VISUM
CAPITAL

Informe **Anual** 2024

CEDI Future

Área arrendable 93,500 m²

Participación FICI VISUM 100%

Cundinamarca

Palabras CEO - VISUM CAPITAL (Gestor Externo FICI Visum)

Estimados inversionistas, socios y clientes:

El año 2024 representó la materialización y ratificación del punto de inflexión que veníamos buscando. Logramos superar una barrera en términos de rentabilidad, alcanzando una ventaja importante sobre la inflación y acercándonos a nuestra promesa de valor del IPC + 6, de la cual nos habíamos distanciado. Estos avances significativos se dieron principalmente gracias al fortalecimiento de los resultados operativos de los activos del portafolio, la optimización de la estructura de capital mediante desinversiones estratégicas y la entrada en operación del CEDI Future, uno de los Centros de Distribución más importantes del país, con un área de 93.500 m^2, que representa más del 20% de los ingresos del fondo y que contribuyó significativamente a los resultados año.

Otro punto importante fue la disminución en +400 pbs el costo de la deuda del Fondo frente al punto más alto en 2023, lo que nos permitió contar con un entorno más favorable en términos de la deuda. Esto, junto al resultado del reciclaje de capital bajo la cual desinvertimos cerca de 300,000 millones equivalente a más del 15% de nuestro portafolio en los últimos 18 meses. Como resultado de todo lo anterior, el fondo pudo aumentar de forma significativa la distribución de rendimientos que se ubicó en el 3.5%.

La puesta en operación del CEDI Future marcó un hito en el país y fortaleció nuestra especialización en el segmento logístico, que hoy representa más del 60% del total de los activos del portafolio. Este avance también impulsó los resultados operativos, logrando un incremento cercano al 13% en el valor de la renta por m^2 y un crecimiento del 16% en los ingresos anuales. Gracias a esto, pasamos de un margen de ingresos netos operacionales del 79% al 82%, alcanzando una rentabilidad cercana al 9%.

Nos queda un reto muy importante, la búsqueda de liquidez en el mercado secundario, que ha sido una preocupación para algunos inversionistas. Si bien este es un mercado público sobre el que no tenemos control directo, nuestro compromiso está en incentivar la participación y la profundidad del mercado. Durante 2024 trabajamos en una importante iniciativa: la implementación de un programa de recompra de unidades, que anteriormente no era viable y ahora es una realidad. En 2025 se ejecutará el primer programa de recompra.

Finalmente, en el 2025 continuaremos con nuestra estrategia de reciclaje de capital, la cual vemos como una fuente que genera valor para nuestros inversionistas, sin perder de vista de que somos un fondo de rentas de largo plazo. Asimismo, seguiremos trabajando para acercarnos a mejores resultados, con la meta de alcanzar una rentabilidad superior al 10% y una distribución de rendimientos mayor al 4%.

Cordial saludo,

ANUAR PÉREZ ESCAF

El Fondo

Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Visum Rentas Inmobiliarias

El FICI Visum Rentas Inmobiliarias (el “Fondo”), se creó desde febrero de 2020, producto de la búsqueda de objetivos puntuales que favorecieran a los inversionistas, como lo son lograr una mayor escala, diversificación y liquidez en el mercado, como consecuencia 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.

El FCP Inverlink Estructuras Inmobiliarias, fue el primer Fondo de Capital Privado inmobiliario en Colombia, el cual 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.

En la actualidad, el FICI Visum Rentas Inmobiliarias se ha consolidado en el top 5 de los fondos inmobiliarios en Colombia al administrar COP$1,84 billones en 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 330 mil m2 de GLA distribuidos en diferentes segmentos tales como comercial, industrial y logístico, 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”), con el objetivo de gestionar el portafolio de activos, 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 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 tener una estructura de capital adecuada. 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.

De esta forma, Visum Capital cumple su rol como Gestor Externo y BTG Pactual S.A. Comisionista de Bolsa, se desempeña como la sociedad Administradora del FICI Visum Rentas Inmobiliarias.

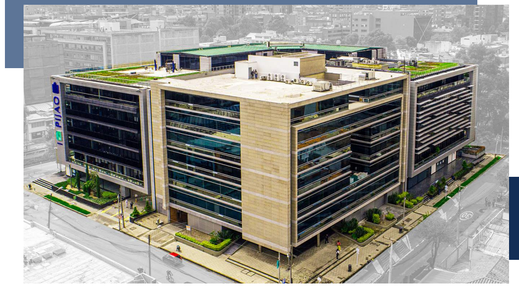
TABLA DE **CONTENIDO**

01. **Principales Cifras** del **FICI Visum** Rentas Inmobiliarias

pag. **5**

02. **Contexto** **macroeconómico** y **dinámica** del **sector**

pag. **9**



03. **Unidades** de **participación**

pag. **13**

04. **Gestión** del **portafolio**

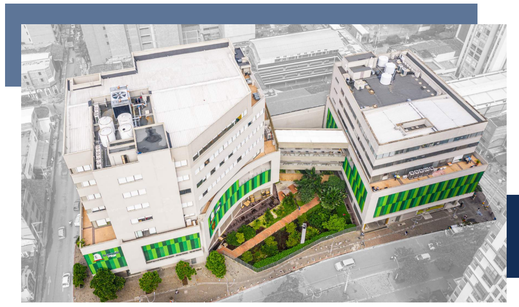
pag. **18**

05. **Perspectivas** **2025**

pag. **25**

06. **Gobierno** corporativo

pag. **27**

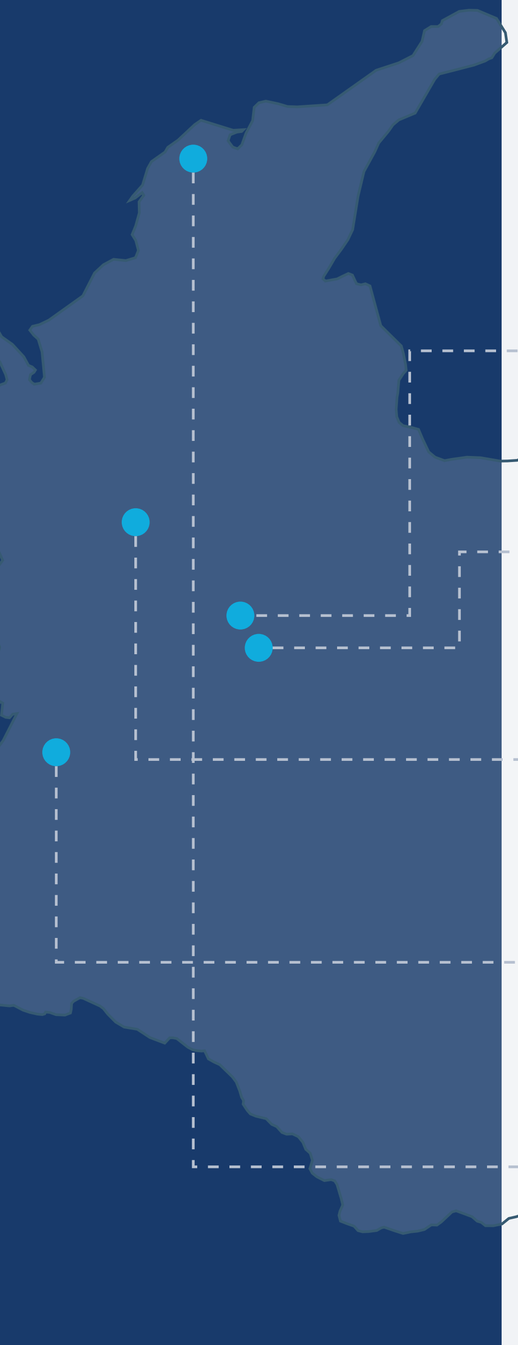


07. **Catálogo** de **activos**

pag. **34**

01. Principales Cifras
del **FICI Visum** Rentas Inmobiliarias

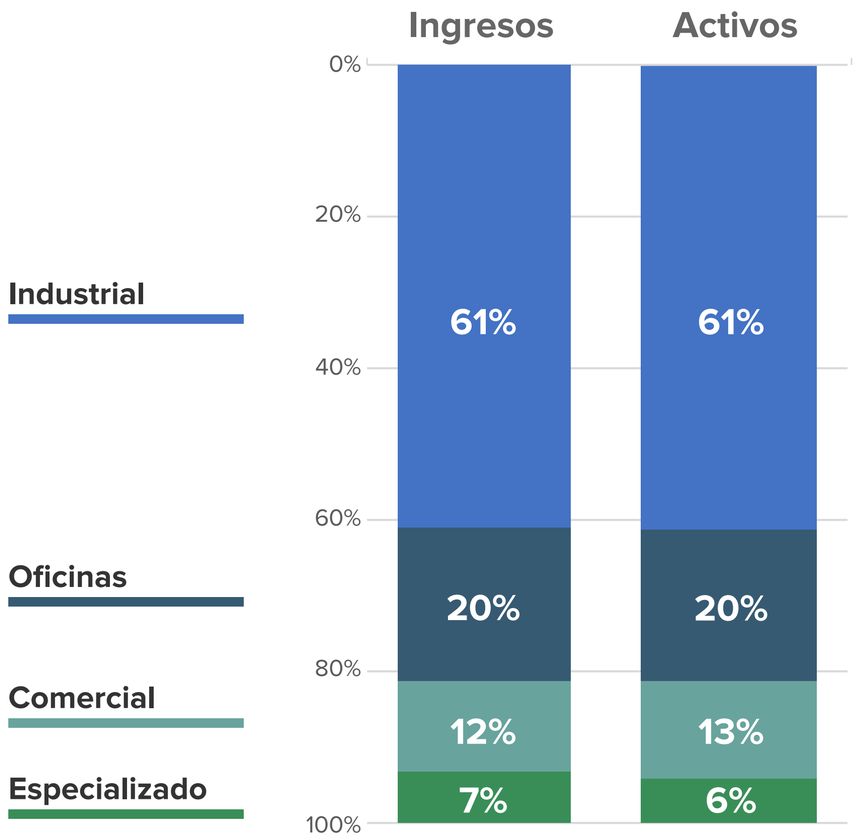
Activos por ciudad



- Cundinamarca **43,81%**
- Bogotá **43,45%**
- Medellín **5,66%**
- Cali **5,31%**
- Cartagena **1,77%**

El portafolio del FICI Visum se caracteriza por tener activos diversificados de alta calidad. Los segmentos de oficinas y comercio están estratégicamente ubicados, con 12 oficinas en exclusivas zonas de negocios en Bogotá y Medellín, y 3 activos comerciales, compuestos por 2 centros comerciales y 1 local comercial. El segmento especializado incluye 2 residencias estudiantiles situadas en el centro de Bogotá, cerca de las principales universidades de la ciudad. Por último, el segmento industrial y logístico está compuesto por 9 activos ubicados en importantes ciudades del país (Bogotá, Cali y Cartagena) en los principales corredores industriales. (Ver Sección: Catálogo de Activos).

Principales Cifras por Segmentos



2024: EJECUCIÓN Y CONSOLIDACIÓN DE LA ESTRATEGIA

PERFORMANCE

Crecimiento de **+740 pbs en la rentabilidad** y **+300 pbs en la distribución**, posicionándose como uno de Fondos Inmobiliarios con mejor desempeño.

