

Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Visum Rentas Inmobiliarias

Administrado por BTG Pactual S. A. Comisionista de Bolsa

Estados financieros intermedios condensados por el período de seis y tres meses terminados al 30 de junio de 2024, 2023, y por el año terminado al 31 de diciembre de 2023.



Informe de revisión de información financiera intermedia

A la Gerencia de la Sociedad Comisionista como administradora del Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Visum Rentas Inmobiliarias

Introducción

He revisado el estado de situación financiera intermedio condensado adjunto del Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Visum Rentas Inmobiliarias (en adelante el Fondo) administrado por BTG Pactual S. A. Comisionista de Bolsa (en adelante la Sociedad Comisionista) al 30 de junio de 2024 y los correspondientes estados de resultados integrales intermedios condensados por el periodo de tres y seis meses finalizado en esa fecha, y los estados intermedios condensados de cambios en los activos netos de los inversionistas y de flujos de efectivo por el período de seis meses finalizado en esa fecha, y las notas, que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas. La Administración de la Sociedad Comisionista es responsable por la adecuada preparación y presentación de esta información financiera intermedia condensada de acuerdo con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera Aceptadas en Colombia emitidas por el Gobierno Nacional y de carácter especial emitidas por la Superintendencia Financiera para estados financieros intermedios condensados de las entidades financieras. Mi responsabilidad es expresar una conclusión sobre dicha información financiera intermedia con base en mi revisión.

Alcance de la revisión

Llevé a cabo mi revisión de acuerdo con la Norma Internacional de Encargos de Revisión 2410, "Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el auditor independiente de la entidad". Una revisión de información financiera intermedia consiste en realizar indagaciones, principalmente a las personas responsables de los asuntos financieros y contables y aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión tiene un alcance sustancialmente menor que el de una auditoría de acuerdo con las Normas de Auditoría de Información Financiera Aceptadas en Colombia y, por consiguiente, no me permite obtener seguridad de haber conocido todos los asuntos significativos que pudieran haberse identificado en una auditoría. Por lo tanto, no expreso una opinión de auditoría.

Conclusión

Con base en mi revisión, nada ha llamado a mi atención que me haga pensar que la información financiera intermedia condensada que se adjunta no ha sido preparada, en todos los aspectos materiales, de conformidad con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera Aceptadas en Colombia emitidas por el Gobierno Nacional y de carácter especial emitidas por la Superintendencia Financiera para estados financieros intermedios condensados de las entidades financieras.

Joaquín Guillermo Molina Morales
Revisor Fiscal
Tarjeta Profesional No. 47170-T
Designado por PwC Contadores y Auditores S. A. S.
12 de agosto de 2024

PwC Contadores y Auditores S.A.S., Calle 7 Sur No. 42-70, Torre 2, Piso 11, Edificio Forum, Medellín, Colombia.
Tel: (60-4) 6040606, www.pwc.com/co

CONTENIDO

Estado de situación financiera intermedio condensado	4
Estado de resultados integrales intermedio condensado	5
Estado de cambios en los activos netos de los inversionistas intermedio condensado	6
Estado de flujos de efectivo intermedio condensado	7
1 ENTIDAD REPORTANTE	8
2 BASES DE PREPARACIÓN	11
2.1 BASES DE PREPARACIÓN	11
2.2 NUEVAS NORMAS, INTERPRETACIONES Y MODIFICACIONES ADOPTADAS	12
2.3 ESTADOS FINANCIEROS PRESENTADOS	12
2.4 DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD	12
2.5 JUICIOS, ESTIMACIONES Y SUPUESTOS CONTABLES CRÍTICOS	12
2.6 BASES DE CONTABILIDAD DE CAUSACIÓN	13
2.7 ESTACIONALIDAD DE LAS OPERACIONES	13
2.8 IMPORTANCIA RELATIVA Y MATERIALIDAD	13
2.9 MONEDA FUNCIONAL	13
2.10 MEDIDAS AMBIENTALES, SOCIALES Y CLIMATICAS	13
3 DETERMINACION DEL VALOR RAZONABLE	14
4 PARTES RELACIONADAS	15
5 EFECTIVO	16
6 INSTRUMENTOS FINANCIEROS DE INVERSIÓN	17
7 GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO	17
8 CUENTAS POR PAGAR	18
9 OBLIGACIONES FINANCIERAS	18
10 INGRESOS RECIBIDOS POR ANTICIPADO	19
11 ACTIVOS NETOS DE LOS INVERSIONISTAS	20
12 INGRESOS OPERACIONALES	20
13 GASTOS OPERACIONALES	21
14 GASTOS ADMINISTRATIVOS	23
15 POLÍTICA GENERAL DE RIESGOS	23
16 CONTINGENCIA	24
17 APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS	24

18	EVENTOS SUBSECUENTES.....	24
	CERTIFICACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS	25

Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Visum Rentas Inmobiliarias
Administrado por BTG Pactual S. A. Comisionista de Bolsa

Estado de situación financiera intermedio condensado
Al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023
(Valores expresados en miles de pesos colombianos)

	JUNIO DE 2024 (No auditado)	DICIEMBRE DE 2023 (Auditado)
Activo		
Efectivo (Nota 5)	\$ 4,458,322	\$ 56,514,173
Instrumentos financieros de inversión (Nota 6)	1,504,121,641	1,416,814,239
Cuentas por cobrar	27,305	34,086
Gastos pagados por anticipado (Nota 7)	7,659,162	7,895,083
Total activos	\$ 1,516,266,430	\$ 1,481,257,581
Pasivo		
Cuentas por pagar (Nota 8)	\$ 310,309	\$ 419,406
Obligaciones Financieras (Nota 9)	271,594,062	271,560,641
Ingresos recibidos por anticipado (Nota 10)	23,726,613	38,944,205
Total pasivos	\$ 295,630,984	\$ 310,924,252
Activos netos de los inversionistas		
Derechos o suscripciones	\$ 1,153,413,335	\$ 1,153,000,606
Utilidad del período	67,222,111	17,332,723
Total activo neto de los inversionistas (Nota 11)	\$ 1,220,635,446	\$ 1,170,333,329
Total pasivo y activos netos de los inversionistas	\$ 1,516,266,430	\$ 1,481,257,581

Las notas explicativas adjuntas forman parte integral de los estados financieros intermedios condensados



Maria Clara Ojalvo
Representante Legal
(Ver certificación adjunta)



Paula Alexandra Montoya
Contador Público
Tarjeta Profesional 91822-T
(Ver certificación adjunta)



Joaquín Guillermo Molina Morales
Revisor Fiscal
Tarjeta Profesional 47170-T
Designado por PwC Contadores y Auditores S. A. S.
(Ver informe adjunto)

Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Visum Rentas Inmobiliarias
Administrado por BTG Pactual S. A. Comisionista de Bolsa

Estado de resultados integrales intermedio condensado

Por el período de seis meses terminados al 30 de junio de 2024, 2023, y de tres meses comprendidos del 1 de abril al 30 de junio de 2024 y 2023.

