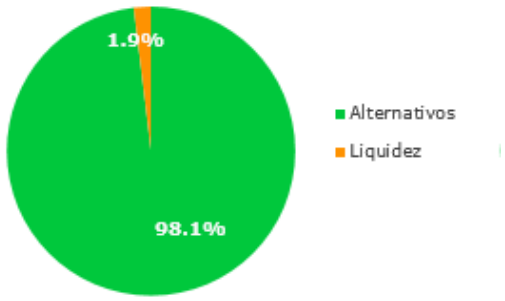



CIERRE

- Diciembre 2020

POR CLASE DE ACTIVO




EVOLUCIÓN DE LOS ACTIVOS BAJO ADMINISTRACIÓN A DICIEMBRE DE 2020

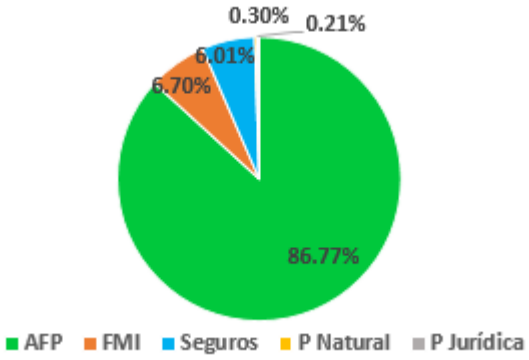
FICI GS cuenta con la participación al cierre del mes de diciembre de 2020 del 83.1276% del Patrimonio Autónomo Cadenalco 75 años administrado por FiduOccidente, Patrimonio Autónomo que tiene como subyacente principal dos inmuebles (locales comerciales), en los centros comerciales Salitre Plaza en Bogotá 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 | nov-20 | Part. % |
|---|---|---|
| Inmueble Bogotá | 66,614,169,398 | 56% |
| Inmueble Medellín | 34,745,894,582 | 29% |
| FIC Fdo Estabilización | 10,766,705,419 | 9% |
| FIC a la vista | 7,210,874,821 | 6% |
| Efectivo | 6,306,893 | 0% |
| Otros Activos | 78,766,581 | 0% |
| **TOTAL ACTIVO** | **119,422,717,695** | |
| **PASIVO** | | |
| Cuentas por pagar | 1,990,542,439 | 2% |
| Otros Inversionistas | 189,999,629 | 0% |
| **PATRIMONIO** | | |
| Patrimonio | 117,242,175,626 | 100% |
| **TOTAL PAT + OTROS INV** | **117,432,175,255** | |
| **TOTAL PASIVO + PATRIMONIO** | **119,422,717,694** | |
| | | |
| **Part% SK FIC GS en PA** | 83.1276% | |
| **Cerificación** | 97,460,576,389 | |

* Información al cierre de Noviembre 2020, disponible al momento de elaborar el informe

INVERSIONISTAS DEL FICI GS A DICIEMBRE DE 2020:

Al cierre del mes de diciembre de 2020, los 30 inversionistas del Fondo de Inversión Colectiva se encuentran clasificados de la siguiente manera:




OTROS COMENTARIOS A DICIEMBRE 2020:

Al cierre de diciembre de 2020, la vacancia del FICI GS es de 0%, solo cuenta con un arrendatario (Almacenes Éxito). Del valor de los inmuebles, el 58% corresponde al localizado en Bogotá D.C. y el 42% al ubicado en Medellín.

2.1 Estrategia de Inversión Segundo Semestre 2020

La estrategia de inversión y las actividades realizadas en FIC Inmobiliario GS, se han concentrado en:

Sector Inmobiliario:

- La estrategia de la Gerencia y Grupo Gestor de FIC Inmobiliario GS, procurando mejorar y/o mantener los indicadores de vacancia, rentabilidad y calidad de los arrendatarios, se ha enfocado en las siguientes actividades:

• Inmuebles Comercio
• Mantenimiento a Almacenes Éxito para permanencia de contratos de arrendamiento
• Relacionamiento con el sector retail

Los inmuebles del PA Cadenalco 75 años se encuentran ubicados en las dos principales ciudad del país, estas son Bogotá D.C. y Medellín.

- Otras actividades realizadas en la administración de FIC Inmobiliario GS incluyen:

- Los días los días 27 de julio y 27 de octubre de 2020, Skandia Fiduciaria S.A. realizó la entrega de excedentes de liquidez de ingresos recibidos en los meses de junio y septiembre de 2020 del PA Cadenalco 75 años administrado por FiduOccidente (el Fideicomiso). El monto que recibieron los inversionistas representó el 6,55% y 1,01% del valor del FICI Grandes Superficies a los cierre de mayo y agosto de 2020

equivalente al 28,90% y 4,12% 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 1ro de marzo y el 31 de agosto de 2020, de acuerdo con lo establecido en el Otrosí No. 5 del Fideicomiso

- 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 2020

  Al cierre del segundo semestre de 2020 la inversión en activos inmobiliarios corresponde al 98.10% del valor del portafolio.

