



CEDI Sibaté  
Cundinamarca

# Informe Anual 2022

**VISUM**  
CAPITAL

Colombia atraviesa un proceso de desaceleración económica sumándose al contexto económico mundial, entorno que pese a ser desafiante para todos los sectores, ha traído consigo oportunidades y nos ha demandado como gestores un trabajo táctico y adaptativo a las nuevas circunstancias que se trazan a diario.

Apalancados en nuestras fortalezas diseñamos estrategias que nos permitieron obtener resultados positivos en la gestión comercial y financiera del portafolio durante el año 2022, entre los principales: Mantuvimos el indicador de vacancia controlado pues tuvimos una colocación de espacios histórica de 56.000 m<sup>2</sup>; redujimos la cartera en más del 70% y logramos la renovación de más del 81% de los contratos de arrendamiento con vencimiento en el año; y refinanciamos la deuda no estratégica del fondo con el IFC y cimentamos las bases de un futuro prometedor con la estructuración y desarrollo del CEDI Future.

Nuestro portafolio de activos diversificado y de calidad nos ha permitido ser competitivos y nuestro enfoque y posicionamiento en el mercado industrial y logístico oportunos a las demandas actuales del mercado inmobiliario. Como lo refleja el proyecto CEDI Future, que estamos construyendo en alianza con Falabella, muestra de la capacidad que como gestores hemos construido para desarrollar proyectos industriales y logísticos de alta complejidad siendo el CEDI Future un hito y ejemplo de innovación en el mercado local.

En línea con nuestra oferta de valor, también quisiera exaltar nuestro compromiso en torno a los Objetivos de Desarrollo Sostenible que plantea la ONU para 2030. Conscientes del rol significativo que tiene el sector inmobiliario en la lucha contra el cambio climático y el compromiso en la construcción de un modelo de negocio sostenible y sustentable, responsable con el medio ambiente, en 2022 firmamos y publicamos nuestra “Política de Sostenibilidad”, visión que hemos ejecutado con disciplina y nos ha permitido fortalecer nuestro liderazgo en el sector. Cabe resaltar que el IFC (International Finance Corporation) nos incluyó dentro de su ‘Informe de impacto de bonos verdes y sociales 2022’, acreditándonos como una de las veintitrés empresas en el mundo y dos en Colombia aptas para la financiación dentro de su programa mundial de bonos verdes, programa que apalanca nuestro crecimiento y sustenta el cumplimiento de objetivos.

El informe que presentamos a continuación contiene el resumen de los resultados y experiencias de Visum Capital durante el 2022. Estos resultados son muestra del trabajo interdisciplinario de un equipo altamente calificado y comprometido con la excelencia, un equipo humano que ha sido fundamental para identificar oportunidades, mitigar riesgos y que, como parte del equipo gestor, sigue con un claro enfoque orientado al cumplimiento de los resultados propuestos para el 2023, fomentando la confianza en la inversión a partir de la construcción de los resultados que respaldan la confianza en nosotros depositada.

Cordial saludo,

**FELIPE ENCINALES SILVA**

“*Nuestro portafolio de activos diversificado y de calidad nos ha permitido ser competitivos y nuestro enfoque y posicionamiento en el mercado industrial y logístico oportunos a las demandas actuales del mercado inmobiliario.*”



# El Fondo

## Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Visum Rentas Inmobiliarias

Con objetivos puntuales que favorecieran a los inversionistas, como lo son lograr una mayor escala, diversificación y liquidez en el mercado, desde febrero de 2020, y producto de la fusión del Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario (FICI) BTG Pactual Rentas Inmobiliarias y el Compartimiento Rentas Inmobiliarias del Fondo de Capital Privado (FCP) Inverlink Estructuras Inmobiliarias, existe el FICI Visum Rentas Inmobiliarias (el “Fondo”).

El FCP Inverlink Estructuras Inmobiliarias, fue el primer Fondo de Capital Privado inmobiliario en Colombia. Se lanzó en noviembre de 2007, tras identificar una dinámica en el sector generada por la alta concentración de inmuebles en los balances de las empresas y la necesidad de estas de generar liquidez para impulsar su crecimiento orgánico.

El FICI BTG Pactual Rentas Inmobiliarias inició operaciones en febrero de 2014 con el objetivo de materializar en Colombia la experiencia en el mercado inmobiliario de BTG Pactual, el mayor banco de inversión de América latina, en los mercados de Brasil y Chile. El Fondo logró un crecimiento constante y acelerado lo que le permitió convertirse en el quinto fondo inmobiliario más grande del País y el tercer fondo abierto más importante en un tiempo récord.

Al día de hoy, el FICI Visum Rentas Inmobiliarias se ha consolidado en el top 5 de los fondos inmobiliarios en Colombia al administrar cerca de COP\$1.6 billones de activos, destacándose en el país por su amplia diversificación en términos geográficos y de arrendatarios, y ofreciendo al mercado un portafolio equilibrado de activos inmobiliarios de más de 280 mil m<sup>2</sup> de GLA distribuidos en diferentes segmentos tales como comerciales, industriales y logísticos, oficinas y especializados.



La Cofradía  
Bogotá

## El Gestor Externo

### Visum Capital

Producto del proceso de fusión que dio como resultado el FICI Visum Rentas Inmobiliarias, se constituyó a su vez como el Gestor Externo del FICI Visum a Visum Capital (el “Gestor”), para gestionar el portafolio de activos, e identificar y estructurar nuevas oportunidades de inversión de la mano de los principales desarrolladores, constructores y socios locales.

El Gestor cuenta con un área de gestión de activos interna, que tiene estrecha relación con los arrendatarios de los activos, permitiendo mitigar efectivamente los riesgos de la operación de los activos al tener una cercanía con los mismos y ejercer una gestión activa del portafolio.

Así mismo, cuenta con una sólida área de Inversiones, que origina y estructura nuevas oportunidades estratégicas con el fin de aumentar el valor del Fondo y garantizar la mejor estructura de deuda capital. Por último, un área de relación con el Inversionista que busca estructurar la consecución de nuevos recursos de capital, así como elevar los estándares en el suministro y revelación de información a todos los grupos de interés.

Así como Visum Capital cumple su rol como Gestor Externo, BTG Pactual se desempeña como la sociedad Administradora del FICI Visum Rentas Inmobiliarias.



Bodegas- Zona Franca  
de la Candelaria II  
Cartagena

## Tabla de contenido

<b>01.</b>	Principales cifras del FICI Visum Rentas Inmobiliarias	5
<b>02.</b>	Contexto macroeconómico y dinámica del sector	7
<b>03.</b>	Unidades de Participación	10
<b>04.</b>	Gestión del Portafolio	12
<b>05.</b>	Sostenibilidad ESG (Enviromental, Social & Governance)	18
<b>06.</b>	Visión 2023	21
<b>07.</b>	Gobierno Corporativo	22
<b>08.</b>	Catálogo de Activos	28

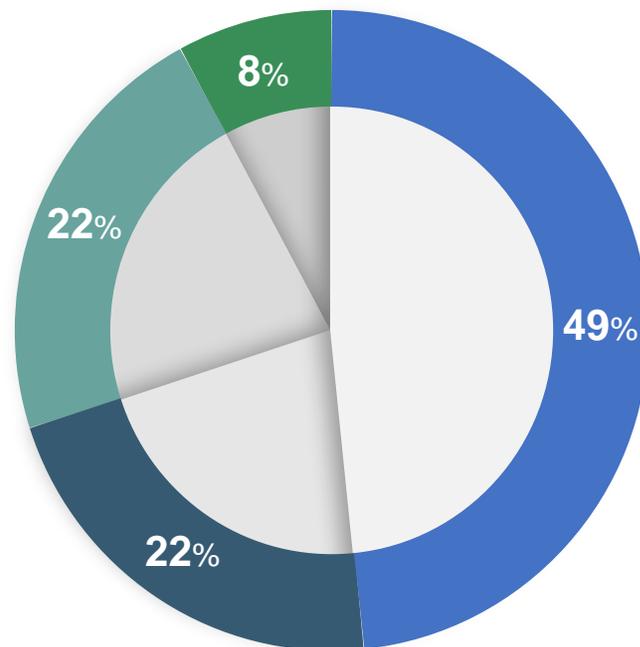


# 01. Principales cifras del FICI Visum Rentas Inmobiliarias

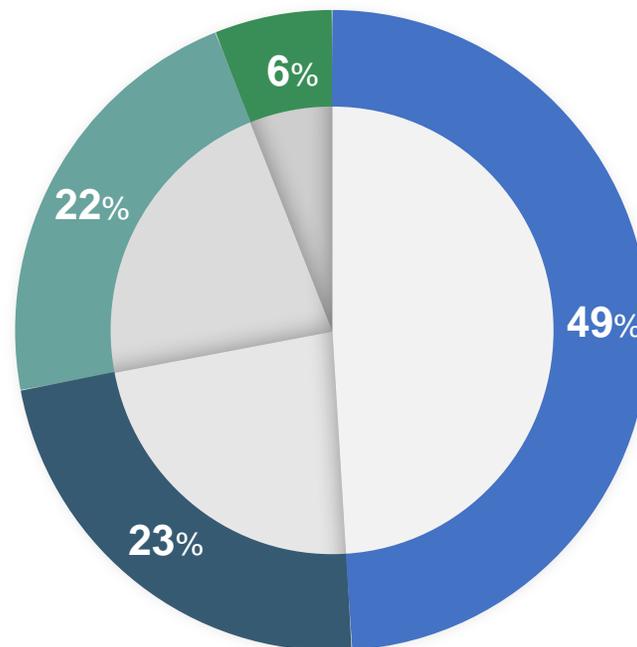
El 2022 fue un año lleno de retos y grandes resultados para el FICI Visum, los cuales lograron verse reflejados en los números del Fondo. A pesar de los problemas que trajo consigo la pandemia como lo fueron altas tasas de vacancia, cartera en mora elevada y dificultades en nuevas colocaciones de espacios, las estrategias comerciales que el Fondo ejecutó ayudaron a finalizar un 2022 con buenos resultados, donde se destacan: i) colocaciones de espacios históricas de más de 56.000 m2, ii) renovación de más del 81% de los contratos de arrendamiento con vencimiento en el año, iii) reducción de la cartera en más del 70%, iv) refinanciación de deuda no estratégica del fondo con el International Finance Corporation (IFC) y v) la construcción del CEDI Falabella.

## Principales Cifras por Segmentos

Ingresos por segmento



Activos por segmento



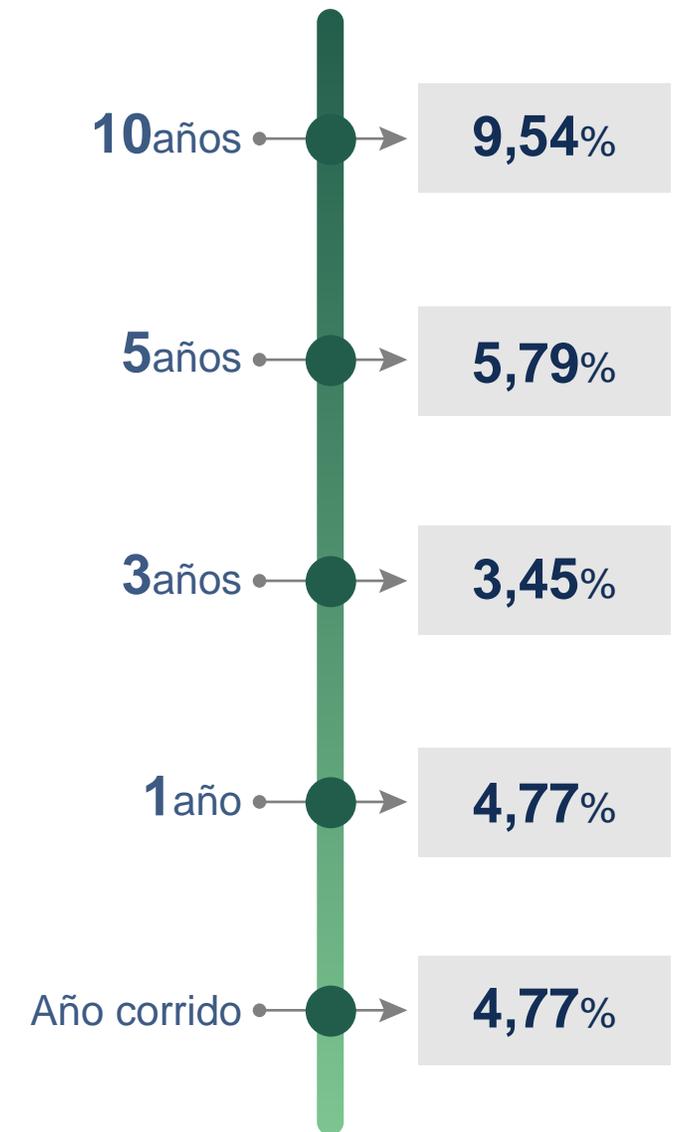
● Industrial

● Oficinas

● Comercial

● Especializado

## Rentabilidad Histórica\* (E.A.)

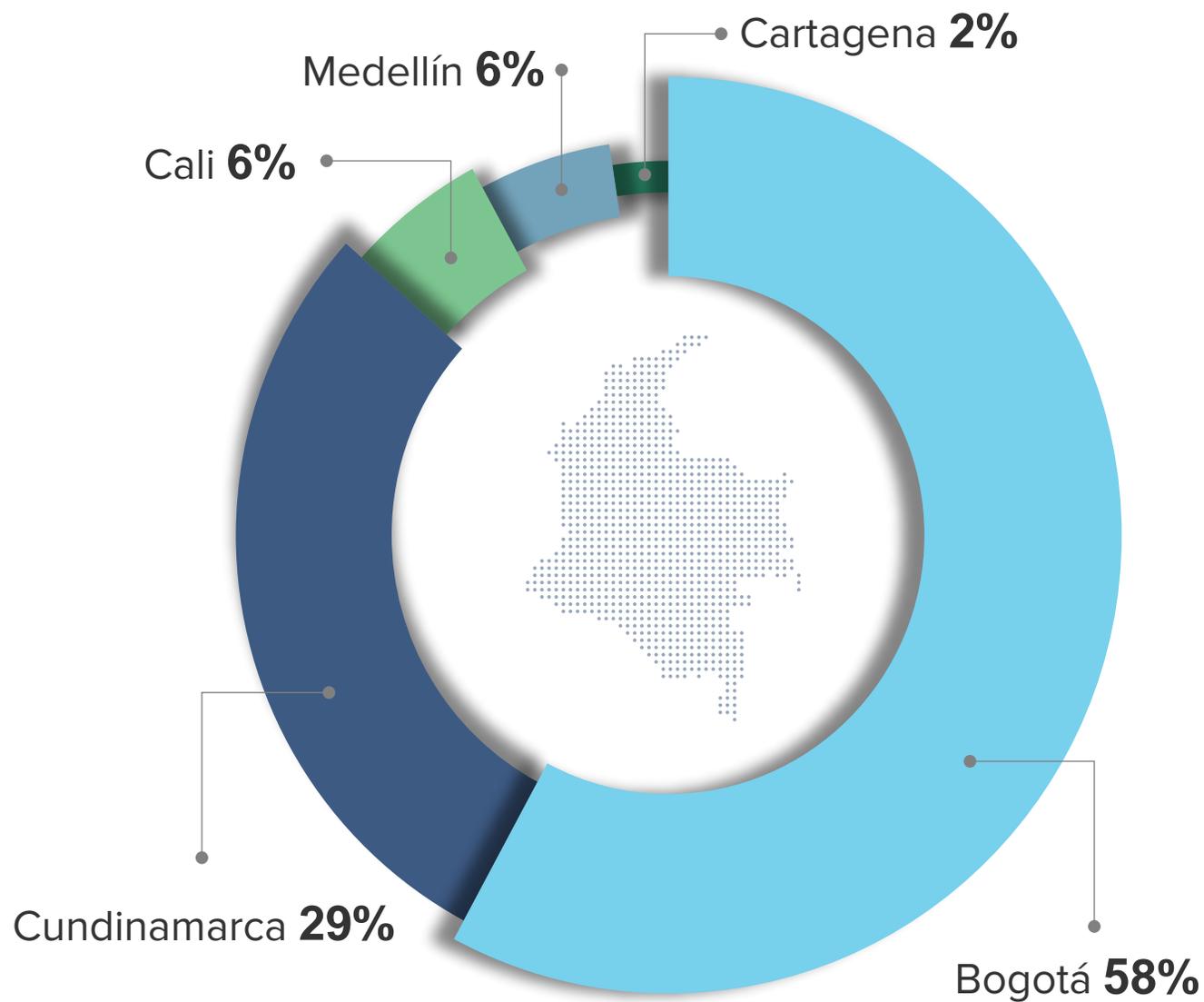


Rentabilidades con corte al 31 de diciembre de 2022

\* Rentabilidades previas a la fusión calculadas como promedio ponderado de los fondos predecesores.

