



VISUM
CAPITAL

Informe
Trimestral
3Q 2022

CEDI Tocancipá
Cundinamarca

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\$1.5 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 290 mil m2 de GLA distribuidos en diferentes segmentos tales como comerciales, industriales y logísticos, oficinas y especializados.

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.

Oficinas Titán Plaza
Bogotá





Lotes Celta
Cundinamarca

Tabla de contenido

01.	Principales cifras	6
02.	Contexto macroeconómico y dinámica del sector inmobiliario	8
03.	Unidades de participación	11
04.	Gestión de portafolio	14
05.	Estrategias de Liquidez	21
06.	Sostenibilidad	22
07.	Catálogo de activos	23

01. PRINCIPALES CIFRAS DEL FICI VISUM RENTAS INMOBILIARIAS

Los resultados al 3Q22 del Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Visum Rentas Inmobiliarias han sido posibles de alcanzar principalmente por la ejecución de diversas estrategias, entre ellas las más importantes:

- 1 Firma de 16 nuevos contratos equivalentes a 54.310 m² (Contratos más representativos: CEDI Yumbo (D1) 22.888 m² y CEDI Tocancipá (TNC) 10.000 m²)
- 2 El 81% de los contratos que estaban por vencerse fueron renovados en su mayoría con mejores condiciones. Dichos contratos renovados equivalen a 83.000 m² (Contratos más representativos: Cofradía (Bodega 5,6,7) 22.000 m², Bodegas Almacenamiento 4.800 m² y TCE 2.600 m²).
- 3 Se logró ocupación del 100% del edificio 14x97 con el cierre de contratos por 1.764 m².
- 4 Diminución significativa de la cartera morosa en un 84% con respecto a 3Q21 logrando estar en los niveles más bajos.

1246
Inversionistas

292.900 m²
(GLA) Área arrendable

30
Activos

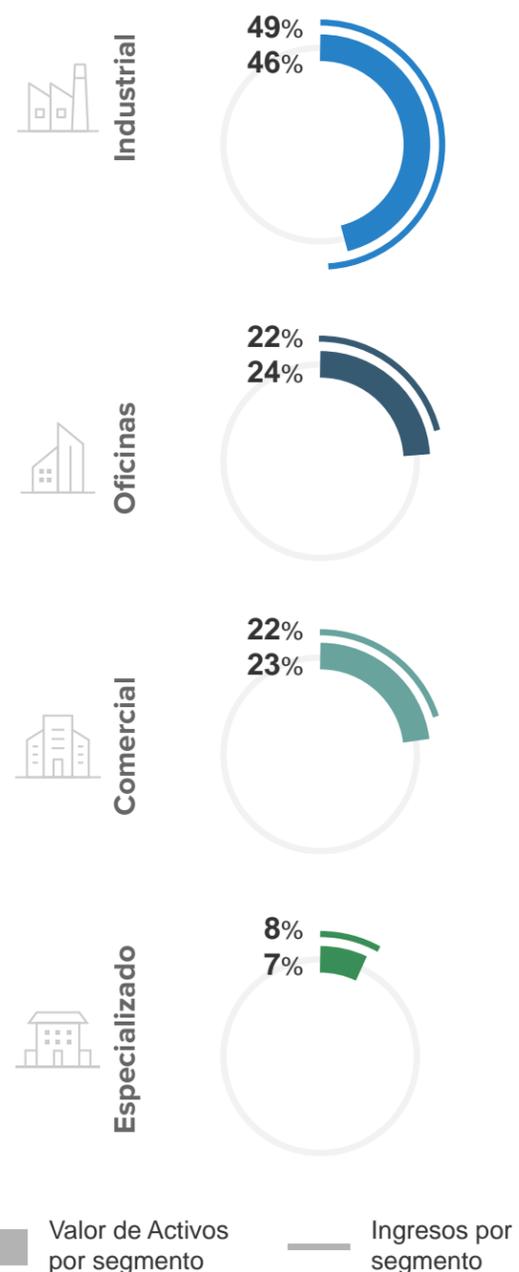


\$1.56 Bill
AuM total

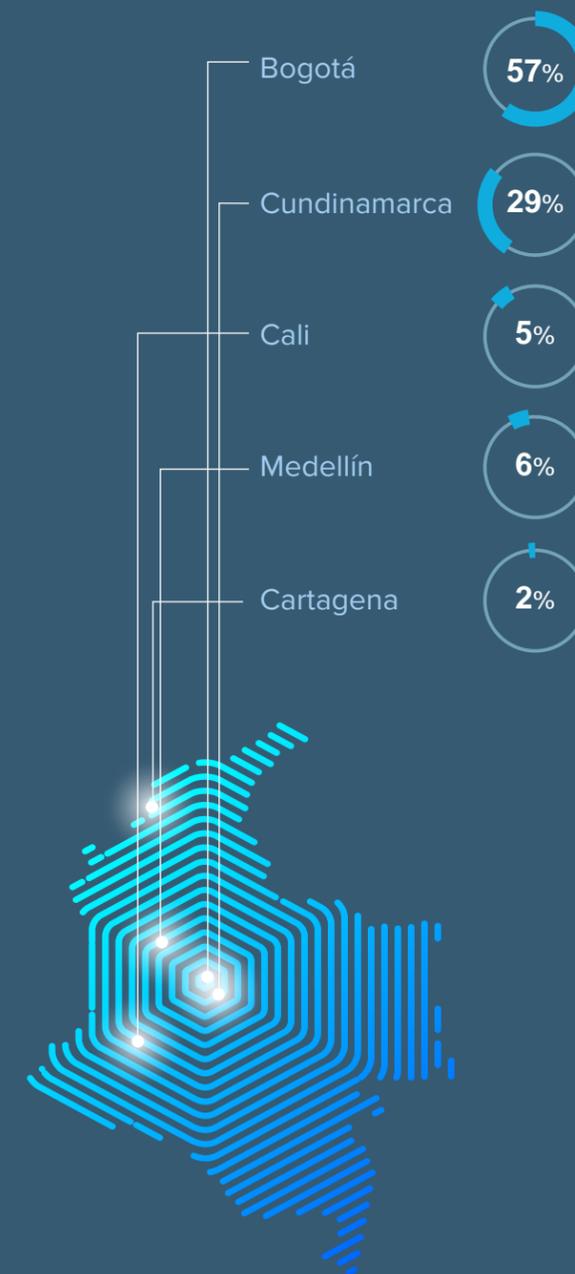
\$1.51 Bill
AuM Inmobiliario

\$1.15 Bill
Patrimonio

Segmentos



Activos por ciudad



Rentabilidad Histórica* (E.A.) al cierre de septiembre 2022

10 años	5 años	3 años	Último año	septiembre 30
10,33%	5,89%	5,08%	4,19%	5,94%

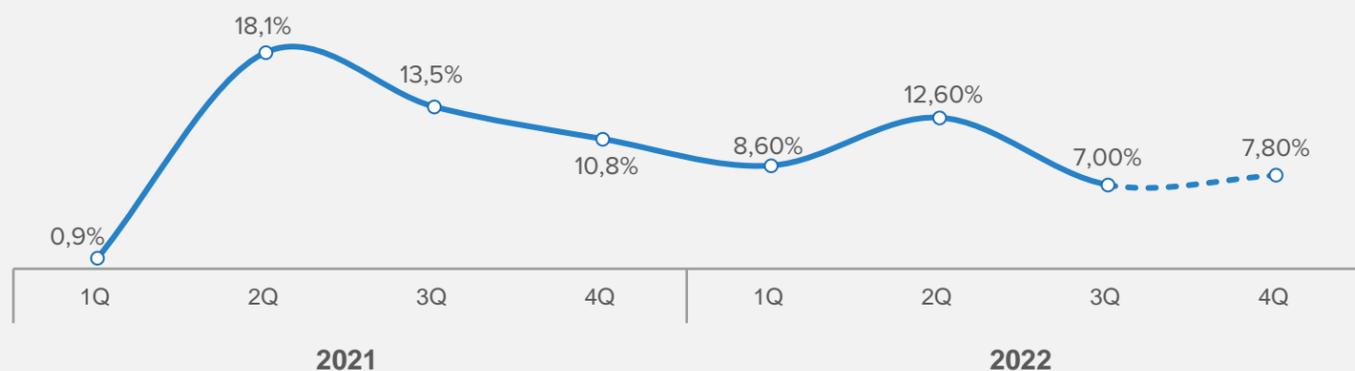
* Rentabilidades previas a la fusión calculadas como promedio ponderado de los fondos predecesores.

