

Enero 2023

## 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.

AUM<sup>1</sup>: **COP \$1,60 Billones**

Patrimonio: **COP \$1,15 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.)<sup>2</sup>

**9.27%**  
Últimos 10 años

**5.58%**  
Últimos 5 años

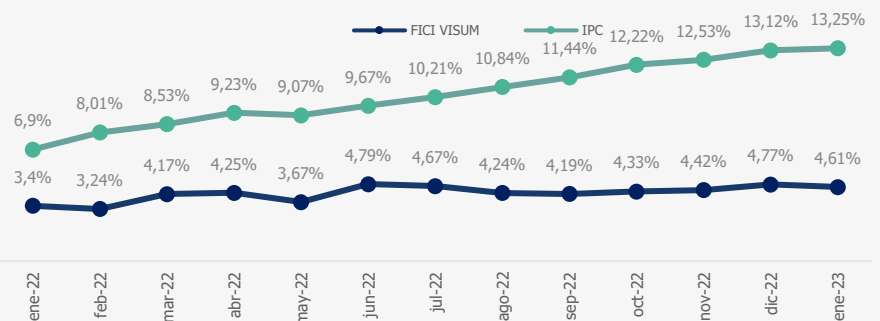
**3.47%**  
Últimos 3 años

**4.61%**  
Último año

**2.16%**  
Año corrido

**2.16%**  
Último mes

### Rendimiento Último Años (EA) vs. Variación IPC Anual



## 2. Portafolio de Inversión

| Industrial            |                        |
|-----------------------|------------------------|
| Numero de Activos     | 12                     |
| AuM (COP Millones)    | 704,378                |
| Área Arrendable (GLA) | 213,930 m <sup>2</sup> |
| Vacancia Económica    | 1,8%                   |

| Comercial             |                       |
|-----------------------|-----------------------|
| Numero de Activos     | 4                     |
| AuM (COP Millones)    | 348,758               |
| Área Arrendable (GLA) | 21,943 m <sup>2</sup> |
| Vacancia Económica    | 0,8%                  |

| Oficinas              |                       |
|-----------------------|-----------------------|
| Numero de Activos     | 12                    |
| AuM (COP Millones)    | 362,799               |
| Área Arrendable (GLA) | 44,204 m <sup>2</sup> |
| Vacancia Económica    | 4,1%                  |

| Especializados        |           |
|-----------------------|-----------|
| Numero de Activos     | 2         |
| AuM (COP Millones)    | 99,941    |
| Área Arrendable (GLA) | 900 Camas |
| Vacancia Económica    | 1.9%      |

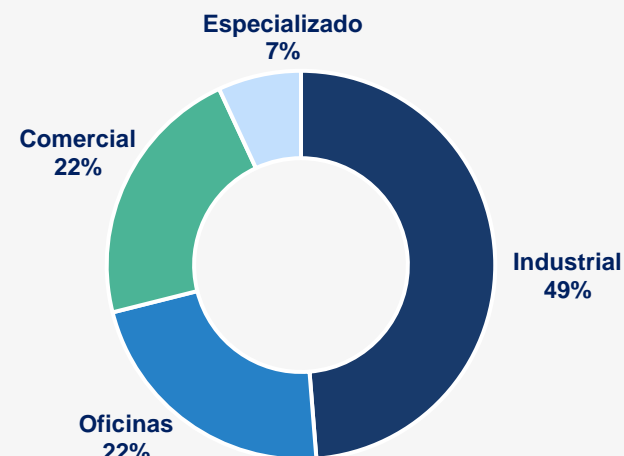
**Vacancia Económica**

**8,50%**

**Vencimiento Promedio Contratos**

**4,4 años**

### Ingreso por tipo de Activo



|                          |     |
|--------------------------|-----|
| <b>Estabilizado</b>      | 93% |
| <b>En Estabilización</b> | 0%  |
| <b>En Desarrollo</b>     | 7%  |

## 3. Distribuciones

| 2021         |              | 2022       |           |
|--------------|--------------|------------|-----------|
| Marzo        | 1.18%        | Mayo       | 0.85%     |
| Mayo         | 0.93%        | Septiembre | 0.54%     |
| Agosto       | 1.12%        | Noviembre  | 0.61%     |
| Diciembre    | 1.29%        |            |           |
| <b>Total</b> | <b>4,53%</b> | <b>YTD</b> | <b>2%</b> |