\*\* Desde el inicio: a partir de la creación del fondo de capital privado Inverlink Estructuras Inmobiliarias compartimiento rentas inmobiliarias el 20 de noviembre del 2007.

## Activos por ciudad



Inversionistas

**1.251**

(GLA) Área arrendable

**286.087** m<sup>2</sup>

Activos total

**\$1,52** Bill

AuM's total

**\$1,58** Bill

Patrimonio

**\$1,15** Bill

Tiempo promedio contratos

**7,3** años

Activos **30**

**12** Industriales

**12** Oficinas

**4** Comerciales

**2** Especializados

El FICI Visum se caracteriza por tener un portafolio de activos diversificados de alta calidad. Por un lado, los segmentos de oficinas y comercial cuentan con una ubicación estratégica, con 12 oficinas en exclusivas zonas de negocio en Bogotá y Medellín, 4 activos comerciales, estos a su vez compuestos por 2 centros comerciales, además de 2 locales comerciales. Por otro lado cuenta con 13 activos Industriales y logísticos, compuestos por Parques industriales, Centros de Distribución, zonas francas, lotes en zona franca, bodegas y Datacenters; estos activos representan cerca de la mitad de los ingresos del FICI. El segmento especializado se compone de 2 residencias estudiantiles, que cuentan con un aliado y operador líder a nivel internacional en la operación de este tipo de espacios; las 2 residencias estudiantiles se encuentran ubicadas en el centro de Bogotá, cercanas a las principales universidades de la ciudad. (Ver Sección 9: Catálogo de Activos).

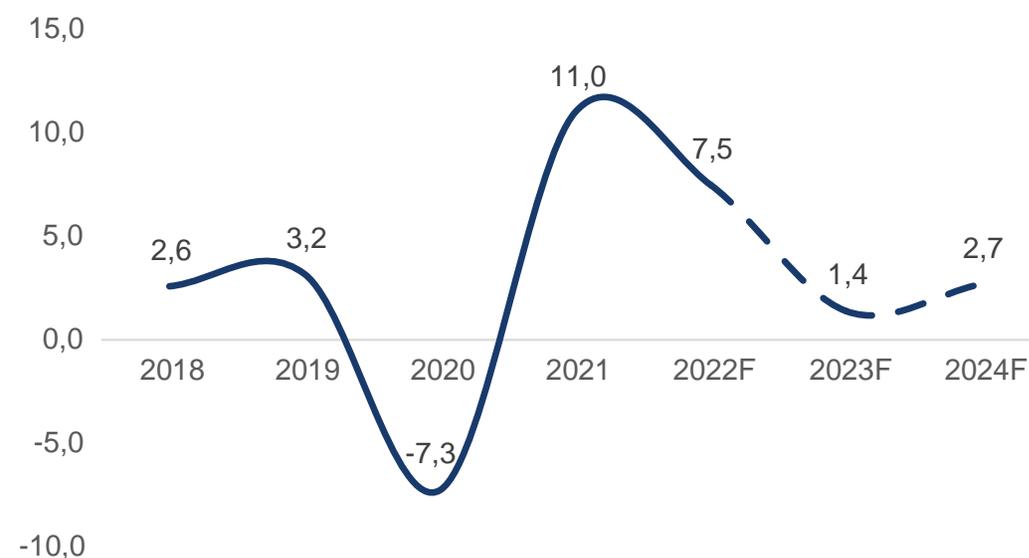
# 02. Contexto macroeconómico y dinámica del sector

## 02.1 Contexto macroeconómico

El 2022 fue un buen año para la economía colombiana, el sobresaliente desempeño que esta tuvo radico en una creciente demanda agregada y la rápida formación bruta de capital fijo, lo cual, generó que la economía cerrara con un crecimiento del PIB del 7,6%. Sin embargo, aunque la economía colombiana haya presentado resultados por arriba de lo esperado en la mayoría de los trimestres, hay que tener en cuenta que este crecimiento viene acompañado de altos niveles inflacionarios y una paulatina desaceleración.

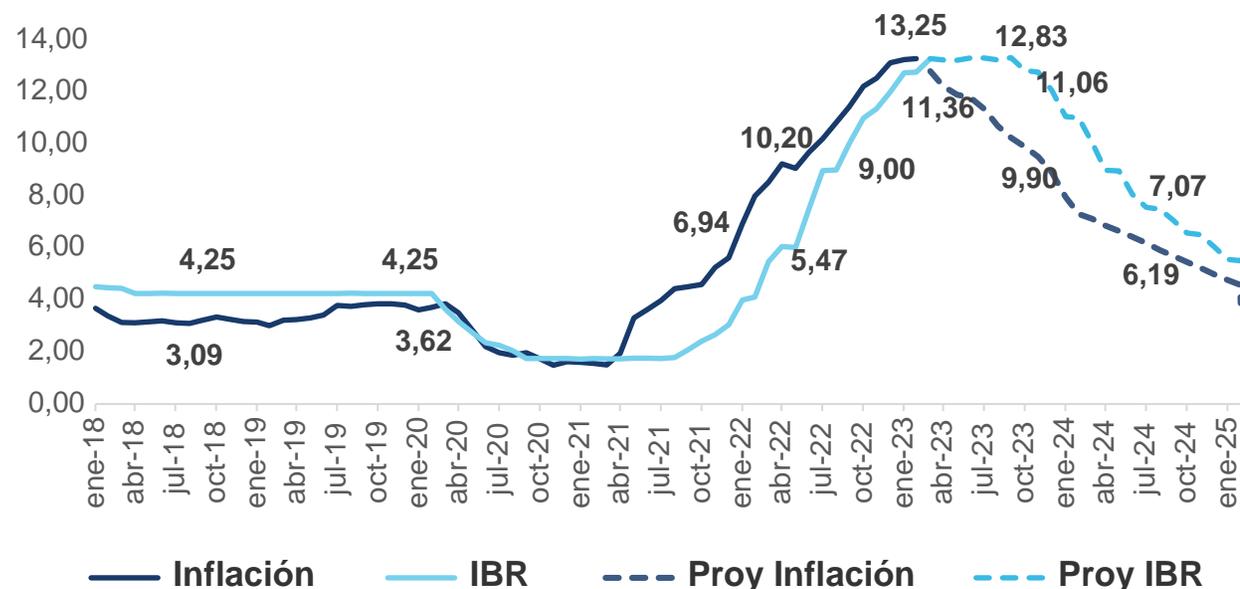
De cara al 2023 se espera un crecimiento del 1,4% en 2023 impulsado por una coyuntura internacional adversa junto a una política monetaria más restrictiva a principio de año, según BTG Pactual “Los efectos de una política monetaria restrictiva y la incertidumbre en torno a las reformas políticas y regulatorias podrían disparar los costes de capital y afectar la confianza obstaculizando el desempeño de la actividad económica.”

### Proyección PIB Real



Fuente: BTG Pactual

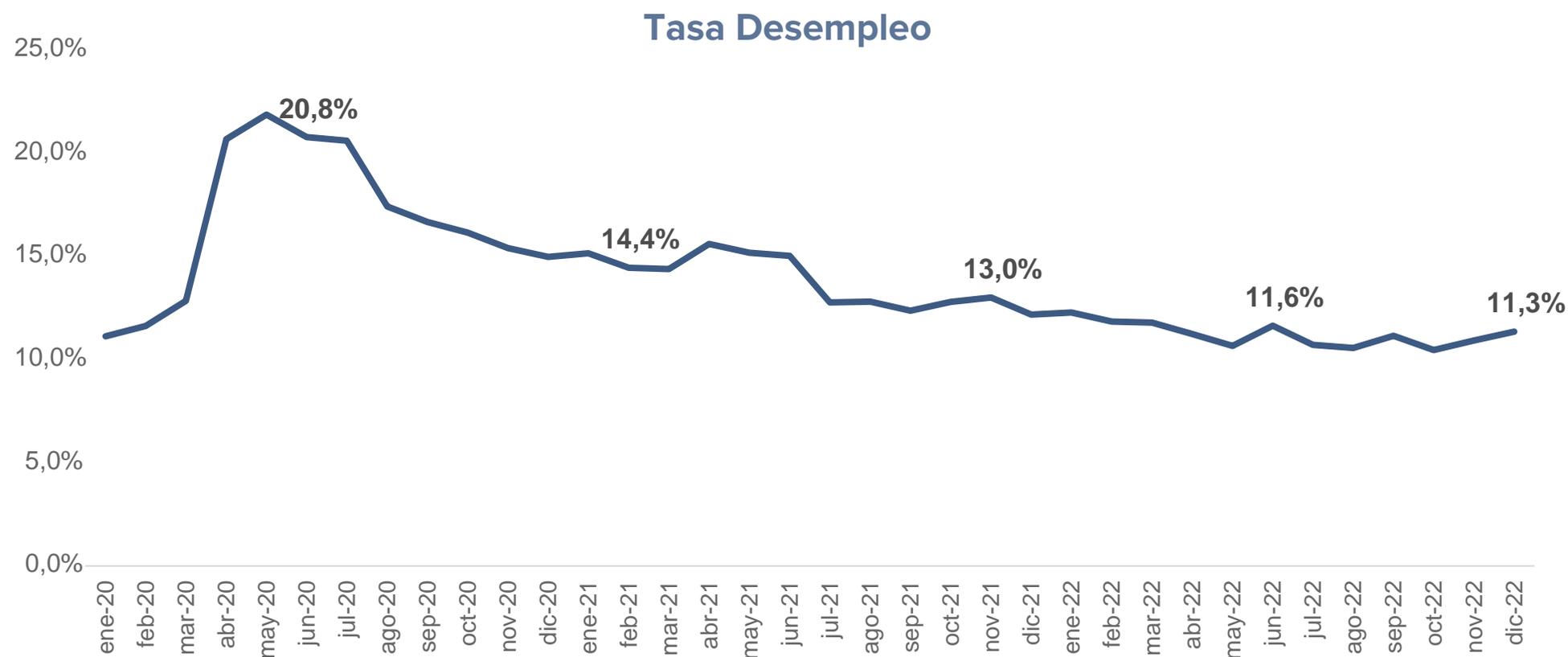
### Proyección Inflación / IBR



La lucha contra la inflación sigue siendo uno de los mayores retos para la economía colombiana, el acelerado incremento de la misma llevó a que el Banco de la República incrementara en más de 900 pbs la tasa de interés de intervención. Lo anterior, con el objetivo de controlar este fenómeno, el cual, a finales del 2022 llegó a 12,13% (la tasa más alta registrada en dos décadas). Para el 2023 se espera que la inflación alcance su techo a mediados del mes de Julio y pueda retomar a su senda objetivo del 4%.

Fuente: BTG Pactual

Según la OCDE, Colombia se ha consolidado como una de las economías con mejor reactivación post pandemia en Latino América, “Colombia sigue siendo una nación que tiene grandes oportunidades, principalmente gracias a su resiliencia y por avanzar en pro del desarrollo” (Ocampo, 2022). En este sentido, las decisiones en materia fiscal y monetaria que ha tomado el país han sido bien vistas por los inversionistas y las calificadoras de riesgo, generando una imagen de confianza hacia los demás países.



Debido al paulatino crecimiento económico, el mercado laboral presentó un mayor dinamismo, generando una disminución en +10pp de la tasa de desempleo (11,4%) en comparación al pico más alto de la pandemia en donde se llegaron a niveles máximos de 21,9%. Según la ANIF, “la recuperación de la economía fue superior a la del empleo, pues nunca recuperamos niveles de ocupación como los que vimos justo antes de la emergencia sanitaria, mientras que la economía si superó los niveles prepandemia”.

Según las proyecciones que ha publicado BTG Pactual se espera que Colombia: i) cierre el 2023 con un crecimiento de 1,3% recogiendo los estragos del fenómeno inflacionario, ii) mantenga sus niveles de inflación con tendencia alcista hasta el 2Q23, y iii) continúe con tasas de desempleo a niveles cercanos del 11,0%.

“La economía de Colombia creció 7,5% en 2022, pese a que es un dato positivo, estuvo por debajo de las expectativas del promedio del mercado que esperaba 8%. La desaceleración se profundizó desde el tercer trimestre del año pasado y augura un inicio de año flojo, aunque eso no sería del todo malo, según expertos.” (Bloomberg, 2023)

## 02.2 Dinámica del sector

Debido a los buenos resultados obtenidos en materia económica a lo largo del 2022, el mercado de activos inmobiliarios en Colombia logró reflejar buenos resultados en materia de colocaciones, desarrollos y vacancias, destacando especialmente la dinámica en los segmentos industriales, retail y de oficinas.