(Valores expresados en miles de pesos colombianos)

	Acumulado		Trimestral	
	JUNIO DE 2024	JUNIO DE 2023	1 DE ABRIL AL 30 DE JUNIO DE 2024	1 DE ABRIL AL 30 DE JUNIO DE 2023
	(No auditado)			
Ingresos operacionales (Nota 12)	\$ 90,852,668	\$ 53,646,529	\$ 40,667,061	\$ 21,476,191
Gastos operacionales (Nota 13)	(20,621,616)	(33,620,898)	(10,142,281)	(11,371,132)
Utilidad por actividades de operación	\$ 70,231,052	\$ 20,025,631	\$ 30,524,780	\$ 10,105,059
Gastos administrativos (Nota 14)	(3,008,941)	(2,540,155)	(1,503,728)	(1,330,183)
Utilidad del período	\$ 67,222,111	\$ 17,485,476	\$ 29,021,052	\$ 8,774,876
Resultado integral del período	\$ 67,222,111	\$ 17,485,476	\$ 29,021,052	\$ 8,774,876

Las notas explicativas adjuntas forman parte integral de los estados financieros intermedios condensados



Maria Clara Ojalvo
Representante Legal
(Ver certificación adjunta)



Paula Alexandra Montoya
Contador Público
Tarjeta Profesional 91822-T
(Ver certificación adjunta)




Joaquín Guillermo Molina Morales
Revisor Fiscal
Tarjeta Profesional 47170-T
Designado por PwC Contadores y Auditores S. A. S.
(Ver informe adjunto)

Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Visum Rentas Inmobiliarias
Administrado por BTG Pactual S. A. Comisionista de Bolsa

Estado de cambios en los activos netos de los inversionistas intermedio condensado
Por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 y 2023
(Valores expresados en miles de pesos colombianos)

	JUNIO DE 2024	JUNIO DE 2023
	(No auditado)	
Activos netos de los inversionistas al 31 de diciembre	\$ 1,170,333,329	\$ 1,146,057,588
Aporte de los inversionistas	10,730,949	16,362,552
Retiro de los inversionistas	(27,650,943)	(3,585,363)
Utilidad del período	67,222,111	17,485,476
Activos netos de los inversionistas al final del período (Nota 11)	\$ 1,220,635,446	\$ 1,176,320,253

Las notas explicativas adjuntas forman parte integral de los estados financieros intermedios condensados



Maria Clara Ojalvo
Representante Legal
(Ver certificación adjunta)



Paula Alexandra Montoya
Contador Público
Tarjeta Profesional 91822-T
(Ver certificación adjunta)



Joaquín Guillermo Molina Morales
Revisor Fiscal
Tarjeta Profesional 47170-T
Designado por PwC Contadores y Auditores S. A. S.
(Ver informe adjunto)

Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Visum Rentas Inmobiliarias
Administrado por BTG Pactual S. A. Comisionista de Bolsa

Estado de flujos de efectivo intermedio condensado

Por el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 y 2023

(Valores expresados en miles de pesos colombianos)

	JUNIO DE 2024	JUNIO DE 2023
	(No auditado)	
Flujo de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad del período	\$ 67,222,111	\$ 17,485,476
Conciliación entre la utilidad del periodo y el efectivo neto usado en las actividades de operación:		
(Ganancia) pérdida en valoración de inversiones	(48,843,552)	10,308,984
Gasto por intereses de obligaciones financieras	6,598,294	6,772,945
 Cambio neto en activos y pasivos operacionales:		
Aumento instrumentos financieros de inversión	(38,463,850)	(20,153,429)
Disminución (aumento) de cuentas por cobrar	6,781	(425,996)
Aumento de gastos pagados por anticipado	235,921	239,351
Disminución de cuentas por pagar	(109,097)	(27,221)
Disminución ingresos recibidos por anticipado	(15,217,592)	(21,494,711)
Pago intereses de obligaciones financieras	(6,562,718)	(4,993,290)
Efectivo neto (usado en) actividades de operación	(35,133,702)	(12,287,891)
Flujo de efectivo de actividades de financiación:		
Aporte de los Inversionistas	10,730,949	16,362,552
Retiro de los Inversionistas	(27,650,943)	(3,585,363)
Disminución de obligaciones financieras	(2,155)	-
Efectivo neto (usado en) provisto por actividades de financiación	(16,922,149)	12,777,189
Disminución (aumento) de efectivo	(52,055,851)	489,298
Efectivo al comienzo del período	56,514,173	309,873
Efectivo al final del período (Nota 5)	\$ 4,458,322	\$ 799,171

Las notas explicativas adjuntas forman parte integral de los estados financieros intermedios condensados



Maria Clara Ojalvo
Representante Legal
(Ver certificación adjunta)



Paula Alexandra Montoya
Contador Público
Tarjeta Profesional 91822-T
(Ver certificación adjunta)



Joaquín Guillermo Molina Morales
Revisor Fiscal
Tarjeta Profesional 47170-T
Designado por PwC Contadores y Auditores S. A. S.
(Ver informe adjunto)

Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Visum Rentas Inmobiliarias
Administrado por BTG Pactual S. A. Comisionista de Bolsa
Notas de los estados financieros intermedios condensados
(Valores expresados en miles de pesos colombianos)

1 ENTIDAD REPORTANTE

Su denominación es Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Visum Rentas Inmobiliarias, en adelante “El Fondo”. El objetivo del Fondo es proporcionar a los inversionistas un instrumento de inversión a largo plazo en activos inmobiliarios en Colombia. El Fondo tiene el objetivo dual de generar ganancias de capital y rentas periódicas para sus suscriptores o inversionistas. En atención a lo anterior, Visum Rentas Inmobiliarias buscará un adecuado equilibrio entre el potencial de generación de flujo de caja vía contratos de arrendamiento u otros contratos y el potencial de valorización de los activos que adquiera.

El día 28 de febrero de 2021 se llevó a cabo la Fusión del Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario de BTG Pactual, donde BTG Pactual Rentas Inmobiliarias absorbió al Compartimento Rentas Inmobiliarias del Fondo de Capital Privado Inverlink Estructuras Inmobiliarias administrado por Alianza Fiduciaria S. A. y gestionado por Inverlink Estructuras Inmobiliarias S. A. S., los cuales compartían la misma visión estratégica y filosofía de inversión. De esta fusión surge el cambio de “BTG Pactual Rentas Inmobiliarias” a “Visum Rentas Inmobiliarias”.

Este Fondo brinda un portafolio de activos más diversificado por sector y adicionalmente busca impulsar el desarrollo futuro del negocio de gestión de Fondos de Inversión Colectiva de activos inmobiliarios.

