



Lógica II
Cundinamarca

Informe Trimestral 3Q 2024

VISUM
CAPITAL

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 367 mil m2 de GLA distribuidos en diferentes segmentos tales como comercial, industrial y logístico, oficinas y especializados.



CEDI Tocancipá
Cundinamarca

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.



Centro Comercial Multidrive
Bogotá

Tabla de contenido

01.	Principales cifras del FICI Visum Rentas Inmobiliarias	4
02.	Contexto macroeconómico y dinámica del sector	7
03.	Unidades de Participación	10
04.	Gestión del Portafolio	12
05.	Catálogo de Activos	18



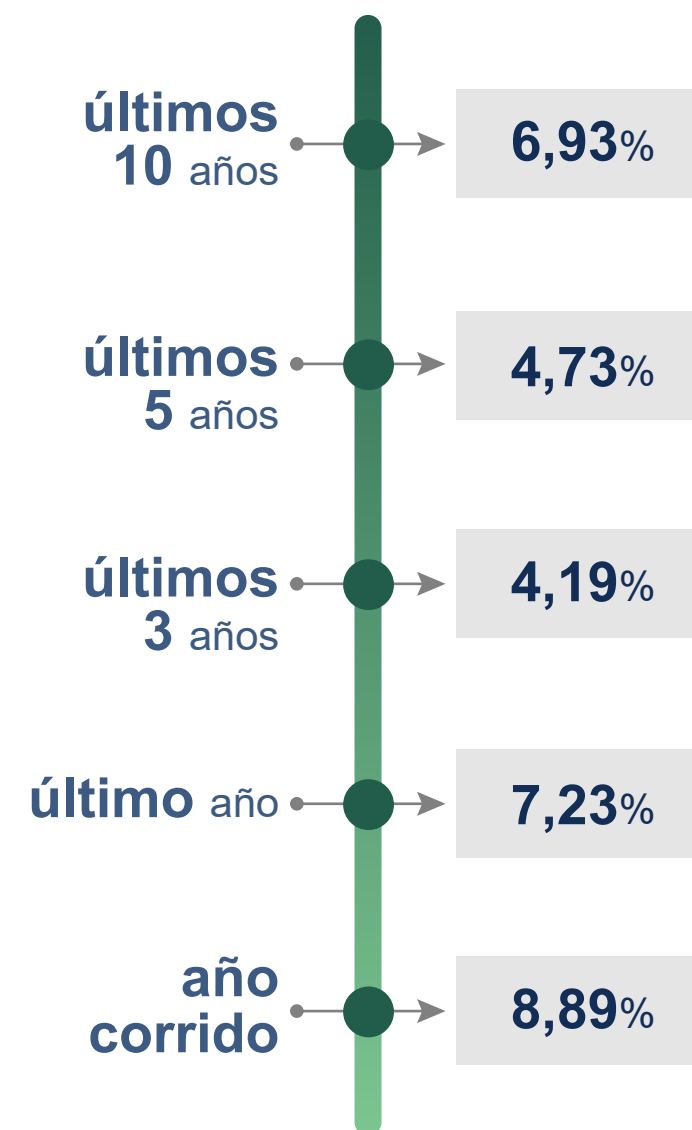
01. Principales cifras del FICI Visum Rentas Inmobiliarias

Durante el tercer trimestre de 2024 la economía colombiana ha continuado con la senda de convergencia en precios y tasas de interés, aunque con un avance más moderado. De esta forma, la inflación continúa su tendencia hacia el rango meta situando la variación 12 meses en 5,81% para el mes septiembre, lo que representa una disminución de 5,09% en comparación con septiembre del año anterior. En línea con lo anterior, el Banco de la República ha reducido la tasa de intermediación en 275 puntos básicos, finalizando el trimestre en 10,25%. Por otro lado, el PIB ha mostrado un comportamiento mejor al esperado con un crecimiento anual del 2,1% hasta junio de 2024. Además, indicadores como la tasa de desempleo y la inversión presentan una tendencia positiva.

En medio de este contexto, Visum Capital S.A.S. en su calidad de Gestor Externo del Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Visum Rentas Inmobiliarias (el “Fondo”) continuó desarrollando las estrategias planteadas para el 2024, dónde al corte de este informe se resalta:

1. Durante el tercer trimestre de 2024, el Fondo continuó con la gestión activa sobre los espacios que conforman el portafolio. Por un lado, se alcanzaron cierres de contratos por un Área Total Arrendable (“GLA”) superior a los 13.600 m² en el segmento industrial y logístico con un incremento anual en el canon de más del 20%, frente al valor del arrendatario anterior.
2. En materia de avalúos, se cierra lo corrido del año con un total de 80,7% de activos evaluados. Lo anterior tuvo un pacto del 5,32% en la rentabilidad del Fondo. De esta forma, la rentabilidad anual para el cierre de septiembre se ubicó en 7,23% y la rentabilidad año corrido en 8,89%, también en términos anuales.
3. Otro hito importante que se materializó durante el tercer trimestre fue la tercera redención parcial y anticipada de participaciones del Fondo a los inversionistas, la cual se llevó a cabo el 16 de septiembre de 2024. El valor de la redención parcial y anticipada fue de COP 5.508 millones correspondiente a un rendimiento sobre el patrimonio del cierre del 2023 del 0,47% y un acumulado durante el año del 1,90%.
4. En el eje de sostenibilidad, El CEDI Future obtuvo la certificación LEED Silver V4 modalidad BD+C (Diseño y Construcción de Edificios), la cual es una de las más altas en Colombia en su categoría. Con este hito, el fondo alcanzó más del 49% del Área Total Arrendable (“GLA”) con certificaciones ambientales, equivalentes a más de 180.000 m².