### OFICINAS



El segmento de oficinas presenta un comportamiento muy diverso en las diferentes zonas del país. En el caso de Medellín, se logra apreciar un comportamiento muy estable en este sector, siendo una de las ciudades que mayor control ha logrado tener sobre los niveles de vacancia (9,05%). Por otro lado, Bogotá cerró con cifras menos favorables de las esperadas debido a la profundización del modelo híbrido de trabajo, lo cual ha implicado que diversas compañías entreguen inmuebles en arriendo. Esto ha generado aumentos en los espacios vacantes que se reflejan en una tasa promedio de disponibilidad del 11,07% vs 11,35% en el 4Q21.

Para el presente año 2023, el segmento de oficinas tiene unos retos bastante importantes en todas las zonas del país, los cuales radican en poder ofrecer espacios acordes a las nuevas necesidades que tiene el mercado en un contexto de trabajo híbrido y a las nuevas demandas por parte de los empleadores como espacios amplios, organizados, de fácil acceso y a la vanguardia.

### INDUSTRIA



El segmento industrial para el cierre del 2022 presentó resultados destacables, manteniendo una muy buena dinámica en la mayoría de las ciudades. En Bogotá se observan niveles promedio de vacancia del 5,89% vs 9,59% en el 4Q21.

Gracias a los buenos resultados en materia económica en el país se destaca que varias de las empresas en regiones como Bogotá y Cundinamarca incrementaron sus ventas cerca del 16% teniendo un aumento del empleo del 6%, impulsando la necesidad de conseguir nuevos espacios para arrendar y/o adquirir, que satisfagan la creciente demanda.

### COMERCIAL



Para el segmento de Retail, el 2022 fue un año bastante bueno debido al importante crecimiento que logró tener la economía colombiana, especialmente en zonas como Bogotá en donde se alcanzó una tasa de disponibilidad del 5,65% vs 7,51% en el 4Q21.

Con respecto a la demanda de locales, ésta logró aumentar en +10%, debido a la necesidad de varios establecimientos comerciales por satisfacer la creciente demanda que hubo en el 2022, producto del dinamismo en el consumo de los hogares y los nuevos emprendimientos.

“Se estima para el 2023 una leve tendencia en el alza de los precios de renta por m<sup>2</sup> dado los niveles de oferta actuales en donde la tasa de vacancia ha sido las más baja durante los últimos 5 años” (Colliers, 2023).

# 03. Unidades de Participación

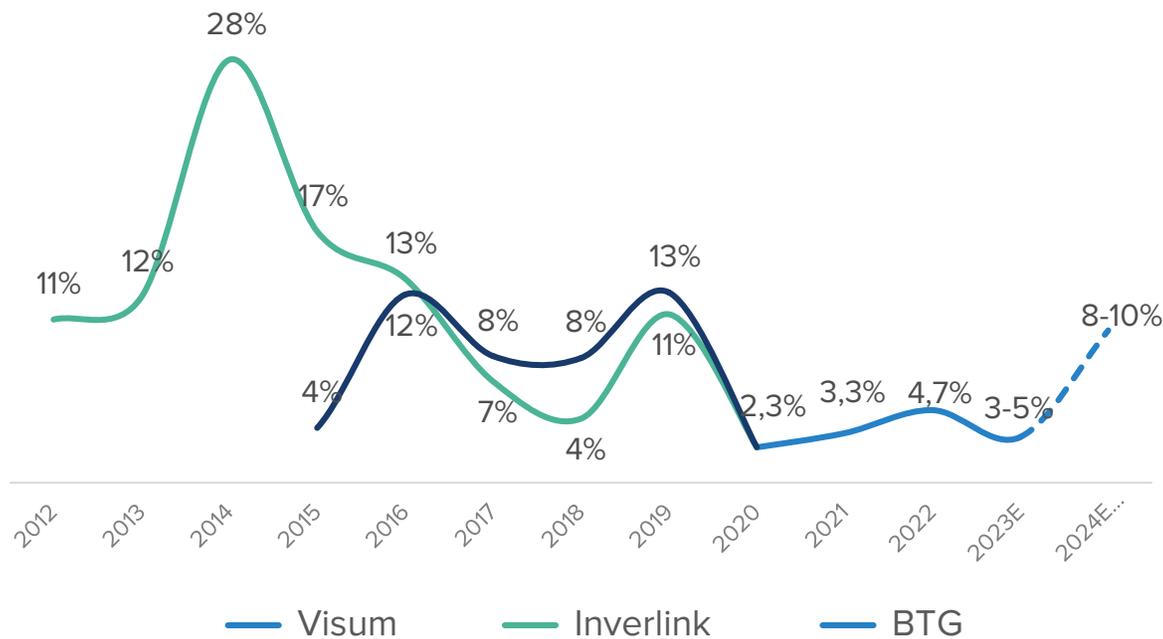
## 03.1 Rentabilidad y distribuciones

En lo corrido del año, el desempeño financiero y operativo del Fondo continuó mostrando recuperación, logrando pasar de rentabilidades del 2.3% en el periodo de 2020 a 4.7% en 2022. El aumento del rendimiento con respecto al 4Q21 se dio principalmente gracias a las diversas estrategias de colocación que generaron niveles de ocupación más altos, los cuales generaron una estabilización de los ingresos junto a un impacto positivo en la valoración de los activos del portafolio. De igual forma, se siguen persiguiendo oportunidades de desinversión de activos que permitan rotar capital de forma eficiente, lo cual será el pilar fundamental de la estrategia en 2023, con las primeras ventas por COP 4,414 MM.

En cuanto a las proyecciones de rentabilidad, el Gestor espera que para el año 2023, a causa de los altos costos de deuda, la rentabilidad esperada se encuentre en un rango entre el 3% y el 5%. Sin embargo, para el año 2024, con la entrada en operación del CEDI Falabella y una disminución proyectada de tasas, el Gestor espera que el Fondo vuelva a las rentabilidades objetivos históricos entre el 8% y el 10%.

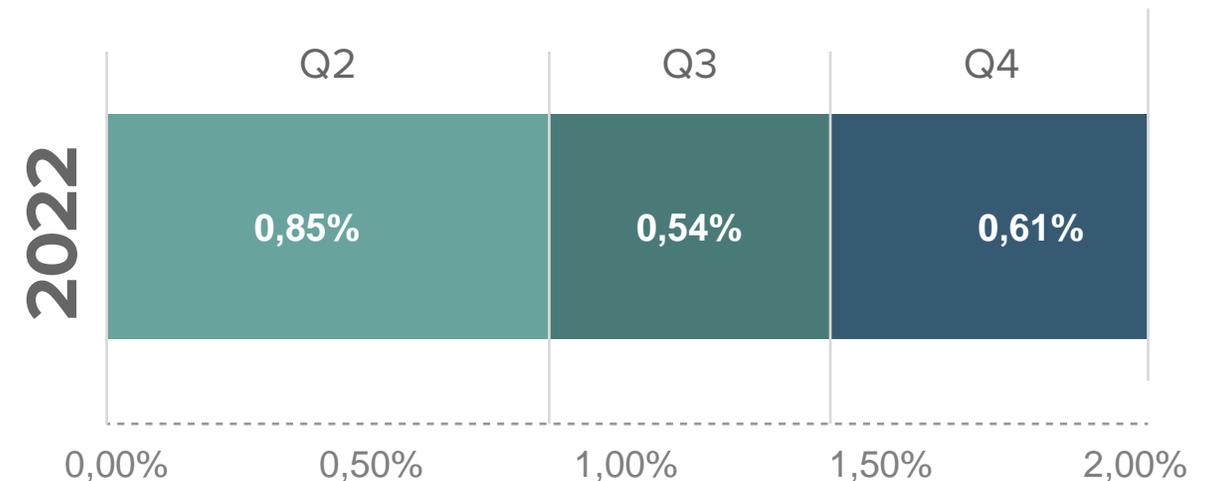
Es importante resaltar que el Fondo no actualiza el valor de los activos inmobiliarios de manera diaria con la UVR, es decir, no refleja un aumento en el valor de sus activos proporcional a la inflación, a pesar de que esta es la práctica común en el mercado de Fondos Inmobiliarios en el país. El Fondo solo realiza la actualización en el momento en que registra el resultado de los avalúos de manera anual para cada uno de sus activos inmobiliarios.

### Rentabilidad Histórica Fondos Predecesores



Con respecto al flujo de caja generado, el Fondo distribuyó el 2% de cash yield de la siguiente manera: en el segundo trimestre se distribuyó un 0,85%, en el tercer trimestre 0,54% y en el último trimestre 0,61%.

### Distribuciones FICI Visum

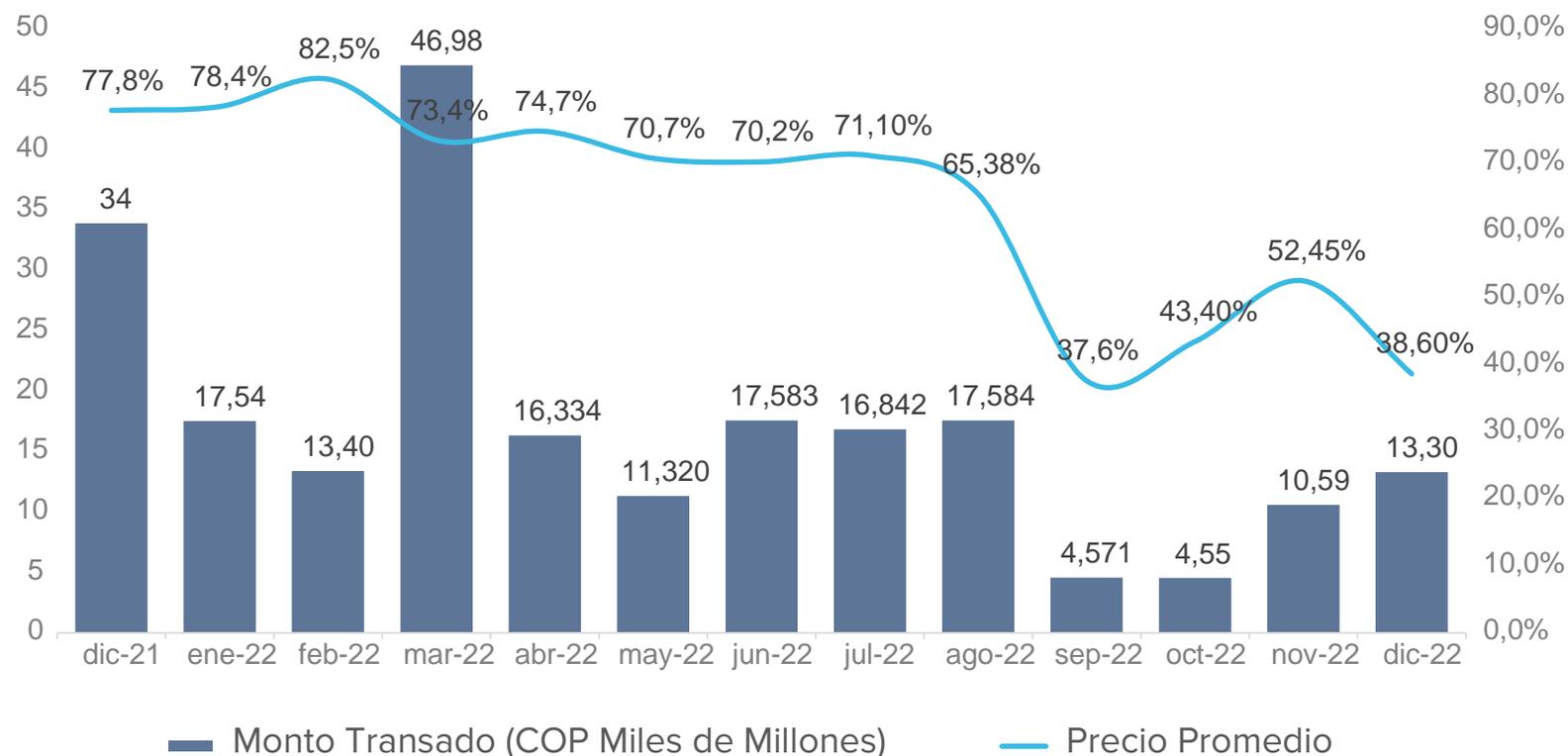


\*\*Con el fin de conservar la rentabilidad histórica del FICI, para los años previos a la fusión, esta se calcula como el promedio ponderado por patrimonio de las rentabilidades FICI BTG Pactual Rentas Inmobiliarias y del Compartimento Rentas Inmobiliarias del Fondo de Capital Privado Inverlink Estructuras Inmobiliarias.

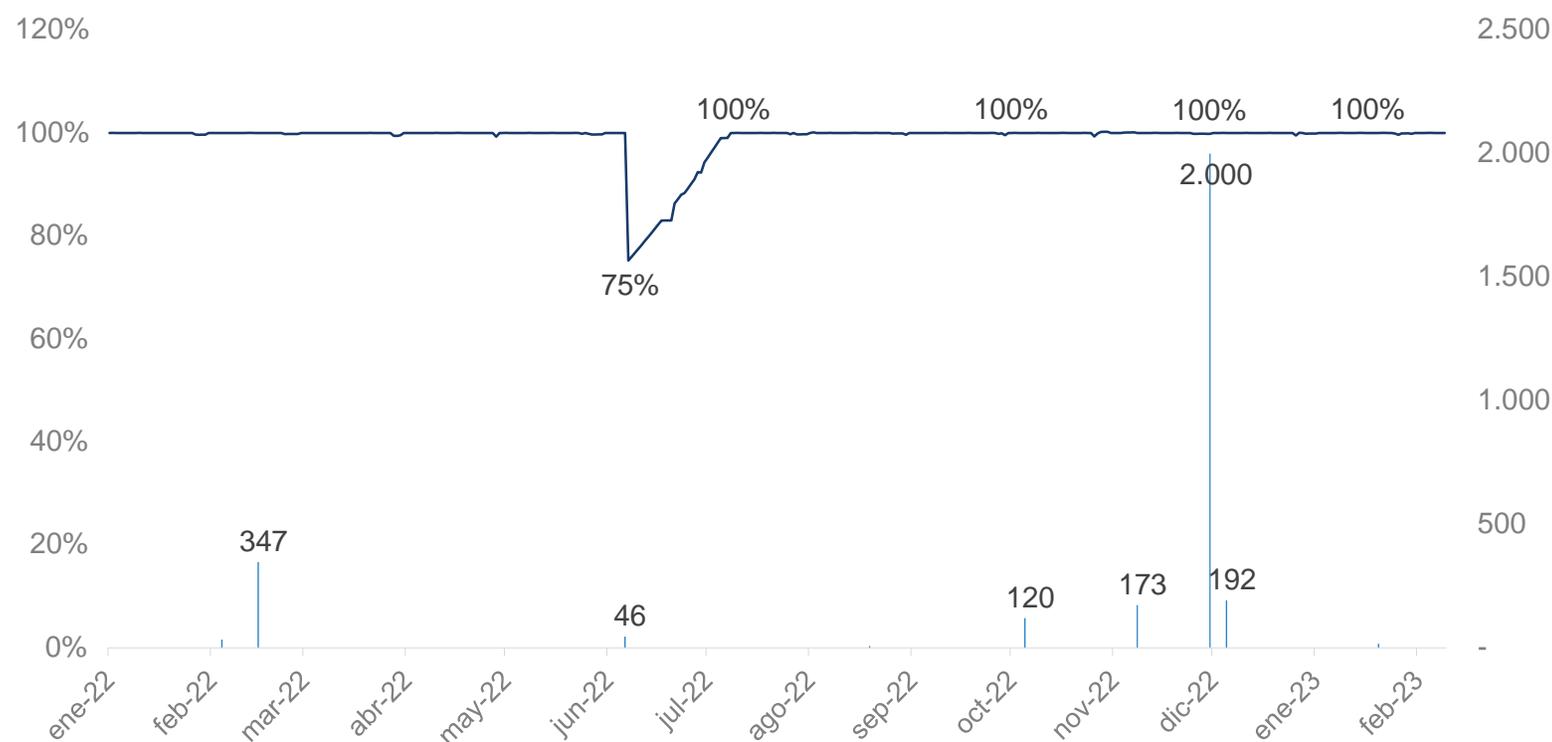
## 03.2 Mercado Secundario

Durante 2022, el comportamiento del mercado secundario en Colombia estuvo en gran medida permeado por la incertidumbre política que se vivía junto a las condiciones económicas coyunturales.. El siguiente gráfico muestra el comportamiento de los montos y precios promedios transados en el mercado secundario por los principales fondos inmobiliarios. La baja liquidez por la que se está atravesando se ve reflejada en un radical cambio de dinámica en el mercado, pasando de montos mensuales transados de 51.000M en 2021 a 4.000M en 2022.