ESPECIALIZACIÓN

Finalización del desarrollo e inicio de operaciones del CEDI Future, un activo que consolidó la especialización del Fondo en el **segmento industrial y logístico**, alcanzando el **61%** de los activos bajo administración en este segmento.

SOSTENIBILIDAD

+53% del GLA del portafolio del Fondo cuenta con certificaciones sostenibles

El 2024 fue un año de recuperación y convergencia para la economía colombiana. La inflación registró una disminución anual de 408 puntos básicos, cerrando el año en 5,2%. De la misma forma, la tasa de interés de política monetaria a la fecha se situó en 9,5%, lo que significó un recorte de 350 puntos básicos realizados por parte del Banco de la Republica. También se observaron datos positivos en otras variables cómo el comercio exterior, con un aumento anual del 3,8% en las exportaciones, según el último dato disponible a octubre.

Con respecto al crecimiento del PIB publicado por el DANE, el 2024 cerró en 1,7%. Además, indicadores como la tasa de desempleo y la inversión presentan una tendencia estable y positiva.
Con el panorama anterior, Visum Capital S.A.S. en su calidad de Gestor Externo del Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Visum Rentas Inmobiliarias (el “Fondo”) adelantó y ejecutó las estrategias en la última parte del año, resaltando los siguientes resultados:

1. Para el cierre del 2024, el Fondo continuó con la gestión activa de los espacios que conforman el portafolio del Fondo. Por un lado, se actualizaron cánones de arrendamiento correspondientes a +30% de los ingresos del portafolio en línea o por encima de la inflación. Adicionalmente, se cerró la colocación de un activo del segmento industrial y logístico, con un Área Total Arrendable (“GLA”) de 2,884 m2.

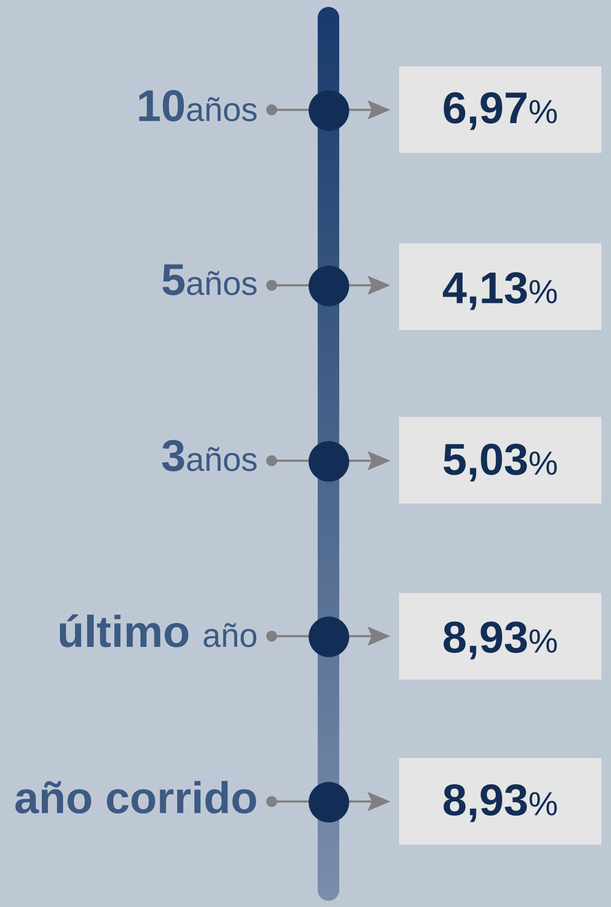
2. En materia de avalúos, durante el último trimestre del año se realizó la actualización del valor del 19,3% de los activos que conforman el portafolio del Fondo, cerrando el trimestre con un total de 100% de activos avaluados. Como resultado de lo anterior, el Fondo tuvo un resultado positivo al cierre del trimestre, lo que influyó en una variación del 1,69% nominal en la rentabilidad. De esta forma, la rentabilidad anual para el cierre de diciembre se ubicó en 8,93% E.A.

3. Otro hito importante que se materializó durante el cuarto trimestre fue la cuarta redención parcial y anticipada de participaciones del Fondo a los inversionistas, la cual se llevó a cabo el 26 de noviembre de 2024. El valor de la redención parcial y anticipada fue de dieciocho mil setecientos doce millones doscientos dos mil setecientos setenta y cuatro (COP 18,712,202,774), correspondiente a un rendimiento sobre el patrimonio del cierre del 2023 del 1,60%, para un acumulado durante el año del 3,50%.

4. Respecto a las desinversiones realizadas en el periodo, se destaca la materialización de cesión del 100% de los derechos fiduciarios que tenía el Fondo en Lógika II, ubicado en Tenjo, Cundinamarca. Esta transacción se perfeccionó en el mes de diciembre por un valor de COP 106.820.000.000.

Rentabilidad Histórica* (E.A.)

al cierre de diciembre 2024



* 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.

Rentabilidad YTD
8,93% E.A.

Inversionistass
1.285

Patrimonio
$1,23 Bill

Tiempo promedio contratos
12,2 años

AuM´s total
$1,84 Bill

Dividend Yield LTM
3,50%

(GLA) Área arrendable
334.357 m²

Vacancia Económica
8,74%

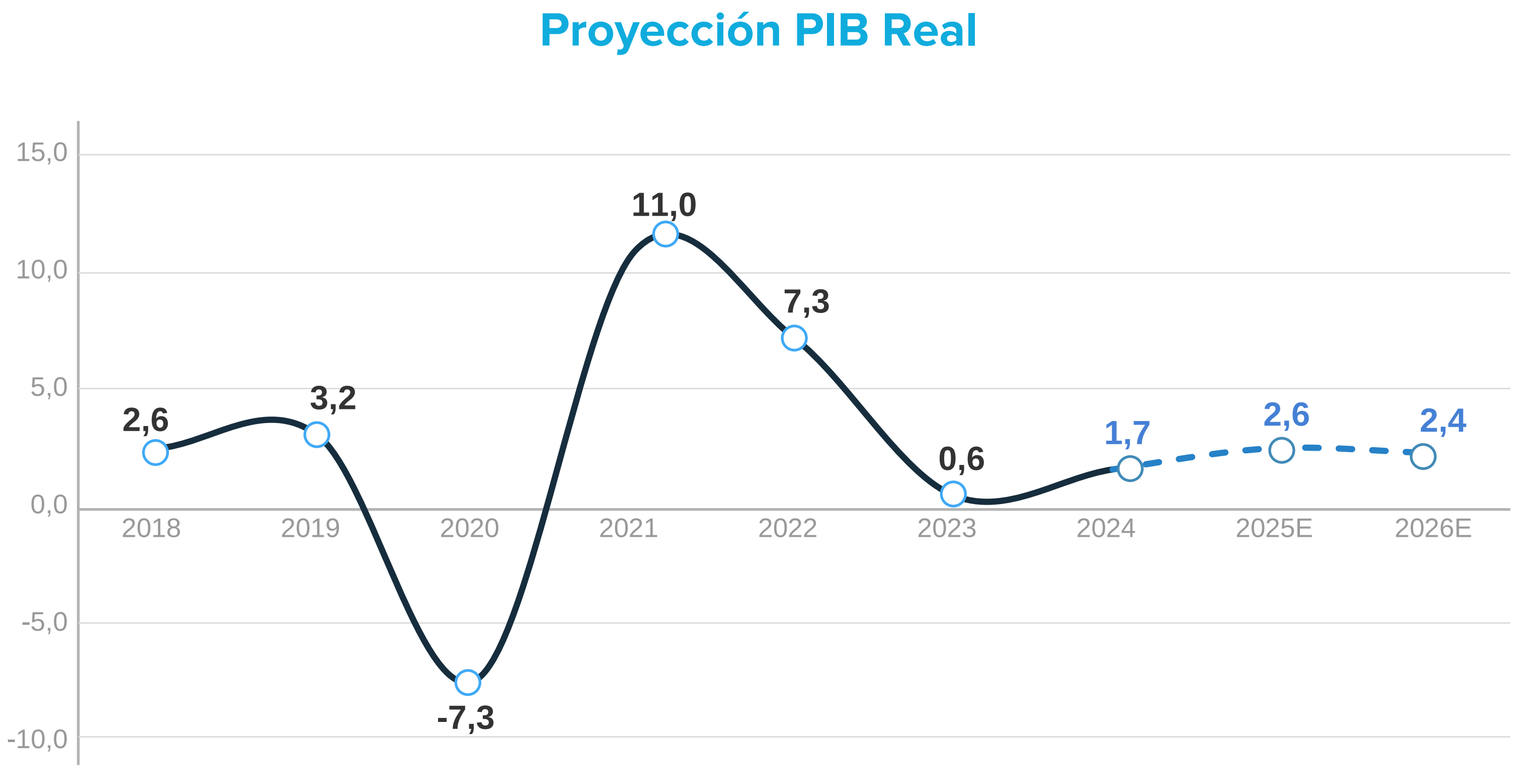
02. Contexto macroeconómico y dinámica del sector

2.1 CONTEXTO **MACROECONÓMICO**

El Producto Interno Bruto real del país creció un 1,7% al cierre de 2024, lo que representa un aumento de 110 puntos básicos en comparación con 2023. Según las proyecciones del área de investigaciones económicas de BTG Pactual, para 2025 se espera un crecimiento cercano al 2,6%.

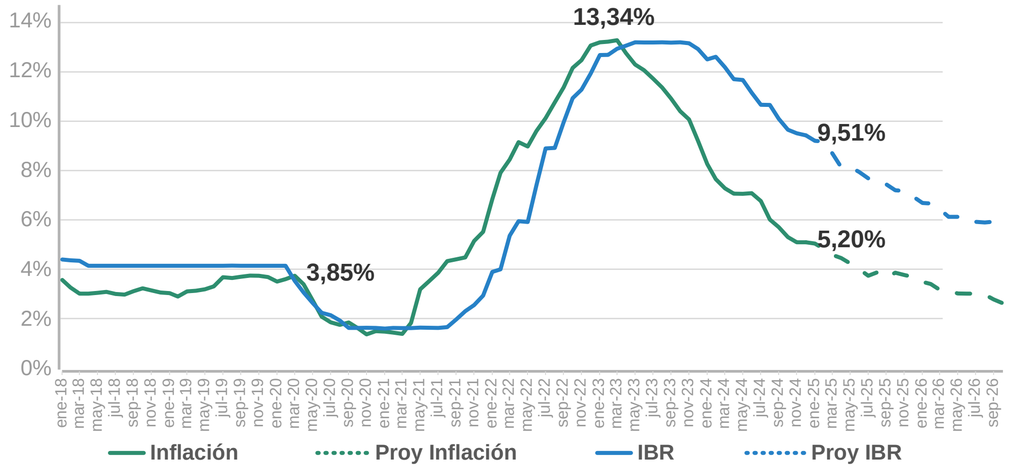
Por otro lado, indicadores como la confianza del consumidor experimentaron un incremento de 230 puntos básicos en diciembre respecto al mes anterior. Sin embargo, este indicador sigue en terreno negativo, registrando un balance de -3,4% en el último mes.