- Se recibió un comunicado por parte de la SFC en la cual no autorizaron realizar la sustitución de la sociedad administradora del FICI sin cumplir con el proceso de Cesión de Administración establecido en la norma. Por lo tanto, después de iniciar procesos para hacer esa cesión la misma no fue posible llevarla a cabo, por tanto, se citó y llevó a cabo una Asamblea Extraordinaria de Inversionistas del 28 de septiembre de 2020, en la cual se aprobó que Skandia Fiduciaria continuara como administradora del FICI Skandia Grandes Superficies. Se requiere ahora firmar un nuevo contrato entre Skandia Fiduciaria y RCCF únicamente en lo relacionado con las responsabilidades de administración y Gestión del FICI Grandes Superficies. En la misma Asamblea Extraordinaria del 28 de septiembre también se aprobó por parte de los inversionistas del FICI GS un ajuste al nombre del Fondo, debido a la historia y el evento que lo mantiene bajo administración de Skandia Fiduciaria, por tanto, el nombre aprobado por Asamblea y Junta Directiva es:
  "…Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Inmobiliario Grandes Superficies…".

3. 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.

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

Al cierre del segundo semestre de 2020 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 segundo semestre de 2020, 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 segundo semestre de 2020, los principales emisores y su respectiva participación del fondo de inversión colectiva Cerrado Skandia Grandes Superficies, son los siguientes:

| PRINCIPALES EMISORES | |
|---|---|
| EMISOR | PART. % |
| FIDUCIARIA OCCI | 98.08% |
| BANCOLOMBIA S.A | 1.92% |
| TOTAL | 100.00% |

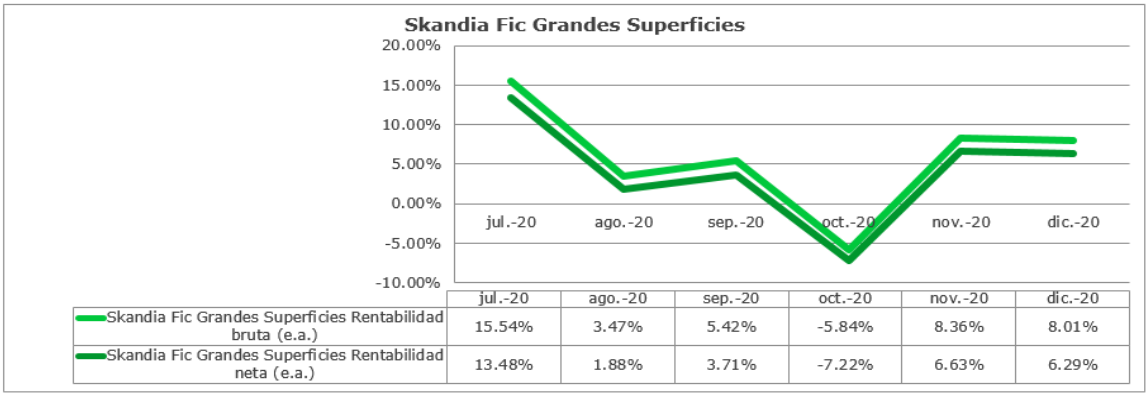
4. Información de Desempeño

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 Diciembre de 2020:

| | 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 | 6,287% | 3,925% | 33,880% | 33,880% | 19,865% | - | 0,214% | 1,982% | 26,813% | 26,813% | 19,030% | - |

A continuación se muestra la gráfica de la rentabilidad de Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Inmobiliario Grandes Superficies, para el cierre de Diciembre de 2020, 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).




| | jul.-20 | ago.-20 | sep.-20 | oct.-20 | nov.-20 | dic.-20 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Skandia Fic Grandes Superficies Rentabilidad bruta (e.a.) | 15.54% | 3.47% | 5.42% | -5.84% | 8.36% | 8.01% |
| Skandia Fic Grandes Superficies Rentabilidad neta (e.a.) | 13.48% | 1.88% | 3.71% | -7.22% | 6.63% | 6.29% |

4.2 Perspectivas Comportamiento Principales Activos

Durante el segundo semestre del 2020 los mercados inmobiliarios continúan en un período de incertidumbre, sin duda alguna, el comercio es uno de los sectores que sea visto más afectados por el brote del COVID-19 y su tiempo de recuperación sigue incierto.

