

**VISUM**  
CAPITAL

Informe  
**Anual**  
**2023**



**CEDI Future**

Área arrendable **93,500 m<sup>2</sup>**

Participación  
FICI VISUM **100%**

Cundinamarca



*En memoria*

**Felipe Encinales Silva** (1948-2023)

*CEO Visum Capital*

En 2023 lamentamos la partida de nuestro líder y amigo Felipe Encinales, quien no solo fue nuestro CEO, sino un ejemplo de pasión por la vida y el trabajo, dejando un legado que seguirá inspirando a todos dentro de la organización.

Su vida estuvo marcada por una extraordinaria fortaleza y una calidad humana excepcional, destacando su empatía, generosidad y cercanía, cualidades que nos inspiraron a enfrentar los desafíos más difíciles y salir fortalecidos de ellos. Aquellos que tuvieron el privilegio de conocerlo y compartir con él, pudieron ver como aprovechaba cualquier excusa para hacer algo que a veces damos por sentado: vivir. Mediante charlas con el equipo o irradiando ánimo en los momentos de incertidumbre, logró recordarnos que nuestra existencia se construye en el día a día y en la manera en la que nos relacionamos con los demás para sacar adelante proyectos conjuntos.

En su ausencia recordamos que, detrás de todo el trabajo o el esfuerzo, es nuestro carácter y nuestra personalidad la que destaca y se queda en el corazón de las personas, enseñándonos que los buenos resultados debían desarrollarse a la par de nuestro espíritu. Además, fue un firme defensor de la honestidad y la transparencia, inculcando en nuestra cultura organizacional el siguiente pilar: "la mejor excusa es la verdad". Con todas estas enseñanzas, muchos de nosotros enfrentamos conversaciones difíciles con representantes de diversos sectores, siempre manteniendo la integridad y el orgullo.

Aunque pronto se cumplirá un año desde su partida, el espíritu de Felipe seguirá vivo en su familia y en cada uno de quienes tuvimos el privilegio de trabajar a su lado. En Visum Capital, honraremos su memoria diariamente, tanto en nuestras acciones personales como en nuestro compromiso profesional. Seguiremos inspirándonos en su ejemplo, manteniendo los más altos estándares de profesionalismo, excelencia y ética en todo lo que hacemos. Gracias por creer en cada uno de nosotros

**Este Informe está escrito en su memoria.**

## Palabras CEO - VISUM CAPITAL (Gestor Externo FICI Visum)

### Estimados inversionistas, socios y clientes:

El 2023 fue un año donde logramos superar unos retos grandes de costo de capital pero que además se convierte en un punto de inflexión de años muy complejos desde la pandemia a un futuro muy positivo gracias a los indicadores y el portafolio fortalecido con el que quedamos después de estos años.

Empezamos el año con tasas de interés sobre el 15.7% en el Fondo, multiplicando el gasto de deuda del Fondo por más de 1.5 veces en el año. Además, con nuestro proyecto más ambicioso en construcción: un centro de distribución de más de 93,500 m<sup>2</sup>, con una inversión cercana a los COP 375,000 millones. Para evitar mayores gastos financieros y reducir nuestra deuda, logramos desinvertir más de COP 140,000 millones. Esa desinversión representa alrededor del 8% de nuestro portafolio, lo que nos ubica cómo uno de los más exitosos en esa estrategia y nos permitió reducir 270 pbs de nuestra deuda en ese momento. El CEDI Falabella cerró el año en línea con nuestro cronograma de obra y representará en el 2024 un 20% de crecimiento en los ingresos mensuales y un perfeccionamiento de nuestra tesis de inversión de contar con una especialización en el segmento industrial y logístico con cerca del 64% del total del portafolio.

En nuestra estrategia de sostenibilidad, cerramos el año con certificaciones ambientales en más del 30% del total del portafolio. De igual forma, continuamos afianzando el liderazgo que tenemos este frente con acciones cómo la culminación del programa (GRIP) “Green Pathways for Real Estate Institutional Portfolios” liderada por el IFC. Este programa no solo nos deja con una hoja de ruta para adelantar un plan de descarbonización del portafolio, sino que nos ha convertido en un referente a nivel regional, al ser la primera compañía a nivel global que finaliza esta iniciativa.

En el 2023 VISUM Capital cumplió sus primeros tres años después de la fusión que le dio vida. En esos años nos dedicamos a maniobrar en la tormenta creada por el COVID. Nuestro objetivo desde ese momento fue no solo tomar las decisiones correctas para proteger el portafolio de nuestros inversionistas sino también planear para que unan vez pasara la tormenta, saliéramos fortalecidos. En ese entorno de dificultades nunca vistas en nuestro gremio en el país, logramos entregamos rentabilidades positivas y distribuciones a nuestros inversionistas. Y en efecto, salimos mejores fortalecidos de la tormenta. Con un portafolio que pasó de 46% a 64% del portafolio en activos logísticos e industriales, hoy el activo más apetecido en el país con rentas creciendo solo el año pasado hasta 30% en algunos casos. Además, logramos mantener nuestro LTV por debajo del 35% y logramos crecimientos en los ingresos de arrendamiento a niveles muy superiores a la inflación. Somos referentes en nuestra estrategia de sostenibilidad. Tenemos un Cap Rate implícito de nuestro portafolio del 8% para el 2024, lo que representa mayor capacidad de distribución y de apreciación futura para nuestros inversionistas. Ese es el Visum 2024 que continúa con su senda de crecimiento para los siguientes años.

Antes de cerrar este saludo, quiero mencionar sentidamente a nuestro socio fundador y presidente de Visum hasta su partida, Felipe Encinales Silva, de quien nos despedimos en el 2023. Felipe nos dejó un gran legado que buscaremos honrar con nuestras acciones diarias.

Cordial saludo,

**ANUAR PÉREZ ESCAF**



## El Fondo

### Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Visum Rentas Inmobiliarias

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

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

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

En la actualidad, el FICI Visum Rentas Inmobiliarias se ha consolidado en el top 5 de los fondos inmobiliarios en Colombia al administrar COP\$1,76 billones en activos, destacándose en el país por su amplia diversificación en términos geográficos y de arrendatarios, y ofreciendo al mercado un portafolio equilibrado de activos inmobiliarios de más de 280 mil m2 de GLA distribuidos en diferentes segmentos tales como comerciales, industriales y logísticos, oficinas y especializados.

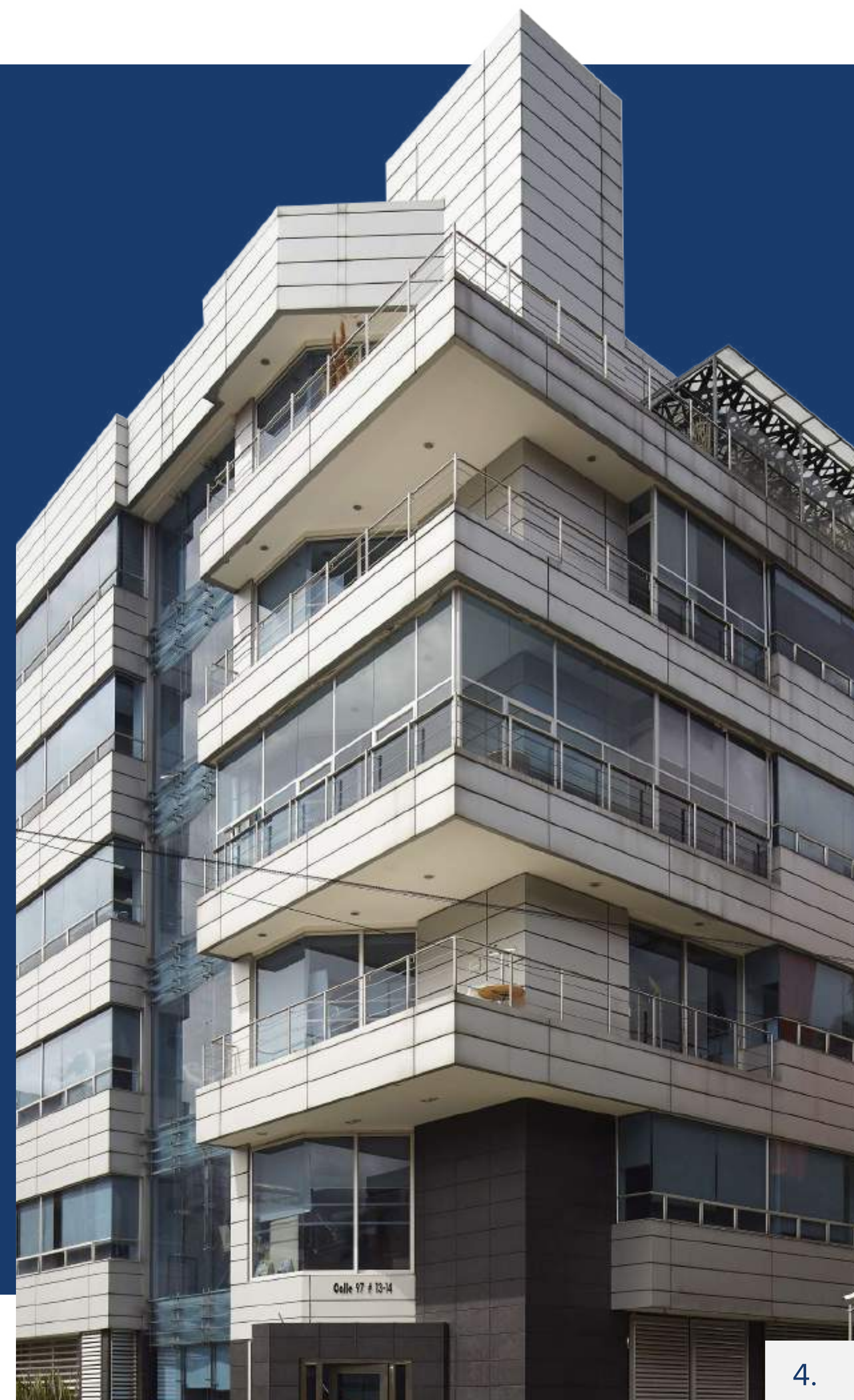
## El Gestor Externo

### 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.



# TABLA DE **CONTENIDO**



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

pag. **6**



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

pag. **10**



**03.** **Unidades** de  
participación

pag. **14**



**04.** **Gestión** del  
portafolio

pag. **19**



**05.** **El camino**  
hacia **2024**

pag. **26**



**06.** **Gobierno**  
corporativo

pag. **28**



**07.** **Catálogo**  
de **activos**

pag. **35**

# 01. Principales Cifras

del **FICI Visum** Rentas Inmobiliarias



# 2023: AÑO DE INFLEXIÓN DEL FICI VISUM

El 2023 se desarrolló cómo un año lleno de grandes avances para el FICI Visum, aún en medio de los retos que se presentaron y particularmente en medio de un entorno inflacionario. Así, se observaron resultados positivos en varios de los indicadores, dónde se destacan:

**1.** La tasa de renovación del 90% o cerca de 110.000 m<sup>2</sup> de los contratos de arriendo que tenían vencimientos dentro del año y que representaban cerca del 30% del total del GLA del portafolio.

**2.** La colocación de espacios vacantes que superó los 40.000 m<sup>2</sup>, con incrementos importantes en el valor del canon sobre todo en el segmento industrial y logístico y que en adición a las renovaciones de espacios permitieron tener menores niveles de vacancia a lo largo del año.

**3.** Se materializó un plan de desinversiones estratégico que permitió disminuir el nivel de apalancamiento en medio de un mercado de tasas altas.

**4.** El avance de la construcción del CEDI Future, que se convertirá en uno de los activos más importantes del portafolio y que apalancará parte importante de los resultados del 2024.

**-8,7%**

**Vacancia frente al punto más alto en 2022**

~ 0% Segmento industrial y retail

**+13,3%**

**Incremento en rentas**

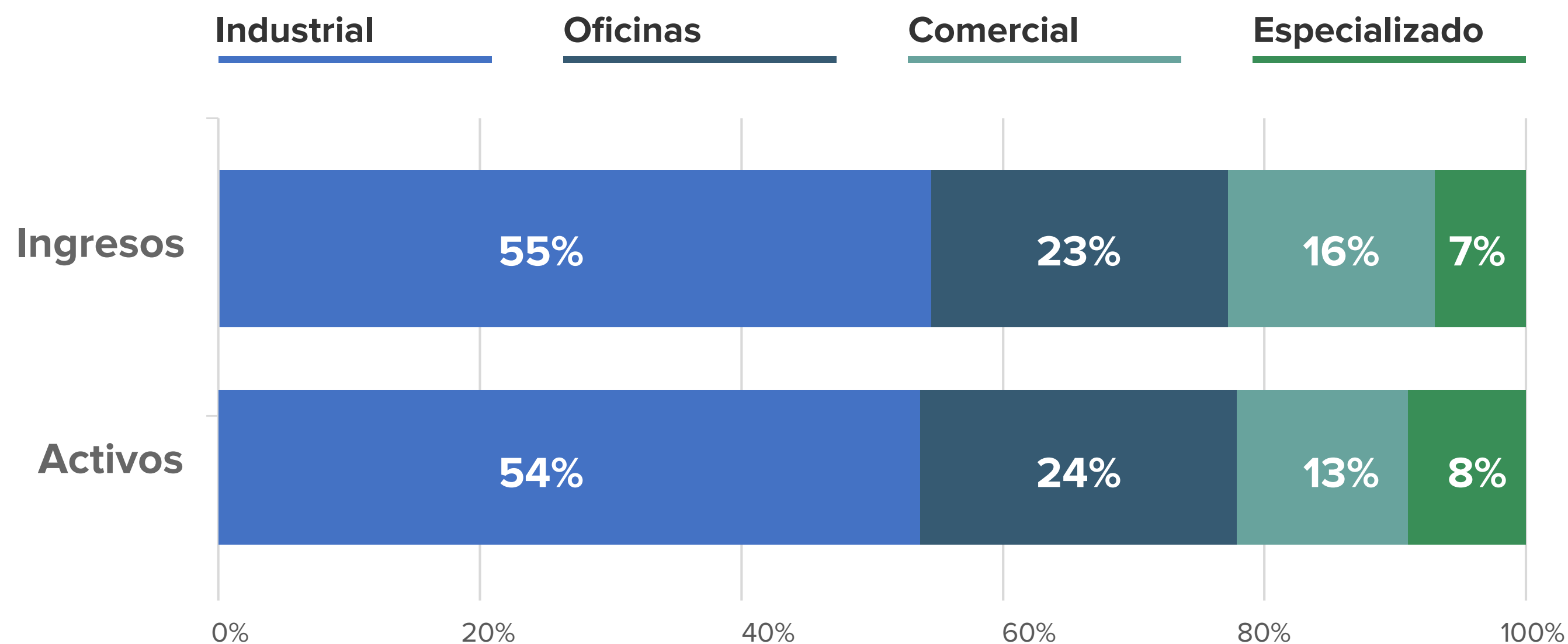
Desempeño sobresaliente segmento industrial

