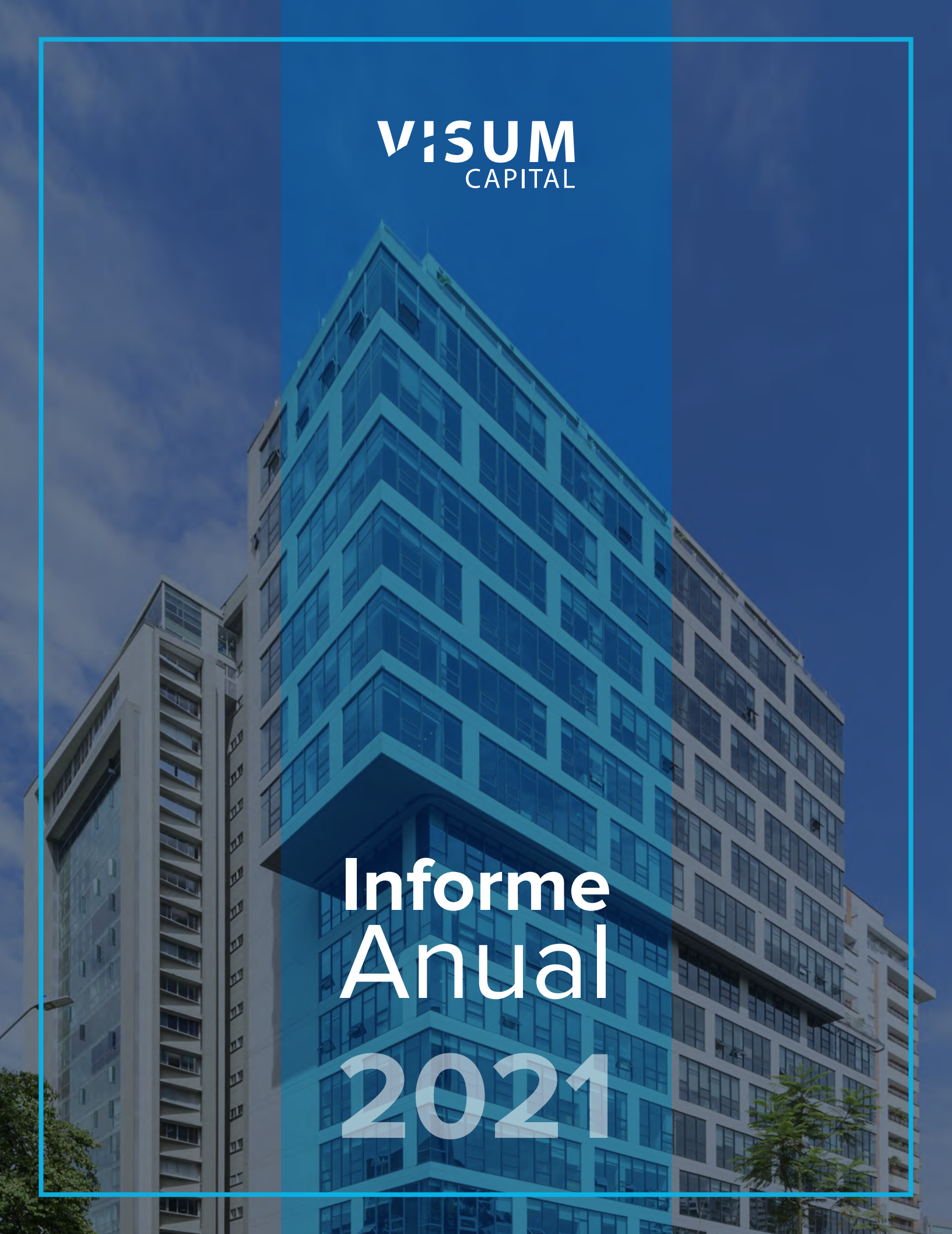


The background of the cover is a photograph of a modern, multi-story office building with a glass facade, viewed from a low angle looking up. A large, semi-transparent blue rectangle is overlaid on the right side of the image. The company logo and the title are placed within this blue area.

VISUM
CAPITAL

**Informe
Anual
2021**



“ El **crecimiento en el sector industrial** marca el enfoque de segmento hacia el cual estará dirigida principalmente la estrategia de crecimiento futuro. La intención, es **continuar posicionándonos en el mercado de activos industriales y logísticos**, no solo como los número uno en términos de calidad de activos, sino además como **expertos en toda la dinámica relacionada con la logística**. ”

Estos dos últimos años, 2020 y 2021, han representado para todos los sectores de la economía, y sin duda para el mercado inmobiliario, un reto sin precedentes. Sin embargo, de todos los desafíos vividos quedan igualmente múltiples aprendizajes, que, sin lugar a duda, vamos a capitalizar para poder seguir construyendo el Fondo que hemos proyectado desde que nos fusionamos, y al que estamos seguros vamos a llegar de manera organizada.

Si bien el FICI Visum logró mantener rentabilidades positivas en estos años, estas han estado por debajo de los resultados a los que estábamos acostumbrados, y por supuesto que vale la pena mencionar las principales razones que explican este comportamiento, porque a pesar de un trabajo titánico que se ha realizado por parte de todo el equipo, y en especial del área de gestión de activos, el Fondo vio afectados algunos de los inmuebles por efectos de las condonaciones, diferimientos y ajustes en rentas que disminuyeron los ingresos, y por otro lado, vacancias y consecuencias específicas de procesos de reorganización y liquidación que atravesaron algunos de nuestros arrendatarios que afectaron las valoraciones de los respectivos activos. Ahora, es importante resaltar que, en el 2021 logramos estabilizar la generación de ingresos en la mayoría de los activos comparado con los resultados 2020, así como resultados más consistentes en el control de gastos, arrojando un favorable flujo de caja que repartimos a través de todo el año que totaliza un *cash yield* de 4.53% anual, cifra importante sino la más alta que hemos distribuido en los últimos años.

Por otro lado, la consolidación de un equipo humano robusto y comprometido, nos ha permitido construir un claro enfoque estratégico fruto de realizar un análisis y evaluación detallada del portafolio actual, el mercado inmobiliario local y global, y las principales tendencias del sector inmobiliario para los próximos años y sobre los cuales estaremos basando la estrategia de estabilización y crecimiento, que podemos resumir en cinco pilares fundamentales: crecimiento del sector industrial, desarrollo de proyectos, consolidación de aliados estratégicos, enfoque en clientes, y una estrategia de sostenibilidad robusta.

El crecimiento en el sector industrial marca el enfoque de segmento hacia el cual estará dirigida principalmente la estrategia de crecimiento futuro. La intención, es continuar posicionándonos en el mercado de activos industriales y logísticos, no solo como los número uno en términos de calidad de activos, sino además como expertos en toda la dinámica relacionada con la logística. En cuanto a la estrategia de desarrollo de proyectos, queremos aprovechar toda la experiencia que hemos capitalizado a través de los diferentes desarrollos realizados por el Fondo para generar mejores niveles de rentabilidad a través de la valorización, y para garantizar el éxito de la estrategia, consideramos fundamental edificar una base de diferentes jugadores de mercado con los que construyamos alianzas que nos permitan y faciliten el desarrollo del Fondo desde diferentes ámbitos.

Ahora en el enfoque en clientes, resaltamos la importancia de contar con un área interna y muy robusta de gestión de activos, que nos permite estar en continuo contacto con nuestros arrendatarios actuales y potenciales, anticipando necesidades y generando niveles óptimos de servicio. Por último, la estrategia de sostenibilidad denota la importancia que le damos a contribuir a un mundo mejor para las nuevas generaciones, pero también como un factor clave de competitividad.

Estamos seguros que este 2022 será un año donde lograremos la consolidación y ejecución de la estrategia del Fondo, base para generar los resultados con los que esperamos construir en conjunto y responder a los inversionistas toda la confianza que han depositado en nosotros.

Cordial saludo,

FELIPE ENCINALES SILVA

El Fondo

Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Visum Rentas Inmobiliarias

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

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

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

Al día de hoy, el FICI Visum Rentas Inmobiliarias se ha consolidado en el top 5 de los fondos inmobiliarios en Colombia al administrar cerca de COP\$1.5 billones de activos, destacándose en el país por su amplia diversificación en términos geográficos y de arrendatarios, y ofreciendo al mercado un portafolio equilibrado de activos inmobiliarios de más de 290 mil m2 de GLA distribuidos en diferentes segmentos tales como comerciales, industriales y logísticos, oficinas y especializados.

El Gestor Externo

Visum Capital

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

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

Así mismo cuenta con una sólida área de Inversiones, que origina y estructura nuevas oportunidades estratégicas con el fin de aumentar el valor del Fondo y garantizar la mejor estructura deuda capital.

Por último, un área de relación con el Inversionista que busca estructurar la consecución de nuevos recursos de capital, así como elevar los estándares en el suministro y revelación de información a todos los grupos de interés.

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

Data Centers ZF
Cundinamarca

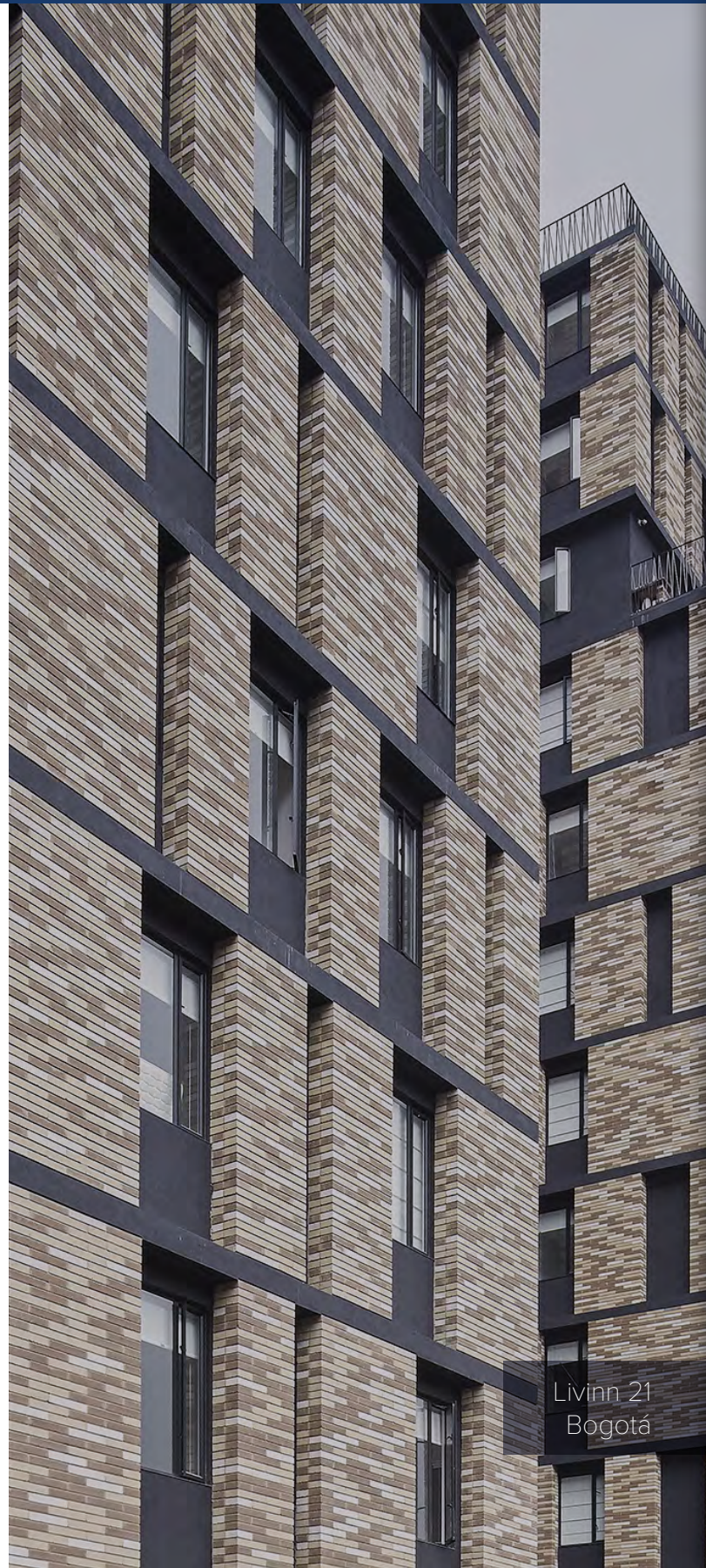


Tabla de contenido

01.	Principales cifras	8
02.	Contexto macroeconómico	12
03.	Dinámica del sector inmobiliario	16
04.	Unidades de participación	20
05.	Gestión de portafolio	28
06.	Sostenibilidad	38
07.	Visión estratégica 2022	42
08.	Gobierno corporativo	46
09.	Catálogo de activos	54

01. Principales cifras

del FICI Visum Rentas Inmobiliarias

El Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Visum Rentas Inmobiliarias (FICI Visum) cuenta con una oferta de valor única en el mercado local, constituyéndose como la tercera alternativa inmobiliaria pública más grande del país, y la única con un claro enfoque estratégico en activos industriales y logísticos, segmento que ha demostrado ser mucho más resiliente y que presenta amplias oportunidades de crecimiento en el futuro.

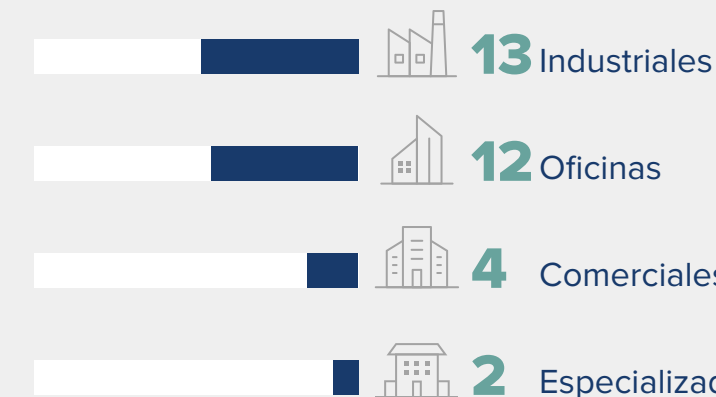
Al cierre del 2021, el Fondo contaba con cerca de **300.000 m²** de área arrendable, distribuida en 31 activos en 4 segmentos: Industrial, Oficinas, Comercial y Especializado. Los activos se caracterizan por su calidad y madurez, con 13 activos Industriales y logísticos, compuestos por Parques industriales, Centros de Distribución, zonas francas, lotes en zona franca, bodegas y Datacenters; estos activos representan cerca de la mitad de los ingresos del FICI.

Los segmentos de oficinas y comercial se caracterizan por su ubicación estratégica, con 12 oficinas ubicadas en exclusivas zonas de negocio en Bogotá y Medellín, y 4 activos comerciales, estos a su vez compuestos por 2 centros comerciales o de conveniencia, además de 2 fideicomisos de locales comerciales. El segmento especializado se compone de 2 residencias estudiantiles, que cuentan con un aliado y operador líder a nivel internacional en la operación de este tipo de espacios; las 2 residencias estudiantiles se encuentran ubicadas en el centro de Bogotá y cercanas a las principales universidades de la ciudad. (Ver Sección 9: Catálogo de Activos)

1.217
Inversionistas

299.047 m²
(GLA) Área arrendable

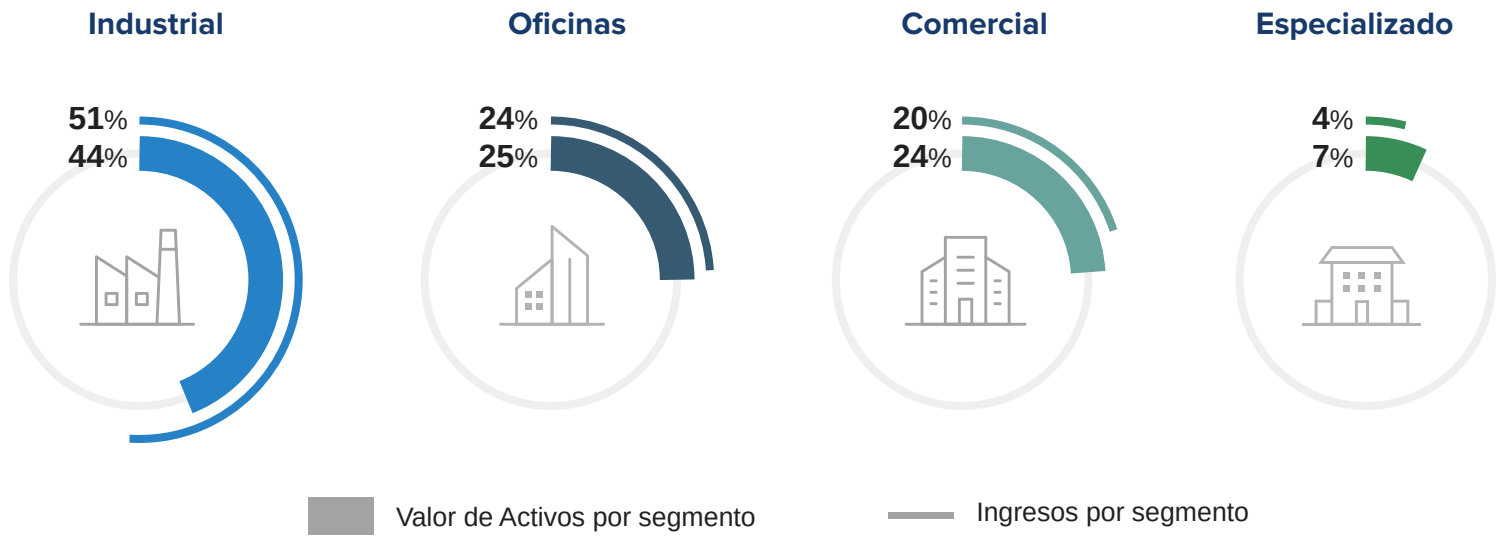
31
Activos



\$1,45 Bill
AuM total

\$1,11 Bill
Patrimonio

Segmentos



Activos por ciudad



Adicional a esto, el enfoque en ubicaciones estratégicas en Bogotá y sus alrededores permite gestionar de manera más eficiente los activos generando niveles óptimos de servicio y de control de indicadores claves como vacancia y cartera

Rentabilidad Histórica* (E.A.)