Teniendo en cuenta que este FICI se enfoca en un 99% en la inversión de los locales comerciales alquilados a Almacenes Éxito a través de un PA administrado por Fiduciaria de Occidente, el negocio de Almacenes Éxito ha sido uno de los sectores que se han visto fortalecidos por la coyuntura actual, adicionalmente, las ubicaciones de los dos locales objeto del FICI SG son estratégicas para el arrendatario. Igualmente, de acuerdo con las participaciones en los consejos y reuniones extraordinarias de propietarios de los centros comerciales Salitre Plaza en Bogotá y San Diego en Medellin, 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.

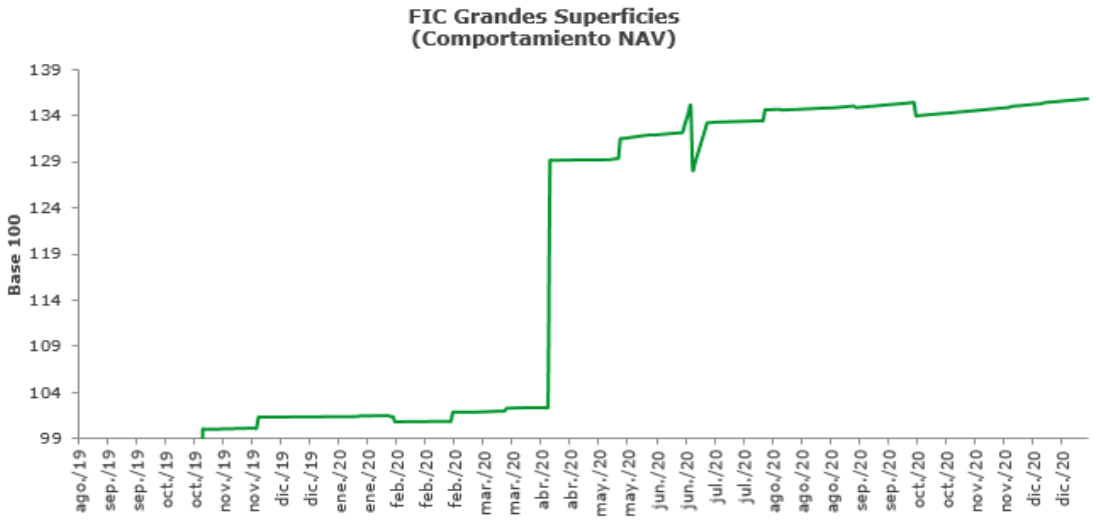
Por lo anterior, no se espera un impacto negativo en el FICI GS por la coyuntura actual del Covid-19.

Los avalúos se actualizaron al inicio de 2020, y se espera que la actualización programada para 1er trimestre de 2021 sea positiva entre IPC e IPC + 1%, debido a la clase de inmueble y arrendatario y a la calidad de los contratos de arrendamiento, los cuales son de largo plazo [a 20 años], con posibilidad de salida solo en el año 10 o 15.

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 segundo semestre de 2020:




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/quienes-somos/skandia-en-colombia/skandia-fiduciaria-S-A/Documents/om-fic-grandes-superficies-2018.pdf

A continuación se presenta el Balance General y Estado de Resultados del FICI GS al cierre de Diciembre de 2020:

**FIC GRANDES SUPERFICIES**
Balance General

| Cifras en miles de pesos (COP) | 31 de diciembre de 2020 Saldo cierre | Análisis vertical * | 31 de diciembre de 2019 Saldo cierre | Análisis vertical * | Análisis horizontal ** |
|---|---|---|---|---|---|
| **Activo** | | | | | |
| Disponible | 1,875,808 | 1.9% | 32,533 | 0.0% | 5665.9% |
| Inversiones | 95,752,406 | 97.6% | 79,038,836 | 99.6% | 21.1% |
| Cuentas por Cobrar | 568,114 | 0.6% | 472,762 | 0.6% | 20.2% |
| **Total Activos** | **98,196,328** | | **79,544,131** | | |
| **Pasivo** | | | | | |
| Cuentas por pagar | 124,830 | 0.1% | 164,555 | 0.2% | -24.1% |
| Otros pasivos | 2,104 | 0.0% | 31,921 | 0.0% | -93.4% |
| **Total Pasivos** | **126,934** | | **196,476** | | |
| **Patrimonio** | | | | | |
| Bienes Fideicomitidos | 98,069,394 | 100% | 79,347,655 | 100% | 23.6% |
| **Total pasivo y Bienes Fideicomitidos** | **98,196,328** | | **79,544,131** | | |

*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 consultados en https://www.skandia.com.co/quienes-somos/skandia-en-colombia/skandia-fiduciaria-S-A/Documents/om-fic-grandes-superficies-2018.pdf