El Fondo tendrá a la Sociedad Visum Capital S. A. S. como Gestor externo no vigilado por la Superfinanciera.

El gestor se vincula mediante contrato que circunscribe con la sociedad administradora, quien actuará por cuenta y nombre del Fondo, en dicho contrato se incluyen todas las obligaciones y responsabilidades del reglamento.

Las responsabilidades, obligaciones, facultades y derechos del Gestor externo estarán descritas en el reglamento del Fondo.

Los derechos de inversión del Fondo estarán representados por valores de participación nominativos, los cuales estarán inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores (RNVE) y serán negociables. Los cambios en la titularidad de los valores se efectuarán por medio de anotación en cuenta en DECEVAL S. A. Adicionalmente, dichos valores estarán inscritos en la BVC con fines de negociación.

La Sociedad Administradora es BTG Pactual S. A. Comisionista de Bolsa, en adelante “la Sociedad Administradora”, entidad legalmente constituida mediante escritura pública número 1192 del 15 de marzo de 1968, otorgada en la notaría 3ª del círculo de Medellín, con matrícula de registro mercantil número 21-001313-04 y NIT 890.907.157-0 (la “Sociedad Administradora”). Esta sociedad está inscrita en el Registro Nacional de Agentes del Mercado, tal y como consta en la Resolución 38 de 1981 de la Comisión Nacional de Valores (hoy Superintendencia Financiera de Colombia).

La sede del Fondo es el mismo lugar donde funcionan las oficinas principales de la Sociedad

Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Visum Rentas Inmobiliarias
Administrado por BTG Pactual S. A. Comisionista de Bolsa
Notas de los estados financieros intermedios condensados
(Valores expresados en miles de pesos colombianos)

Administradora que en la actualidad se encuentran en la Carrera 43 A No. 1 – 50, Torre 2, Piso 10 de Medellín, Colombia, lugar donde se encuentran todos los libros y documentos relativos al Fondo. No obstante, se podrán recibir y entregar recursos para el Fondo en todas las agencias o sucursales de la Sociedad Administradora. También se podrán entregar y recibir recursos en las oficinas de las entidades con las que la Sociedad Administradora suscriba contratos de corresponsalía, distribución, convenios de uso de red, utilización de red de oficinas o equivalentes, sin perjuicio que la responsabilidad derivada de estos contratos es exclusivamente de la Sociedad Administradora. Cuando se den contratos de corresponsalía, utilización de red de oficinas o equivalentes, serán dados a conocer a través del sitio web de la Sociedad Administradora.

El Fondo tendrá una duración de hasta el 31 de diciembre de año 3000. Lo anterior sin perjuicio de la posibilidad de redenciones parciales y anticipadas de participaciones antes del vencimiento del término de duración anteriormente indicado, así como de la distribución del mayor valor de la participación, de acuerdo con lo estipulado.

Es vigilado por la Superintendencia Financiera de Colombia. El Fondo no tendrá la obligación de hacerse calificar. Sin embargo, en caso de que se llegara a calificar, los gastos de calificación harán parte de los gastos del Fondo, en los términos del Artículo 3.1.1.3.6 del Decreto 2555 de 2010. Será potestad del Gestor Externo determinar si el Fondo debe calificarse o no. La Sociedad Administradora informará a los inversionistas a través de su página web www.btgpactual.com.co sobre la decisión de calificar el Fondo que llegará a adoptar el Gestor Externo.

Remuneración y pago del Gestor Externo:

El Gestor Externo cobrará las siguientes comisiones las cuales se encuentran expresadas antes de causar IVA, en consecuencia, tanto el IVA como cualquier otro tributo relacionado con las mismas, es un gasto a cargo del Fondo:

- Comisión de Gestión: Cobrará una comisión por el desarrollo de la actividad de gestión del Fondo equivalente al uno punto setenta por ciento efectivo anual (1.70% EA) del valor patrimonial del Fondo. Esta comisión se liquidará y causará diariamente, pero se pagará al Gestor Externo con una periodicidad mensual; los Inversionistas obtendrán un descuento en la Comisión de Gestión de acuerdo con el valor de las Unidades de Participación en el Fondo de que sean titulares. El descuento aplicable a cada inversionista se determinará de acuerdo con lo estipulado en el reglamento.
- Comisión de Estructuración: El Gestor Externo percibirá una comisión de cero puntos cero setenta y cinco por ciento anual (0.075% anual) por su labor en la estructuración continua y permanente de los negocios y transacciones para el Fondo, dicha comisión estará sujeta a condiciones ya descritas en el reglamento del Fondo.

Comisión Sociedad Administradora

La Sociedad Administradora cobrará una comisión por el desarrollo de la actividad de administración del Fondo (la “Comisión de Administración”) equivalente al cero coma cero nueve por ciento efectivo anual (0,09% E.A.) sobre el valor total de los activos del Fondo, la cual se liquidará y causará

Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Visum Rentas Inmobiliarias
Administrado por BTG Pactual S. A. Comisionista de Bolsa
Notas de los estados financieros intermedios condensados
(Valores expresados en miles de pesos colombianos)

diariamente y se cancelará mensualmente a la Sociedad Administradora.

Impactos económicos relevantes:

Al cierre del segundo trimestre de 2024, la economía colombiana mostró señales de recuperación y estabilidad en varios indicadores. En primer lugar, continua la senda de convergencia de la inflación, ubicándose la variación anual al cierre de junio en 7.18% y que pese al repunte en comparación del 7.16% anual observado en el mes anterior, completa una disminución 210 pbs en lo corrido del año 2024. Lo anterior, también ha permitido que el ritmo de recortes en la tasa de interés de política monetaria del Banco de la República continúe, ubicándola en 11.25% E.A. Por otro lado, el consumo de los hogares continúa mostrando crecimientos frente al año anterior, al mismo tiempo, el mercado laboral continúa con un comportamiento estable, con una tasa de desempleo del 10.3% reportada en el mes de mayo, 20 pbs por debajo a la tasa de desempleo reportada en el mismo período del año anterior.