Desde el inicio**	10años	5años	3años	2años	1año
12,55%	10,15%	6,38%	5,81%	2,79%	3,26%

Rentabilidades con corte al 31 de diciembre de 2021

* 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.

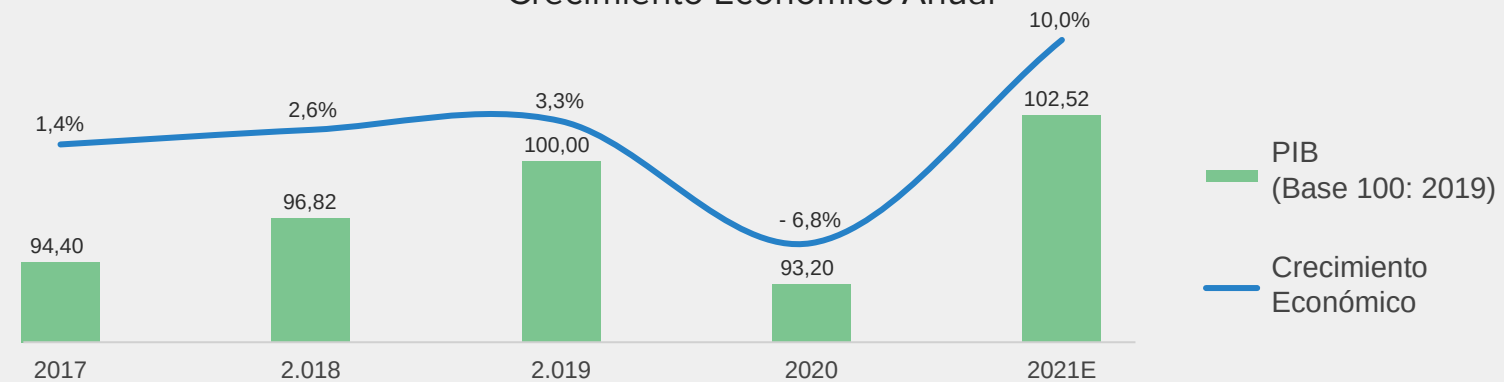
“ El **FICI Visum** cuenta con una oferta de valor diferencial al ser el único con un **claro enfoque estratégico** en activos industriales y logísticos ”

El total de activos admnistrados por el fondo se encuentra valorado en COP \$1,45 Billones,, que además de generar rentas periódicas, se valorizan periódicamente, ofreciendo una rentabilidad por flujo y por valorización a los Inversionistas.

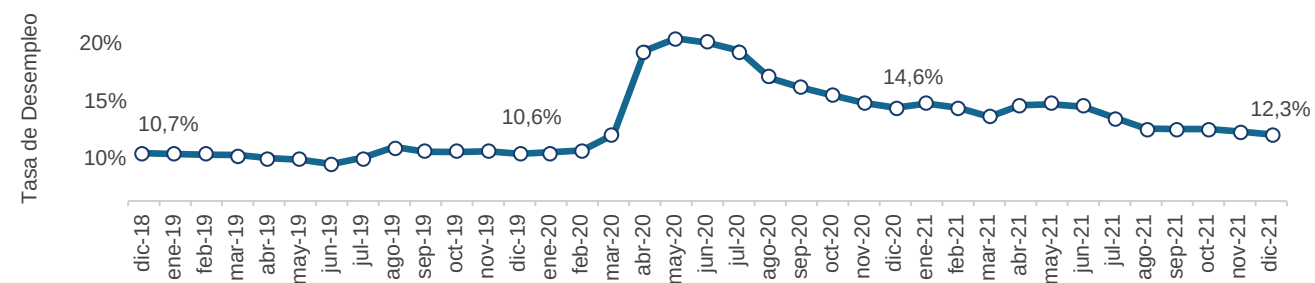


02. Contexto macroeconómico

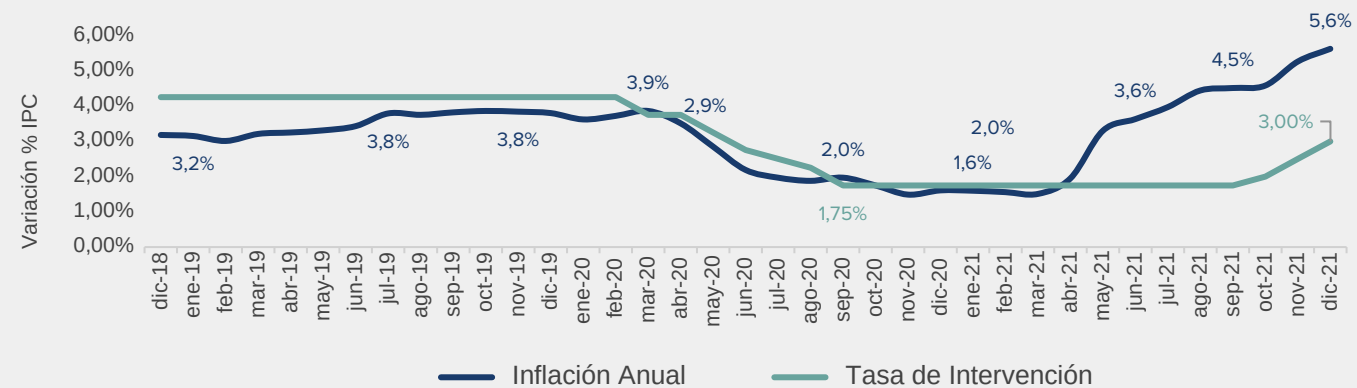
Crecimiento Económico Anual



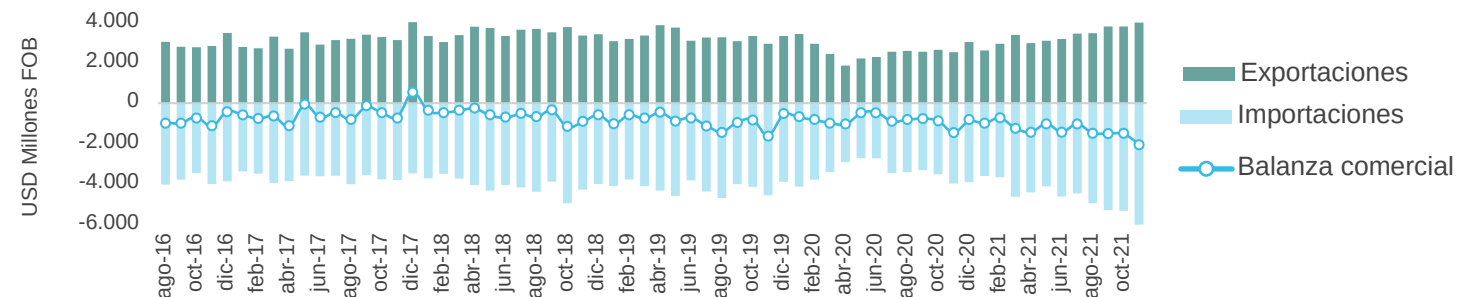
Tasa de Desempleo (Serie desestacionalizada)



Inflación anual y tasa de intervención



Comercio internacional



Fuente: DANE, Banco de la República.

A lo largo de 2021, la economía recuperó gran parte del terreno perdido, dejando atrás algunas de las consecuencias negativas que marcaron el 2020 e iniciando un ciclo expansionista de la economía. A partir del segundo semestre del año, la recuperación económica se consolidó con una dinámica de crecimiento por encima de las expectativas del consenso del mercado, y alcanzando así niveles de actividad productiva mayores a los registrados antes de la pandemia. El buen comportamiento de la actividad económica, llevó a registrar el mayor crecimiento de la historia reciente, por encima del 10%, y a que los analistas consultados por el Banco de la República aumentaran sus expectativas sobre el crecimiento para el 2022 por encima del 4%.

acelerada. Por el lado de la demanda, el crecimiento se vio impulsado por el consumo privado, mientras que por el lado de la oferta se vio reflejado en el buen desempeño de sectores como el comercio y la industria manufacturera.

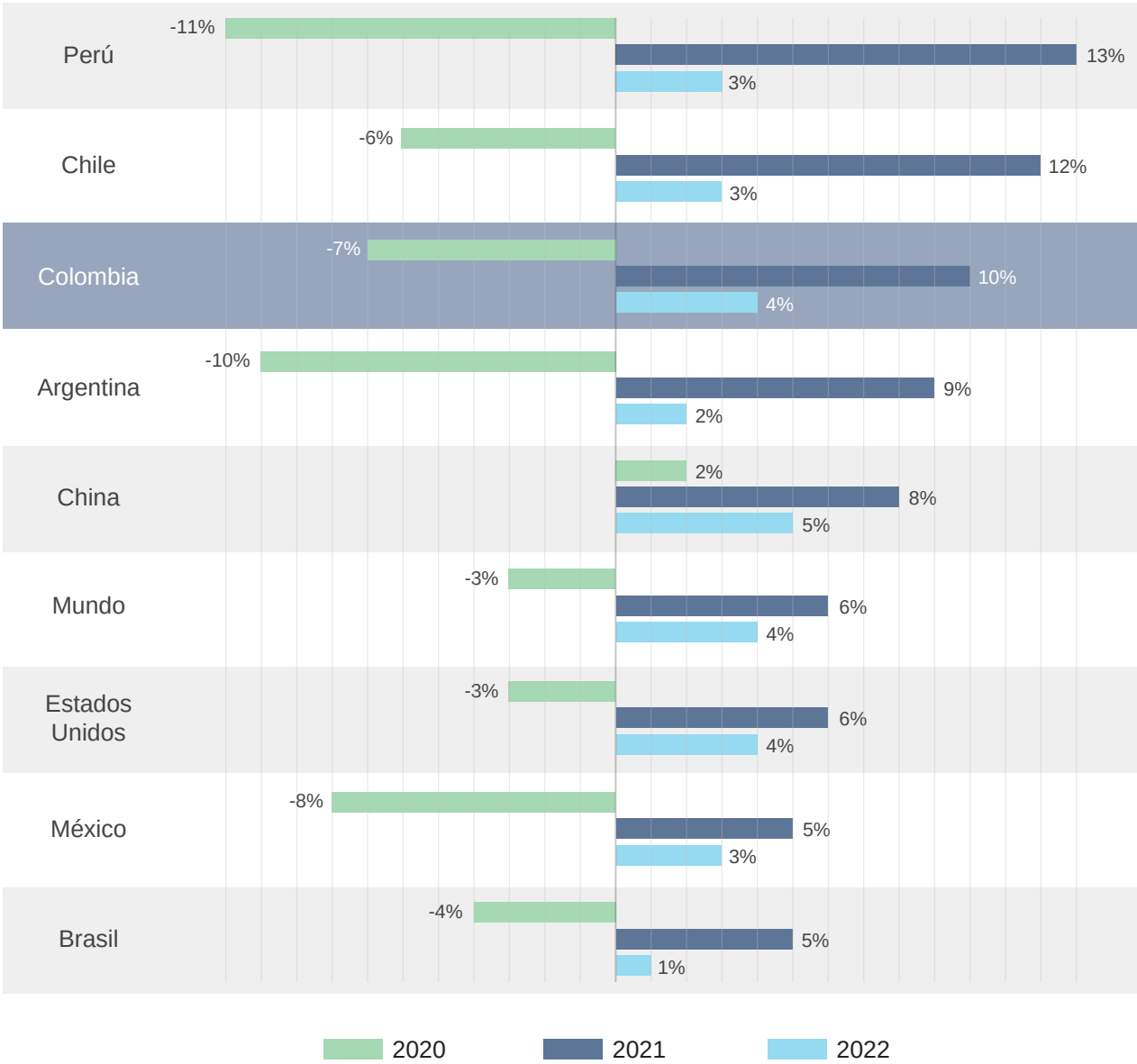
El comercio internacional se ha recuperado rápidamente con las importaciones alcanzando máximos históricos; las exportaciones registran igualmente los mejores datos desde diciembre 2017, lo que refleja una dinámica logística e industrial positiva.

Esta rápida reactivación de la economía local, especialmente en la segunda mitad del año, ha llevado a que el país se ubique como una de las economías que más rápido crece no solo en la región sino también en el mundo, superando al promedio mundial, y a países como Estados Unidos, México, Brasil y Argentina. Adicionalmente, las expectativas de crecimiento de Colombia para el 2022 superan a la de varios países de la región, aún en medio de la incertidumbre electoral.

El buen comportamiento de la actividad económica, llevó a registrar el **mayor crecimiento de la historia reciente, por encima del 10%**, y a que los analistas consultados por el Banco de la República aumentaran sus **expectativas sobre el crecimiento para el 2022 por encima del 4%**.

En cuanto al mercado laboral, si bien la recuperación de empleos se consolidó sobre el final del año, aún persiste una brecha de casi 800 mil empleos con respecto al cuarto trimestre de 2019, lo que se ve reflejado en una tasa de desempleo al cierre de diciembre de 11% lo que representa cerca de 150 puntos básicos más que el mismo mes de 2019.

Crecimiento Económico proyectado 2021 - 2022



Fuente: Latin focus consensus forecast

Por otra parte, la inflación ha presentado un aumento pronunciado desde el segundo trimestre del año, en línea con tendencias globales de aumento de precios de materias primas que encarecen el transporte y los alimentos, y la interrupción de cadenas de abastecimiento globales. A estos fenómenos de oferta se le suma una mayor reactivación y apertura de sectores de servicios que han impulsado la demanda agregada global, además de un dólar que se ha fortalecido a lo largo del año, lo que ha contribuido a aumentar las presiones inflacionarias. El aumento de la inflación, en conjunto con la buena dinámica económica, llevó al Banco de la república a empezar a incrementar la tasa de interés de intervención, que para el cierre del año se encontraba en 3%. La inflación registró su mayor valor en 5 años, con un 5,62% de aumento anual, y expectativas de 5,4% para el 2022, lo que ajustaría así dos años por fuera del rango meta definido por el emisor (2-4%). Para la tasa de interés de intervención los principales analistas esperan varios aumentos de 50 a 75 puntos básicos durante el año, para que esta se ubique por encima del 6% para el cierre del 2022, en contraste con el 3% al cierre de 2021.

03. Dinámica del sector inmobiliario

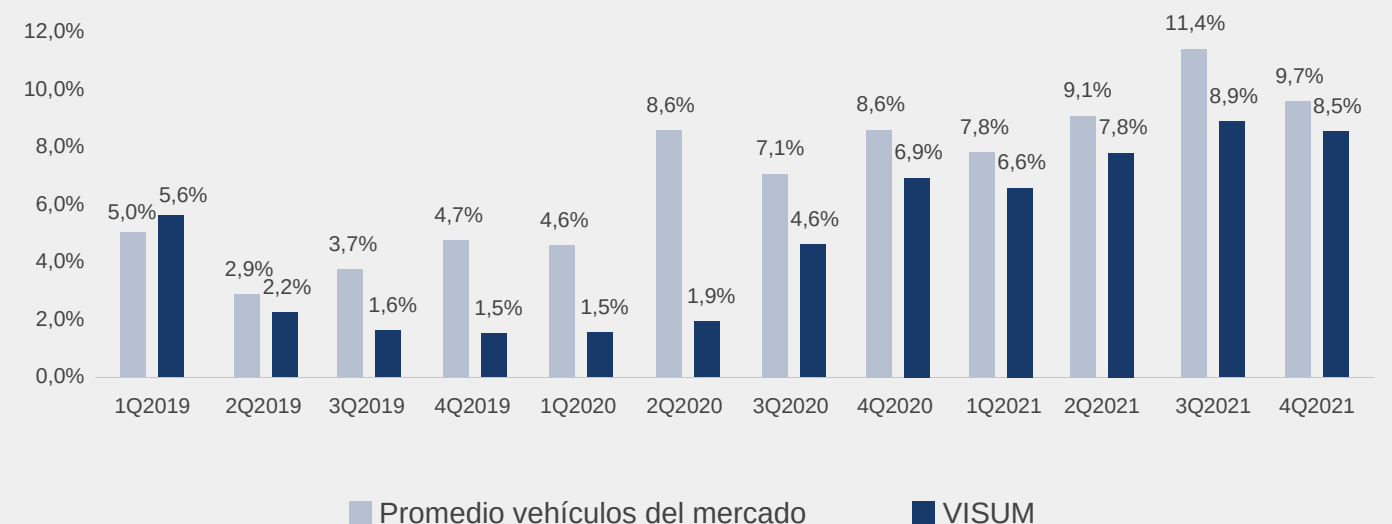
Desde una perspectiva global, los mercados de renta inmobiliaria continúan recuperándose y reportando flujos incluso mayores para algunas regiones del mundo. Dentro de la dinámica de recuperación se destaca el interés por espacios de alta calidad y mayor flexibilidad en segmentos de oficinas (*flight to quality* y *flight to flex*), las consideraciones de criterios de sostenibilidad en todos los segmentos y la fuerte demanda por activos industriales y logísticos.