02.1 CONTEXTO MACROECONÓMICO

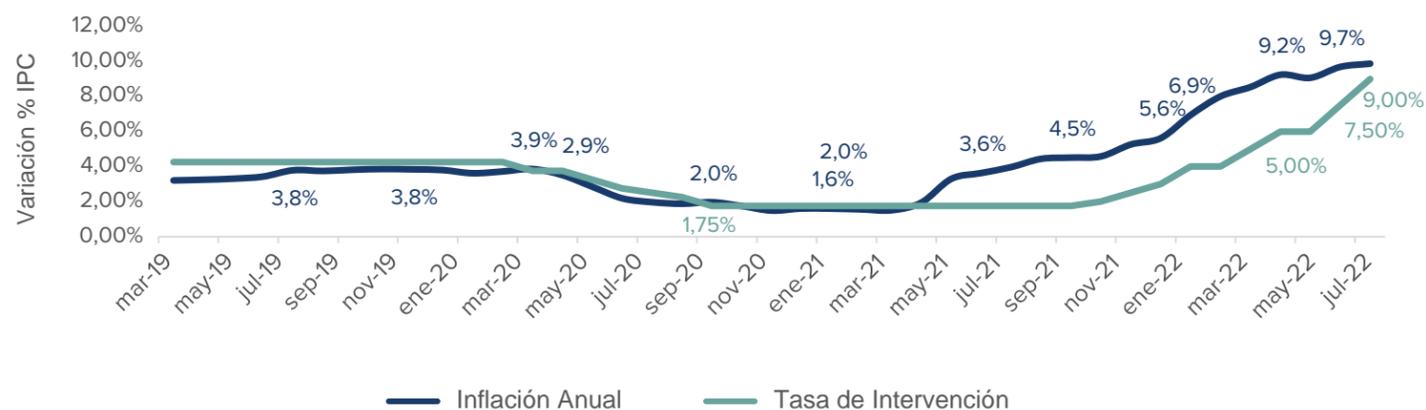
Para el tercer trimestre del 2022 la economía Colombiana sigue superando las expectativas del mercado en muchos de sus indicadores. A pesar de la coyuntura económica que se vive globalmente, Colombia continua mostrando señales alentadoras en el consumo agregado. Como se puede observar en el gráfico para el cierre del 3Q22, Colombia tuvo un crecimiento del PIB del 7% estando +50pbs por encima de las expectativas del mercado (6,50%), adicionalmente y según BTG Pactual, se prevee que Colombia cierre este año con un crecimiento positivo del 7,8% llegando a ser la economía con mejores proyecciones de crecimiento en America Latina (según la calificadora S&P).

De cara al 2023, se prevee que la economía Colombiana empiece a sentir mucho mas los efectos de la coyuntura mundial actual por lo cual, se espera un crecimiento en el 2023 del 1,40% resultado bastante menor a los presentados este año.

Crecimiento Económico Anual



Inflación anual y tasa de intervención



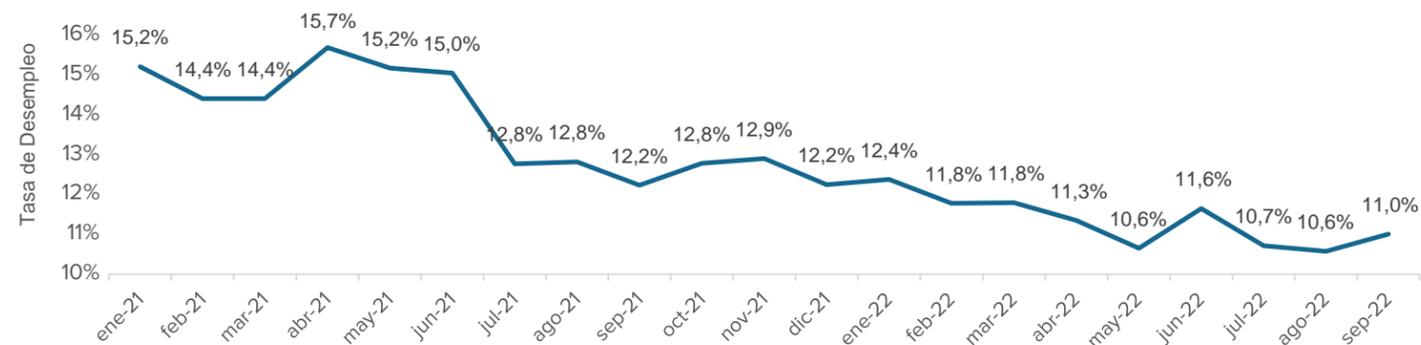
Fuente: DANE, Banco de la República.

Otro de los factores a recalcar en las dinamicas macroeconómicas es la inflación, la cual para el 3Q22 cerró en 11,44% con un incremento de +60pbs con respecto al 2Q22, razón por la cual el Banco de la Republica tomó la decisión de seguir con su politica monetaria restrictiva subiendo la tasa de intervención entre Julio y Septiembre +300pbs hasta llegar a 9% en el mes de Septiembre, decisión que ha sido bien vista por parte tanto de los analistas como de los inversionistas en el mercado reafirmando la confianza en las decisiones del Banco Central.

De cara al 4Q22, el Banco de la República estima que la inflación pueda estar en su último pico llegando a un estimado del 12,27% anual en conjunto con una subida adicional de la tasa de intervención de +100pbs. Después de esto se espera que los efectos de la política monetaria contractiva empiecen a tener efectos positivos en la inflación por lo que se proyecta que en el 2023 se comience a ver el ciclo bajista de la misma.

Por ultimo, la economía Colombiana al cierre del 3Q22 presentó una tasa de desempleo del 11% estando -122pbs por debajo del 3Q21. Como se puede observar, el comportamiento que este indicador ha tenido a lo largo del 2022 sigue reflejando una paulatina recuperación de la economía de los efectos de la pandemia en el mercado laboral el cual fue uno de los indicadores mas golpeado.

Tasa de Desempleo (Serie desestacionalizada)



Colombia tuvo un crecimiento del PIB del 7% al cierre del tercer trimestre, estando +50pbs por encima de las expectativas del mercado (6,50%), adicionalmente y según BTG Pactual, se prevee que Colombia cierre este año con un crecimiento positivo del 7,8% llegando a ser la **economía con mejores proyecciones de crecimiento en América Latina** (según la calificadora S&P)

02.2 DINÁMICA DEL SECTOR

El mercado inmobiliario colombiano al 3Q22 también ha sido uno de los sectores que se ha visto más beneficiado por el comportamiento económico, logrando destacar buenos resultados en segmentos como el industrial, comercial y de oficinas.



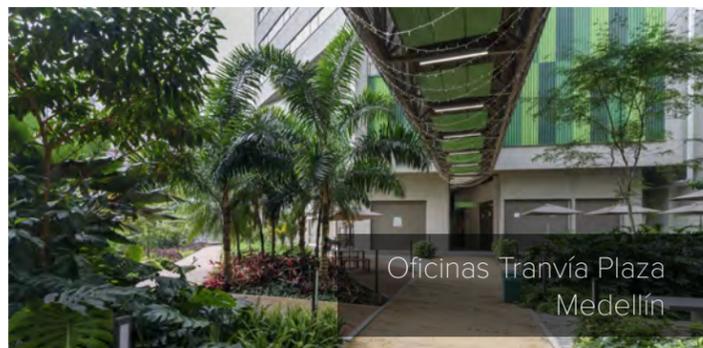
El segmento de oficinas ha sido uno de los segmentos que viene mostrando resultados de recuperación paulatina en lo corrido del 2022, llegando a estar en niveles de disponibilidad en Bogotá del 10,6% comparado con el 3Q21 que fue de 11,3%. Después de haber sido uno de los segmentos en el sector inmobiliario más golpeados por la pandemia, este empieza a recobrar fuerzas por la mejoría en niveles de ocupación y una tendencia de los precios al alza, en Bogotá se logró apreciar una tendencia hacia las ocupaciones de inmuebles con grandes áreas por clientes como call centers y BPO's.