### Volumen y precio promedio principales alternativas inmobiliarias



### FICI Visum | Volumen y Precio



Para los títulos del FICI Visum, las condiciones de mercado se han caracterizado por una baja liquidez, con muy pocas transacciones. Las necesidades de liquidez por parte del mercado se han visto reflejas en el castigo de los precios del valor de las unidades en los diferentes fondos inmobiliarios, lo cual ha generado que se lleguen a precios promedios del 39% - 42% vs su valor NAV.

Fuente: BVC

# 04. Gestión del Portafolio

## 04.1 Vacancia

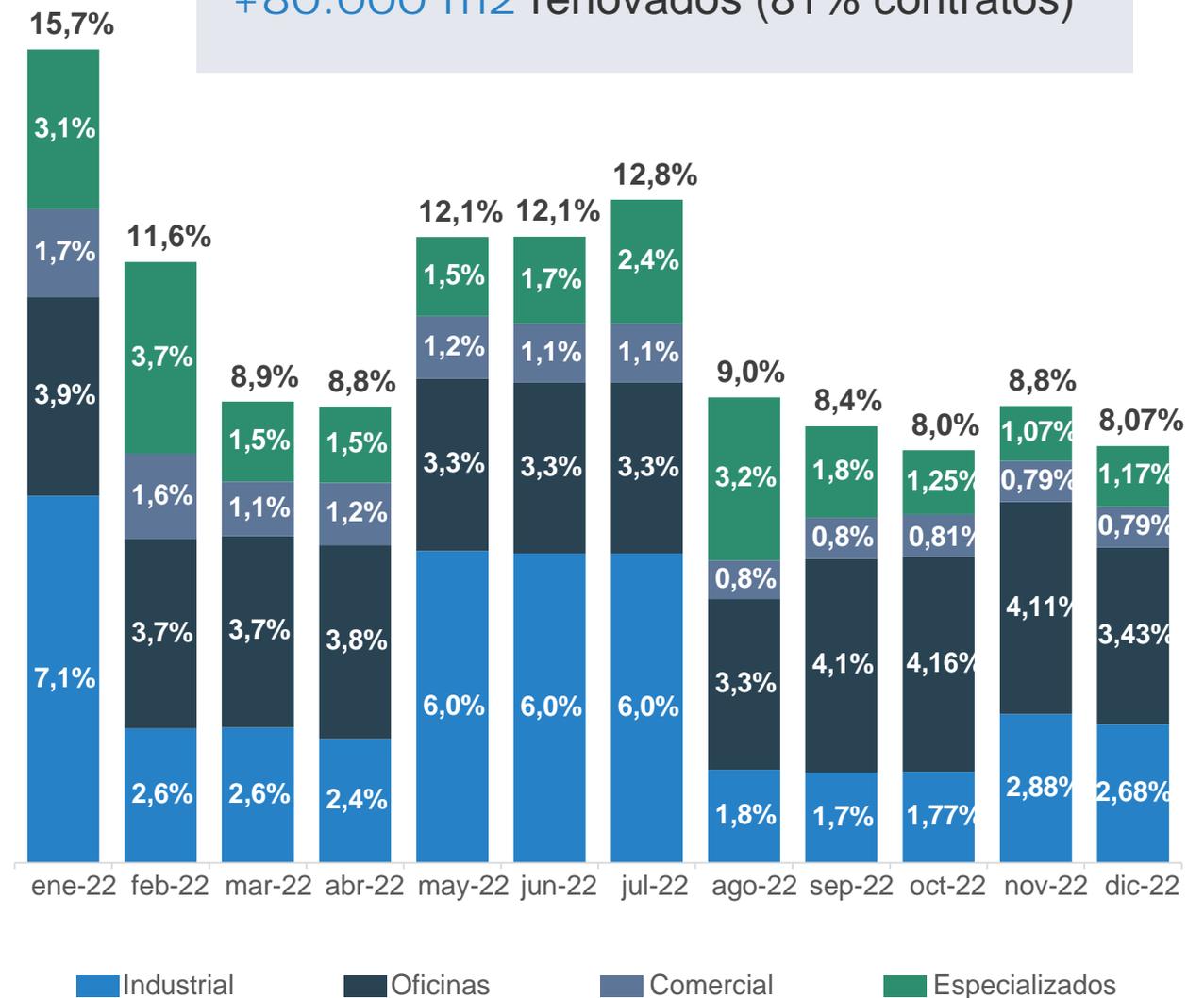
Durante el año 2022, se lograron colocaciones de 58.810 m<sup>2</sup> que marcaron un hito operativo para el Fondo, bastante superior a los espacios colocados en años anteriores. Los segmentos industriales y de oficinas (los cuales concentran los activos con mayores áreas) lograron las mayores colocaciones, mientras que en los segmentos comercial y especializado (los cuales no son tan intensivos en área) han logrado colocaciones de espacios vacantes a menor escala. Para el 4Q22, se observa una disminución significativa de la vacancia del portafolio, pasando de 12,12% en el 4Q21 a 8,07%, lo anterior, explicado por:

a. En términos de colocación, el segmento industrial fue el que tuvo el mejor desempeño, pasando de niveles de vacancia del 7,1% en el 1Q22 a 2,68% en el 4Q22. Dicha reducción se logró principalmente gracias a: i) el arrendamiento de 22.800m<sup>2</sup> en el CEDI de Yumbo a D1 con un plazo de 15 años, ii) arrendamiento parcial de 10.000m<sup>2</sup> en el CEDI de Tocancipá por parte de TNC con una duración de 1 año y 1.000m<sup>2</sup> por parte de Tk Almacena con una duración de 2 meses, iii) colocación de 6.505m<sup>2</sup> en la Cofradía por parte de Sodimac con una duración de 6 meses. Cabe mencionar que dentro de las estrategias de Colocación de grandes de espacios como los que tiene el segmento industrial, el Fondo opta por realizar colocaciones temporales de corto plazo mientras se logra conseguir un arrendamiento de mayor duración.

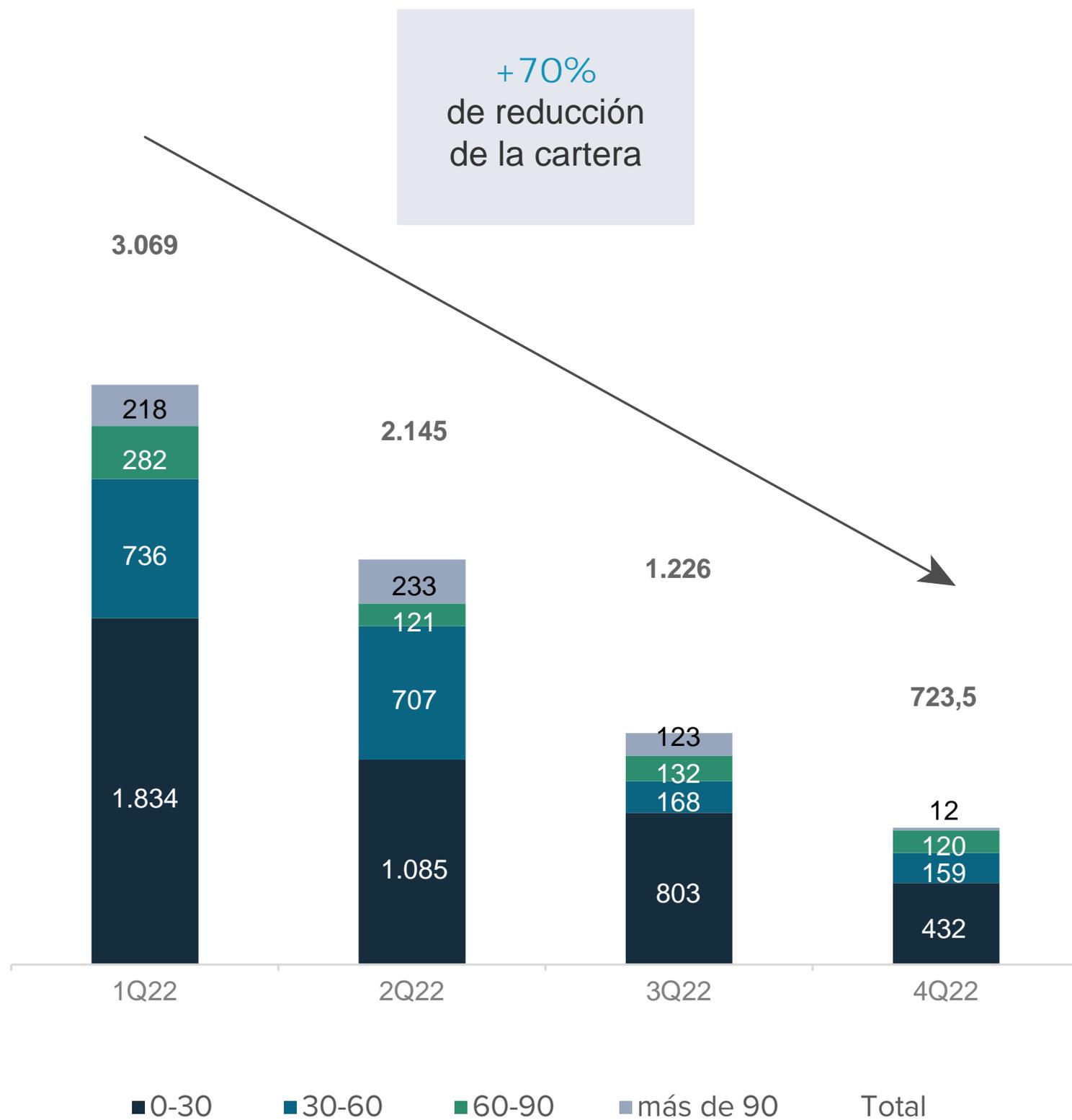
b. Para el segmento de oficinas, la nueva modalidad híbrida de trabajo que trajo consigo la pandemia ha sido un reto constante y seguramente lo seguirá siendo. El Fondo logró implementar una serie de estrategias que fueron claves para la disminución de la vacancia en algunos activos y para la colocación de nuevos espacios. Entre los logros a destacar del FICI Visum se encuentran: i) la suscripción del contrato de arrendamiento por 1.764m<sup>2</sup> en el Edificio 14x97 con Dyninno y Virgin, logrando así una ocupación del 100% en este activo, ii) la colocación bajo arrendamiento de 1.190 m<sup>2</sup> en el Edificio Punto 99 y iii) la colocación de 1.375m<sup>2</sup> del , Edificio L124 en la Zona Franca de Bogotá con Deloing.

c. Por último, el segmento especializado (residencias estudiantiles) presentó una disminución en la vacancia total, gracias al retorno a la presencialidad de las universidades y a la gestión operativa por parte del Fondo, logrando pasar de ocupaciones promedio del 50,5% durante el 1Q22 a 78,4% en 4Q22.

~ 45% de reducción en vacancia  
 +56.000 m<sup>2</sup> Colocados YTD  
 +80.000 m<sup>2</sup> renovados (81% contratos)



## 04.2 Cartera

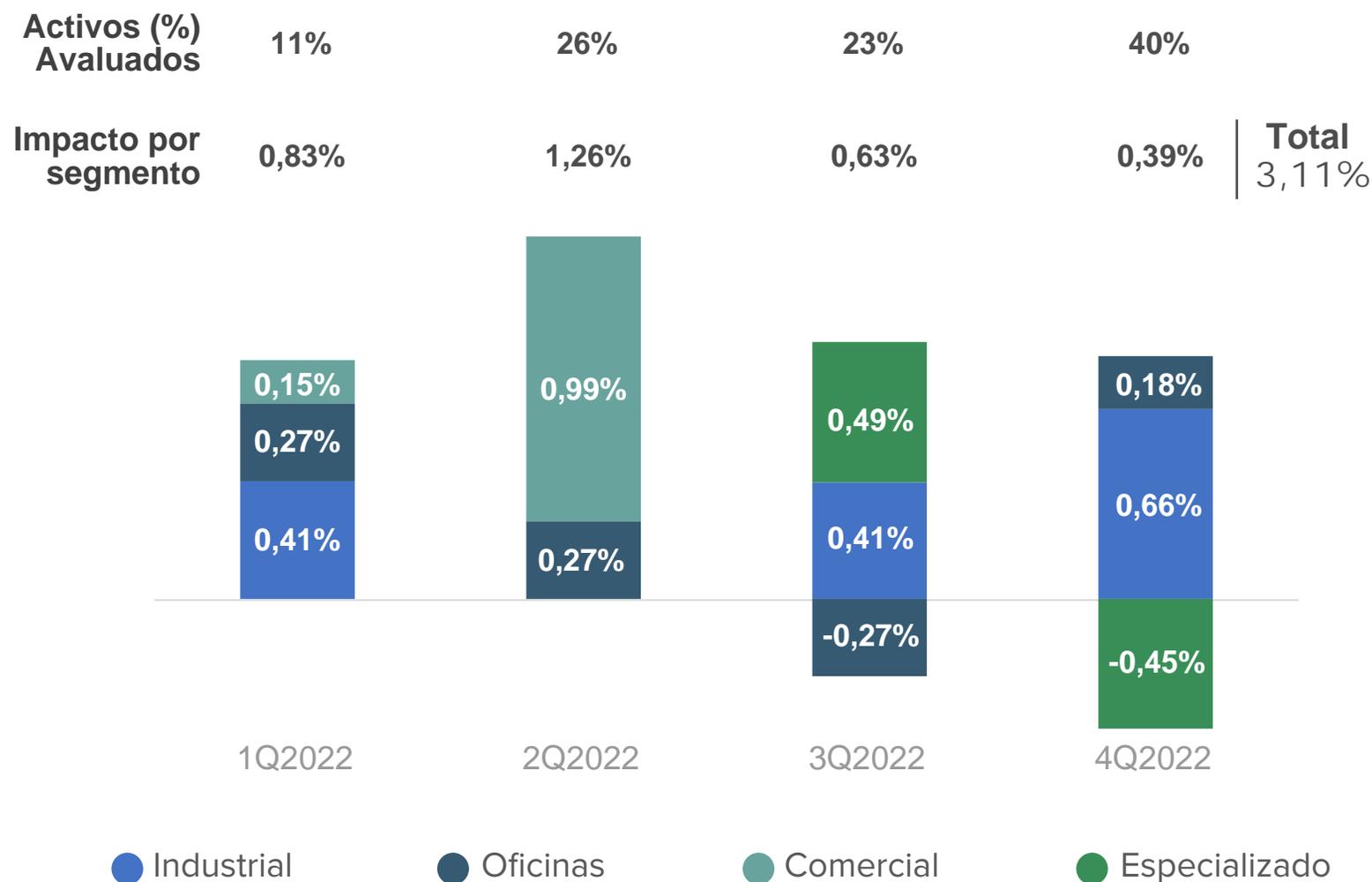


En el 4Q22, El Fondo logró cerrar con una cartera neta por COP 756M, que representa una disminución del 77% con respecto al cierre del 2021 que se ubicaba en COP 3.300M. Esta disminución de la cartera es explicada principalmente por la ejecución del castigo de cartera a la sociedad Mercadería S.A por el arrendamiento del CEDI Tocancipá por un valor de COP 1.282M. Esta obligación se encuentra ahora en el proceso de liquidación judicial que lleva dicha entidad ante la Superintendencia de Sociedades desde mediados del año 2022.

