

Septiembre 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 \$1,54 Billones

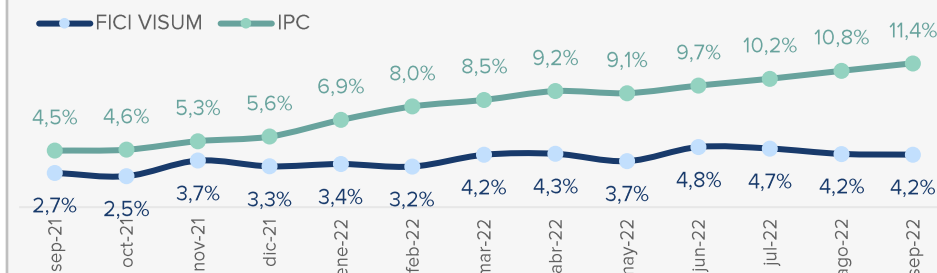
Patrimonio: COP \$1,15 Billones

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

10.33% Últimos 10 años | **5.89%** Últimos 5 años | **5.08%** Últimos 3 años | **4.19%** Último año | **5.94%** Año corrido | **3.47%** Último mes

Rendimiento Último Año (EA) vs. Variación IPC Anual



2. Portafolio de Inversión

Industrial	
Numero de Activos	14
AuM (COP Millones)	690,802
Área Arrendable (GLA)	219,035 m ²
Vacancia Económica	1,7%

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)	363,293
Área Arrendable (GLA)	46,225 m ²
Vacancia Económica	4,1%

Especializados	
Numero de Activos	2
AuM (COP Millones)	99,941
Área Arrendable (GLA)	900 Camas
Vacancia Económica	1,8%

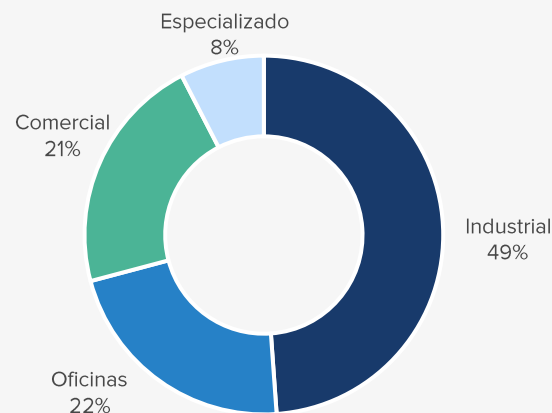
Vacancia Económica

8,4%

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%	Septiembre	0.54%
Agosto	1.12%		
Diciembre	1.29%		
Total	4,53%	YTD	1,39%

Distribuciones relativas al patrimonio al cierre del año anterior

4. Endeudamiento

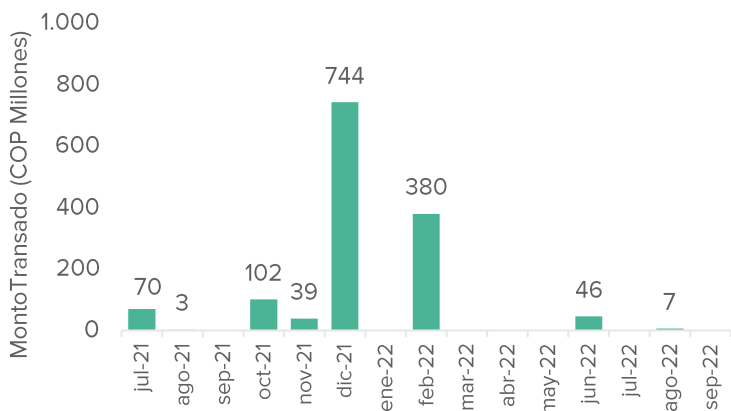
Deuda Financiera:
COP \$398 Mil Millones

26,0%
Loan to Value

14.5%
Costo Promedio

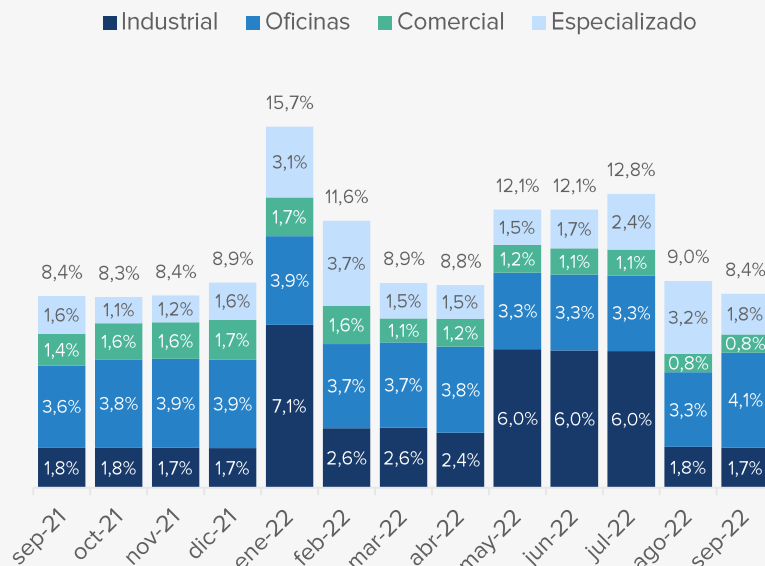
5,2 Años
Vencimiento Promedio

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:

Septiembre 2022

- En septiembre se realizó la distribución de rendimientos correspondiente al tercer trimestre de 2022 con un cash yield de 0,54%, llegando a un 1,39% de distribución acumulada para 2022.
- En términos de vacancia se ha venido recuperando terreno de manera importante bajando el indicador a niveles de 8,4%. El segmento especializado se estabiliza nuevamente, con 1,8% de vacancia como contribución agregada al total, nuevamente en línea con los calendarios académicos.
- En el segmento de oficinas, si bien se lograron colocaciones importantes cercanas a 1,980 m², también se presentó la entrega de otros espacios que dan como resultado un neto incremental de vacancia para este mes de 4,1%. La estrategia esta concentrada en lograr estabilizar este segmento que presenta el mayor reto.

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