

# FACTSHEET

## FICI Visum Rentas Inmobiliarias Diciembre 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>

**8.61%**  
Últimos 10  
años

**5.68%**  
Últimos 5  
años

**6.80%**  
Últimos 3  
años

**10.2%**  
Último año

**10.2%**  
Año corrido

**41.1%**  
Último mes

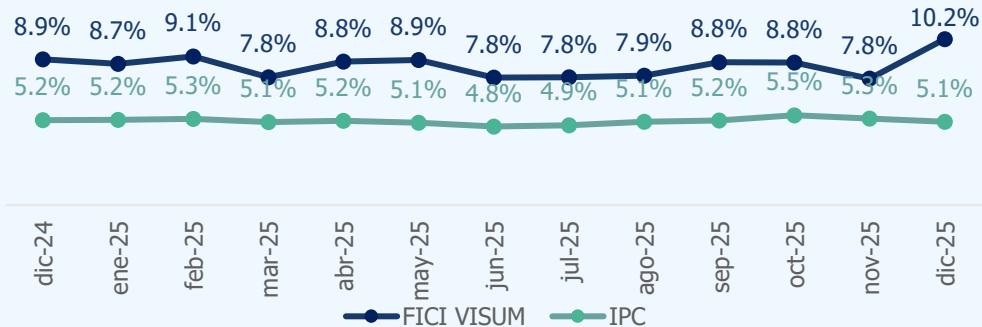
**AUM<sup>1</sup>: COP \$1.65 Billones**

**Patrimonio: COP \$1.27  
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.

#### Rendimiento Último Año (EA) vs. Variación IPC Anual



### 2. Portafolio de Inversión



#### Industrial

Número de Activos

7

AuM (COP Millones)

653,513

Área Arrendable (GLA)

161,985 m<sup>2</sup>

Vacancia Económica

1.05%

#### Vacancia Económica

#### Vencimiento Promedio Contratos

**6.11%**

**4.53** años



#### Oficinas

Número de Activos

11

AuM (COP Millones)

35,938

Área Arrendable (GLA)

38,291 m<sup>2</sup>

Vacancia Económica

1.73%



#### Comercial

Número de Activos

3

AuM (COP Millones)

217,659

Área Arrendable (GLA)

15,251 m<sup>2</sup>

Vacancia Económica

0.05%



#### Especializados

Número de Activos

2

AuM (COP Millones)

131,685

Área Arrendable (GLA)

11,813 m<sup>2</sup>

Vacancia Económica

3.28%

#### Vacancia Económica

#### Vencimiento Promedio Contratos

**6.11%**

**4.53** años

#### Especializado 5.9%

Comercial  
17.9%

5.9%

Industrial  
51.3%

Oficinas  
24.9%

Estabilizado  
100%

0%

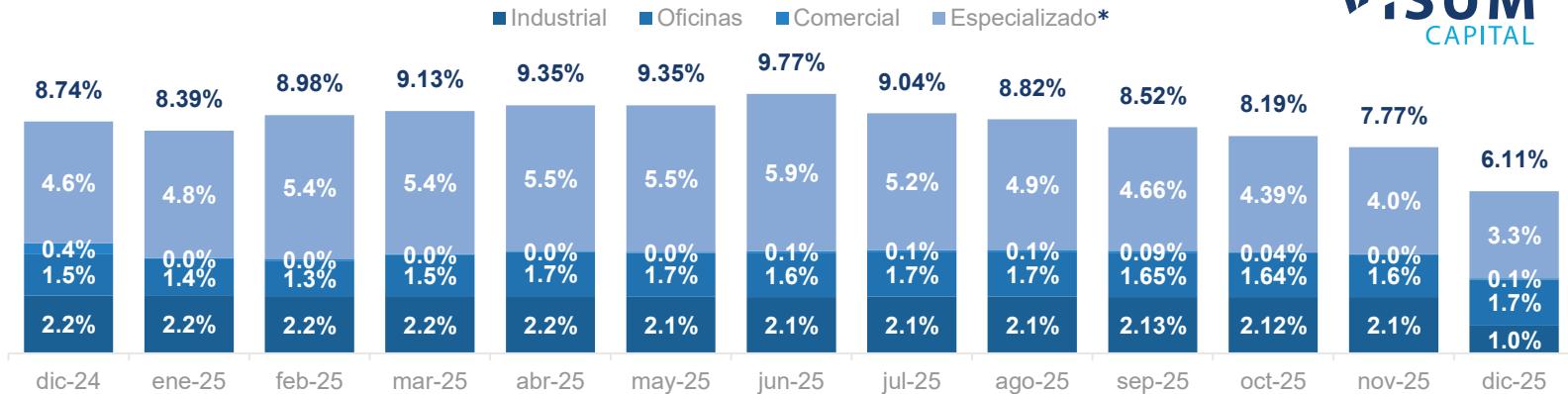
En Estabilización  
0%

0%

En Desarrollo  
0%

0%

### 3. Evolución de la Vacancia



\*Promedio semestral

### 4. Endeudamiento

Deuda Financiera:  
COP **\$390** Mil Millones

**23.8%**  
Loan to Value

**11.9%**  
Costo Promedio

**5.17** Años  
Vencimiento Promedio

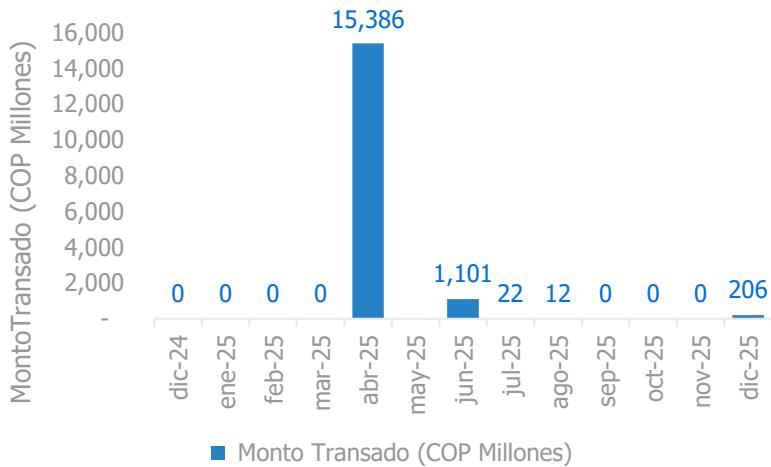
### 5. Distribuciones

**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:

#### 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.	
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