Por otro lado, el segmento industrial de igual manera continuó presentando una dinámica positiva principalmente a causa de la continua y creciente demanda de empresas en el mercado, lo que claramente ha conllevado a la expansión de este segmento inmobiliario y a su rápida acogida. En Bogotá y alrededores, la tasa de disponibilidad logró bajar en el 3Q22 al 7,06% en comparación al 3Q21 en donde estaba en 11,61%.



Por último, el segmento comercial presenta un desarrollo favorable con respecto al anterior trimestre, principalmente justificado por el continuo crecimiento de varios de los emprendimientos generados en tiempos de pandemia aprovechando varios de los incentivos otorgados por el gobierno en su momento para la reactivación de la demanda agregada en el país. El crecimiento es impulsado por la materialización de estos nuevos proyectos por lo que surge la necesidad de espacios comerciales para el desarrollo de los mismos, en la ciudad de Bogotá principalmente la tasa de disponibilidad refleja una recuperación de este sector pasando de 8,31% en el 3Q21 a 6,42% en el 3Q22.



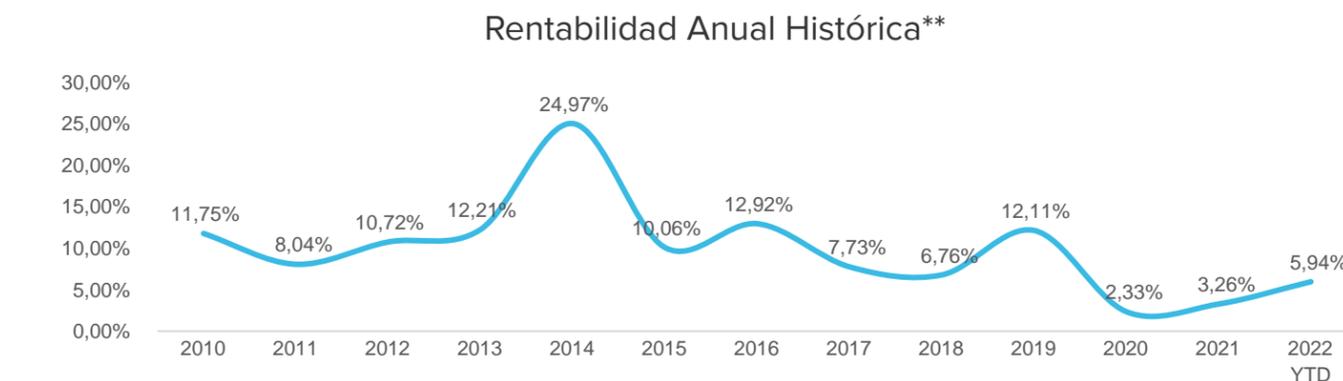
03. UNIDADES DE PARTICIPACIÓN

03.1 Rentabilidad y Distribuciones

En lo corrido del año, el desempeño financiero y operativo del Fondo continuó su senda de buen crecimiento, alcanzando un rendimiento año corrido del 5,94% EA frente a 3,26% del cierre del 2021. El aumento del rendimiento se dio principalmente por la recuperación de los niveles de ocupación que estabilizan los ingresos (Ver sección 4.1), y el impacto positivo en la valoración de los avalúos realizados hasta el momento (60% del portafolio se encuentra valorado a este corte) (Ver sección 4.3 Avalúos).

En el tercer trimestre el Fondo realizó una redención parcial anticipada (distribución de recursos a todos los inversionistas) equivalente a 0,54% del valor de unidad al cierre de 2021, acumulando a la fecha un 1,39% de rendimiento total sobre patrimonio con corte a 31 de diciembre de 2021.

Es importante resaltar que el Fondo Visum no actualiza el valor de los activos inmobiliarios de manera diaria con la UVR (a pesar de que esta es la práctica común en el mercado para la mayoría de los otros Fondos Inmobiliarios). Para Visum, la actualización se realiza solamente en el momento en que registra el resultado de los avalúos de manera anual para cada uno de sus activos inmobiliarios. Este factor se debe tener en cuenta a la hora de comparar las rentabilidades del Fondo Visum con las de otros vehículos inmobiliarios.



** 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

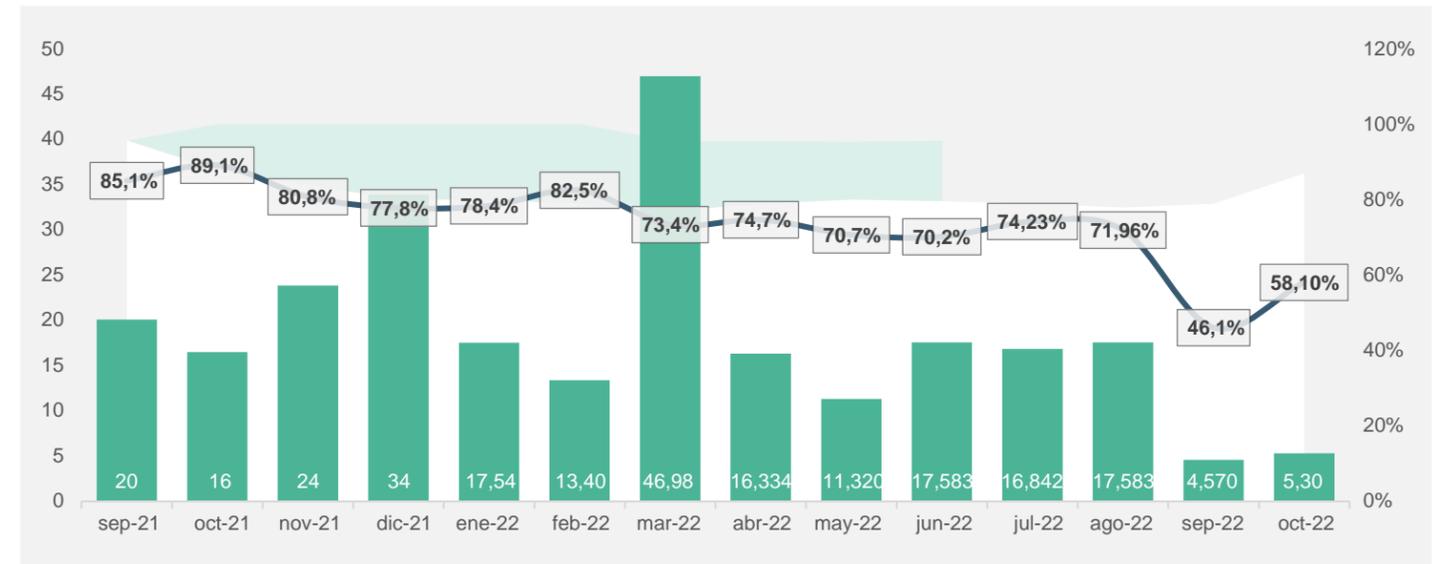
Las condiciones de liquidez del mercado de títulos de naturaleza inmobiliaria se han visto afectado por las condiciones de menor liquidez del mercado. El tercer trimestre del año el volumen transado de las principales alternativas inmobiliarias del mercado se situó en COP 39 mil millones, que representa una disminución del 36% frente al mismo trimestre del 2021 y una disminución del 14% frente al trimestre inmediatamente anterior. El precio promedio de los títulos transados disminuyó para las principales alternativas inmobiliarias, situación que se ha venido profundizando por la condición de iliquidez del mercado.