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

83,9%

Margen NOI del Portafolio

+12%

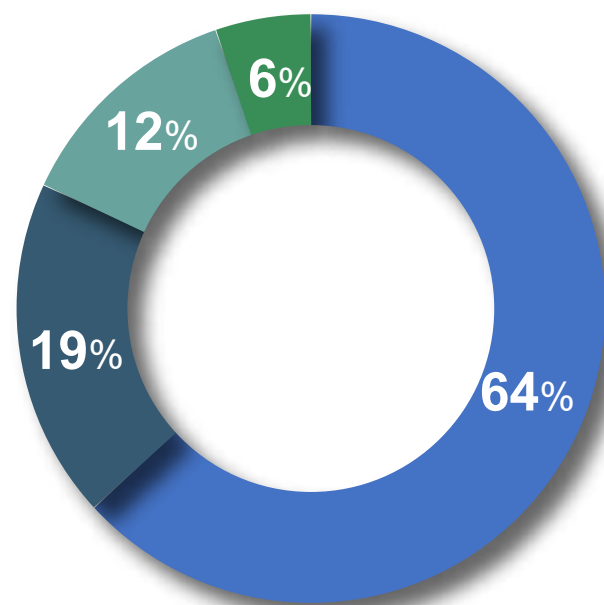
Incremento en canon x m2

+7,23%

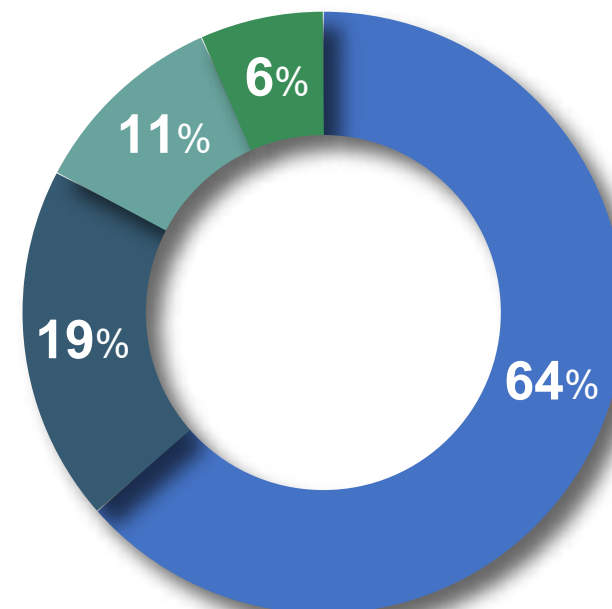
Rentabilidad LTM

Principales Cifras por Segmentos

Ingresos por segmento



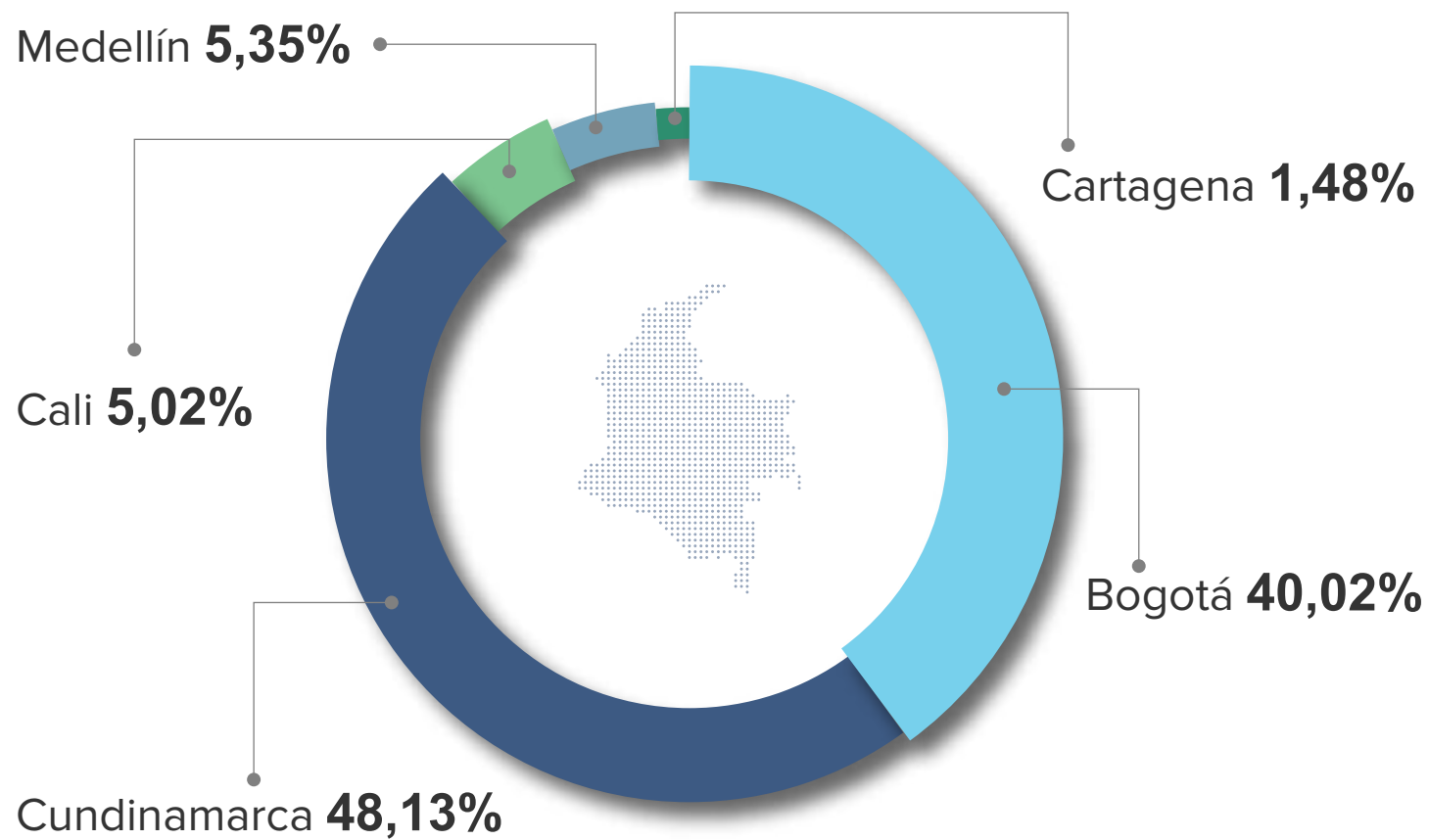
Activos por segmento



*Activos desarrollados

- Industrial
- Oficinas
- Comercial
- Especializado

Activos por ciudad



Inversionistas
1.286

(GLA) Área arrendable
367.158 m²

Activos total
\$1,55 Bill

AuM's total
\$1,84 Bill

Patrimonio
\$1,22 Bill

Tiempo promedio
contratos
8,4 años

Activos **27**

10 Industriales

12 Oficinas

3 Comerciales

2 Especializados

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 10 activos ubicados en importantes ciudades del país (Bogotá, Cali y Cartagena) en los principales corredores industriales. (Ver Sección: Catálogo de Activos).

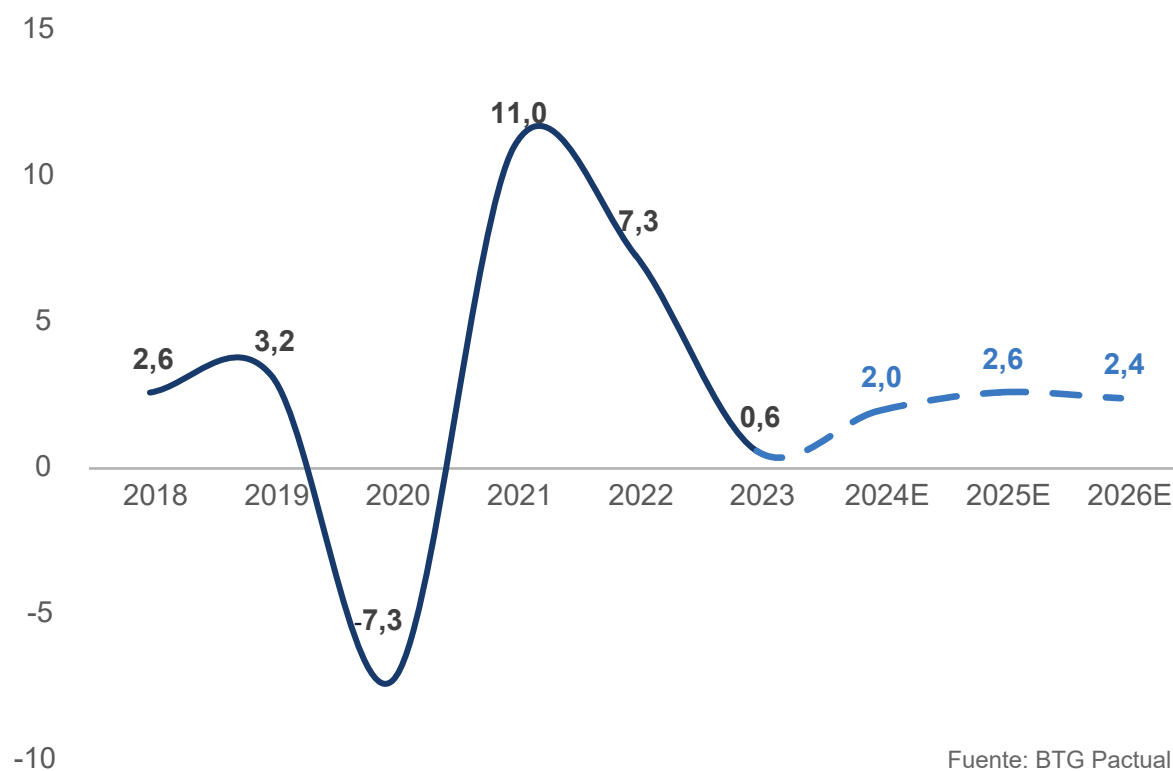
02. Contexto macroeconómico y dinámica del sector

02.1 Contexto macroeconómico

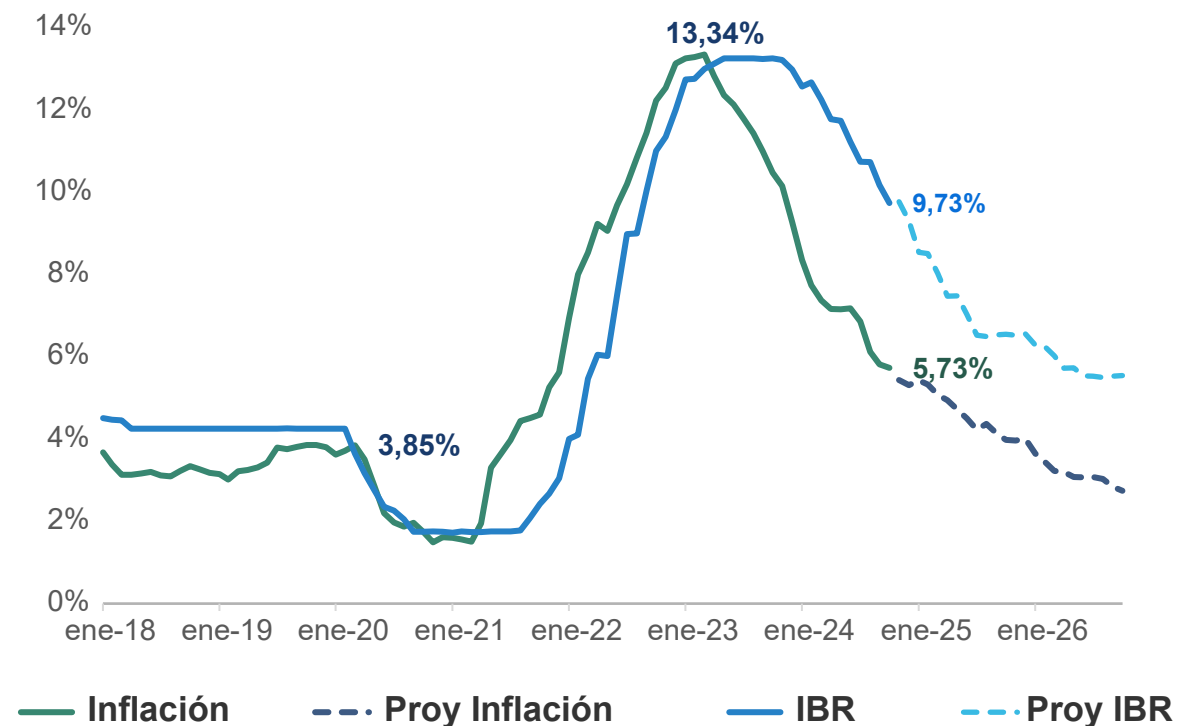
En adición a lo mencionado en la introducción, el comportamiento mejor a lo esperado en algunos indicadores clave ha llevado a los analistas a realizar ajustes al alza sobre los pronósticos de crecimiento del 2024. De acuerdo con las proyecciones del área de investigaciones económicas de BTG Pactual, se espera que el crecimiento anual supere el 2% luego del 0,6% registrado en el 2023 y esperando llegar a un nivel alrededor del 2,6% para el 2025.

