



CEDI Yumbo  
Valle del Cauca

# Informe Trimestral 3Q 2023

**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\$1.69 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 282 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”), 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.

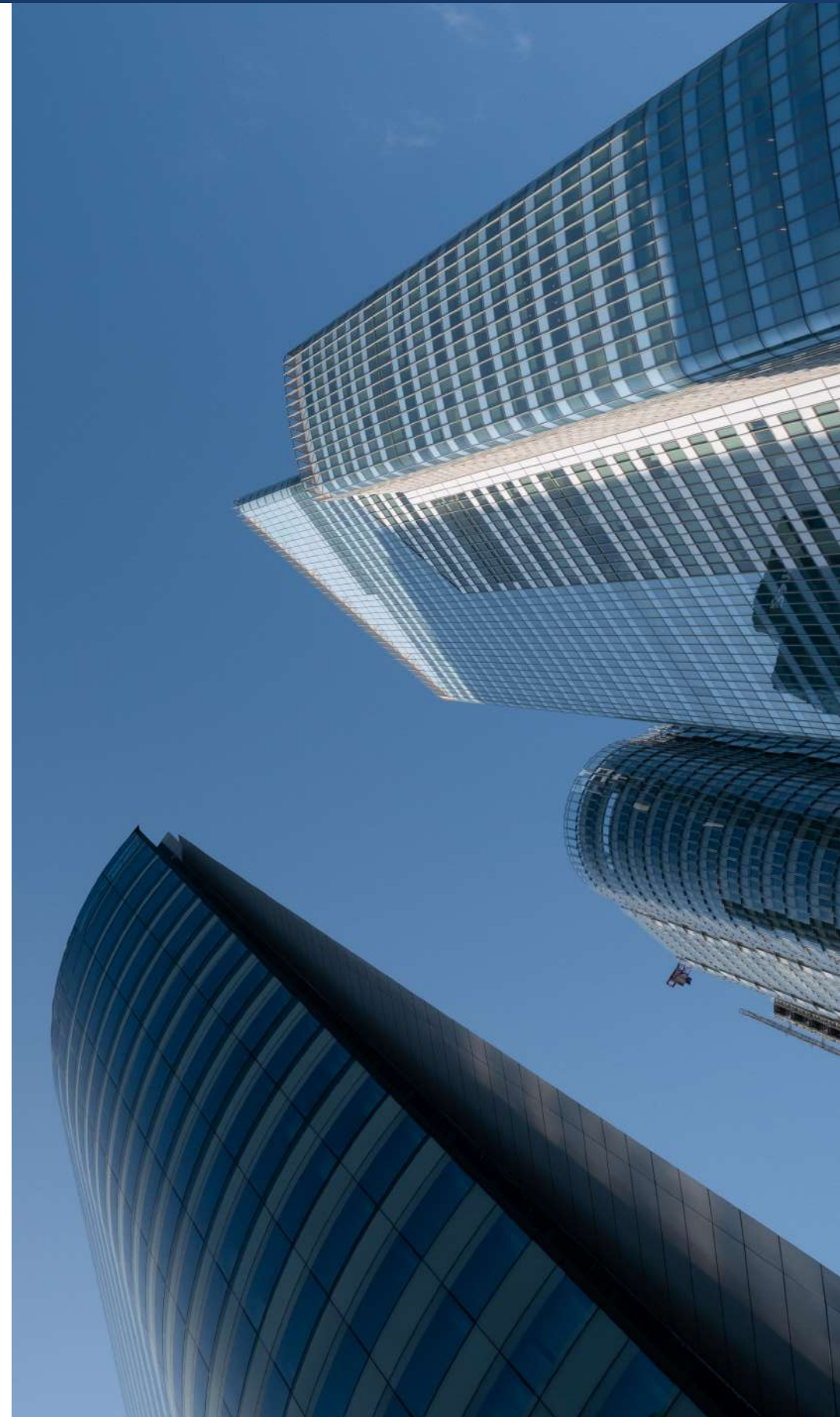


Oficinas Tránvía Plaza  
Medellín



## Tabla de **contenido**

<b>01.</b>	Principales cifras del FICI Visum Rentas Inmobiliarias	4
<b>02.</b>	Contexto macroeconómico y dinámica del sector	6
<b>03.</b>	Unidades de Participación	9
<b>04.</b>	Gestión del Portafolio	11
<b>05.</b>	Catálogo de Activos	15

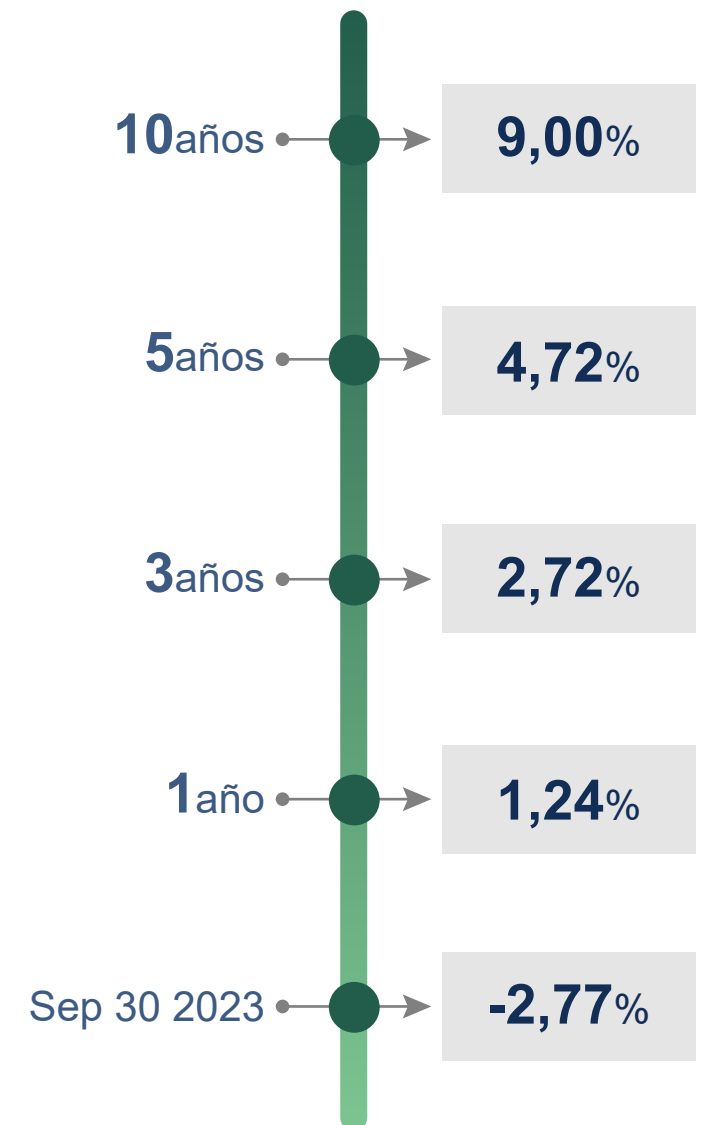


# 01. Principales cifras del FICI Visum Rentas Inmobiliarias

Para el tercer trimestre del 2023, el Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Visum Rentas Inmobiliarias logró importantes resultados dentro de los que se destacan los siguientes:

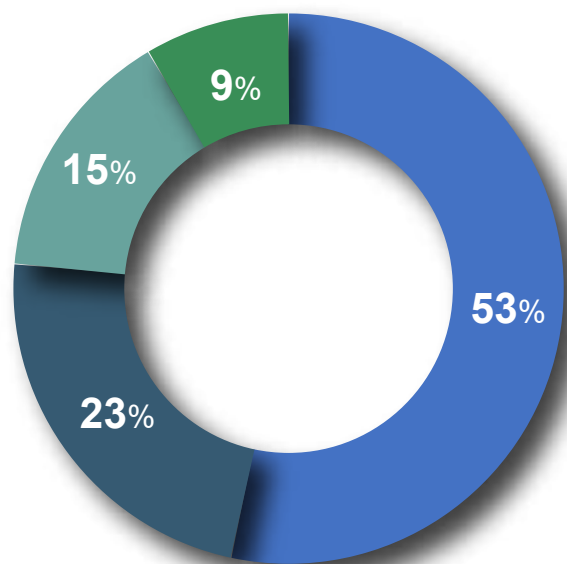
1. Sobre la gestión de espacios vacantes se han alcanzado cierres de contratos por un GLA superior a los 25.000 m2. De igual forma, en la renovación de contratos se alcanzó un GLA superior a los 93.800 m2 que corresponden al 88% de los contratos con vencimientos en el presente año.  
De esta forma, con los contratos firmados se llegó a unos niveles de vacancia económica del portafolio de 8,04%, que se traduce en una reducción de más del 48% frente al punto más alto de 15,7% alcanzado en el 2021, una reducción del 9,6% frente al 8,9% del mismo periodo del año anterior y un leve aumento del 1,02% frente a lo registrado al cierre junio del año en curso.
2. En adición a lo anterior, y sumado a la buena tracción en el aumento de los cánones de arrendamiento se sigue consolidando el aumento significativo en los ingresos por arrendamientos y el NOI. Para este trimestre, esa tenencia positiva se ubica con variaciones de 26,4% y 24,8% con respecto al mismo periodo del año anterior.

