

# **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 2023, 2022, y por el año terminado al 31 de diciembre de 2022.



## Informe de revisión de información financiera intermedia

A los señores inversionistas del  
**Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Visum Rentas Inmobiliarias**  
administrado por **BTG Pactual S. A. Comisionista de Bolsa**

### Introducción

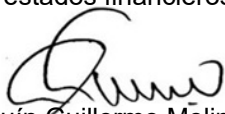
He revisado el estado de situación financiera intermedio condensado adjunto del Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Visum Rentas Inmobiliarias administrado por BTG Pactual S. A. Comisionista de Bolsa al 30 de junio de 2023 y los correspondientes estados intermedios condensados de resultados integrales por el período 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 periodo de seis meses finalizado en esa misma fecha, y las notas, que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas. La Administración de la Compañía 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.  
14 de agosto de 2023

PwC Contadores y Auditores S.A.S., Calle 7 Sur No. 42-70, Torre 2, Piso 11, Edificio Forum, Medellín, Colombia.  
Tel: (57- 604) 6040606, [www.pwc.com/co](http://www.pwc.com/co)

## CONTENIDO

Estados 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 ESTADOS FINANCIEROS PRESENTADOS.....	12
2.3 DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD .....	12
2.4 JUICIOS, ESTIMACIONES Y SUPUESTOS CONTABLES CRÍTICOS .....	12
2.5 BASES DE CONTABILIDAD DE CAUSACIÓN.....	13
2.6 ESTACIONALIDAD DE LAS OPERACIONES.....	13
2.7 IMPORTANCIA RELATIVA Y MATERIALIDAD.....	13
2.8 MONEDA FUNCIONAL.....	13
2.9 MEDIDAS AMBIENTALES, SOCIALES Y CLIMATICAS .....	14
3 VALOR RAZONABLE .....	14
4 PARTES RELACIONADAS.....	14
5 EFECTIVO .....	15
6 INSTRUMENTOS FINANCIEROS DE INVERSIÓN .....	16
7 CUENTAS POR COBRAR.....	17
8 GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO.....	17
9 CUENTAS POR PAGAR.....	17
10 INGRESOS RECIBIDOS POR ANTICIPADO .....	18
11 OBLIGACIONES FINANCIERAS .....	18
12 ACTIVOS NETOS DE LOS INVERSIONISTAS.....	19
13 INGRESOS OPERACIONALES .....	20
14 GASTOS OPERACIONALES.....	20
15 GASTOS ADMINISTRATIVOS .....	22
16 POLÍTICA GENERAL DE RIESGOS .....	22
17 CONTINGENCIA.....	24

18	APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.....	24
19	EVENTOS SUBSECUENTES.....	24
	CERTIFICACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS.....	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 2023 y 31 de diciembre de 2022**  
**(Valores expresados en miles de pesos colombianos)**

	JUNIO DE 2023 (No auditado)	DICIEMBRE DE 2022 (Auditado)
<b>Activo</b>		
Efectivo (Nota 5)	\$ 799,171	\$ 309,873
Instrumentos financieros de inversión (Nota 6)	1,478,150,916	1,468,306,471
Cuentas por cobrar (Nota 7)	425,996	-
Gastos pagados por anticipado (Nota 8)	8,265,960	8,505,311
<b>Total activos</b>	<b>\$ 1,487,642,043</b>	<b>\$ 1,477,121,655</b>
<b>Pasivo</b>		
Cuentas por pagar (Nota 9)	\$ 331,809	\$ 359,030
Obligaciones Financieras (Nota 11)	284,618,888	282,839,232
Ingresos recibidos por anticipado (Nota 10)	26,371,094	47,865,805
<b>Total pasivos</b>	<b>\$ 311,321,791</b>	<b>\$ 331,064,067</b>
<b>Activos netos de los inversionistas</b>		
Derechos o suscripciones	\$ 1,158,834,776	\$ 1,093,432,094
Utilidad del período	17,485,476	52,625,494
<b>Total activo neto de los inversionistas (Nota 12)</b>	<b>\$ 1,176,320,252</b>	<b>\$ 1,146,057,588</b>
<b>Total pasivo y activos netos de los inversionistas</b>	<b>\$ 1,487,642,043</b>	<b>\$ 1,477,121,655</b>

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)

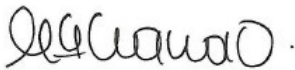
**Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Visum Rentas Inmobiliarias**  
**Administrado por BTG Pactual S. A. Comisionista de Bolsa**

**Estado de resultados integrales intermedio condensado**

**Por el periodo de seis y tres meses terminado el 30 de junio de 2023 y 2022**  
**(Valores expresados en miles de pesos colombianos)**