No obstante, pese a ese resultado positivo, algunos indicadores como la confianza del consumidor continúan en terreno negativo con una variación en octubre de 2024 de -3,7% y la cartera de consumo que al mismo corte registra una variación negativa del -4.4%.

Proyección PIB Real

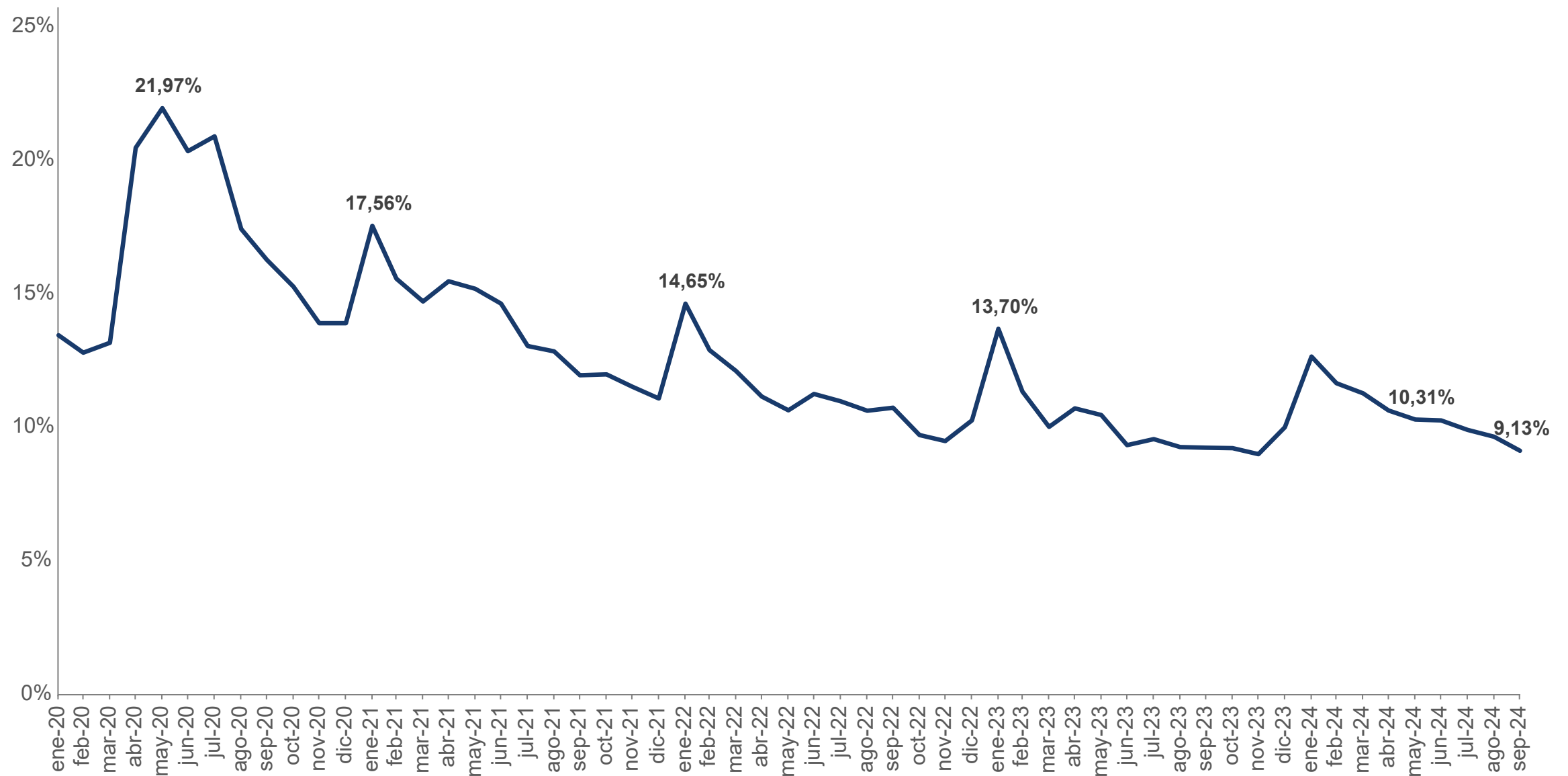


Proyecciones Tasa de Inflación / IBR



Como se mencionó anteriormente, en materia de inflación luego del punto máximo de 13,34% presentado en marzo de 2023 la senda de convergencia al rango meta se ha mantenido, ubicando la variación anual de octubre en el 5.41%. En línea con el área de research de BTG Pactual se espera un cierre del año alrededor del 5% y finalizar el 2025 por debajo del 4%. Lo anterior, también acompañado de una reducción de tasa de política monetaria que actualmente está en 9,75% con un recorte adicional de 50 pbs para final del año.

Tasa de Desempleo



Por otro lado, la tasa de desempleo para el cierre del mes de septiembre cerró en 9,1% registrando una disminución de 20 pbs si se compara con el mismo mes del año anterior. Este dato se encuentra alineado con la tendencia de disminución observada durante los últimos 24 meses.

02.2 Dinámica del sector

Durante el 2024 se ha visto un dinamismo mas fuerte en el sector inmobiliario y un optimismo por parte de los participantes de este mercado en comparación al año anterior. A pesar de que se han registrado ligeros incrementos en las vacancias en algunos segmentos, se observa un repunte en la demanda de activos prime situados en los principales corredores del país. Con lo anterior, desagregando los efectos se mantiene la expectativa de que la convergencia en el índice de precios y su efecto en el desmonte de tasas de interés permitan consolidar y fortalecer el impulso en el sector.

OFICINAS



En el segmento de oficinas, se continúa observando un mayor flujo de personas en las oficinas, sobre todo en activos prime, que se refleja en los bajos niveles de vacancia en sectores como el CBD de la ciudad de Bogotá, donde la vacancia se situó en el 3.9%. En términos de precios por arrendamiento, el precio promedio de renta se sitúa en \$86.900 en este mismo corredor. No obstante, en el resto de los corredores estos precios no cuentan con ningún cambio significativo.

INDUSTRIAL



En el segmento industrial y logístico, se registró un incremento en el inventario de más de 105.515 m² en el corredor de la Calle 80, consolidándose aún más como el corredor con la mayor superficie logística del país. En cuanto a la vacancia, esta se situó en 2.2% en Bogotá. En adición a los bajos niveles de vacancia, se continúa observando una tendencia al alza en los precios de arrendamiento, especialmente en los activos Clase A ubicados en el corredor de la Calle 80, donde los precios han experimentado en promedio un incremento superior al 15%.

COMERCIAL



El segmento de retail continúa con su proceso de reactivación, lo que ha generado una mejora en la percepción de ventas por parte de los comerciantes. Se espera que, en los próximos meses, especialmente durante las celebraciones de Halloween y Navidad, estas expectativas se materialicen en un crecimiento significativo de las ventas.