En línea con las perspectivas de cierre del área de research de BTG Pactual, el 2024 cerró con una variación anual de la inflación del 5,20%. Lo anterior, significa un disminución de 814 pbs respecto al punto máximo registrado en marzo de 2023, el cual se ubicó en 13,34%. Según las proyecciones del área de investigaciones económicas de BTG Pactual, para 2025 se espera que la inflación se ubique en el 4,1%, muy cerca al límite superior del rango meta establecido por el Banco de la República.

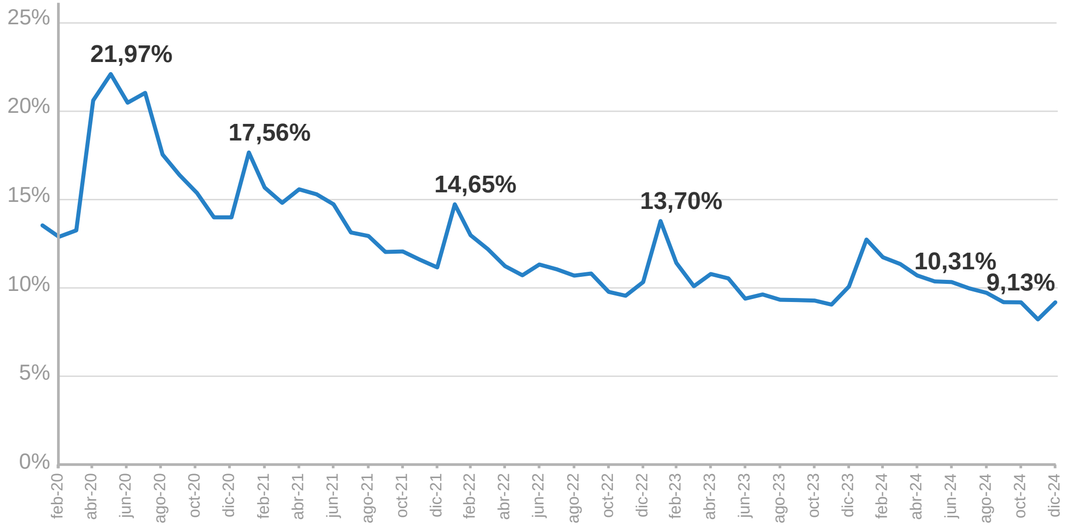


Además, esta tendencia en el comportamiento de la inflación también permitió una disminución de +375 pbs en la tasa de política monetaria desde su punto más alto en mayo del 2023 donde se ubicó en 13.25%. A diciembre de 2024 este indicador se ubicó en 9,5% y se espera cierre el 2025 en un valor cercano al 7,75%.

Proyecciones Tasa de Inflación / IBR



Tasa de desempleo



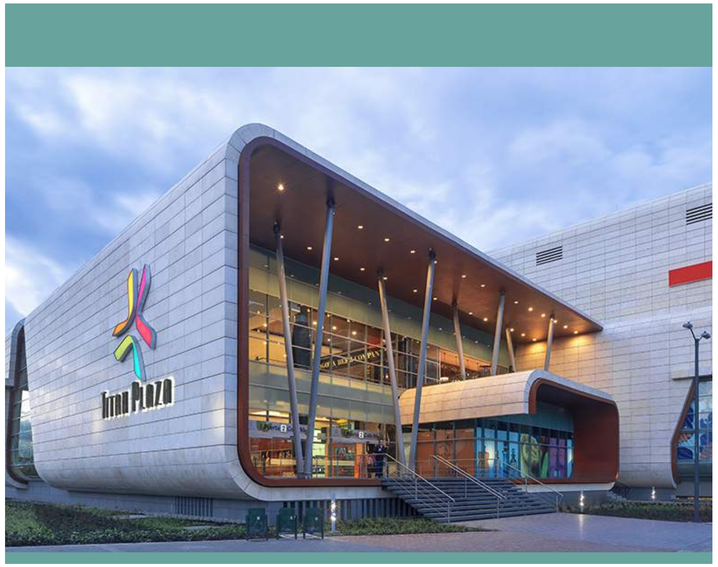
Por otro lado, la tasa de desempleo se ha mantenido en niveles cercanos al 9%, cerrando el año en 9,13%. Esto implica una disminución de 87 puntos básicos en comparación con el mismo mes del año anterior, lo que refleja una tendencia coherente con los demás indicadores económicos mencionados anteriormente.

2.2 DINÁMICA DEL SECTOR

El último trimestre de 2024 continuó mostrando una tendencia favorable para el sector inmobiliario, con vacancias sin cambios significativos en comparación con el resto del año y un crecimiento sostenido en los precios de arrendamiento por metro cuadrado en todos los segmentos. A continuación, se detalla el comportamiento de cada uno de estos segmentos:

Oficinas Bogotá ha experimentado un incremento en el inventario de activos clase A. A diciembre de 2024, la tasa de vacancia para esta categoría se mantuvo en 10,5%, igual al nivel registrado en diciembre de 2023. En cuanto a los precios de arrendamiento, la renta promedio alcanzó los COP $74,433, reflejando un aumento de COP $500 frente al mismo período del año anterior

Industrial El segmento industrial y logístico en Bogotá y su Sabana mantiene niveles mínimos de inventario, impulsando una mayor actividad en el desarrollo de proyectos Built to Suit (BTS) y especulativos para activos clase A, especialmente en el corredor de la Calle 80. La vacancia sigue en niveles bajos, cerrando el año en 2,2%, mientras que el precio promedio de renta por metro cuadrado se ubicó en COP $20.232, reflejando un incremento del 12% en los últimos dos años, según Cushman.



Comercial Según Colliers, el segmento retail o comercial ha demostrado resiliencia gracias a la diversificación de inquilinos y la adaptación a las nuevas tendencias de consumo. En el tercer trimestre del año, la vacancia en Bogotá se ubicó en 4,47%, reflejando una disminución de 51 pbs respecto al mismo período del año anterior. Además, el precio promedio de renta por metro cuadrado alcanzó los COP $109.100.

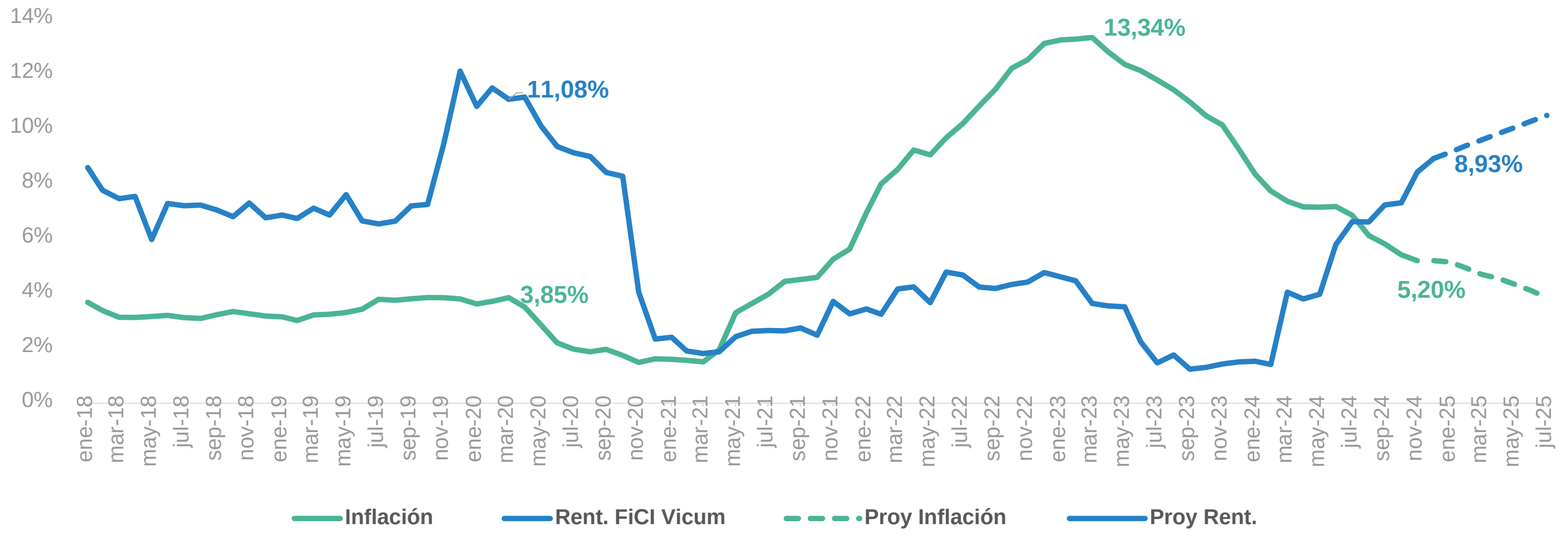
Fuente: Cushman & Wakefield reportes de mercado 4Q 2024 -Colliers 3Q 2024

03. Unidades de participación

3.1 RENTABILIDAD

El FICI Visum cerró el año 2024 con una rentabilidad anual del 8,93% E.A., lo que representa un incremento de 170 puntos básicos respecto al trimestre anterior y 740puntos básicos en comparación con 2023. Este resultado es el reflejo del flujo operativo y el registro del último grupo de avalúos del año, correspondiente al 19,3% del total del portafolio, que generó una utilidad neta de COP 18.712 millones equivalente a un rendimiento del 1,71% sobre el patrimonio del Fondo al 31 de diciembre de 2023.

Rentabilidad FICI Visum vs Inflación*



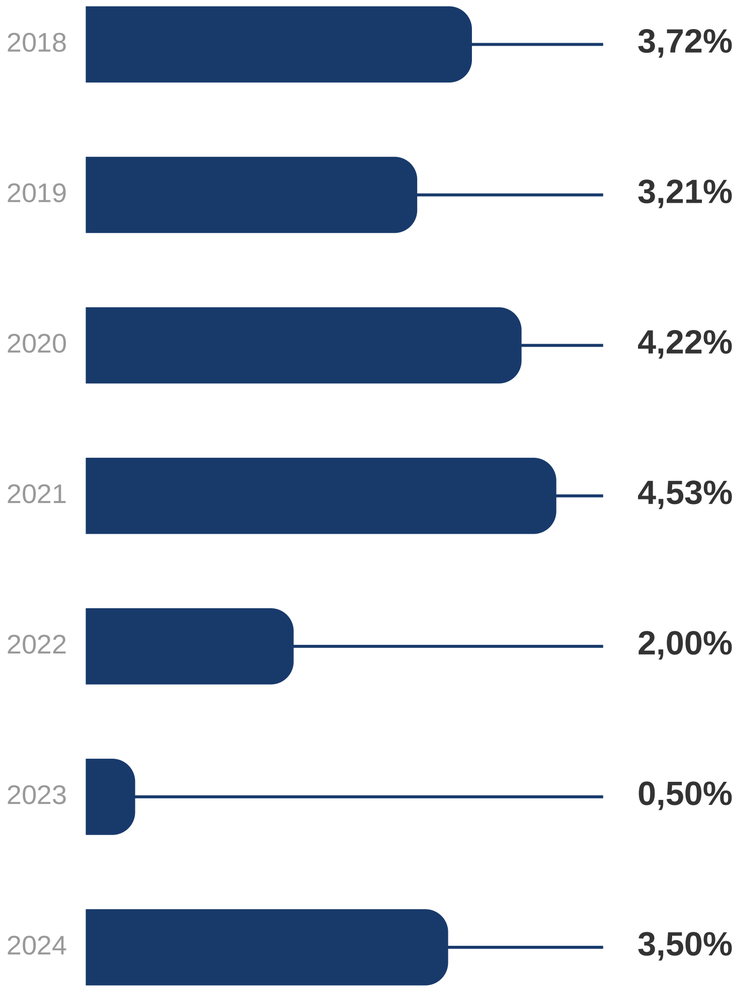
**Con el fin de conservar la rentabilidad histórica del FICI, para los años previos a la fusión, esta se calcula como el promedio ponderado por patrimonio de las rentabilidades FICI BTG Pactual Rentas Inmobiliarias y del Compartimento Rentas Inmobiliarias del Fondo de Capital Privado Inverlink Estructuras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

Además de este resultado, se suman los tres trimestres previos, que también arrojaron un resultado positivo en el PYG superior a los COP 62.900 millones.

