

## Septiembre 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.

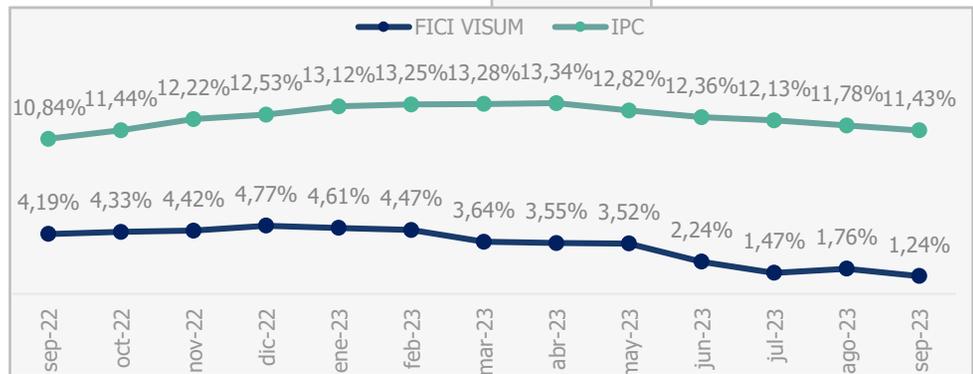
**AUM<sup>1</sup>: COP \$1,69 Billones**

**Patrimonio: COP \$1,16 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>

**9.00%** Últimos 10 años | **4.72%** Últimos 5 años | **2.72%** Últimos 3 años | **1.24%** Último año | **1.20%** Año corrido | **-2.77%** Último mes



### 2. Portafolio de Inversión

Industrial	
Número de Activos	12
AuM (COP Millones)	1,004,002
Área Arrendable (GLA)	208,950 m <sup>2</sup>
Vacancia Económica	1,06%

Comercial	
Número de Activos	4
AuM (COP Millones)	191,010
Área Arrendable (GLA)	15,953 m <sup>2</sup>
Vacancia Económica	0,41%

Oficinas	
Número de Activos	12
AuM (COP Millones)	334,006
Área Arrendable (GLA)	40,291 m <sup>2</sup>
Vacancia Económica	2,70%

Especializados	
Número de Activos	2
AuM (COP Millones)	95,165
Área Arrendable (GLA)	17,438 m <sup>2</sup>
Vacancia Económica	3,88%

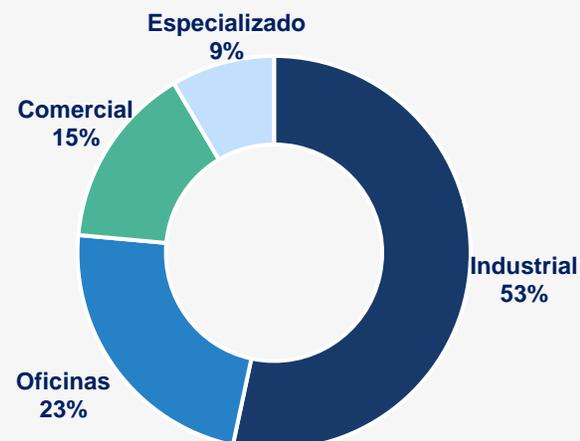
**Vacancia Económica**

**8,04%**

**Vencimiento Promedio Contratos**

**4,7 años**

### Ingreso por tipo de Activo



<b>Estabilizado</b>	81%
<b>En Estabilización</b>	0%
<b>En Desarrollo</b>	19%

## 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>Total</b>	<b>2,00%</b>

Distribuciones relativas al patrimonio al cierre del año anterior

## 4. Endeudamiento

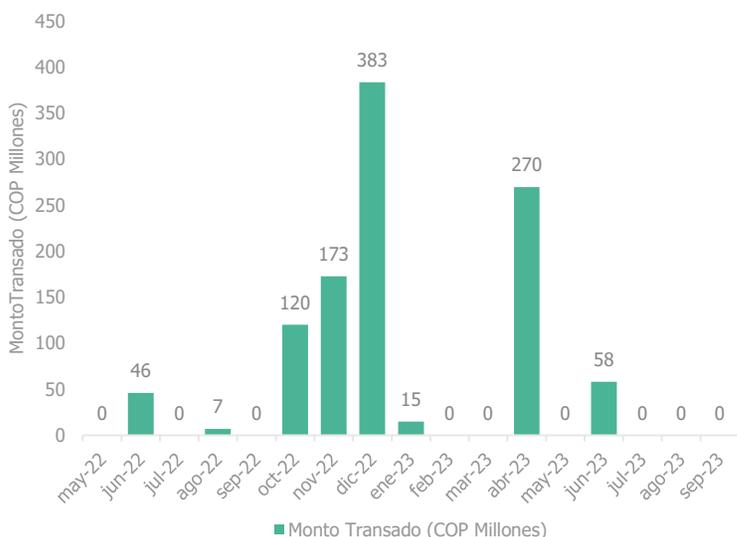
Deuda Financiera:  
COP \$529 Mil Millones

**31.3%**  
Loan to Value

**16.6%**  
Costo Promedio

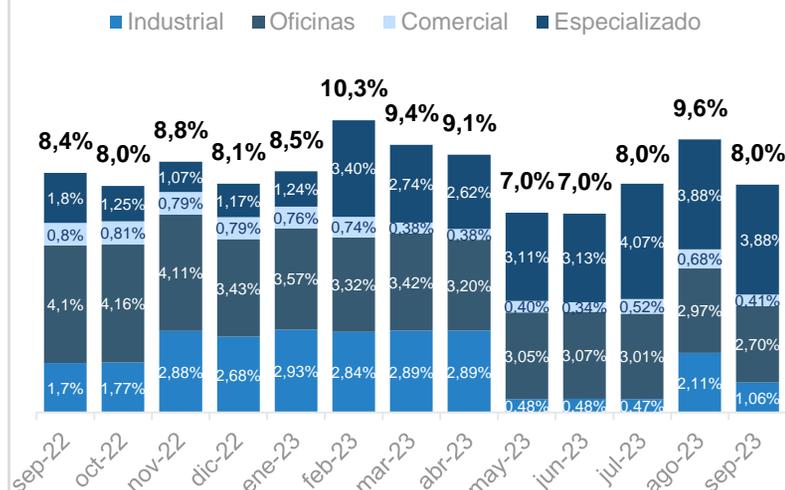
**10** Años  
Vencimiento Promedio

## 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:

### Septiembre 2023

- El avance total del proyecto del CEDI de Falabella alcanzó el 68.4% y continua con una ventaja frente al cronograma.
- La disminución en el *loan to value* se vio explicada por la materialización de un prepagado de la deuda existente por COP 92 mil millones
- Se firmó contrato de arrendamiento por 2, 892 m2 en ZF Candelaria, y se ocuparon 5,397 m2 de los 14,250 m2 firmados por Bavaria

## 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> 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