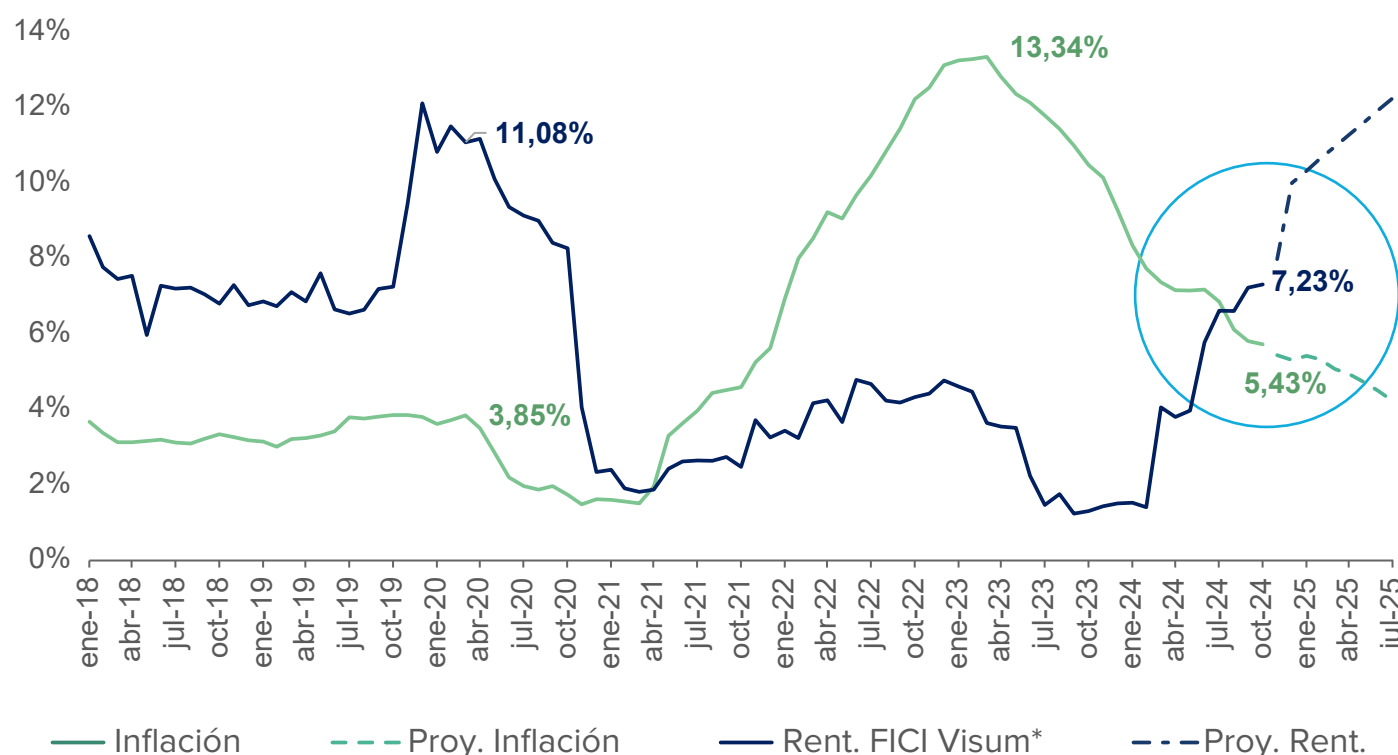
03. Unidades de Participación

03.1 Rentabilidad y distribuciones

En el tercer trimestre de 2024, el FICI Visum alcanzó una rentabilidad anual del 7,23% E.A., lo que representó un incremento de 145 puntos básicos respecto al trimestre anterior y de 572 puntos básicos frente al cierre de 2023. La continuación del avance en los resultados positivos del año 2024 responde entre otras a la gestión y operación de los activos del portafolio, así como a la realización del tercer ciclo de avalúos del año, que abarcó el 24,2% del total del portafolio y más de 50.000 m² de Área Total Arrendable (GLA).

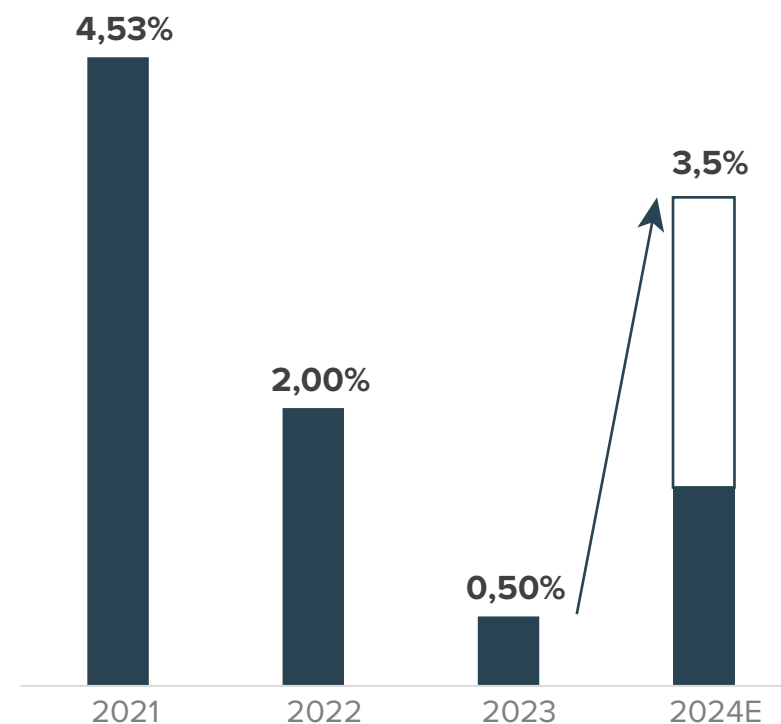
Durante los tres trimestres del año, se ha realizado el avalúo del 80,8% de los activos del Fondo, que ha dejado un resultado en positivo en el PYG superior a los COP 62.900 millones. Asimismo, se efectuó la tercera redención parcial y anticipada de participaciones a los inversionistas, equivalente al 0,47%, lo que suma un total del 1,9% en redenciones durante el año.

Rentabilidad Histórica Fondos Predecesores



*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.

Distribuciones FICI Visum

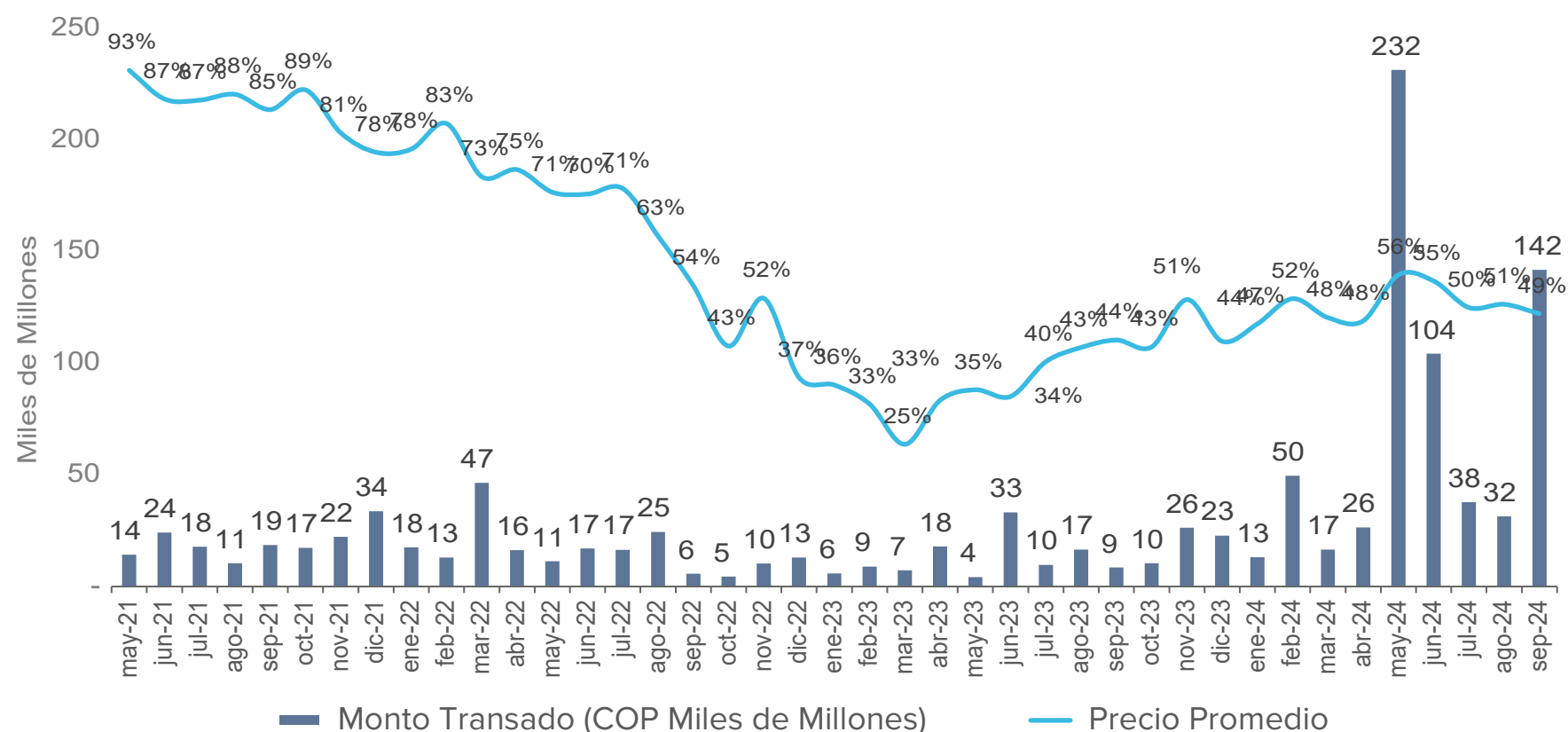


Es importante resaltar que el Fondo no actualiza el valor de los activos inmobiliarios de manera diaria con la UVR, es decir, no refleja un aumento en el valor de sus activos proporcional a la inflación, a pesar de que esta es la práctica común en el mercado de Fondos Inmobiliarios en el país. El Fondo 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.