**+22%**

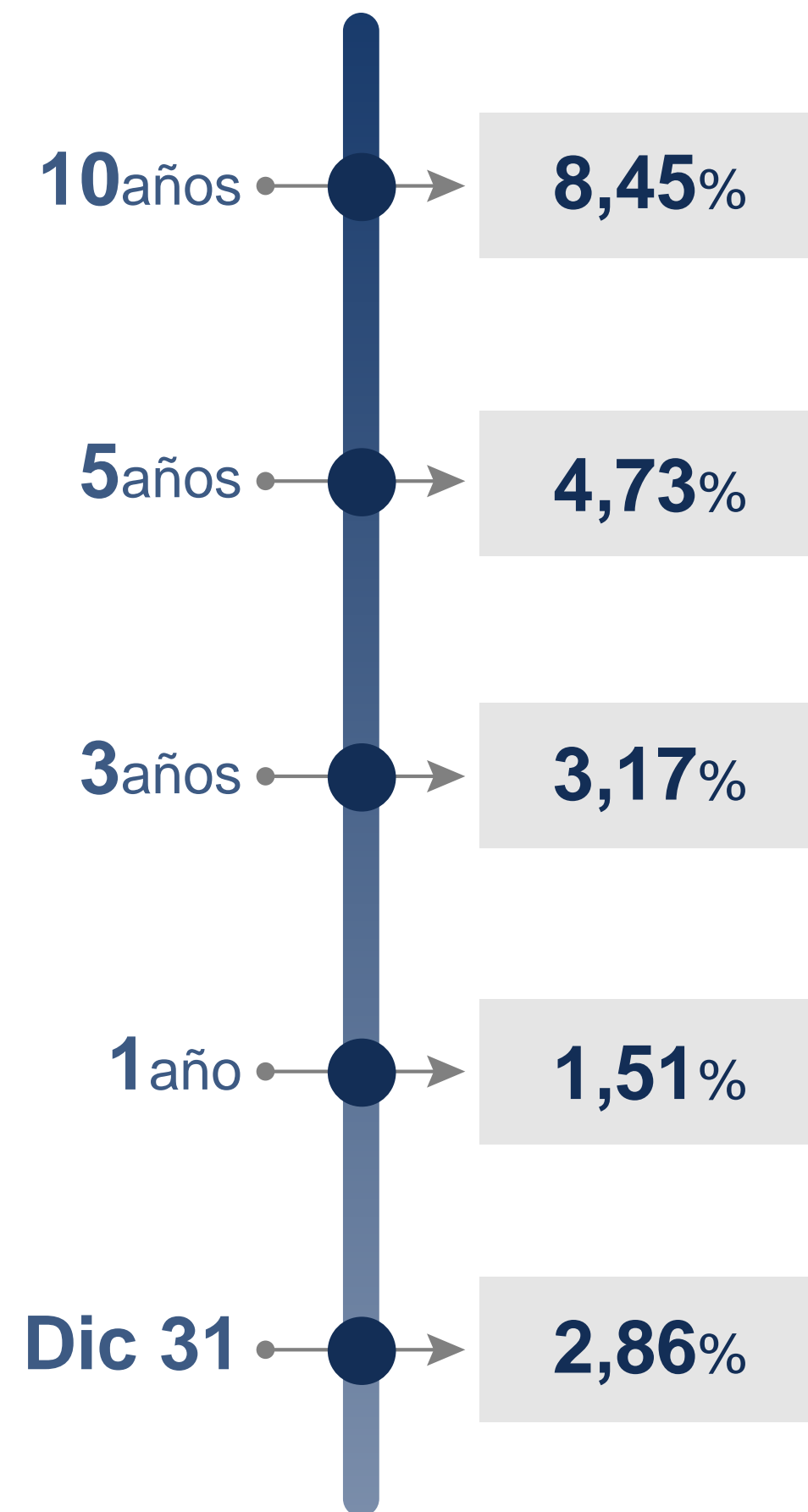
**Incremento en NOI**

Resultado de eficiencias en gastos

## Principales Cifras por Segmentos



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



\* 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 portafolio del FICI Visum se caracteriza por tener un portafolio de activos diversificados de alta calidad. Por un 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, 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, cercanas a las principales universidades de la ciudad. (Ver Sección: Catálogo de Activos).





### Activos por ciudad

Cundinamarca  
**46,1%**

Bogotá  
**41,2%**

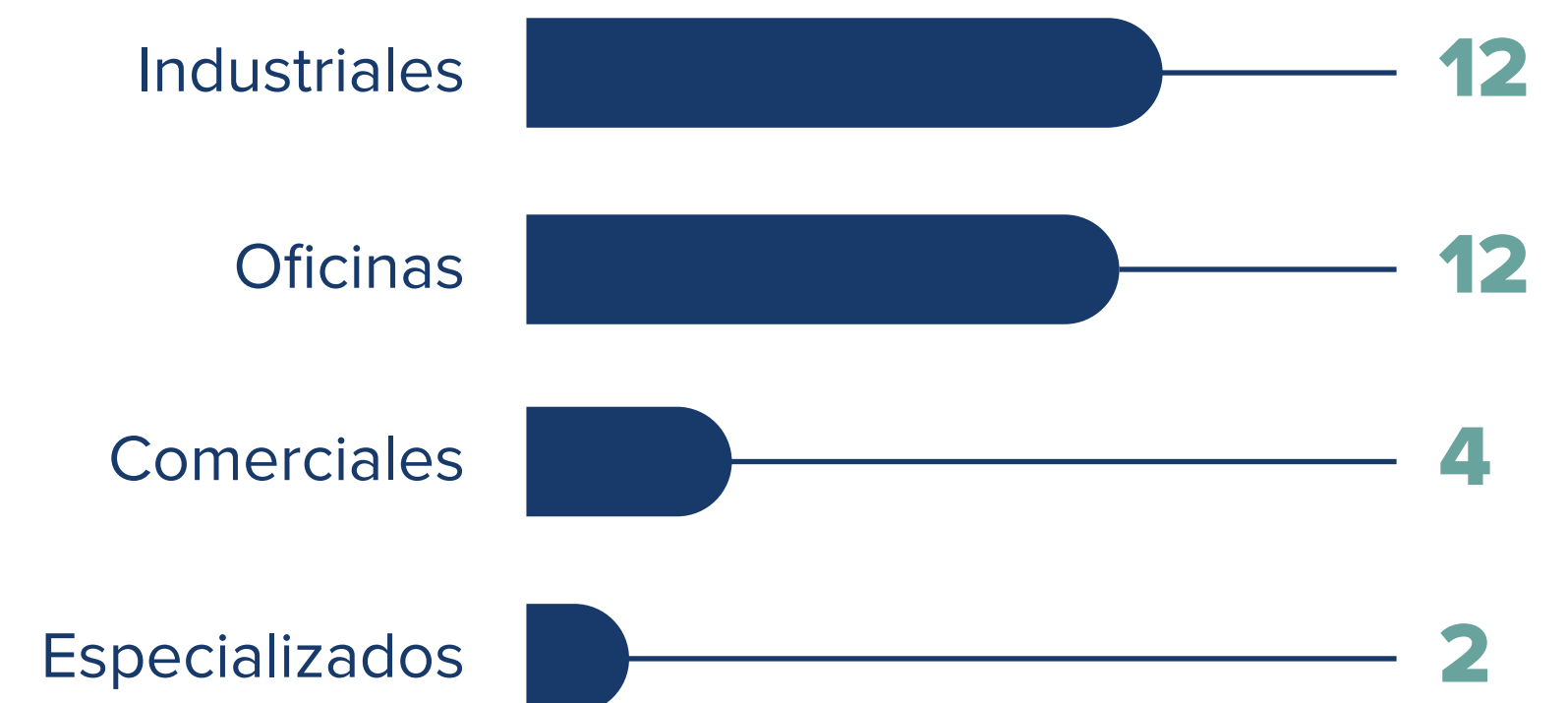
Medellín  
**5,5%**

Cali  
**5,2%**

Cartagena  
**2,0%**



### Activos **30**

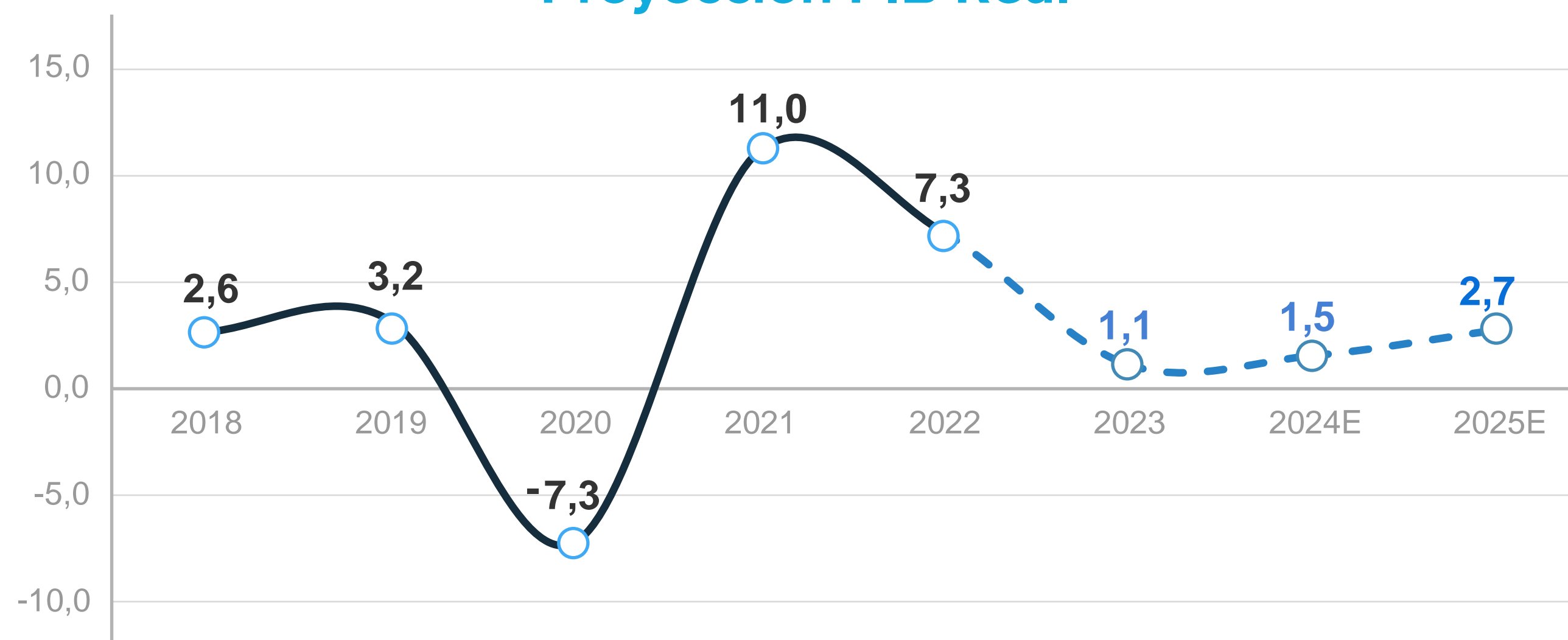


# 02 . Contexto macroeconómico y dinámica del sector



## 2.1 CONTEXTO MACROECONÓMICO

### Proyección PIB Real



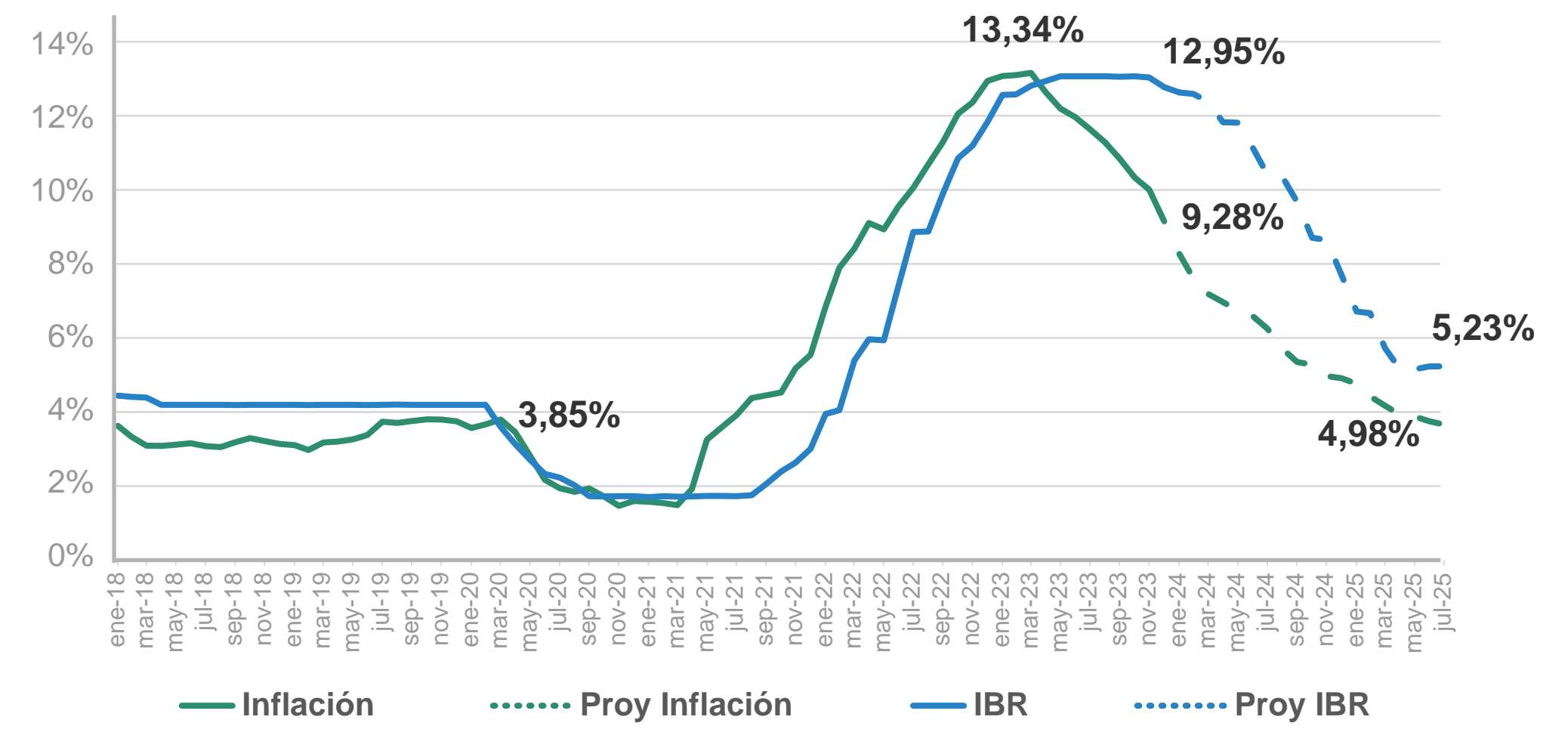
El 2023 fue un año de ajuste para la economía colombiana, en dónde la política monetaria contractiva buscó ponerle freno a los altos niveles de inflación que se presentaron. Lo anterior, al mismo tiempo en medio de un rebote de la actividad de la economía que se había presentado luego de la pandemia, pero que ya perdía impulso con unos menores niveles de consumo y con la inversión entrando en terreno negativo. Como resultado, el crecimiento de la economía estuvo alrededor del 1%, que contrasta de forma importante con el 7,3% alcanzado en 2022. No obstante, pese a lo anterior indicadores clave como el nivel de desempleo que cerró el 2023 en el 10% todavía no han presentado variaciones importantes.

