

Diciembre 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.

AUM¹: COP \$1,76 Billones

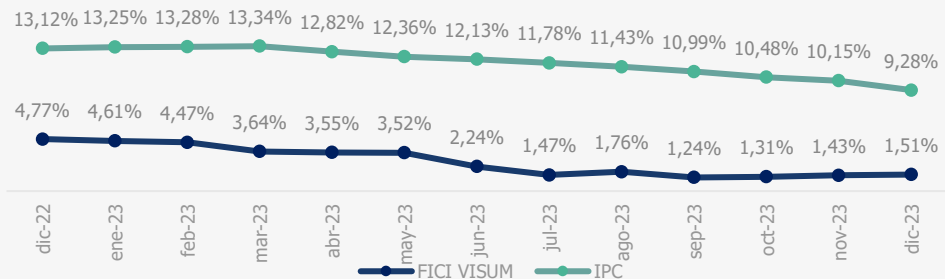
Patrimonio: COP \$1,17 Billones

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

8.45% Últimos 10 años | **4.73%** Últimos 5 años | **3.17%** Últimos 3 años | **1.51%** Último año | **1.51%** Año corrido | **2.86%** Último mes

Rendimiento Último Año (EA) vs. Variación IPC Anual



2. Portafolio de Inversión

Industrial	
Número de Activos	12
AuM (COP Millones)	1,070,004
Área Arrendable (GLA)	208,950 m ²
Vacancia Económica	1.03%

Comercial	
Número de Activos	4
AuM (COP Millones)	175,700
Área Arrendable (GLA)	15,999 m ²
Vacancia Económica	0.06%

Oficinas	
Número de Activos	12
AuM (COP Millones)	325,723
Área Arrendable (GLA)	39,857 m ²
Vacancia Económica	2.44%

Especializados	
Número de Activos	2
AuM (COP Millones)	113,425
Área Arrendable (GLA)	17,438 m ²
Vacancia Económica	4.12%

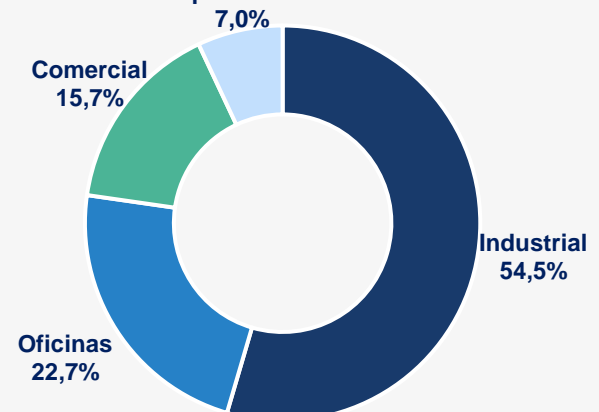
Vacancia Económica

7,64%

Vencimiento Promedio Contratos

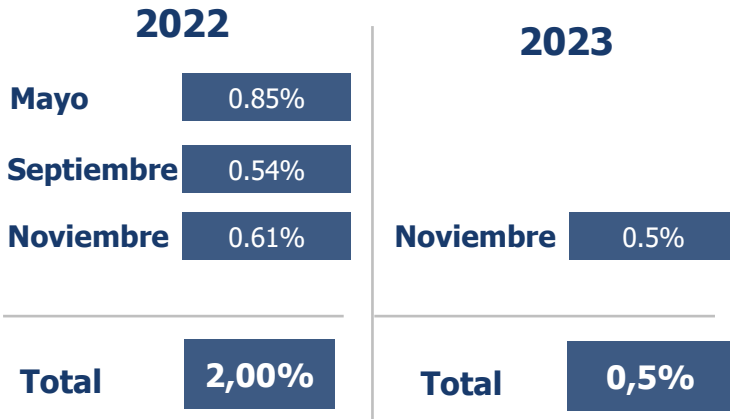
4,8 años

Ingreso por tipo de Activo Especializado



Estabilizado 79%
En Estabilización 0%
En Desarrollo 21%

3. Distribuciones



Distribuciones relativas al patrimonio al cierre del año anterior

4. Endeudamiento

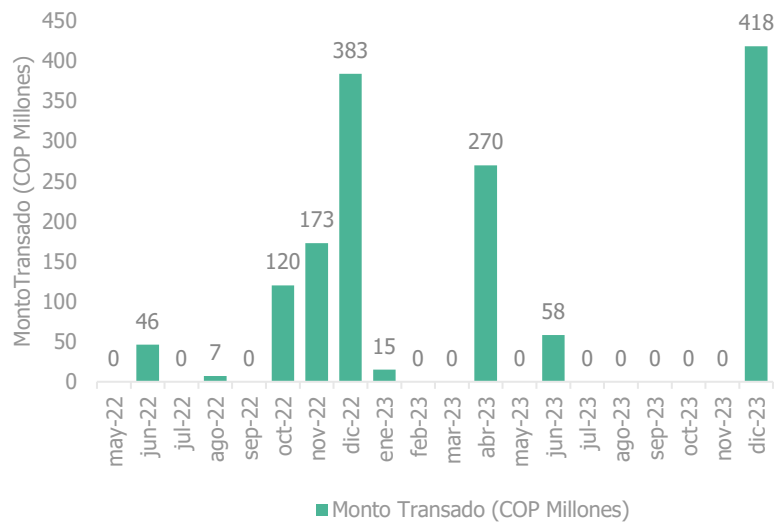
Deuda Financiera:
COP \$610 Mil Millones

34.6%
Loan to Value

16.3%
Costo Promedio

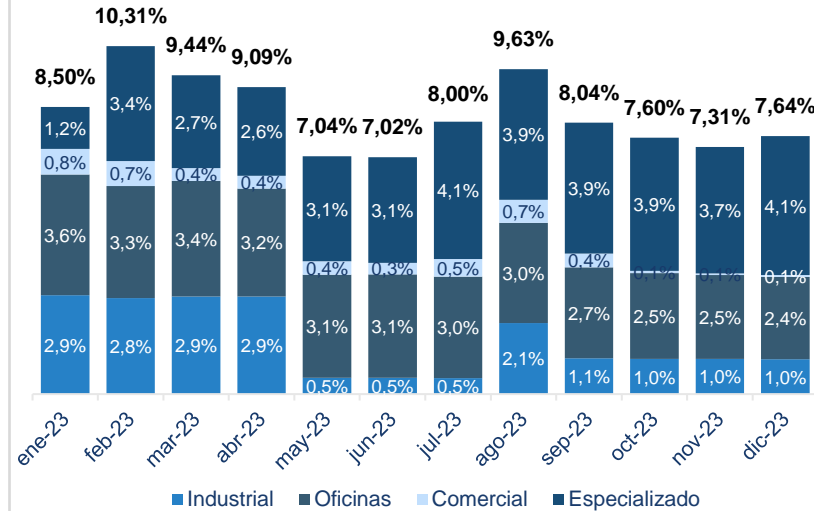
9.4 Años
Vencimiento
Promedio

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:

Diciembre 2023

- Se realizó un prepagado a la deuda por un valor de COP 30 mil millones que se tradujo en una reducción en el Loan to Value del vehículo.
- En relación a la vacancia, se observó un ligero aumento de 33 pbs explicado por el segmento de activos especializados y debido al periodo de vacaciones del calendario académico de las universidades.

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