Asimismo, se realizó la cuarta redención parcial y anticipada de participaciones a los inversionistas, equivalente al 1,60%, lo que elevó el total de redenciones a un 3,5% durante el año, posicionando al fondo como uno de los vehículos líderes en este resultado.

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.

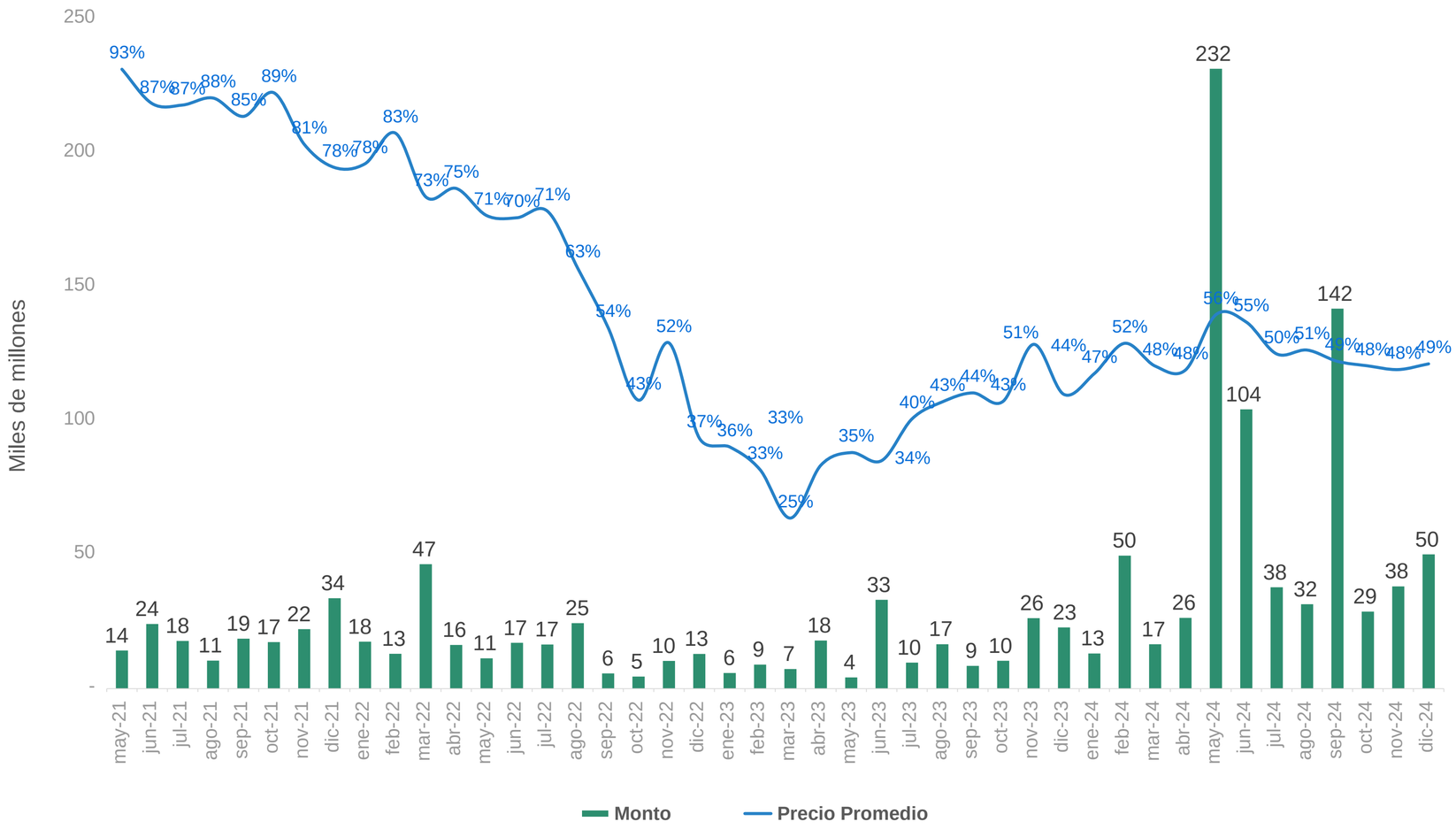
Distribuciones FICI Visum



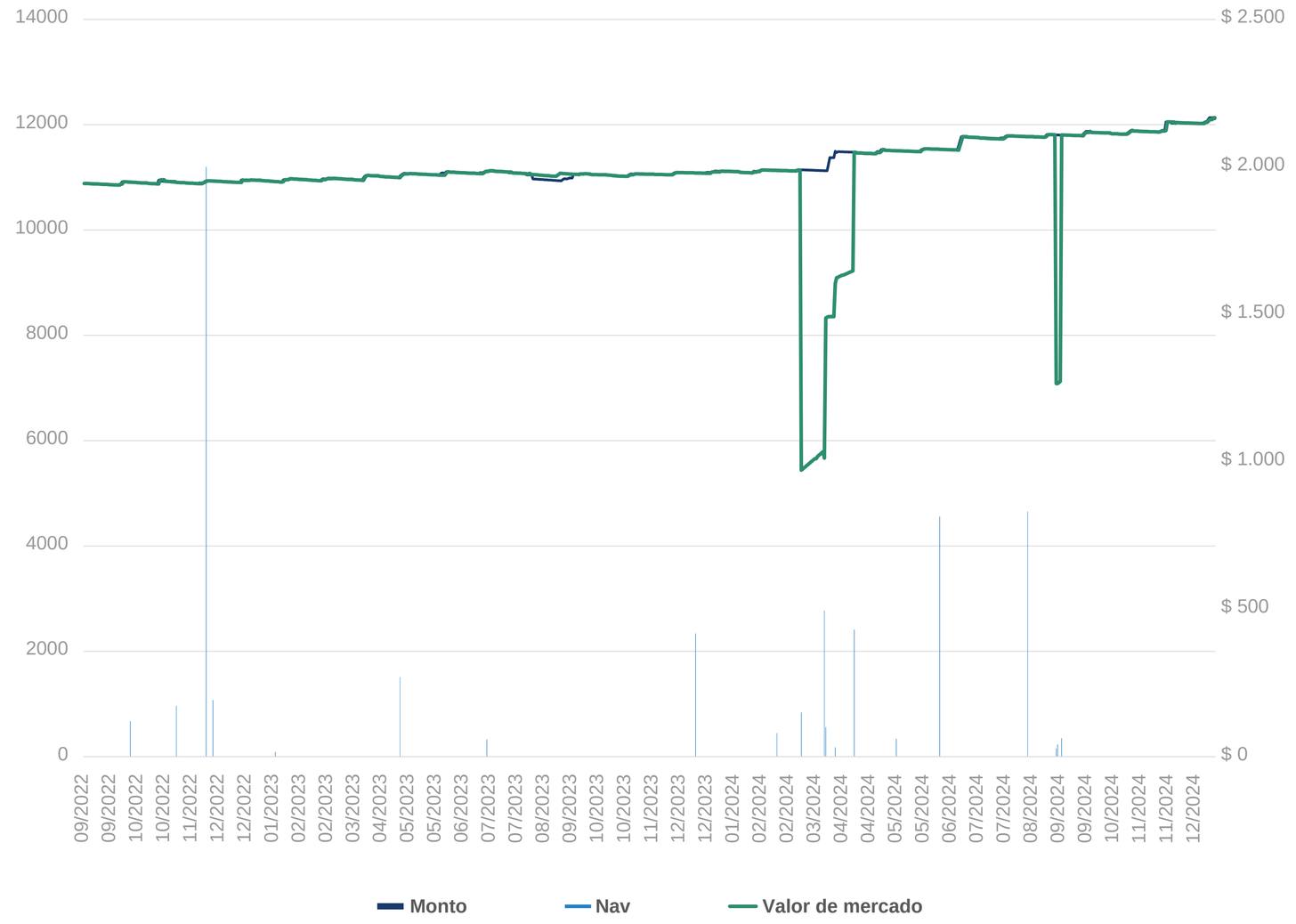
3.2 MERCADO SECUNDARIO

Durante el cuarto trimestre del año, se negociaron COP 117.000 millones en los principales vehículos de inversión inmobiliarios listados, lo que representa un incremento del 90% en comparación con el mismo período del año anterior. Además, los principales vehículos listados se negociaron con un descuento cercano al 50% del NAV a lo largo del año.

Mercado Secundario - Principales Fondos Inmobiliarios



FICI Visum | Volumen y Precio



Respecto a los títulos del FICI Visum, en el cuarto trimestre del año el vehículo no registró operaciones y el precio de mercado se ubicó sobre el 100% del NAV. No obstante, durante el año se negoció un total de COP 3,125 millones.