## 04.3 Avalúos

Los avalúos por segmento presentaron resultados positivos a lo largo del año. El segmento industrial presentó la mayor valorización (COP 19,787 millones), lo que representó un impacto positivo en la rentabilidad del FICI Visum de 179 puntos básicos, principalmente por dinámica de demanda al alza e incrementos en línea con la inflación. El segmento comercial presentó la segunda mayor valorización (COP 12,635 millones) con un impacto positivo de 114 puntos básicos, jalonado principalmente por la valorización de los centros comerciales, cuyos resultados y proyecciones se fortalecieron con la dinámica de ventas postpandemia.

El segmento de oficinas tuvo una menor valorización de cerca de COP 5,036 millones, lo que representa cerca de 46 puntos básicos en la rentabilidad del Fondo, siendo este el segmento más desafiante especialmente por los activos de clase B o inferior que han perdido apetito por el mercado. Por su parte, los activos especializados representaron un impacto positivo de COP 412 millones o de 4 puntos básicos en la rentabilidad, con resultados mixtos. Por un lado, los Data Centers en la Zona Franca presentaron una valorización de 7,3%. Por otro lado, las viviendas estudiantiles tuvieron un ajuste de -5,1% principalmente por aumento en tasa de descuento, dinámica de ocupaciones y tarifas. Finalmente, el impacto total de los avalúos en la rentabilidad del Fondo en 2022 fue de 311 puntos básicos.

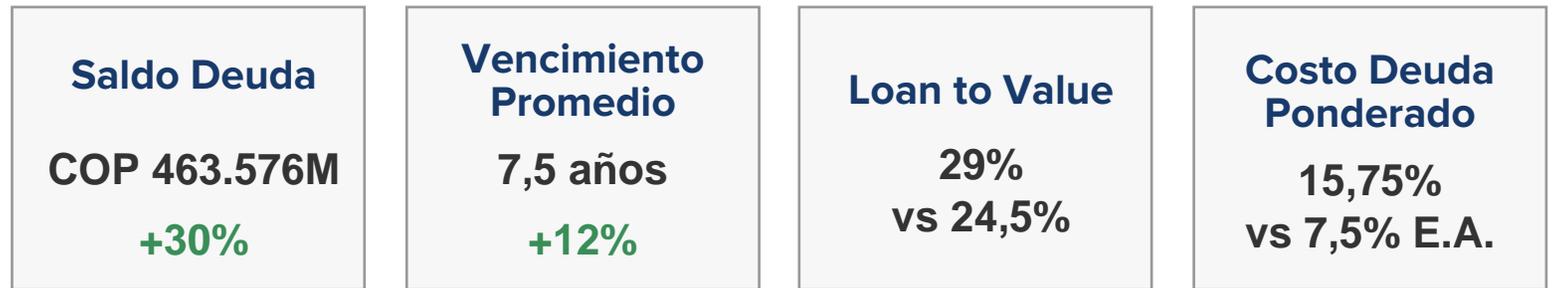


El Fondo realiza por lo menos un avalúo por cada activo del portafolio de manera anual con el objetivo de cumplir las obligaciones regulatorias que rigen al mismo. Adicionalmente, cabe mencionar que bajo la política que actualmente tiene el Fondo de distribuir la realización de los avalúos en cada trimestre del año, se realiza un cronograma de manera objetiva para ir valorando los activos de los diferentes segmentos e ir registrando la actualización del valor de cada uno de estos, de acuerdo con criterio de terceros expertos independientes.

Los avalúos son realizados por Logan Valuation y Colliers International, firmas que fueron aprobadas por el Comité de Inversiones, previa verificación de cumplimiento de experiencia certificada en la realización de avalúos, tasaciones y consultoría de bienes raíces en América Latina. Estos evaluadores independientes, utilizan diferentes metodologías acordes a la práctica internacional y evalúan variables como ingresos, valor de activos comparables, y costo de construcción.

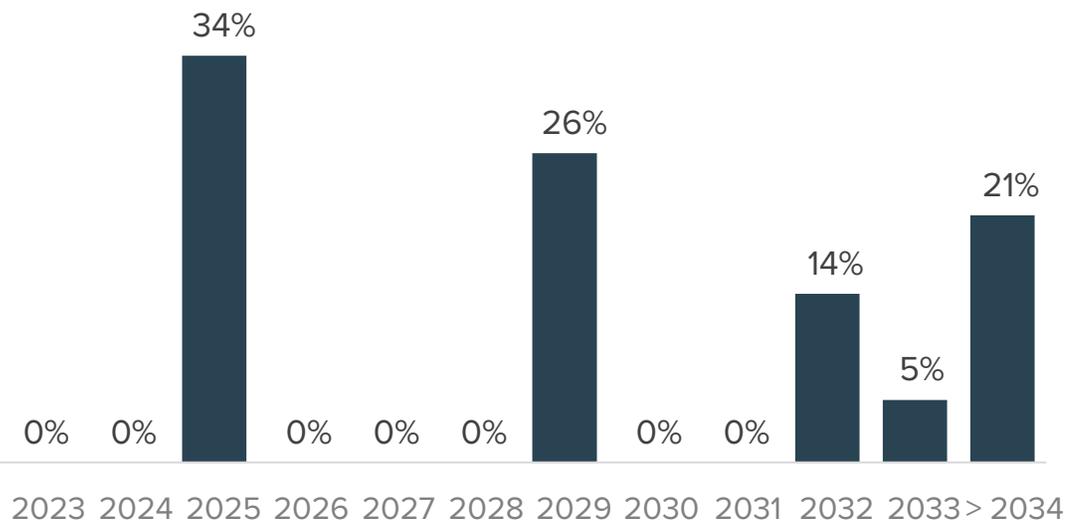
## 04.4 Endeudamiento

En cuanto a la gestión de la deuda, el Gestor centró sus estrategias y esfuerzos en optimizar las condiciones de la deuda actual buscando sinergias con aliados financieros estratégicos para obtener mejores tasas y re perfilar las amortizaciones:

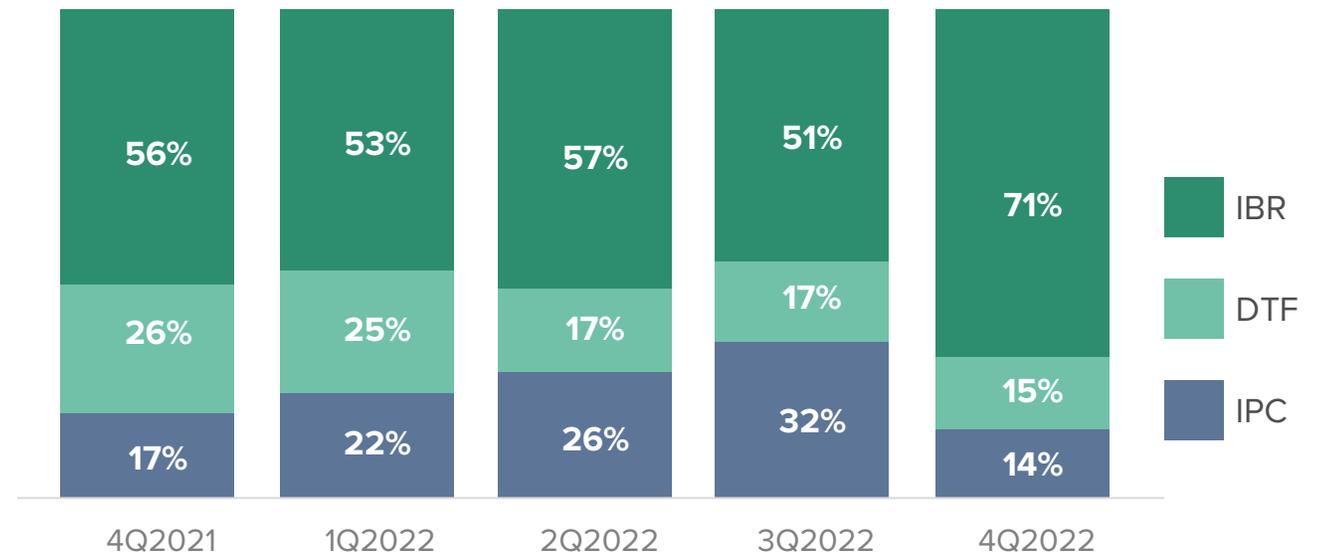


\*Variaciones con respecto al 4Q21

### Composición de la deuda por vencimiento



### Composición de la deuda por tasa de referencia



El Fondo cerró el 2022 con un saldo de deuda de 463.576M (un 30% por arriba del cierre de 2021), esto debido principalmente al desembolso del Contrato de Leasing suscrito con Bancolombia para la financiación del desarrollo del Centro de Distribución de Falabella en el municipio de Cota, Cundinamarca, el cual será utilizado por ésta última bajo un contrato de arrendamiento. Así mismo, el vencimiento promedio de los créditos creció en un 12% debido a la refinanciación de varias de las líneas de crédito costosas que tenía el Fondo con la firma del contrato de crédito del IFC, el cual trajo consigo una financiación con mejores condiciones.

Como se mencionaba anteriormente, para el 4Q22 el Fondo logró firmar un contrato de crédito en línea comprometida con el International Finance Corporation (IFC) por un monto inicial de COP 160.000M, contrato que fue modificado el 30 de septiembre de 2022, aumentando el cupo del crédito a la suma de COP 260,000MM y con un plazo de 7 años, con pago de capital al vencimiento (“bullet”) y una estructura de garantías conformadas por los derechos fiduciarios derivados del Patrimonio Autónomo Inverlink Rentas Inmobiliarias, cuyo único fideicomitente es el FICI VISUM. Esto, con el fin de i) sustituir la porción del endeudamiento poco estratégica en cabeza del Fondo o sus fideicomisos que permita disminuir el porcentaje de amortizaciones y reducción del costo ponderado de deuda del fondo y ii) financiar su plan de inversiones futuro, particularmente el desarrollo de CEDI Falabella continuando con la política de construcciones sostenibles y compromisos de descarbonización del portafolio.

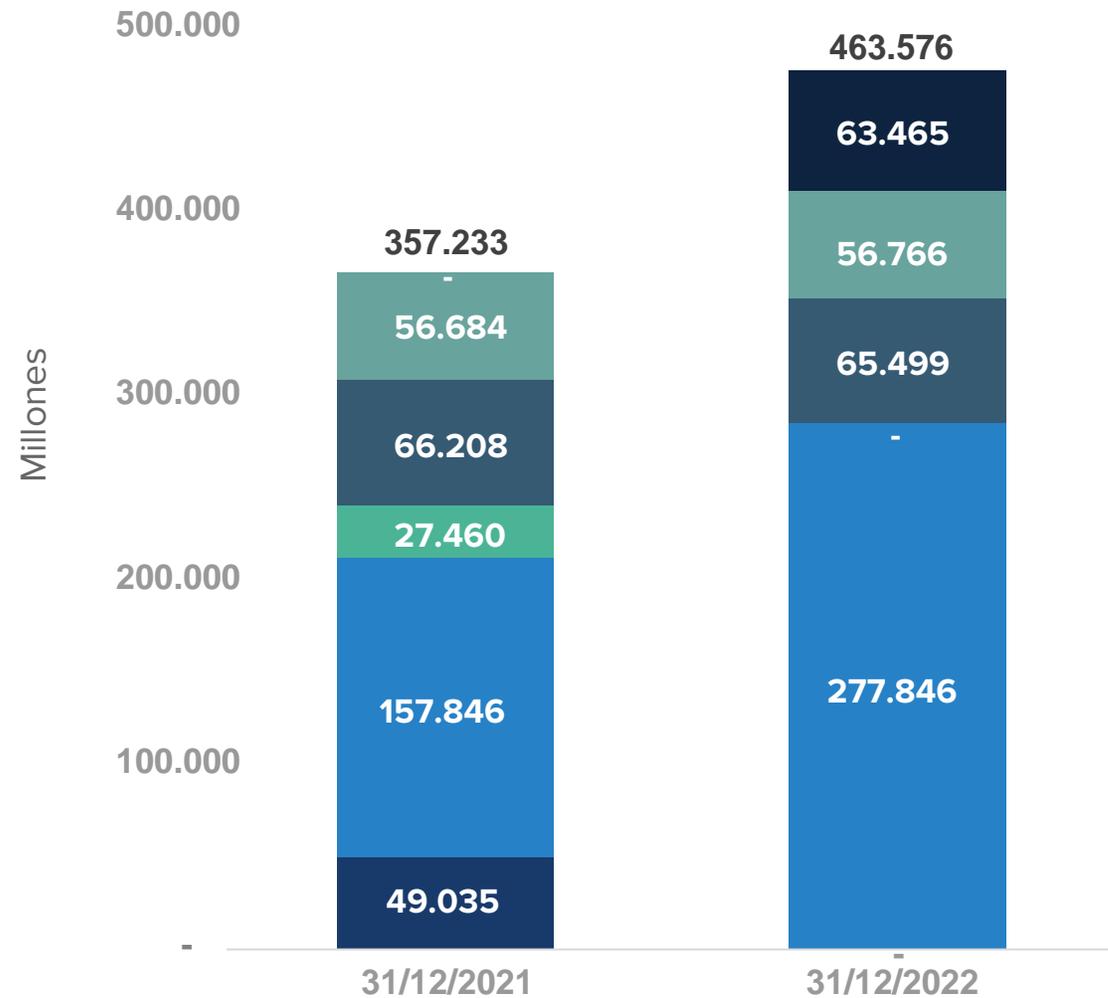
Dichos recursos desembolsados por el IFC fueron usados para:

i) realizar el pago de la obligación puente adquirida con Banco Davivienda por un monto de COP 51,000 MM utilizada en el reemplazo de deudas atomizadas,

ii) el prepago de obligaciones con Davivienda con un saldo a capital de COP 40,000 MM con un costo mayor al promedio y