## Rentabilidad Histórica\* (E.A.) al cierre de septiembre 2023

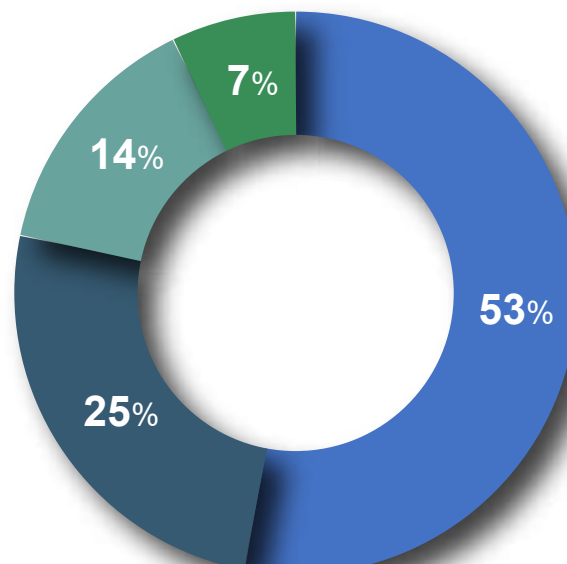


## Principales Cifras por Segmentos

Ingresos por segmento



Activos por segmento



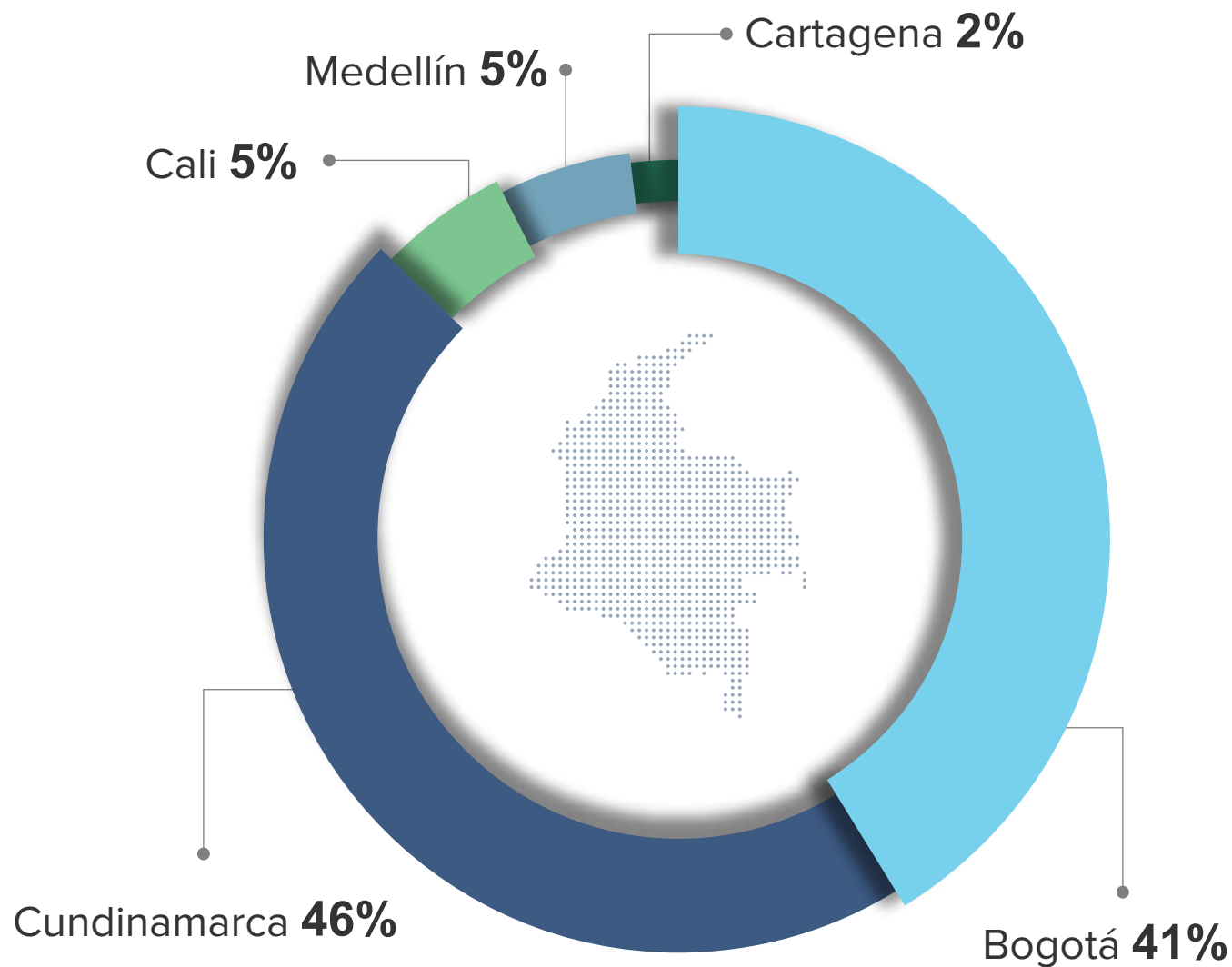
\*Activos desarrollados

● Industrial      ● Oficinas      ● Comercial      ● Especializado

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

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

## Activos por ciudad



Inversionistas  
**1.261**

(GLA) Área arrendable  
**282.632** m<sup>2</sup>

Activos total  
**\$1,62** Bill

AuM's total  
**\$1,69** Bill

Patrimonio  
**\$1,16** Bill

Tiempo promedio contratos  
**8,4** años

Activos **30**

**12** Industriales

**12** Oficinas

**4** Comerciales

**2** Especializados

El portafolio del FICI Visum se caracteriza por tener activos diversificados de alta calidad. Por un lado, los activos del segmento industrial y logístico se encuentran ubicados en los mejores corredores de Bogotá, Yumbo y Cartagena. Por otro lado, los segmentos de oficinas y comercial cuentan con una ubicación estratégica, con 12 oficinas en exclusivas zonas de negocio en Bogotá y Medellín, 4 activos comerciales, estos a su vez compuestos por 2 centros comerciales, además de 2 locales comerciales. El segmento especializado se compone de 2 residencias estudiantiles ubicadas en el centro de Bogotá, cercanas a las principales universidades de la ciudad y cuentan con un aliado y operador internacional líder en la gestión inmobiliaria. (Ver Sección 5: Catálogo de Activos).

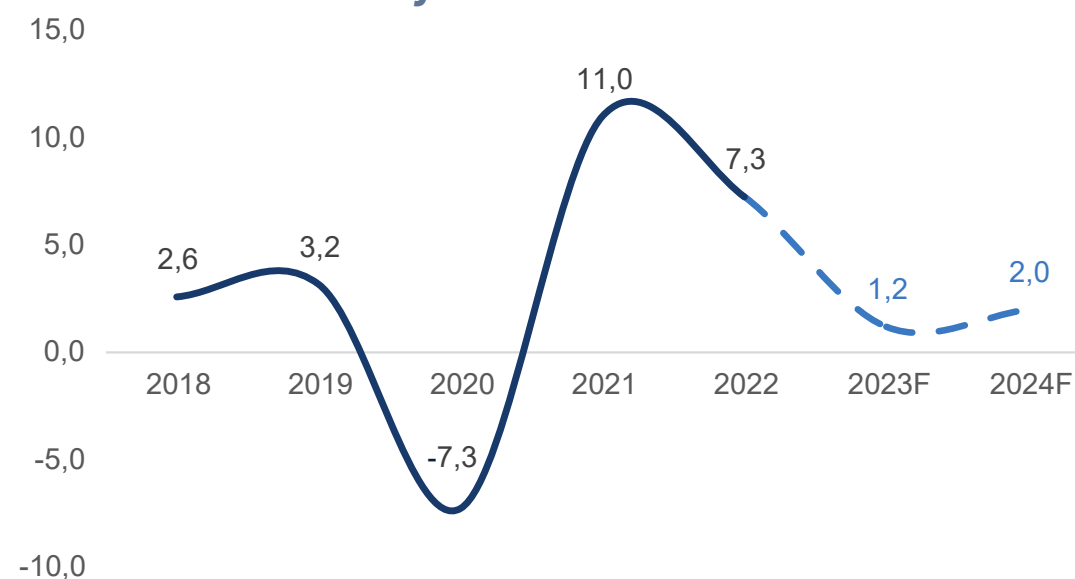
# 02. Contexto macroeconómico y dinámica del sector

## 02.1 Contexto macroeconómico

El desarrollo del tercer trimestre del año 2023 estuvo en línea con lo esperado dentro del proceso de desaceleración de la economía colombiana. Sin embargo, se destacan datos como la confianza industrial que con corte al mes de agosto estuvo en terreno positivo con una variación anual de 3,7%. En esa misma línea, la cartera de consumo continuó creciendo con respecto al año anterior en un 2,3% para el mes de agosto. De esta forma, el crecimiento del PIB publicado por el DANE, de forma preliminar para el primer semestre del 2023 se estimó en 1,29% y de acuerdo con el equipo de investigaciones económicas de BTG Pactual el crecimiento del año debería estar alrededor del 1,2%, manteniendo la perspectiva para 2024 de llegar al 2%.

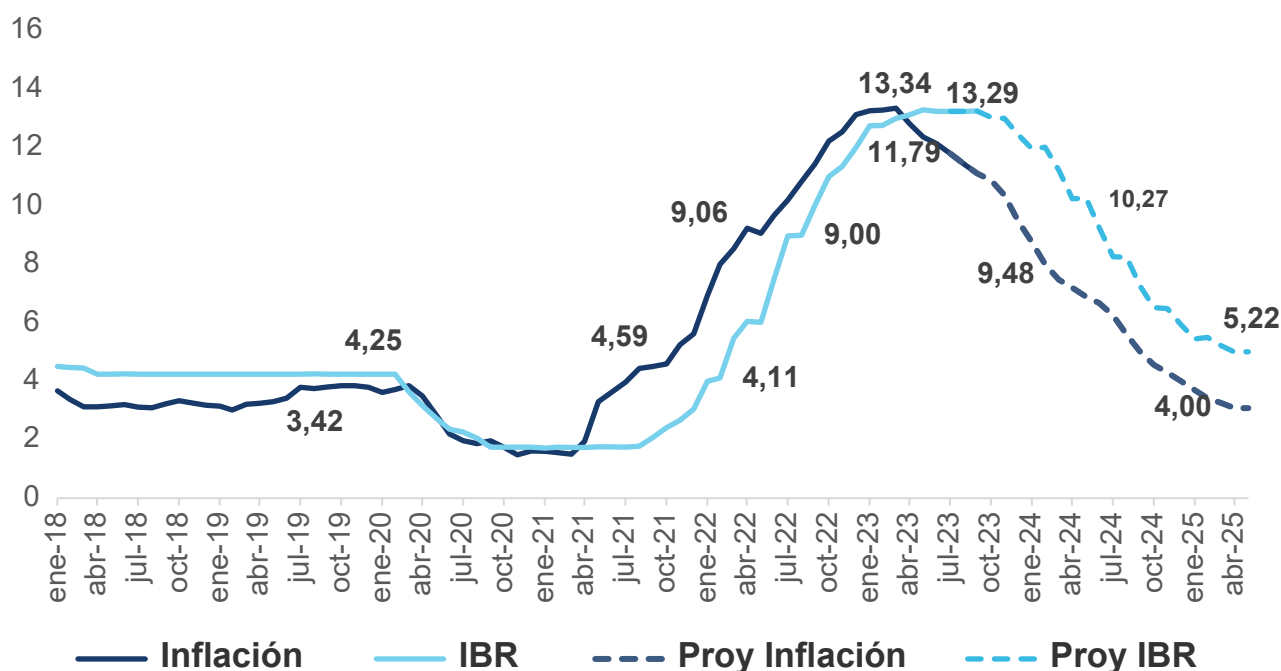
Por otro lado, en materia de riesgos se debe monitorear la intensidad del fenómeno del niño y su impacto sobre la inflación, el impacto de algunas de las reformas propuestas por el gobierno y el ajuste en materia fiscal para el cumplimiento de la regla fiscal en los siguientes años.