Con este panorama de 2024, Visum Capital S.A.S. en su calidad de Gestor Externo del Fondo continuó con la materialización de las estrategias planteadas. Lo anterior, se tradujo en avances dentro de las principales cifras del Fondo, resaltando los siguientes:

Durante el segundo trimestre de 2024, el Fondo ha mantenido la gestión de los espacios del portafolio del Fondo en dos líneas. Por un lado, sobre las áreas vacantes se han alcanzado cierres de contratos por un Área Total Arrendable ("GLA") superior a los 6,000 m². De igual forma, en la renovación de contratos se alcanzó un Área Total Arrendable ("GLA") de 27,349 m², que corresponden al 49% de los contratos que vencen en el presente año y a su vez a la renovación del 73% de los contratos que vencían durante los dos primeros trimestres del año, que en conjunto con la recolocación de espacios reflejan una tasa de éxito del 94%. De esta forma, con los contratos suscritos se llegó a unos niveles de vacancia económica del portafolio de 6.78%, que se traduce en una reducción de 23 pbs frente al 7.02% del mismo periodo del año anterior y una reducción de 86 pbs frente a lo registrado al cierre de diciembre del año anterior. Desagregando estos resultados, se observa que en el segmento industrial la vacancia pasó de contribuir 1.03% en diciembre de 2023 a 0.82% en junio de 2024, destacando la firma del contrato de arriendo con Mercury por 5,124 m² a principios del trimestre, el cual se arrendó con un incremento en el canon de arrendamiento del 8.9% frente al valor que estaba pagando el arrendatario anterior. En relación con el segmento de oficinas, la contribución a la vacancia del portafolio pasó de 2.44% al cierre de diciembre de 2023 a 1.82% al cierre de junio de 2024, donde se destaca la colocación de 342 m² con Ike Asistencia en Centro Internacional, alcanzado el 100% de ocupación en el activo. Así mismo, en el segmento comercial o retail, la contribución a la vacancia del portafolio pasó del 0.06% al cierre de diciembre de 2023 al 0.29% al cierre de junio de 2024. No obstante, el segmento sigue manteniendo su buena gestión en materia de ocupaciones superiores al 97%. Todo lo anterior, ha estado acompañado por un aumento en el valor del canon de arrendamientos por encima del IPC.

Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Visum Rentas Inmobiliarias
Administrado por BTG Pactual S. A. Comisionista de Bolsa
Notas de los estados financieros intermedios condensados
(Valores expresados en miles de pesos colombianos)

En cuanto a los ingresos por arrendamiento, se destaca el incremento de estos producto del canon del CEDI Future, que representó el 19.64% de los ingresos totales mensuales, tras finalizar su desarrollo en el primer trimestre del año.

En materia de avalúos, durante el segundo trimestre, se realizó la actualización del valor del 22.8% de los activos dentro del portafolio del Fondo, cerrando el primer semestre del año con un total de 56.6% de activos valuados. Como resultado de lo anterior, el Fondo tuvo un resultado positivo al cierre del trimestre, lo que trajo un impacto del 4.43% nominal en la rentabilidad. De esta forma, la rentabilidad anual para el cierre de junio se ubicó en 5.78% y la rentabilidad año corrido en 12.00% también en términos anuales.

Otro hito importante que se materializó durante el segundo trimestre fue la segunda redención parcial y anticipada de participaciones del Fondo a los inversionistas, la cual se llevó a cabo el 27 de mayo de 2024. El valor de la redención parcial y anticipada fue de cinco mil treinta y siete millones setecientos veintitrés mil setecientos ochenta y cinco (COP 5,037,723,785), correspondiente a un rendimiento sobre el patrimonio del cierre del 2023 del 0.43%, para un acumulado durante el año del 1.43% sobre el patrimonio del cierre del 2023.

2 BASES DE PREPARACIÓN

2.1 BASES DE PREPARACIÓN

Los estados financieros intermedios condensados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024, se prepararon de acuerdo con la NIC 34 (Información financiera intermedia), la cual hace parte de las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia, en adelante "NCIF" establecidas en la Ley 1314 de 2009, reglamentadas por el Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015 modificado por los Decretos 2496 de 2015, 2131 de 2016, 2170 de 2017, 2483 de 2018, 2270 de 2019, 1432 de 2020, 931 de 2021 y el Decreto 1611 de 2022. Las NCIF aplicables se basan en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), junto con sus interpretaciones, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board - IASB, por sus siglas en inglés); las normas de base corresponden a las traducidas oficialmente al español y emitidas por el IASB al segundo semestre de 2020.

Adicionalmente, los presentes estados financieros intermedios condensados se prepararon teniendo en cuenta las instrucciones impartidas por la Superintendencia Financiera de Colombia, por medio de la Circular Externa 038 de 2015 y modificatorias y las excepciones establecidas a través del Decreto 2420 de 2015 y modificatorios, las cuales se detallan en los estados financieros al 31 de diciembre de 2023.

Así mismo, estos estados financieros intermedio condensados son elaborados bajo los supuestos de negocio en marcha, dado que no existe evidencia que afecten de alguna manera la situación

Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Visum Rentas Inmobiliarias
Administrado por BTG Pactual S. A. Comisionista de Bolsa
Notas de los estados financieros intermedios condensados
(Valores expresados en miles de pesos colombianos)

financiera del Fondo a la fecha de su aprobación.

Los presentes estados financieros intermedios condensados se presentan en pesos colombianos y todos los valores se han redondeado a la unidad de mil más próxima (COP 000), salvo cuando se indique lo contrario.

2.2 NUEVAS NORMAS, INTERPRETACIONES Y MODIFICACIONES ADOPTADAS

Las políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros condensados intermedios son consistentes con las seguidas en la preparación de los estados financieros anuales para el año terminado el 31 de diciembre de 2023.

El Fondo no adoptó anticipadamente ninguna norma, interpretación ni modificación alguna que se haya emitido pero que aún no se encuentre en vigencia.

2.3 ESTADOS FINANCIEROS PRESENTADOS

Los presentes estados financieros intermedios condensados comprenden, el estado de situación financiera intermedio condensado al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 y los estados de resultados integrales intermedios condensados, de cambios en los activos netos de los inversionistas y de flujos de efectivo por el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 y 2023.

2.4 DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

La Sociedad Administradora es responsable de la información contenida en estos estados financieros intermedios condensados. La preparación de estos, de acuerdo con NCIF, requiere la utilización del juicio de la administradora para la aplicación de las políticas contables, tal como se indica en la certificación de estos estados financieros intermedios condensados.

2.5 JUICIOS, ESTIMACIONES Y SUPUESTOS CONTABLES CRÍTICOS

En la preparación de los estados financieros adjuntos, la Sociedad Administradora ha considerado estimaciones y supuestos relacionados con el futuro y otras fuentes clave de estimaciones de incertidumbres, considerando los parámetros disponibles. Sin embargo, las circunstancias y los supuestos actuales sobre los acontecimientos futuros podrían variar debido a cambios en el mercado y a circunstancias nuevas que puedan surgir más allá del control de la Sociedad Administradora. Estos cambios se reflejarán en los supuestos en el momento en el que ocurran.

En la preparación de estos estados financieros intermedios condensados, los juicios significativos

Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Visum Rentas Inmobiliarias
Administrado por BTG Pactual S. A. Comisionista de Bolsa
Notas de los estados financieros intermedios condensados
(Valores expresados en miles de pesos colombianos)

realizados por la administración en la aplicación de las políticas contables y las principales fuentes de incertidumbre de estimación fueron los mismos aplicados a los estados financieros del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023. Estas estimaciones se refieren a las hipótesis empleadas para el cálculo del valor razonable de los instrumentos financieros.