Volumen Trimestral Transado de Principales Alternativas Inmobiliarias (COP Miles de Millones)

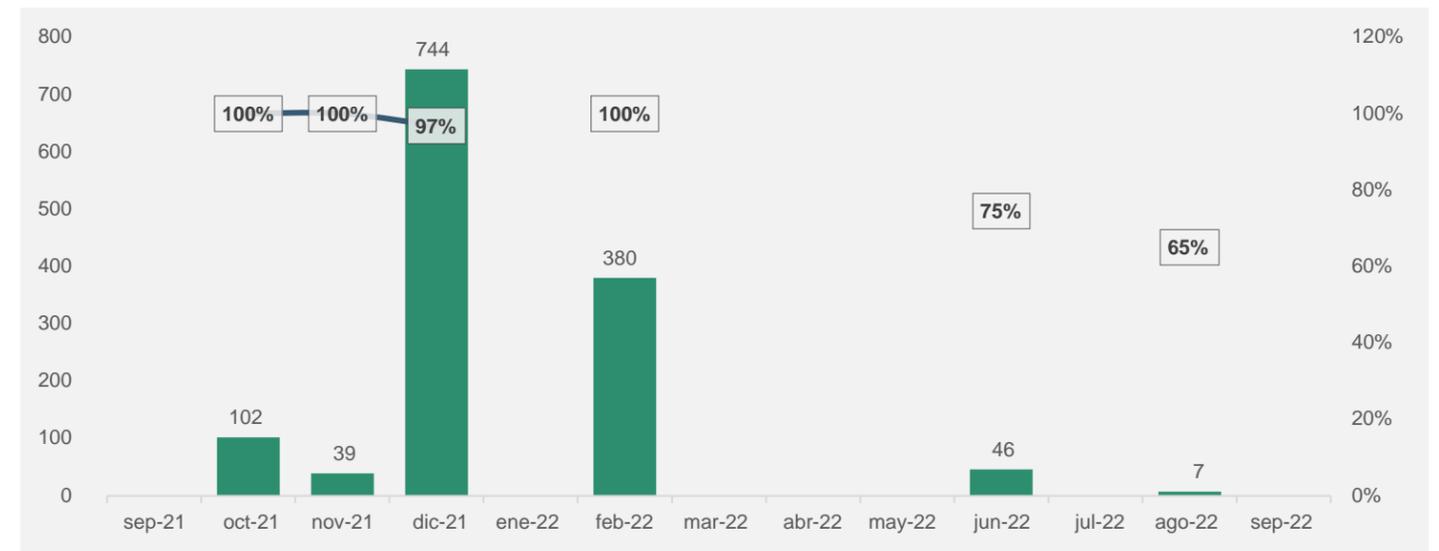


Fuente: Bolsa de Valores de Colombia.

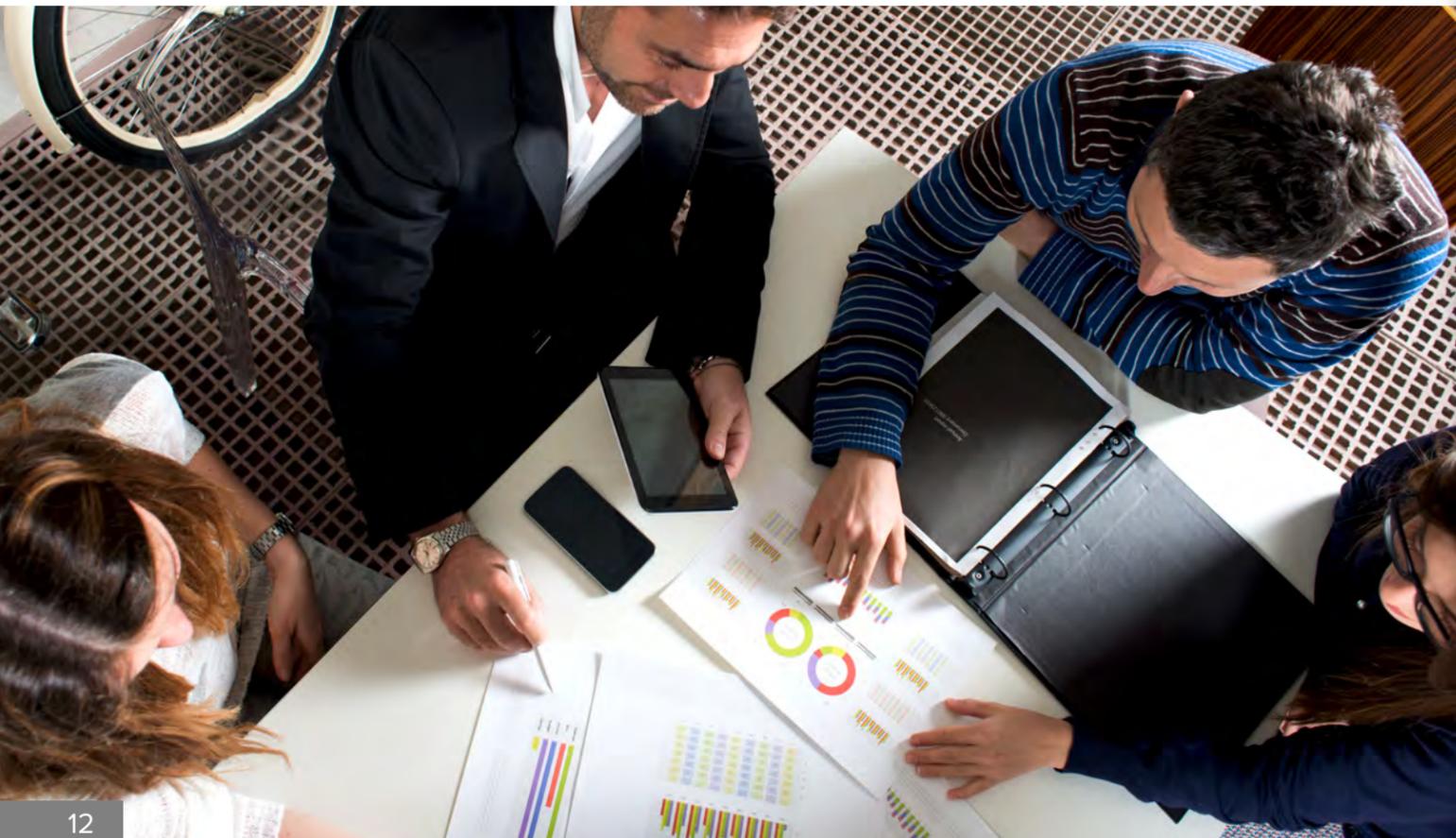
Volumen y precio promedio principales alternativas inmobiliarias locales



Volumen y precio promedio FICI Visum



■ Rango de transacción
■ Monto Transado (COP Miles de Millones)
— Precio Promedio



04. GESTIÓN DEL PORTAFOLIO

04.1 Vacancia

En lo corrido del año se han logrado colocaciones de 54.310 m², lo cual marca un hito operativo del portafolio en contraste con los 14.294 m² colocados en todo el 2021. Los segmentos industriales, y oficinas concentran las mayores colocaciones, mientras los segmentos comercial y especializado han logrado colocaciones de espacios vacantes en menor escala.

Para el 3Q22, se observa un decrecimiento significativo de la vacancia del portafolio en su mayoría del segmento industrial, especializado y comercial, dicha disminución se ha debido a:

Vacancia Económica del portafolio del FICI Visum



- **Segmento Industrial:** En lo corrido del tercer trimestre del 2022 el segmento industrial fue uno de los más beneficiados en términos de colocación y por consiguiente disminución de la vacancia, pasando de niveles del 6% hasta el 1,7% siendo una reducción neta del 72%. Dicha reducción se logra principalmente gracias al arrendamiento de 22.800m² en el CEDI de Yumbo por parte de D1 con un contrato de arriendo con duración de 15 años, y el arrendamiento parcial de 10.000m² en el CEDI de Tocancipá por parte de TNC con una duración de 1 año.