Proyección PIB Real



Fuente: BTG Pactual

Proyección Inflación / IBR

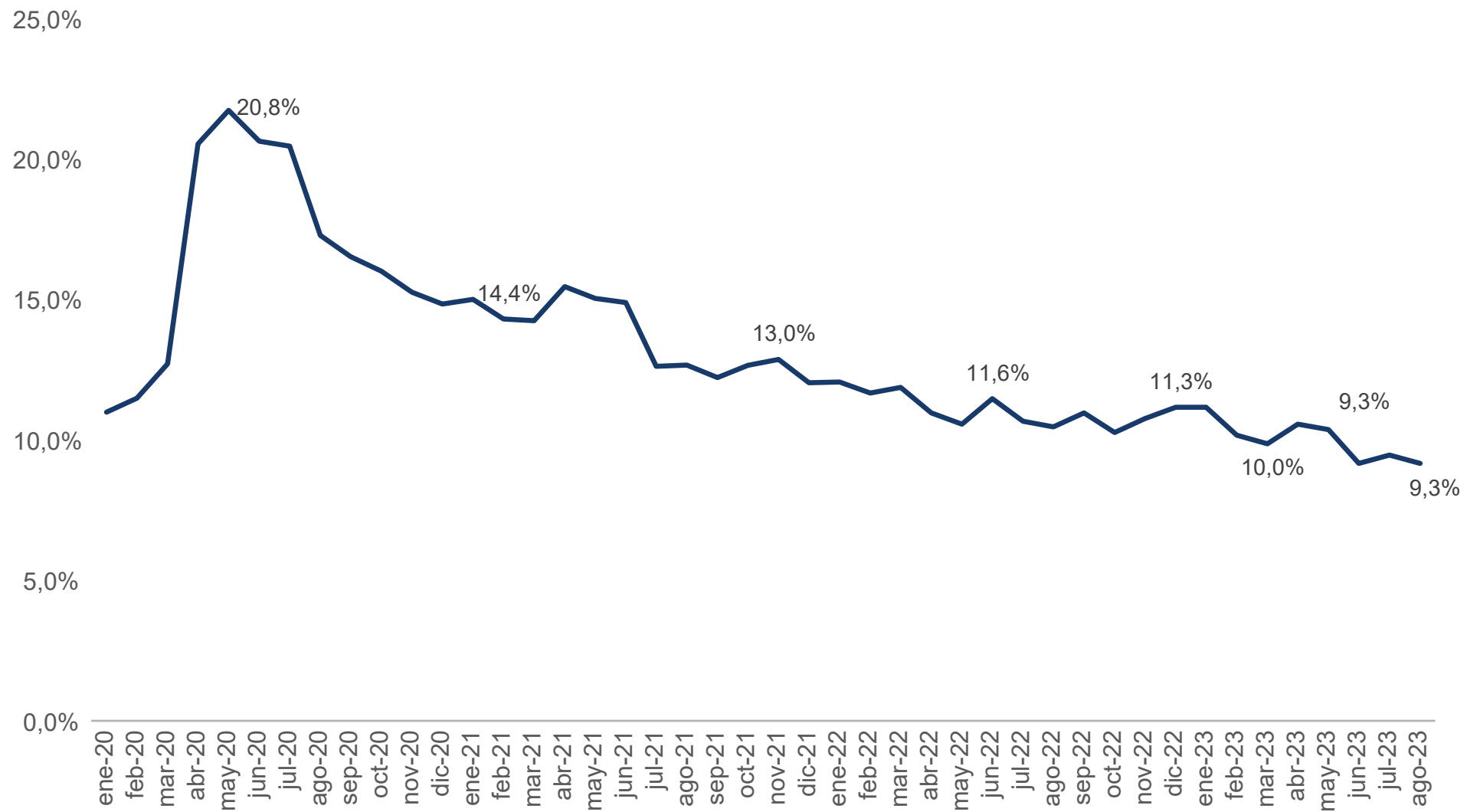


Fuente: BTG Pactual

Con respecto a la inflación, luego del pico alcanzado en marzo del presente año con una variación anual del 13,34%, se ha comenzado el camino a la convergencia a la meta, con una variación anual a septiembre de 10,99%.

Sin embargo, la persistencia en algunos de los componentes ha modificado las expectativas del cierre del 2023 en cerca de 100 pbs, ubicando el conceso de los analistas en un cierre por niveles de 9,55% y para el área de investigaciones económicas de BTG Pactual, el dato se ubicaría ligeramente por debajo en 9,48%. En esa misma línea, también se espera que el desmonte de la política monetaria contractiva se inicie más adelante y con un menor ritmo. Debido a lo anterior, se estima que para la gran parte de lo que resta del 2023 continúe la tasa de interés de intervención en el nivel actual de 13,25% y que solamente hacia final del año podamos empezar a ver los primeros recortes, en una magnitud de alrededor de 25 pbs.

## Tasa de Desempleo



Por otro lado, la resiliencia de la economía y en particular sectores como el consumo se ha traducido en una disminución importante de la tasa de desempleo. De esta forma, con corte agosto, la cifra se mantiene en un solo dígito con 9.3%, mismo valor registrado en el mes de junio, pero muy inferior al 11.3% del cierre del año 2022.



## 02.2 Dinámica del sector

En medio del contexto descrito anteriormente, los datos positivos en materia de consumo y generación de empleo entre otros han permitido mantener un mejor comportamiento frente a lo esperado en el sector inmobiliario. De esta forma, desagregando por segmento tenemos:

### OFICINAS



Este segmento continúa mostrando avances en los datos, en medio de los cambios que se han presentado en el uso y las características de los espacios. En Bogotá, la tasa de disponibilidad disminuyó 4pbs pasando de 10,31% en 3Q en 2022 a 10,35% en 3Q en 2023. Por otro lado, en el caso de Medellín la disminución fue más significativa pasando de 8,97% a 7,21%.

De acuerdo con Colliers, se destacan las ocupaciones de oficinas con áreas superiores a los 1.000 m2 evidenciado por el aumento de demanda por parte del sector de outsourcing. De igual forma en Bogotá destacan la participación del segmento prime, sin embargo, los precios continúan al alza, al igual que la oferta.

### INDUSTRIAL



Para el tercer trimestre del año 2023, el sector industrial continúa con un aporte positivo en el crecimiento de la economía. Lo anterior se refleja en el aumento de la demanda de productos industriales y de la actividad manufacturera. Debido a lo anterior, la dinámica del mercado también reporta datos favorables. En Bogotá, la tasa de disponibilidad cerró en 4,05% vs el 7,06% del 3Q año anterior, es decir una reducción de 166 pbs. Adicionalmente, con una mayor demanda en activos con características y especificaciones más altas. Por otro lado, también se destaca la importante disminución en la tasa de disponibilidad en la ciudad de Medellín que pasó de 5,15% en 2Q22 a 3,49% en 3Q 2023.

### COMERCIAL



El segmento de comercio se mantiene estable y continúa consolidando el buen comportamiento iniciado anteriormente, manteniendo constante su disminución en tasas de vacancia. En Bogotá pasaron del 6,42% en 3Q de 2022 a 4,98% en 3Q de 2023 una reducción de 144 pbs. De igual forma, en Medellín donde pasó de 3,06% a 1,85%, una disminución de 121 pbs en el mismo periodo de tiempo. Sobre lo anterior, también es importante mencionar que, según los análisis de Colliers estas tasas de disponibilidad son incluso mejores que las vistas antes del inicio de la pandemia.

Por último, según Colliers se siguen registrando niveles de demanda que en algunos casos superan la oferta disponible. De igual forma, se destaca el buen comportamiento que han tenido los usuarios finales del sector logístico, farmacéutico y de bienes de consumo ya que continúan liderando las cifras de demanda y requerimiento de nuevos espacios.