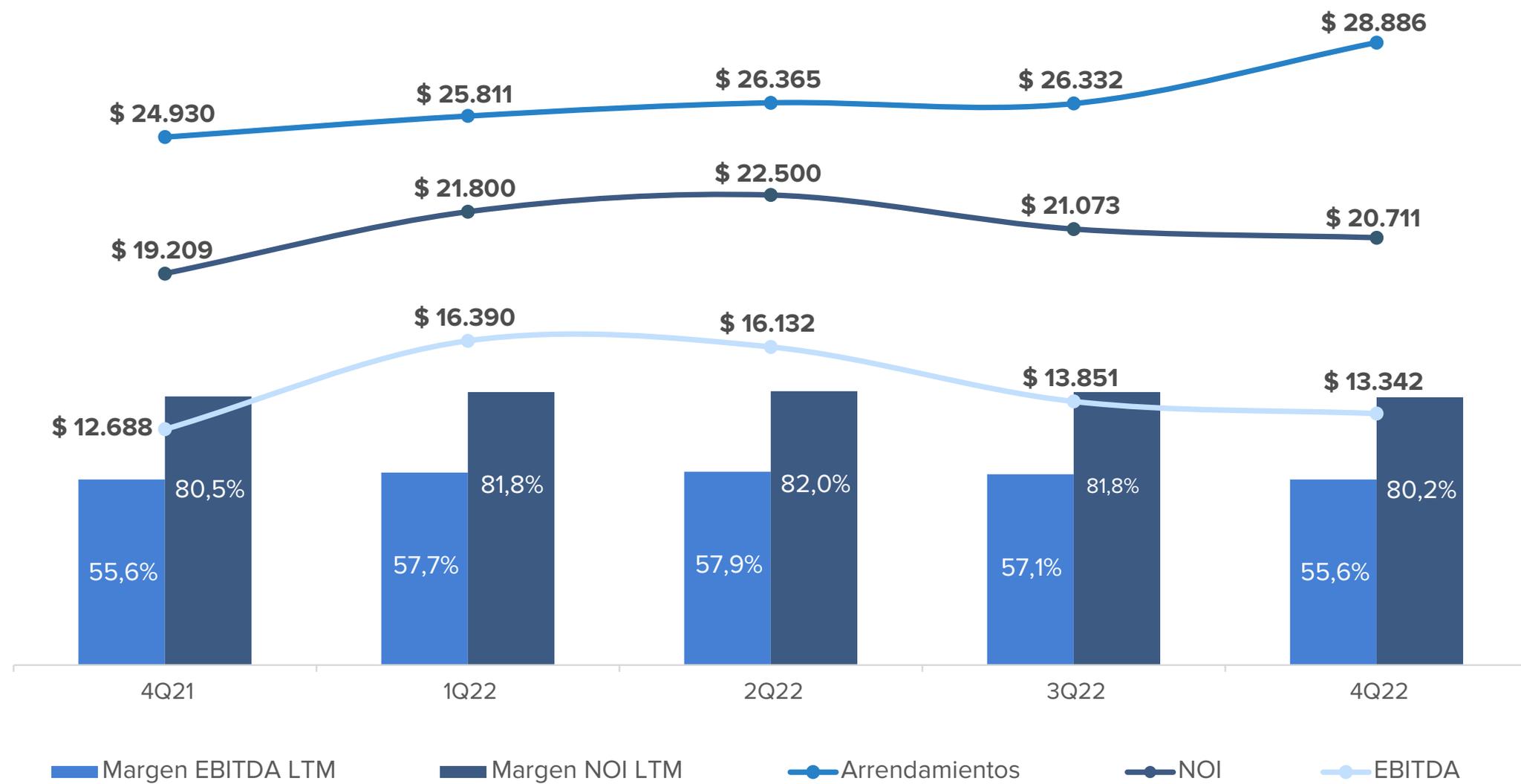
iii) el prepago de una obligación de crédito del fideicomiso que contiene al activo CEDI Yumbo con Banco de Occidente con un saldo a capital de COP 26,032 MM, información que fue oportunamente revelada al mercado como información relevante

## Deuda Financiera



■ PA Inverlink  
 ■ FICI Visum  
 ■ Yumbo  
 ■ Tocancipá  
 ■ Livinn'  
 ■ Future

## 04.5 Resultados del portafolio



Finalmente, para el cierre del 4Q22 el Fondo logró alcanzar resultados destacables llegando a incrementar en +12% los ingresos por arrendamiento con respecto al 1Q22. Esto refleja la manera en la que los problemas que dejó la pandemia, como lo fueron: i) los procesos de liquidación de La14 y Justo & Bueno, ii) altos niveles de vacancia y iii) menores ingresos fueron dejados atrás generando que el fondo retome su senda de crecimiento y esto pueda verse reflejado en los resultados del mismo. Por otro lado, el NOI del fondo tuvo una disminución del 9,8% principalmente a causa de un mayor requerimiento en el mantenimiento y comercialización de los activos.

# 05. Sostenibilidad ESG (Environmental, Social & Governance)

Las inversiones inmobiliarias a nivel global reflejan cada vez más la importancia de involucrar aspectos ambientales, sociales o de gobierno corporativo (ESG). En este sentido, el apetito de los inversionistas por activos con un desempeño más sostenible se encuentra en constante aumento, ya que, además de contribuir con objetivos ambientales y sociales, estas inversiones se caracterizan por tener un mejor desempeño, dado por: i) mayor demanda de inquilinos por este tipo de activos, ii) acceso a líneas de financiamiento con mejores tasas, y iii) mitigación de una variedad de riesgos.

Visum Capital, cómo gestor del FICl Visum, trabaja constantemente para incorporar una política de sostenibilidad que integre estándares internacionales en el proceso de inversión, estructuración de oportunidades, y en la gestión del portafolio actual de activos.

Durante el segundo semestre del 2022 se realizó el análisis de materialidad mediante las encuestas internas y externas sobre los parámetros en aspectos ambientales (A), sociales (S), y de gobierno corporativo (G), para conocer aquellos elementos con un alto impacto e importancia para la organización y obtener un insumo para la definición de cuales objetivos de desarrollo sostenible podríamos aportar.

Los parámetros más significativos para la organización a través del ejercicio realizado fueron:

Parámetros Ambientales 	Parámetros Sociales 	Parámetros Gobierno Corporativo 
Construcción sostenible	Seguridad y salud en el trabajo	Gobierno corporativo.
Uso y ahorro eficiente de recursos.	Derechos humanos, inclusión y equidad.	Decisiones éticas y responsables
Energía renovable	Gestión comunitaria y social.	Sostenibilidad financiera.
Gestión del cambio climático		Transparencia.



De estos elementos identificados en las evaluaciones, se definieron los siguientes objetivos de desarrollo sostenible:



En conjunto con el IFC se conformaron los documentos esenciales para el área de sostenibilidad del Fondo, adelantando aquellos que favorecieran que los controles ASG se implementen desde el Fondo a sus diversos procesos. Los procedimientos que han sido implementados al cierre 2022 son los siguientes:

**CONTRACTOR MANAGEMENT:** Procedimiento establecido para la definición contractual de requerimientos ambientales y sociales donde se incluyeron: i) requerimientos mínimos a los contratistas y proveedores para el cumplimiento de temas ambientales y sociales en las actividades desarrolladas para el Fondo, ii) comunicación y entrenamiento, iii) procesos de precalificación y evaluación, y iv) monitoreo y reporte e indicadores. El objetivo principal de este procedimiento es el seguimiento y mitigación del riesgo en factores ASG que puedan presentarse en el proceso de contratación.

**INDICADORES DE MONITOREO:** A través de la evaluación de la información que involucra los consumos en los diversos activos, se elaboraron indicadores para poder ejecutar el seguimiento a lo largo del 2023, algunos ejemplos de esto son: i) consumos de agua y energía sobre el GLA del activo, ii) capacitaciones realizadas y iii) huella de carbono de los activos del portafolio.

Con estos documentos se llevaron a cabo acciones directas que impactan aspectos de sostenibilidad en el Fondo. Sumado a la documentación previa, se elaboró y publicó la política de sostenibilidad del Fondo, la cual se resume en los siguientes factores:

**GOBIERNO CORPORATIVO:** El gobierno corporativo del Fondo se caracteriza por comunicar de manera transparente y oportuna la operación del negocio, el cual está estructurado para tomar decisiones que garanticen los intereses del Fondo en aspectos como: procesos en la selección y gestión de los activos inmobiliarios y relacionamiento con los diferentes grupos de interés.

**GESTIÓN SOCIAL:** Teniendo en cuenta la diversidad de nuestro portafolio y que contamos con activos en múltiples segmentos, hemos entendido las necesidades por cada nicho a nivel social para sus colaboradores, así como el impacto que pueden generar en las comunidades aledañas

## PROYECTO GREEN PATHWAYS FOR REAL ESTATE PORTAFOLIO -GRIP-

El proyecto Green Pathways for Real Estate Portfolio (GRIP) este programa “diseñado por el IFC tiene como objetivo ayudar a los principales propietarios e inquilinos de activos inmobiliarios a implementar estrategias de descarbonización y el programa net-zero para establecer objetivos intermedios claros bajo un marco 4P (comprometerse, planificar, proceder y publicar).” (Estrada,2022). Sumado a esto, Visum Capital S.A.S. es el tercer fondo de inversión inmobiliaria a nivel internacional y el primero en Latinoamérica en participar de la mano junto con el IFC para garantizar la descarbonización de los activos y así promover la disminución de la huella de carbono, aportando a la meta de reducción nacional en las emisiones de gases de efecto invernadero.

Dentro de los avances que se han dado en el proyecto GRIP para el 2022 se destacan los siguientes:

### Avance del diagnostico

A corte de diciembre del 2022 se analizaron el 70 % de los activos inmobiliarios del portafolio, obteniendo los siguientes datos:

El análisis se realizó bajo la plataforma EDGE donde se muestran los siguientes comparativos:

#### Comparativo en energía (Mwh/yr)

EDGE caso base	<b>24.385</b>
----------------	---------------

Consumo anual energía (70 % de los activos evaluados)	<b>16.265</b>
---	---------------

#### Huella de carbono (Mwh/yr)

EDGE caso base	<b>5.080</b>
----------------	--------------

Consumo anual energía (70 % de los activos evaluados)	<b>3.389</b>
---	--------------

El resultado de la emisión significa que el portafolio de Visum es 33% más eficiente que la información ‘base’ que se encuentra en la plataforma de EDGE.

Dentro de las estrategias preliminares que se están evaluando dentro de la estrategia para la descarbonización de los activos en un largo plazo se encuentran las siguientes:

- Instalación de sistemas de energía no convencional en los diversos activos, ej. Paneles solares.
- Adquisición de generación de energía renovable fuera de sitio.
- Sistemas de eficiencia energética (iluminación, control de iluminación, equipos más eficientes).



# 06. Visión 2023

2023 es un año retador para el sector inmobiliario y para el Fondo, el cual tiene como objetivo principal recuperar la senda de rentabilidades históricas a través de mejora en la capacidad de distribución de rendimientos y regresar a la senda de rentabilidades históricas a través de: i) materializar los incrementos de inflación en los contratos de arriendo actuales y nuevos, ii) un plan de desinversiones con el fin de contar con nuevas fuentes de liquidez, y iii) la finalización del desarrollo del CEDI Falabella a final de año para su puesta en funcionamiento y fuente de ingresos adicionales a partir del 1Q24.

Es por ello que el Gestor ha planteado una serie de estrategias encaminadas al cumplimiento de los objetivos mencionados, entre las cuales se resaltan las siguientes:

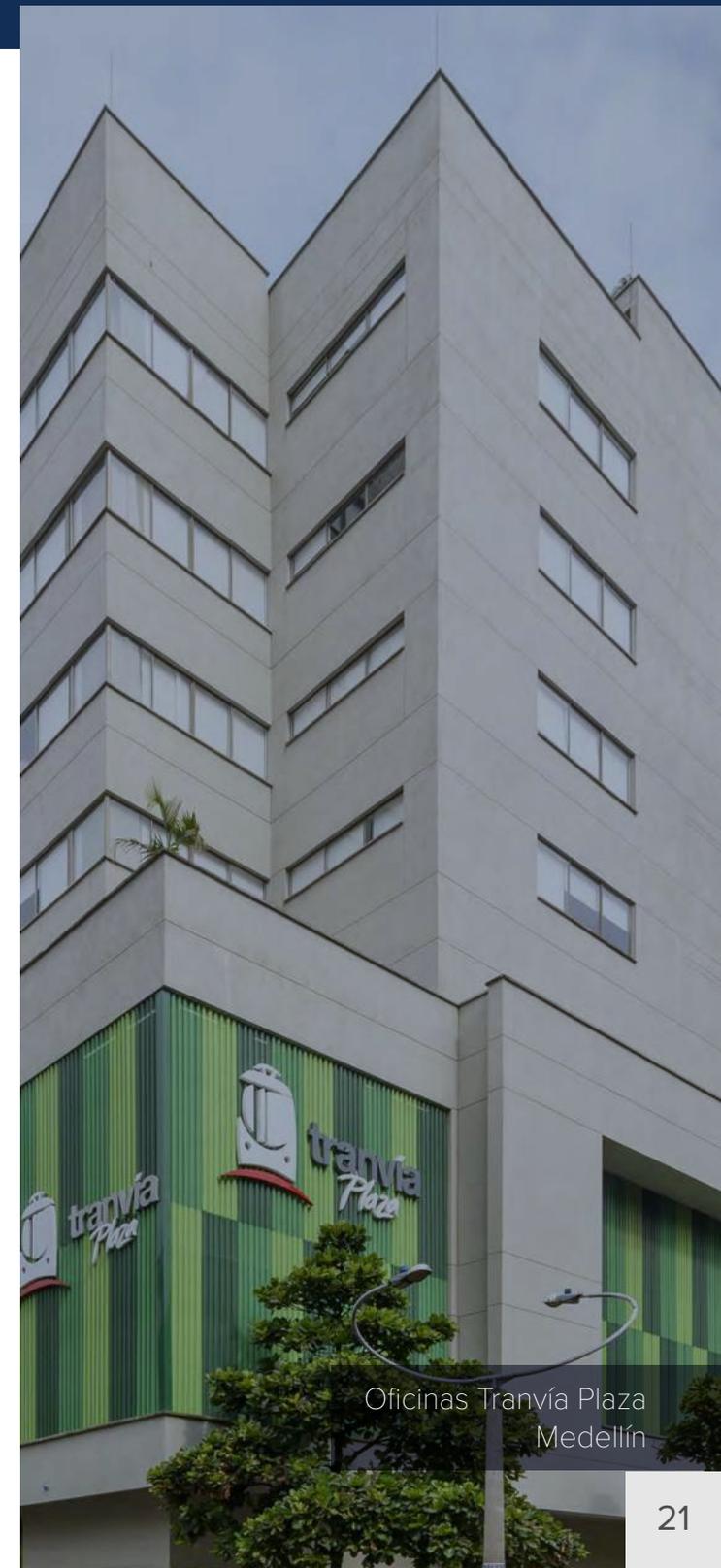
**1. Disminución de la vacancia** Para el 2023 el FICI Visum proyecta cerrar la brecha de vacancia por medio de la ejecución de diversas estrategias comerciales enfocadas en la fidelización, cercanía y experiencia de los clientes con el objetivo de tener +90% de renovación de contratos con vencimiento en 2023, así como la colocación de espacios vacantes en segmentos de oficina y logístico. Se espera que la vacancia disminuya en +300pbs llegando a niveles cercanos del 5% para el cierre de 2023.