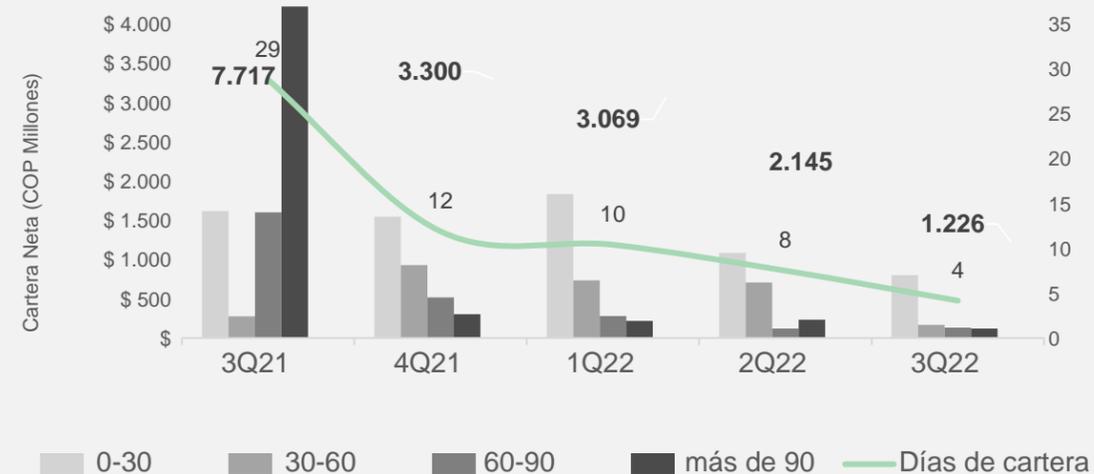
- **Segmento de Oficinas:** Por el lado del segmento de oficinas, en el tercer trimestre del año se logró la firma del de 1.764m² en total en el edificio 14x97 con los arrendatarios Dyninno y Virgin con una duración de 5 años logrando así una ocupación del 100% en este activo, adicionalmente se logró en el mes de septiembre el arrendamiento de 870 m² en Punto 99 a Kom Care con una duración de 44 meses.

- Por último, el segmento especializado (residencias estudiantiles) ha presentado disminución de la vacancia gracias a la estabilización del modelo de retorno a la presencialidad de las universidades.

04.2 Cartera

Para el tercer trimestre del año en curso, se logra cerrar con una cartera de COP 1.226M teniendo una disminución del 84% con respecto al 3Q21 la cual era de COP 7.717, dicha disminución obedece a la buena gestión y administración que el fondo ha desarrollado con cada uno de sus clientes, dicha cartera se concentra principalmente en retrasos de pago en un plazo de 0-30 específicamente con clientes del segmento industrial.

Cartera Neta FICI Visum



04.3 Avalúos

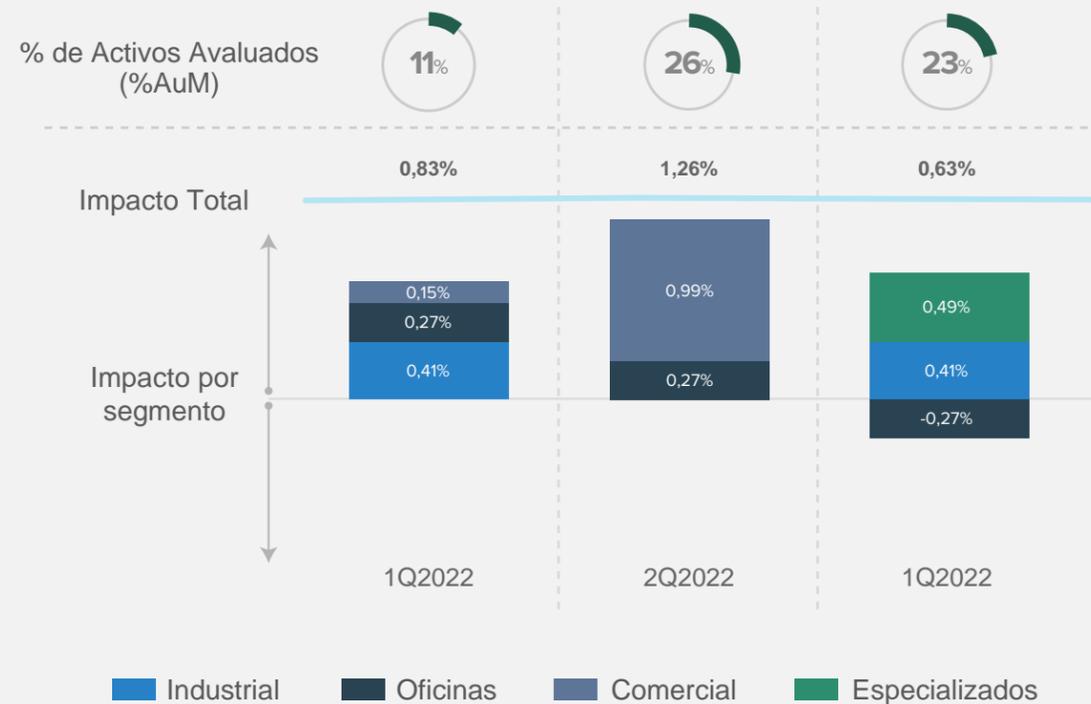
Al 3Q22, el Fondo ha realizado avalúos para 11 de los 32 activos del Fondo que representan el 40% del valor del portafolio. El Fondo realiza por lo menos un avalúo para cada activo del portafolio de manera anual, sin embargo, sigue la política de distribuir la totalidad de los avalúos en cada trimestre del año, de manera que no se generen impactos únicos al valor de unidad y se logren registrar avalúos para la totalidad de los activos cada año.

El resultado de este trimestre fue positivo en la mayoría de los segmentos. El segmento de mayor valorización fue el segmento especializado con una valorización de 0,49%, mientras los activos del segmento industrial se valorizaron 0,41%. En oficinas se tuvo una desvalorización del 0,27%, con un impacto ponderado de todos los activos valorados positivo de 0,63% en la rentabilidad del fondo.

Los avalúos 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 y evalúan variables como ingresos, valor de activos comparables, y costo de construcción.

(Ver: sección Rentabilidad 3.1)

Impacto de Avalúos en la Rentabilidad del FICI Visum



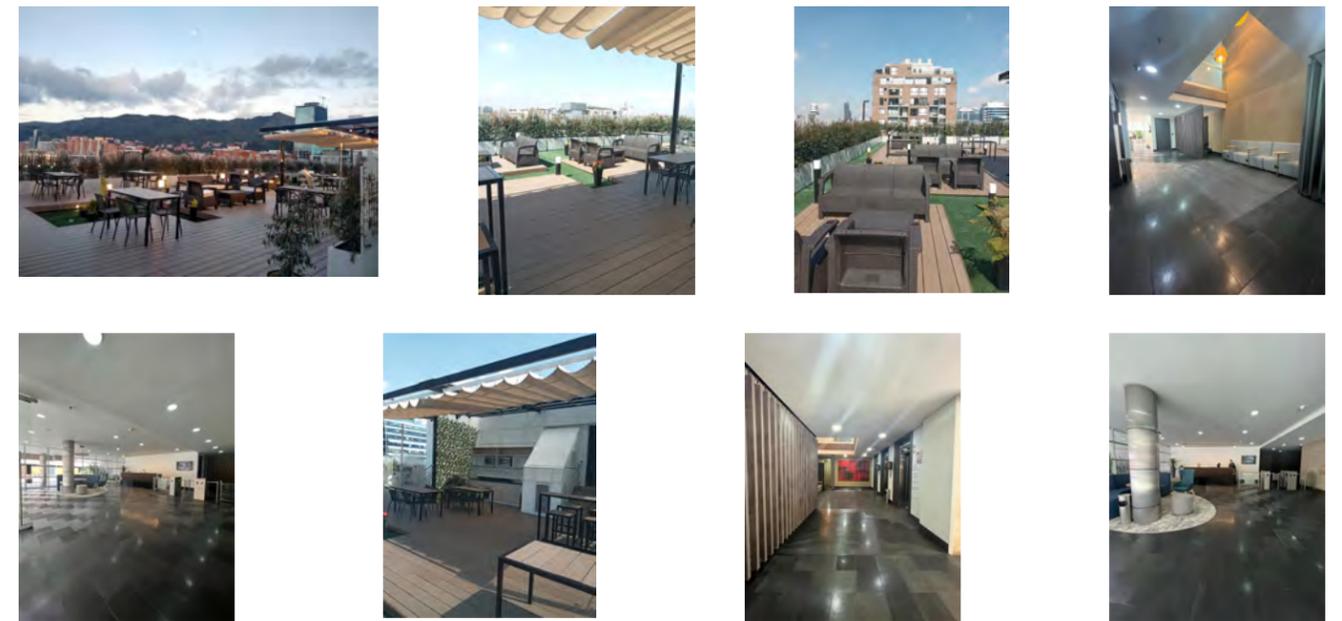
04.4 Repontencialización de Activos

Dentro del mercado inmobiliario y del portafolio del fondo, uno de los segmentos que más fue golpeado en la pandemia fue el segmento de oficinas. Su recuperación ha traído una serie de cambios y exigencias por parte de los arrendatarios debido a las nuevas dinámicas que se tienen para el trabajo en oficina. Con el fin de afrontar este nuevo reto, el fondo ha empezado a materializar una serie de estrategias que satisfagan las nuevas demandas y necesidades por parte de los arrendatarios, específicamente a través de la repontencialización de los activos para brindar una mejor experiencia y que las empresas tengan así elementos de motivación y bienestar con sus empleados.