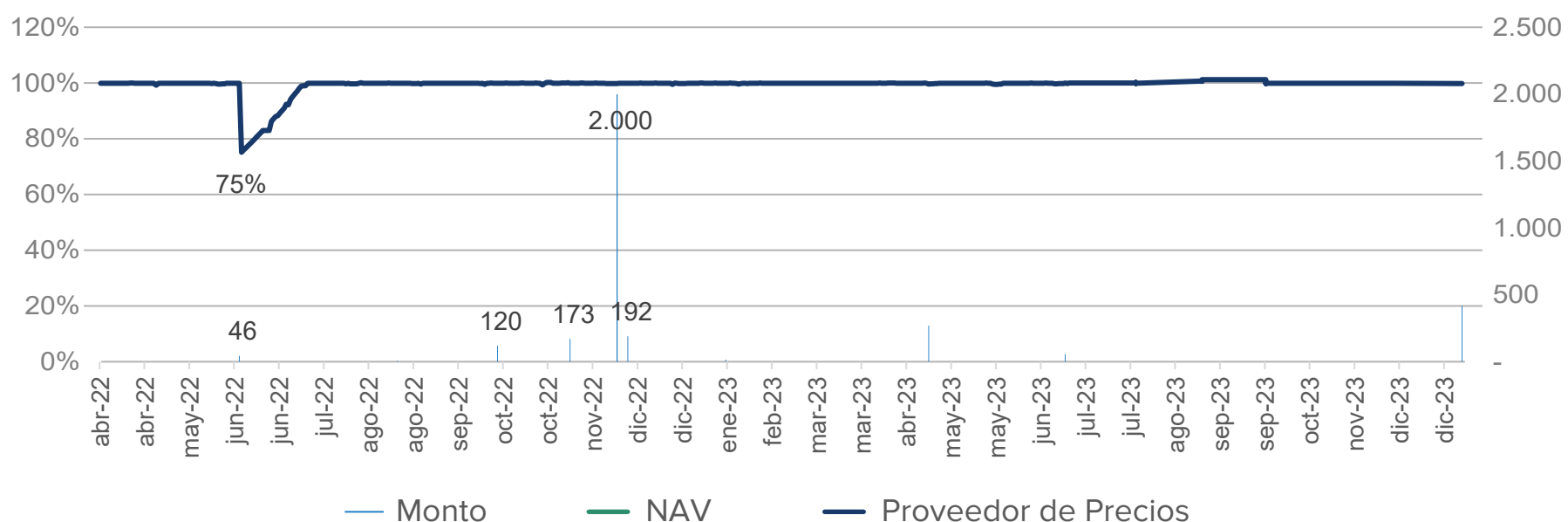
03.2 Mercado Secundario

Al cierre del tercer trimestre del año en curso el mercado secundario de los principales vehículos listados continua con niveles promedio de descuento sobre el 50% del valor patrimonial o NAV. Durante los tres meses se negociaron COP 212.000 millones donde más del 66% se concentró en el mes de septiembre, del cual el 97% correspondió a uno de los vehículos que tranza en el mercado de renta variable.

Volumen y precio promedio principales alternativas inmobiliarias



FICI Visum | Volumen y Precio



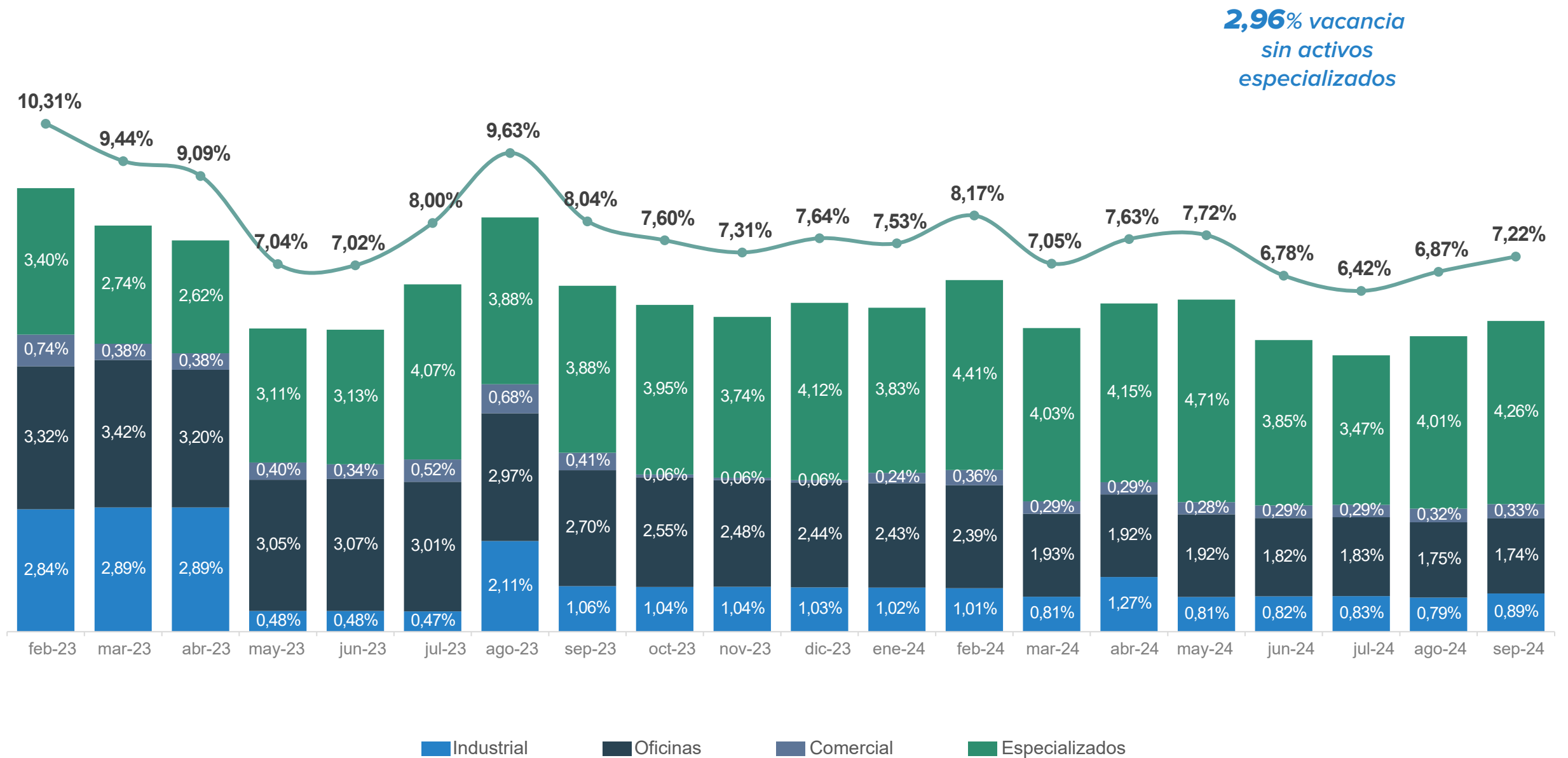
Respecto a los títulos del FICI Visum, hasta la fecha se han registrado un total de 27 negociaciones en el mercado secundario, acumulando un monto de COP 3,125 millones. De este total, COP 962 millones correspondieron a transacciones realizadas en el tercer trimestre, en donde se observaron precios en promedio del 78% sobre el valor patrimonial.

04. Gestión del Portafolio

04.1 Vacancia

Adicional a lo mencionado anteriormente en materia de renovaciones y colocaciones, se llegó a unos niveles de vacancia económica del portafolio del 7,2%, lo cual se traduce en una reducción de 82 pbs frente al 8,04% del mismo periodo del año anterior y una reducción de 42 pbs frente a lo registrado al cierre de diciembre del año anterior.