Colliers reportes de mercado 3Q 2023



# 03. Unidades de Participación

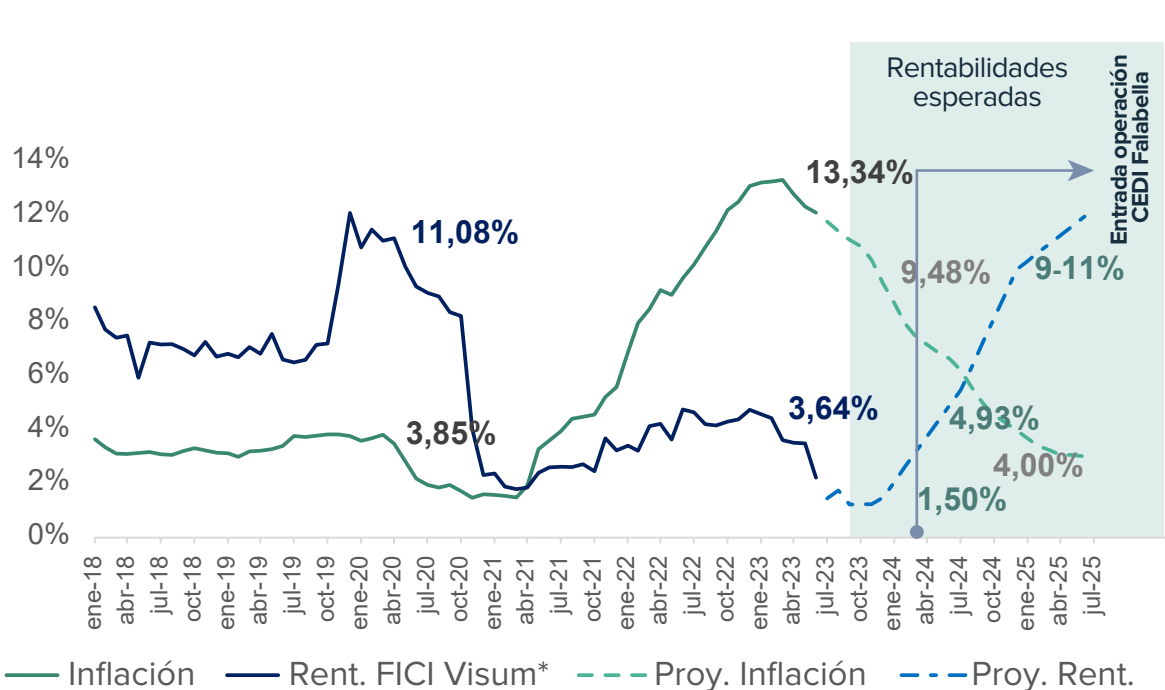
## 03.1 Rentabilidad y distribuciones

Al tercer trimestre del año el fondo cerró con una rentabilidad de 1,20% E.A, con una disminución de 189 pbs frente al trimestre anterior. En ese sentido, la continuación del entorno inflacionario que mantiene una tasa de variación anual de dos dígitos (10,99% a septiembre de 2023) y un camino a la convergencia que va a un menor ritmo de lo esperado, se ha traducido en la persistencia de una política monetaria contractiva, con una tasa de intervención que permanece 13,25%. Como resultado, el costo ponderado de la deuda en Visum se ubicó en 16,6% E.A. vs el 14,2% E.A. que se presentó en promedio en el tercer trimestre del 2022.

Frente a esto, de acuerdo con los analistas se espera que en el 2024 se acelere el proceso de convergencia para finalizar ese año con una inflación muy cerca al rango meta del Banco de la República. No obstante, el Gestor Profesional ha tomado una postura activa mediante estrategias y acciones orientadas a lograr una rotación de capital eficiente. En ese orden de ideas, en el tercer trimestre del año se materializó la desinversión estratégica del 51% de la participación del Fondo sobre los activos de Titán Centro Empresarial y Comercial, que alcanzaban el 32,5% del total de la copropiedad. Dicha transacción, crea una alianza con un actor relevante en la operación de activos del segmento Retail, permite aprovechar la generación de valor sobre el activo en la participación restante y otorga una liquidez importante que se traduce en la optimización de la estructura de capital del vehículo.

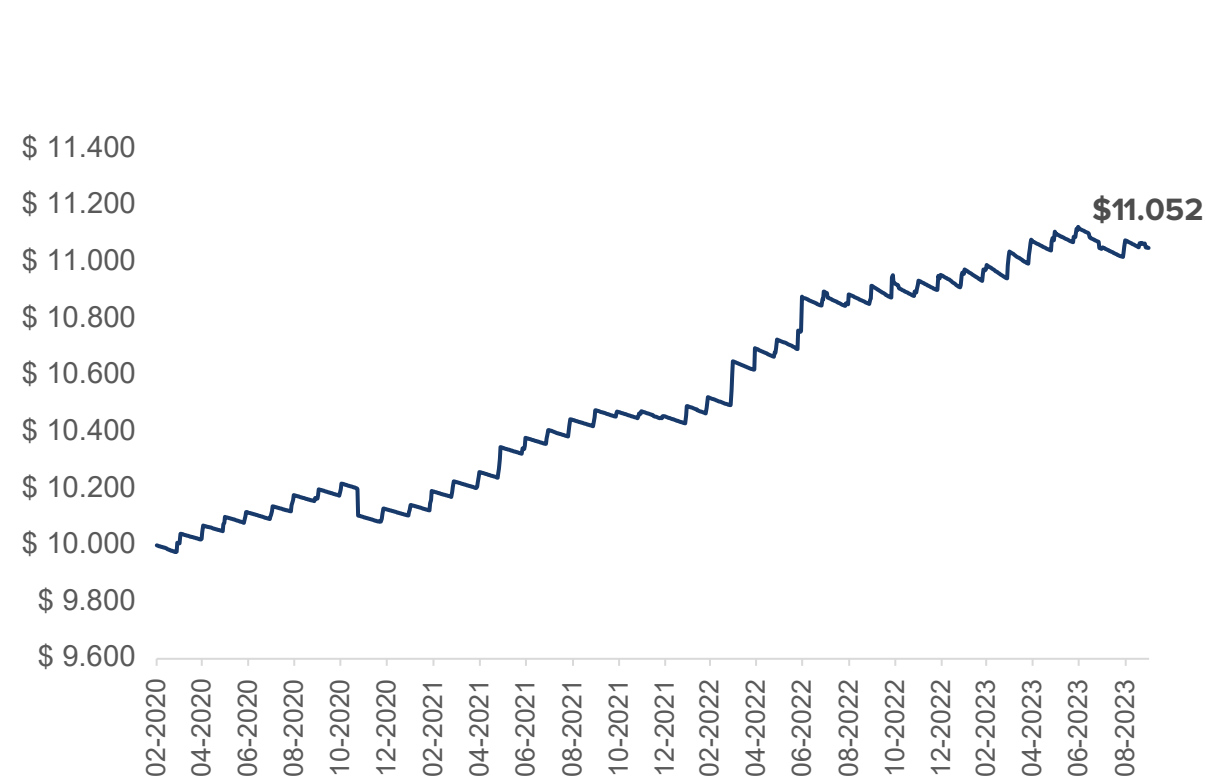
Por otro lado, en materia de distribuciones, el efecto del aumento en el costo de financiamiento ha resultado en una presión importante sobre los excedentes para distribuir y por lo tanto se espera que se dé una tasa alrededor de 0,5% dentro del 2023 y que para el 2024 se acerque a niveles del 4% y una rentabilidad total del vehículo alrededor del 10%, apalancado en los resultados operativos del portafolio.

### 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.

### Evolución Valor Unidad - Visum Capital

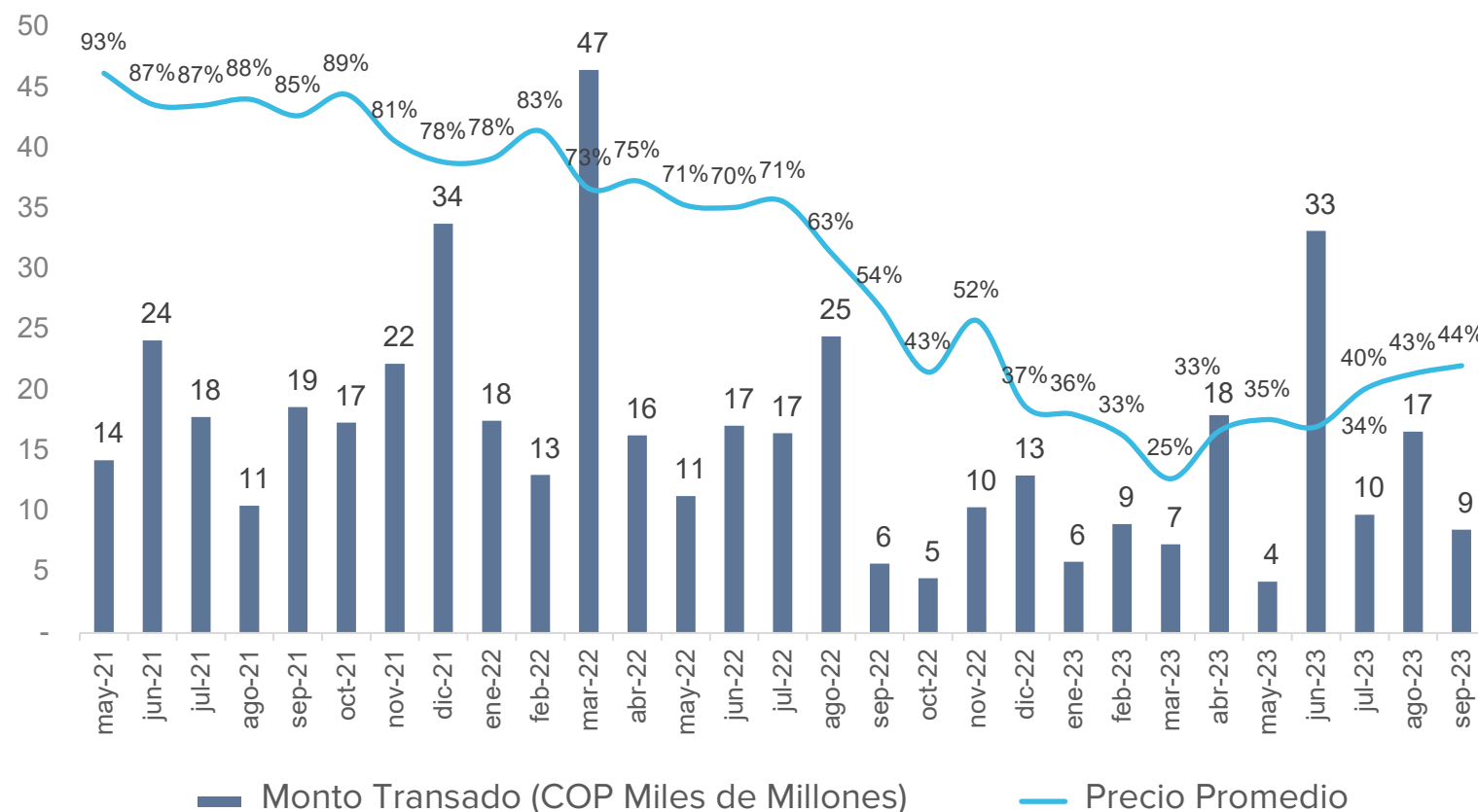


Es importante resaltar que el Fondo no actualiza el valor de los activos inmobiliarios de manera diaria con la UVR, es decir, no refleja un aumento en el valor de sus activos proporcional a la inflación, a pesar de que esta es la práctica común en el mercado de Fondos Inmobiliarios en el país. El Fondo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