Con respecto al 2024, los analistas y particularmente el área de investigaciones económicas de BTG Pactual, esperan que con mejores condiciones y con una senda de disminución de la inflación, el periodo de ajuste de la economía se de a un menor ritmo permitiendo mejores niveles de crecimiento de alrededor del 1,7%. Sin embargo, se deben monitorear de cerca ciertos riesgos como por ejemplo los posibles efectos de las reformas que viene tramitando y anunciando el Gobierno en materia laboral, de salud y pensiones.

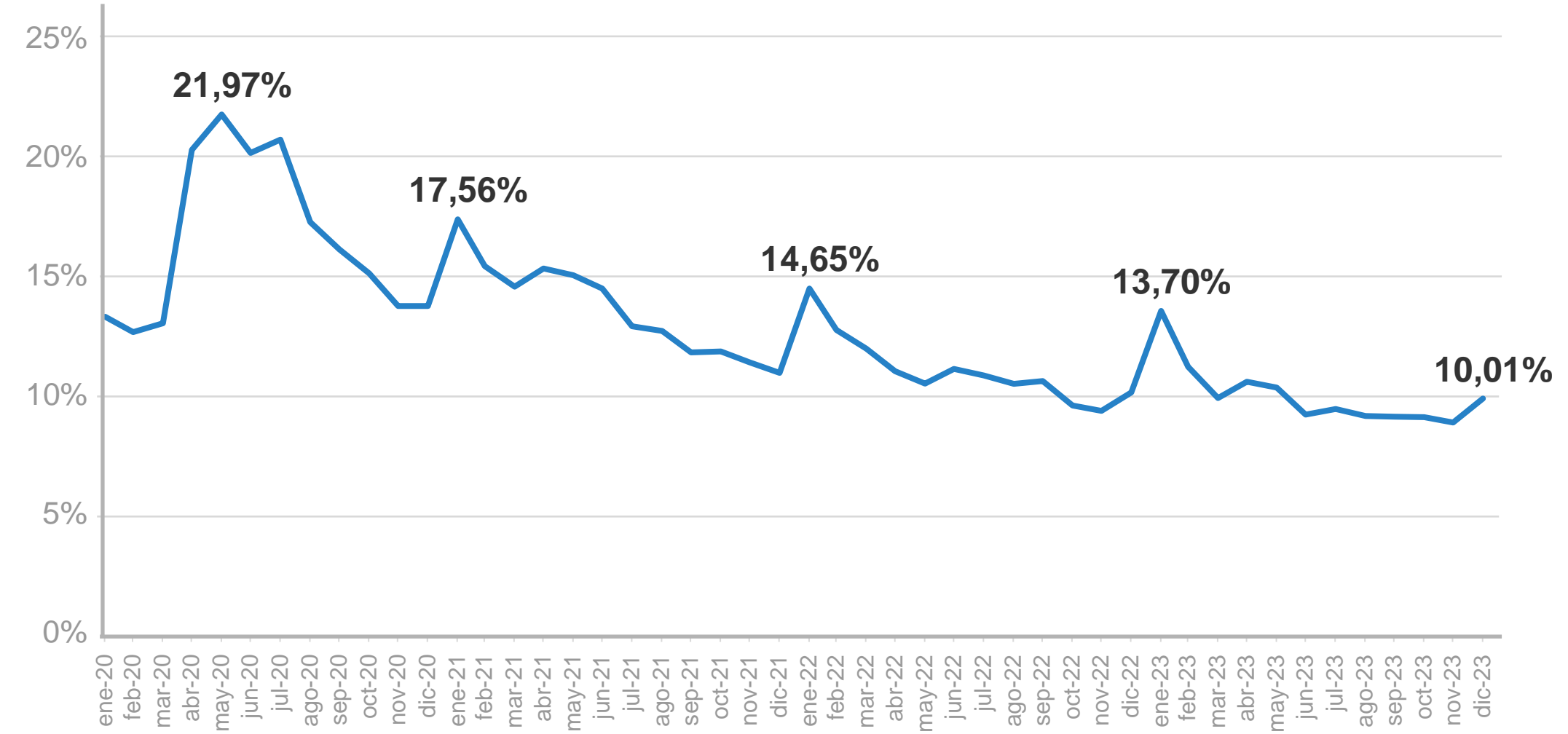


Los altos niveles de inflación que se observaron desde el 2022, llevaron a que solo hasta el cierre del primer trimestre del 2023 se presentara el “pico” máximo de inflación con una variación anual de 13,34% e iniciando el camino a la convergencia del rango meta (2%-4%). Así, aunque el ritmo y la velocidad no han sido los deseados, el cierre del 2023 logró quedar por debajo de los dígitos con 9,28%. Estos avances se consiguieron en gran medida por la acción del Banco de la República de incrementar las tasas de interés de intervención que alcanzó un nivel de 13,25%, dónde se mantuvo gran parte del año y solo bajó 25 pbs a 13% para el último mes del año. Desde el área de research de BTG Pactual, se espera que la inflación continúe el camino para aterrizar en un nivel de 4,98% al cierre del 2024 y en relación con la tasa de política monetaria se mantengan los recortes para terminar alrededor del 7,75%

## Proyecciones Tasa de Inflación / IBR



## Tasa de desempleo



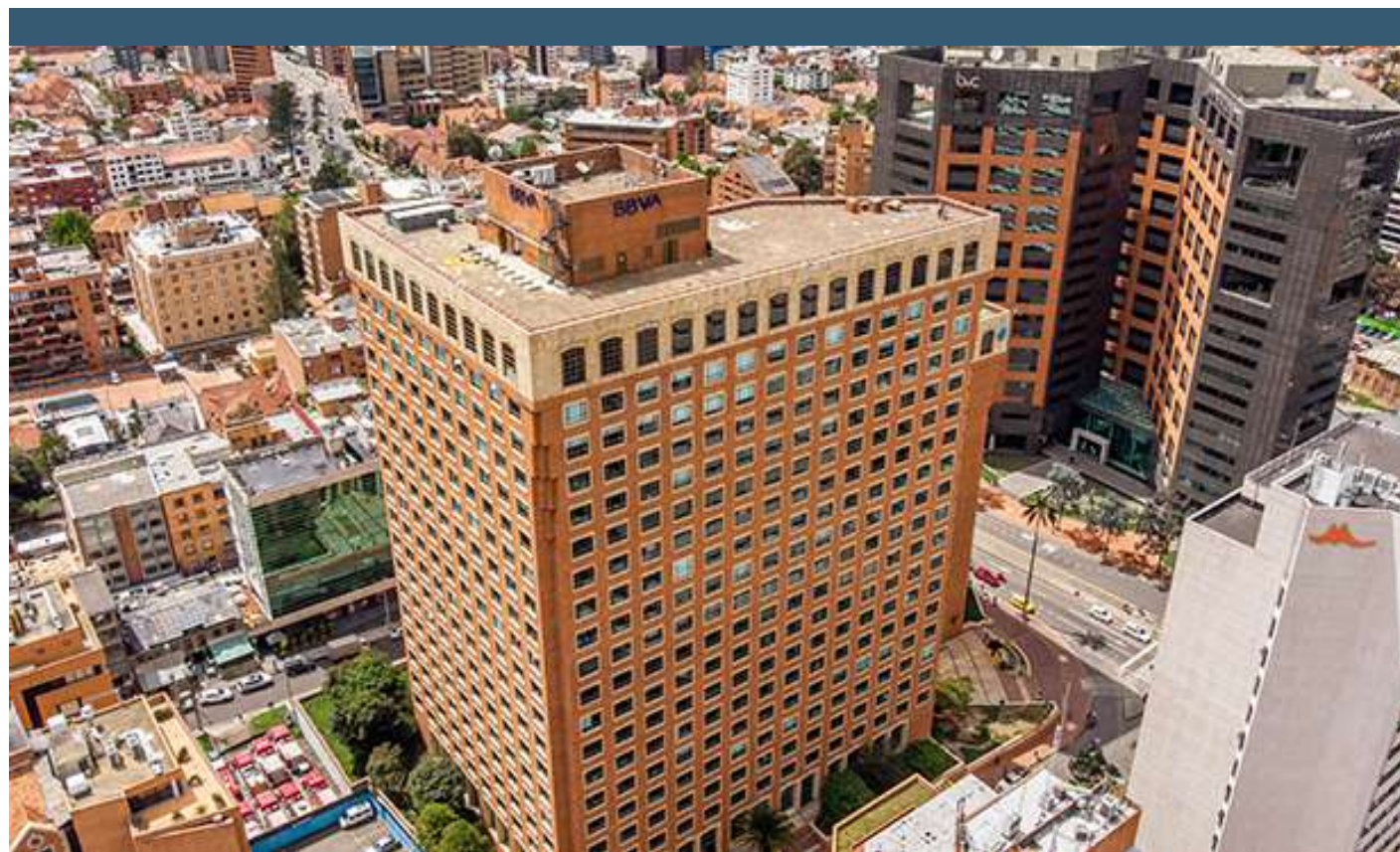
Cómo se mencionó anteriormente, en contraste con el contexto de desaceleración de la economía la tasa de desempleo ha mantenido un comportamiento positivo, alineado con el año anterior, aun aislando el efecto estacional. No obstante, es importante mencionar que debido a la rigidez y poca elasticidad de este mercado existe un rezago entre el estado de la actividad económica y el mercado laboral y por lo tanto va a ser una de las variables que se deben observar de cerca en 2024.

## 2.2 DINÁMICA DEL SECTOR

Como se mencionó anteriormente, el 2023 fue un año desafiante para los distintos sectores económicos en Colombia, y el sector inmobiliario no fue la excepción, especialmente en los mercados de oficinas y retail, los cuales se vieron más afectados por las secuelas de la crisis postpandemia. Sin embargo, al cierre de 2023 se evidenciaron comportamientos positivos para el sector, reflejados en la mejora de los niveles de vacancia, el aumento de precios y los niveles de absorción en el país.

**Oficinas** El cierre del año ha traído consigo perspectivas optimistas para el segmento de oficinas, observando cada vez más un aumento en el regreso de las personas a sus lugares de trabajo. No obstante, surge una notable incertidumbre en relación con los nuevos desarrollos en este sector, debido a los elevados niveles de tasas de interés y los costos de construcción en alza, factores que han propiciado un constante incremento en los precios y una oferta limitada a nivel nacional.

Como resultado de lo anterior, se ha generado un incremento en la ocupación de los activos y una mejora en los niveles de rentabilidad. En el caso específico de Bogotá, se han registrado tasas de vacancia del 9,7% en el cuarto trimestre de 2023 para activos de categoría A+ y A, presentando una disminución de 10 pbs frente al mismo periodo de 2022.



**Industrial** El 2023 mostró un impulso sostenido que se traduce en solidez sobre los principales indicadores. De esta forma, se destacan los resultados en la demanda de espacios, los niveles de precios de renta y las tasas de vacancia que se ubican en niveles históricamente bajos. Así mismo, la demanda se ha focalizado especialmente en bodegas con estándares de calidad elevados. No obstante, a pesar del sostenido aumento en la demanda, no se han observado nuevos desarrollos lo que explica en gran medida la presión que se ha experimentado en los precios de renta. A nivel nacional, los precios promedio de renta para bodegas se sitúan en \$22.000, con una tasa de vacancia promedio del 3,4%, en comparación con el 4,1% registrado en el cuarto trimestre de 2022. En Bogotá la vacancia para bodegas de clase A cerró en 1,5%, marcando un mínimo histórico en el mercado.



**Comercial** El 2023 fue un año bastante retador. El crecimiento del comercio electrónico llevó a los centros comerciales a crear nuevas estrategias para mejorar el tráfico en los mismos. Asimismo, como en los demás segmentos, la escasez de nuevos desarrollos ha contribuido al incremento en los precios del mercado y a una oferta limitada. En el caso específico de Bogotá, se observaron tasas de disponibilidad del 4,7%, en comparación con el 5,6% registrado en el cuarto trimestre de 2022.



03

# Unidades de participación



# 3.1 RENTABILIDAD

Para el cierre del año 2023, la rentabilidad del fondo se ubicó en 1,51% E.A. Frente a lo anterior, el desempeño y los avances alcanzados en los indicadores financieros y operativos del vehículo no se tradujeron en niveles más altos de rentabilidad en gran medida por el efecto de las tasas de interés y la finalización del proyecto del CEDI Future. En esa misma línea, la presión sobre la caja del fondo llevo a tener una distribución de 0,5%, inferior al 2% registrado el año anterior.