Según los análisis realizados y mencionados en el numeral 1 del presente informe, no hay deterioro a la fecha de preparación del presente Estado Financiero.

2.6 BASES DE CONTABILIDAD DE CAUSACIÓN

El Fondo prepara sus estados financieros, usando la base de contabilidad de causación.

2.7 ESTACIONALIDAD DE LAS OPERACIONES

Las operaciones y transacciones efectuadas por el Fondo no tienen carácter cíclico ni de estacionalidad aplicadas en los estados financieros al 30 de junio de 2024.

2.8 IMPORTANCIA RELATIVA Y MATERIALIDAD

Un hecho económico tiene importancia relativa cuando debido a su naturaleza o cuantía, su conocimiento o desconocimiento, teniendo en cuenta las circunstancias que lo rodean, puede alterar significativamente las decisiones económicas de los usuarios de la información.

Derivado de ello, al preparar los estados financieros, el desglose de los rubros se hace según lo establecido en las normas e instrucciones contables de la Superintendencia Financiera de Colombia y, en su defecto, aquellos que representan el 5% o más del activo total, del pasivo total, del capital de trabajo, de los activos netos de los inversionistas y de los ingresos, según el caso. Aun así, se describen cifras inferiores cuando se considera que puede contribuir a una mejor interpretación de la información financiera.

2.9 MONEDA FUNCIONAL

Teniendo como base que el Fondo no consolida su información con entidades del exterior, que la mayoría de las operaciones y transacciones se realizan en peso colombiano y que todas las transmisiones, reportes e información para clientes se genera en esta misma moneda; se llega a la determinación de que la moneda funcional para el Fondo administrado por la Sociedad Administradora es el peso colombiano (COP).

2.10 MEDIDAS AMBIENTALES, SOCIALES Y CLIMATICAS

Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Visum Rentas Inmobiliarias
Administrado por BTG Pactual S. A. Comisionista de Bolsa
Notas de los estados financieros intermedios condensados
(Valores expresados en miles de pesos colombianos)

La Sociedad administradora del Fondo se encuentra en proceso de estructuración y análisis de la circular 031 de 2021 emitida por la Superintendencia de Colombia para la integración de efectos medio ambientales en los Fondos de inversión, actualmente a nivel de casa matriz hay políticas de inversión responsable globales como compañía y en Colombia se encuentra en proceso e implementación. A corte de 30 de junio de 2024 para los Fondos no existen factores ambientales, sociales y climáticos integrados en las políticas de inversión ni en los análisis de los riesgos

3 DETERMINACION DEL VALOR RAZONABLE

De acuerdo con la jerarquía del valor razonable establecido por la Norma Internacional de Información Financiera 13 – Medición del Valor Razonable, las inversiones de este Fondo pertenecen al nivel 2 tanto para las inversiones en Fondos como para las demás inversiones.

Las inversiones de nivel 2 se valoran diariamente según Capítulo I subnumeral 6.2.1 de la SBCF el cual estipula que “Las participaciones en carteras colectivas y los valores emitidos en desarrollo de procesos de titularización se valoran teniendo en cuenta el valor de la unidad calculado por la Sociedad Administradora el día inmediatamente anterior al de la fecha de valoración aún cuando se encuentren listados en Bolsas de Valores de Colombia”.

El Fondo valora las inversiones de los Patrimonios Autónomos de acuerdo con la actualización de los certificados o estados financieros enviados por cada una de las Fiduciarias administradoras de los Fideicomisos, teniendo en cuenta el porcentaje participación sus inversiones, sus activos e ingresos por arrendamientos, estas valoraciones se efectúan cada mes.

A continuación, se detalla en valor razonable de los activos y pasivos financieros del fondo a corte de junio de 2024 y diciembre de 2023:

Activos Financieros	Método de valoración	JUNIO DE 2024		DICIEMBRE DE 2023	
		Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
Instrumentos financieros de inversión	Valor razonable	1,504,121,641	1,504,121,641	1,416,814,239	1,416,814,239
Cuentas por cobrar	Costo	27,305	27,305	27,305	27,305
Total		\$ 1,504,148,946	\$ 1,504,148,946	\$ 1,416,841,544	\$ 1,416,841,544
Pasivos Financieros					
Obligaciones financieras	Costo amortizado	271,594,062	271,594,062	271,560,641	271,560,641
Cuentas por pagar	Costo	310,309	310,309	419,406	419,406
Total activos financieros		\$ 271,904,371	\$ 271,904,371	\$ 271,980,047	\$ 271,980,047

El valor contable de las cuentas por cobrar y cuentas por pagar no difiere significativamente de su valor razonable considerando que son transacciones que se generaron en condiciones de mercado,

Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Visum Rentas Inmobiliarias
Administrado por BTG Pactual S. A. Comisionista de Bolsa
Notas de los estados financieros intermedios condensados
(Valores expresados en miles de pesos colombianos)

no tienen un mercado activo y son de corto plazo, y se espera que sean realizados de acuerdo con los flujos contractuales previstos.

A continuación, se detalla la jerarquía de las inversiones del Fondo a junio de 2024 y diciembre de 2023:

	JUNIO DE 2024	DICIEMBRE DE 2023
	Nivel 2	Nivel 2
Instrumentos de Patrimonio		
Fondos de Inversión	\$ -	\$ 5,628,483
Total Instrumentos de Patrimonio	\$ -	\$ 5,628,483
Inversiones Derechos Fiduciarios		
Derechos Fiduciarios	1,504,121,641	1,411,185,756
Total Inversiones Derechos Fiduciarios	\$ 1,504,121,641	\$ 1,411,185,756
Total Activos Financieros	\$ 1,504,121,641	\$ 1,416,814,239

A Corte de 30 de junio de 2024 no se han presentado transferencias en los niveles de jerarquía de los activos financieros del Fondo.

4 PARTES RELACIONADAS

Este Fondo realiza únicamente transacciones como Fondo de Inversión con su Administradora BTG Pactual S. A. Comisionista de Bolsa, por el concepto de comisión de administración conforme a los lineamientos establecidos mediante el Reglamento del Fondo.

Adicionalmente, el Fondo posee inversiones, derechos fiduciarios o participa en los Fondos de Inversión Colectiva Administrados por BTG Pactual S. A. Comisionista de Bolsa, lo cual se encuentra expresamente en el reglamento aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia.