**2. Incremento en rentas** Se proyecta un incremento en ingresos brutos efectivos superior al 20% versus el año pasado, producto de los resultados positivos en colocación de 2022 y los incrementos contractuales de contratos de arriendo atados a la inflación.

**3. Optimización del flujo de caja** Con una política de control de gastos operativos que inició en 2022 y que esperamos terminar de reflejar en 2023 con mejoras de márgenes NOI y EBITDA sobre rubros de la operación susceptibles de ahorro que lleve a un crecimiento de 38,4% en el EBITDA de 2023 versus el año pasado.

**4. Asignación eficiente de Capital** Como factor relevante en los resultados de 2023 estará la administración de riesgo de gastos financieros debido al incremento en las tasas de interés y el costo de fondeo del vehículo, se finalizará el proceso de renovación de pasivos a una estructura simple, con amortización al vencimiento y con un spread promedio sobre IBR de 3.5 puntos. Bajo un panorama de baja probabilidad de obtener nuevos recursos de capital en el corto plazo, el FICI Visum seguirá en la búsqueda de nuevas fuentes de liquidez por medio de estrategias encaminadas al reciclaje de capital y desinversión de activos que permita disminuir el apalancamiento financiero del Fondo.

**5. Estrategias Sostenibles** De cara al 2023 el Fondo proyecta avanzar con la implementación de diversos procesos en sostenibilidad, tales como: i) establecer y afianzar las metas de descarbonización de los activos, ii) elaboración e implementación de la guía para la preservación de la vida y seguridad en los activos y iii) evaluación de los contratistas/proveedores en aspectos ambientales y sociales involucrados en sus actividades con el Fondo.

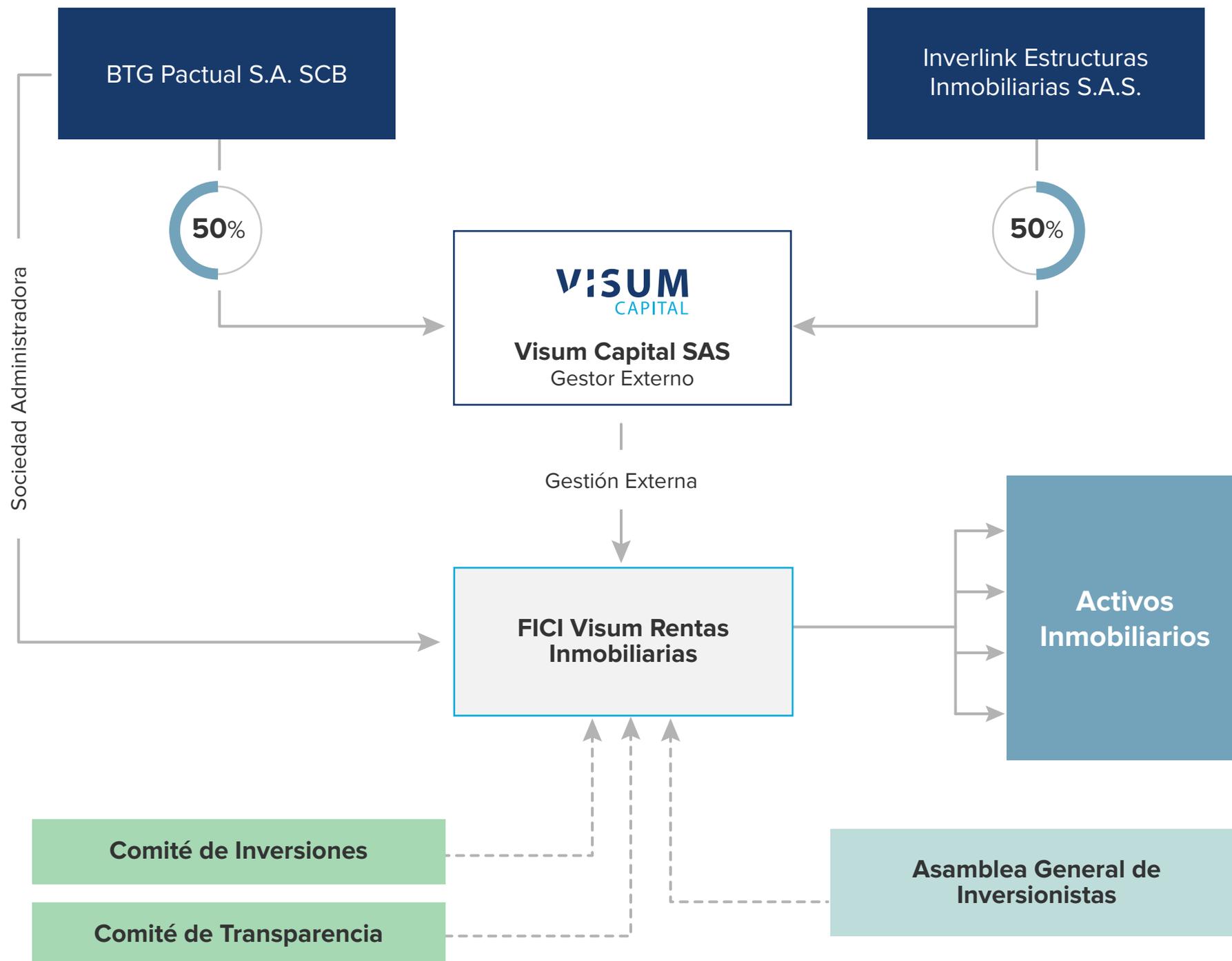


Oficinas Tranvía Plaza  
Medellín

# 07. Gobierno Corporativo

El FICI Visum Rentas inmobiliarias cuenta con una estructura de gobierno corporativo robusta, que permite un adecuado proceso de toma de decisiones, brindando transparencia y control en todas las etapas del proceso de inversión.

## 07.1 Estructura FICI



## 07.2 Sociedad Administradora

**BTG Pactual S.A. Comisionista de Bolsa** como Sociedad Administradora del FICI Visum Rentas Inmobiliarias es la encargada de supervisar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del Gestor Externo, según los términos y condiciones previstas en el reglamento del Fondo, el Decreto 2555 de 2010 y demás normas aplicables. La Sociedad Administradora es una sociedad vigilada y supervisada por la Superintendencia Financiera de Colombia y por el Autorregulador de Mercado de Valores (AMV) y tiene la obligación de establecer y mantener actualizados los mecanismos de suministro de información del Fondo, por ello, publica en su página web toda la información relacionada con el funcionamiento y el comportamiento del FICI Visum Rentas Inmobiliarias incluyendo entre otros el reglamento, la ficha técnica y el informe de rendición de cuentas.

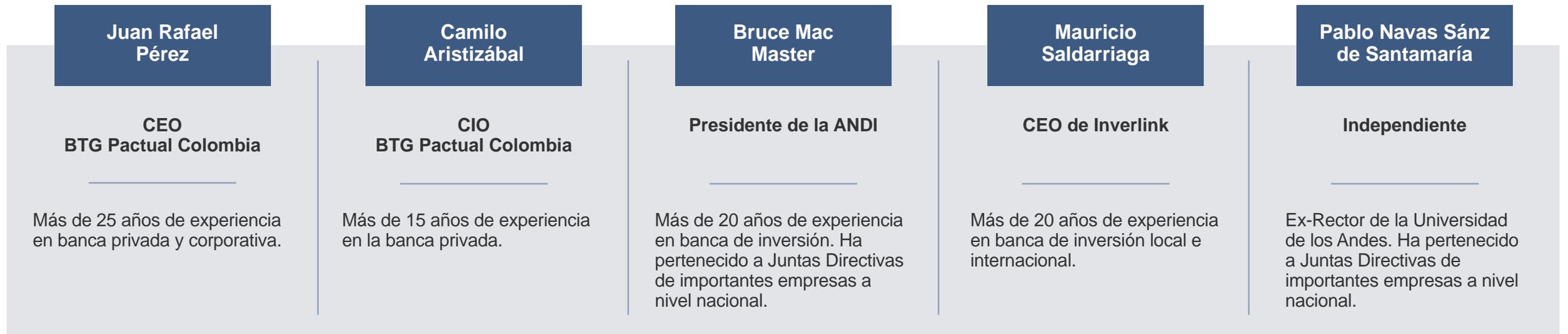


### Remuneración

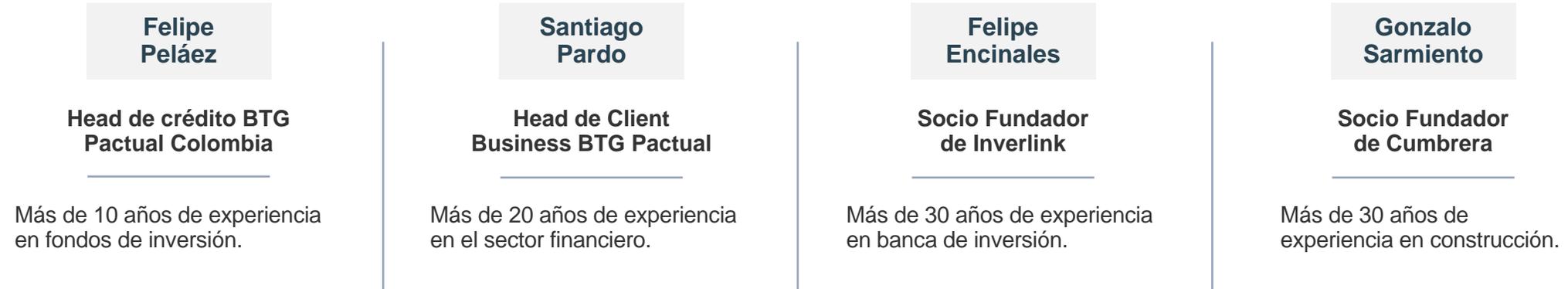
Comisión de Administración **0,09%** EA pagadero mensual sobre el valor total de los activos del Fondo.

## 07.3 Comité de Inversiones

5 Miembros principales:



4 Miembros suplentes:



### Funciones principales:

- ✓ Aprobar inversiones y desinversiones en Activos Inmobiliarios.
- ✓ Aprobar Emisiones de nuevas unidades de participación y recepción de aportes en Especie efectuados
- ✓ Aprobar la política de endeudamiento
- ✓ Aprobar avalúos de activos o proyectos inmobiliarios del Fondo, de forma previa a su registro contable
- ✓ Aprobar las distribuciones del flujo de caja del Fondo.
- ✓ Aprobar los proveedores de servicios de administración inmobiliaria.

## 07.4 Comité de Transparencia

3 Miembros principales:

Global Seguros de Vida SA

Fondo de Pensiones y Cesantías Porvenir

Alfredo Ángel (Independiente)

### Funciones principales:

Dar concepto favorable o no favorable a las condiciones y mecanismos que se hayan definido y aprobado por parte del órgano o instancia respectiva para administrar y resolver cualquier conflicto de interés incluyendo pero sin limitarse a las siguientes:

- ✓ Aprobar aportes en especie realizados por el Gestor Externo, sus Afiliadas y/o vehículos de inversión respecto de los cuales la Sociedad Administradora, el Gestor Externo o Afiliadas desempeñen la actividad de gestión de inversiones.
- ✓ Aprobar la contratación de servicios o actividades, diferentes a las actividades de gestión y administración remuneradas bajo el presente Reglamento, con el Gestor Externo, la Sociedad Administradora o Afiliadas.
- ✓ Aprobar las modificaciones a las condiciones económicas de los contratos de servicios, diferentes a las actividades de gestión y administración remuneradas bajo el presente Reglamento, que haya realizado el Fondo con el Gestor Externo, la Sociedad Administradora o Afiliadas.
- ✓ Aprobar co-inversión con el Gestor Externo, Afiliadas y/o vehículos de inversión administrados por el Gestor y/o la Sociedad Administradora.
- ✓ Aprobar la celebración de operaciones de endeudamiento para el Fondo directa o indirectamente con Afiliadas. Caso en el cual el monto del crédito nunca podrá ser superior al diez por ciento (10%) de los activos del Fondo.

## 07.5 Asamblea de Accionistas

El Fondo contará con una Asamblea de Inversionistas la cual estará constituida por los Inversionistas del Fondo, reunidos con el quórum y en las condiciones establecidas por el. En lo no previsto en el mismo, se aplicarán las normas del Decreto 2555 de 2010 y las del Código de Comercio previstas para la asamblea de accionistas de la sociedad anónima, cuando no sean contrarias a su naturaleza.



## 07.6 Gestor Externo

Visum Capital SAS es el gestor externo no vigilado del FICI Visum Rentas Inmobiliarias, en el marco de lo previsto en el Art. 3.5.1.1.8 del Decreto 2555 de 2010.

Con el propósito de alinear intereses con los inversionistas, el Gestor Externo (o vinculados del mismo o de sus accionistas) es inversionista del FICI con una participación del 8,53% del FICI Visum Rentas Inmobiliarias al cierre del 2022.