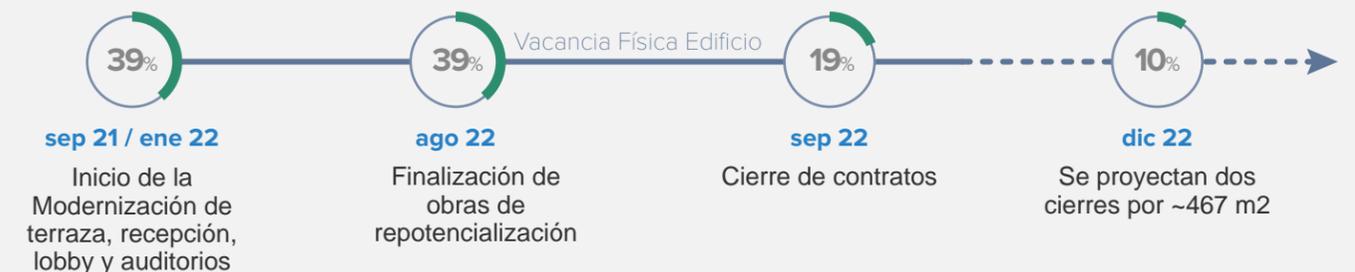
A continuación, detallamos dos casos de éxito que hemos implementado en ese sentido:

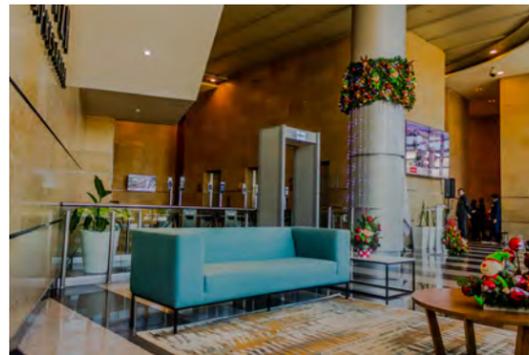
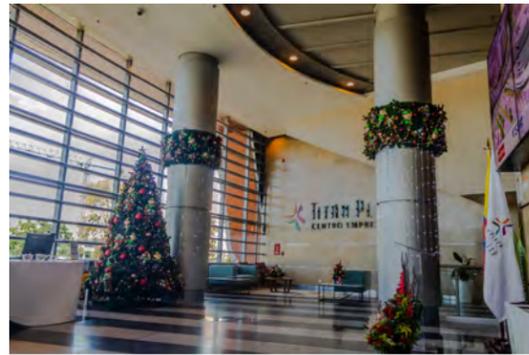
P99

Para el edificio P99, la estrategia estuvo basada en la renovación de espacios comunes como lo son la terraza, el lobby, la recepción y el auditorio, con el fin de poder brindar espacios más modernos y útiles para ofrecer una mejor experiencia de oficina a cada uno de los empleados que ocupan el activo, a su vez con esta estrategia se busca avanzar en una paulatina disminución de la vacancia.



La renovación y modernización de espacios en el edificio ha permitido:





Por el lado de Titan Centro Empresarial dicha estrategia de igual forma está encaminada en la modernización del lobby y auditorio, la instalación de paneles solares y el mejoramiento de la iluminación, todo lo anterior con el objetivo de poder ofertar el activo de una manera más llamativa en el mercado y responder a las diversas demandas que los arrendatarios solicitan. Dichos arreglos han sido posibles gracias a las utilidades de ejercicios acumuladas de la misma copropiedad, al igual que en Punto 99, por lo que no implica un mayor gasto para el Fondo.

04.5 Endeudamiento

En cuanto a la gestión de la deuda, el Fondo continúa centrando 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:

- Aumento de costo ponderado de la deuda producto de la coyuntura económica actual ya que indicadores como el IBR o IPC siguen aumentando.
- Los niveles de endeudamiento se han mantenido estables con un loan-to-value* alrededor del 26% de los activos inmobiliarios. En su estrategia actual, el Fondo busca optimizar su deuda con un plan de amortizaciones tipo bullet (el principal se paga en el vencimiento), lo que le permitirá contar con mayor flujo de caja para distribuir a los inversionistas.
- Paulatina disminución del vencimiento promedio de 0,53 años. Esto sin ningún vencimiento importante en el corto plazo, lo que aleja el riesgo de refinanciación.

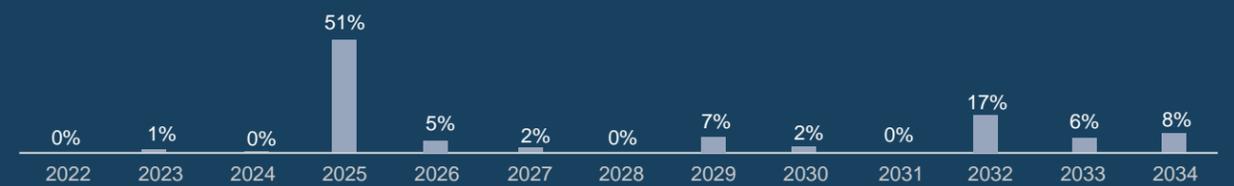
Tanto el nivel de endeudamiento, tasas de referencia, como la modalidad de pago de la deuda se evalúan permanentemente ante la coyuntura y expectativas.

*loan to value: corresponde al endeudamiento del Fondo con respecto al valor total de los activos inmobiliarios.

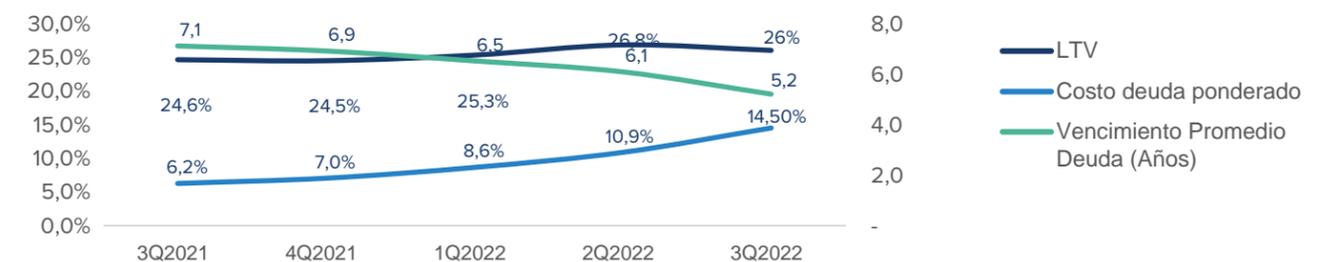
Composición de la deuda por tasa de referencia