Activos:

Parte Relacionada	Operación	JUNIO DE 2024	DICIEMBRE DE 2023
Fondos administrados por BTG Pactual S.A. Comisionista de Bolsa	Fondos de Inversión	\$ -	\$ 5,628,483

Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Visum Rentas Inmobiliarias
Administrado por BTG Pactual S. A. Comisionista de Bolsa
Notas de los estados financieros intermedios condensados
(Valores expresados en miles de pesos colombianos)

Pasivos:

Parte Relacionada	Operación	JUNIO DE 2024	DICIEMBRE DE 2023
BTG Pactual S.A. Comisionista de Bolsa	Comisión de administración	\$ 136,028	\$ 139,977
BTG Pactual S.A. Comisionista de Bolsa	Comisión de gestión	\$ 141,068	\$ 231,750

Gastos:

Parte Relacionada	Operación	JUNIO DE 2024	JUNIO DE 2023
BTG Pactual S.A. Comisionista de Bolsa	Comisión de administración	\$ 816,731	\$ 739,277
BTG Pactual S.A. Comisionista de Bolsa	Comisión de gestión	\$ 1,143,584	\$ 991,490

Las transacciones entre la Sociedad Administradora y los Fondos que administra fueron celebradas como si las condiciones fueran equivalentes a operaciones similares realizadas con terceros independientes en el mercado.

5 EFECTIVO

Para fines de los estados de situación financiera intermedios condensados y de flujos de efectivo, el efectivo comprende lo siguiente:

	Calificación crediticia	JUNIO DE 2024	DICIEMBRE DE 2023
Bancolombia S.A.	AAA	\$ 2,583,653	\$ 701,826
Banco de Occidente S.A.	AAA	1,699,474	54,471,290
Banco Davivienda S.A.	AAA	172,892	1,162,428
Banco BTG Pactual Colombia S.A.	AAA	2,303	178,629
Total		\$ 4,458,322	\$ 56,514,173

Al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 el Fondo tiene 3 cuentas de ahorro y 7 cuentas corrientes.

Al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 no existían partidas conciliatorias con antigüedad superior a 30 días, ni restricciones sobre el uso del efectivo.

Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Visum Rentas Inmobiliarias
Administrado por BTG Pactual S. A. Comisionista de Bolsa
Notas de los estados financieros intermedios condensados
(Valores expresados en miles de pesos colombianos)

6 INSTRUMENTOS FINANCIEROS DE INVERSIÓN

El Fondo tiene registradas las siguientes inversiones a valor razonable que no tienen restricciones que impidan su disposición:

Emisor	JUNIO DE 2024		DICIEMBRE DE 2023	
	Nominal (*)	Valor	Nominal (*)	Valor
Instrumentos de Patrimonio				
BTG Pactual Fondo Liquidez	-	\$ -	317,966	\$ 5,628,483
Subtotal		\$ -		\$ 5,628,483
Inversiones Derechos Fiduciarios				
Fideicomiso Inverlink Rentas Inmobiliarias	19,634,270	287,648,682	21,157,755	300,349,019
Fideicomiso Future	16,774,369	170,430,241	11,114,511	113,273,671
Fideicomiso La Cofradia	15,160,077	166,269,097	15,160,077	151,598,684
Fideicomiso PA Atlas	14,987,208	157,407,791	14,987,308	152,048,008
Fideicomiso PA Logika II	4,629,907	110,990,534	4,951,065	106,123,101
Fideicomiso Dzf Fondo BTG	4,906,628	96,089,728	5,055,776	97,778,247
Fideicomiso Cedis La 14	10,254,850	93,278,030	10,254,850	85,660,768
Fideicomiso Cedi Sibate	4,685,906	80,231,336	4,644,313	75,628,035
Fideicomiso Proyecto Calle93	6,494,030	78,502,735	6,494,030	74,478,372
Fideicomiso Tocancipa	3,468,734	54,616,656	3,110,510	51,435,617
Fideicomiso Student Living Calle 18	24,012,310	54,125,042	23,739,489	53,919,256
Fideicomiso Arriendos Y Concesiones Ofi	2,288,159	37,935,234	2,288,159	35,993,134
Fideicomiso Oficinas Tranvia Plaza	2,275,000	34,270,523	2,275,000	32,589,906
Fideicomiso Student Living Calle 21	6,109,785	28,988,288	5,030,822	28,047,238
Fideicomiso Ofi 7 II	1,948,642	28,059,024	1,948,642	27,021,595
Fideicomiso Oficinas 14X97	1,834,692	25,278,700	1,834,692	23,907,360
Fideicomiso Hermes 500 20	-	-	63,339	1,333,745
Subtotal		\$ 1,504,121,641		\$ 1,411,185,756
Total		\$ 1,504,121,641		\$ 1,416,814,239

(*) El nominal se encuentra expresado en unidades.

7 GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO

Los gastos pagados por anticipado registrados en el Fondo corresponden a las comisiones de estructuración de los activos del contrato y se amortizan diariamente, cada comisión y asesoría es amortizada a 20 años; los demás gastos se amortizan a la vigencia de los servicios prestados.

Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Visum Rentas Inmobiliarias
Administrado por BTG Pactual S. A. Comisionista de Bolsa
Notas de los estados financieros intermedios condensados
(Valores expresados en miles de pesos colombianos)

A continuación, se detallan los saldos a 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023:

	JUNIO DE 2024	DICIEMBRE DE 2023
Comisión de estructuración	\$ 6,002,550	\$ 6,239,929
Comisión clientes comunes	1,537,804	1,602,304
Bolsa de valores de Colombia	68,357	-
Asesoría PHR compra Edificio 14x97	50,451	52,850
Total	\$ 7,659,162	\$ 7,895,083

8 CUENTAS POR PAGAR

Las cuentas por pagar al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 comprenden:

	JUNIO DE 2024	DICIEMBRE DE 2023
Comisión de gestión	\$ 141,068	\$ 231,750
Comisión de administración	136,028	139,977
Retención por pagar	21,536	37,016
Acreedores	11,677	10,663
Total	\$ 310,309	\$ 419,406

9 OBLIGACIONES FINANCIERAS

El saldo de los pasivos financieros al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 comprende:

	JUNIO DE 2024	DICIEMBRE DE 2023
Crédito IFC	\$ 200,000,000	\$ 200,000,000
Crédito Davivienda	64,995,768	64,997,923
Intereses Crédito IFC	6,441,933	6,409,420
Intereses Crédito Davivienda	156,361	153,298
Total	\$ 271,594,062	\$ 271,560,641

Los intereses del crédito financiero son causados diariamente aumentando el valor del crédito y afectando resultados, de acuerdo con los cobros generados por el banco, dichos intereses son

Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Visum Rentas Inmobiliarias
Administrado por BTG Pactual S. A. Comisionista de Bolsa
Notas de los estados financieros intermedios condensados
(Valores expresados en miles de pesos colombianos)

pagados mes vencido, por las anteriores razones expuestas el valor en libros no difiere de su valor razonable.