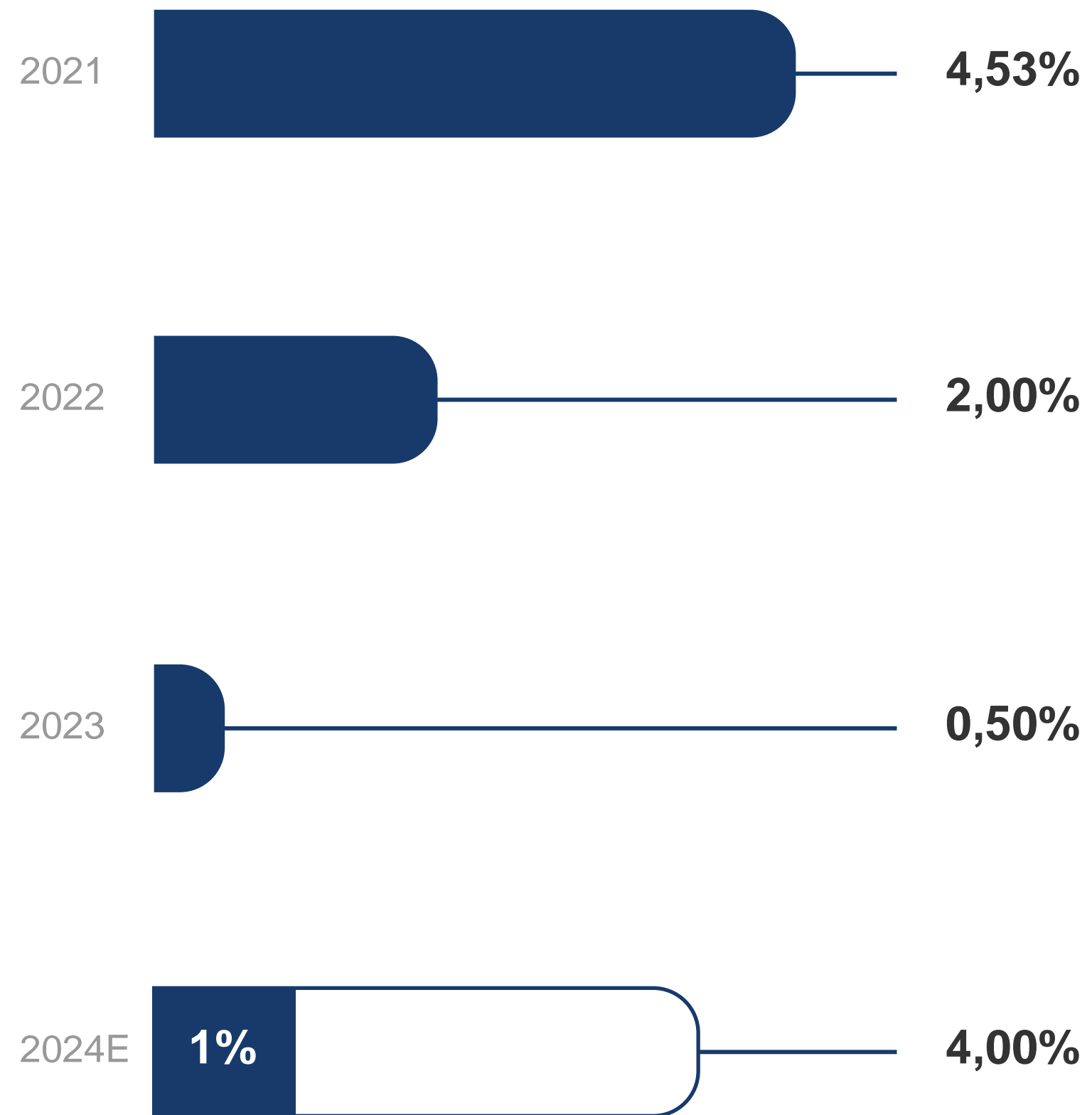
Rentabilidad\*\*



Por otro lado, en relación con las proyecciones y expectativas del Gestor, el 2024 va a ser un año con un cambio importante tanto en la rentabilidad como en las distribuciones esperadas. Sobre esto, la senda de convergencia de la inflación y su efecto en el desmonte de la política monetaria y las tasas de interés de la economía propiciarán un mejor entorno. Sumando a lo anterior, los avances en materia de ingresos producto de la indexación de los cánones de arrendamiento, el acierto en el registro de avalúos de los activos y menores niveles de vacancia alcanzados durante el 2023 y la entrada en operación del CEDI Future durante el primer trimestre de 2024 que adicionará cerca de un 20% los ingresos por arrendamientos explicarán los resultados obtenidos del 2024 en adelante. Por lo tanto, se espera que la rentabilidad termine en un rango entre el 9% y 11%, con una distribución de rendimientos de entre el 3,5% y el 4%. Con estos datos, el fondo estaría cerca del valor esperado de la rentabilidad de largo plazo, es decir, alrededor de IPC+6.

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

## Distribuciones FICI Visum



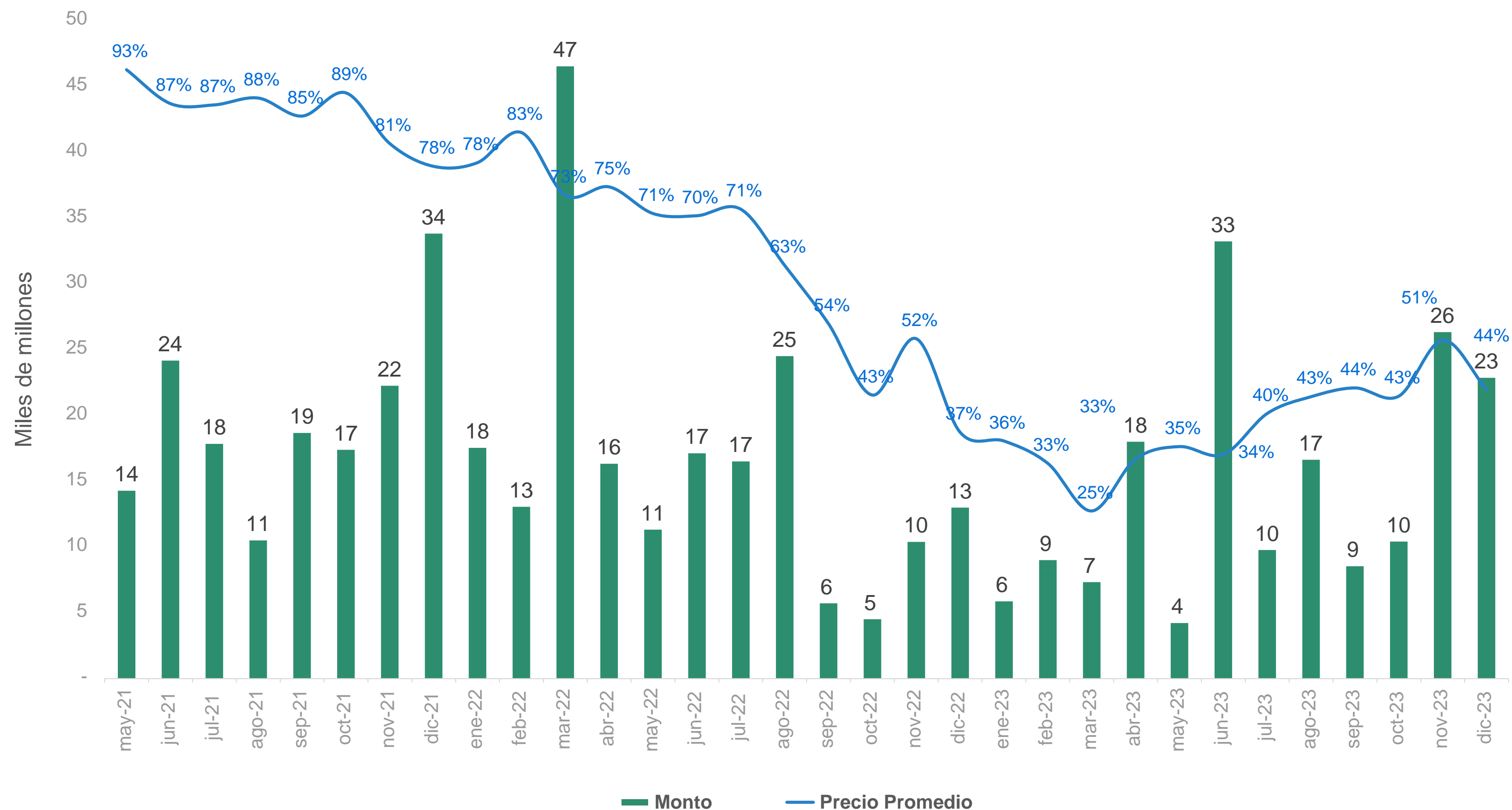
Es importante resaltar que el Fondo no actualiza el valor de los activos inmobiliarios de manera diaria con la UVR, es decir, no refleja un aumento en el valor de sus activos proporcional a la inflación, a pesar de que esta es la práctica común en el mercado de Fondos Inmobiliarios en el país. El Fondo solo realiza la actualización en el momento en que registra el resultado de los avalúos de manera anual para cada uno de sus activos inmobiliarios.



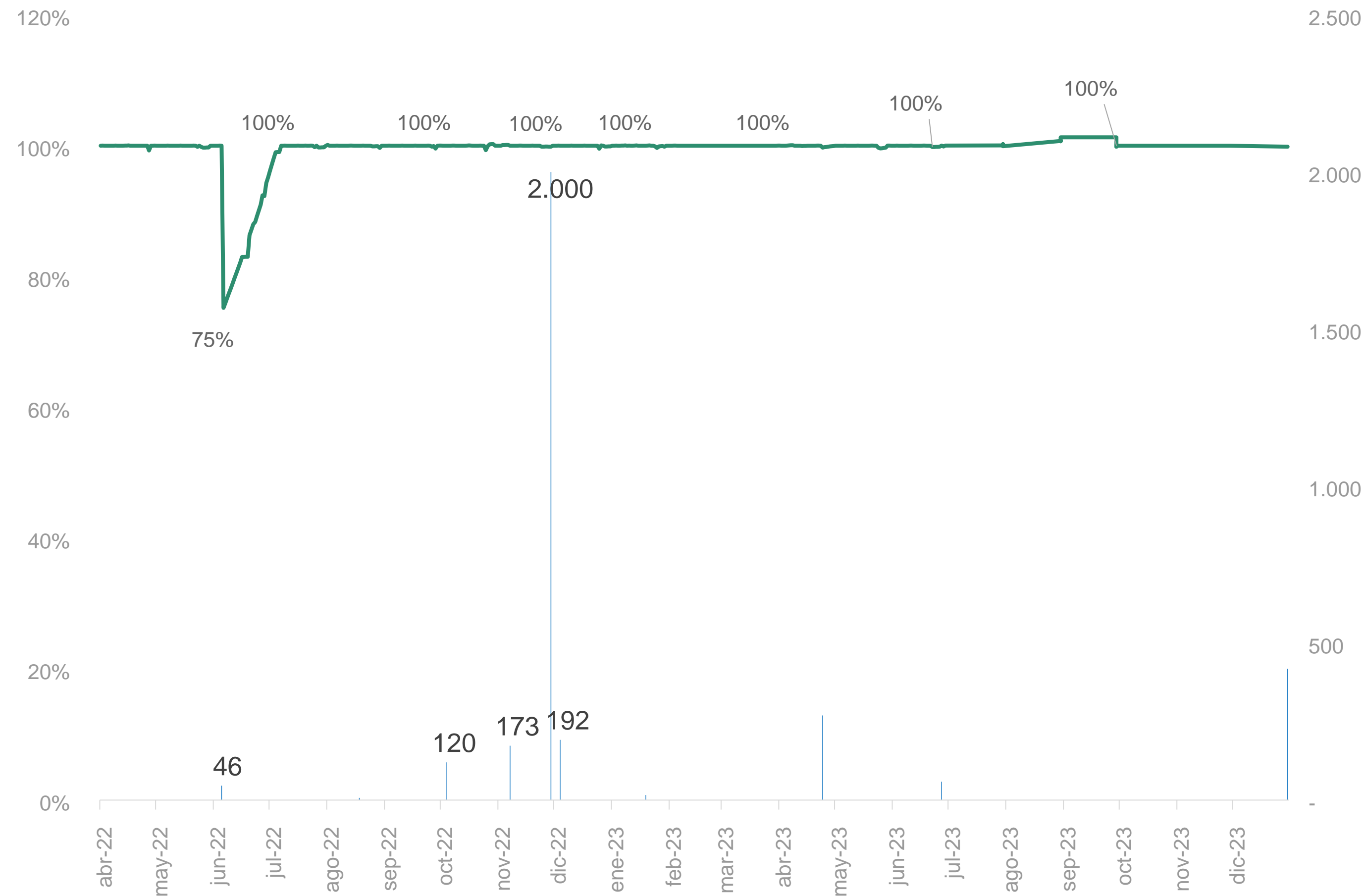
# 3.2 MERCADO SECUNDARIO

## Mercado Secundario - Principales Fondos Inmobiliarios

Durante 2023 el comportamiento del mercado secundario se caracterizó por los altos descuentos y bajos volúmenes de negociación en gran parte del año. En esta línea, el punto más bajo se alcanzó en marzo del 2023 con un precio promedio del 25% del valor patrimonial o valor NAV de los principales vehículos de inversión inmobiliarios listados. No obstante, a partir de ese punto el precio como % del valor del NAV mostró una recuperación importante cerrando el año en un valor cercano al 45%. Este aumento en los precios promedio de negociación estuvo acompañado de un aumento del volumen solo en la última parte del año.



## FICI Visum | Volumen y Precio



Los títulos del FICI Visum, han estado alineados con las condiciones de mercado con una baja liquidez y adicionalmente sin transacciones relevantes durante el 2023. Se espera que la perspectiva de una menor inflación y menores tasas de captación en instrumentos de renta fija se traduzcan en un mayor apetito por incorporación de activos alternativos y particularmente en vehículos inmobiliarios. De igual forma, se espera que el trabajo conjunto que se ha realizado en materia normativa resulte en la posibilidad de realizar modificaciones al reglamento que permitan aportar a la liquidez mediante la opción de realizar readquisición de unidades.

# 04. **Gestión** del portafolio



# 4.1 VACANCIA

La estrategia de mitigación del riesgo de vacancia durante el 2023 presentó resultados positivos en los dos frentes. Por un lado, sobre áreas vacantes se lograron cierres de contratos por un área total Arrendable (“GLA”) superior a los 40,000 m2 lo cual permitió que en promedio se observaran menores niveles de vacancia en comparación al año anterior. Por otro lado, en la renovación de contratos de arrendamiento que tenían vencimiento durante el presente año y que sumaban más del 30% del área total del portafolio, se alcanzó una tasa de renovación del 90%, que se traduce en un área de cerca de 110.105 m2, y aun así el área restante se colocó con nuevos arrendatarios.

En esa misma línea, con los contratos de arrendamientos firmados se logró un nivel de vacancia económica del portafolio de 7,64%, que se traduce en una reducción de 171 pbs frente a diciembre de 2021, una reducción de 42 pbs frente a diciembre de 2022 y una reducción de 39 pbs frente a septiembre 2023.