A nivel global el segmento industrial y logístico demostró ser el segmento más resiliente y robusto, lo que, sumado a problemáticas de cadenas de abastecimiento globales, ha impulsado el interés por desarrollar nuevos espacios y así equilibrar la oferta y demanda.

Los fondos inmobiliarios locales no han sido ajenos a las oportunidades y retos que la pandemia trajo consigo. Por una parte, menores tasas de interés favorecieron el endeudamiento y la valorización de activos por una menor tasa de descuento de flujos futuros, y, por otra parte, las restricciones de movilidad perjudicaron la ocupación de algunos segmentos con alta dependencia de tráfico de personas como el comercial y oficinas. Si bien, las alternativas de rentas inmobiliarias se vieron afectadas inicialmente por un aumento de condonaciones y diferimientos como consecuencia de la coyuntura originada por el COVID-19, estos fueron disminuyendo y perdiendo relevancia a lo largo de 2021. A pesar de esto, se siguen presentando niveles de vacancia importantes, que se han ido resolviendo o estabilizando de acuerdo con el segmento al que pertenecen los activos, y características específicas de este como ubicación, especificaciones, entre otras.

Más recientemente, ante el inminente incremento de la inflación, los fondos de rentas inmobiliarias se han perfilado como vehículos con cobertura natural a entornos inflacionarios, esto debido a que los contratos de arrendamiento generalmente están indexados al incremento del IPC, lo que hace que las alternativas de rentas inmobiliarias se vean menos afectados ante un escenario inflacionista.

Vacancia económica principales vehículos de Inversión Inmobiliaria de Colombia



Fuente: Informes comerciales y rendición de cuentas de principales vehículos de inversión inmobiliaria (PEI, Inmoval, FICI Davivienda Rentas, FICI Skandia CPA)

Sector Industrial

Sin duda alguna es el segmento de mejor desempeño a lo largo de la pandemia, con disminución de espacios disponibles en las principales ciudades por las buenas dinámicas económicas y del sector logístico. Según Colliers el segmento presenta menor tasa de disponibilidad con respecto a años anteriores, ubicándose en 8.0% para el cuarto trimestre de 2021, esto frente a 12.9% y 13.6% en 2019 y 2020 respectivamente.

El buen comportamiento de este segmento ha impulsado la oferta en desarrollo de este tipo de espacios, que, según Colliers, supera el 70% del inventario actual en las principales ciudades del país, y con gran incidencia de activos hechos a

la medida (BTS: *Build to Suit*) en los principales corredores industriales, impulsado por el *e-commerce* que aumenta las necesidades de espacios logísticos de gran escala y con ubicaciones estratégicas. A pesar de ser un segmento resiliente, a nivel local se presentaron diversas afectaciones derivadas de las situaciones de orden público durante el segundo trimestre del año, así como consecuencias de la pandemia y la crisis del 2020. No obstante, el segmento se consolidó como el de mejor comportamiento durante la pandemia, y con una perspectiva a futuro positiva debido a la aceleración en implementación del *e-commerce* y la consolidación de cadenas de suministro locales y globales.



Sector Comercial

El segmento comercial, que al inicio fue uno de los sectores más afectados por la entrega de espacios por parte de los arrendatarios, hoy presenta una rápida recuperación impulsada por la recuperación del comercio. A su vez, la reactivación ha logrado consolidar una mayor estabilidad en la ocupación de espacios comerciales, que se encuentra ya cercana a niveles pre-pandemia. El segmento presenta a su vez un aumento en la oferta de espacios, por la entrega y desarrollo de varios centros comerciales en todo el país. Esto ha hecho que la tasa de disponibilidad se mantenga estable respecto a la registrada en 2020 para las principales ciudades, pero con una ocupación superior en 130.000 m2 con respecto al año anterior, de acuerdo con los estudios de mercado de Colliers.

Sector Oficinas

El segmento de oficinas hasta ahora ha presentado un dinamismo más lento, acompañado de entregas de espacios por parte de los arrendatarios y ajustes por parte de las compañías ante los nuevos patrones de trabajo. Es por ello que el segmento presenta mayor tasa de disponibilidad y poca oferta en desarrollo en comparación con el inventario total, además de presentar pocas entregas de espacios terminados en los últimos meses. A pesar de esto, se espera que la mejoría de la situación epidemiológica sumada al avance del plan nacional de vacunación, preferencias de los trabajadores, y cambios en el marco regulatorio, impulsen el regreso a las oficinas en los próximos meses, aunque está claro que existirá una tendencia en algunos sectores por la adopción de metodologías de trabajo semipresenciales.

Específicamente para Bogotá, donde la gran mayoría de espacios de oficina se encuentran, la vacancia del segmento se ha logrado estabilizar debido al buen comportamiento del último trimestre del año, que según Cushman & Wakefield llevó a terminar el año con absorción positiva de espacios. En este segmento, se ha profundizado la resiliencia de activos de alta calidad y la búsqueda de espacios flexibles (*flight to quality* y *flight to flex*), además de la preferencia por oficinas en distritos de negocios centrales. El segmento se ha caracterizado por una alta rotación de espacios a lo largo del año, con entregas por parte de arrendatarios en el primer semestre y colocaciones en el segundo, con una tasa de disponibilidad de 10,7%, 140 puntos básicos por encima del cierre de 2020.



Tasas de disponibilidad mercado inmobiliario nacional 4Q21



Industrial



Oficinas



Comercial

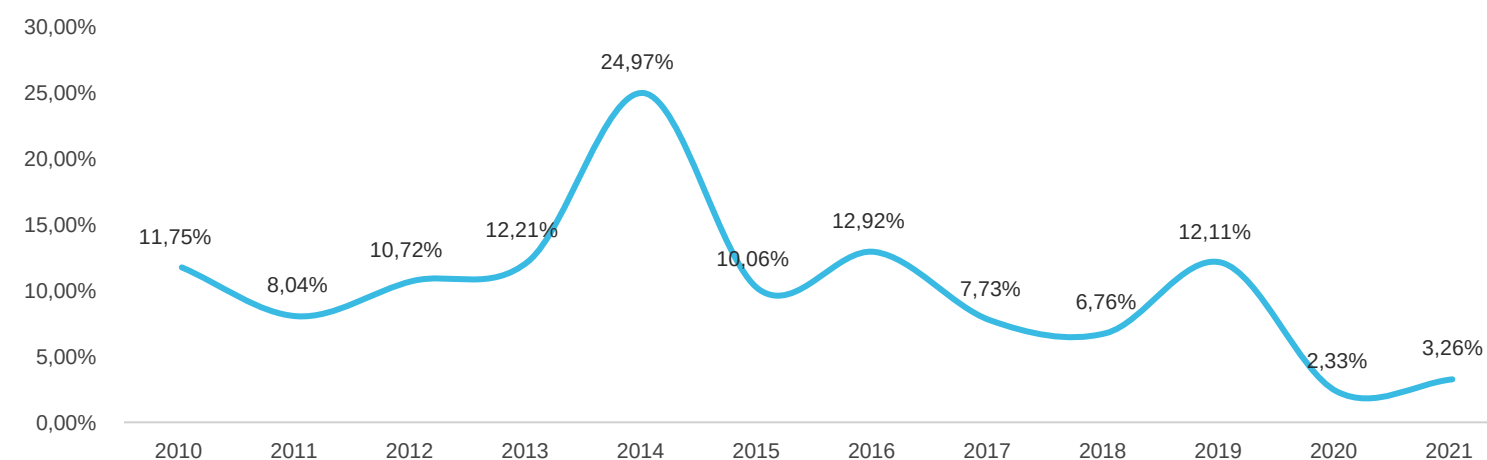
Fuente: Colliers reportes de mercado 4Q-21
Tasa de disponibilidad: Espacio disponible (m²)/ Inventario total (m²)

04. Unidades de participación

El FICI Visum Rentas Inmobiliarias inició operaciones el 28 de febrero de 2020, fecha desde la cual circulan las unidades de participación, que iniciaron en \$10,000 y que se actualizan según la variación diaria de ingresos y gastos del Fondo.

Para los fondos predecesores, los años previos a la pandemia se caracterizaron por altas rentabilidades acompañadas de rápidos crecimientos del tamaño de activos bajo administración y patrimonio, lo cual hizo que estos se constituyeran como un generador de valor constante con baja correlación con otros activos tradicionales de renta fija o renta variable. Desde el 2015 al 2019, la rentabilidad promedio ponderada de los fondos previos a la fusión fue de 9,89% Anual (CAGR), lo que es equivalente a una rentabilidad real del 5% Anual para este período. En los últimos dos años, a pesar de la pandemia que ocasionó una de las peores crisis económicas de la década, el Fondo generó rentabilidades positivas y distribuyó recursos importantes, demostrando una vez más la resiliencia de los vehículos de inversión inmobiliaria de rentas y su capacidad de generación de caja.

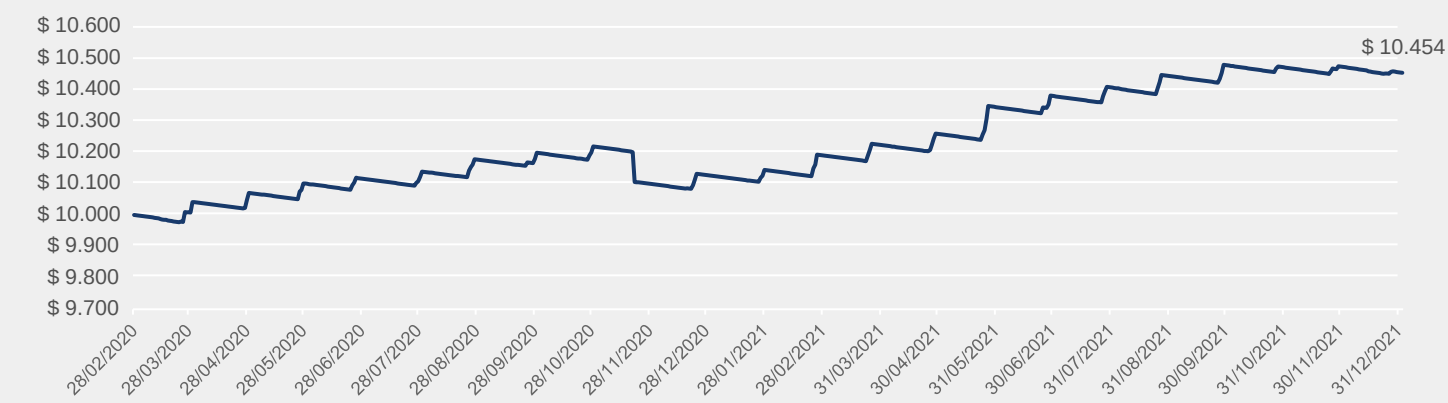
Rentabilidad Anual Histórica**



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

04.1 Rentabilidades

Evolución del valor de Unidad del FICI Visum



La pandemia representó para el FICI Visum un doble desafío, lograr consolidarse como una alternativa inmobiliaria rentable y eficiente luego de la fusión, mientras afrontaba una de las peores coyunturas económicas profundizada en el mercado inmobiliario. Para el FICI, el 2020 en su totalidad estuvo enmarcado completamente por condiciones excepcionales, donde las condonaciones y diferimientos tuvieron un impacto en los ingresos, mientras que las condiciones de deterioro del mercado afectaron los avalúos de los activos, ubicando la rentabilidad del FICI en 2,33%, resultado no menor teniendo en cuenta el desempeño de otros activos y las agresivas condiciones del mercado para ese año.

Durante 2021, el desempeño financiero y operativo del Fondo presentó una mejoría respecto al 2020, gracias en parte a que la mayoría de arrendatarios presentaron mejores resultados, hecho que llevó a disminuir condonaciones y diferimientos, y renovar la mayoría de los contratos próximos a vencer. Sin embargo, debido a los cierres y el paro nacional ocurridos en la primera mitad del año, se deterioraron las condiciones de algunos arrendatarios en específico que causaron un impacto en los resultados de valoración y por ende de la rentabilidad del Fondo, que en todo caso resultó superior a la rentabilidad del 2020 cerrando en 3,26% e.a. Las anteriores condiciones no fueron impedimento para que el Fondo realizara distribuciones de manera estable a través de redenciones anticipadas de participaciones, hecho que resalta la capacidad del Fondo de generar flujo de caja.

Rentabilidad Histórica* (E.A.)

	Desde el inicio**	10años	5años	3años	2años	1año
FICI VISUM	12,55%	10,15%	6,38%	5,81%	2,79%	3,26%
COLCAP		2,17%	4,55%	6,47%	-3,76%	1,51%
COLTES		6,44%	5,71%	4,31%	1,82%	-7,66%

Fuente: Bloomberg, BVC.

* 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 (20 de noviembre de 2007).
COLCAP retorno total, es decir considerando re-inversión de dividendos.

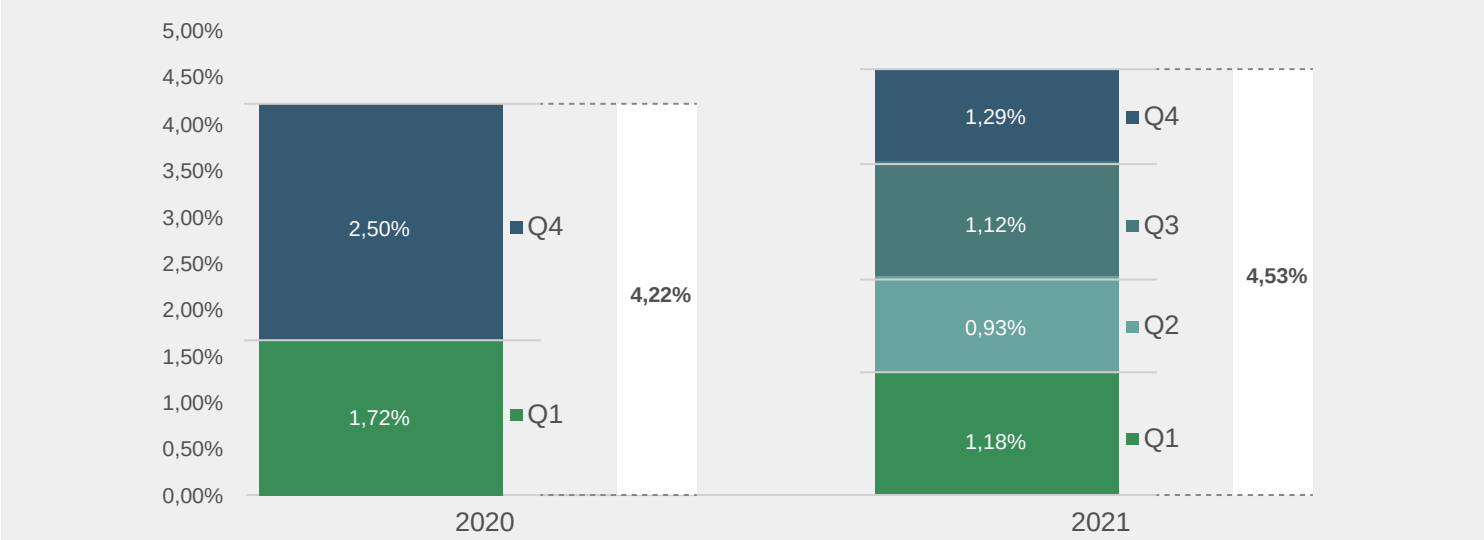
Cabe resaltar el desempeño del Fondo respecto a otras clases de activos como acciones y bonos en las diferentes ventanas de tiempo y en especial en los últimos 10 años, que demuestran la capacidad del mercado inmobiliario y del activo en específico de presentar rentabilidades positivas en el largo plazo, inclusive ante situaciones de mercado adversas como lo fueron los dos últimos años.

