

Agosto 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.

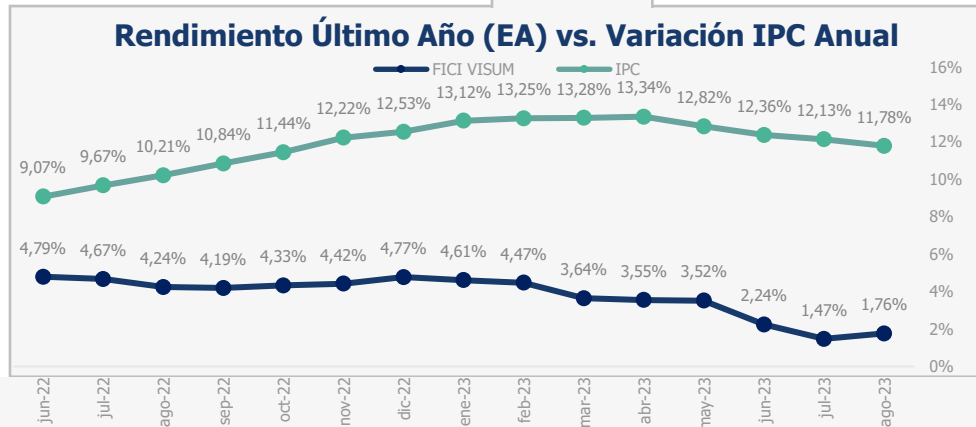
AUM¹: COP \$1,80 Billones

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

9.06% Últimos 10 años
4.82% Últimos 5 años
2.87% Últimos 3 años
1.76% Último año
1.70% Año corrido
2.86% Último mes



2. Portafolio de Inversión

Industrial	
Número de Activos	12
AuM (COP Millones)	990,312
Área Arrendable (GLA)	208,932 m ²
Vacancia Económica	2,11%

Comercial	
Número de Activos	4
AuM (COP Millones)	311,626
Área Arrendable (GLA)	21,962 m ²
Vacancia Económica	0,68%

Oficinas	
Número de Activos	12
AuM (COP Millones)	368,839
Área Arrendable (GLA)	43,997 m ²
Vacancia Económica	2,97%

Especializados	
Número de Activos	2
AuM (COP Millones)	95,128
Área Arrendable (GLA)	17,438 m ²
Vacancia Económica	3,88%

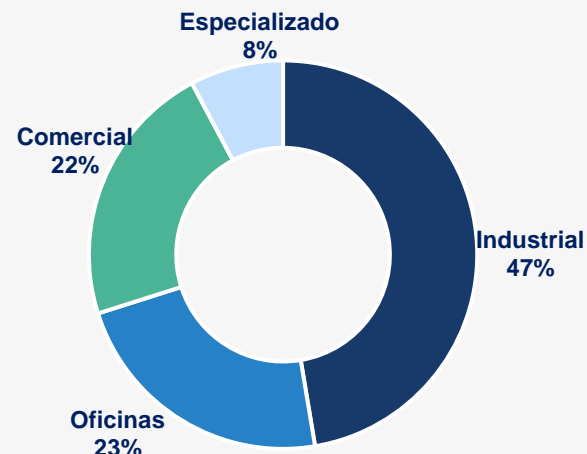
Vacancia Económica

9,6%

Vencimiento Promedio Contratos

4,3 años

Ingreso por tipo de Activo



Estabilizado 84%
En Estabilización 0%
En Desarrollo 16%

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%	Total	2,00%

Distribuciones relativas al patrimonio al cierre del año anterior

4. Endeudamiento

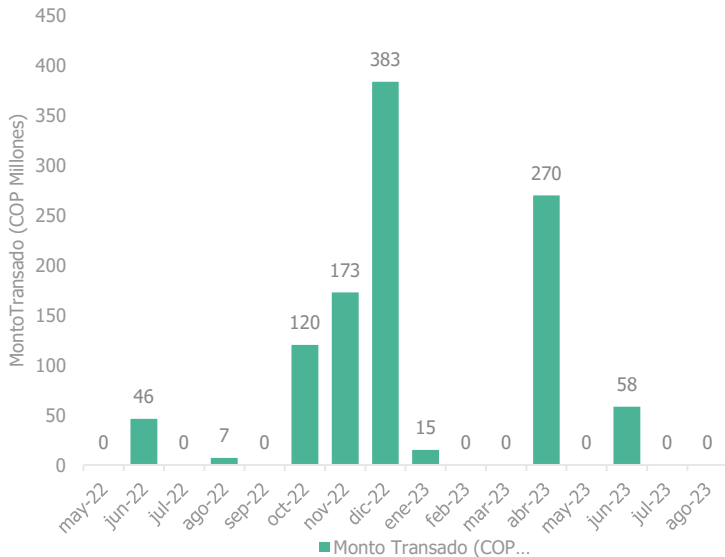
Deuda Financiera:
COP \$613 Mil Millones

34%
Loan to Value

16.8%
Costo Promedio

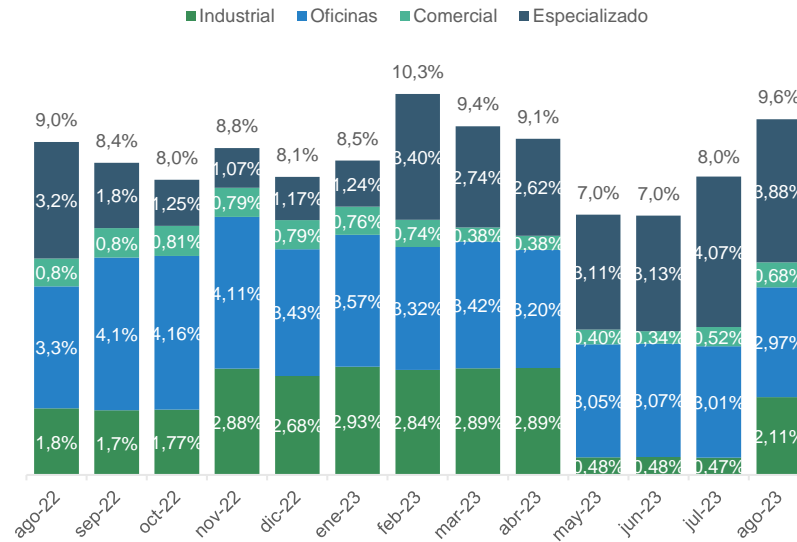
9 Años
Vencimiento Promedio

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:

Agosto 2023

- El aumento de la vacancia económica en +156pbs del portafolio frente al mes anterior se da principalmente por entrega de un activo del segmento industrial. No obstante, también se observa disminución del aporte a la vacancia económica del segmento especializado y de oficinas que se ubica en el punto más bajo de lo corrido del año.
- El avance total del proyecto del CEDI de Falabella alcanzó el 57.4% y continua con una ventaja de 10% frente al cronograma.

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