04. Gestión del portafolio

4.1 VACANCIA

En materia de colocaciones y renovaciones, se renovaron +63,000 m2 durante el 2024 donde el 92% fueron del segmento industrial y/ logístico. En términos de vacancia económica, el indicador del portafolio se ubicó en 8.74%, lo que se traduce en un aumento de 109 pbs respecto al mismo periodo del año anterior, explicado principalmente por espacio desocupado en la última parte del año del segmento industrial y logístico y el periodo de estacionalidad de las residencias estudiantes, a continuación, se detalla el comportamiento por segmento:

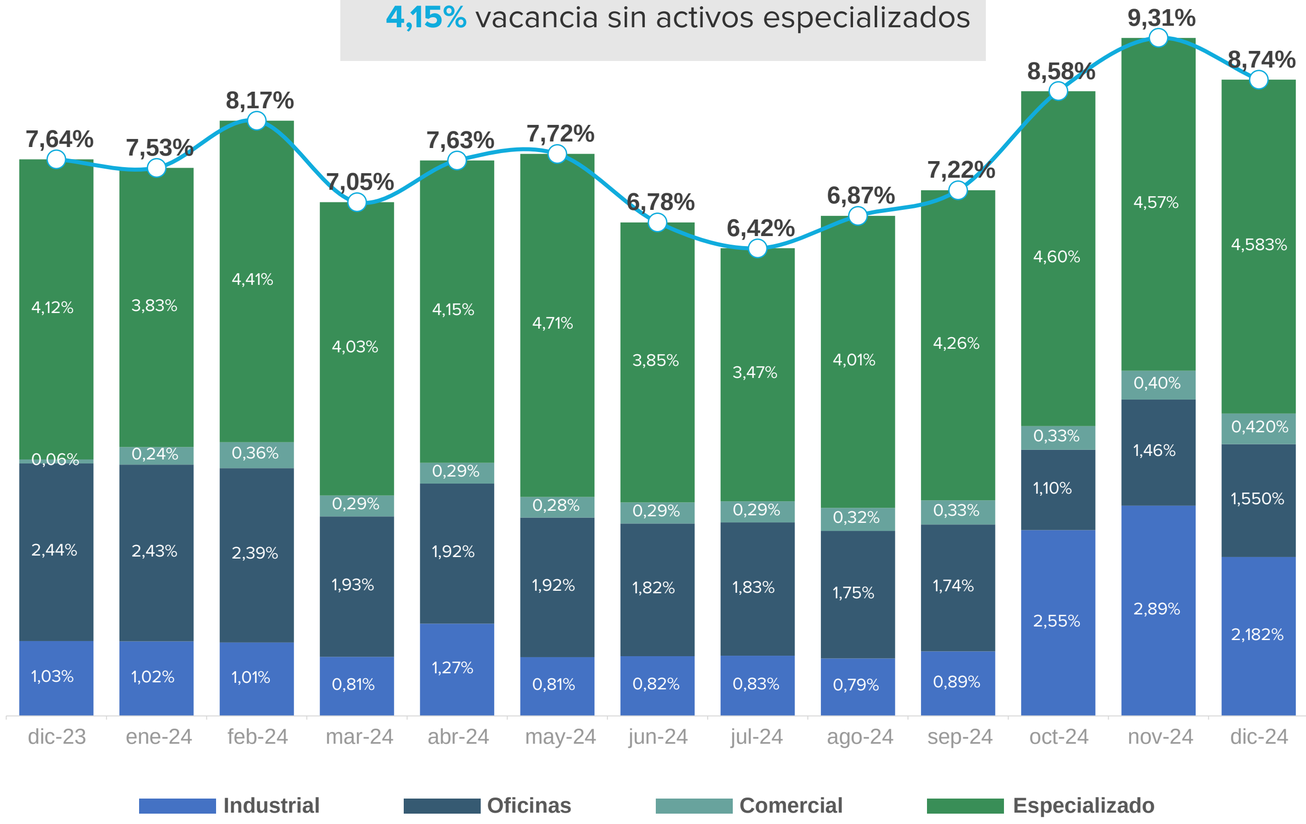
- En el **segmento industrial y logístico** la vacancia pasó de contribuir 1.03% en diciembre de 2024 a 2.18% en diciembre de 2024. Lo anterior dado principalmente por un activo de +6,000 m2 en la última parte del año el cual ya se encuentra en un proceso de comercialización y negociación. No obstante, la ocupación del segmento durante el año estuvo cercana al 100% y para el cierre se mantiene superior al 95%.

- En relación con el **segmento de oficinas**, la contribución a la vacancia del portafolio pasó de 2.44% al cierre de diciembre de 2023 a 1.96% al cierre de diciembre de 2024. En comparación al cierre del año anterior, durante el 2024 se cerraron contratos correspondientes a un Área Total Arrendable (“GLA”) de 1,835 m2.

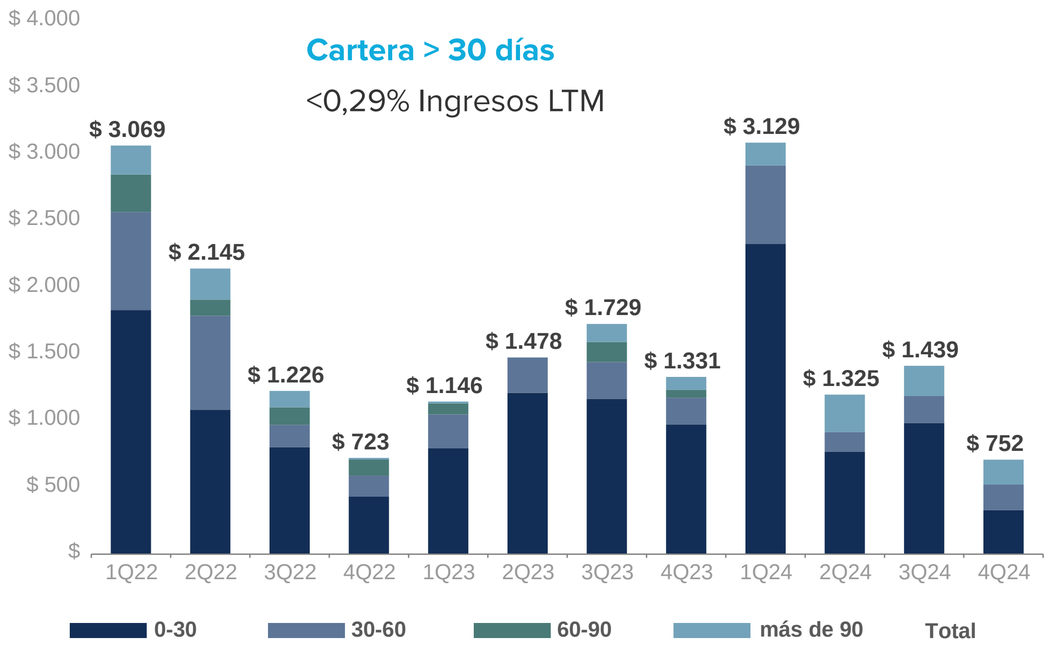
- Así mismo, en el **segmento comercial o *retail***, la contribución a la vacancia del portafolio pasó del 0.06% al cierre de diciembre de 2023 al 0.42% al cierre de diciembre de 2024. No obstante, el segmento sigue manteniendo su buena gestión en materia de ocupaciones superiores al 96%.

Vacancia Económica

4,15% vacancia sin activos especializados



4.2 CARTERA



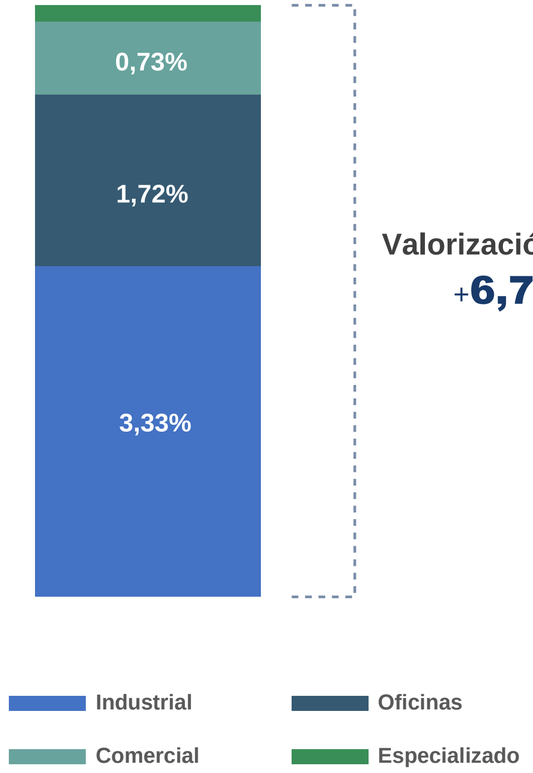
*Cifras en COP Millones

En cuanto a la cartera neta del Fondo, se cerró el año con una cartera neta de COP 752 millones, siendo el nivel más bajo de los últimos dos años y a su vez, un indicador saludable pues la cartera con vencimiento superior a 30 días representa menos del 0,29% de los ingresos acumulados en los últimos doce meses.

4.3 AVALÚOS

En cuanto a los avalúos, durante el último trimestre del año se actualizó el valor del 19,3% de los activos que conforman el portafolio del Fondo, cerrando el trimestre con un 100% de los activos avaluados. Esta actualización incluyó activos de los segmentos industrial, retail y oficinas. Como resultado de este proceso, el Fondo reportó un resultado positivo en términos de PYG debido a este registro. Además, a lo largo del año, los activos del portafolio valorados registraron una valorización promedio superior al 6,7%.

Activos avaluados



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

4.4 ENDEUDAMIENTO

En cuanto al endeudamiento, el Fondo cerró el año con un saldo de deuda de COP 629,607 millones, lo que se traduce en un Loan to Value (LTV) del 34,1%. Durante el año, este indicador se mantuvo en un rango entre el 33% y el 34%, sin cambios significativos respecto al cierre del año anterior. En este sentido, el gestor continúa enfocándose en la optimización de la estructura de capital, mediante sinergias con aliados financieros, la concentración de vencimientos a mediano y largo plazo, y la búsqueda de condiciones más favorables para la misma.

Saldo Deuda

629,607 M

+3,1%*

Vencimiento Promedio

8,26 años

~ 9,4 años*

Loan to Value

34,1%

vs 34,6%

Costo Deuda Ponderado

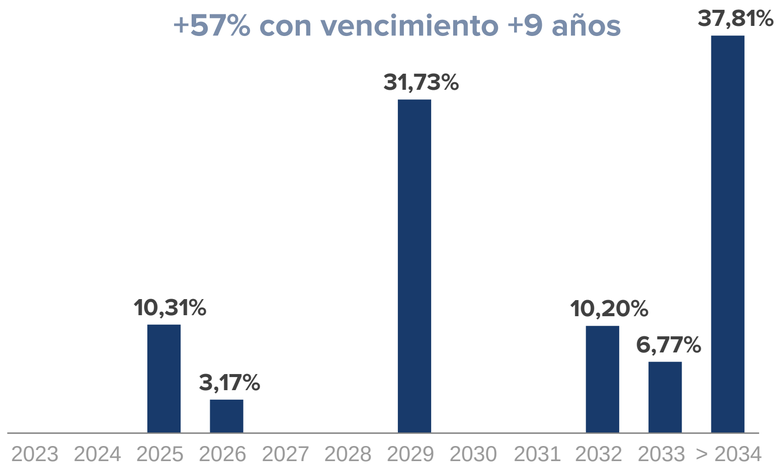
12,65%

vs 16,3%

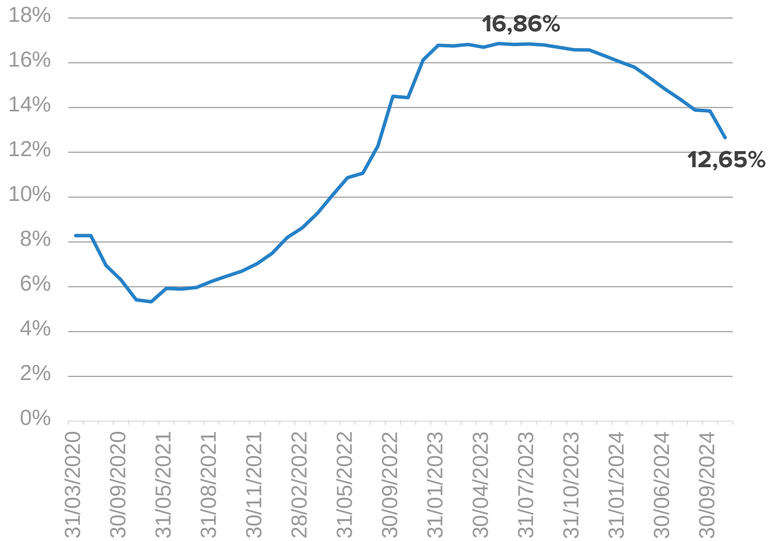
*Cifras en COP Millones
Comparación respecto a 4Q2023

Respecto a la composición de la deuda, el Fondo continua sin cambios significativos en las condiciones de endeudamiento, donde el Indicador Bancario de Referencia (IBR) sigue siendo el de mayor peso en este perfil. Además, tiene un vencimiento promedio de 8,26 años, donde +54% se acumulan en vencimientos de más de 7 años.