Condiciones pactadas para el crédito de Davivienda son las siguientes:

Plazo: Sesenta (60) meses contados a partir de la fecha inicial del pagaré
 Amortización de Capital: Bullet
 Pago de intereses: MV
 Garantía: Fuente pago Fideicomiso Titan Plaza

Condiciones pactadas para el crédito de IFC son las siguientes:

Plazo: 15/07/2029
 Tasa: IBR + 3,25%
 Garantía: Garantía mobiliaria sobre los derechos fiduciarios derivados del Patrimonio Autónomo "Inverlink Rentas Inmobiliarias", cuyo fideicomitente es el Fondo.

10 INGRESOS RECIBIDOS POR ANTICIPADO

Representan los giros realizados por los fideicomisos como anticipo de utilidades, los cuales son recibidos en el fondo durante cada periodo contable comprendido entre el 01 de enero y el 31 de diciembre, estos son reconocidos afectando los resultados del Fondo solo hasta el mes de enero del año siguiente de recibidos los anticipos, dichos giros son certificados por las Fiduciarias administradoras de los fideicomisos en los estados financieros de fin del ejercicio y son reconocidos como ingreso en ese momento.

A continuación, se detallan los giros por cada uno de los fideicomisos en los cuales el Fondo tiene participación durante el segundo trimestre del año 2024 y por el periodo comprendido entre el 01 de enero y el 31 de diciembre de 2023; los ingresos recibidos por anticipado durante el 2023 fueron reconocidos afectando los resultados del Fondo en enero y febrero de 2024:

	JUNIO DE 2024	DICIEMBRE DE 2023
Anticipo utilidades Inverlink Rentas Inmobiliarias	\$ 5,360,000	\$ 17,297,609
Anticipo utilidades Terranova 93	3,350,000	2,450,000
Anticipo utilidades PA Atlas	3,002,256	-
Anticipo utilidades Cedis Sibaté	2,645,359	5,453,434
Anticipo utilidades Cedis la 14	2,160,000	870,000
Anticipo utilidades Fideicomiso DZF Fondo BTG	1,937,725	4,868,522
Anticipo utilidades La Cofradia	1,250,000	-
Anticipo utilidades Ofi 7 La Francia	1,200,000	2,993,306
Anticipo utilidades Oficina Tranvía Plaza	888,503	2,008,334

Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Visum Rentas Inmobiliarias
Administrado por BTG Pactual S. A. Comisionista de Bolsa
Notas de los estados financieros intermedios condensados
(Valores expresados en miles de pesos colombianos)

	JUNIO DE 2024	DICIEMBRE DE 2023
Anticipo utilidades Oficina 7 II	790,000	1,520,000
Anticipo utilidades Fideicomiso PA 14X97	742,770	1,253,000
Anticipo utilidades Tocancipá	400,000	-
Anticipo utilidades Hermes 500 20	-	230,000
Total	\$ 23,726,613	\$ 38,944,205

11 ACTIVOS NETOS DE LOS INVERSIONISTAS

Representa el valor de los derechos de los suscriptores del Fondo correspondientes al aporte realizado, más o menos los rendimientos o pérdidas generadas por el Fondo. Están representados en unidades, cada unidad de un valor igual por clase, que son de propiedad de los suscriptores de acuerdo con su participación

El valor neto del Fondo se expresa en pesos y en unidades al valor de la unidad que rige para las operaciones del día. El valor de la unidad resulta de dividir el valor de precierre del Fondo entre el número de unidades al inicio del día

Composición de los activos netos del Fondo al 30 de junio de 2024

Clase	Valor Unidad (*)	Unidades en circulación	Suscriptores	Valor del Fondo
FICI Visum Rentas Inmobiliarias	11.76	103,754,947	1283	\$ 1,220,635,446
Total				\$ 1,220,635,446

Composición de los activos netos del Fondo al 31 de diciembre de 2023

Clase	Valor Unidad (*)	Unidades en circulación	Suscriptores	Valor del Fondo
FICI Visum Rentas Inmobiliarias	11.12	105,260,296	1267	\$ 1,170,333,329
Total				\$ 1,170,333,329

(*) El valor de unidad se expresa únicamente con dos cifras decimales.

12 INGRESOS OPERACIONALES

Los ingresos operacionales al 30 de junio de 2024 y 2023, comprenden:

Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Visum Rentas Inmobiliarias
Administrado por BTG Pactual S. A. Comisionista de Bolsa
Notas de los estados financieros intermedios condensados
(Valores expresados en miles de pesos colombianos)

	Acumulados al 30 de junio		Segundo trimestre al 30 de junio	
	2024	2023	2024	2023
Valoración de derechos fiduciarios (*)	\$ 48,369,784		\$ - \$ 38,489,247	\$ 21,361,732
Utilidades pagadas por los fideicomisos	40,648,046	53,309,837	1,703,841	-
Rendimientos bancarios	1,357,023	14,570	184,034	11,569
Valoración inversiones en títulos participativos	473,768	320,878	282,785	100,512
Por venta de inversiones - títulos participativos	4,047	1,243	7,117	2,377
Por venta de inversiones - instrumentos de deuda	-	1	37	-
Total	\$ 90,852,668	\$ 53,646,529	\$ 40,667,061	\$ 21,476,191

(*) La valoración de derechos fiduciarios del Fondo a 30 de junio de 2024, se componen de la siguiente manera:

CONCEPTO	JUNIO DE 2024
Arrendamientos	\$ 64,540,493
Gastos (1)	(15,493,794)
Otros gastos (2)	(49,183,836)
Otros gastos (3)	-
Avalúos	58,591,653
Intereses financieros	(10,084,732)
Total valoración de derechos fiduciarios	\$ 48,369,784

13 GASTOS OPERACIONALES

Los gastos operacionales al 30 de junio de 2024 y 2023 comprenden:

	Acumulados al 30 de junio		Segundo trimestre al 30 de junio	
	2024	2023	2024	2023
Intereses créditos financieros	\$ 20,219,598	\$ 22,988,651	\$ 10,141,082	\$ 11,369,933
Por venta de inversiones - instrumentos de deuda	399,619	-	-	-
Otros gastos operacionales	2,399	2,385	1,199	1,199
Valoración de derechos fiduciarios (*)	-	10,629,862	-	-
Total	\$ 20,621,616	\$ 33,620,898	\$ 10,142,281	\$ 11,371,132

Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Visum Rentas Inmobiliarias
Administrado por BTG Pactual S. A. Comisionista de Bolsa
Notas de los estados financieros intermedios condensados
(Valores expresados en miles de pesos colombianos)

(*) La valoración de derechos fiduciarios del Fondo a 30 de junio de 2023, se componen de la siguiente manera:

CONCEPTO	JUNIO DE 2023
Arrendamientos	\$ 61,548,575
Gastos (1)	(8,657,019)
Otros gastos (2)	(62,082,403)
Otros gastos (3)	-
Avalúos	9,439,701
Intereses financieros	(10,878,716)
Total valoración de derechos fiduciarios	\$ (10,629,862)

1) Corresponden a gastos de los Patrimonios Autónomos que contienen los activos inmobiliarios y que incluye parte del pago de la comisión de gestión.