04.2 Distribuciones

Los fondos predecesores a la fusión contaron con un promedio de yield de distribuciones cercano al 4% del patrimonio del año anterior, para el período comprendido entre 2015 y 2019. Esto teniendo en cuenta las diferencias entre ambos fondos, donde el FICI BTG Rentas Inmobiliarias, contó con un agresivo crecimiento del patrimonio y un enfoque claro de distribuciones a inversionistas como parte de la promesa de valor. Por otro lado, el FCP IEI compartimiento rentas inmobiliarias, contó con un patrimonio más estable y se centró en la adquisición de activos estabilizados con un enfoque estratégico en el segmento industrial desde el inicio. En el 2020, el fondo logró que las distribuciones alcanzaran un yield equivalente al 4,22% del patrimonio al cierre del año anterior.

A pesar de la coyuntura actual, en 2021 la capacidad de generación de caja se mantuvo robusta, lo que permitió mantener la política de distribuciones con flujos provenientes exclusivamente de la operación. El fondo logró distribuir, a través de redenciones parciales anticipadas, cerca de COP 51 mil millones en lo corrido del año, lo que equivale a un *cash yield* del 4,53% con respecto al patrimonio del Fondo al cierre del 2020. Adicionalmente, el 2021 marcó el primer año con una política de distribución trimestral, esto con el fin de mejorar la promesa de valor a los inversionistas del Fondo y poder distribuir la rentabilidad generada de una manera más recurrente y en línea con la práctica común del mercado.

Distribuciones FICI Visum



Distribuciones sobre patrimonio al cierre del período anterior

04.3 Metodología de valoración

El 29 de marzo del 2021, la Superintendencia Financiera de Colombia (SFC) emitió la circular externa 006 de 2021 que, a partir del 1 de junio de 2021, modificó la metodología de valoración de las participaciones emitidas por fondos de inversión colectiva cerrados, fondos de capital privado, patrimonios autónomos, o en procesos de titularización, inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores. Esto con el fin de reconocer las dinámicas del mercado secundario de estos títulos e intentar reflejar el valor de mercado.

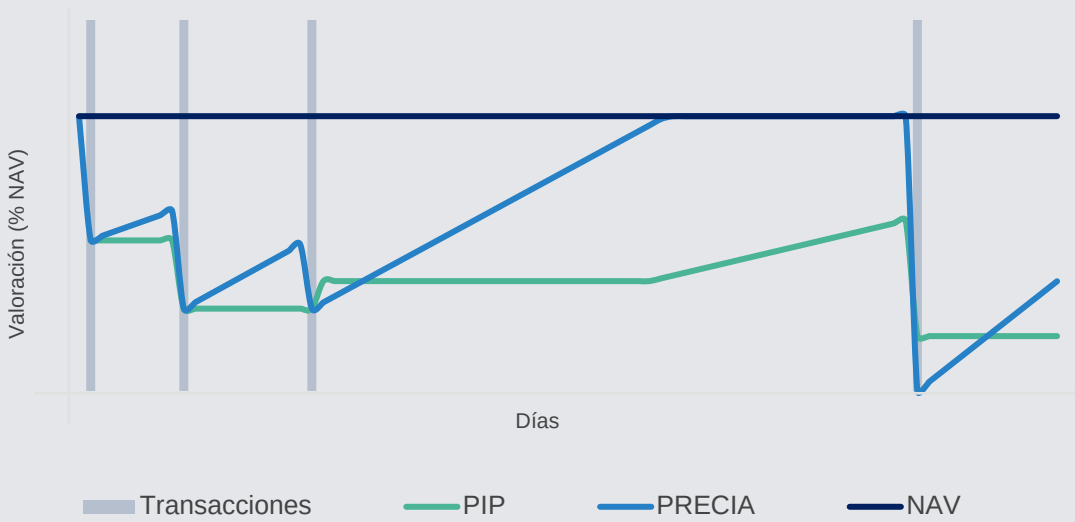
Además de continuar con la valoración a valor patrimonial (NAV) que refleja el resultado de la operación del FICI y de los avalúos de los activos inmobiliarios que lo componen, a partir del 1 de junio de 2021, BTG Pactual, como sociedad administradora del FICI, adoptó la nueva metodología de valoración que tiene en cuenta las transacciones del mercado secundario: volumen y precio, y cuyo valor está determinado por las metodologías establecidas por los proveedores oficiales de precios: PRECIA y PIP. Los resultados de las dos valoraciones (NAV vs precio de mercado) se ven reflejados en los extractos mensuales.

Las nuevas metodologías de valoración de los proveedores oficiales contemplan una marcación de precio cuando ocurre una transacción de compra/venta de unidades, y una transición hacia el NAV nuevamente en ausencia de transacciones. Sus metodologías se diferencian entre sí en los valores de los umbrales para la marcación de precio, el período de convergencia al NAV, y la formación de precio ponderado. Las entidades vigiladas por la SFC empezaron a valorar estos títulos de acuerdo con el precio informado por los proveedores de precios a partir del 1 de junio del 2021.

La aplicación de la metodología busca que la valoración refleje dinámicas del mercado secundario para este tipo de vehículos, entre ellas la liquidez, la alta volatilidad producto de la pandemia, y otras características de los fondos inmobiliarios, sin embargo, es importante tener en cuenta que estas no afectan el valor vía fundamentales reflejado en el NAV o valor patrimonial.



Funcionamiento Metodologías (Ilustrativo)



Gráfica con fines ilustrativos que no representa el comportamiento real de las unidades de participación.

El Gestor ha adelantado acciones específicas para mitigar la incertidumbre o percepción de riesgo que puedan afectar la toma de decisiones en el mercado secundario, implementando:

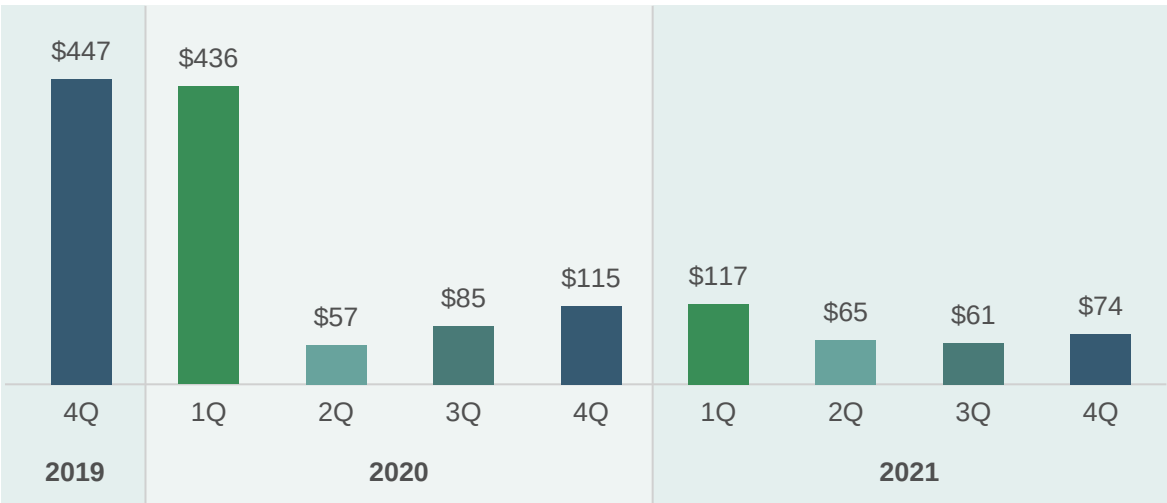
- Distribuciones con una mayor periodicidad (trimestral) que dan certidumbre sobre la capacidad de generación de flujo de caja disponible para el vehículo
- Calendario de realización de los avalúos de los activos inmobiliarios distribuidos a lo largo de todo el año y actualización ante hechos relevantes de mercado en arrendatarios/inmuebles
- Fortalecimiento del plan de comunicaciones con inversionistas, e implementación de mejores prácticas en los reportes de la información de desempeño del Fondo.

Las anteriores acciones, encaminadas a comunicar oportunamente al mercado hechos relevantes y disminuir los niveles de incertidumbre en información que permitan a terceros tomar decisiones informadas en el mercado secundario. Por último, es importante resaltar que el precio al que tranzan los títulos en el mercado secundario no depende exclusivamente de los fundamentales del fondo y podrá verse afectado por otras consideraciones como la liquidez del título además de condiciones de mercado.

04.4 Mercado secundario

Las alternativas inmobiliarias que están inscritas en el RNVE se han visto afectadas en su mayoría por las condiciones del mercado de capitales local donde el volumen transado se ha visto disminuido significativamente. Si bien para el último trimestre del 2021 se vio una mejoría, el promedio mensual del año se ubicó en COP\$ 26 Mil millones, en contraste con los cerca de COP\$ 150 Mil Millones mensuales transados durante el cuarto trimestre de 2019 y el primer trimestre de 2020. Cabe resaltar que, desde la entrada en vigor de la reglamentación para la valoración de estos títulos, a partir de la circular externa 006 de la superintendencia financiera de Colombia (Ver sección 4.3 Metodología de valoración), el precio promedio de marcación para las principales alternativas inmobiliarias se ha ubicado por debajo de NAV (*Net Asset Value*) o valor patrimonial, situación que se ha venido profundizando por la condición de iliquidez del mercado.

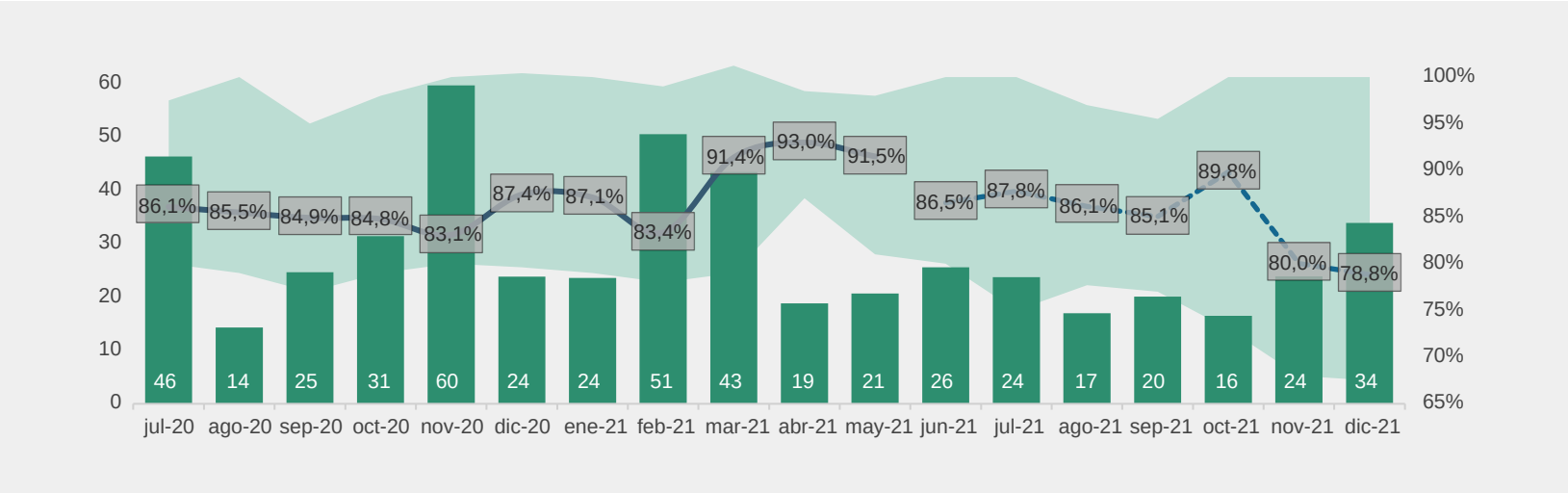
Volumen Trimestral Transado de Principales Alternativas Inmobiliarias
(COP Miles de Millones)



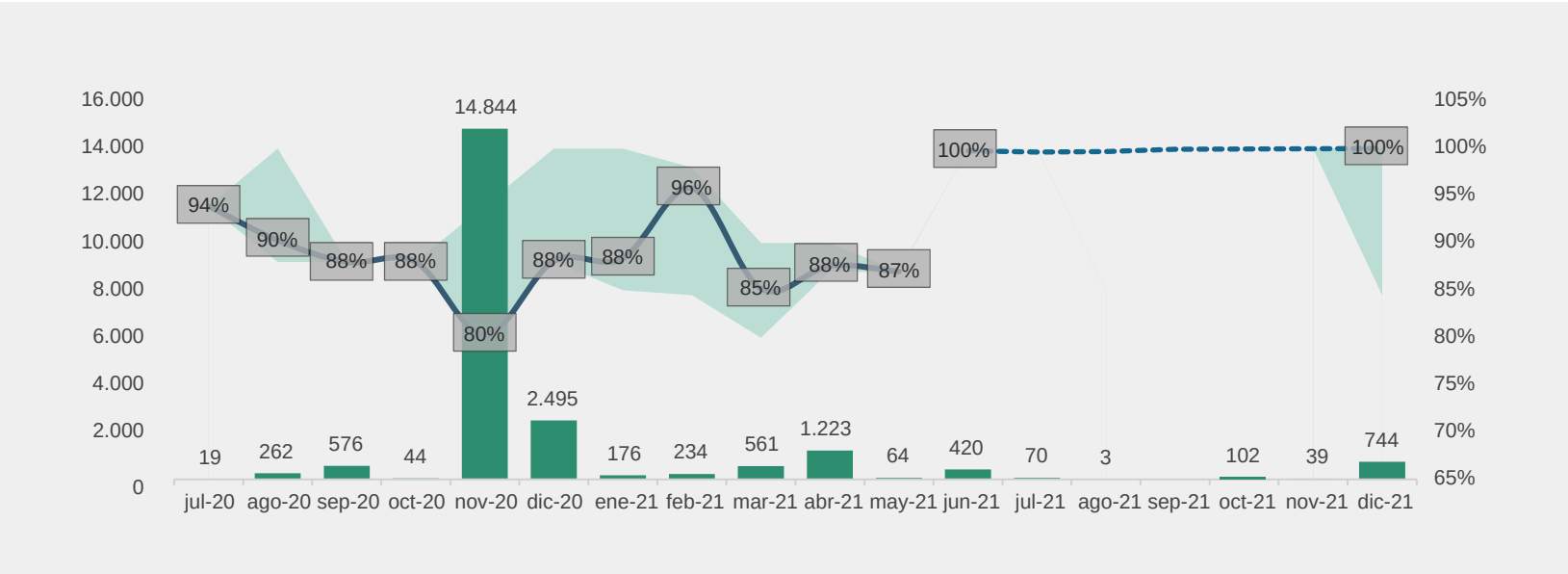
Fuente: Bolsa de Valores de Colombia.

Particularmente para el FICI Visum Rentas Inmobiliarias, no se presentaron movimientos relevantes en el mercado secundario durante el año, con condiciones de liquidez reducidas tanto en la primera como en la segunda mitad del año. A partir de la entrada en vigor de la circular externa 006 y hasta noviembre del 2021, el FICI Visum no contó con transacciones que llegaran a marcar precio. En diciembre 2021, se presentaron un par de operaciones que llevaron a que las unidades de participación vieran afectado levemente el precio de valoración al cierre del año, sin embargo el promedio de marcación para esta fecha es virtualmente igual al NAV del fondo, esto de acuerdo con las metodologías de valoración de los proveedores oficiales y en el marco de la circular 006*.

Volumen y precio promedio principales alternativas inmobiliarias nacionales
(COP Miles de Millones)



Volumen y precio promedio FICI Visum
(COP Millones)



Fuente: Bolsa de Valores de Colombia.

- Rango de transacción
- Monto Transado (COP Miles de Millones)
- Precio Promedio
- Marcación Promedio*

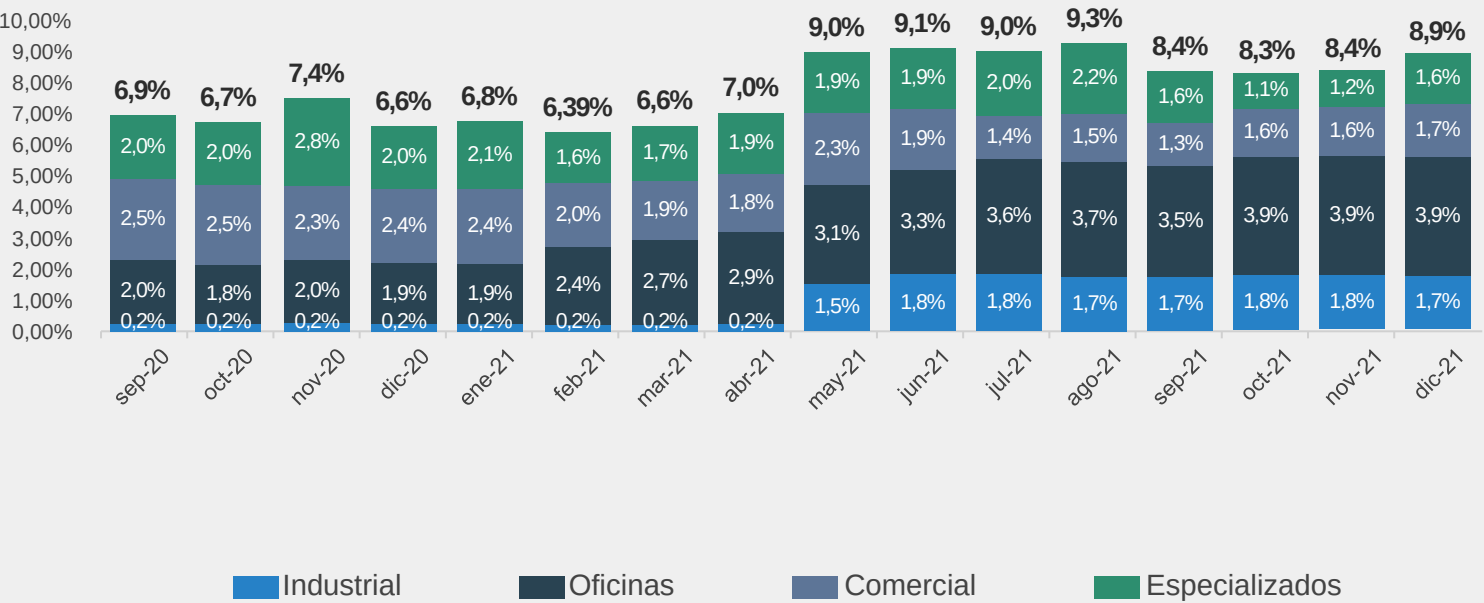
*Marcación promedio al cierre del mes de precios de proveedores oficiales (PIP y PRECIA), ponderada por monto transado por alternativa.