Desagregando estos resultados, se observa el siguiente comportamiento para cada uno de los segmentos durante el trimestre:



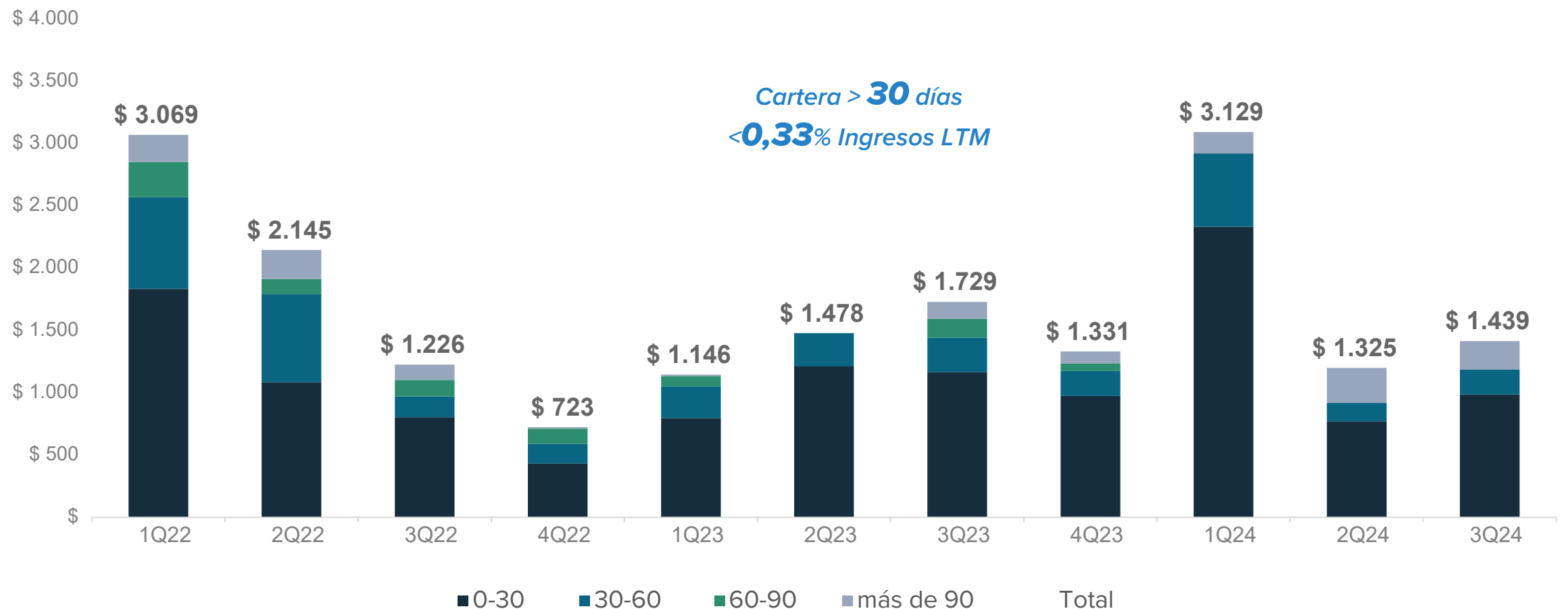
- En el segmento industrial la vacancia pasó de contribuir 1,06% en septiembre de 2023 a 0,89% en septiembre de 2024. Se destaca la firma del contrato de arriendo por +13.600 m2, el cual se firmó con un incremento en el valor del canon de arrendamiento de +20% frente al arrendatario anterior, junto a una indexación del IPC+1.

- En relación con el segmento de oficinas, la contribución a la vacancia del portafolio pasó de 2,7% al cierre de septiembre de 2023 a 1,74% al cierre de septiembre de 2024. En comparación al trimestre anterior, se dieron incrementos en los cánones de arrendamiento de +9.000 m2.

- Así mismo, en el segmento comercial, la contribución a la vacancia del portafolio pasó del 0,41% al cierre de septiembre de 2023 al 0,33% al cierre de septiembre de 2024. Lo anterior, debido a que se mantienen niveles adecuados de tráfico en los activos y el segmento sigue manteniendo ocupaciones superiores al 97%.

04.2 Cartera

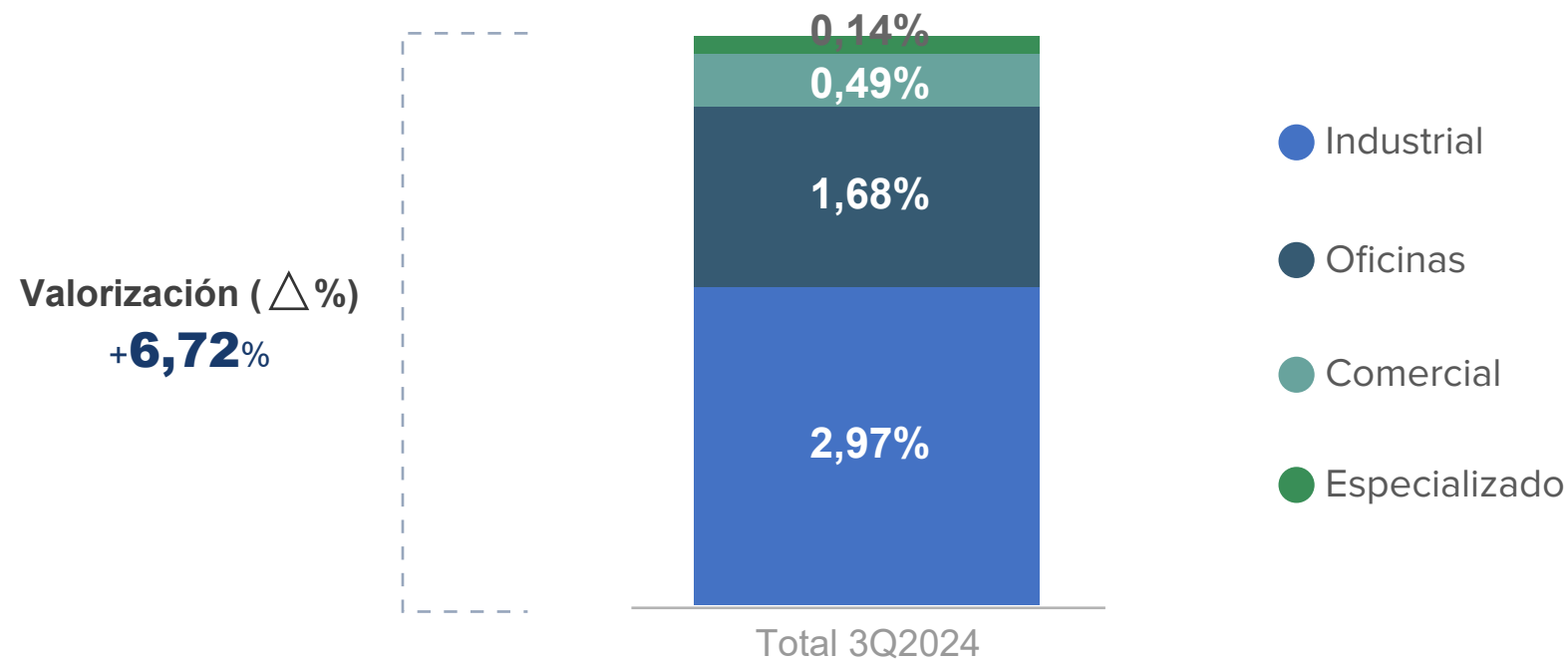
Al 30 de septiembre de 2024, el Fondo cerró con una cartera neta de COP \$1.425 millones, distribuida de la siguiente manera: 14% en el segmento retail, 49% en el segmento industrial, 7% en oficinas y 30% en activos especializados. Es relevante destacar que, en los segmentos industrial y de oficinas, toda la cartera se concentra en el rango de 0 a 30 días. Además, la cartera con vencimiento superior a 30 días representa menos del 0,33% de los ingresos acumulados en los últimos doce meses.



04.3 Avalúos

En relación con los avalúos, para el tercer trimestre de 2024 se registró la actualización de valor del 24,2% de los activos del portafolio, correspondientes a un Área Total Arrendable (GLA) de 32.779 m² en activos del segmento industrial y del especializado. Como resultado de lo anterior, el Fondo reportó un resultado positivo en términos de PYG por el resultado de este registro.

Adicionalmente, en lo acumulado del año, los activos del portafolio valorados contaron con una valorización superior al 6% en promedio, lo que ha tenido un impacto del 5,32% en la rentabilidad del Fondo que se ubicó en 8,89% año corrido.



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 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 al endeudamiento del Fondo, el gestor mantiene su enfoque en la optimización de la estructura de capital, a través de las sinergias con aliados financieros, los vencimientos concentrados en el mediano y largo plazo y la implementación de una estrategia activa de desinversiones estratégicas, con el objetivo de mejorar los niveles de liquidez del Fondo.