	Acumulado		Trimestral	
	JUNIO DE 2023	JUNIO DE 2022	1 DE ABRIL AL 30 DE JUNIO DE 2023	1 DE ABRIL AL 30 DE JUNIO DE 2022
	(No auditado)			
Ingresos operacionales (Nota 13)	\$ 53,646,529	\$ 65,220,422	\$ 21,476,191	\$ 31,445,718
Gastos operacionales (Nota 14)	(33,620,898)	(12,561,068)	(11,371,132)	(4,792,952)
<b>Utilidad por actividades de operación</b>	<b>\$ 20,025,631</b>	<b>\$ 52,659,354</b>	<b>\$ 10,105,059</b>	<b>\$ 26,652,766</b>
Gastos administrativos (Nota 15)	(2,540,155)	(8,103,985)	(1,330,183)	(2,640,820)
<b>Utilidad del período</b>	<b>\$ 17,485,476</b>	<b>\$ 44,555,369</b>	<b>\$ 8,774,876</b>	<b>\$ 24,011,946</b>
<b>Resultado integral del período</b>	<b>\$ 17,485,476</b>	<b>\$ 44,555,369</b>	<b>\$ 8,774,876</b>	<b>\$ 24,011,946</b>

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)



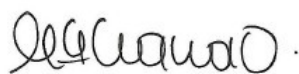
Joaquín Guillermo Molina Morales  
Revisor Fiscal  
Tarjeta Profesional 47170-T  
Designado por PwC Contadores y Auditores S. A. S.  
(Ver informe adjunto)

**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 2023 y 2022**  
**(Valores expresados en miles de pesos colombianos)**

	<b>JUNIO DE 2023</b>	<b>JUNIO DE 2022</b>
	<b>(No auditado)</b>	
Activos netos de los inversionistas al 31 de diciembre	\$ 1,146,057,588	\$ 1,105,945,991
Aporte de los inversionistas	16,362,552	14,956,670
Retiro de los inversionistas	(3,585,363)	(14,468,856)
Utilidad del período	17,485,476	44,555,369
<b>Activos netos de los inversionistas al final del período (Nota 12)</b>	<b>\$ 1,176,320,253</b>	<b>\$ 1,150,989,174</b>

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**

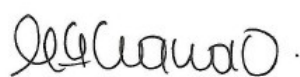
**Estado de flujos de efectivo intermedio condensado**

**Por el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 y 2022**

**(Valores expresados en miles de pesos colombianos)**

	<b>JUNIO DE 2023</b>	<b>JUNIO DE 2022</b>
	<b>(No auditado)</b>	
<b>Flujo de efectivo de actividades de operación:</b>		
Utilidad del período	\$ 17,485,476	\$ 44,555,369
Cambio neto en activos y pasivos operacionales:		
Aumento en compra y venta de inversiones (Nota 6)	(20,153,429)	(6,152,139)
Disminución en valoración de inversiones (Nota 6)	10,308,984	4,315,676
Aumento de cuentas por cobrar (Nota 7)	(425,996)	(32,457,246)
Disminución de gastos pagados por anticipado (Nota 8)	239,351	246,968
Disminución de cuentas por pagar (Nota 9)	(27,221)	(2,047,844)
Disminución ingresos recibidos por anticipado (Nota 10)	(21,494,711)	(51,673,548)
Efectivo neto usado en actividades de operación	<u>\$ (14,067,546)</u>	<u>\$ (43,212,764)</u>
<b>Flujo de efectivo de actividades de financiación:</b>		
Aporte de los Inversionistas	\$ 16,362,552	\$ 14,956,670
Retiro de los Inversionistas	(3,585,363)	(14,468,856)
Aumento de obligaciones financieras (Nota 11)	1,779,655	42,673,172
Efectivo neto provisto por actividades de financiación	<u>\$ 14,556,844</u>	<u>\$ 43,160,986</u>
Aumento (disminución) de efectivo	489,298	(51,778)
Efectivo al comienzo del período	309,873	693,780
<b>Efectivo al final del período (Nota 5)</b>	<u><b>\$ 799,171</b></u>	<u><b>\$ 642,002</b></u>

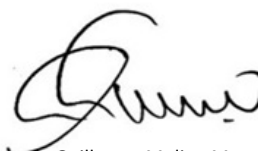
Las notas explicativas adjuntas forman parte integral de los estados financieros intermedios condensados



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).

**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 sede del Fondo es el mismo lugar donde funcionan las oficinas principales de la Sociedad 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](http://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.

