

# FACTSHEET

## FICI Visum Rentas Inmobiliarias Noviembre 2025

VISUM  
CAPITAL

### 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.

#### Rentabilidades (E.A.)<sup>2</sup>

**8.41%**  
Últimos 10 años

**5.12%**  
Últimos 5 años

**5.82%**  
Últimos 3 años

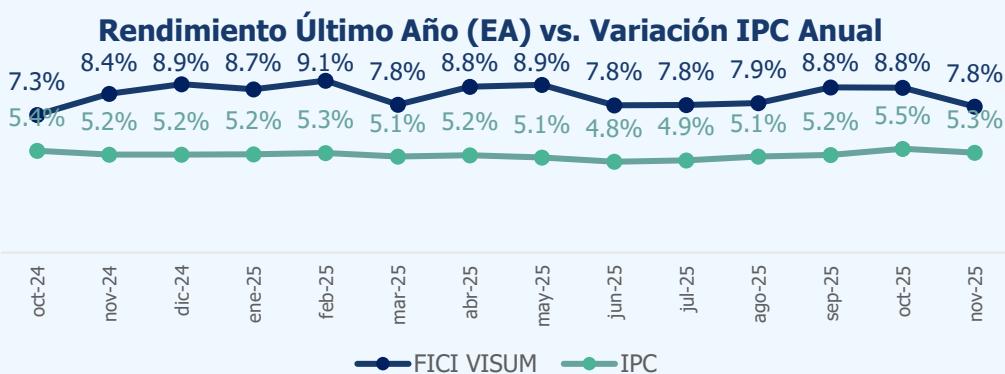
**7.75%**  
Último año

**7.67%**  
Año corrido

**4.24%**  
Último mes

AUM<sup>1</sup>: COP \$1.84 Billones

Patrimonio: COP \$1.24 Billones



### 2. Portafolio de Inversión



#### Industrial

Número de Activos	8
AuM (COP Millones)	1,061,728
Área Arrendable (GLA)	257,249 m <sup>2</sup>
Vacancia Económica	2.12%



#### Oficinas

Número de Activos	11
AuM (COP Millones)	349,749
Área Arrendable (GLA)	38,305 m <sup>2</sup>



#### Especializados

Número de Activos	2
AuM (COP Millones)	131,685
Área Arrendable (GLA)	17,438 m <sup>2</sup>



#### Comercial

Número de Activos	3
AuM (COP Millones)	209,295
Área Arrendable (GLA)	15,249 m <sup>2</sup>
Vacancia Económica	0.04%

#### Vacancia Económica

#### Vencimiento Promedio Contratos

**7.77%**

**8.0** años

#### Ingreso por tipo de Activo



#### Estabilizado

100%

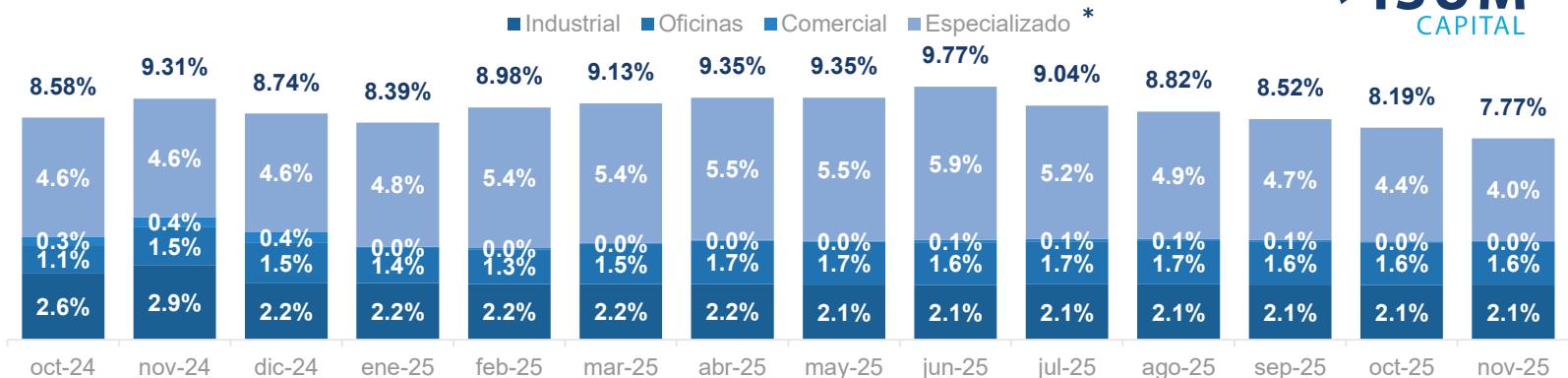
#### En Estabilización

0%

#### En Desarrollo

0%

### 3. Evolución de la Vacancia



\*Promedio semestral

### 4. Endeudamiento

Deuda Financiera:  
COP \$623 Mil Millones

**33.8%**  
Loan to Value

**12.1%**  
Costo Promedio

**8.3** Años  
Vencimiento Promedio

### 5. Distribuciones

#### 2024

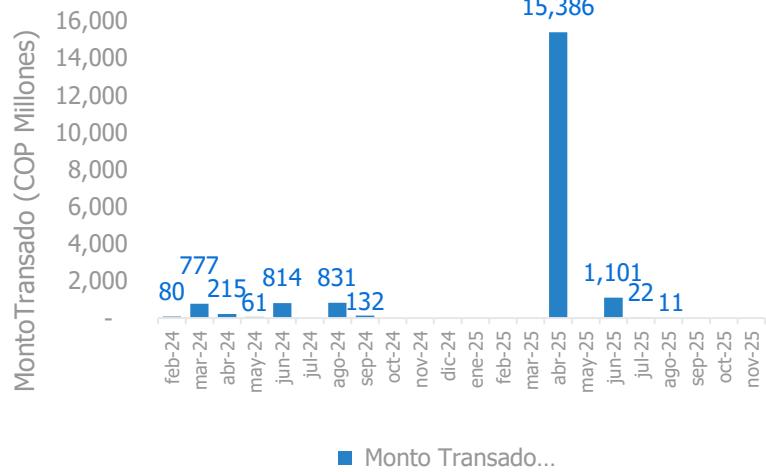
<b>Febrero</b>	1.00%
<b>Mayo</b>	0.43%
<b>Septiembre</b>	0.47%
<b>Noviembre</b>	1.60%
<b>Total</b>	<b>3.50%</b>

#### 2025

<b>Febrero</b>	1.00%
<b>Mayo</b>	1.00%
<b>Septiembre</b>	1.00%
<b>Noviembre</b>	1.00%
<b>Total</b>	<b>4.00%</b>

Distribuciones relativas al patrimonio al cierre del año anterior

### 6. 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.

### 7. Highlights:

#### Noviembre 2025

- Al cierre de octubre de 2025, la vacancia económica del portafolio se ubicó en 7.77%. Este resultado responde principalmente a los esfuerzos de ocupación en las residencias estudiantiles.
- Se está trabajando en el cierre de una transacción importante para el Fondo que genera una rentabilidad para los inversionistas y permite reducir el LTV del fondo, se espera cerrar antes de que se acabe el año 2025.

### 8. Comisiones

Valor de Unidades de Participación (SMLMV)	Comisión de Gestión	Comisión de Administración*	Comisión de Estructuración**
0	64.000	1.7 % E.A.	
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.		
		<b>0.09 % E.A.</b>	<b>0.075%</b>

\*Calculada sobre el Valor de los Activos del Fondo.

\*\*Se calcula sobre el valor de cada aporte diferido a 20 años