

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.

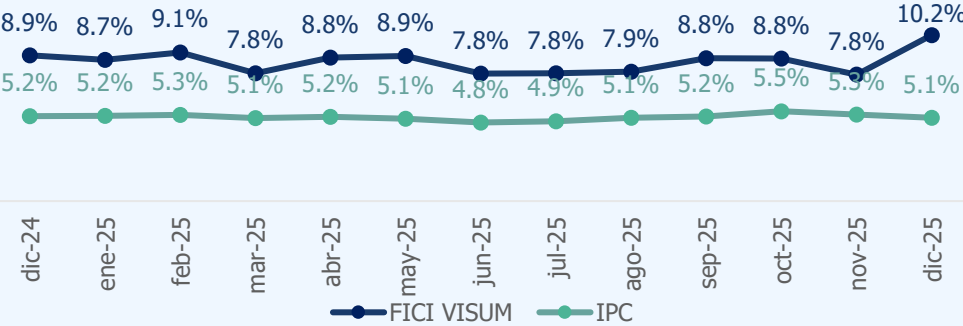
Rentabilidades (E.A.)²

8.61%	5.68%	6.80%	10.2%	10.2%	41.1%
Últimos 10 años	Últimos 5 años	Últimos 3 años	Último año	Año corrido	Último mes

AUM¹: COP \$1.65 Billones

Patrimonio: COP \$1.27 Billones

Rendimiento Último Año (EA) vs. Variación IPC Anual



- 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	7
AuM (COP Millones)	653,513
Área Arrendable (GLA)	161,985 m²
Vacancia Económica	1.05%

	Oficinas
Número de Activos	11
AuM (COP Millones)	35,938
Área Arrendable (GLA)	38,291 m²
Vacancia Económica	1.73%

	Comercial
Número de Activos	3
AuM (COP Millones)	217,659
Área Arrendable (GLA)	15,251 m²
Vacancia Económica	0.05%

	Especializados
Número de Activos	2
AuM (COP Millones)	131,685
Área Arrendable (GLA)	11,813 m²
Vacancia Económica	3.28%

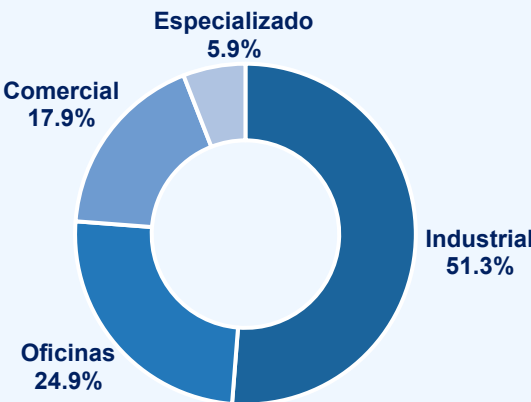
Vacancia Económica

6.11%

Vencimiento Promedio Contratos

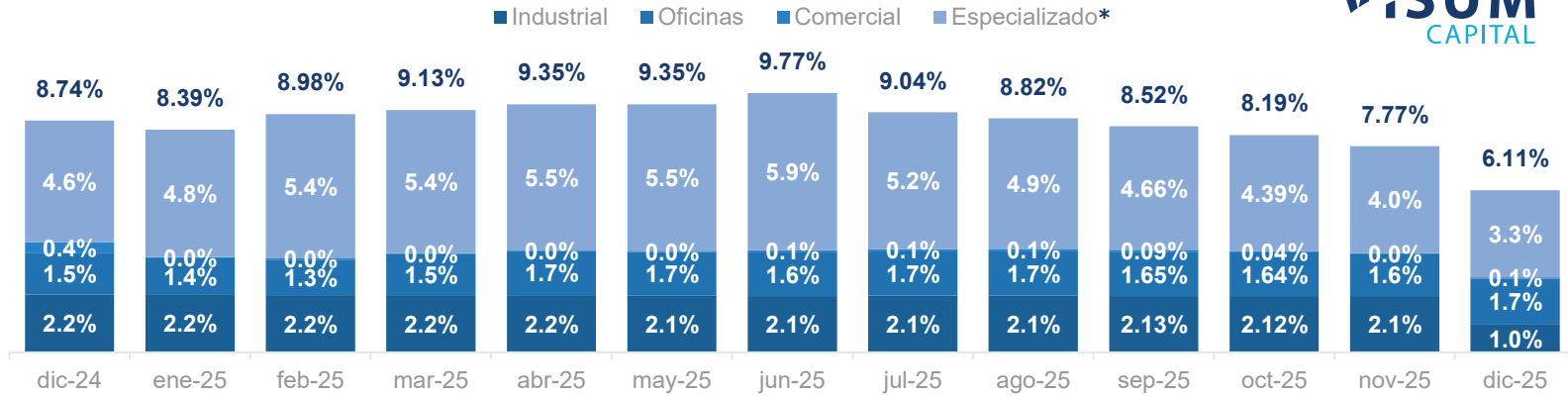
4.53 años

Ingreso por tipo de Activo



Estabilizado	100%
En Estabilización	0%
En Desarrollo	0%

3. Evolución de la Vacancia



*Promedio semestral

4. Endeudamiento

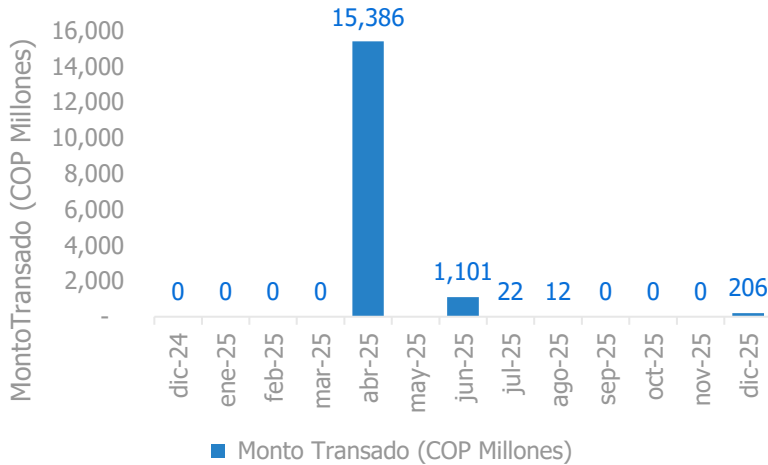


5. Distribuciones



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:

Diciembre 2025

- Al cierre de diciembre de 2025, la vacancia económica del portafolio se ubicó en 6.11%. Este resultado responde principalmente a los esfuerzos de colocación en activos logísticos y las residencias estudiantiles.
- Se ejecutó el cierre de la venta del CEDI Future concretando el ciclo completo del activo, una transacción importante para el Fondo que generó una rentabilidad relevante y permitió reducir el LTV del Fondo a niveles inferiores al 25%.

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