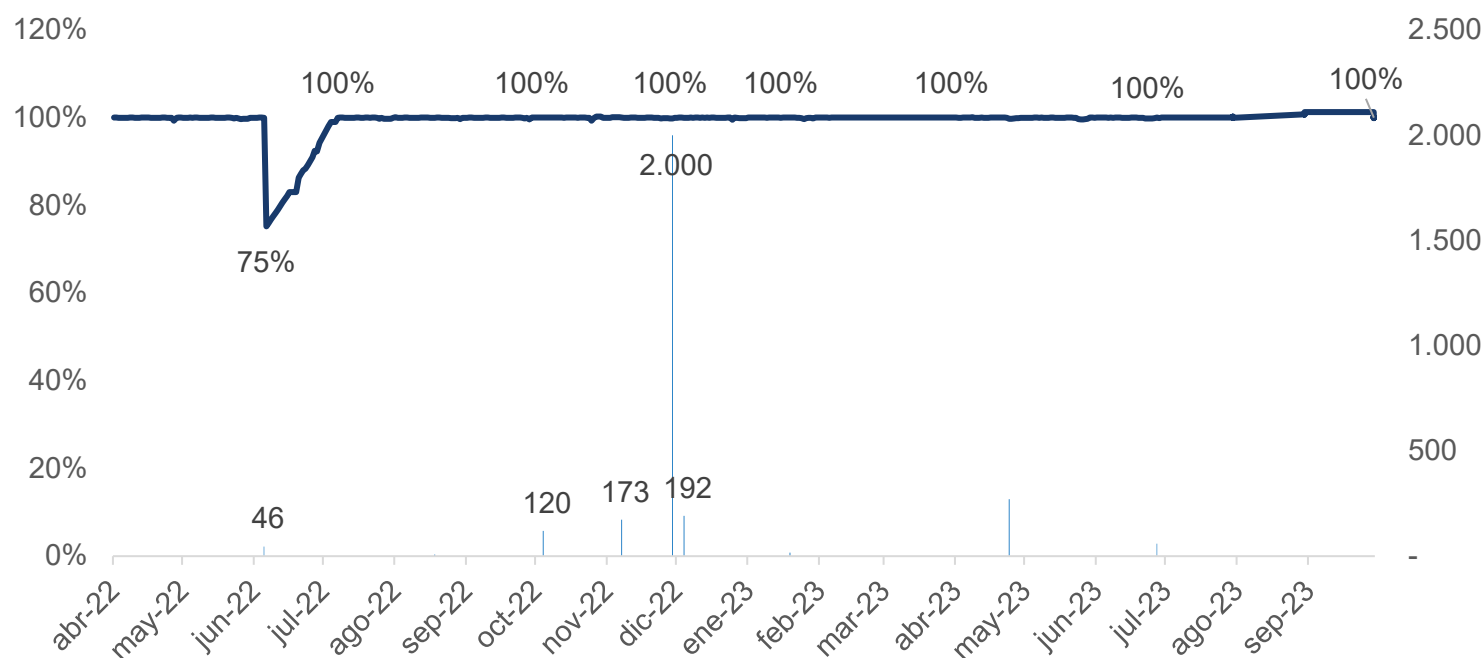
## 03.2 Mercado Secundario

Sobre el comportamiento del mercado secundario de los activos inmobiliarios, luego de haber registrado el punto más bajo en el primer trimestre de este año con un precio promedio sobre el 25% del valor patrimonial, los siguientes meses han registrado comportamientos más positivos. En esa medida, para la primera mitad del año el promedio se ubicó sobre el 34% y para el cierre del tercer trimestre se observaron niveles de 44% en promedio. Por otro lado, el volumen durante el último trimestre del año continúa sobre el promedio registrado en 2023, con 12 mil millones COP promedio mensual. No obstante, estos volúmenes todavía no superan lo visto en gran parte del año 2022.

### Volumen y precio promedio principales alternativas inmobiliarias



### FICI Visum | Volumen y Precio



Con respecto a los títulos del FICI Visum, en línea con las condiciones de baja liquidez, no se han materializado transacciones relevantes. De igual forma, se mantienen las mesas de trabajo con los entes de control y otros actores importantes con el objetivo de habilitar mecanismos que permitan mejorar la bursatilidad de estos vehículos de inversión.