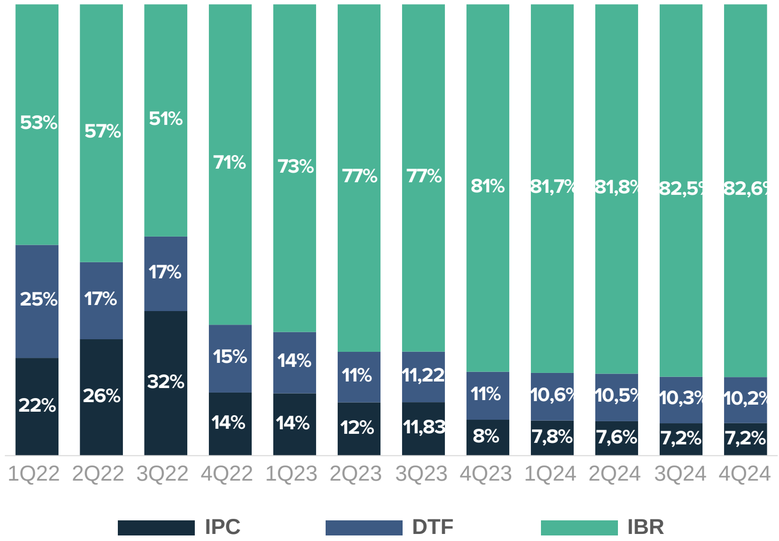
Composición de la deuda por vencimiento



Costo de deuda ponderado



Composición de la deuda por tasa de referencia

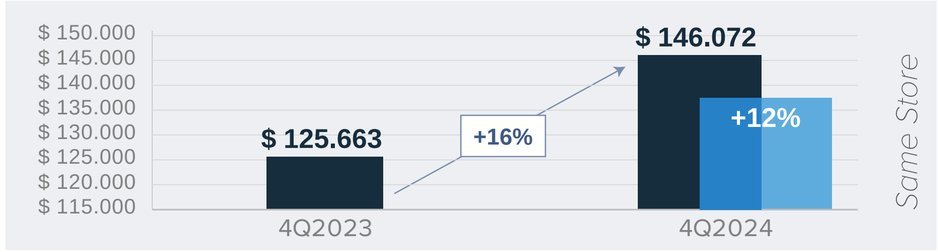


Un factor clave en cuanto al perfil de la deuda es la disminución de +421 puntos básicos en el costo promedio, en comparación con el nivel más alto alcanzado en 2023, que fue del 16,8%. Esta reducción en el costo de financiamiento es producto de la disminución de las tasas de interés en la economía y la gestión sobre las refinanciaciones y las ventajas adquiridas en medio de los programas de financiación con líneas de crédito verdes.

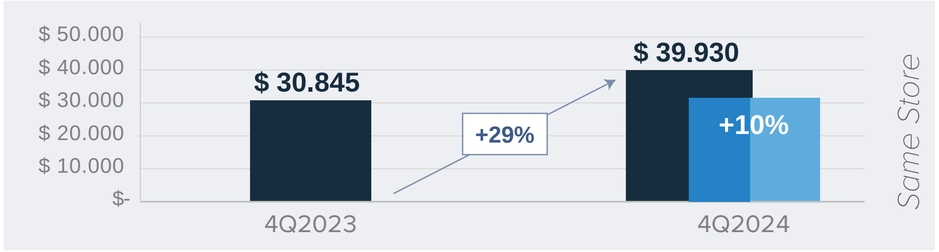
Resultados del portafolio*

$39.930	$33.161	$25.382	81,6%	63,9%
Ingresos 4Q24	NOI 4Q24	EBITDA 4Q24	Margen NOI	Margen EBITDA

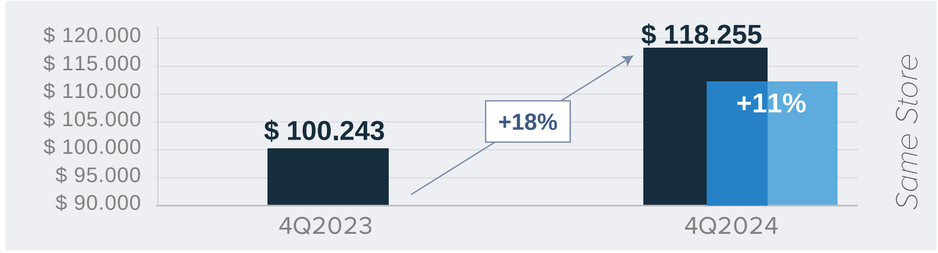
Ingresos por arrendamiento
2024 vs 2023



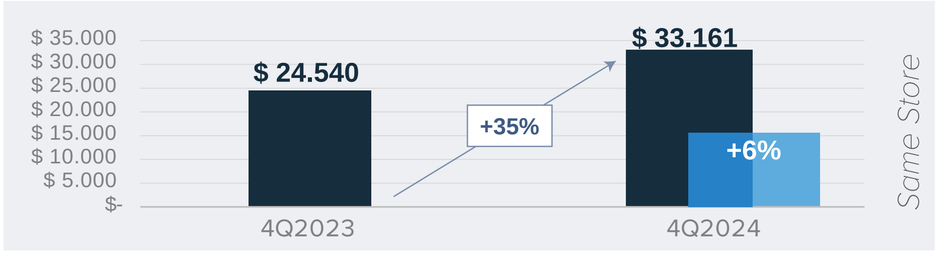
Ingresos por arrendamiento
4Q 2024 vs 4Q 2023



NOI 2024 vs 2023



NOI 4Q 2024 vs 4Q 2023



Margen NOI	79%	82%
Margen EBITDA	60%	64%

Margen NOI LTM	80%	82%
Margen EBITDA LTM	57%	64%

NOI: (Net Operating Income) Se calcula como los ingresos por arrendamiento menos los gastos operativos por propiedad
EBITDA: Utilidad del Fondo (que incluye comisión de gestión) antes de intereses, depreciaciones y amortización. Corresponde al NOI menos gastos de comisiones y gastos operativos del FICI
Same Store: Ejercicio con fines comparativos donde el número de activos es consistente de un período a otro.
LTM: Last Twelve months (Últimos doce meses)

En el cuarto trimestre del año, el Fondo cerró con ingresos por arrendamiento de COP $39,930 millones, lo que contribuyó a un total anual de COP $146,072 millones. Este último monto representó un crecimiento del 16% en comparación con el año 2023. Esta variación se explica principalmente por la puesta en marcha del CEDI Future y los incrementos de +12% en las rentas por metro cuadrado en el portafolio.

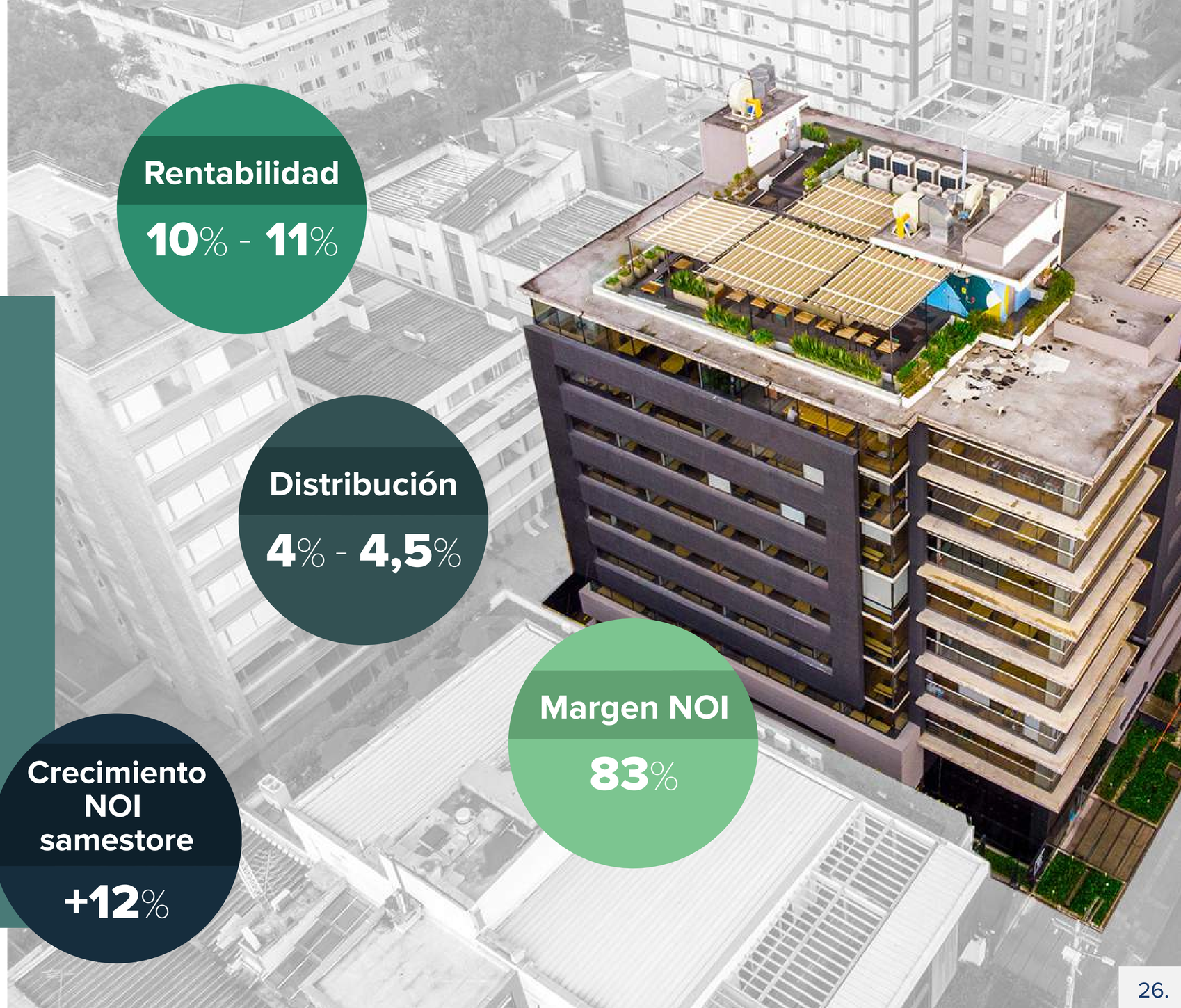
En cuanto al Ingreso Neto Operativo (NOI), experimentó un aumento anual del 18%, lo que refleja una gestión eficiente de los gastos operacionales y, por ende, altos márgenes operativos.