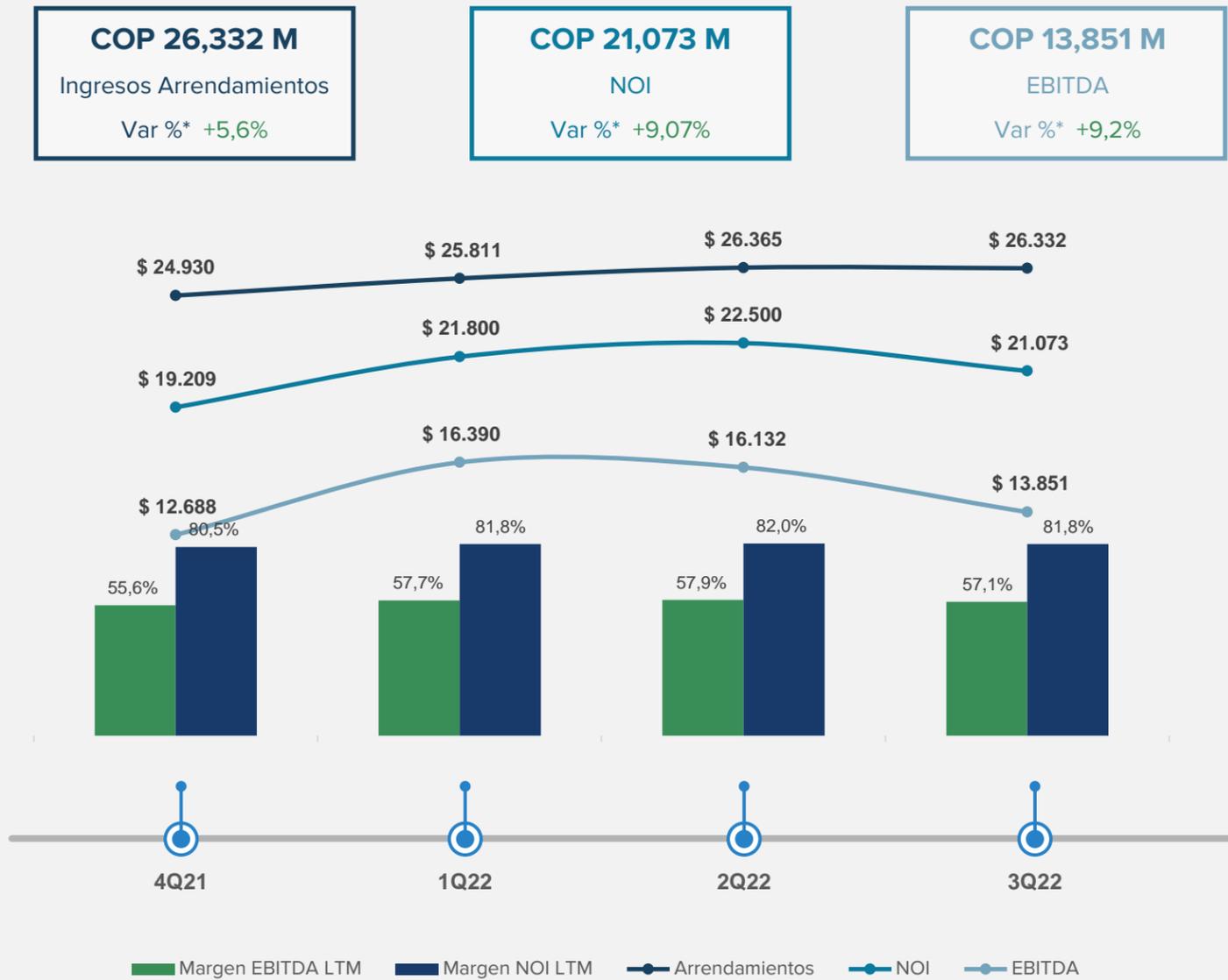
Composición de la deuda por vencimiento



Evolución Indicadores de Endeudamiento



04.4 Resultados del Portafolio

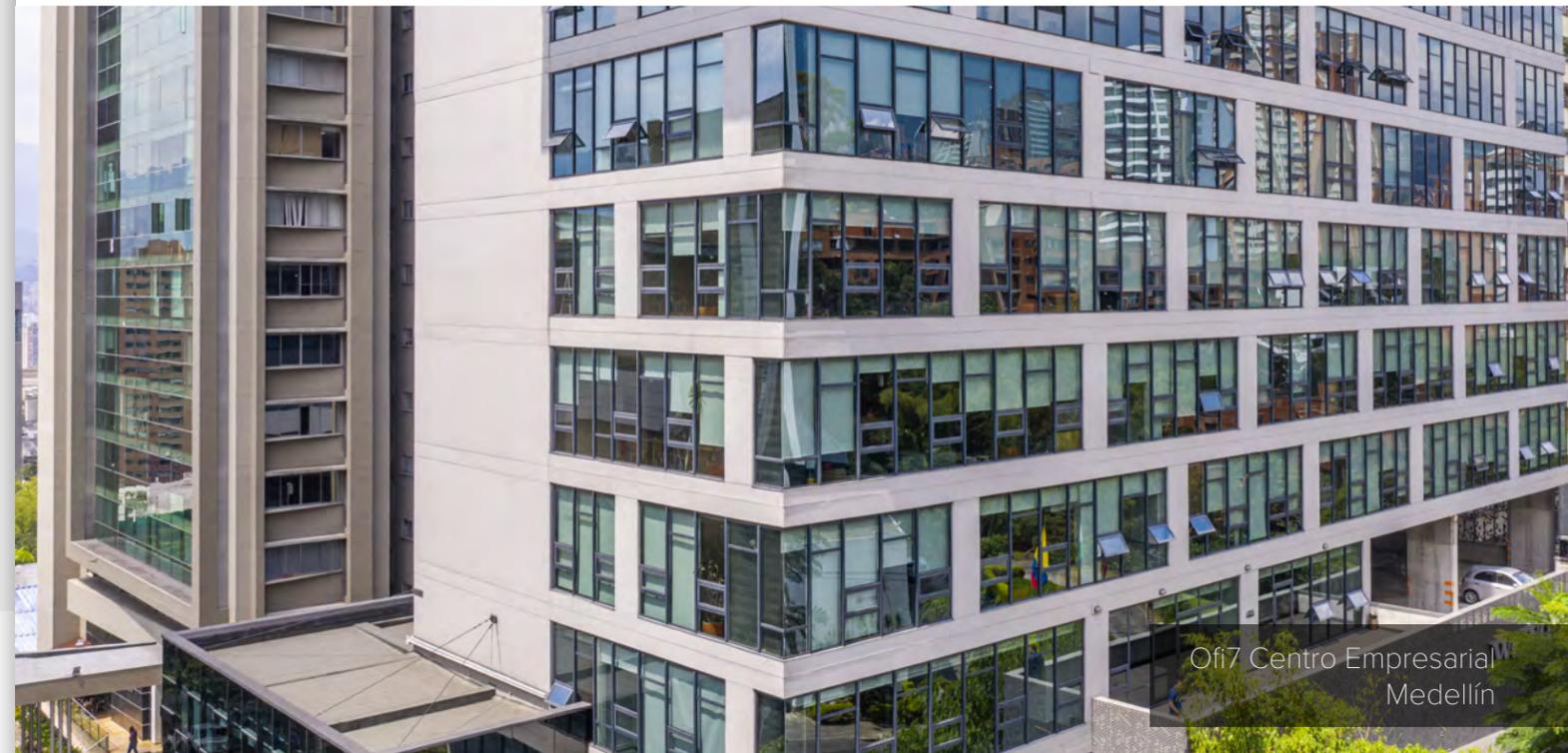


*Variación con respecto al 4Q21

Para el tercer trimestre del año y teniendo en cuenta la coyuntura económica actual, el desempeño que el portafolio ha tenido logra reflejar fielmente los resultados financieros satisfactorios del mismo. En lo corrido del 3Q22, el fondo logró tener un aumento del +9,07% y 9,2% del NOI y EBITDA respectivamente en comparación con el 4Q21, dichos resultados han sido impulsados principalmente por las diversas estrategias de colocación y la paulatina disminución de la cartera morosa, así como la gestión de reducción de gastos. Cabe aclarar que los resultados del 3Q22 tuvieron en cuenta comisiones puntuales de estructuración del crédito con la IFC y el leasing con Bancolombia.

05. ESTRATEGIAS DE LIQUIDEZ

El Gestor desde finales del año anterior identificó la necesidad de estructurar una estrategia de reciclaje de capital que permitiera acceder a las mejores fuentes de recursos disponibles y hacer el mejor uso de estos ante un entorno que ha venido presentado condiciones limitadas de liquidez y baja probabilidad de obtener recursos de capital nuevo en el corto plazo, sumado al escenario de incremento en las tasas de referencia. Como parte de la generación de fuentes de ingresos, se estableció un programa de desinversiones de activos del portafolio que se ha venido implementando a través de este año de manera positiva y en donde se pudo identificar en primera ronda un interés bajo por activos de oficinas y bodegas de poca escala, pero se logró materializar la venta de un par de lotes del segmento industrial y un tercer lote con vocación comercial. Para 2023, se proyecta continuar con esta estrategia.