### Remuneraciones:

#### Comisión de Gestión

1,7%  
E.A.

del valor patrimonial del Fondo, con un esquema de descuentos de acuerdo con el monto invertido.

#### Comisión de Estructuración

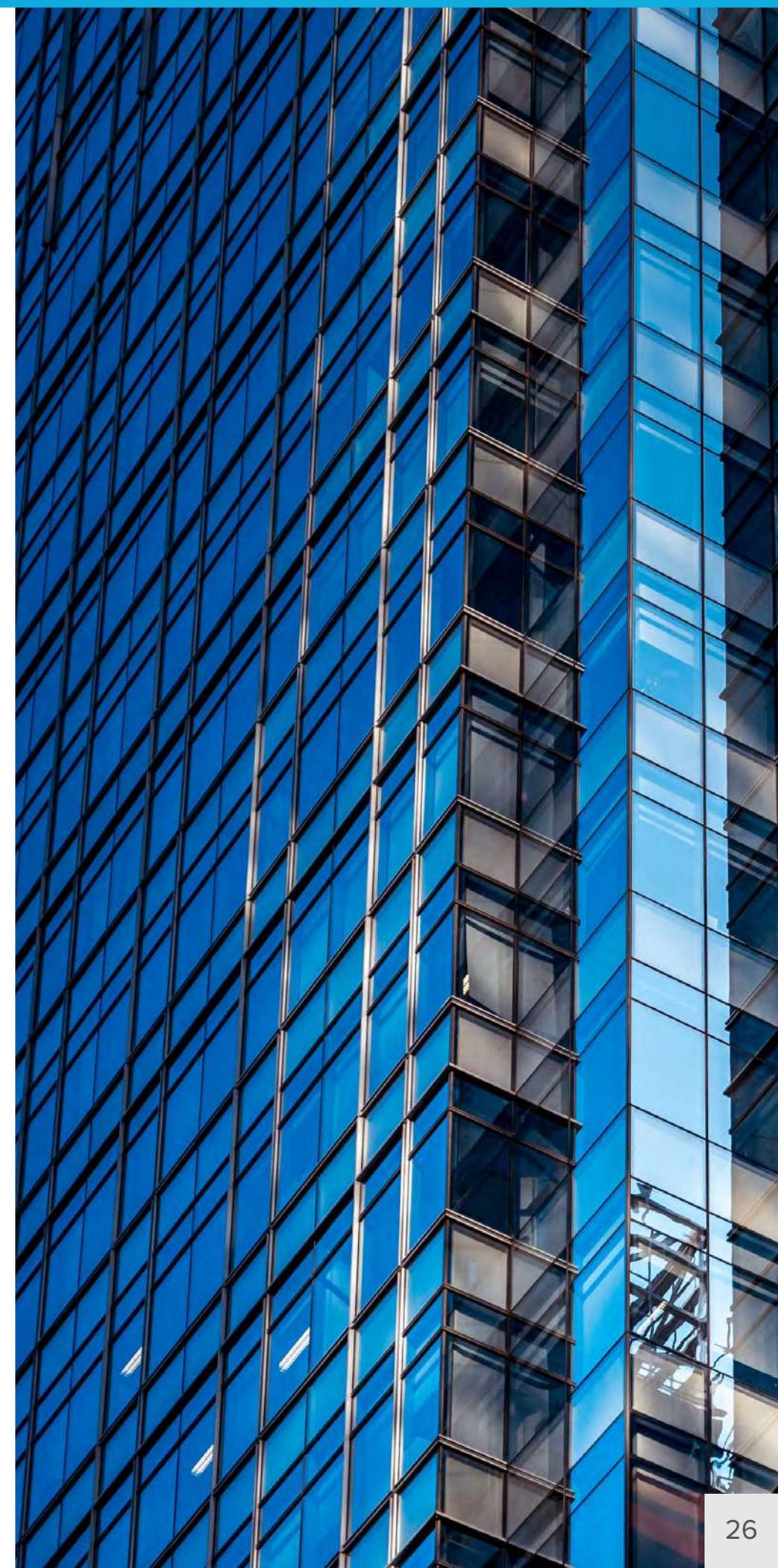
1,5%  
una única  
vez

sobre el aporte inicial de cada inversionista, diferida en 20 años, lo que equivale a

0,075%  
anual

### Descuento en comisión de gestión

Monto Invertido en SMMLV		Descuento %	Comisión de Gestión (E.A.)
Mínimo	Máximo		
0	64.000	0%	1,70%
64.001	128.000	5,90%	1,60%
128.001	256.000	11,80%	1,50%
256.001	512.000	17,60%	1,40%
512.001	768.000	23,50%	1,30%
> 768.000		29,40%	1,20%



# 07.7 Equipo Gerencial - Gestor Externo Visum Capital



**Felipe Encinales - CEO**  
MBA de Harvard. Emprendedor e inversionista. Socio fundador de Inverlink SAS y socio director durante 30 años. CEO de Inverlink Estructuras Inmobiliarias durante los últimos 9 años. Ex Miembro del Consejo de Administración de Operación Sonrisa Internacional. Miembro JD del Fondo de Infraestructura Ashmore Colombia.



**Anuar Pérez - CIO**  
Ms en Real Estate Development MIT. Ingeniero Civil Universidad de los Andes. Gerente General de CCLA Colombia, CCLA Development y CCLA Property Management durante 5 años. Más de 15 años de experiencia en Real Estate.



**Alexandra Ortegón**  
VP Gestión de Activos  
Ingeniera Industrial Universidad Católica. Gerente de Gestión de Activos en Inverlink Estructuras Inmobiliarias durante 8 años. Se desempeñó en el área comercial en diferentes empresas de desarrollo inmobiliario durante 9 años.



**Felipe Ortega**  
Director de Inversiones  
Financiero de la Universidad Externado y posgrado en Finanzas Corporativas CESA. Asociado en Inverlink Estructuras Inmobiliarias. Más de 5 años de experiencia en banca de inversión e inversiones alternativas.



**Alejandra Sánchez**  
Asociada  
Arquitecta con 15 años de trayectoria laboral el sector de la construcción, con amplia experiencia en diseño, desarrollo, interventoría y operación de proyectos inmobiliarios.



**Mayerly Albadan**  
Controller Financiero  
Contadora Pública y especialista en control gerencial corporativo de la universidad del externado con más de 12 años de experiencia en el sector fiduciario.



**Ángela López**  
Director Legal  
Abogada con Master en derecho Inmobiliario y Urbanístico, Universidad Pompeu Fabra (Idec), Gerente Legal Grupo Roble, Directora Legal Q Properties, Asociada área Derecho Inmobiliario firma PHR, con mas de 10 años de experiencia en temas de Real Estate.



**Juan Camilo Montoya**  
Asociado  
Ingeniero Financiero Universidad EIA. Analista de Fund Services en BTG Pactual Colombia durante 2 años.



**Valentina Lozano**  
Analista Sr. Inversiones  
Financiera de la Universidad del Externado. Analista de Inversiones en CCLA por 2 años.



**Germán Garzón - Analista Jr.**  
Economista de la Universidad Jorge a Tadeo Lozano. Analista financiero en BBVA en el área de Corporate and Investment banking durante 1 año.



**Juan Felipe Spataro**  
Practicante  
Administrador de Empresas del CESA. Práctica Profesional 6 meses en la Banca de Inversión de BTG Pactual.

# 08. Catálogo de Activos

## 08.1 Activos Segmento Industria

### CEDI Falabella



Área arrendable estimada **87,000 m<sup>2</sup>**

Participación FICI VISUM **100%**

Dirección  
Parque Industrial  
Potrero Chico, Cota

Cundinamarca



[Ver ubicación](#)

### CEDI Sibaté



Área arrendable **20,670 m<sup>2</sup>**

Participación FICI VISUM **100%**

Dirección  
Km 2 vía Sopo  
Canavita, Sibaté

Cundinamarca



[Ver ubicación](#)

### CEDI Falabella



Área arrendable estimada **87,000 m<sup>2</sup>**

Participación FICI VISUM **100%**

Dirección  
Parque Industrial  
Potrero Chico, Cota

Cundinamarca



[Ver ubicación](#)

### Bodegas- Zona Franca de Occidente



Área arrendable **17,012 m<sup>2</sup>**

Participación FICI VISUM **100%**

Dirección  
Avenida Troncal de  
Occidente 20-85,  
Mosquera

Cundinamarca



[Ver ubicación](#)

### CEDI Tocancipá



Área arrendable **37,993 m<sup>2</sup>**

Participación FICI VISUM **100%**

Dirección  
Parque Industrial Buenos  
Aires, Tocancipá

Cundinamarca



[Ver ubicación](#)

### Celta Lote I



Área arrendable **4,108 m<sup>2</sup>**

Participación FICI VISUM **100%**

Dirección  
Km 7 Autopista  
Medellín Bogotá

Cundinamarca



[Ver ubicación](#)

### Lógica II



Área arrendable **31,736 m<sup>2</sup>**

Participación FICI VISUM **49%**

Dirección  
Autopista Medellín Vía  
Siberia Km.4, Tenjo

Cundinamarca



[Ver ubicación](#)

### Celta Lote II



Área arrendable **3,580 m<sup>2</sup>**

Participación FICI VISUM **100%**

Dirección  
Km 7 Autopista  
Medellín Bogotá

Cundinamarca



[Ver ubicación](#)

### Data Centers ZF



Área arrendable **1,020 m<sup>2</sup>**

Participación FICI VISUM **75%**

Dirección

Carrera 106 # 15 - 25

Cundinamarca



[Ver ubicación](#)

### La Cofradía



Área arrendable **49,246 m<sup>2</sup>**

Participación FICI VISUM **100%**

Dirección

Kilómetro 4.6 vía  
Funza - Cota, Funza

Bogotá



[Ver ubicación](#)

### Bodegas Almacenamiento



Área arrendable **4,814 m<sup>2</sup>**

Participación FICI VISUM **100%**

Dirección

Carrera 65 A # 18  
Urb. Centro  
Industrial

Bogotá



[Ver ubicación](#)

### CEDI Yumbo



Área arrendable **22,888 m<sup>2</sup>**

Participación FICI VISUM **100%**

Dirección

Yumbo, Valle del  
Cauca

Valle del Cauca



[Ver ubicación](#)

### Bodegas- Zona Franca de la Candelaria II



Área arrendable **14,171 m<sup>2</sup>**

Participación FICI VISUM **83,5%**

Dirección

Vía Mamonal Km 9,  
Cartagena

Cartagena



[Ver ubicación](#)

## 08.2 Activos Segmento Oficinas

### Titán Centro Empresarial



Área arrendable **7,169 m<sup>2</sup>**

Participación FICI VISUM **50%**

Dirección  
Carrera 72 No. 80-94

Bogotá



[Ver ubicación](#)

### Call Center ZF



Área arrendable **4,262 m<sup>2</sup>**

Participación FICI VISUM **100%**

Dirección  
Carrera 106 N 15A-25  
IN 123

Bogotá



[Ver ubicación](#)

### Centro de Negocios Calle 125



Área arrendable **3,810 m<sup>2</sup>**

Participación FICI VISUM **100%**

Dirección  
Carrera 9 No. 125-30

Bogotá



[Ver ubicación](#)

### Edificio Terranova 93



Área arrendable **6,460 m<sup>2</sup>**

Participación FICI VISUM **100%**

Dirección  
Calle 93 N 19 -54

Bogotá



[Ver ubicación](#)

### Edificio 14x97



Área arrendable **2,422 m<sup>2</sup>**

Participación FICI VISUM **100%**

Dirección  
Carrera 14 No. 97-63

Bogotá



[Ver ubicación](#)

### Edificio Punto 99



Área arrendable **5,104 m<sup>2</sup>**

Participación FICI VISUM **100%**

Dirección  
Carrera 11A No 98-50

Bogotá



[Ver ubicación](#)

### Centro Internacional de Negocios



Área arrendable **1,972 m<sup>2</sup>**

Participación FICI VISUM **100%**

Dirección  
Calle 93B No. 17-25/49

Bogotá



[Ver ubicación](#)

### Edificio Calle 97



Área arrendable **1,493 m<sup>2</sup>**

Participación FICI VISUM **100%**

Dirección  
Calle 97 No 13-14

Bogotá



 Ver ubicación

### Oficinas Cra 7



Área arrendable **475 m<sup>2</sup>**

Participación FICI VISUM **100%**

Dirección  
Carrera 7 # 71 - 52  
Torre B Piso 15

Bogotá



 Ver ubicación

### Ofi7 Centro Empresarial



Área arrendable **3,007 m<sup>2</sup>**

Participación FICI VISUM **50%**

Dirección  
Carrera 42 # 5 Sur -141

Medellín



 Ver ubicación

### Ofi7 II Centro Empresarial



Área arrendable **2,364 m<sup>2</sup>**

Participación FICI VISUM **100%**

Dirección  
Carrera 42 # 5 Sur -141

Medellín



 Ver ubicación

### Oficinas Tranvía Plaza



Área arrendable **5,279 m<sup>2</sup>**

Participación FICI VISUM **100%**

Dirección  
Calle 48 No. 40 - 14

Medellín



 Ver ubicación

## 08.3 Activos Segmento Comercial

### Titán Centro Comercial



Área arrendable **11,694 m<sup>2</sup>**

Participación  
FICI VISUM **100%**

Dirección  
Carrera 72 No. 80-93

Bogotá



 Ver ubicación

### Centro Comercial Multidrive



Área arrendable **3,376 m<sup>2</sup>**

Participación  
FICI VISUM **100%**

Dirección  
Carrera 59 No 152B -6

Bogotá



 Ver ubicación

### Local El Dorado - Corona



Área arrendable **5,844 m<sup>2</sup>**

Participación  
FICI VISUM **100%**

Dirección  
Av. Calle 26 No 86-84

Bogotá



 Ver ubicación

### Locales Hermes



Área arrendable **955 m<sup>2</sup>**

Participación  
FICI VISUM **100%**

Dirección  
Bogotá D.C., Medellín,  
San Jeronimo(ANT)



 Ver ubicación

## 08.4 Activos Segmento Especializado

### Livinn 18



Área arrendable **7,443 m<sup>2</sup>**

Participación  
FICI VISUM **73,5%**

Dirección  
Carrera 4 No. 17 - 67

Bogotá



 Ver ubicación

### Livinn 21



Área arrendable **7,009 m<sup>2</sup>**

Participación  
FICI VISUM **73,5%**

Dirección  
Carrera 4 No. 20 - 51

Bogotá



 Ver ubicación



---

Visum Capital – Gestor Externo del FICI Visum  
Carrera 7 #71-21 Edificio Av. Chile, Torre A piso 3  
Bogotá, Colombia  
Tel: +57 (601) 307 80 90 ext: 7181  
[www.visumcap.com](http://www.visumcap.com)

Contacto:

**Anuar Perez Escaf**  
CIO

[anuar.perez@visumcap.com](mailto:anuar.perez@visumcap.com)