05. Perspectivas 2025

5. PERSPECTIVAS 2025

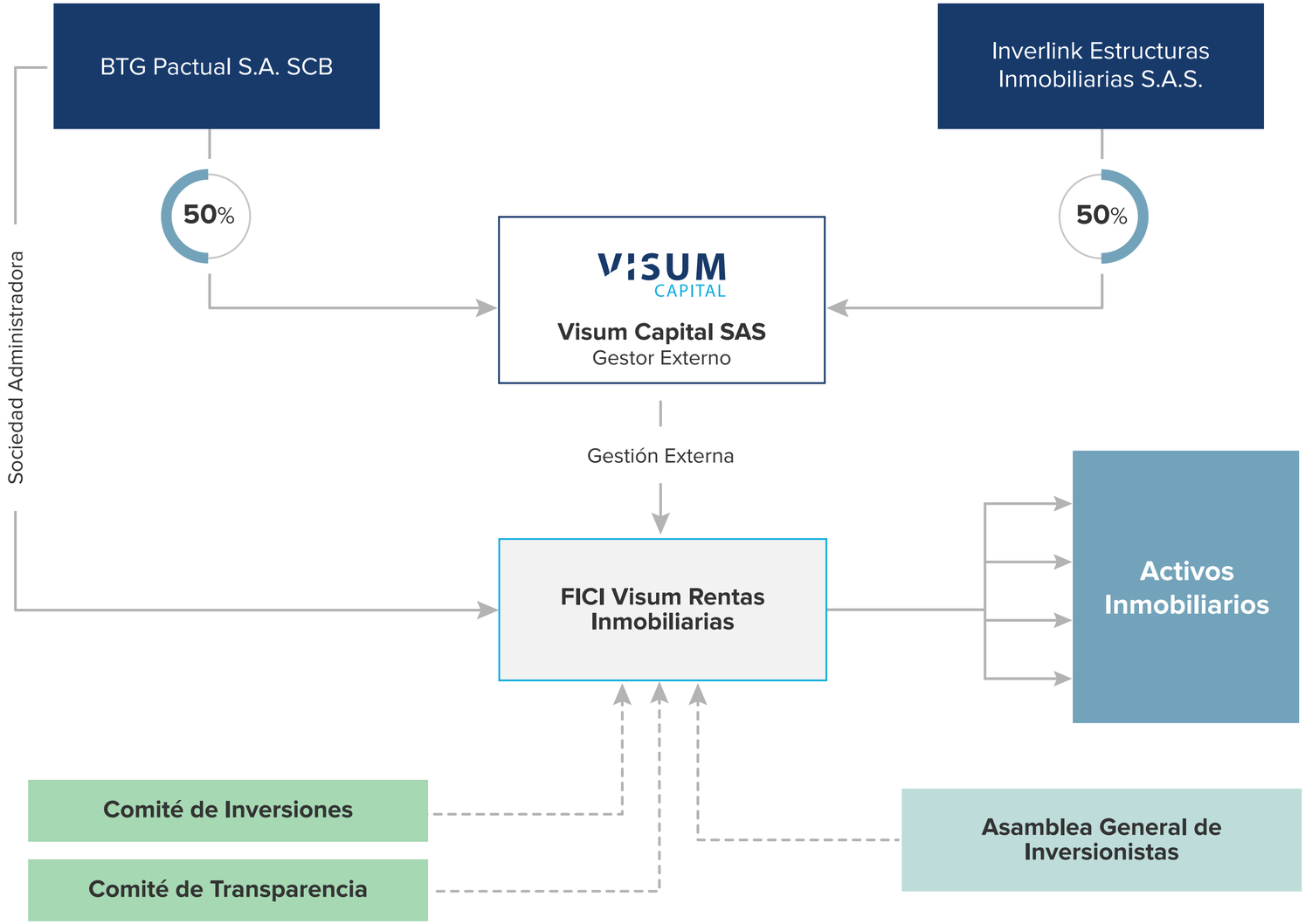
A lo largo de este informe, se ha resaltado que el 2024 fue un año clave para la implementación y consolidación de la estrategia del gestor, totalmente alineada con los objetivos definidos al comienzo del año. Los resultados obtenidos reflejan la gestión activa sobre el portafolio, que nos acercó a los niveles de desempeño de largo plazo deseados. De cara a 2025, el enfoque estará en continuar capitalizando los resultados positivos alcanzados. En este sentido, se espera un crecimiento de entre 50 y 100 puntos básicos en la distribución de rendimientos y de entre 100 y 150 puntos básicos en la rentabilidad del Fondo.

De igual forma, en relación con el eje de sostenibilidad se cerró 2024 con más del 53% del área total arrendable o GLA del portafolio certificado, un avance significativo para alcanzar la meta del 80% a mediano plazo. Para lograr este objetivo, se continuará con la implementación de estrategias clave en línea con el plan de descarbonización, que incluyen el monitoreo y control continuo del impacto ambiental de cada uno de los activos que componen el portafolio.



06. Gobierno corporativo

6.1 ESTRUCTURA **FICI**



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.

6.2 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), quien cuenta con un Código de Buen Gobierno y un Manual de Compliance (Código de Ética), como expresión de su decisión de ratificar su compromiso ético y transparente con el mercado, con los Inversionistas, con las Contrapartes, las Entidades Vinculadas a la Sociedad Administradora y con el mercado en general.

BTG Pactual S.A. Comisionista de Bolsa, tiene la calidad de Sociedad Administradora del Fondo

Dentro de las acciones adoptadas por la Sociedad Administradora como reflejo de sus buenas prácticas de gobierno corporativo se encuentran las siguientes:

1. Poner a disposición de los Inversionistas y del público en general el Documento Guía del Manual de Compliance, el cual define y regula los comportamientos específicos de la actividad de intermediación en materia de ética y conducta de la Sociedad Administradora, el cual se encuentra disponible en su página web en el siguiente enlace: https://www.btgpactual.com.co/es/-quienes-somos-/gobierno-corporativo
2. Establecer procedimientos de gobierno corporativo de estándar internacional.
3. Definir en el Reglamento del Fondo la estructura de gobierno corporativo del Fondo, incluidas las atribuciones, obligaciones y responsabilidad de cada organismo de administración, gestión y control.
4. Participar de forma proactiva, con autoridades y reguladores para alcanzar y mantener niveles regulatorios de gestión de riesgo y transparencia, realizando los procesos de debida diligencia, monitoreo y control.
5. Realizar actualizaciones periódicas políticas y procedimientos, según lo dispone la normatividad vigente.
6. Ofrecer capacitaciones permanentes a los funcionarios de la Sociedad Administradora que reflejen los requisitos legales y reglamentarios.
7. Promover las mejores prácticas del mercado financiero y cumplimos las leyes y reglamentos de las distintas jurisdicciones en las cuales BTG Pactual opera.

6.3 COMITÉ DE **INVERSIONES**

El Fondo a su vez cuenta con un Comité de Inversiones responsable de la aprobación de las inversiones y desinversiones en Activos Inmobiliarios, así como de la definición de los lineamientos generales de inversión de acuerdo con la política de inversión del Fondo.

3 Miembros principales:

Camilo Aristizábal

CIO
BTG Pactual Colombia

Más de 24 años de experiencia en el sector financiero.

Gonzalo Sarmiento

Socio Fundador de Cumbrera

Más de 30 años de experiencia en construcción.

Pablo Navas

Independiente

Ex-Rector de la Universidad de los Andes. Ha pertenecido a Juntas Directivas de importantes empresas a nivel nacional.

2 Miembros suplentes:

Juan Rafael Pérez

CEO BTG Pactual Colombia

Más de 25 años de experiencia en banca privada y corporativa

Mauricio Saldarriaga

CEO Inverlink

Más de 25 años de experiencia en banca de inversión local e internacional

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.

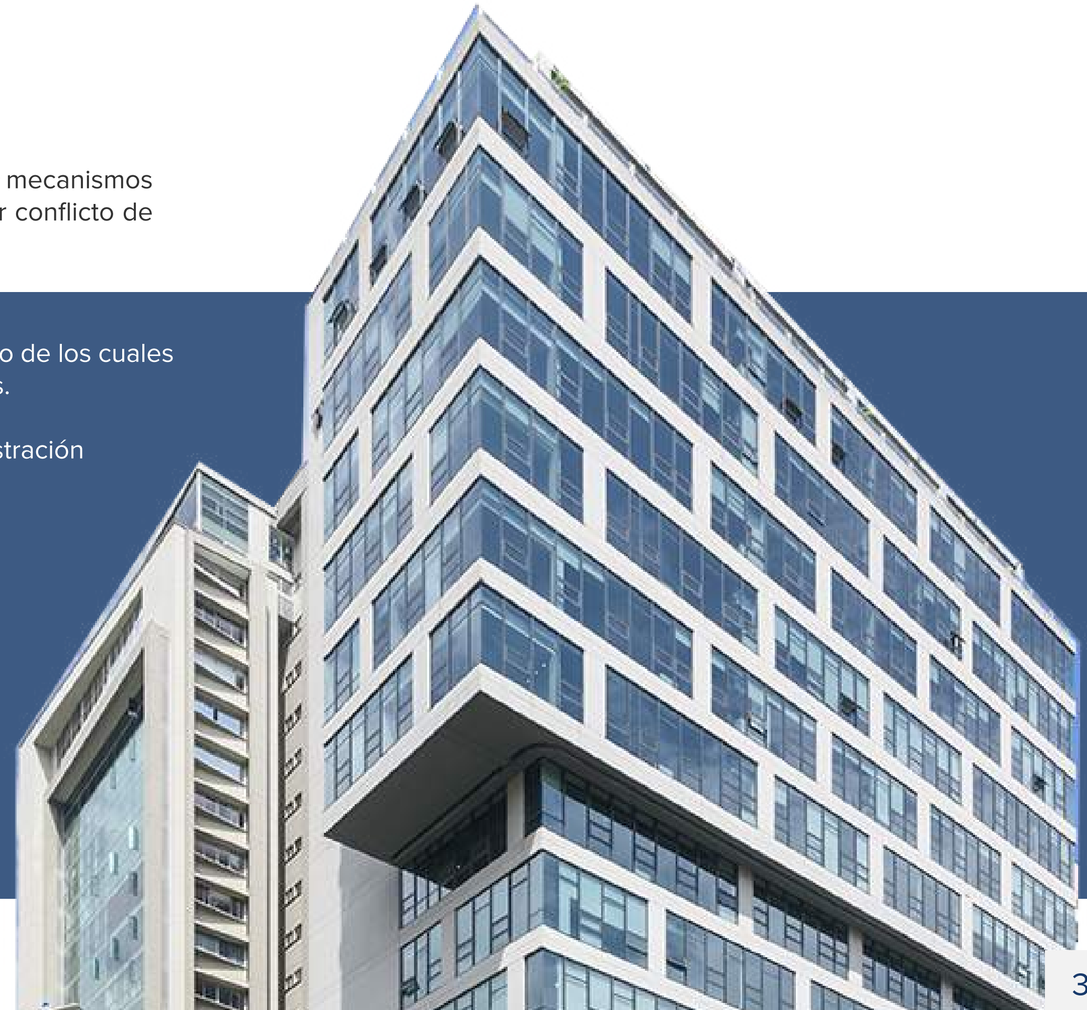
6.4 COMITÉ DE **TRANSPARENCIA**

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 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.