05. Gestión del portafolio

05.1 Vacancia

Durante el 2021 se lograron colocar más de 14.294 m2 de espacios vacantes en los diferentes segmentos, además de lograr renovar cerca del 73% de los contratos a vencer, lo que representó cerca de 43.000 m2 de área arrendable renovada. A pesar de la gestión comercial, la vacancia total del Fondo se incrementó cerca de 230 puntos básicos con respecto al cierre de 2020, debido a que la situación de mercado inmobiliario continuó presentando retos importantes, concentrados principalmente en el segmento de oficinas que al término de 2021 aportaba un 3,85% de la vacancia total del FICI, que se ubicó en 8,94% de vacancia económica total del FICI, mientras los segmentos comercial e industrial conservan vacancias inferiores al promedio del portafolio del Fondo.

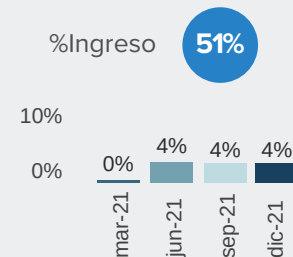
Vacancia Económica del portafolio del FICI Visum



Vacancia Económica por Segmento

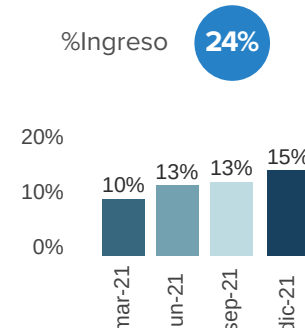
Industrial

Si miramos en detalle, el **segmento industrial**, presenta la menor vacancia. No obstante, se han presentado aumentos de este indicador desde mayo 2021 por la entrega de algunas bodegas en activos específicos que se esperan colocar a la mayor brevedad, en línea con el apetito por estos activos y las colocaciones logradas a lo largo del año.



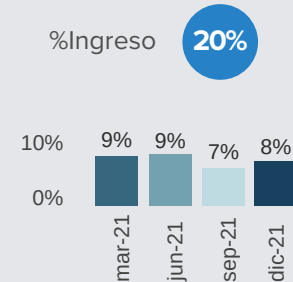
Oficinas

En cuanto al **segmento de oficinas**, el segmento de mayor impacto en la vacancia del Fondo, notamos que debido a los cierres y restricciones de movilidad que se presentaron en el primer semestre de 2021, las diferentes compañías continuaron con dinámicas del teletrabajo y baja presencialidad. A pesar de esto, desde la mitad del año se observó un regreso paulatino y adopciones de metodologías híbridas que han incrementado el interés en el segmento. En este sentido, el equipo de gestión de activos del FICI ha venido ejecutando estrategias que incentivan el “plan retorno a las oficinas”, así como adecuaciones de espacios para mejorar la flexibilidad y calidad de los activos, aumentando el interés del mercado en general por los activos del Fondo y permitiendo colocar oficinas vacantes.



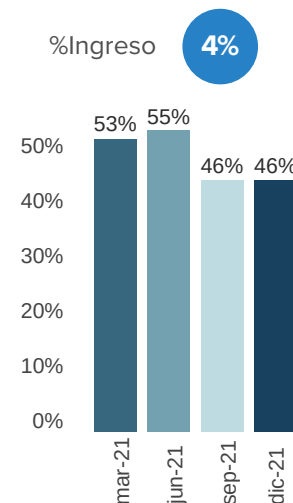
Comercial

Por su lado, el **segmento comercial** ha tenido una evolución positiva, pasando de ser el segmento que más contribuía a la vacancia a inicio del año a disminuir los niveles de vacancia a tal punto que se encuentran cercanos a la vacancia estructural. Esto gracias a que el comercio ha tenido una rápida recuperación como resultado de un menor control de aforo y un mayor tráfico en los activos a lo largo del año. Se espera que para los primeros meses del 2022 se logre alcanzar una completa normalidad en el segmento, como resultado de la apertura total planteada por el gobierno nacional.



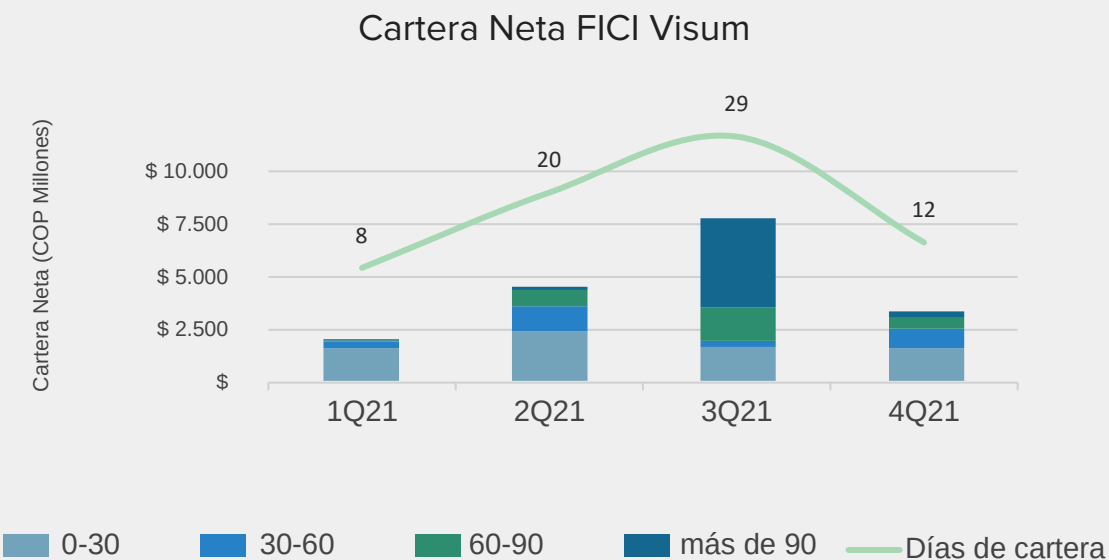
Especializado

Por último, en el **segmento especializado**, la evolución fue positiva especialmente en el segundo semestre del año, con una disminución paulatina de los niveles de vacancia y un leve repunte de esta al cierre de año dada la dinámica del calendario académico. El retorno de la presencialidad en la educación superior contribuyó a disminuir vacancias de una manera acelerada en residencias estudiantiles, tendencia que mejorará notablemente en el 2022 dado el regreso con esquema de presencialidad al 100%. Cabe resaltar que a pesar de los niveles elevados de vacancia en este segmento, este segmento representa cerca del 4% de los ingresos del fondo.



05.2 Cartera

El **total de cartera neta a cierre de 2021** se ubicó en COP **\$3.300 M**, cerca del 3% de los ingresos anuales del FICI, y concentrada en un 75% en menos de 60 días de vencida. El 87% de la cartera vencida pertenece al segmento industrial, particularmente a dos arrendatarios inmersos en procesos de reorganización y/o liquidación.

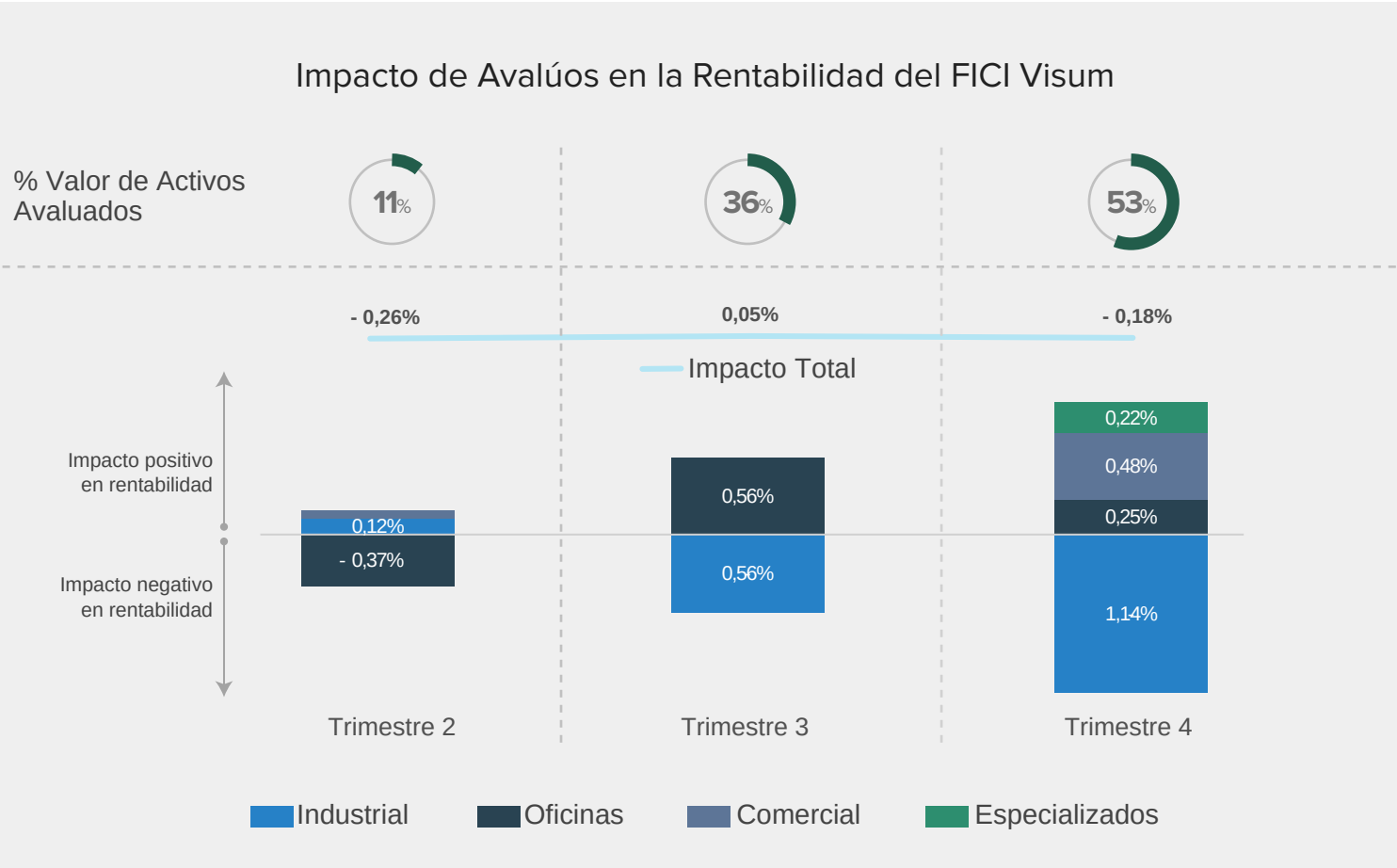


Con respecto a su evolución, para el segundo y tercer trimestre del año se presentaron los niveles más altos de cartera. Dichos niveles se lograron disminuir al cierre del año gracias a que, por una parte, se cumplió el acuerdo alcanzado con un arrendatario del segmento industrial para normalizar su situación de mora, y por otra parte, se aplicaron políticas de cartera del Fondo que llevaron a deteriorar parte de la cartera vencida, en especial la de Almacenes La 14 SA, arrendatario que se encuentra en proceso de liquidación desde septiembre de 2021. El deterioro total de cartera tuvo un impacto en la rentabilidad anual aproximada de 50 puntos básicos.

Respecto a la facturación, gracias a una mejor dinámica en la mayoría de los segmentos, en 2021 se lograron disminuir en cerca de un 80% los alivios otorgados a arrendatarios respecto al 2020. Esta reducción fue acelerándose a lo largo del año donde en el segundo semestre estos representaron apenas el 0,4% de los ingresos para ese período. La reactivación económica en conjunto con la correcta gestión de activos, permitieron dar por superada esta etapa de otorgamiento de alivios al cierre del 2021.

05.3 Avalúos

En el 2021, el Fondo adoptó la política de distribuir los avalúos a lo largo del año, esto con el fin de evitar ajustes significativos del valor de unidad en un único registro. Los avalúos son realizados por Logan Valuation y Colliers International, firmas que fueron aprobadas por el Comité de Inversiones, previa verificación de cumplimiento de experiencia certificada en la realización de avalúos, tasaciones y consultoría de bienes raíces en América Latina. Estos evaluadores independientes, utilizan diferentes metodologías y evalúan variables como ingresos, valor de activos comparables, y costo de construcción.

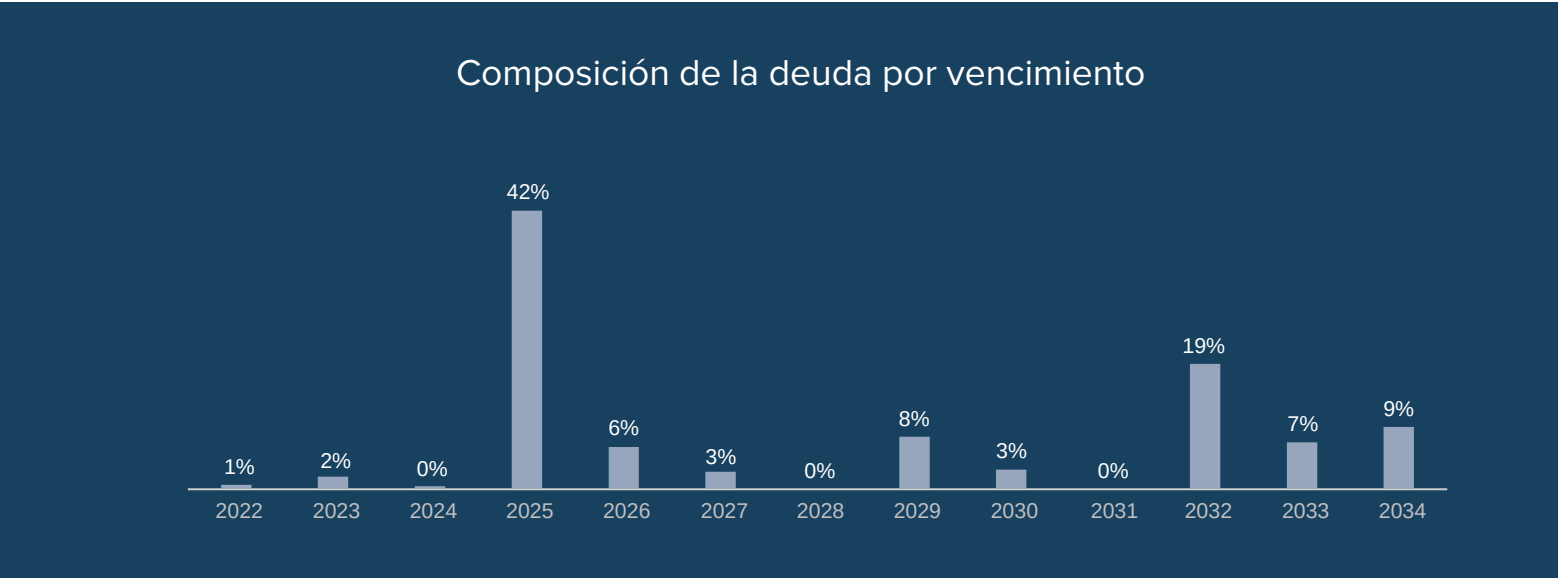


Los avalúos por segmento presentaron resultados mixtos a lo largo del año, con valorizaciones en todos a excepción del segmento industrial. El segmento comercial presentó la mayor valorización con COP\$6.063 millones, lo que representa un impacto positivo en la rentabilidad de 54 puntos básicos, principalmente por el avalúo de Titán Centro Comercial. El segmento de oficinas presentó una valorización de cerca de COP\$ 4.892 millones, lo que representa cerca de 45 puntos básicos en la rentabilidad del Fondo. A su vez, los activos especializados representaron un impacto positivo de COP\$2.504 Millones o 22 puntos básicos en la rentabilidad. Para el segmento industrial, la desvalorización presentada representa un impacto negativo de 160 puntos básicos en la rentabilidad, principalmente por los avalúos de dos activos con casos específicos de arrendatarios en procesos concursales, como los son el CEDI Yumbo con Almacenes La 14 SA en proceso de liquidación, y el CEDI Tocancipá con Mercadería en proceso de reorganización. El impacto total de los avalúos en la rentabilidad del Fondo en 2021 fue de -39 puntos básicos.