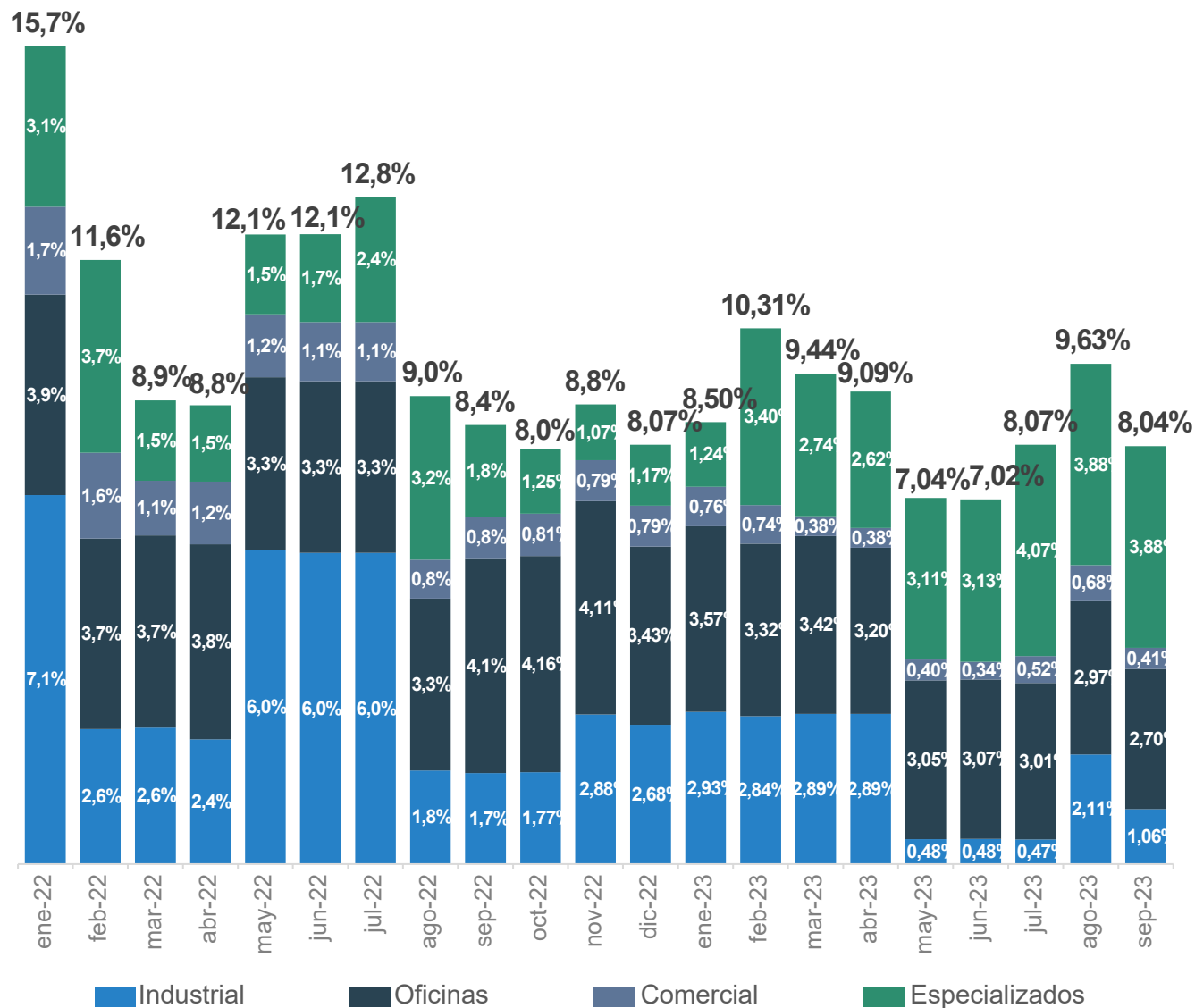
Fuente: BVC



# 04. Gestión del Portafolio

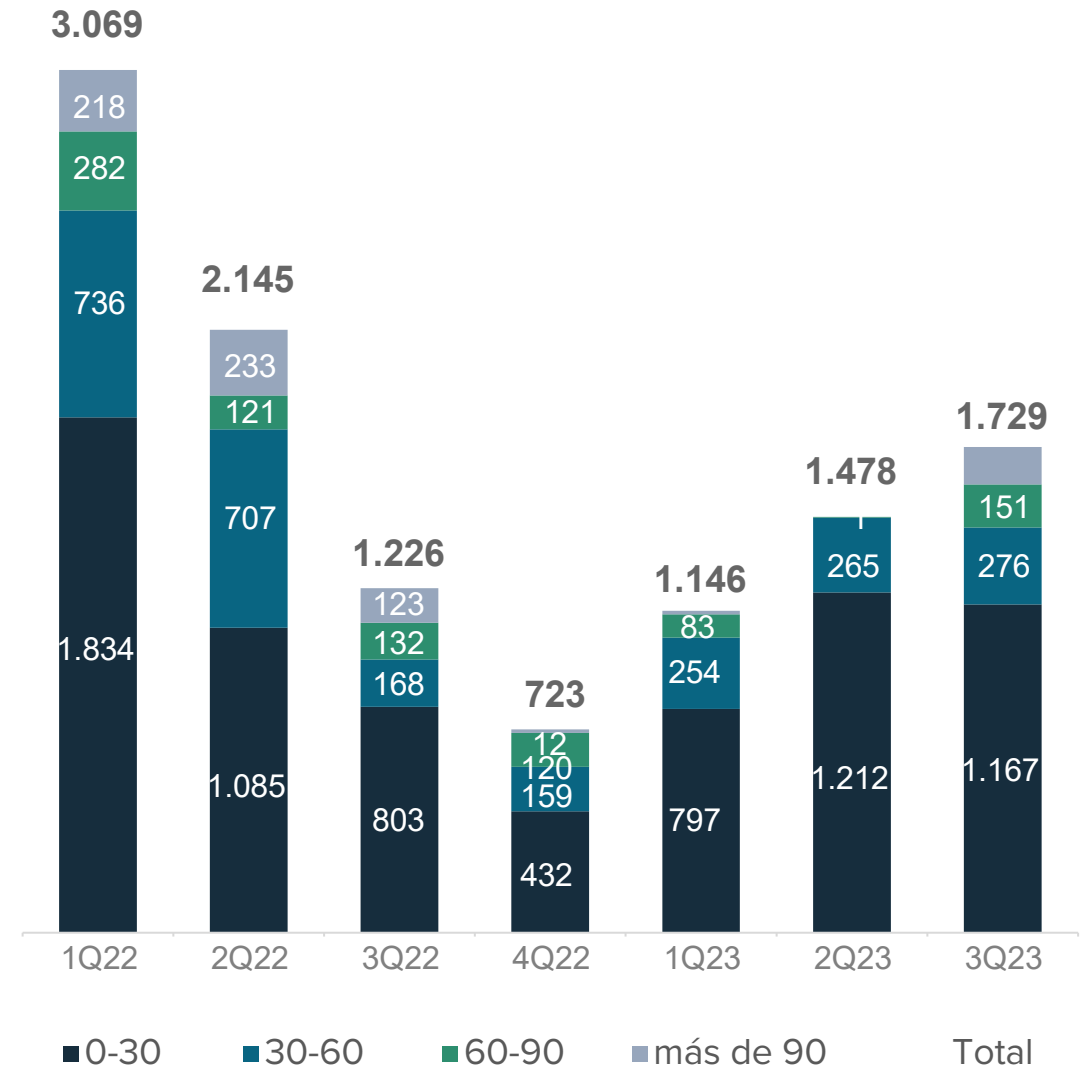
## 04.1 Vacancia

La evolución de la vacancia al cierre del tercer trimestre se ha desarrollado de manera positiva, con menores niveles a los observados el año anterior. En el mes de agosto el fondo cerró con un aumento en la vacancia económica de 156 pbs frente al mes anterior, el cual se dio principalmente por la entrega de un activo del segmento industrial. Para septiembre, la vacancia económica fue de 8,04% cifra que se vio explicada por la firma de un contrato de arrendamiento por 2.892 m2 y la ocupación de 5.397 m2 de los 14.250 m2 firmados por Bavaria. De igual forma, se destaca la evolución de la contribución a la vacancia en el segmento industrial (1,06%) y retail (0,41%), los cuales continúan con su buen comportamiento.



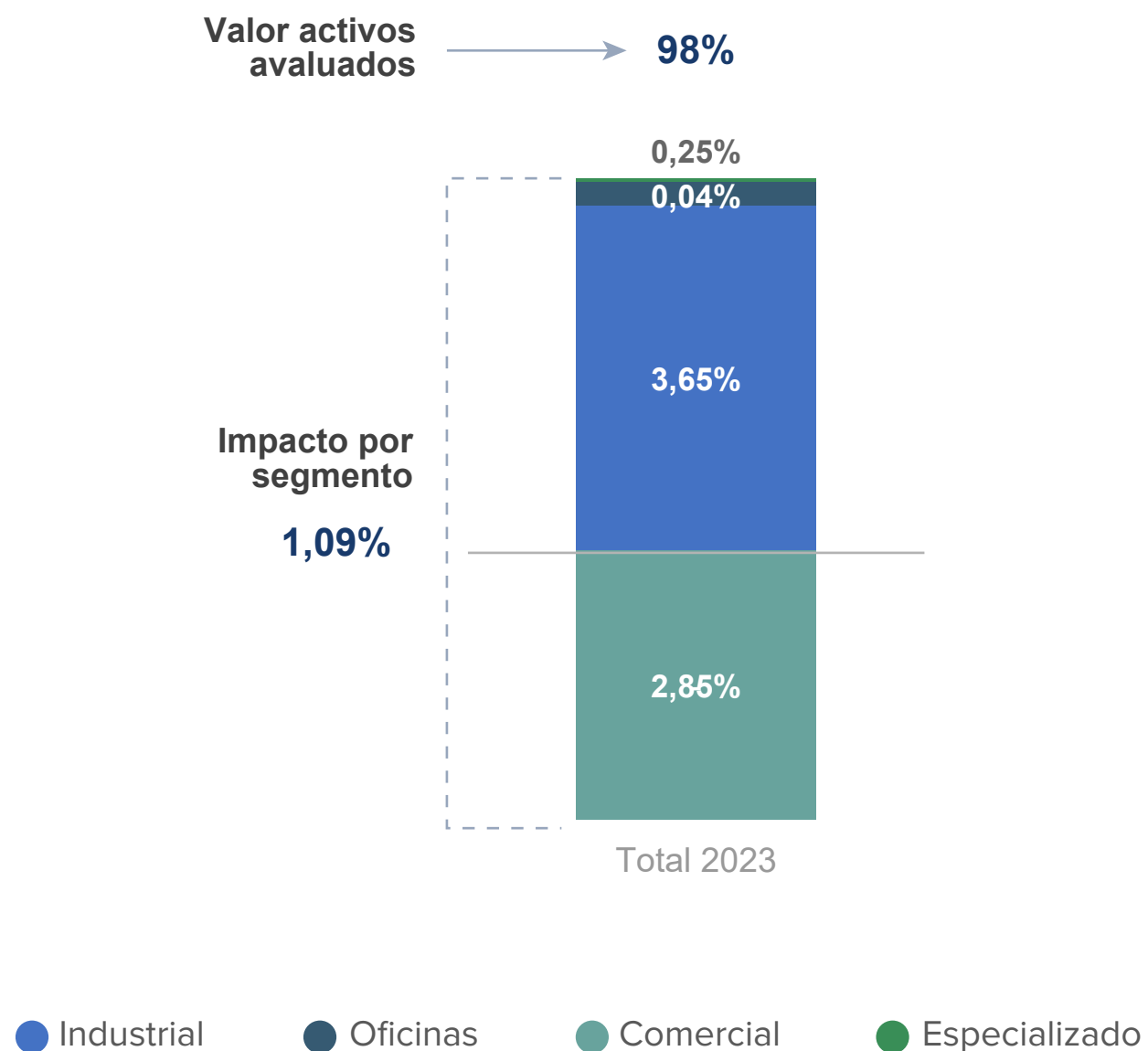
## 04.2 Cartera

Por el lado la cartera neta, el tercer trimestre del año 2023 cerró en COP\$1.729M, con un aumento del 16% frente al trimestre anterior. Sin embargo, de esta cartera el 67% se encuentra en edades de mora inferiores a 30 días y el 83% en edades de hasta 60 días. De igual forma, desagregando el valor la cartera, esta se encuentra distribuida de la siguiente manera: 34% industrial, 7% oficinas, 22% retail y 37% nicho.



## 04.3 Avalúos

En materia de avalúos, en lo corrido del año el 98% de los activos ya se encuentran valuados y con un impacto en la rentabilidad del 1,09%. Para la tercera parte del año se presentó un aumento de 136 pbs frente al trimestre anterior, cerrando en 1,03%. Esta variación positiva refleja la calidad de los activos del fondo pese al entorno inflacionario y de tasas mencionado en el capítulo del entorno macroeconómico. De esta forma, en el agregado del año el resultado es un aumento de COP\$ 12.444 millones.



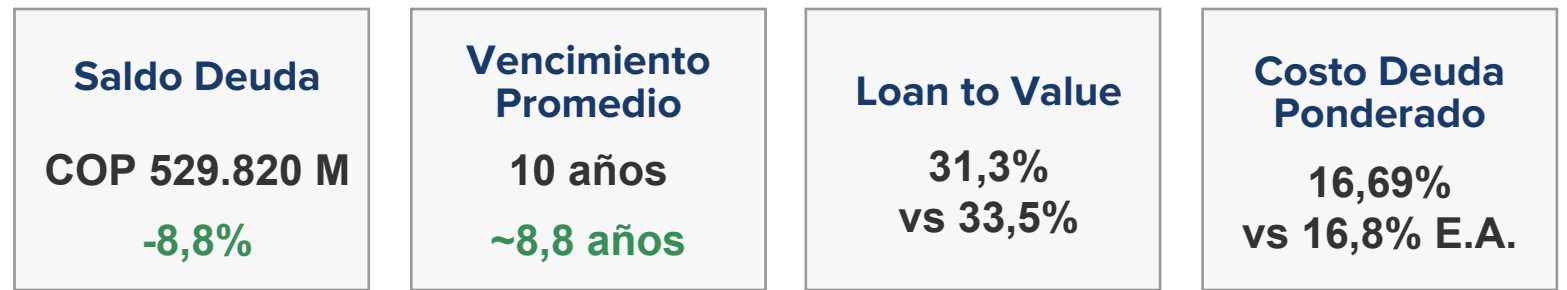
El Fondo realiza por lo menos un avalúo por cada activo del portafolio de manera anual con el objetivo de cumplir las obligaciones regulatorias que rigen el mismo. Adicionalmente, cabe mencionar que bajo la política que actualmente tiene el Fondo de distribuir la realización de los avalúos en cada trimestre 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 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, transacciones 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 entre otros.