**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)**

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 diariamente y se cancelará mensualmente a la Sociedad Administradora.

**Informe de gestión del Fondo:**

El comienzo de 2023 estuvo marcado por la resiliencia de la economía colombiana, aunque en un escenario con expectativas de desaceleración. El crecimiento del PIB del 3% publicado por el DANE para el primer trimestre de 2023, a pesar de estar un poco por debajo del estimativo de los analistas, se muestra como un dato positivo, siendo liderado por el sector financiero y de entretenimiento.

No obstante, para el resto del año 2023, se espera una senda de desaceleración, sobre todo en componentes del consumo, que llevaría a tasas de crecimiento cercanas al 1%, según las expectativas de los analistas de mercado.

Por otro lado, con respecto al frente inflacionario, la variación de 13.12% que se dió durante el 2022 marca un reto importante frente al manejo de la política monetaria del Banco de la República. En ese mismo sentido, la respuesta del Banco Central ha sido una política contractiva, que se ha traducido en un aumento de la tasa de interés de intervención que alcanzó el 12% en el 2022 y que para el corte del presente informe se ubica en 13,25%. Frente a lo anterior, se espera que la tasa se mantenga sobre esos niveles gran parte de lo que resta del año y que tal vez, se puedan observar algunos recortes de 100 o 125 pbs hacia el final del año 2023.

Con este panorama, durante el primer semestre del año 2023 el Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Visum Rentas Inmobiliarias (el "Fondo" o "FICI Visum") a partir del despliegue de diversas estrategias, obtuvo resultados importantes. Lo anterior, se tradujo en avances dentro de las principales cifras del Fondo cómo por ejemplo renovaciones, reducción en vacancia y mejor estado de la cartera, entre otros, que se exponen a continuación:

1. Al cierre de la primera mitad del año 2023 el Fondo logró cierres de contratos sobre nuevas áreas, de 28.850 m<sup>2</sup>, al mismo tiempo que se adelantó la renovación de contratos por un área de 80.390 m<sup>2</sup> y que corresponden al 78% de los contratos con vencimientos en el presente año. Por lo tanto, estos resultados de gestión de los espacios se traducen en unos niveles de vacancia económica del portafolio de 7,02%, con una reducción de más del 55% frente al punto más alto de 15,7% alcanzado en el 2021 y de más del 13% frente al 8,1% de vacancia del cierre de 2022.

Desagregando estos resultados, se observa que en el segmento industrial la vacancia pasó de contribuir 2,68% en diciembre de 2022 a 0,48% a junio de 2023. Gran parte de ese resultado se obtuvo por la firma de un contrato de arrendamiento en el CEDI de Tocancipá con Bavaria, en un espacio cercano a los 7.200 m<sup>2</sup> y con una duración de 5 años. También, por la firma con la Corporación Colombiana de Logística S.A. de un contrato de arrendamiento con un plazo cercano a los 4 años por un espacio de 6.500 m<sup>2</sup> en el parque industrial la Cofradía.

**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 esa misma línea, en el segmento de oficinas se destacan las colocaciones en el edificio Punto 99 por 280m<sup>2</sup> y 197m<sup>2</sup> y en el Centro Internacional de Negocios por 224 m<sup>2</sup> a plazos de 5, 3 y 1 año, respectivamente. Lo anterior, llevó a que la contribución a la vacancia del portafolio pasara de 3.43% en diciembre de 2022 a 3,07% al cierre de junio de 2023.

Por otro lado, en el segmento Comercial o Retail se destaca la colocación de 223m<sup>2</sup> en un contrato de arrendamiento a 3 años con Trendy Shop BTA S.A.S.

Todo lo anterior, ha estado acompañado por un aumento en el valor del canon de arrendamientos. En promedio, el sector industrial ha mostrado incrementos de IPC+1,1%, el segmento Comercial IPC+ 1,3% y el segmento de oficinas IPC+1,2%.