**Estado de Resultados**

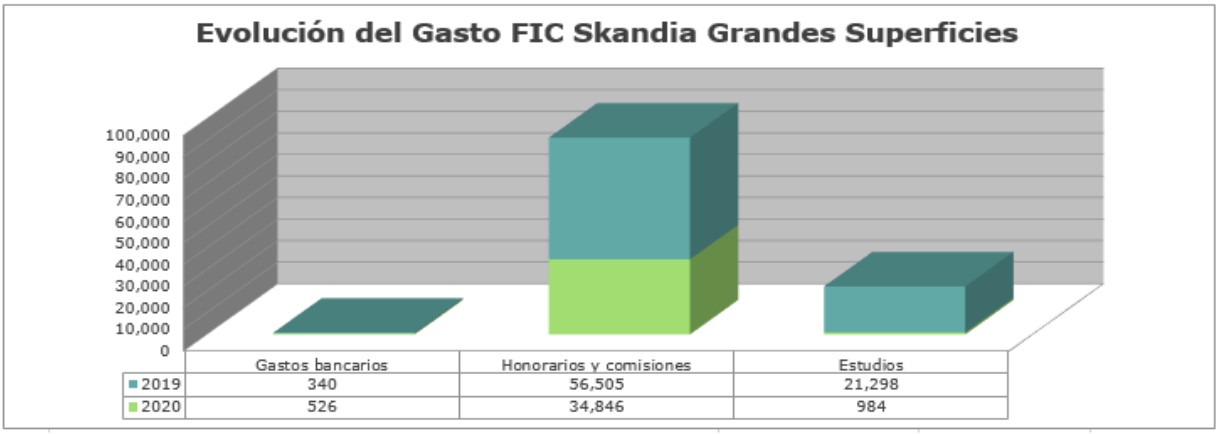
| Cifras en miles de pesos (COP) | 31 de diciembre de 2020 Saldo cierre | Análisis Vertical* | 31 de diciembre de 2019 Saldo cierre | Análisis Vertical* | Análisis horizontal** |
|---|---|---|---|---|---|
| **Ingresos Operacionales** | | | | | |
| Intereses | 23,488 | 0.1% | 6,212 | 0.1% | 278.1% |
| Ingresos en la valorización en derechos fiduciarios | 16,713,570 | 59.3% | 4,568,384 | 73.2% | 265.9% |
| Ingresos por uso de inmuebles | 11,423,076 | 40.5% | 1,662,514 | 26.7% | 587.1% |
| Otros ingresos operacionales | 23,499 | 0.1% | - | 0.0% | 100.0% |
| **Total ingresos Operacionales** | **28,183,633** | **100.0%** | **6,237,110** | **100.0%** | 351.9% |
| **Gastos Operacionales** | | | | | |
| Comisiones | 1,344,915 | 4.8% | 928,620 | 14.9% | 44.8% |
| Otros gastos operacionales | 36,283 | 0.1% | 78,049 | 1.3% | -53.5% |
| **Total gastos operacionales** | **1,381,198** | **4.9%** | **1,006,669** | **16.1%** | 37.2% |
| **Rendimientos abonados** | **26,802,435** | **95.1%** | **5,230,441** | **83.9%** | 412.4% |

*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.

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

## Evolución de gastos

| Cifras en miles de pesos (COP) | DICIEMBRE 2020 | DICIEMBRE 2019 |
|---|---|---|
| **Gastos operacionales** | | |
| Gastos bancarios | 526 | 340 |
| Honorarios y comisiones | 34,846 | 56,505 |
| Estudios | 984 | 21,298 |
| **Total gastos operacionales (sin incluir comisión de admón..) A.** | **36,356** | **78,143** |
| Comisión de administración | 1,344,842 | 928,527 |
| **Total gastos operacionales.** | **1,381,198** | **1,006,669** |
| Valor promedio cartera **B.** | 94,518,544 | 75,202,502 |
| Porcentaje gastos = A / B | 0.04% | 0.10% |



7.1 Análisis de Gatos

La comisión fiduciaria es el principal rubro que integra los gastos con un saldo a diciembre de 2020 de $1,344 millones. Este rubro representa el 97.37% de los gastos del fondo.

Los valores que se registran en honorarios y comisiones, corresponde a lo provisionado para para el segundo semestre el Comité de Inversiones Inmobiliarios, corresponde a la provisión para pagos a Estudios de Mercado, Gastos Bancarios y Honorarios que sean necesarios.

7.2 Cobro de Comisión

La comisión efectivamente cobrada, fue del 1,48%.

| FIC Inmobiliario GS | EFECTO DE GASTOS EN LA RENTABILIDAD (E.A.) INCLUYE LA COMISIÓN |
|---|---|
| Gastos Totales Grandes Superficies | 9.79% |

*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.*