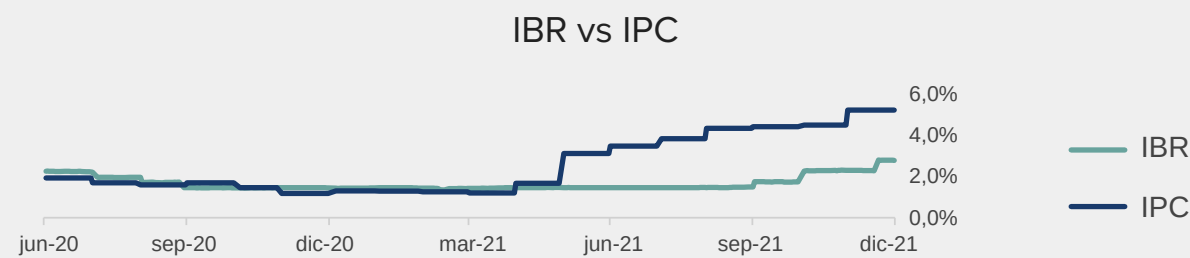
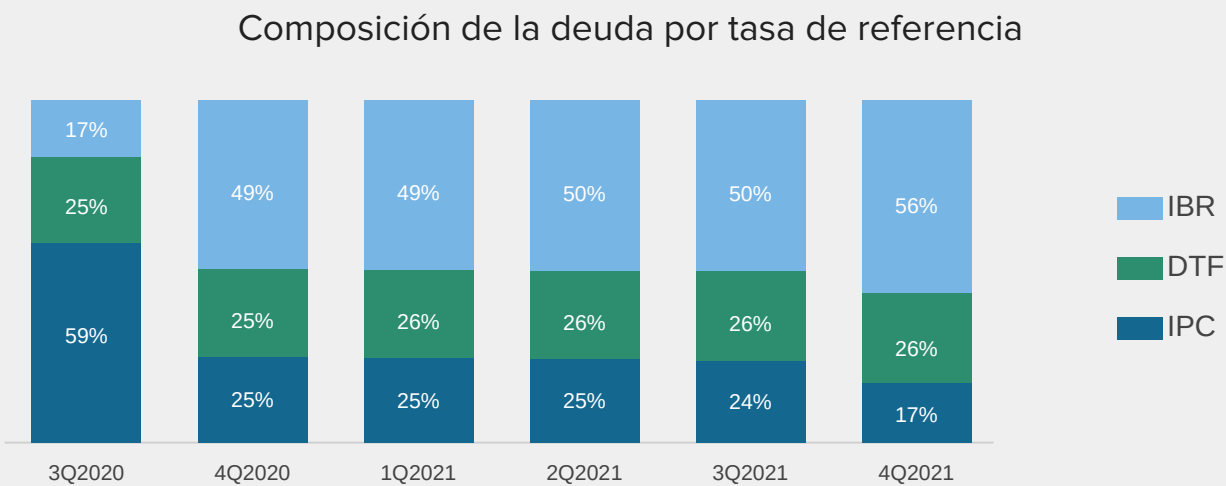
05.4 Endeudamiento

La estrategia de endeudamiento durante el año continuó basada en optimizar la deuda actual aprovechando un entorno de tasas aún favorable y buscando sinergias con aliados financieros estratégicos. Los niveles de endeudamiento se han mantenido estables con un *loan-to-value** alrededor del 25% de los activos inmobiliarios.

El fondo aprovechó el entorno favorable de tasas que se presentó a finales de 2020 y principios de 2021, debido a las recomposiciones presentadas en 2020 frente a la tasa de referencia de indexación, vencimientos y amortizaciones. Tanto el nivel de endeudamiento, como las tasas de referencia, y la modalidad de pago de la deuda, se evalúan constantemente ante los diferentes escenarios de tasas, en busca de lograr una optimización continua de esta, esto en el marco de un escenario de incremento de tasas en el 2022.



El vencimiento de la deuda se mantuvo estable a lo largo del año, con un vencimiento promedio cercano a los 7 años. Esto sin ningún vencimiento importante en el corto plazo, lo que aleja el riesgo de refinanciación. Además, a lo largo del año se recompuso la deuda con un plan de amortizaciones tipo *bullet* (el principal se paga en el vencimiento), lo que le permite al Fondo contar con mayor flujo de caja para distribuir a los inversionistas.



Fuente: Banco de la República

Principales indicadores de Endeudamiento

	3Q2020	4Q2020	1Q2021	2Q2021	3Q2021	4Q2021
Loan To Value	25,6%	25,3%	25,0%	24,8%	24,6%	24,5%
Tasa Promedio	6,3%	5,4%	5,2%	5,9%	6,2%	7,0%
Vencimiento (Años)	6,3	7,7	7,5	7,3	7,1	6,9

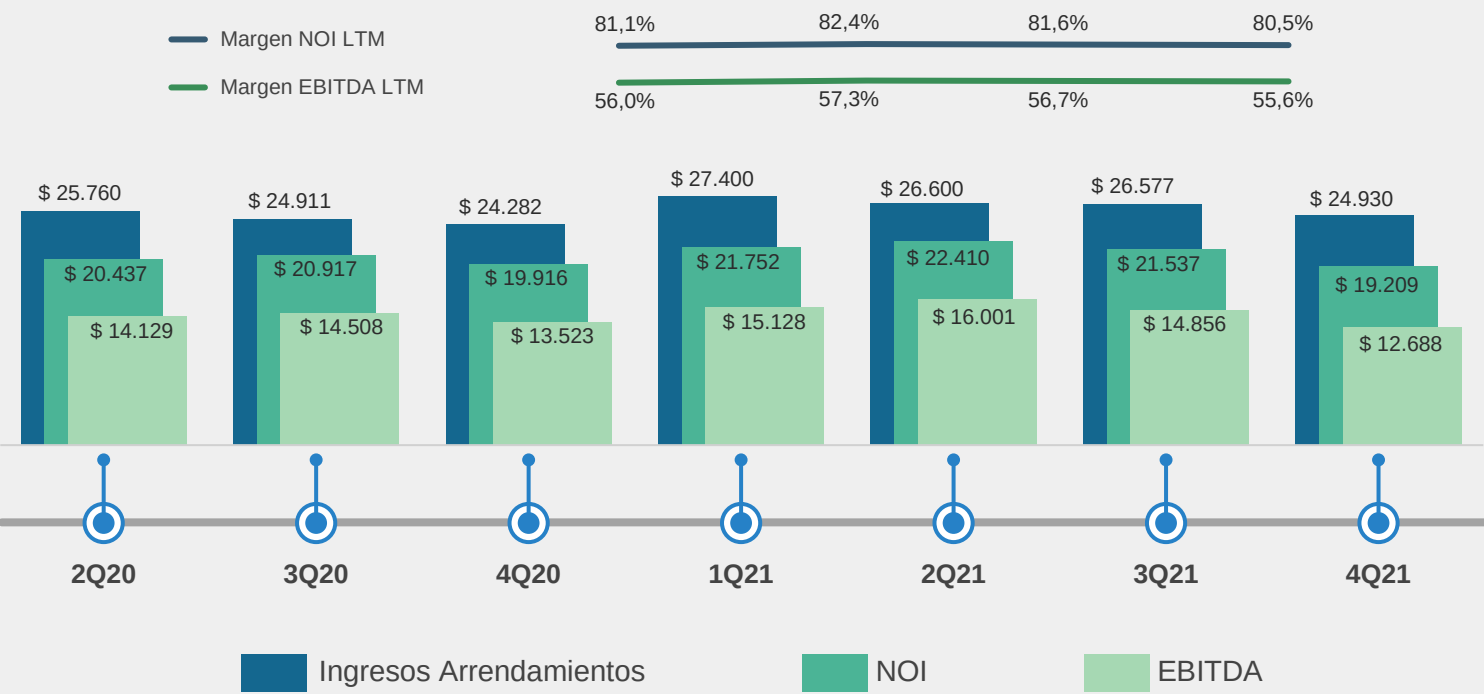
*loan to value: corresponde al endeudamiento del Fondo con respecto al valor total de los activos inmobiliarios.

05.5 Resultados del Portafolio

En lo corrido del año, el promedio de ingresos, NOI y EBITDA aumentó con respecto a los resultados mensuales promedio del 2020, obteniendo ingresos mensuales por arrendamiento que fueron superiores en alrededor de COP 400 millones respecto a los de 2020. Esto representó un incremento de cerca del 5% de los ingresos mensuales. Es de resaltar la disminución en el impacto de diferimientos y condonaciones, en especial en la segunda mitad del año, además de un aumento en la absorción de espacios en segmentos comerciales y especializados.

A pesar de que se ha presentado un mejor desempeño para la mayoría de los arrendatarios, como ya hemos mencionado persiste cierta incertidumbre en arrendatarios específicos que están atravesando procesos de reorganización y/o liquidación y que han afectado diversas métricas como vacancias, cartera y avalúos, teniendo la mayoría de los impactos que afectaron la rentabilidad y las métricas de desempeño financiero en el cuarto trimestre del año. A pesar de estas situaciones específicas, recalcamos tanto el desempeño financiero positivo como la capacidad de generación de caja del Fondo, que permitieron mantener las distribuciones en niveles altos con flujos provenientes de la operación.

Recalcamos el **desempeño financiero positivo** y la capacidad de generación de caja del Fondo que ha permitido mantener las distribuciones con flujos provenientes de la operación



* COP Millones
LTM: *last twelve months* (Últimos doce meses)

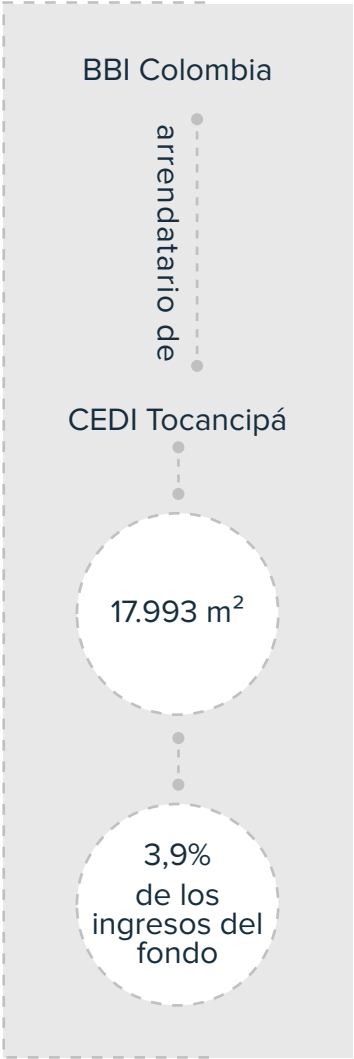
05.5 Arrendatarios en procesos concursales (reorganización o liquidación):

El 2021 estuvo marcado por consecuencias de los confinamientos y las situaciones causadas por la pandemia, que se profundizaron con los problemas de orden público ocasionados durante el paro nacional. Las situaciones que más afectaron la rentabilidad del Fondo durante el año son consecuencia directa de situaciones específicas de arrendatarios que se encuentran en procesos concursales, es decir procesos de reorganización empresarial o liquidación judicial. Los siguientes son algunos de los arrendatarios y detalles de los procesos, efectos en la rentabilidad y acciones que ha tomado el Fondo al respecto:

Almacenes La14 SA, arrendatario del CEDI Yumbo con cerca de 23.000 m² de área arrendable, y que representa alrededor del 5.9% de los ingresos potenciales del Fondo. Si bien el arrendatario venía adelantando un proceso de reorganización empresarial, entró en proceso de liquidación judicial el pasado mes de septiembre . Como consecuencia, y en aras de mostrar la realidad del activo, se actualizó el valor del avalúo en julio con un resultado de desvalorización del orden del 15%, y se registró una actualización al mismo en diciembre que reflejó una desvalorización adicional del 6%, respecto al valor del activo en 2020. El efecto de estos avalúos en la rentabilidad del fondo fue de -194 puntos básicos.

Adicionalmente, durante los últimos meses del 2021 se deterioró la totalidad de la cartera, equivalente a COP \$4.537 Millones, lo que equivale a un impacto adicional de -40 puntos básicos en la rentabilidad. No obstante, en el marco de las negociaciones adelantadas con la compañía de seguros por concepto de indemnidad de la póliza de cumplimiento vigente en su momento, durante diciembre se logró recibir un pago adicional por un valor de COP \$1.150 Millones, disminuyendo el impacto del castigo que había sufrido la cartera. Cabe recordar que la póliza de cumplimiento había sido afectada durante el primer semestre de 2021, por cerca de COP\$2.425 millones por concepto de cánones de arrendamiento no pagados durante diciembre 2020 y enero y marzo de 2021.

En resumen, el impacto negativo en la rentabilidad a causa del deterioro de cartera del arrendatario y la desvalorización del activo es de -234 puntos básicos, esto sin tener en cuenta menores ingresos registrados en el último trimestre del año, que representan un impacto de cerca de 20 puntos básicos adicionales. Es importante resaltar que la restitución del activo se consiguió formalizar el pasado 3 de enero de 2022, lo que permite avanzar de manera más ágil con la colocación del inmueble, en línea con estrategias comerciales que se llevaron a cabo durante el 2021.



BBI Colombia (Tostao), arrendatario de un activo industrial con cerca de 17.993 m² de Área Arrendable en el CEDI Tocancipá, y que representa alrededor del 3,9% de los ingresos potenciales del Fondo, se encuentra en proceso de reorganización ante la Superintendencia de Sociedades. A través de este proceso que comenzó en julio de 2020, se logró llegar a un acuerdo de pago con el arrendatario, el cual entró en vigor a partir de septiembre de 2021. El acuerdo difiere en un plazo de 48 meses, y reconoce un interés del 1,1% efectivo mensual sobre el saldo. Los cánones adeudados por este proceso, equivalen a COP 1.719 millones IVA incluido.

Mercadería SAS (Justo y Bueno), arrendatario del CEDI Tocancipá con cerca de 20.000 m² de Área Arrendable y que representa alrededor del 3,8% de los ingresos potenciales del Fondo, inició un trámite de Negociación de Emergencia de Acuerdos de Reorganización ("NEAR") bajo el decreto 560 de 2020, proceso que llegó a su fin en octubre del 2021 cuando Mercadería solicitó formalmente ser admitida en un proceso de reorganización empresarial en los términos de la Ley 1116 de 2006, admisión que se efectuó el 19 de enero de 2022 y cuyo siguiente paso es negociar los acuerdos con los diferentes acreedores para poder dar viabilidad a la compañía.

El Fondo, siguiendo sus políticas contables, deterioró alrededor del 33% de la cartera de este arrendatario a cierre de diciembre. Adicionalmente, el activo que ocupa (CEDI Tocancipá) registró una desvalorización, lo que en conjunto con el deterioro de la cartera tuvo un impacto negativo de 38 puntos básicos en la rentabilidad del Fondo.





06. Sostenibilidad

ESG (Enviromental, Social & Governance)

Desde Visum Capital, avanzamos en el desarrollo de un vehículo de inversión en activos inmobiliarios que incorpore criterios Ambientales, Sociales y de Gobernanza (ASG), como uno de los pilares de la visión estratégica del FICI Visum.

Cómo gestores exclusivos del FICI Visum, trabajamos constantemente para incorporar una política de sostenibilidad que integre estándares internacionales en el proceso de inversión y estructuración de oportunidades, y en la gestión de nuestro portafolio actual de activos. Es por ello por lo que en el marco de entregar valor generado de una manera más sostenible en el 2021 implementamos las siguientes acciones:



PRI Principles for Responsible Investment

1 de los 27

signatarios de los **Principios de Inversión Responsable (PRI)** en el país.



Los Principios de Inversión Responsable (PRI) promovidos por el Pacto Global de Naciones Unidas y la Iniciativa Financiera del Programa de las Naciones Unidas para el Medio Ambiente, tienen como objetivo **entender el impacto que las cuestiones ASG tienen en las inversiones** y asesorar a los signatarios para **integrar estos asuntos a sus decisiones sobre las inversiones y el ejercicio de la propiedad**.



En el marco de la Conferencia de Cambio Climático de Naciones Unidas - COP26, se firmó la Declaración de apoyo al Acuerdo de París y TCFD (*Task Force on Climate-related Financial Disclosures*).