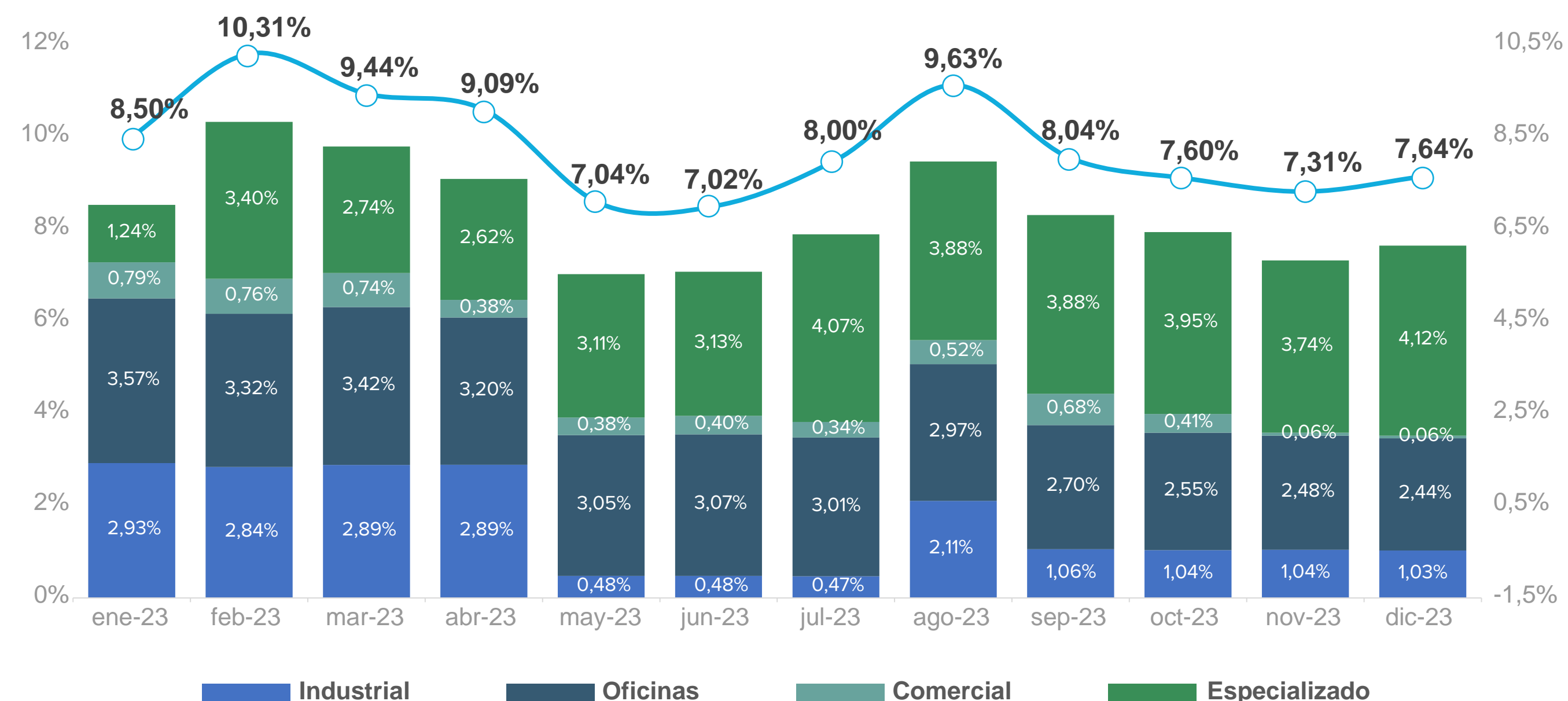
Desagregando estos resultados, se observa para el último trimestre del 2023 lo siguiente:

- En el segmento industrial la vacancia pasó de contribuir 1,06% en septiembre de 2023 a 1,03% en diciembre de 2023. Gran parte de ese resultado se explica por el importante aumento de la demanda de espacios y la oferta limitada. Por otro lado, se destaca la firma de un contrato de arrendamiento en el activo del Parque Industrial La Cofradía a Ransa Colombia S.A.S aun plazo cercano a 3 años y un espacio de 15.000 m2.
- En esa misma línea, en el segmento de oficinas en el último trimestre de 2023 se destaca la colocación de 190 m2 en Punto 99 con una duración del contrato de arrendamiento de 5 años. Lo anterior, llevó a que la contribución a la vacancia del portafolio pasara de 2,7% al cierre de septiembre de 2023 a 2,44% al cierre de diciembre 2023.
- Así mismo, en el segmento comercial o Retail la vacancia pasó de contribuir 0,41% en septiembre de 2023 a 0,06% en diciembre de 2023. Este resultado se debe principalmente a la colocación de 620 m2 en el C.C. Multidrive con una academia de idiomas, lo cual llevo a 0% la vacancia del activo.

~ 500 pbs de reducción en vacancia

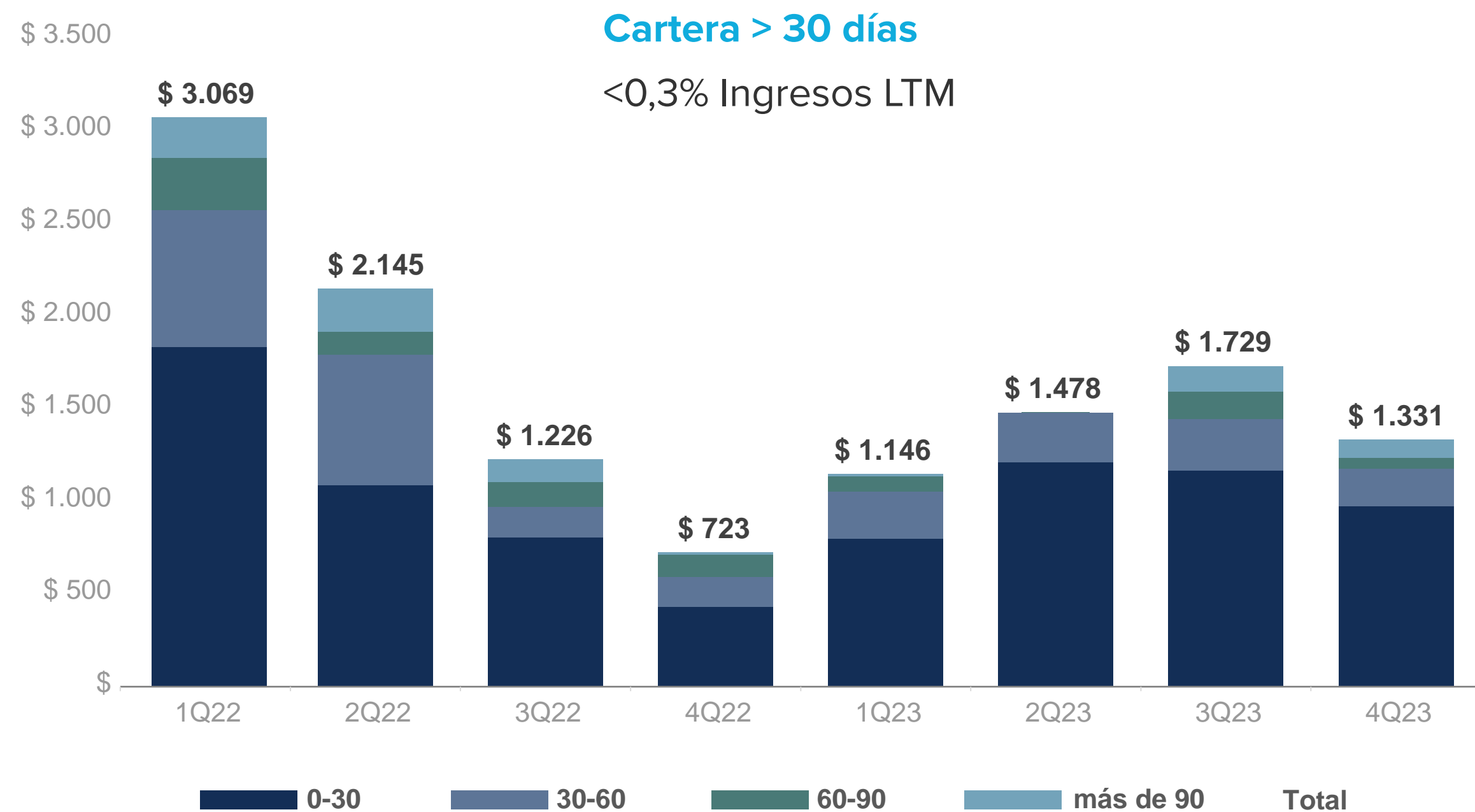
+40.000 m2 Colocados

+110.000 m2 renovados (90% del área con vencimientos en el 2023)



Todo lo anterior, ha estado acompañado por un aumento en el valor del canon de arrendamiento de los inmuebles que conforman el portafolio del Fondo, en muchos casos por encima del IPC.

## 4.2 CARTERA\*



\*Cifras en COP Millones

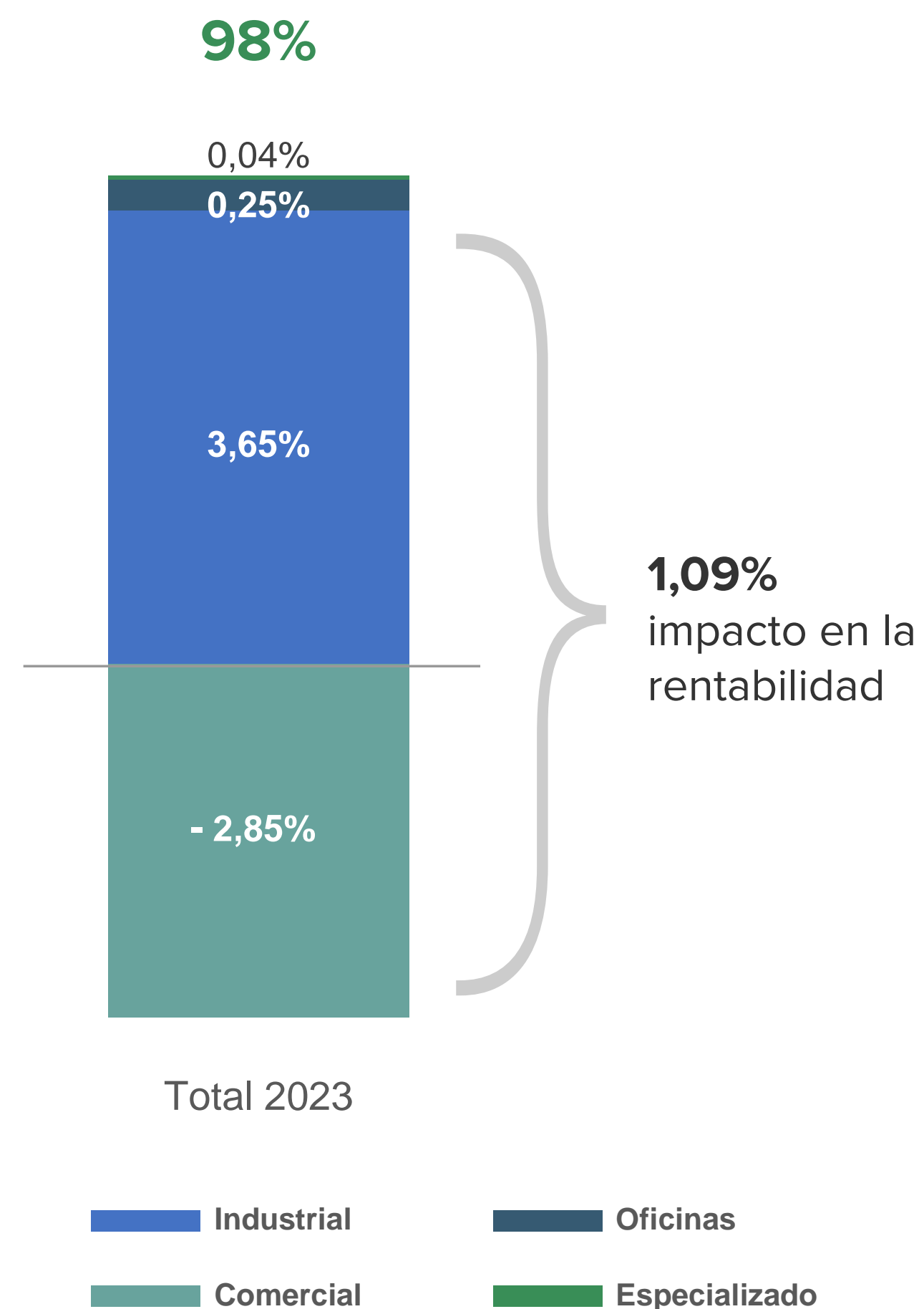
En el 4Q23 el Fondo cerró con una cartera neta por COP \$1.331 millones, donde la cartera mayor a 30 días representa menos del 0,3% de los ingresos de los últimos doce meses. De igual forma, es importante señalar que la participación más significativa en este indicador y que representa alrededor del 73% del total de la cartera proviene de la cartera con pagos pendientes menores a 30 días.



## 4.3 AVALÚOS

Para el 4Q23 se finalizó el proceso de valoración de los activos del Fondo, logrando un impacto total del 1,09% en la rentabilidad. El resultado del año fue positivo principalmente para el segmento industrial, debido a sus resultados operativos. Los demás segmentos tuvieron los siguientes resultados: i) el segmento oficinas logró una contribución del 0,25% en la rentabilidad total, continuando con la tendencia positiva del segmento por mantener sus condiciones contractuales con dinámica de demanda al alza e incrementos en línea con la inflación, ii) el segmento especializado logro una contribución del 0,04%, y finalmente, iii) el segmento retail tuvo un impacto negativo del -2,85% en la rentabilidad principalmente por el aumento en tasa de descuento, dinámica de ocupaciones y tarifas.

### Activos evaluados



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, tasaciones y consultoría de bienes raíces en América Latina. Estos evaluadores independientes, utilizan diferentes metodologías acordes a la práctica internacional y evalúan variables como ingresos, valor de activos comparables, y costo de construcción.

## 4.4 ENDEUDAMIENTO\*

Con respecto a la gestión de la deuda, el Gestor ha enfocado los esfuerzos en los últimos dos años en adelantar una estrategia que permita una estructura de capital adecuada. Para lo anterior, ha buscado mejorar el perfil de vencimientos de la deuda mediante sinergias con aliados financieros estratégicos que le permitan asegurar tasas más favorables y mitigar el riesgo de refinanciación de corto plazo. Esto se complementa con una estrategia activa de desinversión de activos.

