

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.)²

8.37%
Últimos 10 años

5.03%
Últimos 5 años

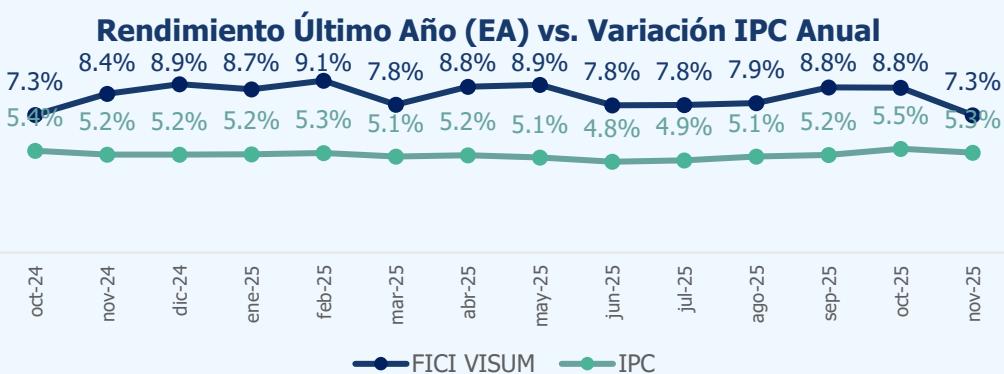
5.67%
Últimos 3 años

7.29%
Último año

7.17%
Año corrido

-1.03%
Último mes

AUM¹: COP \$1.84 Billones



Patrimonio: COP \$1.24 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.

2. Portafolio de Inversión



Industrial

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



Oficinas

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



Comercial

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



Especializados

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

Vacancia Económica

Vencimiento Promedio Contratos

7.77%

8.0 años

Ingreso por tipo de Activo



Estabilizado

En Estabilización

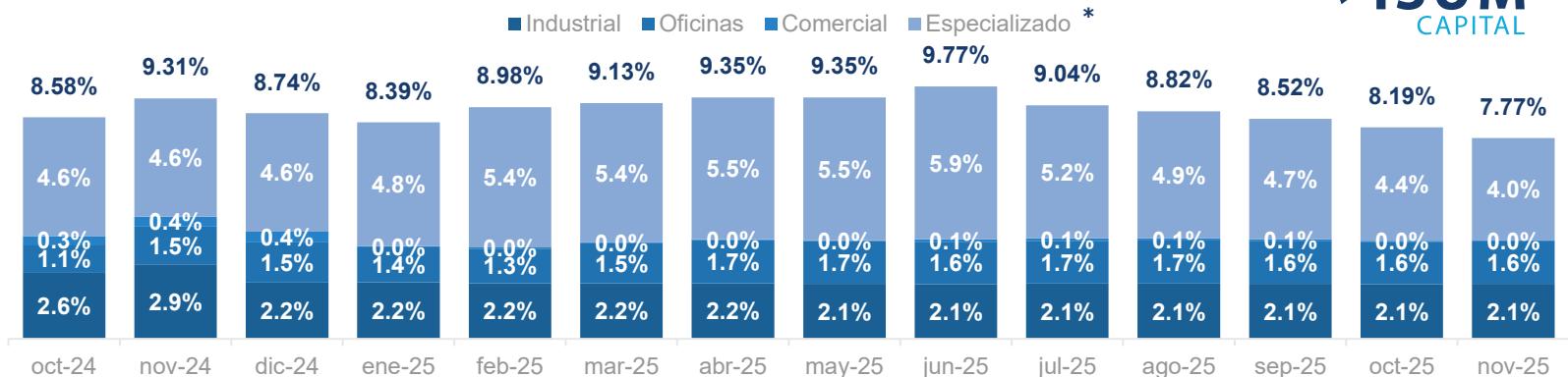
En Desarrollo

100%

0%

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

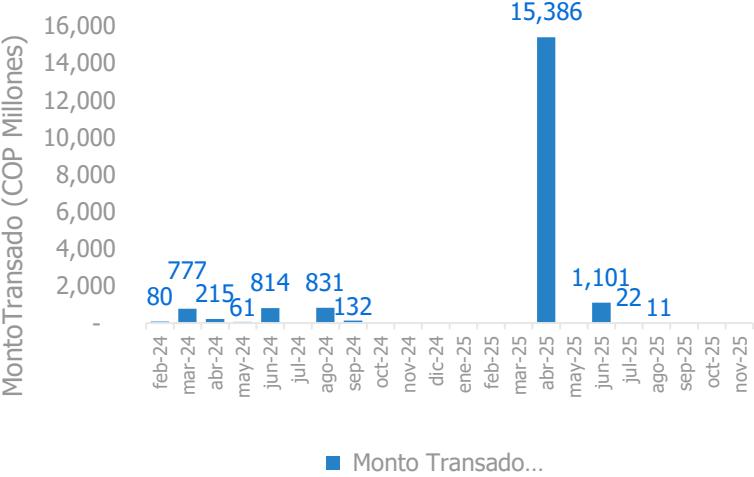
Febrero	1.00%
Mayo	0.43%
Septiembre	0.47%
Noviembre	1.60%
Total	3.50%

2025

Febrero	1.00%
Mayo	1.00%
Septiembre	1.00%
Noviembre	1.00%
Total	4.00%

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.		
		0.09 % E.A.	0.075%

*Calculada sobre el Valor de los Activos del Fondo.

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