

Diciembre 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 \$1,59 Billones

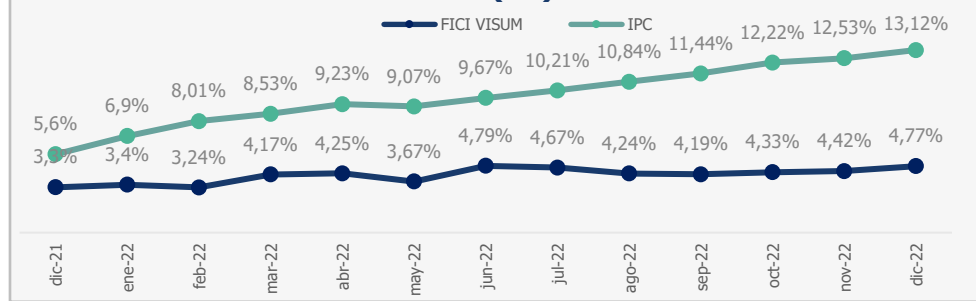
Patrimonio: COP \$1,15 Billones

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.)²

9.54% Últimos 10 años
5.79% Últimos 5 años
3.45% Últimos 3 años
4.77% Último año
4.77% Año corrido
1.97% 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 ²
Vacancia Económica	1,8%

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

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

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

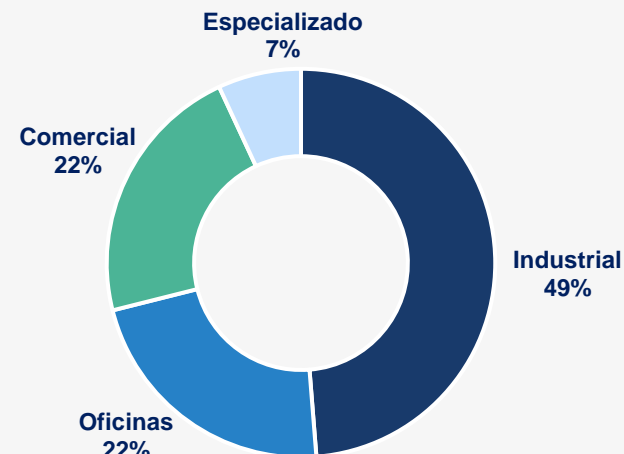
Vacancia Económica

8,07%

Vencimiento Promedio Contratos

4,4 años

Ingreso por tipo de Activo



Estabilizado 94%
En Estabilización 0%
En Desarrollo 6%

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%		
Total	4,53%	YTD	2%

Distribuciones relativas al patrimonio al cierre del año anterior

4. Endeudamiento

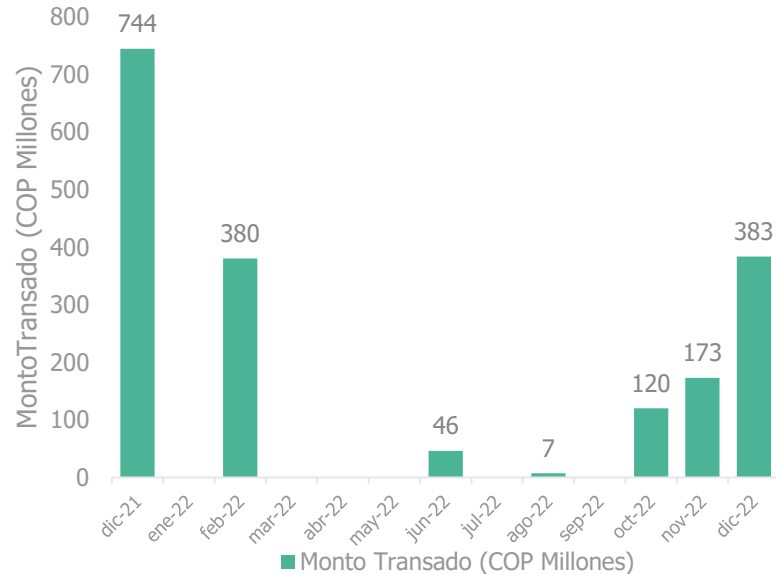
Deuda Financiera:
COP \$463 Mil Millones

29,0%
Loan to Value

15.7%
Costo Promedio

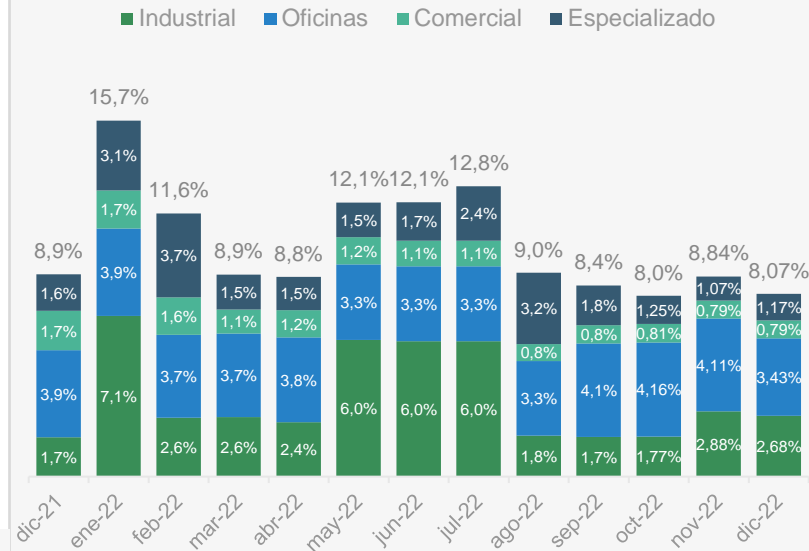
7,5 Años
Vencimiento Promedio

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:

Diciembre 2022

- Disminución de la vacancia económica del portafolio en -77pbs con respecto al mes de noviembre (8,84%), principalmente por las siguientes colocaciones: i) 1.000 m2 en CEDI Tocancipá, ii) 1.375 m2 en oficinas L124 y iii) 378 m2 en edificio P99.
- Durante el mes de diciembre, International Finance Corporation (IFC) realizó el primer desembolso de la línea de crédito por un monto de COP 120,000M, estos recursos fueron usados para realizar el prepago de deuda con diversas entidades bancarias.

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