6.5 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.

Descuentos

Valor de Unidades de Participación (SMLMV)		Comisión de Gestión (E.A.)	Descuento %
0	**64.000**	**1,7**%	**0**%
64.001	**128.000**	**1,6**%	**5,9**%
128.001	**256.000**	**1,5**%	**11,8**%
256.001	**512.000**	**1,4**%	**17,6**%
512.001	**768.000**	**1,3**%	**23,5**%
Más de 768.000 SMLMV		**1,2**%	**29,4**%

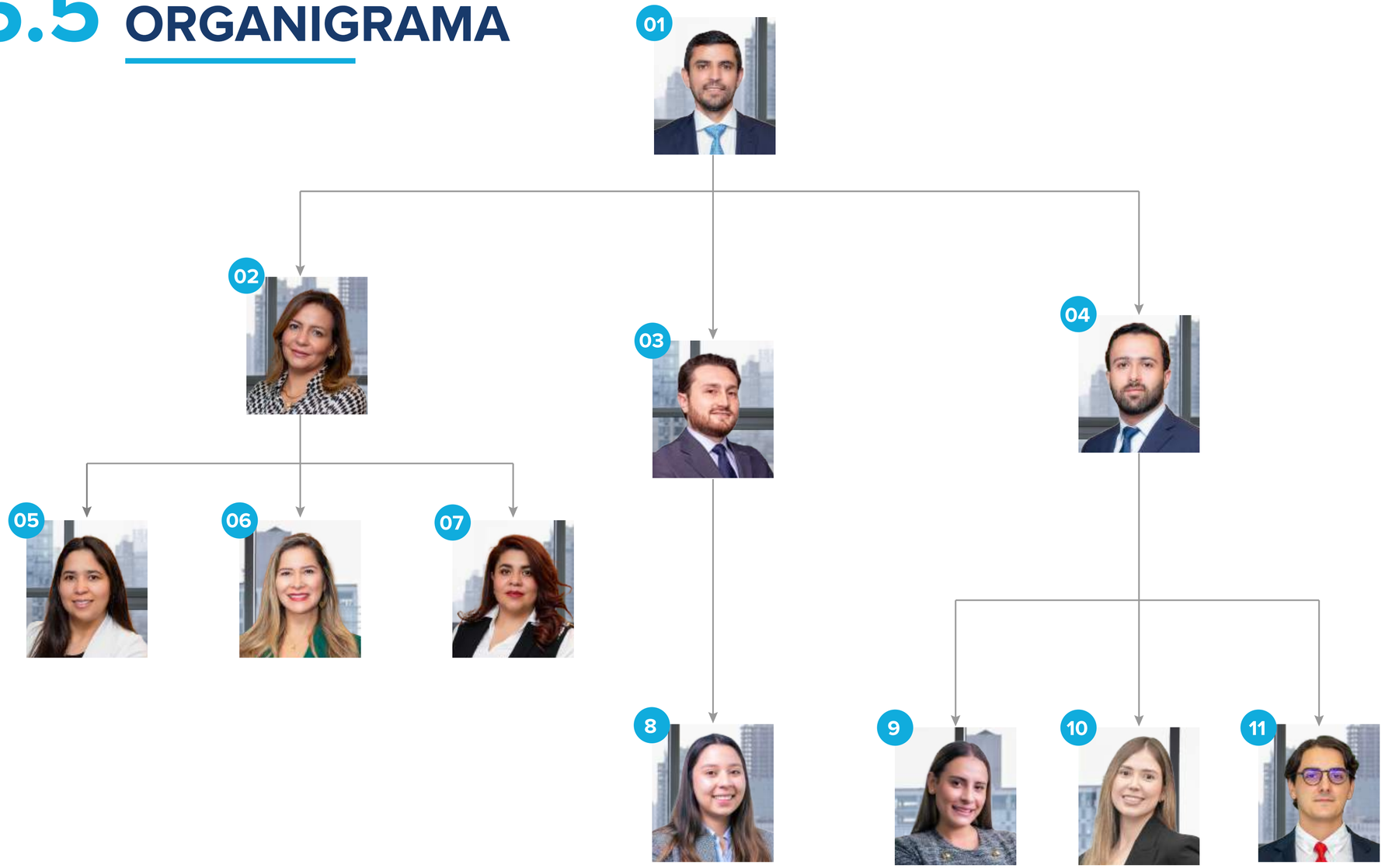
Comisión de Estructuración

1,5%
una única vez

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

0,075%
anual

6.5 ORGANIGRAMA



01 ANUAR PÉREZ
CEO

02 ALEXANDRA ORTEGÓN
COO

03 DIEGO FIGUEROA
Especialista RI

04 JUAN CAMILO MONTOYA
Director de Inversiones y Nuevos Negocios

05 MAYERLY ALBADAN
Directora de Gestión

06 ÁNGELA LÓPEZ
Directora Legal

07 ALEJANDRA SÁNCHEZ
Directora de Desarrollo

08 ANGELICA RIVERA
Analista RI

09 ANDREA OSPINO
Analista Inversiones

10 PAULA ESTUPIÑÁN
Analista Inversiones

11 GREGORIO JARAMILLO
Analista Inversiones

07. Catálogo de **activos**

7.1 ACTIVOS SEGMENTO **INDUSTRIA**

CEDI Future

Área arrendable
93,500 m²

Participación FICI VISUM
100%

Ubicación
Parque Industrial Potrero Chico, Cota

Cundinamarca

Ver mapa

CEDI Tocancipá

Área arrendable
37,993 m²

Participación FICI VISUM
100%

Ubicación
Parque Industrial Buenos Aires, Tocancipá

Cundinamarca

Ver mapa

CEDI Sibaté

Área arrendable
20,670 m²

Participación FICI VISUM
100%

Ubicación
Km 2 vía Sopo Canavita, Sibaté

Cundinamarca

Ver mapa

Bodegas- Zona Franca de Occidente

Área arrendable
17,012 m²

Participación FICI VISUM
100%

Ubicación
Avenida Troncal de Occidente 20-85, Mosquera

Cundinamarca

Ver mapa

Data Centers ZF

Área arrendable
1,020 m²

Participación FICI VISUM
75%

Ubicación
Carrera 106 # 15 - 25

Cundinamarca

Ver mapa

La Cofradía

Área arrendable
49,246 m²

Participación FICI VISUM
100%

Ubicación
Kilómetro 4.6 vía Funza - Cota, Funza

Bogotá

Ver mapa

Bodegas Almacenamiento

Área arrendable
4,814 m²

Participación FICI VISUM
100%

Ubicación
Carrera 65 A # 18 Urb. Centro Industrial

Bogotá

Ver mapa

CEDI Yumbo

Área arrendable
22,888 m²

Participación FICI VISUM
100%

Ubicación
Yumbo, Valle del Cauca

Valle del Cauca

Ver mapa

Bodegas- Zona Franca de la Candelaria II

Área arrendable
14,171 m²

Participación FICI VISUM
83,5%

Ubicación
Vía Mamonal Km 9, Cartagena

Cartagena

Ver mapa

7.2 ACTIVOS SEGMENTO **OFICINAS**

Titán Centro Empresarial

Área arrendable
7,169 m²

Participación FICI VISUM
24,5%

Ubicación
Carrera 72 No. 80-94

Bogotá

Ver mapa

Edificio Terranova 93

Área arrendable
6,460 m²

Participación FICI VISUM
100%

Ubicación
Calle 93 N 19 -54

Bogotá

Ver mapa

Edificio Punto 99

Área arrendable
5,104 m²

Participación FICI VISUM
100%

Ubicación
Carrera 11A No 98-50

Bogotá

Ver mapa

Call Center ZF

Área arrendable
4,262 m²

Participación FICI VISUM
100%

Ubicación
Carrera 106 N 15A-25
IN 123

Bogotá

Ver mapa

Centro de Negocios Calle 125

Área arrendable
3,810 m²

Participación FICI VISUM
100%

Ubicación
Carrera 9 No. 125-30

Bogotá

Ver mapa

Edificio 14x97

Área arrendable
2,422 m²

Participación FICI VISUM
100%

Ubicación
Carrera 14 No. 97-63

Bogotá

Ver mapa

Centro Internacional de Negocios

Área arrendable
1,972 m²

Participación FICI VISUM
100%

Ubicación
Calle 93B No. 17-25/49

Bogotá

Ver mapa

Oficinas Cra 7

Área arrendable
475 m²

Participación FICI VISUM
100%

Ubicación
Carrera 7 # 71 - 52
Torre B Piso 15

Bogotá

Ver mapa

Ofi7 Centro Empresarial

Área arrendable
3,007 m²

Participación FICI VISUM
50%

Ubicación
Carrera 42 # 5 Sur –141

Medellín

Ver mapa

Ofi7 II Centro Empresarial

Área arrendable
2,364 m²

Participación FICI VISUM
100%

Ubicación
Carrera 42 # 5 Sur –141

Medellín

Ver mapa

Oficinas Tranvía Plaza

Área arrendable
5,279 m²

Participación FICI VISUM
100%

Ubicación
Calle 48 No. 40 - 14

Medellín

Ver mapa

7.3 ACTIVOS SEGMENTO **COMERCIAL**

Titán Centro Comercial

Área arrendable
11,694 m²

Participación FICI VISUM
49%

Ubicación
Carrera 72 No. 80-93

Bogotá

Ver mapa

Local El Dorado - Corona

Área arrendable
5,844 m²

Participación FICI VISUM
100%

Ubicación
Av. Calle 26 No 86-84

Bogotá

Ver mapa

Centro Comercial Multidrive

Área arrendable
3,376 m²

Participación FICI VISUM
100%

Ubicación
Carrera 59 No 152B -6

Bogotá

Ver mapa

7.4 ACTIVOS SEGMENTO **ESPECIALIZADO**

Central X18

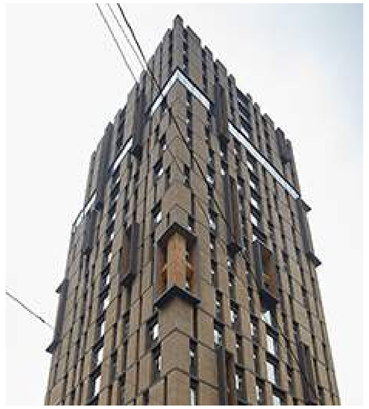
Área arrendable
7,443 m²

Participación FICI VISUM
100%

Ubicación
Carrera 4 No. 17 - 67

Bogotá

Ver mapa



Central X21

Área arrendable
7,009 m²

Participación FICI VISUM
100%

Ubicación
Carrera 4 No. 20 - 51

Bogotá

Ver mapa

VISUM CAPITAL

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
CEO
anuar.perez@visumcap.com

Diego Figueroa De León
Especialista Relación con Inversionista
diego.figueroa@visumcap.com

María Angélica Rivera
Analista de Relación con Inversionista
maria.rivera@visumcap.com