Distribuciones relativas al patrimonio al cierre del año anterior

## 4. Endeudamiento

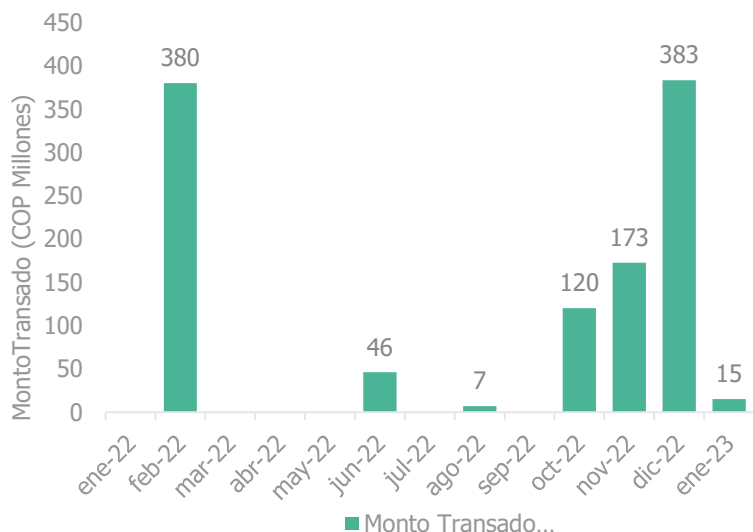
Deuda Financiera:  
COP \$463 Mil Millones

**29,1%**  
Loan to Value

**15.7%**  
Costo Promedio

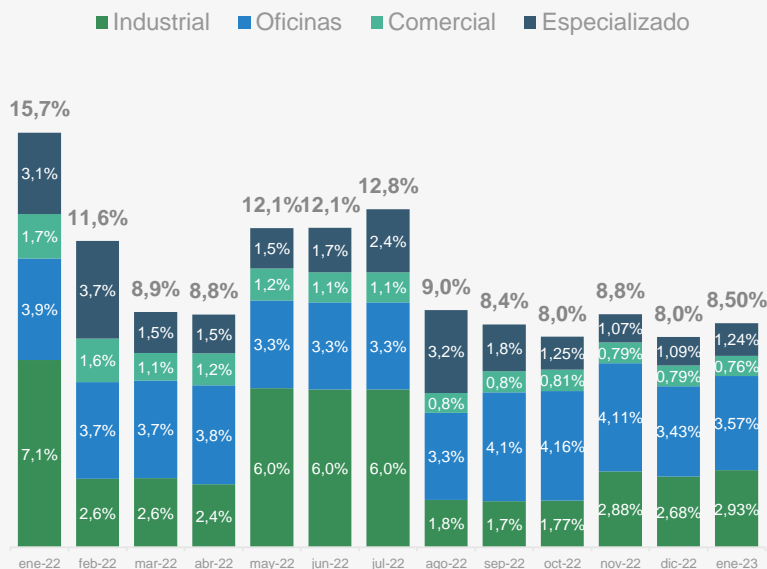
**7,5** Años  
Vencimiento Promedio

## 5. Mercado Secundario



A partir del 1 de junio de 2021 entró en vigencia la nueva reglamentación 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:

### Enero 2023

- Aumento de la vacancia económica del portafolio en 44pbs con respecto al mes de diciembre (8,07%), principalmente por disminución en la ocupación del segmento especializado teniendo en cuenta los efectos del calendario académico para este mes.
- Para el mes de Enero se sigue avanzando en la construcción CEDI Future el cual para fin de mes, alcanzó un 8,06% de avance de obra.

## 8. Comisiones

| Valor de Unidades de Participación (SMLMV) | Comisión de Gestión | Comisión de Administración* | Comisión de Estructuración** |
|--|---------------------|-----------------------------|------------------------------|
| 0 - 64.000                                 | 1,7 % E.A.          | <b>0,09 %</b><br>E.A.       | <b>0,075%</b>                |
| 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