### Saldo Deuda

610.902 M

+30%\*

### Vencimiento Promedio

9,4 años

vs 7 años\*

### Loan to Value

34,6%

vs 29%\*

### Costo Deuda Ponderado

16,3% vs 16,1%



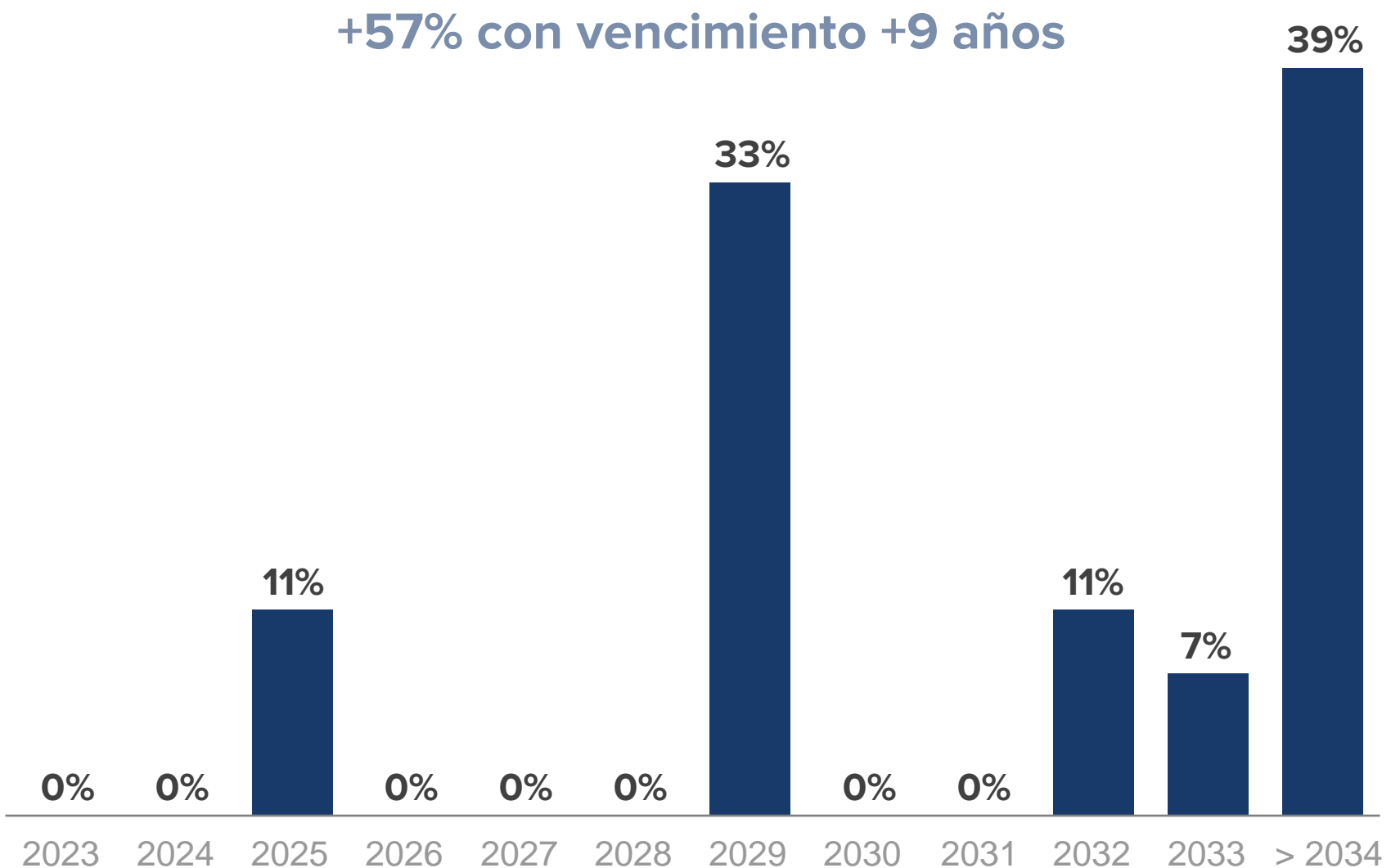
\*Cifras en COP Millones  
Comparación respecto a 4Q22

De esta forma, el Fondo cerró 2023 con un saldo de deuda de COP \$610.902 millones, lo que se traduce en un loan to value (LTV) del 34,6% vs el 29% registrado un año atrás, debido principalmente al desembolso que se materializó bajo el contrato de crédito suscrito con International Finance Corporation (IFC) por un valor de COP \$80.000 millones y el desembolso con la línea de leasing Bancolombia por un valor de COP \$164.235 millones. Estos desembolsos se utilizaron para : i) como se mencionó anteriormente, adelantar un programa para mejorar el perfil de la deuda, en mejores condiciones y ii) financiar la etapa final del desarrollo de Centro de Distribución CEDI Future, activo BTS del segmento industrial y logístico para Falabella ubicado en el estratégico corredor de la calle 80 y que representará un pilar para el crecimiento del Fondo, desde el 2024 en adelante.

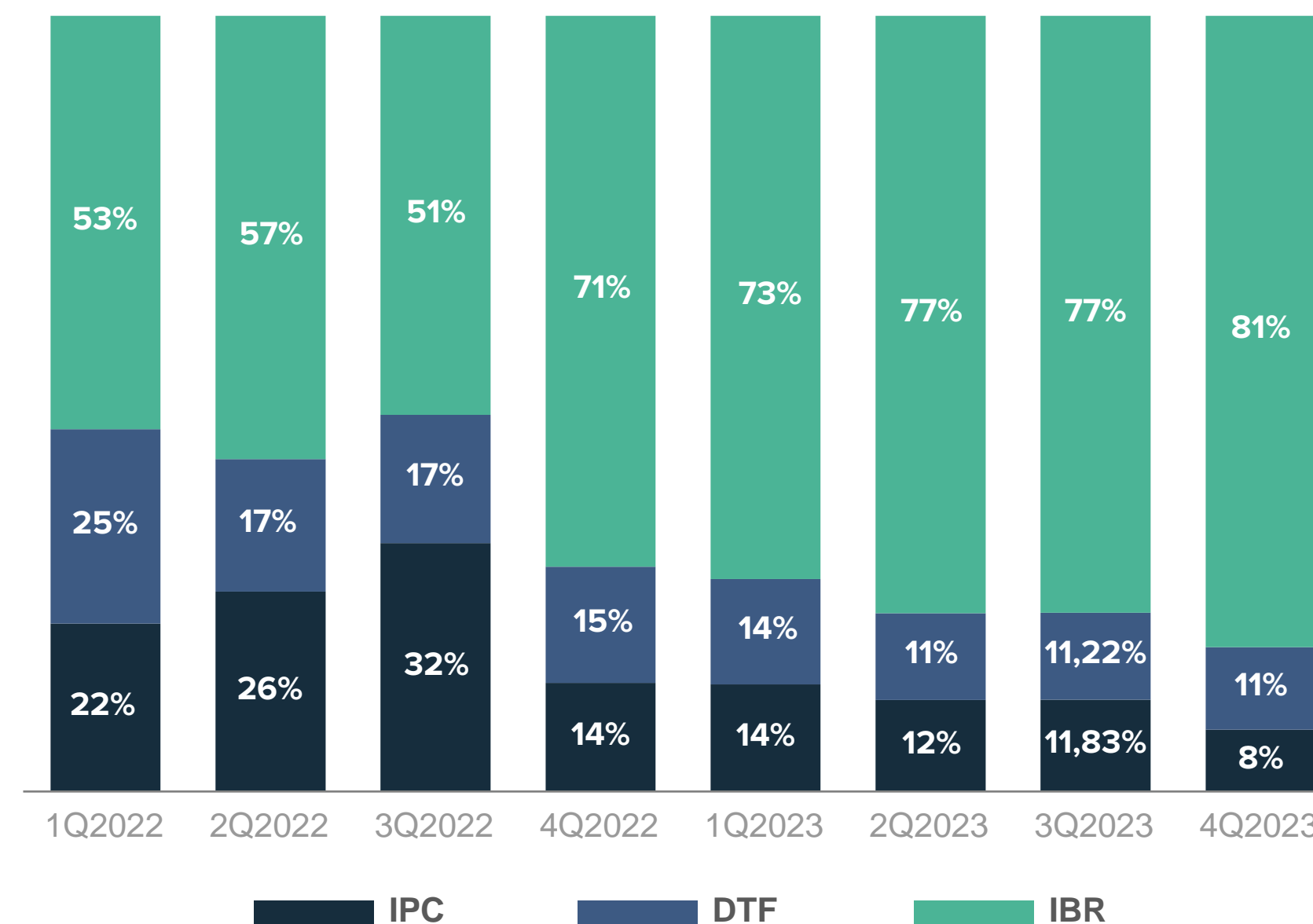
En adición a lo anterior, la desinversión de activos que representó en el año cerca del 8% del total de los AuM's tuvo un papel importante en el prepago de obligaciones financieras que sumaron cerca de COP \$123.0000 millones, aportando a mantener el nivel de endeudamiento vehículo controlado.

## Composición de la deuda por vencimiento

+57% con vencimiento +9 años



## Composición de la deuda por tasa de referencia



Así, el resultado para el cierre del 2023 el Fondo cerró un perfil de deuda con una indexación del 81% al Indicador Bancario de Referencia (IBR) y con un vencimiento promedio de 9,4 años, una menor presión para la refinanciación de pasivos en el corto plazo, en comparación con el de hace un año, donde el 50% de la deuda se vencía en 2025.



## Resultados del portafolio\*

**125.662**  
Ingresos 2023  
**+17% \*\***

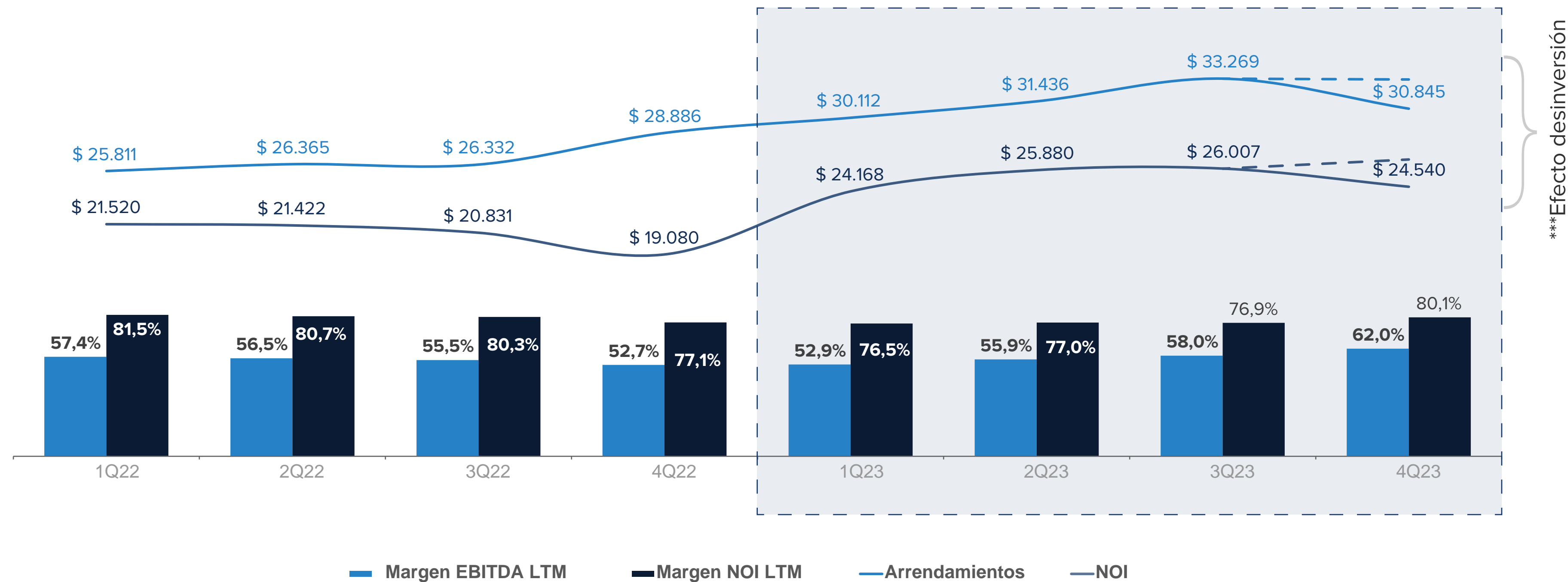
**101.501**  
NOI 2023  
**+22% \*\***

**79.867**  
EBDITA 2023  
**+37% \*\***

**80,8%**  
Margen NOI

**63,6%**  
Margen EBDITA

\*\*Comparación respecto a 4Q22



\*Cifras en COP Millones

\*\*\* Cálculos de estimado de cierre 4Q23 same-store sales para fines comparativos, datos de cierre incluyen la desinversión parcial de TCC, PLY y TCE

NOI: (Net OperatingIncome) Se calcula como los ingresos por arrendamiento menos los gastos operativos por propiedad

EBITDA: Utilidad del Fondo (que incluye comisión de gestión) antes de intereses, depreciaciones y amortización. Corresponde al NOI menos gastos de comisiones y gastos operativos del FICI

El 2023 se presentó como un cambio importante en la tendencia del aumento de los ingresos del Fondo. Lo mencionado en capítulos anteriores en relación con la buena tracción de los precios de arrendamiento principalmente en el segmento industrial y logístico y los menores niveles de vacancia se tradujeron en un crecimiento del 17% en los ingresos por arrendamiento y un 22,5% en el NOI respecto al año anterior. Incluso, si se aísla el efecto de la desinversión de la participación de Titan que se perfeccionó en el 3Q23 el crecimiento de los ingresos se ubicaría sobre el 19%. Asimismo, el crecimiento del NOI durante el año, también refleja la adecuada gestión sobre los activos del fondo, los gastos operativos y la calidad de estos.