## 04.4 Endeudamiento

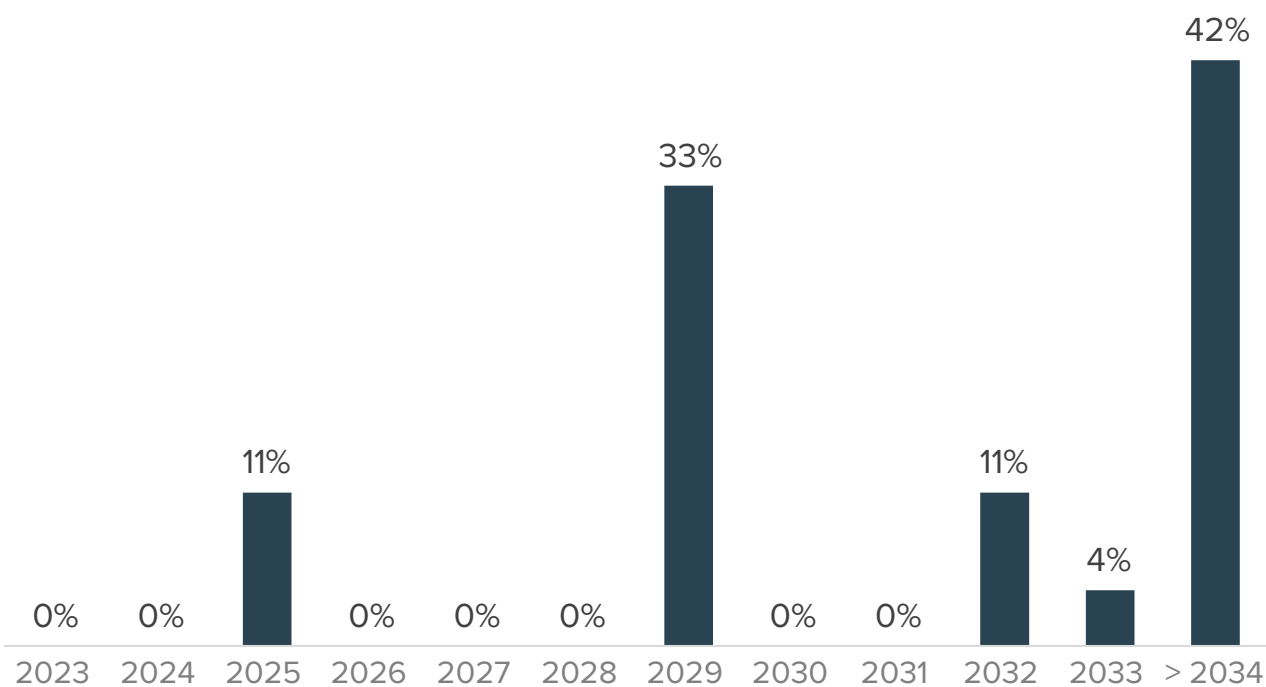
Debido al entorno retador en términos de inflación y costo del endeudamiento, el Gestor centró sus estrategias y esfuerzos en optimizar las condiciones de la deuda actual buscando sinergias con aliados financieros estratégicos para obtener mejores tasas y re perfilar las amortizaciones:



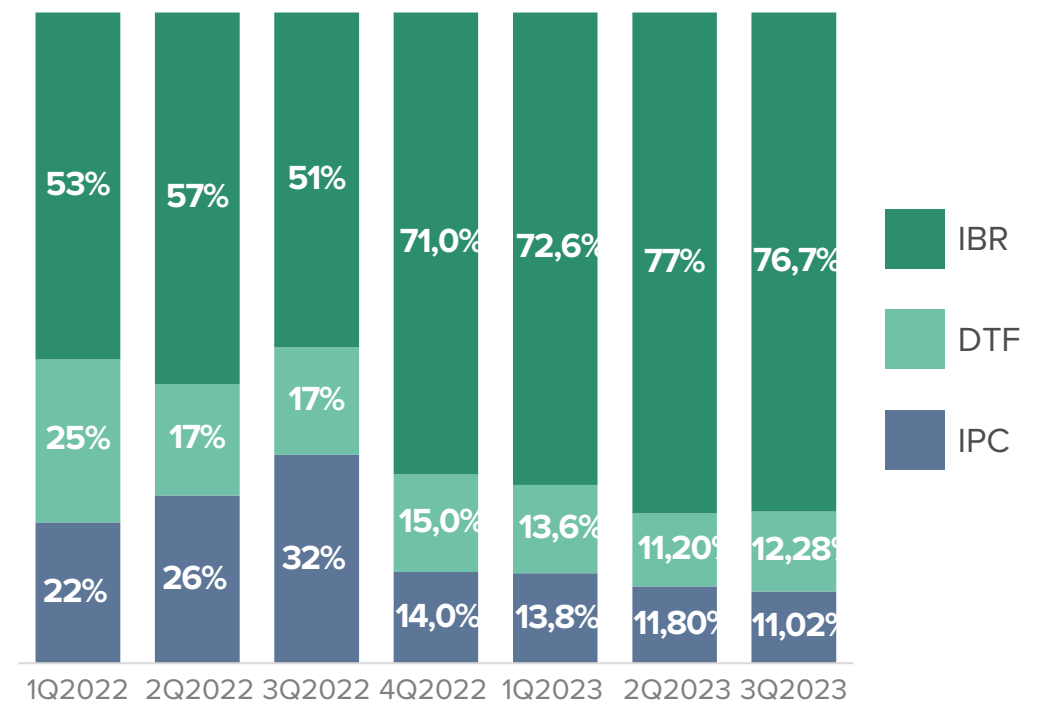
\*Variaciones con respecto al 2Q 2023

En ese orden de ideas, el Fondo cerró con un saldo de deuda financiera total de COP\$529,820M, con una tasa ponderada de deuda del 16,69% E.A y un Loan to Value (LTV) del 31,3%. Lo anterior, se traduce en una reducción del LTV de 219 pbs respecto al segundo trimestre del presente año. Esta disminución se vio explicada por la materialización de un prepago de la deuda existente por COP 92,846 M. Adicionalmente, se logró extender el vencimiento promedio de las obligaciones crediticias a 10.23 años, lo que también tiene un impacto en mejorar el perfil de la deuda y mitigar el riesgo de refinanciación en una coyuntura cómo la actual. En relación con el costo de la deuda, el efecto de la política monetaria sobre la estructura de las tasas de financiamiento ha tenido un efecto importante desde el año anterior, y más cuando se compara la tasa ponderada del 10,5% que se tenía en el vehículo un año atrás. Se espera, que se sigan recibiendo buenas noticias en el frente inflacionario que indiquen que el punto más alto quedó atrás y que la pausa que se ha visto en el aumento de las tasas se transforme en disminuciones al finalizar el año.

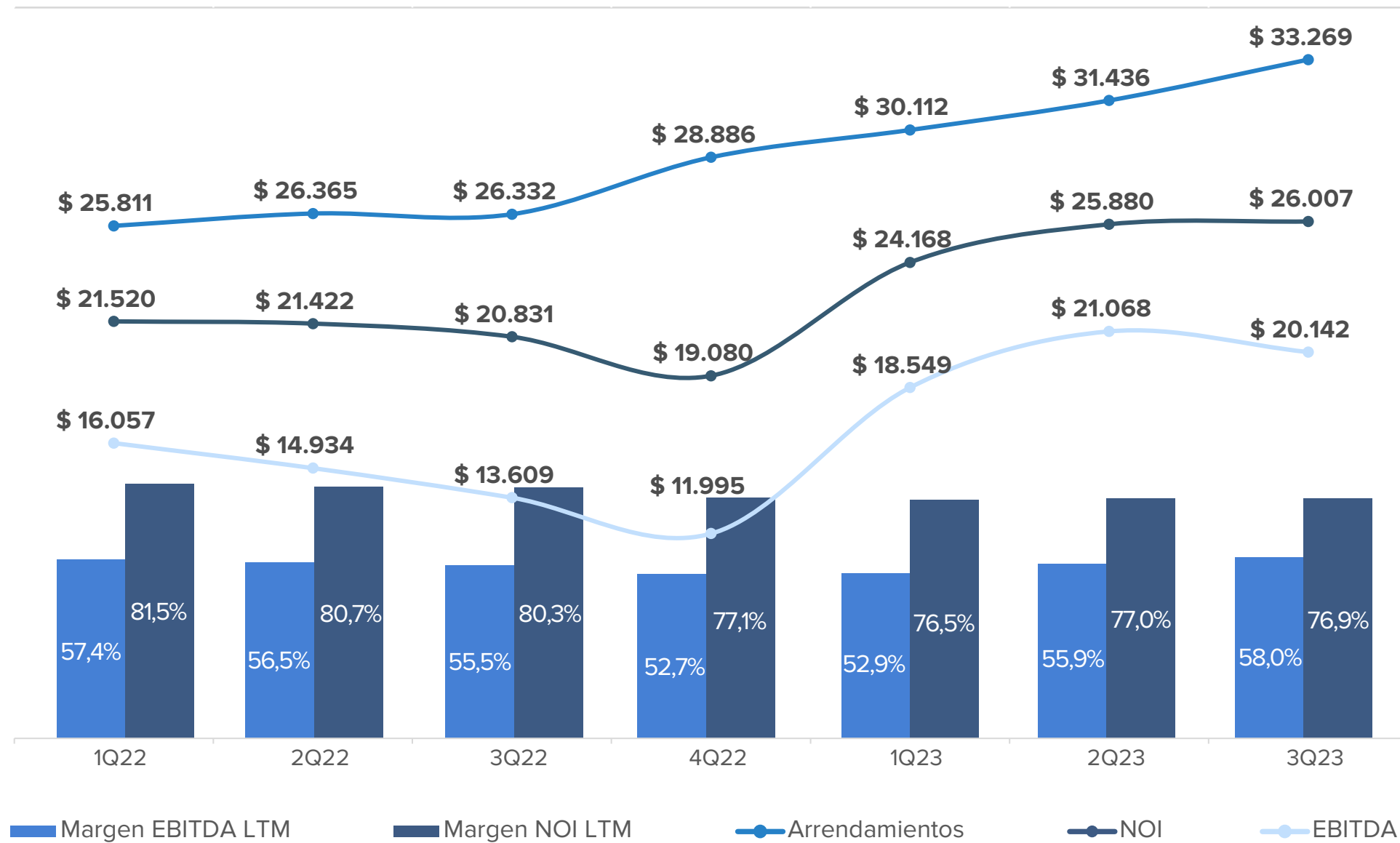
### Composición de la deuda por vencimiento



### Composición de la deuda por tasa de referencia



## 04.5 Resultados del portafolio



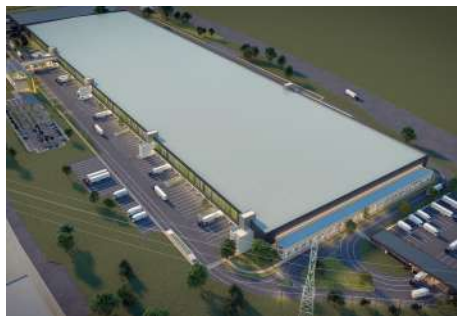
Como resultado de lo comunicado anteriormente en materia de gestión de los activos, el **balance positivo en vacancia económica y la optimización en la estructura de capital**. Sumado a la tracción de las rentas con incrementos por m2 superiores a la inflación en todos los segmentos y con un **papel sobresaliente del segmento industrial con incrementos en promedio del 18%**, se ha logrado trazar una **pendiente positiva en los ingresos de arrendamiento**, que para este tercer trimestre registran crecimientos frente al mismo trimestre del año anterior del 26,4%. De igual forma, en esa misma comparación **se observan incrementos del NOI y del EBITDA** de 24,8% y 44,5% respectivamente.