Ofi7 Centro Empresarial
Medellín

06. ESG (Environmental, Social & Governance)

A través del análisis de materialidad realizado de manera interna y externa a las partes interesadas de la organización, se definieron los objetivos de desarrollo sostenible -ODS- cuya concepción refiere a los compromisos pactado por las naciones para un mejor futuro sostenible para todos. Dentro de la organización, se establecieron los siguientes ODS: 7 energía asequible y no contaminante; 8 trabajo decente y crecimiento económico; 11 ciudades y comunidades sostenibles; 12 producción y consumo responsable; 13 acción por el clima; 16 paz, justicia e instituciones sólidas; 17 alianzas para lograr los objetivos. A través de los anteriores objetivos se desarrollará la estrategia de sostenibilidad de Visum para su implementación a partir del 2023.

En el mismo camino, Visum Capital será el primer fondo inmobiliario en Colombia en ser parte del programa de Green Pathways For Real Estate Portafolios -GRIP- desarrollado por el IFC en el cual se definirán las estrategias de descarbonización de portafolio. A la fecha, se ha realizado la visita y determinado las estrategias preliminares del 71% de los activos, donde se reflejan opciones como la instalación de paneles solares para la reducción de consumo de energía; la instalación de dimerizadores para los controles de iluminación; y cambios de refrigerante para la reducción de la huella de carbono entre otros.



IFC Corporación Financiera Internacional
GRUPO BANCO MUNDIAL
Creamos Mercados, Creamos Oportunidades

IFC y el fondo inmobiliario colombiano Visum se asocian para desarrollar un plan integral para la descarbonización de su cartera.

IFC es la mayor institución para el desarrollo a nivel global focalizada en el sector privado en países en desarrollo. IFC, miembro del Grupo Banco Mundial, promueve el desarrollo económico y mejora las vidas de las personas al incentivar el crecimiento del sector privado en los países en desarrollo. Conoce más en <https://www.ifc.org/>

07. CATÁLOGO DE ACTIVOS

07.1 Activos segmento industria



CEDI Falabella

Área arrendable estimada 87,000 m²

Participación FICI VISUM 100%



Dirección
Parque Industrial Potrero Chico, Cota
Cundinamarca

Ver ubicación



CEDI Tocancipá

Área arrendable 37,993 m²

Participación FICI VISUM 100%



Dirección
Parque Industrial Buenos Aires, Tocancipá
Cundinamarca

Ver ubicación



Lógica II

Área arrendable 31,736 m²

Participación FICI VISUM 49%



Dirección
Autopista Medellín Vía Siberia Km.4, Tenjo
Cundinamarca

Ver ubicación



CEDI Sibaté

Área arrendable 20,670 m²

Participación FICI VISUM 100%



Dirección
Km 2 vía Sopo Canavita, Sibaté
Cundinamarca

Ver ubicación





Bodegas- Zona Franca de Occidente

[Ver ubicación](#)

Área arrendable 17,012 m²

Participación FICI VISUM 100%

Dirección
Avenida Troncal de Occidente 20-85, Mosquera
Cundinamarca



Celta Lote I

[Ver ubicación](#)

Área arrendable 4,108 m²

Participación FICI VISUM 100%

Dirección
Km 7 Autopista Medellín Bogotá
Cundinamarca



Celta Lote II

[Ver ubicación](#)

Área arrendable 3,580 m²

Participación FICI VISUM 100%

Dirección
Km 7 Autopista Medellín Bogotá
Cundinamarca



Data Centers ZF

[Ver ubicación](#)

Área arrendable 1,020 m²

Participación FICI VISUM 75%

Dirección
Carrera 106 # 15 - 25
Cundinamarca



La Cofradía

[Ver ubicación](#)

Área arrendable 49,246 m²

Participación FICI VISUM 100%

Dirección
Kilómetro 4.6 vía Funza - Cota, Funza
Bogotá



Bodegas Almacenamiento

[Ver ubicación](#)

Área arrendable 4,814 m²

Participación FICI VISUM 100%

Dirección
Carrera 65 A # 18 Urb. Centro Industrial
Bogotá



CEDI Yumbo

[Ver ubicación](#)

Área arrendable 22,888 m²

Participación FICI VISUM 100%

Dirección
Yumbo, Valle del Cauca
Valle del Cauca



Bodegas- Zona Franca de la Candelaria II

[Ver ubicación](#)

Área arrendable 14,171 m²

Participación FICI VISUM 83,5%

Dirección
Vía Mamonal Km 9, Cartagena
Cartagena



07.2 Activos Segmento Oficinas



Titán Centro Empresarial

[Ver ubicación](#)

Área arrendable 7,169 m²

Participación FICI VISUM 50%

Dirección
Carrera 72 No. 80-94

Bogotá



Edificio Terranova 93

[Ver ubicación](#)

Área arrendable 6,460 m²

Participación FICI VISUM 100%

Dirección
Calle 93 N 19 -54

Bogotá



Edificio Punto 99

[Ver ubicación](#)

Área arrendable 5,104 m²

Participación FICI VISUM 100%

Dirección
Carrera 11A No 98-50

Bogotá



Call Center ZF

[Ver ubicación](#)

Área arrendable 4,262 m²

Participación FICI VISUM 100%

Dirección
Carrera 106 N 15A-25
IN 123

Bogotá



Centro de Negocios Calle 125

[Ver ubicación](#)

Área arrendable 3,810 m²

Participación FICI VISUM 100%

Dirección
Carrera 9 No. 125-30

Bogotá



Edificio 14x97

[Ver ubicación](#)

Área arrendable 2,422 m²

Participación FICI VISUM 100%

Dirección
Carrera 14 No. 97-63

Bogotá



Centro Internacional de Negocios

[Ver ubicación](#)

Área arrendable 1,972 m²

Participación FICI VISUM 100%

Dirección
Calle 93B No. 17-25/49

Bogotá



Edificio Calle 97

[Ver ubicación](#)

Área arrendable 1,493 m²

Participación FICI VISUM 100%

Dirección
Calle 97 No 13-14

Bogotá



Oficinas Cra 7

[Ver ubicación](#)

Área arrendable 475 m²

Participación FICI VISUM 100%

Dirección
Carrera 7 # 71 - 52
Torre B Piso 15

Bogotá





Ofi7 Centro Empresarial

[Ver ubicación](#)

Área arrendable 3,007 m²

Participación FICI VISUM 50%

Dirección
Carrera 42 # 5 Sur -141

Medellín



Ofi7 II Centro Empresarial

[Ver ubicación](#)

Área arrendable 2,364 m²

Participación FICI VISUM 100%

Dirección
Carrera 42 # 5 Sur -141

Medellín



Oficinas Tranvía Plaza

[Ver ubicación](#)

Área arrendable 5,279 m²

Participación FICI VISUM 100%

Dirección
Calle 48 No. 40 - 14

Medellín



07.3 Activos Segmento Comercial



Titán Centro Comercial

[Ver ubicación](#)

Área arrendable 11,694 m²

Participación FICI VISUM 100%

Dirección
Carrera 72 No. 80-93

Bogotá



Local El Dorado - Corona

[Ver ubicación](#)

Área arrendable 5,844 m²

Participación FICI VISUM 100%

Dirección
Av. Calle 26 No 86-84

Bogotá



Centro Comercial Multidrive

[Ver ubicación](#)

Área arrendable 3,376 m²

Participación FICI VISUM 100%

Dirección
Carrera 59 No 152B -6

Bogotá



Locales Hermes

[Ver ubicación](#)

Área arrendable 955 m²

Participación FICI VISUM 100%

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

Bogotá



07.4 Activos Segmento Especializado



Livinn 18

Área arrendable 7,443 m²

Participación FICI VISUM 73,5% 

Dirección

Carrera 4 No. 17 - 67

Bogotá

 Ver ubicación



Livinn 21

Área arrendable 7,009 m²

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

Contacto:

Anuar Perez Escaf

CIO

anuar.perez@visumcap.com