2) Corresponden a legalización de anticipos de utilidades realizadas durante el año inmediatamente anterior, las cuales no tienen efecto en el Resultado final del fondo en la medida que son compensado con un ingreso por concepto de utilidades pagadas.

3) Corresponden a deterioros de cartera y notas crédito de ingresos ya facturados.

El Fondo puede asumir estos gastos y otros de acuerdo a las cláusulas estipuladas en el contrato para cada uno de los Patrimonios Autónomos donde tiene inversiones; donde se estipula que “Todos los costos, gastos y pagos, necesarios para el cumplimiento del objeto del presente contrato y los que se generan por su constitución, ejecución, desarrollo, disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual o legal, al igual que la remuneración de la fiduciaria serán a cargo de los fideicomitentes”.

Los Patrimonios Autónomos son:

- Centro Empresarial Titán
- Arriendos Titán
- Student Housing Calle 18
- Student Housing Calle 21
- Playland-Locales
- Ofi 7
- Logika
- 14x97
- Oficina Tranvía Plaza
- Oficina 7 La Francia

Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Visum Rentas Inmobiliarias
Administrado por BTG Pactual S. A. Comisionista de Bolsa
Notas de los estados financieros intermedios condensados
(Valores expresados en miles de pesos colombianos)

14 GASTOS ADMINISTRATIVOS

Los gastos administrativos al 30 de junio de 2024 y 2023, comprenden:

	Acumulados al 30 de junio		Segundo trimestre al 30 de junio	
	2024	2023	2024	2023
Comisión de gestión	\$ 1,143,584	\$ 991,490	\$ 567,772	\$ 540,282
Comisión de administración	816,731	739,277	411,986	378,449
Comisión disponibilidad IFC (*)	320,154	-	165,171	-
Comisión por estructuración	301,879	300,221	150,940	150,940
Administración emisiones Deceval	127,990	117,348	65,414	60,729
Gravamen al movimiento financiero	114,685	62,566	73,552	47,770
Otros gastos transaccionales	89,759	236,664	4,460	91,693
Sostenimiento Bolsa de Valores de Colombia	53,737	47,533	35,956	33,273
Honorarios de Revisoría Fiscal	23,353	21,327	12,689	10,663
Gasto administración inmueble titan	7,735	4,832	7,735	2,071
Honorarios por Asesoría	6,188	-	6,188	-
Gastos bancarios	3,146	214	1,865	34
Asesoría comité de Inversiones	-	14,280	-	14,280
Asesoría Posse Herrera & Ruiz S.A.	-	4,403	-	-
Total	\$ 3,008,941	\$ 2,540,155	\$ 1,503,728	\$ 1,330,184

(*) La comisión de disponibilidad IFC se presenta a partir del segundo semestre del año 2023

15 POLÍTICA GENERAL DE RIESGOS

Perfil de riesgo del Fondo

El Fondo tiene un perfil de riesgo moderado dada la naturaleza de los activos inmobiliarios en que puede invertir. El perfil de riesgo puede variar de tiempo en tiempo de acuerdo con el nivel de endeudamiento del Fondo. La capacidad del Fondo para preservar el capital invertido se considera moderada. En consecuencia, los inversionistas siempre estarán expuestos a la posibilidad de pérdidas materiales sobre el capital invertido, en especial, durante horizontes cortos de tiempo, derivadas principalmente de cambios adversos en los precios o valoración de los activos inmobiliarios en que invierte.

Factores de riesgo asociados a los activos inmobiliarios

Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Visum Rentas Inmobiliarias
Administrado por BTG Pactual S. A. Comisionista de Bolsa
Notas de los estados financieros intermedios condensados
(Valores expresados en miles de pesos colombianos)

- Riesgo de mercado

Riesgo de mercado

La siguiente tabla muestra la exposición de riesgo de mercado para el Fondo al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023:

	JUNIO DE 2024			DICIEMBRE DE 2023		
	Valor en Libros	Traded Risk	Non-Traded Risk	Valor en Libros	Traded Risk	Non-Traded Risk
Activos						
Efectivo	\$ 4,458,322	\$ -	\$ 4,458,322	\$ 56,514,173	\$ -	\$ 56,514,173
Instrumentos financieros de inversión	1,504,121,641	1,504,121,641	-	1,416,814,239	1,416,814,239	-
Cuentas por cobrar	27,305	-	27,305	34,086	-	34,086
Gastos pagados por anticipado	7,659,162	-	7,659,162	7,895,083	-	7,895,083
Total de activos	\$ 1,516,266,430	\$ 1,504,121,641	\$ 12,144,789	\$ 1,481,257,581	\$ 1,416,814,239	\$ 64,443,342
Pasivos						
Cuentas por pagar	310,309	-	310,309	419,406	-	419,406
Obligaciones Financieras	271,594,062	-	271,594,062	271,560,641	-	271,560,641
Ingresos recibidos por anticipado	23,726,613	-	23,726,613	38,944,205	-	38,944,205
Total de pasivos	\$ 295,630,984	\$ -	\$ 295,630,984	\$ 310,924,252	\$ -	\$ 310,924,252

16 CONTINGENCIA

El Fondo al 30 de junio de 2024, no tenía contingencias que la administración conociera en materia fiscal, administrativa, civil, comercial y penal, provenientes de terceros, a favor o en contra del fondo

17 APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Las cifras de los presentes estados financieros intermedios condensados fueron aprobadas por la Junta Directiva de la Sociedad Administradora el día 25 de julio de 2024, según consta en el acta No. 408.

18 EVENTOS SUBSECUENTES

No se tiene conocimiento de ningún evento subsecuente que haya ocurrido entre la fecha de los estados financieros y la fecha de emisión de estos, que requieran una modificación de las cifras presentadas al 30 de junio de 2024.


CERTIFICACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los suscritos Representante Legal y Contador Público bajo cuya responsabilidad se prepararon los estados financieros del Fondo Inmobiliario Visum Rentas Inmobiliarias, certificamos que:

Para la emisión del estado de situación financiera intermedio condensado al 30 de junio de 2024 y de los estados de resultados integrales intermedios condensados, de cambios en los activos netos de los inversionistas y de flujos de efectivo por el período de seis meses terminado al 30 de junio de 2024, se han verificado previamente las afirmaciones contenidas en ellos y las cifras han sido tomadas fielmente de los libros.



María Clara Ojalvo
Representante Legal



Paula Alexandra Montoya
Contador Público
Tarjeta Profesional 91822-T