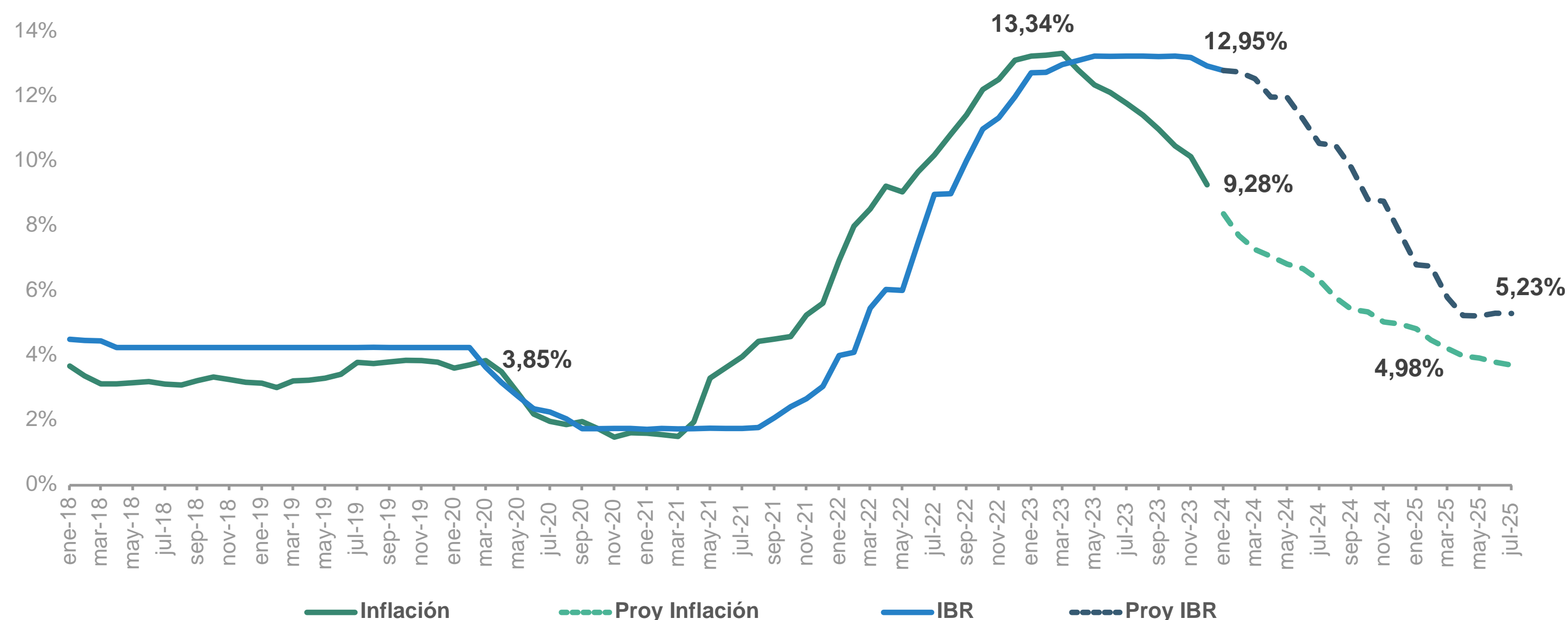
05.

**El camino**  
hacia **2024**



# 5. HACIA 2024

Luego de un año 2023 dónde se obtuvieron resultados importantes sobre los fundamentales del vehículo en medio de un contexto de alta inflación, el 2024 para el Gestor tiene como objetivo principal traducir esos avances logrados en el 2023 y años anteriores en mayores niveles de distribución y rentabilidad, y que se ubiquen sobre los valores esperados de largo plazo. Esto se logrará a través de: i) mantener bajos los niveles de vacancia económica del portafolio, ii) continuar capturando incrementos iguales o superiores a la inflación en los cánones de arrendamiento iii) la especialización del segmento industrial y logístico, dónde se tienen los mejores “drivers” de crecimiento y iv) la entrada en operación del CEDI Future, que se convertirá en el activo “flagship” del portafolio y apalancará parte importante del crecimiento de los ingresos.



- ✓ **+20%** ingresos adicionales **CEDI FUTURE**
- ✓ Tracción rentas por **encima de inflación**
- ✓ **Disminución vacancia** del portafolio a niveles estructurales **~5%**
- ✓ **Acierto y rigurosidad** en valoración de activos

Sobre lo anterior, desde el punto de vista comercial las estrategias estarán soportadas en la fidelización de los clientes del portafolio para continuar con las altas tasas de renovación de alrededor del 90% y junto con el avance en la colocación de espacios vacantes cerrar en una vacancia del alrededor del 5%. Desde la gestión del portafolio, sumado a los ingresos aportados por el CEDI Future, la indexación de los contratos de arrendamiento permitirá alcanzar una variación en los ingresos vs 2023 cercana al 30%. Con esto, se tendrá una optimización del flujo de caja que llevará las distribuciones a niveles entre el 3,5% y 4%.

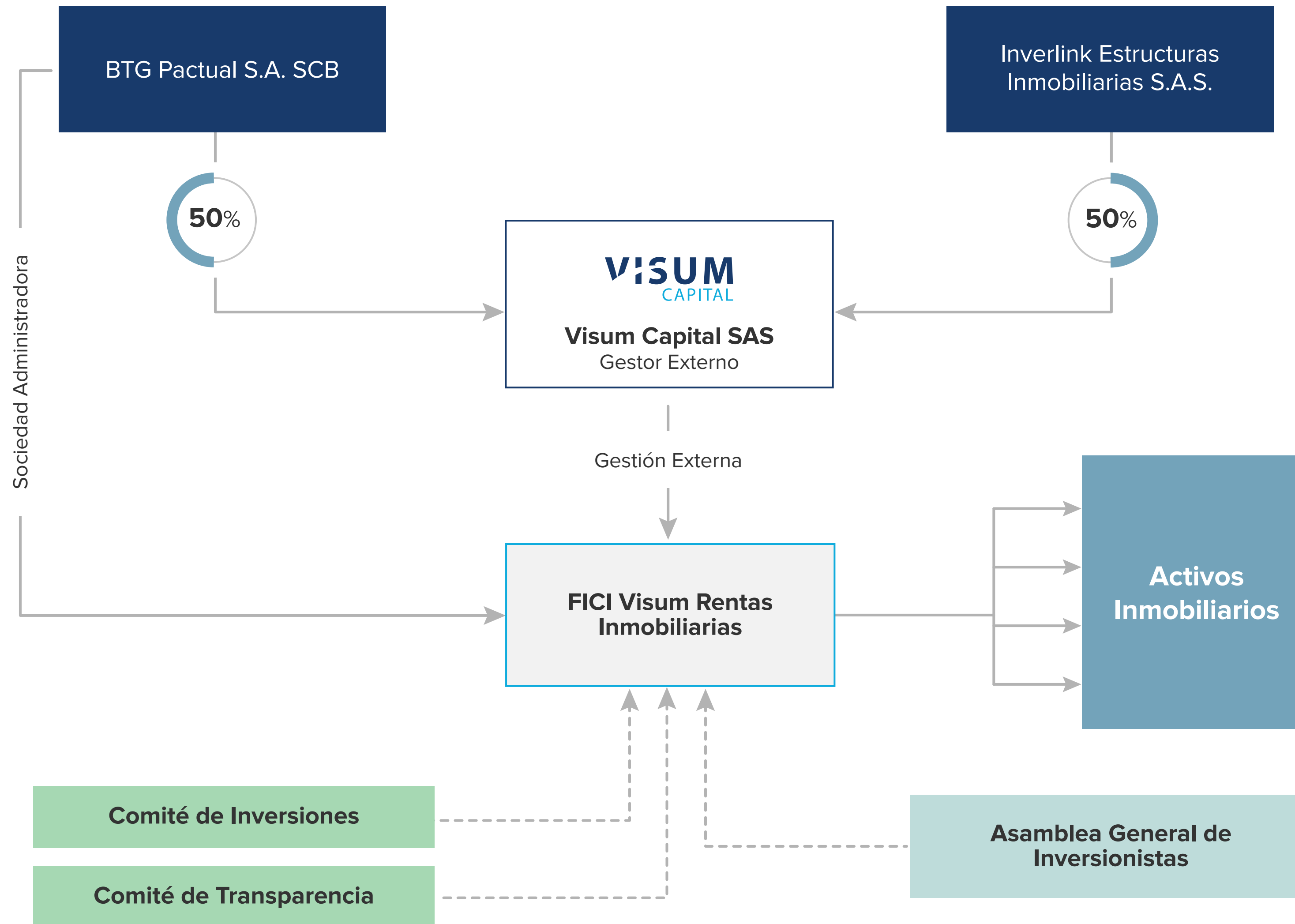
Desde el pilar de la sostenibilidad, luego de un 2023 en el que se cumplieron varios hitos, entre ellos ser la primera compañía a nivel mundial en culminar el programa (GRIP) “Green Pathways for Real Estate Institutional Portfolios” del (IFC) International Finance Corporation para el 2024 el Gestor continuará con las acciones necesarias para la reducción de la huella de carbono. En esa línea, en el 2024 se iniciará la implementación del plan de descarbonización de los activos del portafolio, que junto con la entrada y certificación del CEDI Future, permitirán finalizar ese año con un GLA con certificaciones ambientales cercano al 50% del total del portafolio.

06.

# Gobierno corporativo



# 6.1 ESTRUCTURA FICI



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

## 6.2 SOCIEDAD ADMINISTRADORA

BTG Pactual S.A. Comisionista de Bolsa como Sociedad Administradora del FICI Visum Rentas Inmobiliarias es la encargada de supervisar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del Gestor Externo, según los términos y condiciones previstas en el reglamento del Fondo, el Decreto 2555 de 2010 y demás normas aplicables. La Sociedad Administradora es una sociedad vigilada y supervisada por la Superintendencia Financiera de Colombia y por el Autorregulador de Mercado de Valores (AMV), quien cuenta con un Código de Buen Gobierno y un Manual de Compliance (Código de Ética), como expresión de su decisión de ratificar su compromiso ético y transparente con el mercado, con los Inversionistas, con las Contrapartes, las Entidades Vinculadas a la Sociedad Administradora y con el mercado en general.

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

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

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



# 6.3 COMITÉ DE INVERSIONES

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

## 5 Miembros principales:

<p><b>Juan Rafael Pérez</b></p> <p><b>CEO</b> <b>BTG Pactual Colombia</b></p> <p>Más de 25 años de experiencia en banca privada y corporativa</p>	<p><b>Camilo Aristizábal</b></p> <p><b>CIO</b> <b>BTG Pactual Colombia</b></p> <p>Más de 15 años de experiencia en la banca privada.</p>	<p><b>Mauricio Saldarriaga</b></p> <p><b>CEO de Inverlink</b></p> <p>Más de 20 años de experiencia en banca de inversión local e internacional.</p>	<p><b>Gonzalo Sarmiento</b></p> <p><b>Socio Fundador de Cumbreira</b></p> <p>Más de 30 años de experiencia en construcción.</p>	<p><b>Pablo Navas</b></p> <p><b>Independiente</b></p> <p>Ex-Rector de la Universidad de los Andes. Ha pertenecido a Juntas Directivas de importantes empresas a nivel nacional.</p>
---	--	---	---	---

## 4 Miembros suplentes:

<p><b>Felipe Peláez</b></p> <p><b>Head de crédito BTG Pactual Colombia</b></p> <p>Más de 10 años de experiencia en fondos de inversión.</p>	<p><b>Santiago Pardo</b></p> <p><b>Head de Client Business BTG Pactual</b></p> <p>Más de 20 años de experiencia en el sector financiero.</p>	<p><b>Bruce Mac Master</b></p> <p><b>Presidente de la ANDI</b></p> <p>Más de 20 años de experiencia en banca de inversión. Ha pertenecido a Juntas Directivas de importantes empresas a nivel nacional.</p>	<p><b>Gonzalo Aldea</b></p> <p><b>CEO Constructora SESTRAL S.A.</b></p> <p>Más de 16 años de experiencia en banca privada y desarrollo inmobiliario.</p>
---	--	---	--

## Funciones principales:

- ✓ Aprobar inversiones y desinversiones en Activos Inmobiliarios.
- ✓ Aprobar Emisiones de nuevas unidades de participación y recepción de aportes en Especie efectuados.
- ✓ Aprobar la política de endeudamiento.
- ✓ Aprobar avalúos de activos o proyectos inmobiliarios del Fondo, de forma previa a su registro contable.
- ✓ Aprobar las distribuciones del flujo de caja del Fondo.
- ✓ Aprobar los proveedores de servicios de administración inmobiliaria.

# 6.4 COMITÉ DE TRANSPARENCIA

3 Miembros principales:

Global Seguros de Vida SA

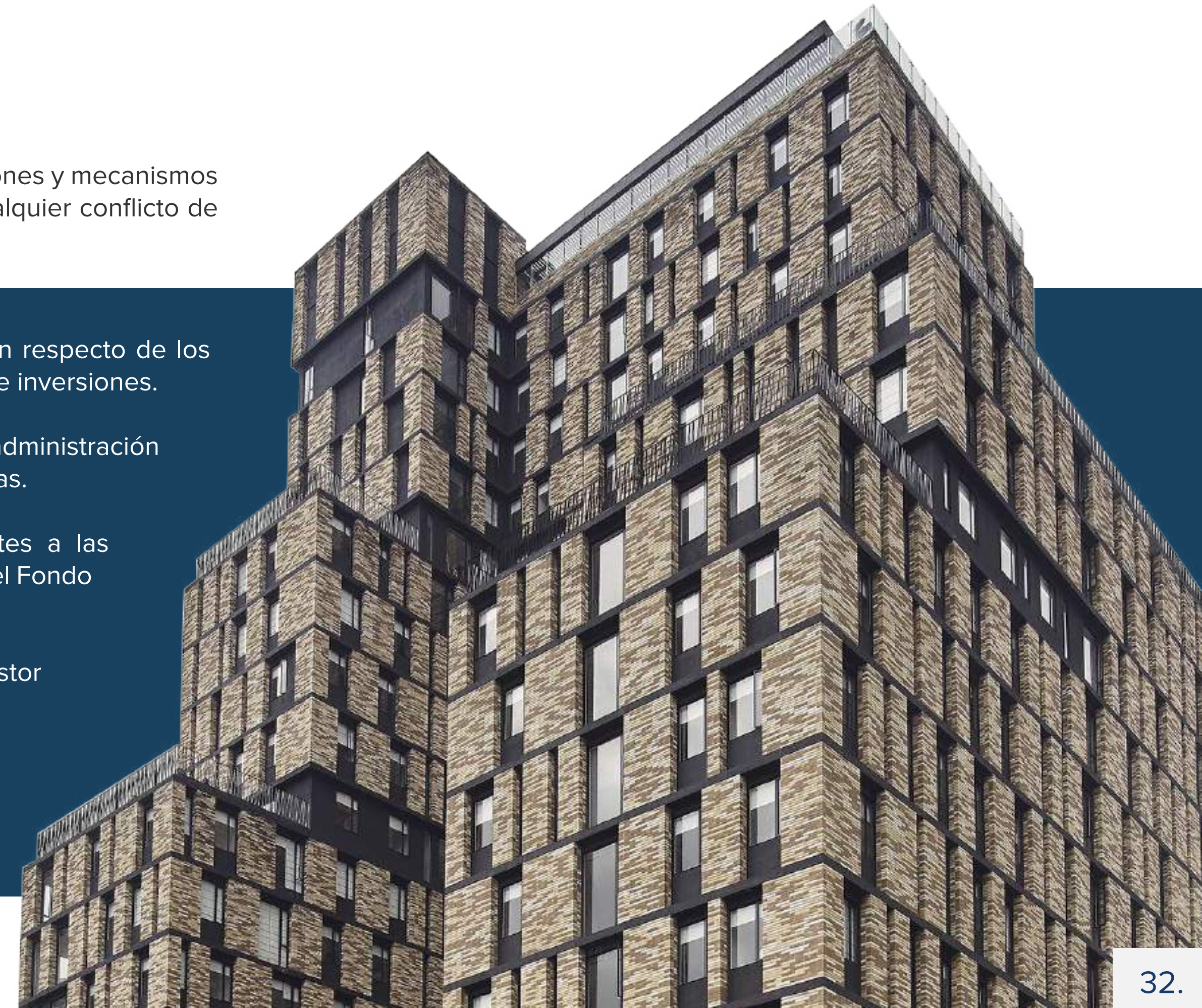
Fondo de Pensiones y Cesantías Porvenir

Alfredo Ángel (Independiente)

## Funciones principales:

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

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





# 6.5 GESTOR EXTERNO

Visum Capital SAS es el gestor externo no vigilado del FICI Visum Rentas Inmobiliarias, en el marco de lo previsto en el Art. 3.5.1.1.8 del Decreto 2555 de 2010. Con el propósito de alinear intereses con los inversionistas, el Gestor Externo (o vinculados del mismo o de sus accionistas) es inversionista del FICI con una participación del 8,53% del FICI Visum Rentas Inmobiliarias al cierre del 2022

## Remuneraciones:

### Comisión de Gestión

**1,7%** E.A.

del valor patrimonial del Fondo, con un esquema de descuentos de acuerdo con el monto invertido.