Saldo Deuda

623.683
+13,2%

Vencimiento Promedio

8,61 años
~10,2 años

Loan to Value

33,86%
vs 32,2%

Costo Deuda Ponderado

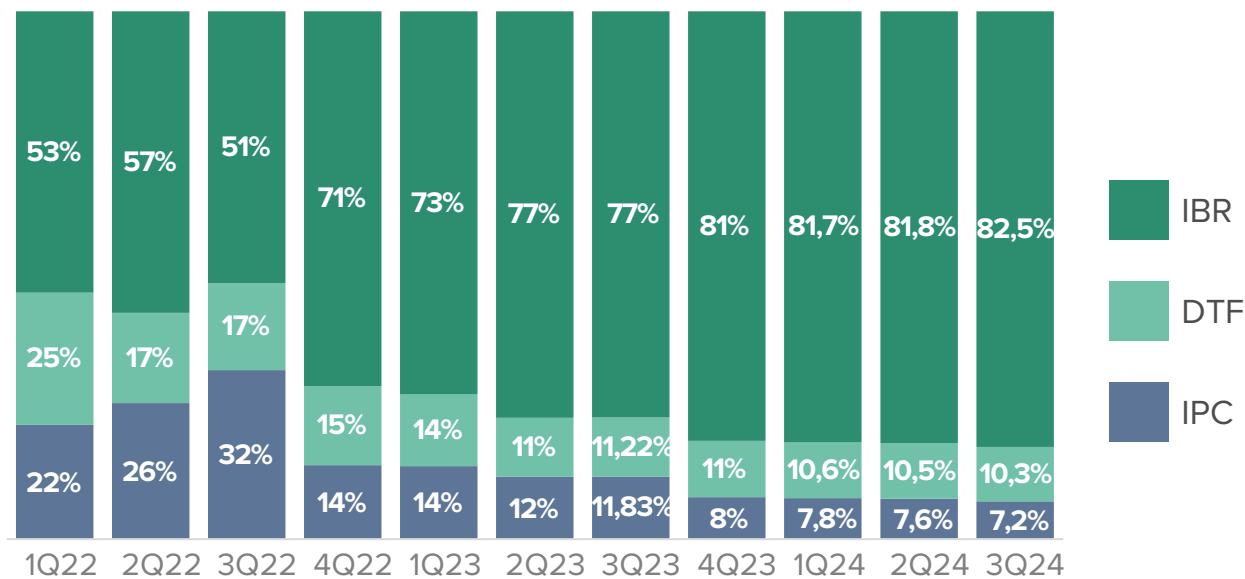
13,85%
vs 16,7%

*Cifras en miles de millones de pesos
*Variaciones con respecto al 3Q 2023

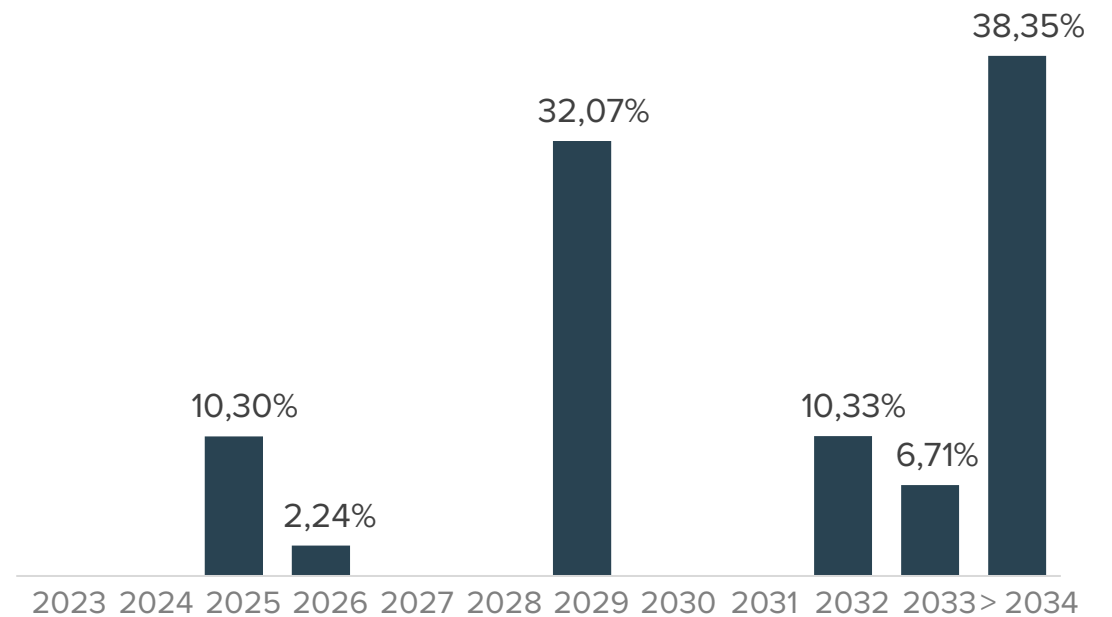
En línea con lo mencionado, el Fondo cerró el tercer trimestre de 2024 con un saldo de deuda de COP \$623.683 millones, lo que se traduce en un Loan to Value (LTV) del 33,86%. El aumento en comparación con el mismo trimestre del año anterior se debe principalmente al desembolso realizado bajo el contrato de crédito suscrito con la International Finance Corporation (IFC) por un valor de COP \$80.000 millones y otros desembolsos de la línea de leasing de Bancolombia usados para la finalización del desarrollo del CEDI Future. Además, en septiembre de 2024 se realizó un desembolso de COP \$14.000 millones bajo una línea de capital de trabajo con Bancolombia.

Respecto a la composición de la deuda, el Fondo cerró sin cambios significativos en las condiciones de endeudamiento, donde el Indicador Bancario de Referencia (IBR) sigue siendo el de mayor peso en este perfil y con un vencimiento promedio de 8,6 años, donde +55% se acumulan en vencimientos de más de 7 años.

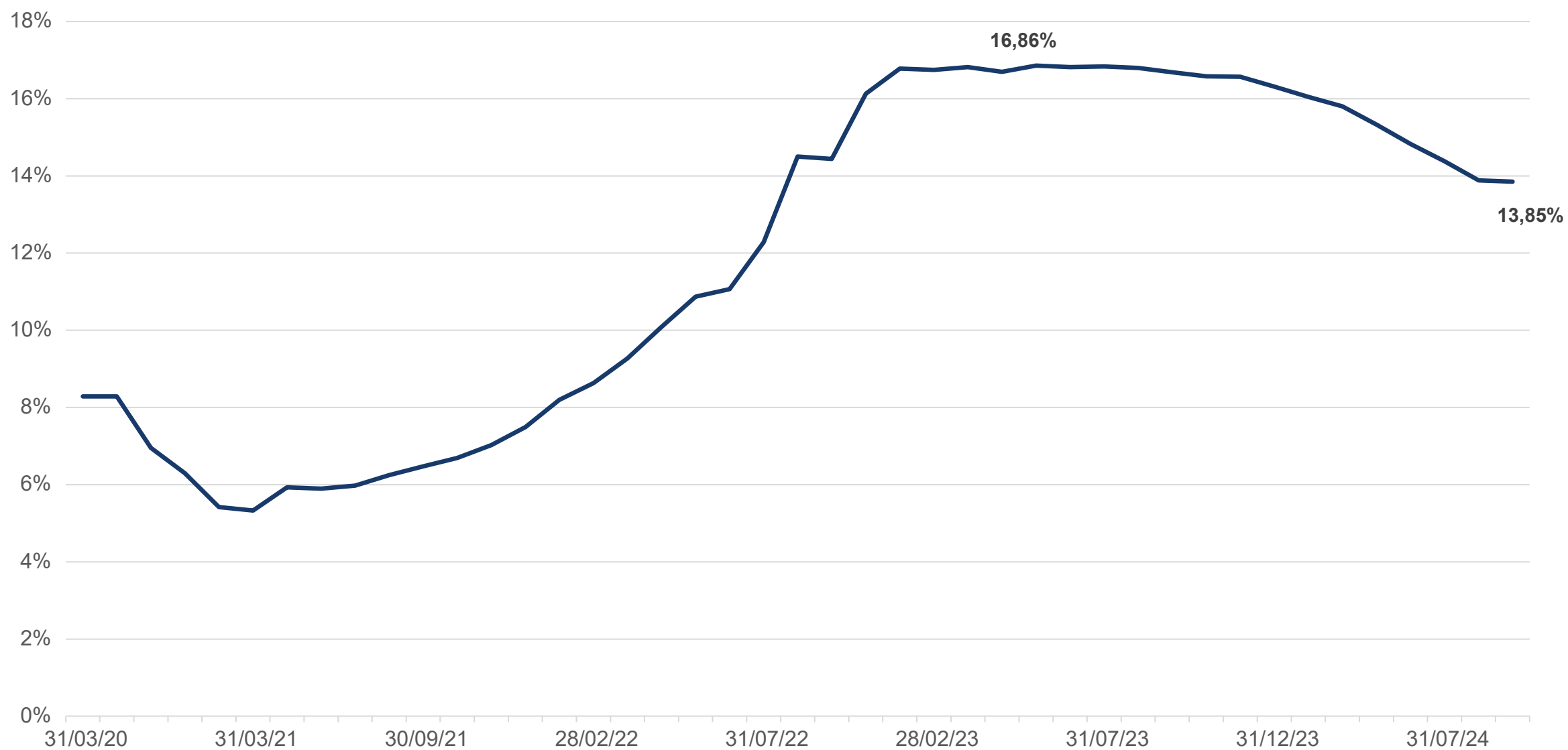
Composición de la deuda por tasa de referencia



Composición de la deuda por vencimiento



Otro punto importante en relación con la deuda es la disminución de +300 puntos básicos en el costo promedio respecto al nivel más alto alcanzado en 2023, que fue del 16,8%. Esta reducción en el costo del fondeo se ha registrado por 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.



