

Agosto 2022

1. Objetivo del fondo

Fondo de inversión colectiva Inmobiliario cerrado ("el Fondo") cuyo objetivo dual es el de generar rentas periódicas y ganancias de capital a través de la valorización de inversiones a largo plazo en activos inmobiliarios comerciales con vocación de renta. El Fondo tiene a VISUM CAPITAL como gestor externo, quien a su vez cuenta con un equipo local con amplia experiencia en el manejo de inversiones inmobiliarias.

AUM¹: COP \$1,52 Billones

Patrimonio: COP \$1,32 Billones

1. AUM: *Assets under management* (Activos bajo administración)
2. Rentabilidades EA calculadas con base en el valor de unidad. Rentabilidades anteriores a la fusión calculadas como promedio ponderado de fondos predecesores.

Rentabilidades (E.A.)²

10.33% Últimos 10 años | **5.93%** Últimos 5 años | **5.26%** Últimos 3 años | **4.24%** Último año | **6.30%** Año corrido | **-0.68%** Último mes

Rendimiento Último Año (EA) vs. Variación IPC Anual



2. Portafolio de Inversión

Industrial	
Numero de Activos	14
AuM (COP Millones)	652,904
Área Arrendable (GLA)	219,035 m ²
Vacancia Económica	1,8%

Comercial	
Numero de Activos	4
AuM (COP Millones)	346,647
Área Arrendable (GLA)	21,869 m ²
Vacancia Económica	0,8%

Oficinas	
Numero de Activos	12
AuM (COP Millones)	362,843
Área Arrendable (GLA)	46,225 m ²
Vacancia Económica	3,3%

Especializados	
Numero de Activos	2
AuM (COP Millones)	99,941
Área Arrendable (GLA)	900 Camas
Vacancia Económica	3,2%

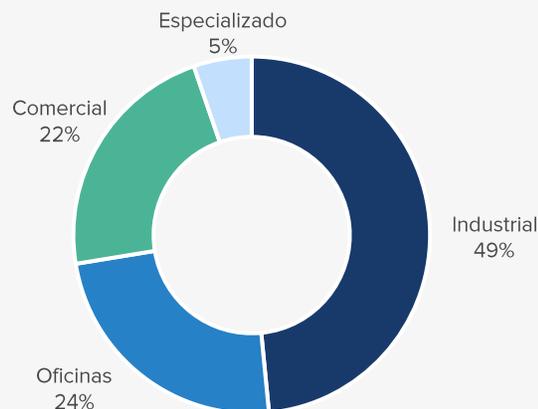
Vacancia Económica

9,0%

Vencimiento Promedio Contratos

4,3 años

Ingreso por tipo de Activo



Estabilizado 97%
En Estabilización 0%
En Desarrollo 3%

3. Distribuciones

2021		2022	
Marzo	1.18%	Mayo	0.85%
Mayo	0.93%		
Agosto	1.12%		
Diciembre	1.29%		
Total	4,53%	YTD	0,85%

Distribuciones relativas al patrimonio al cierre del año anterior

4. Endeudamiento

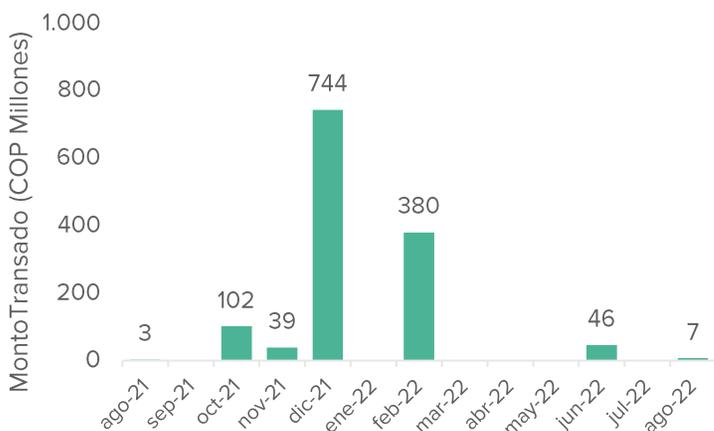
Deuda Financiera:
COP \$388 Mil Millones

25,4%
Loan to Value

12.3%
Costo Promedio

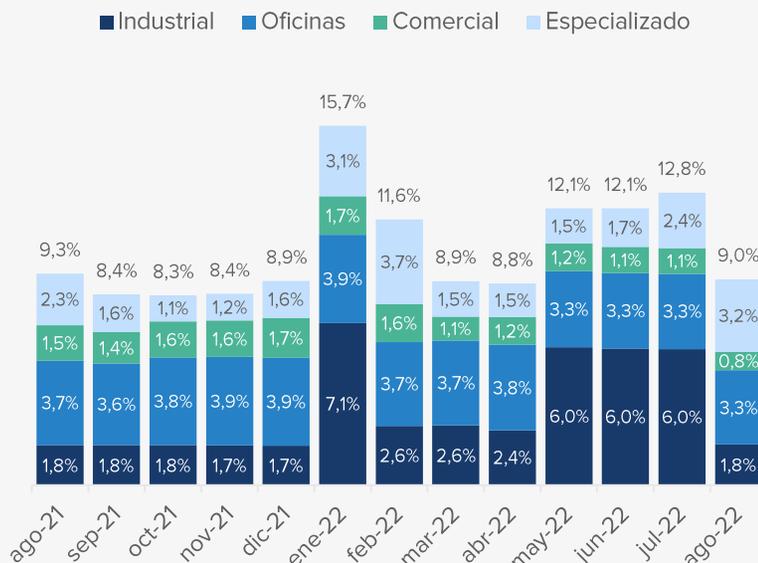
5,9 Años
Vencimiento Promedio

5. Mercado Secundario



A partir del 1 de junio de 2021 entró en vigencia nueva reglamentación la sobre la valoración de títulos participativos en diferentes vehículos de inversión inmobiliaria. Para más información consulte el comunicado sobre la circular 006 de la Superintendencia Financiera de Colombia.

6. Evolución de la vacancia



7. Highlights:

Agosto 2022

- En Agosto tuvimos el inicio de dos contratos de arriendo:
 - CEDI Yumbo: Se inicia el contrato con D1 como arrendatario, que reduce la vacancia en este segmento en 2.4% como contribución agregada
 - CEDI Tocancipá: Se logra la colocación parcial (10,000 m2 – 50%) de este activo en un contrato a 12 meses y en condiciones de mercado. Esto nos permite reducir un 1,8% adicional la vacancia económica.
- En el segmento de residencias estudiantiles se ve un leve incremento de la vacancia por calendario escolar (los datos se reflejan mes vencido, agosto nuestra el comportamiento de julio)

8. Comisiones

Valor de Unidades de Participación (SMLMV)	Comisión de Gestión	Comisión de Administración*	Comisión de Estructuración**
0 - 64.000	1,7% E.A.	0,09 % E.A.	0,075%
64.001 - 128.000	1,6% E.A.		
128.001 - 256.000	1,5% E.A.		
256.001 - 512.000	1,4% E.A.		
512.001 - 768.000	1,3% E.A.		
Más de 768.000 SMLMV	1,2% E.A.		

*Calculada sobre el Valor de los Activos del Fondo.

**Se calcula sobre el valor de cada aporte diferido a 20 años