### Descuentos

Valor de Unidades de Participación (SMLMV)		Comisión de Gestión (E.A.)	Descuento %
0	64.000	1,70%	0%
64.001	128.000	1,60%	5,90%
128.001	256.000	1,50%	11,80%
256.001	512.000	1,40%	17,60%
512.001	768.000	1,30%	23,50%
Más de 768.000 SMLMV		1,20%	29,40%

### Comisión de Estructuración

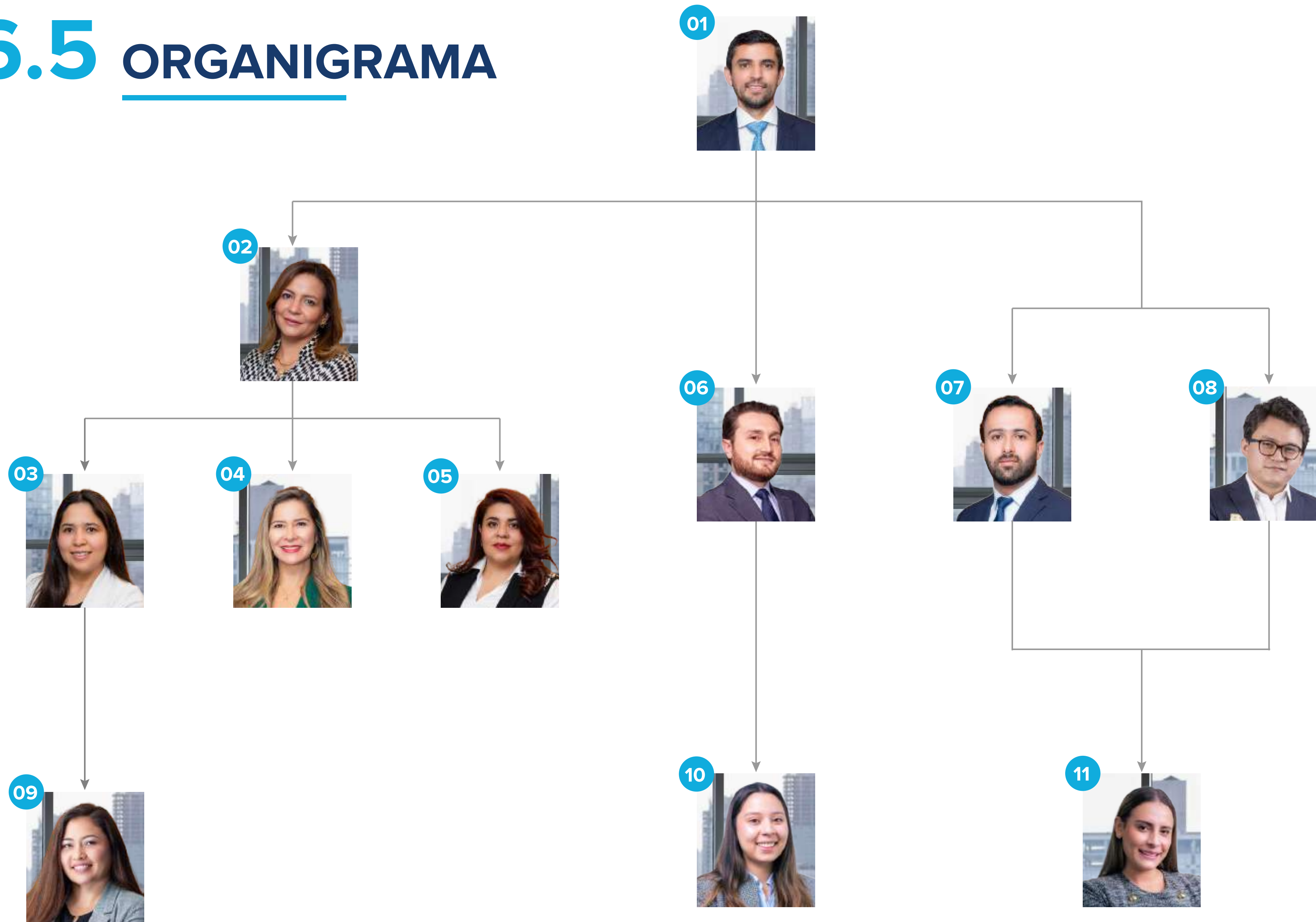
**1,5%**  
una única vez

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

**0,075%**  
anual



# 6.5 ORGANIGRAMA



**01 ANUAR PÉREZ**  
CEO

**02 ALEXANDRA ORTEGÓN**  
COO

**03 MAYERLY ALBADAN**  
Directora de Gestión

**04 ÁNGELA LÓPEZ**  
Directora Legal

**05 ALEJANDRA SÁNCHEZ**  
Directora de Desarrollo

**06 DIEGO FIGUEROA**  
Especialista IR

**07 JUAN CAMILO MONTOYA**  
Director Nuevos Negocios

**08 FELIPE ORTEGA**  
Director de Inversiones

**09 BRENY GARCIA**  
Asistente Administrativo

**10 ANGELICA RIVERA**  
Analista IR

**11 ANDREA OSPINO**  
Analista Inversiones

07.

# Catálogo de activos



# 7.1 ACTIVOS SEGMENTO **INDUSTRIA**

## CEDI Future

Área arrendable  
**93,500 m<sup>2</sup>**

Participación FICI VISUM  
**100%**

Ubicación  
Parque Industrial  
Potrero Chico, Cota

Cundinamarca

[Ver mapa](#)



## CEDI Tocancipá

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

Participación FICI VISUM  
**100%**

Ubicación  
Parque Industrial Buenos  
Aires, Tocancipá

Cundinamarca

[Ver mapa](#)



## Lógica II

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

Participación FICI VISUM  
**49%**

Ubicación  
Autopista Medellín Vía  
Siberia Km.4, Tenjo

Cundinamarca

[Ver mapa](#)



## CEDI Sibaté

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

Participación FICI VISUM  
**100%**

Ubicación  
Km 2 vía Sopo  
Canavita, Sibaté

Cundinamarca

[Ver mapa](#)



## Bodegas- Zona Franca de Occidente

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

Participación FICI VISUM  
**100%**

Ubicación  
Avenida Troncal de  
Occidente 20-85,  
Mosquera

Cundinamarca

[Ver mapa](#)



## Celta Lote I

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

Participación FICI VISUM  
**100%**

Ubicación  
Km 7 Autopista  
Medellín Bogotá

Cundinamarca

[Ver mapa](#)



## Celta Lote II

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

Participación FICI VISUM  
**100%**

Ubicación  
Km 7 Autopista  
Medellín Bogotá

Cundinamarca

[Ver mapa](#)



## Data Centers ZF

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

Participación FICI VISUM  
**75%**

Ubicación  
Carrera 106 # 15 - 25

Cundinamarca

[Ver mapa](#)



## La Cofradía

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

Participación FICI VISUM  
**100%**

Ubicación  
Kilómetro 4.6 vía  
Funza - Cota, Funza

Bogotá

[Ver mapa](#)



## Bodegas Almacenamiento

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

Participación FICI VISUM  
**100%**

Ubicación  
Carrera 65 A # 18 Urb.  
Centro Industrial

Bogotá

[Ver mapa](#)



## CEDI Yumbo

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

Participación FICI VISUM  
**100%**

Ubicación  
Yumbo, Valle del Cauca

Valle del Cauca

[Ver mapa](#)



## Bodegas- Zona Franca de la Candelaria II

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

Participación FICI VISUM  
**83,5%**

Ubicación  
Vía Mamonal Km 9,  
Cartagena

Cartagena

[Ver mapa](#)



# 7.2 ACTIVOS SEGMENTO **OFICINAS**

## **Titán Centro Empresarial**

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

Participación FICI VISUM  
**24,5%**

Ubicación  
Carrera 72 No. 80-94

Bogotá

[Ver mapa](#)



## **Edificio Terranova 93**

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

Participación FICI VISUM  
**100%**

Ubicación  
Calle 93 N 19 -54

Bogotá

[Ver mapa](#)



## **Edificio Punto 99**

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

Participación FICI VISUM  
**100%**

Ubicación  
Carrera 11A No 98-50

Bogotá

[Ver mapa](#)



## **Call Center ZF**

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

Participación FICI VISUM  
**100%**

Ubicación  
Carrera 106 N 15A-25  
IN 123

Bogotá

[Ver mapa](#)



## **Centro de Negocios Calle 125**

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

Participación FICI VISUM  
**100%**

Ubicación  
Carrera 9 No. 125-30

Bogotá

[Ver mapa](#)



## **Edificio 14x97**

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

Participación FICI VISUM  
**100%**

Ubicación  
Carrera 14 No. 97-63

Bogotá

[Ver mapa](#)



## Centro Internacional de Negocios

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

Participación FICI VISUM  
**100%**

Ubicación  
Calle 93B No. 17-25/49

Bogotá

[Ver mapa](#)



## Edificio Calle 97

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

Participación FICI VISUM  
**100%**

Ubicación  
Calle 97 No 13-14

Bogotá

[Ver mapa](#)



## Oficinas Cra 7

Área arrendable  
**475 m<sup>2</sup>**

Participación FICI VISUM  
**100%**

Ubicación  
Carrera 7 # 71 - 52  
Torre B Piso 15

Bogotá

[Ver mapa](#)



## Ofi7 Centro Empresarial

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

Participación FICI VISUM  
**50%**

Ubicación  
Carrera 42 # 5 Sur -141

Medellín

[Ver mapa](#)



## Ofi7 II Centro Empresarial

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

Participación FICI VISUM  
**100%**

Ubicación  
Carrera 42 # 5 Sur -141

Medellín

[Ver mapa](#)



## Oficinas Tranvía Plaza

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

Participación FICI VISUM  
**100%**

Ubicación  
Calle 48 No. 40 - 14

Medellín

[Ver mapa](#)



# 7.3 ACTIVOS SEGMENTO **COMERCIAL**

## **Titán Centro Comercial**

---

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

---

Participación FICI VISUM  
**49%**

---

Ubicación  
Carrera 72 No. 80-93

Bogotá

[Ver mapa](#)



## **Local El Dorado - Corona**

---

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

---

Participación FICI VISUM  
**100%**

---

Ubicación  
Av. Calle 26 No 86-84

Bogotá

[Ver mapa](#)



## **Centro Comercial Multidrive**

---

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

---

Participación FICI VISUM  
**100%**

---

Ubicación  
Carrera 59 No 152B -6

Bogotá

[Ver mapa](#)



## **Locales Hermes**

---

Área arrendable  
**955 m<sup>2</sup>**

---

Participación FICI VISUM  
**100%**

---

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

Bogotá / Medellín

[Ver mapa](#)





# 7.4 ACTIVOS SEGMENTO **ESPECIALIZADO**

## Livinn 18

---

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

---

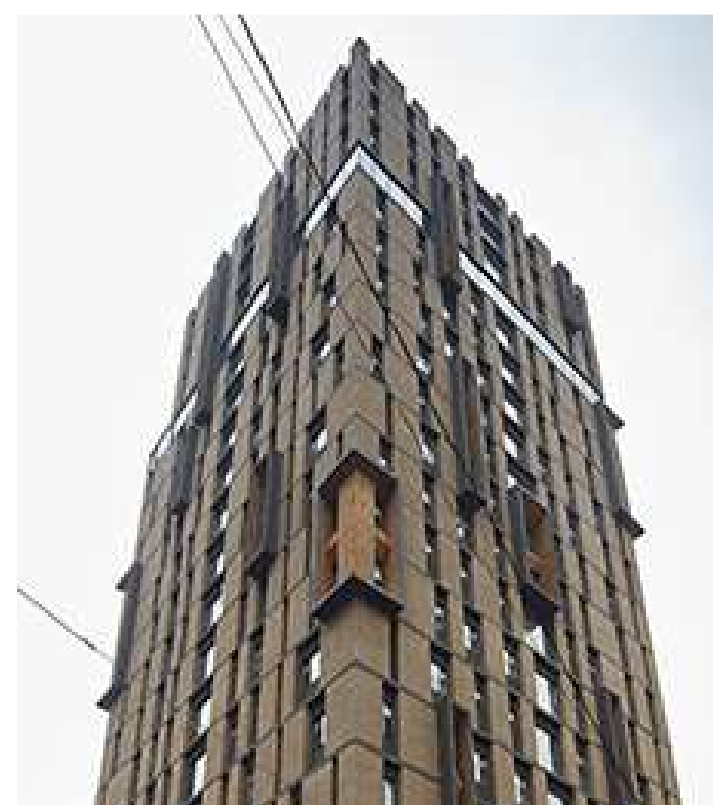
Participación FICI VISUM  
**100%**

---

Ubicación  
Carrera 4 No. 17 - 67

Bogotá

[Ver mapa](#)



## Livinn 21

---

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

---

Participación FICI VISUM  
**100%**

---

Ubicación  
Carrera 4 No. 20 - 51

Bogotá

[Ver mapa](#)





---

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