04.5 Resultados del portafolio

Ingresos 3Q24
\$40.193

NOI 3Q24
\$33.730

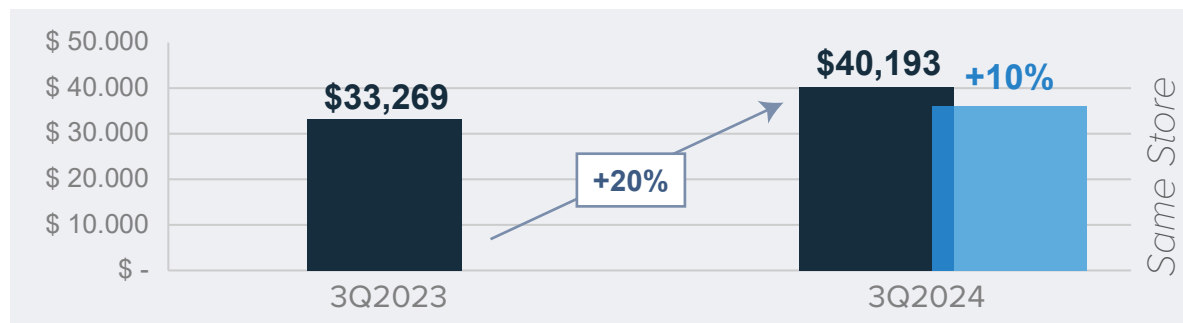
EBITDA 3Q24
\$29.064

Margen NOI
82,3%

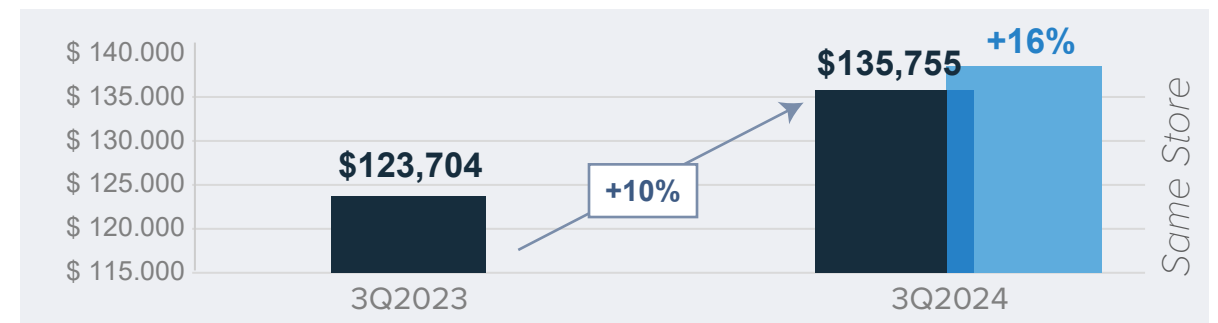
Margen EBITDA
72,3%

*Variaciones con respecto al 3Q 2023 Cifras en miles de millones

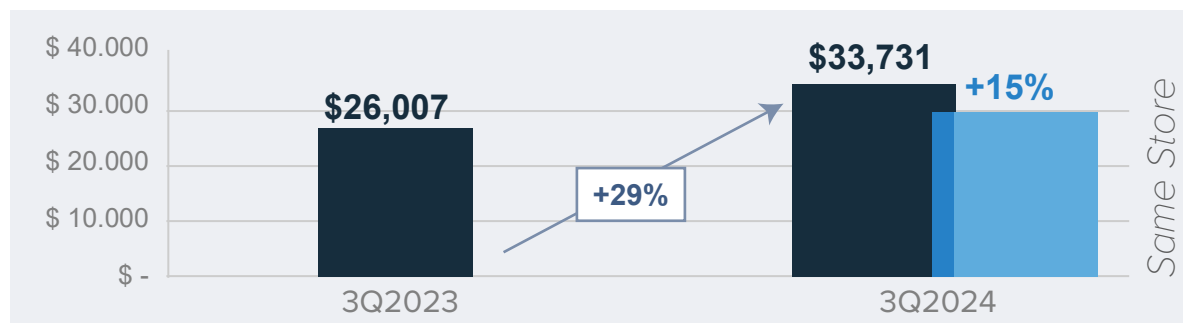
Ingresos por arrendamiento 3Q 2024 vs 3Q 2023



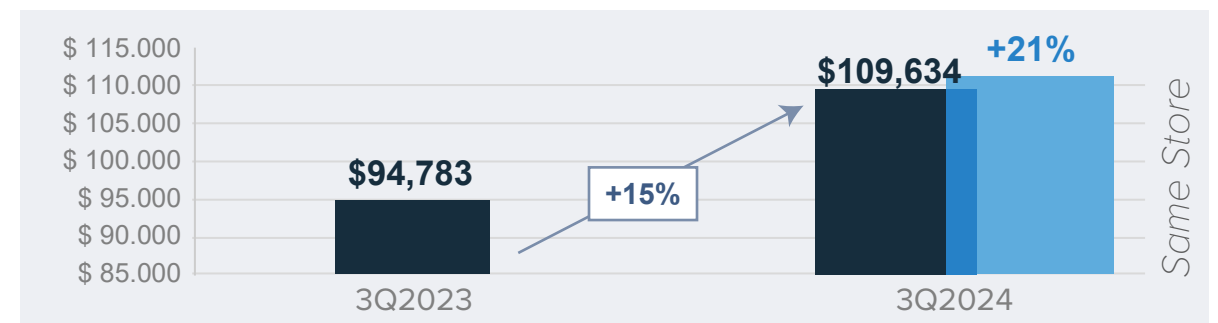
Ingresos por arrendamiento LTM



NOI 3Q 2024 vs 3Q 2023



NOI LTM



Margen NOI	78%	82%
Margen EBITDA	58%	72%

Margen NOI LTM	76%	80%
Margen EBITDA LTM	56%	62%

- i. NOI: (Net Operating Income) Se calcula como los ingresos por arrendamiento menos los gastos operativos por propiedad
- ii. 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
- iii. Same Store: Ejercicio con fines comparativos donde el número de activos es consistente de un período a otro.
- iv. LTM: Last Twelve months (Últimos doce meses)

Los ingresos por arrendamiento del trimestre alcanzaron los COP \$40.193 millones, lo que representa un incremento del 20% en comparación con el mismo trimestre del año anterior. Este crecimiento se debe principalmente a la incorporación del CEDI Future, que estaba en desarrollo en 2023. Asimismo, esta variación refleja los incrementos contractuales mencionados anteriormente sobre el resto de los activos del portafolio. Por otro lado, el Ingreso Neto Operativo (NOI) aumentó un 29%, lo que evidencia una eficiente gestión de los gastos operacionales y por lo tanto unos altos márgenes operacionales.

Por otro lado, en línea con el ejercicio comparativo "Same Store" o "mismas tiendas" donde se aísla el efecto de la desinversión perfeccionada en el tercer trimestre de 2023 y la inclusión del CEDI Future se encuentra que los ingresos están creciendo por encima de la inflación con un 10% de variación trimestral y +15% los últimos doce meses.

05. Catálogo de Activos

05.1 Activos Segmento Industrial y logístico

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](#)



Lógica II

Área arrendable
31,736 m²

Participación FICI VISUM
49%

Ubicación
Autopista Medellín Vía
Siberia Km.4, Tenjo

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](#)



05.2 Activos Segmento Oficinas

Titán Centro Empresarial

Área arrendable
7,169 m²

Participación FICI VISUM
21,5%

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](#)



Edificio Calle 97

Área arrendable
1,493 m²

Participación FICI VISUM
100%

Ubicación
Calle 97 No 13-14

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](#)



05.3 Activos Segmento Comercial

Titán Centro Comercial

Área arrendable
11,694 m²

Participación FICI VISUM
43%

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](#)



05.4 Activos Segmento Especializado

CentralX 18

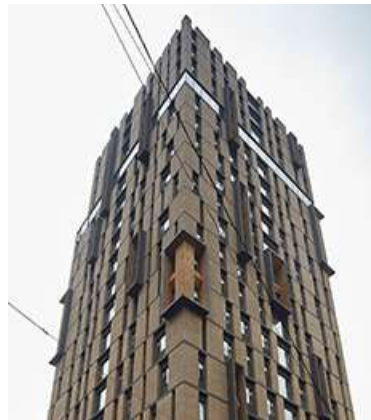
Área arrendable
7,443 m²

Participación FICI VISUM
100%

Ubicación
Carrera 4 No. 17 - 67

Bogotá

[Ver mapa](#)



CentralX 21

Área arrendable
7,009 m²

Participación FICI VISUM
100%

Ubicación
Carrera 4 No. 20 - 51

Bogotá

[Ver mapa](#)





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