100%

del portafolio diagnosticado

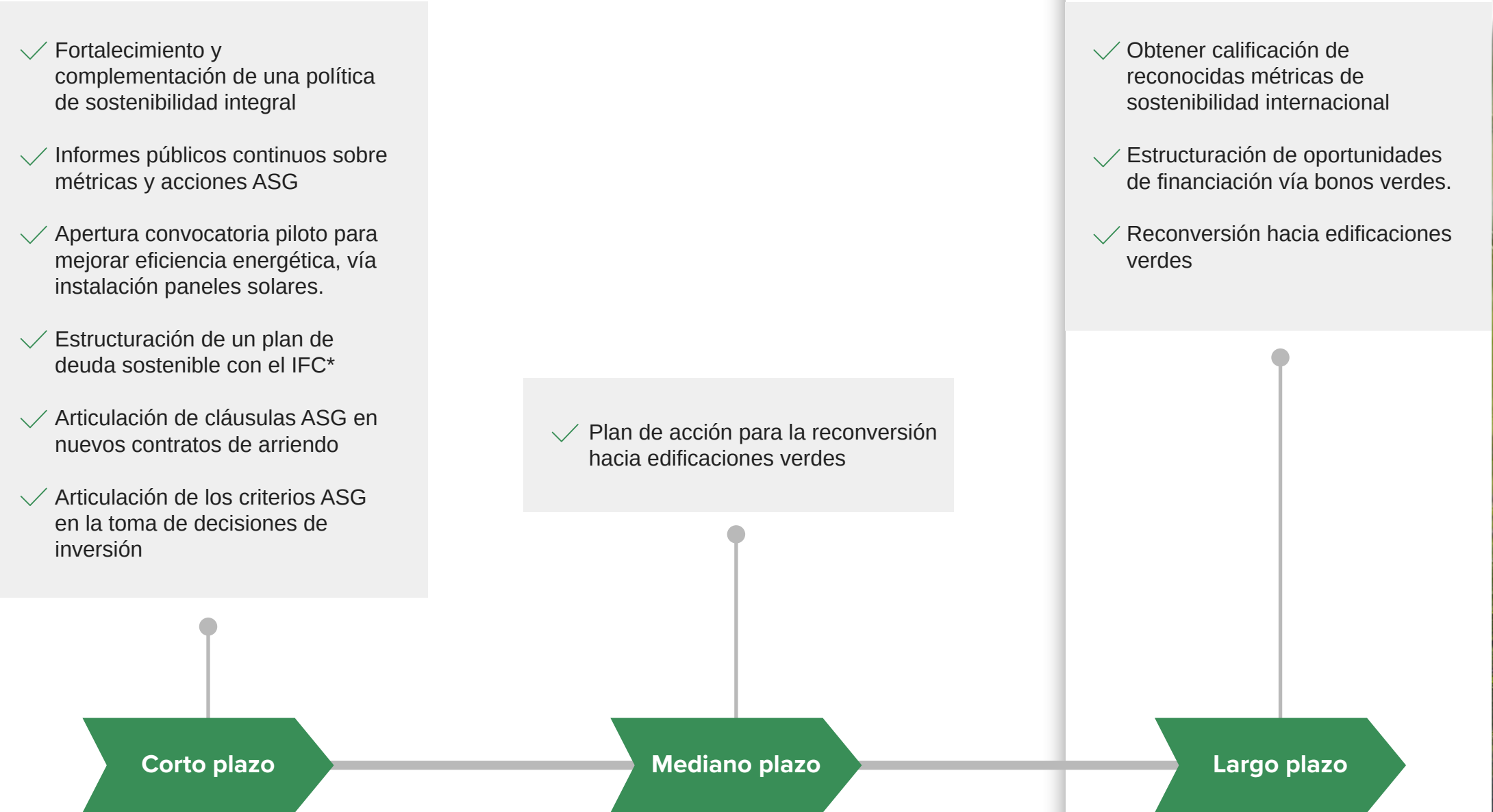
En conjunto con VAV Capital y su equipo de consultores hemos evaluado nuestro portafolio frente a estándares internacionales y prácticas líderes en la industria (GRESB), definiendo un plan de implementación para cerrar las brechas existentes.



Lograr que cerca del **24%** del área arrendable cuente con **certificaciones en buenas prácticas** de sostenibilidad ambiental y/o eficiencia:

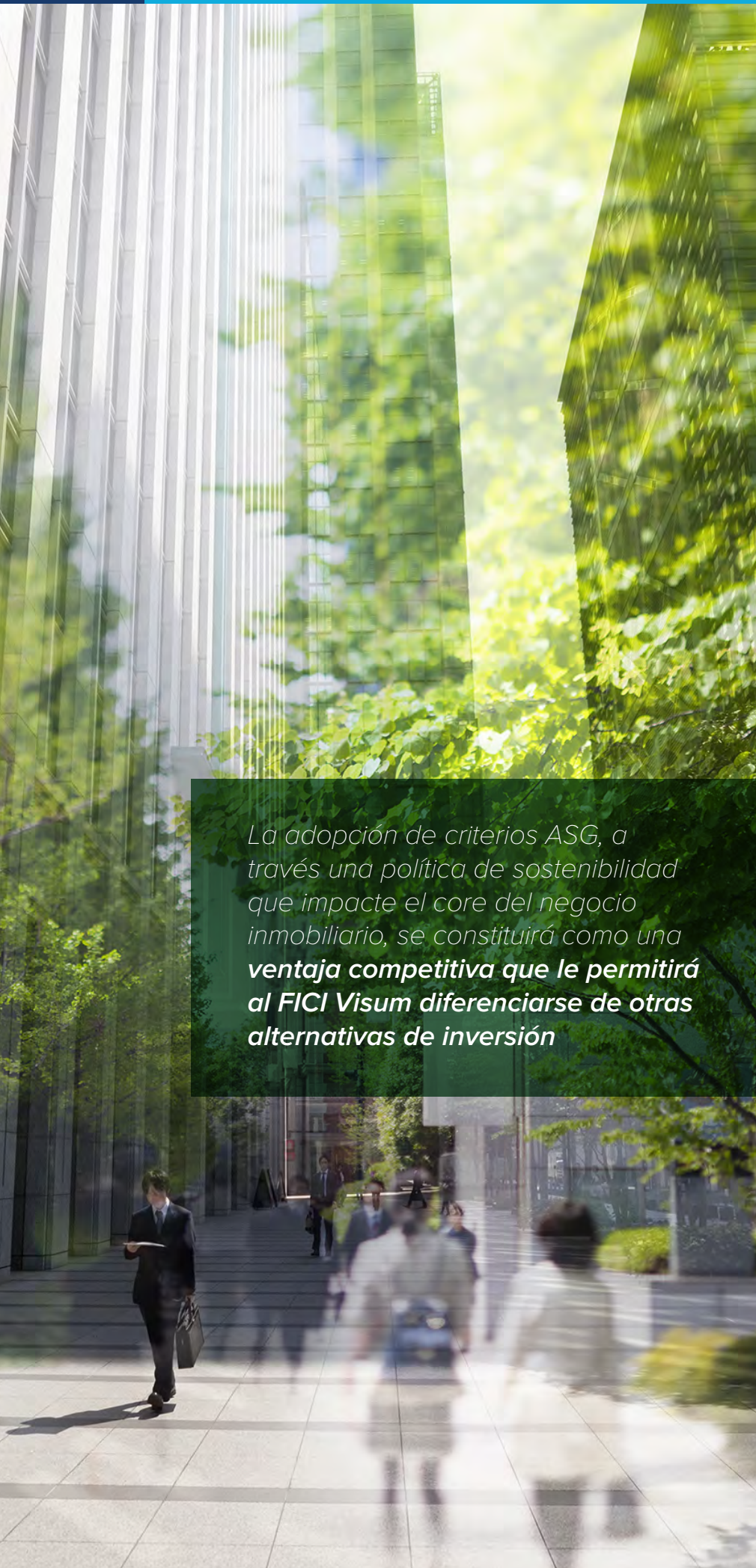
16% con certificación EDGE y
8% con certificación Leed.

Adicionalmente, contamos con un plan de acción definido en objetivos que mejorarán la gestión ASG del Fondo:



Desde Visum Capital, consideramos que la adopción de criterios ASG, a través una política de sostenibilidad que impacte la esencia del negocio inmobiliario, se constituirá como una ventaja competitiva del FICI Visum, que permitirá diferenciarnos de otras alternativas de inversión en un entorno que exige cada vez mayor compromiso y adherencia a compromisos ambientales, sociales y de gobierno corporativo.

* IFC (*internacional Finance Corporation*) es una institución parte del grupo del Banco Mundial, para la promoción del desarrollo a nivel global focalizada en el sector privado en países en desarrollo.



07. Visión Estratégica 2022

A partir del 2007, se empieza a aprobar la regulación que da pie a la creación de los primeros vehículos de inversión inmobiliaria profesional en Colombia. En estos 15 años, el mercado pasó de contar con unas pocas alternativas inmobiliarias, a más de 40 entre fondos de inversión colectiva inmobiliarios (FICÍ's), fondos de capital privado (FCP), y titularizaciones, que alcanzan un tamaño combinado de más de COP \$20 billones, de los cuales un poco más de COP \$10 billones se encuentran en FICÍ's y titularizaciones.

Esta primera década y media estuvo marcada por dos fases: la primera (2007-2019) caracterizada por una fuerte expansión, con apreciaciones importantes en los activos inmobiliarios y consolidación de ciertos segmentos del mercado, y la segunda (2020-2021), una fase de dos años marcados por los importantes retos que trajo consigo la pandemia.

En la primera fase de desarrollo del mercado de fondos inmobiliarios locales (2007-2019), se desarrolló una parte importante del inventario inmobiliario actual, en especial en dos segmentos: el comercial y el de oficinas. Se pasó de tener centros comerciales de propiedad mixta a grandes desarrollos de un solo propietario, diseñados, construidos y operados por firmas especializadas en el sector. Por otro lado, se consolidó un inventario de edificios de oficinas de primer nivel para atender una demanda cada vez más exigente para atraer a sus espacios a compañías locales e internacionales. De igual manera se dieron los primeros avances en otros segmentos como el industrial/logístico, salud, vivienda estudiantil, hospitalidad y otros nichos de mercado, aunque en una escala significativamente menor. En específico, hasta 2019 los fondos fusionados (FCP Inverlink Estructuras Inmobiliarias y FICI BTG Rentas Inmobiliarias) consolidaron rentabilidades anuales en promedio de 14,25% E. A., lo que significa quintuplicar la inversión desde el nacimiento del FCP Inverlink el 20 de noviembre de 2007.

Luego de esta fase de expansión, se da una segunda fase de dos años (2020-2021) caracterizada por condiciones sin precedentes gracias a la contingencia causada por el Covid-19, que sacudió un mercado que depende del uso de los espacios físicos para generar valor. A pesar de la escala de los retos, los vehículos inmobiliarios demostraron que el mercado inmobiliario local está lo suficientemente maduro para resistir condiciones de mercado adversas y volátiles, como efectivamente sucedió. En esta fase, el fondo (ya fusionado), logró rentabilidades positivas además de mantener distribuciones promedio del 4,37% del patrimonio por año.



5,7%
Estados Unidos



2,3%
México



1,0%
Colombia

Fuente: Amefibras, Nareit, SFC.

Hacia adelante, las oportunidades son tan amplias como lo eran en el 2007. El mercado inmobiliario colombiano aún tiene mucho por consolidar y crecer, además de contar con gestores y administradores mucho más preparados. En términos de tamaño, hoy el mercado de alternativas públicas representa tan solo alrededor del 1.0% del PIB anual, mientras en México es del 2.3% (FIBRAS) y en EE. UU. del 5.7% (REITs públicos).

Desde una perspectiva de segmentos, el mercado está concentrado hoy principalmente en los 3 activos tradicionales (comercio, oficinas y bodegas) y en especial en 2 de ellos, oficinas y comercio que representan más del 70% de la inversión actual. Esta concentración demuestra la oportunidad que hay en activos “no tradicionales” como son salud, vivienda en renta, y data centers, entre otros, que hoy pesan tan solo el 5% de las inversiones de vehículos de inversión en Colombia vs. 15% en México (FIBRAS) y 65% en la suma de los portafolios de los REITs públicos norteamericanos. Estas oportunidades, tanto en tamaño general del mercado como en segmentos específicos, deberían dar pie a una “tercera fase” del mercado inmobiliario en Colombia. Si la historia que han vivido otros países más maduros como EEUU y México, con tasas de crecimiento anual compuestas cercanas al 32%, fuera la base para el crecimiento en Colombia, el país tendría la oportunidad de aumentar entre 17 y 26 billones de pesos nuevos en los próximos 5 años la inversión inmobiliaria. Sin embargo, para que esta “tercera fase” sea exitosa deberá venir marcada por una mayor diferenciación de los vehículos existentes, mayor especialización de gestores y administradores, y generación activa de valor agregado a los arrendatarios, clientes e inversionistas.

Con esta perspectiva, Visum ha dedicado los últimos dos años no solo a superar los efectos de la pandemia, sino a construir una oferta de valor de cara a la nueva etapa del mercado que ya estamos viviendo. Desde Visum Capital, consideramos que para un mercado como el colombiano, que ya tiene un volumen importante de activos y transacciones, es necesario generar diferencias claras en las estrategias de inversión de cada gestor, y por otro lado, especialización y diferenciación. De este análisis, queremos compartir con ustedes las principales estrategias que serán nuestra hoja de ruta iniciando este 2022:

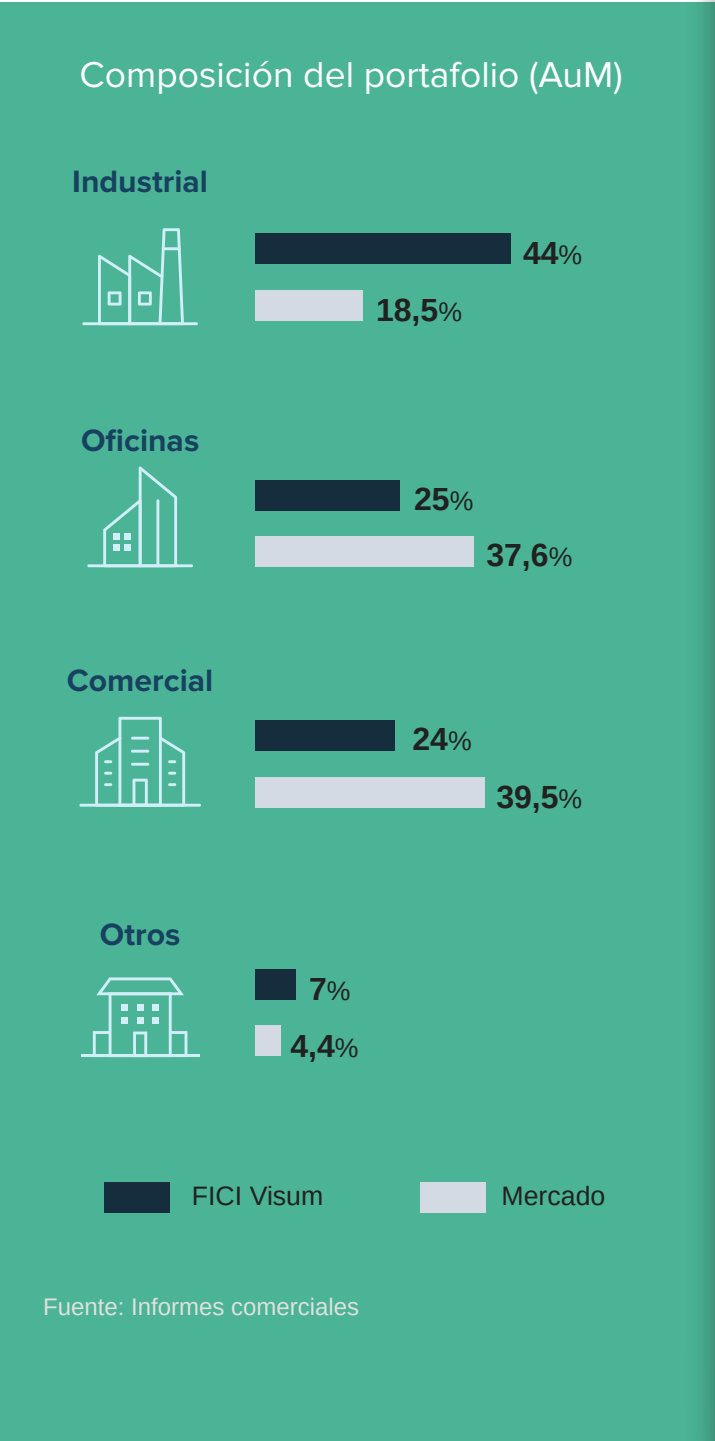
1. Especialización en activos industriales y logísticos:

El FICI Visum tiene la mayor exposición relativa a este segmento entre todos los fondos inmobiliarios en Colombia (casi la mitad del valor del portafolio), y cuenta con una experiencia significativa en desarrollo y operación de este tipo de activos en el país. Este segmento, tiene además varios elementos de demanda futura constante y duradera que el FICI Visum pretende aprovechar:

Comercio Electrónico: el crecimiento en la adopción del e-commerce se aceleró durante la pandemia. Globalmente el comercio electrónico representa hoy el 20% de las ventas totales, viniendo de tan solo un 4% en 2011. Esto tiene un impacto importante y agresivo sobre las necesidades de espacios logísticos, dado que una compañía necesita aproximadamente 3 veces más espacio logístico para ventas “online” vs. en un establecimiento de comercio.