# 05. Catálogo de Activos

## 05.1 Activos Segmento Industria

### CEDI Falabella



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

Participación FICI VISUM **100%**

Dirección  
Parque Industrial  
Potrero Chico, Cota

Cundinamarca



[Ver ubicación](#)

### CEDI Sibaté

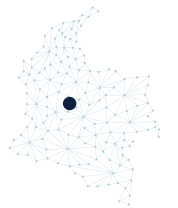


Área arrendable **20,670 m<sup>2</sup>**

Participación FICI VISUM **100%**

Dirección  
Km 2 vía Sopo  
Canavita, Sibaté

Cundinamarca



[Ver ubicación](#)

### CEDI Tocancipá



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

Participación FICI VISUM **100%**

Dirección  
Parque Industrial Buenos  
Aires, Tocancipá

Cundinamarca



[Ver ubicación](#)

### Bodegas- Zona Franca de Occidente

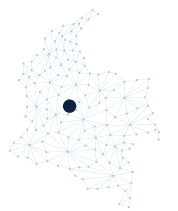


Área arrendable **17,012 m<sup>2</sup>**

Participación FICI VISUM **100%**

Dirección  
Avenida Troncal de  
Occidente 20-85,  
Mosquera

Cundinamarca



[Ver ubicación](#)

### Celta Lote I



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

Participación FICI VISUM **100%**

Dirección  
Km 7 Autopista  
Medellín Bogotá

Cundinamarca



[Ver ubicación](#)

### Lógica II



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

Participación FICI VISUM **49%**

Dirección  
Autopista Medellín Vía  
Siberia Km.4, Tenjo

Cundinamarca



[Ver ubicación](#)

### Celta Lote II

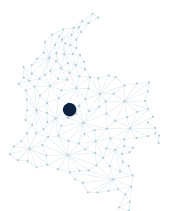


Área arrendable **3,580 m<sup>2</sup>**

Participación FICI VISUM **100%**

Dirección  
Km 7 Autopista  
Medellín Bogotá

Cundinamarca



[Ver ubicación](#)

### Data Centers ZF



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


Participación FICI VISUM **75%**

Dirección

Carrera 106 # 15 - 25

Cundinamarca



 Ver ubicación

### La Cofradía



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


Participación FICI VISUM **100%**

Dirección

Kilómetro 4.6 vía  
Funza - Cota, Funza

Bogotá



 Ver ubicación

### Bodegas Almacenamiento



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


Participación FICI VISUM **100%**

Dirección

Carrera 65 A # 18  
Urb. Centro  
Industrial

Bogotá



 Ver ubicación

### CEDI Yumbo



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


Participación FICI VISUM **100%**

Dirección

Yumbo, Valle del  
Cauca

Valle del Cauca



 Ver ubicación

### Bodegas- Zona Franca de la Candelaria II



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


Participación FICI VISUM **83,5%**

Dirección

Vía Mamonal Km 9,  
Cartagena

Cartagena



 Ver ubicación



## 05.2 Activos Segmento Oficinas

### Titán Centro Empresarial



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

Participación FICI VISUM **24,5%**

Dirección  
Carrera 72 No. 80-94

Bogotá



[Ver ubicación](#)

### Call Center ZF

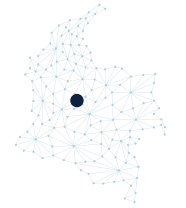


Área arrendable **4,262 m<sup>2</sup>**

Participación FICI VISUM **100%**

Dirección  
Carrera 106 N 15A-25  
IN 123

Bogotá



[Ver ubicación](#)

### Centro de Negocios Calle 125

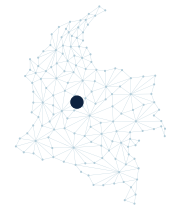


Área arrendable **3,810 m<sup>2</sup>**

Participación FICI VISUM **100%**

Dirección  
Carrera 9 No. 125-30

Bogotá



[Ver ubicación](#)

### Edificio Terranova 93



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

Participación FICI VISUM **100%**

Dirección  
Calle 93 N 19 -54

Bogotá



[Ver ubicación](#)

### Edificio 14x97

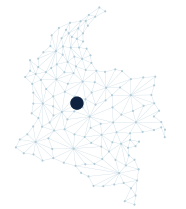


Área arrendable **2,422 m<sup>2</sup>**

Participación FICI VISUM **100%**

Dirección  
Carrera 14 No. 97-63

Bogotá



[Ver ubicación](#)

### Edificio Punto 99



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

Participación FICI VISUM **100%**

Dirección  
Carrera 11A No 98-50

Bogotá



[Ver ubicación](#)

### Centro Internacional de Negocios

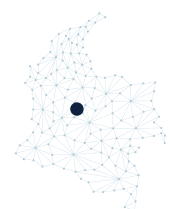


Área arrendable **1,972 m<sup>2</sup>**

Participación FICI VISUM **100%**

Dirección  
Calle 93B No. 17-25/49

Bogotá



[Ver ubicación](#)



### Edificio Calle 97

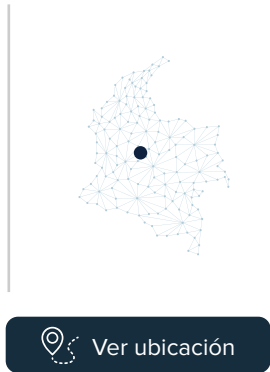



Área arrendable **1,493 m<sup>2</sup>**

Participación FICI VISUM **100%**

Dirección  
Calle 97 No 13-14

Bogotá



 Ver ubicación

### Oficinas Cra 7

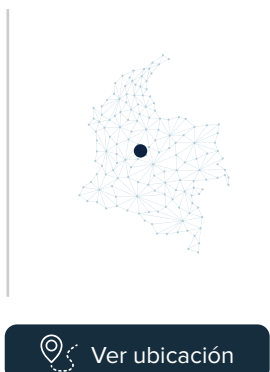



Área arrendable **475 m<sup>2</sup>**

Participación FICI VISUM **100%**

Dirección  
Carrera 7 # 71 - 52  
Torre B Piso 15

Bogotá



 Ver ubicación

### Ofi7 Centro Empresarial

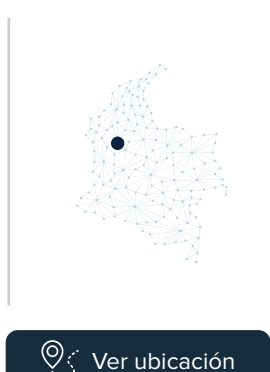



Área arrendable **3,007 m<sup>2</sup>**

Participación FICI VISUM **50%**

Dirección  
Carrera 42 # 5 Sur -141

Medellín



 Ver ubicación

### Ofi7 II Centro Empresarial

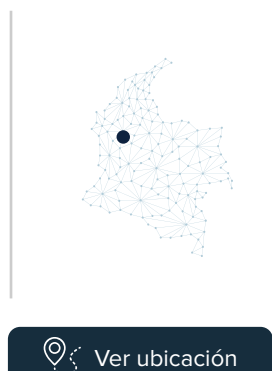



Área arrendable **2,364 m<sup>2</sup>**

Participación FICI VISUM **100%**

Dirección  
Carrera 42 # 5 Sur -141

Medellín



 Ver ubicación

### Oficinas Tranvía Plaza

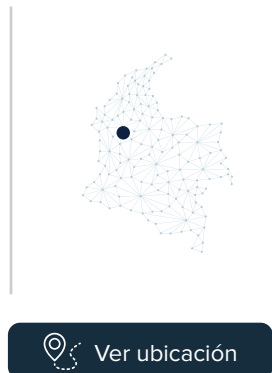



Área arrendable **5,279 m<sup>2</sup>**

Participación FICI VISUM **100%**

Dirección  
Calle 48 No. 40 - 14

Medellín



 Ver ubicación

## 05.3 Activos Segmento Comercial

### Titán Centro Comercial




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

Participación  
FICI VISUM **49%**

Dirección  
Carrera 72 No. 80-93

Bogotá



 Ver ubicación

### Centro Comercial Multidrive




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

Participación  
FICI VISUM **100%**

Dirección  
Carrera 59 No 152B -6

Bogotá



 Ver ubicación

### Local El Dorado - Corona




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

Participación  
FICI VISUM **100%**

Dirección  
Av. Calle 26 No 86-84

Bogotá



 Ver ubicación

### Locales Hermes




Área arrendable **955 m<sup>2</sup>**

Participación  
FICI VISUM **100%**

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



 Ver ubicación

## 05.4 Activos Segmento Especializado

### Livinn 18




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

Participación  
FICI VISUM **100%**

Dirección  
Carrera 4 No. 17 - 67

Bogotá



 Ver ubicación

### Livinn 21

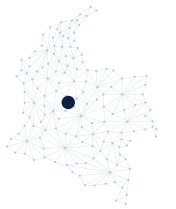



Área arrendable **7,009 m<sup>2</sup>**

Participación  
FICI VISUM **100%**

Dirección  
Carrera 4 No. 20 - 51

Bogotá



 Ver ubicación





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

Contacto:

**Anuar Perez Escaf**  
CEO

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

**Diego Figueroa De León**  
Especialista Relación con Inversionista  
[diego.figueroa@visumcap.com](mailto:diego.figueroa@visumcap.com)

**María Angélica Rivera**  
Analista de Relación con Inversionista  
[maria.rivera@visumcap.com](mailto:maria.rivera@visumcap.com)