Renovación de inventario: muchos de los centros logísticos e industriales deben renovarse porque son activos que no cumplen, en muchos casos, con las especificaciones modernas que exigen las grandes compañías.

Logística de Última Milla: la necesidad de tener centros logísticos cercanos a las grandes ciudades se ha vuelto imperativo, dado que los consumidores premian la agilidad del servicio de despacho en sus compras.



A través de esta visión estratégica, de la mano de Visum Capital, el FICI Visum buscará consolidarse como una alternativa especializada que obtenga un desempeño superior y mejor la oferta de valor a los inversionistas.

2. Nuevos Desarrollos

Desde Visum Capital seguimos interesados en estructurar nuevos desarrollos usando nuestra experiencia en BTS (*Built-to-suit* o construcciones hechas a la medida), parques logísticos, y otros activos. Queremos que el FICI Visum acompañe a las compañías en sus procesos de expansión, y en su necesidad de seguir renovando su infraestructura física. Adicionalmente, las rentabilidades que se consiguen en este tipo de desarrollos son significativamente superiores a las de activos estabilizados.

En este sentido, capitalizaremos la experiencia que hemos adquirido al haber desarrollado una parte considerable de nuestro portafolio actual. Con el fin de mitigar riesgos, el Fondo se enfocará en desarrollar activos que ya cuenten parcial o totalmente con arrendatarios tiple A y de largo plazo, así como cobertura de otros riesgos de construcción y tiempos de desarrollo.

En el 2022, estamos trabajando en cerrar un BTS icónico en el mercado colombiano, para una multinacional de primer nivel, y con un tamaño estimado de 100 mil metros cuadrados de construcción, el cual contará con un contrato de largo plazo.

3. Excelencia en la Gestión de Activos

Esta ha sido una clara apuesta estratégica desde la creación del FICI Visum como fondo fusionado. Actualmente seguimos apostando en tener un equipo de gestión sólido que sea muy cercano a nuestros usuarios, arrendatarios, clientes y en general al mercado. En este sentido esperamos que el Fondo se convierta en un referente en el mercado, y poder generar valor agregado a los inversionistas, a través de menores vacancias y mayores eficiencias e ingresos para el fondo.

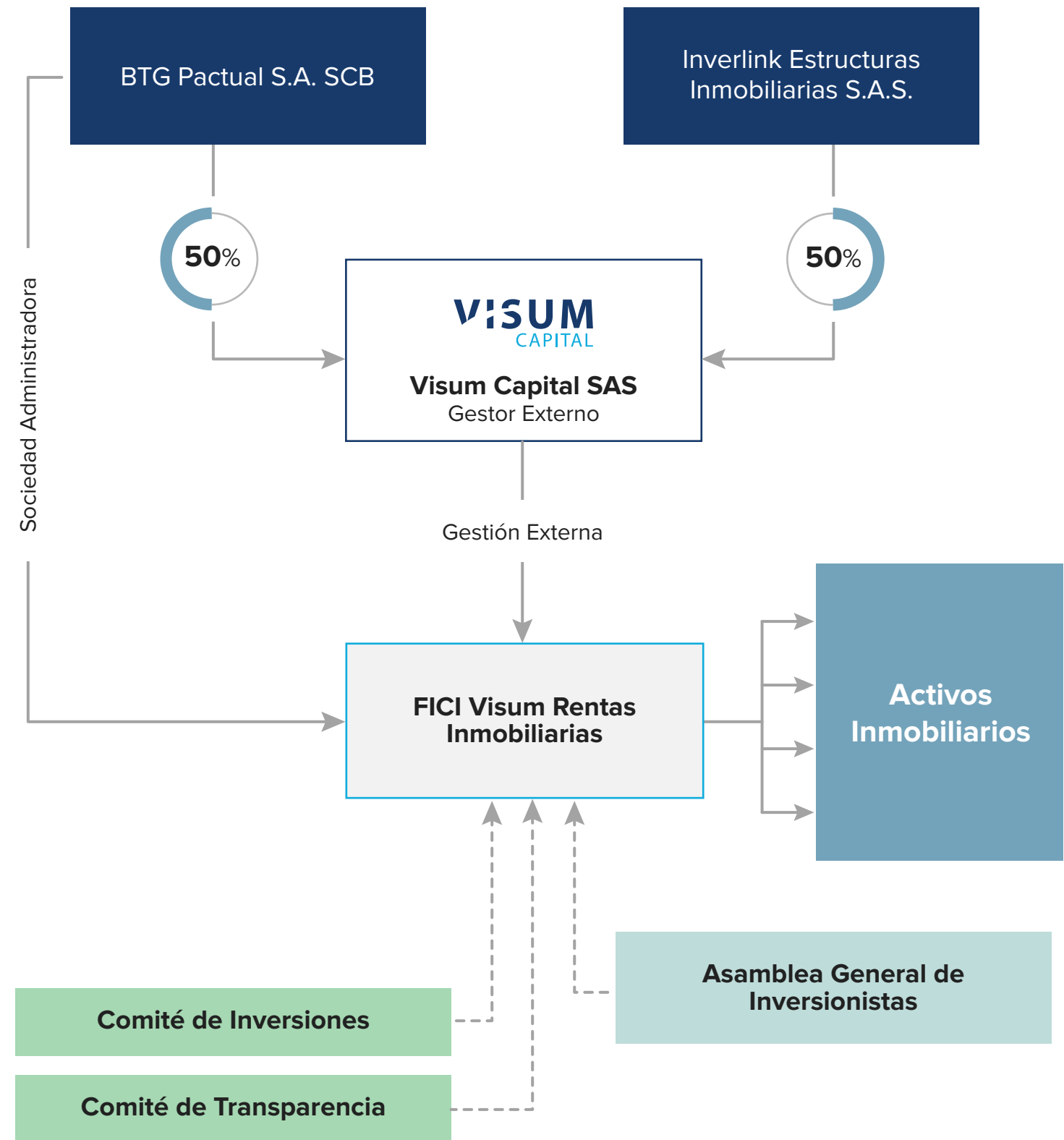
4. Sostenibilidad

Sostenibilidad: Como se mencionó en la sección anterior, hemos venido desarrollando e invirtiendo en nuevas estrategias de sostenibilidad en los activos e inversiones del fondo y en los procesos de gestión de estas. Hacia adelante, el fondo seguirá apostando por mejorar estándares y procesos, así como continuar certificando los proyectos nuevos, y a largo plazo apostar por una estrategia de decarbonización.

08. Gobierno Corporativo

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

08.1 Estructura FICI



08.2 Sociedad Administradora

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



Remuneración

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

08.3 Comité de Inversiones

5 Miembros principales:

Juan Rafael Pérez	Juan Hinestrosa	Bruce Mac Master	Mauricio Saldarriaga	Pablo Navas Sáenz de Santamaría
CEO BTG Pactual Colombia	Head de Real Estate BTG Pactual Colombia	Presidente de la ANDI	CEO de Inverlink	Independiente
Más de 25 años de experiencia en banca privada y corporativa.	Más de 20 años de experiencia en el sector inmobiliario.	Más de 20 años de experiencia en banca de inversión. Ha pertenecido a Juntas Directivas de importantes empresas a nivel nacional.	Más de 20 años de experiencia en banca de inversión local e internacional.	Ex-Rector de la Universidad de los Andes. Ha pertenecido a Juntas Directivas de importantes empresas a nivel nacional.

4 Miembros suplentes:

Felipe Peláez	Santiago Pardo	Felipe Encinales	Gonzalo Sarmiento
Head de crédito BTG Pactual Colombia	Head de Client Business BTG Pactual	Socio Fundador de Inverlink	Socio Fundador de Cumbre
Más de 10 años de experiencia en fondos de inversión.	Más de 20 años de experiencia en el sector financiero.	Más de 30 años de experiencia en banca de inversión.	Más de 30 años de experiencia en construcción.

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.

08.4 Comité de Transparencia

3 Miembros principales:

Global Seguros de Vida SA	Fondo de Pensiones y Cesantías Porvenir	Alfredo Ángel (Independiente)
---------------------------	---	-------------------------------

Funciones principales:

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

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

08.5 Asamblea de Accionistas

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



08.6 Gestor Externo

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

Con el propósito de alinear intereses con los inversionistas, el Gestor Externo (o vinculados del mismo o de sus accionistas) es inversionista del FICI con una participación del 17,36% en el patrimonio del FICI Visum Rentas Inmobiliarias al cierre del 2021.

Remuneraciones:

Comisión de Gestión	1,7% E.A.	del valor patrimonial del Fondo, con un esquema de descuentos de acuerdo con el monto invertido.
Comisión de Estructuración	1,5% una única vez	sobre el aporte inicial de cada inversionista, diferida en 20 años, lo que equivale a 0,075% anual

Descuento en comisión de gestión

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

08.7 Equipo Gerencial

Gestor Externo Visum Capital



Felipe Encinales | CEO

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



Anuar Pérez | CIO

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



Alexandra Ortegón | VP Gestión de Activos

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



Catalina García | VP Relación con Inversionistas

Ingeniera Industrial Universidad Javeriana. Especialista en Finanzas Universidad de los Andes. Vicepresidente en Inverlink Estructuras Inmobiliarias durante 8 años. Real Estate Subregión Head en Citigroup para Colombia, Venezuela, Centro América y el Caribe. Mas de 20 años de experiencia en Real Estate.



Felipe Ortega | Director de Inversiones

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



Alejandra Sánchez | Asociada

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



Santiago Velez | Subgerente Gestión de Activos

Ingeniero Administrador Universidad Nacional Medellín. Analista Senior Inmobiliario en BTG Pactual Colombia durante 5 años.



Juan Camilo Montoya | Asociado

Ingeniero Financiero Universidad EIA. Analista de Fund Services en BTG Pactual Colombia durante 2 años.



Karen Correa | Analista

Financiera de la Universidad del Rosario. Analista de Inversiones en Inverlink Estructuras Inmobiliarias durante 1 año.



Santiago López | Analista

Economía y Finanzas Universidad EAFIT. Practicante Real Estate- BTG Pactual Colombia 2021-1. Analista de Banca de Inversión ONEtoONE Corporate Finance durante año y medio.



09. Catálogo de Activos

09.1 Activos Segmento Industrial



CEDI Tocancipá

Área arrendable 37,993 m²

Participación FICI VISUM 100%



Dirección
Parque Industrial Buenos Aires,
Tocancipá

Cundinamarca

[Ver ubicación](#)



Lógica II

Área arrendable 31,736 m²

Participación FICI VISUM 49%



Dirección
Autopista Medellín Vía Siberia Km.4,
Tenjo

Cundinamarca

[Ver ubicación](#)



CEDI Sibaté

Área arrendable 20,670 m²

Participación FICI VISUM 100%



Dirección
Km 2 vía Sopo Canavita, Sibaté

Cundinamarca

[Ver ubicación](#)



Bodegas- Zona Franca de Occidente

Área arrendable 17,012 m²

Participación FICI VISUM 100%



Dirección
Avenida Troncal de Occidente 20-85,
Mosquera

Cundinamarca

[Ver ubicación](#)





Celta Lote I

Área arrendable 4,108 m²

Participación FICI VISUM 100%

Dirección
Km 7 Autopista Medellín Bogotá

Cundinamarca

Ver ubicación



Celta Lote II

Área arrendable 3,580 m²

Participación FICI VISUM 100%

Dirección
Km 7 Autopista Medellín Bogotá

Cundinamarca

Ver ubicación



Data Centers ZF

Área arrendable 1,020 m²

Participación FICI VISUM 75%

Dirección
Carrera 106 # 15 - 25

Cundinamarca

Ver ubicación



La Cofradía

Área arrendable 49,246 m²

Participación FICI VISUM 100%

Dirección
Kilómetro 4.6 vía Funza - Cota, Funza

Bogotá

Ver ubicación



Bodegas Almacenamiento

Área arrendable 4,814 m²

Participación FICI VISUM 100%

Dirección
Carrera 65 A # 18 Urb. Centro Industrial

Bogotá

Ver ubicación



CEDI Yumbo

Área arrendable 22,888 m²

Participación FICI VISUM 100%

Dirección
Yumbo, Valle del Cauca

Valle del Cauca

Ver ubicación



Lotes Zona Franca de la Candelaria I-I

Área arrendable 5,630 m²

Participación FICI VISUM 100%

Dirección
ZF Candelaria

Cartagena

Ver ubicación



Bodegas- Zona Franca de la Candelaria II

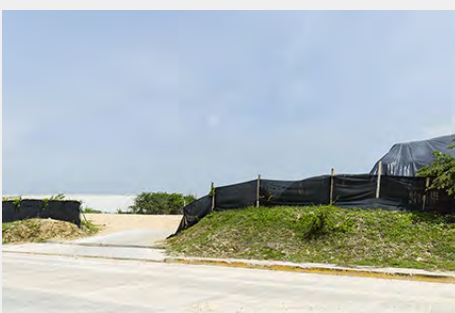
Área arrendable 14,171 m²

Participación FICI VISUM 83,5%

Dirección
Vía Mamonal Km 9, Cartagena

Cartagena

Ver ubicación



Lotes Zona Franca de la Candelaria I-II

Área arrendable 6,040 m²

Participación FICI VISUM 100%

Dirección
ZF Candelaria

Cartagena

Ver ubicación



09.2 Activos Segmento Oficinas



Titán Centro Empresarial

Área arrendable 7,169 m²

Participación FICI VISUM 50%

Dirección Carrera 72 No. 80-94

Bogotá

Ver ubicación



Edificio Terranova 93

Área arrendable 6,460 m²

Participación FICI VISUM 100%

Dirección Calle 93 N 19 -54

Bogotá

Ver ubicación



Edificio Punto 99

Área arrendable 5,104 m²

Participación FICI VISUM 100%

Dirección Carrera 11A No 98-50

Bogotá

Ver ubicación



Call Center ZF

Área arrendable 4,262 m²

Participación FICI VISUM 100%

Dirección Carrera 106 N 15A-25 IN 123

Bogotá

Ver ubicación



Centro de Negocios Calle 125

Área arrendable 3,810 m²

Participación FICI VISUM 100%

Dirección Carrera 9 No. 125-30

Bogotá

Ver ubicación



Edificio 14x97

Área arrendable 2,422 m²

Participación FICI VISUM 100%

Dirección Carrera 14 No. 97-63

Bogotá

Ver ubicación



Centro Internacional de Negocios

Área arrendable 1,972 m²

Participación FICI VISUM 100%

Dirección Calle 93B No. 17-25/49

Bogotá

Ver ubicación



Edificio Calle 97

Área arrendable 1,493 m²

Participación FICI VISUM 100%

Dirección Calle 97 No 13-14

Bogotá

Ver ubicación



Oficinas Cra 7

Área arrendable 475 m²

Participación FICI VISUM 100%

Dirección Carrera 7 # 71 - 52 Torre B Piso 15

Bogotá

Ver ubicación





Ofi7 Centro Empresarial

Área arrendable 3,007 m²

Participación FICI VISUM 50%

Dirección Carrera 42 # 5 Sur –141

Medellín

Ver ubicación



Ofi7 II Centro Empresarial

Área arrendable 2,364 m²

Participación FICI VISUM 100%

Dirección Carrera 42 # 5 Sur –141

Medellín

Ver ubicación



Oficinas Tranvía Plaza

Área arrendable 5,279 m²

Participación FICI VISUM 100%

Dirección Calle 48 No. 40 - 14

Medellín

Ver ubicación

09.3 Activos Segmento Comercial



Titán Centro Comercial

Área arrendable 11,694 m²

Participación FICI VISUM 100%

Dirección Carrera 72 No. 80-93

Bogotá

Ver ubicación



Local El Dorado - Corona

Área arrendable 5,844 m²

Participación FICI VISUM 100%

Dirección Av. Calle 26 No 86-84

Bogotá

Ver ubicación



Centro Comercial Multidrive

Área arrendable 3,376 m²

Participación FICI VISUM 100%

Dirección Carrera 59 No 152B -6

Bogotá

Ver ubicación



Locales Hermes

Área arrendable 955 m²

Participación FICI VISUM 100%

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

Bogotá

Ver ubicación

09.4 Activos Segmento Especializado



Livinn 18

Área arrendable 7,443 m²

Participación FICI VISUM 73,5%



Dirección
Carrera 4 No. 17 - 67

Bogotá

 Ver ubicación



Livinn 21

Área arrendable 7,009 m²

Participación FICI VISUM 73,5%



Dirección
Carrera 4 No. 20 - 51

Bogotá

 Ver ubicación





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

Contacto:

Catalina García Quintana

VP Relación con Inversionistas

catalina.garcia@visumcap.com

Santiago López Giraldo

Analista Relación con Inversionistas

santiago.lopez@visumcap.com