2. En relación con el endeudamiento, en el marco del contrato de Leasing suscrito con Bancolombia para la financiación del proyecto del Centro de Distribución (CEDI) Future en Cota, Cundinamarca, CEDI que será entregado en arriendo a Falabella, se cerró en un monto desembolsado de COP\$159,314,497. De igual forma, el proyecto alcanzó un avance del 44,13%, superior a lo presupuestado del 32,27%.
3. Con respecto a la cartera neta, con corte junio 30 de 2023 se cerró en COP\$1.478,373. Esto refleja un aumento de COP\$754,904 frente al cierre del año anterior. Sin embargo, COP\$1.211,540, es decir el 82% del total de la cartera corresponde a edades de cartera inferiores a 30 días. Por otro lado, por segmento de activos el 49% de la cartera neta corresponde a industrial, el 35% a oficinas y el 16% a Retail o Comercial.
4. Otro hito importante que se materializó durante la primera parte del año fue el aporte en especie de la participación de Adar Partners S.A., Fideicomisos Activos M.M, CA Ventures Colombia S.A.S y CA Ventures International LLC sobre los Fideicomisos de los activos Student Housing Calle 18 y Student Housing Calle 21. Este aporte por un valor de COP\$12.788,125 a cambio de unidades del FICI Visum consolida la participación del 100% del Fondo en los fideicomisos de estos activos.
5. En materia de ESG también se desarrollaron varias actividades significativas, dentro de las que se resaltan el diagnóstico de la huella de carbono del portafolio. Esto permitirá estructurar un plan que apunte a alcanzar la neutralidad en carbono en el futuro. De igual forma, se culminó con el proyecto de energía fotovoltaica (FV) con la instalación de paneles solares en Titán Centro Empresarial y que se estima evitará cerca de 31.307 kg de emisiones de CO<sub>2</sub> por año.

## **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 2023, 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" incluidas en el Decreto 2270 de 2019.

**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)**

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 2022.

Estos estados financieros intermedios condensados no incluyen toda la información ni todas las revelaciones que se requieren para los estados financieros anuales, no existen cambios en las políticas y métodos contables. Por lo tanto, estos estados financieros intermedios condensados deben ser leídos en conjunto con los estados financieros anuales del Fondo al 31 de diciembre de 2022.

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

Los presentes estados financieros intermedios condensados comprenden, el estado de situación financiera intermedio condensado al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 y los estados intermedios condensados de resultados integrales, 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 2023 y 2022.

## **2.3 DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD**

La Sociedad Administradora es responsable de la información contenida en estos estados financieros intermedios consolidados. 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.

## **2.4 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

**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 preparación de estos estados financieros intermedios condensados, los juicios significativos 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 2022.

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

## **2.5 BASES DE CONTABILIDAD DE CAUSACIÓN**

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

## **2.6 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 2023.

## **2.7 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.

## **2.8 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).

**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)**

**2.9 MEDIDAS AMBIENTALES, SOCIALES Y CLIMATICAS**

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 2023 para los fondos no existen factores ambientales, sociales y climáticos integrados en las políticas de inversión ni en los análisis de los riesgos

**3 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 subnúmero 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 aun 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.

**Valor razonable de activos financieros**

Activos Financieros	Método de valoración	JUNIO DE 2023		DICIEMBRE DE 2022	
		Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros
Instrumentos financieros de inversión	Valor razonable	\$ 1,478,150,916	\$ 1,478,150,916	\$ 1,468,306,471	\$ 1,468,306,471
<b>Total activos financieros</b>		<b>\$ 1,478,150,916</b>	<b>\$ 1,478,150,916</b>	<b>\$ 1,468,306,471</b>	<b>\$ 1,468,306,471</b>

**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.

**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)**

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	Operacion	JUNIO DE 2023	DICIEMBRE DE 2022
Fondos administrados por BTG Pactual S.A. Comisionista de Bolsa	Fondos de Inversión	\$ 2,507,552	\$ 4,093,430

**Pasivos:**

Parte Relacionada	Operacion	JUNIO DE 2023	DICIEMBRE DE 2022
BTG Pactual S.A. Comisionista de Bolsa	Comisión de administración	\$ 128,053	\$ 121,925
BTG Pactual S.A. Comisionista de Bolsa	Comisión de gestión	\$ 172,461	\$ 193,349

**Gastos:**

Parte Relacionada	Operacion	JUNIO DE 2023	JUNIO DE 2022
BTG Pactual S.A. Comisionista de Bolsa	Comisión de administración	\$ 739,277	\$ 663,334
BTG Pactual S.A. Comisionista de Bolsa	Comisión de gestión	\$ 991,490	\$ 6,094,468

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

**5 EFECTIVO**

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

	Calificación crediticia	JUNIO DE 2023	DICIEMBRE DE 2022
BANCOLOMBIA S.A.	AAA	\$ 439,408	\$ 153,877
BANCO DE OCCIDENTE S.A.	AAA	350,158	49,352
DAVIVIENDA	AAA	9,605	106,643
<b>Total</b>		<b>\$ 799,171</b>	<b>\$ 309,873</b>



**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)**

Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 el Fondo tenía 3 cuentas de ahorro y 6 cuentas corrientes.

Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 no existían partidas conciliatorias con antigüedad superior a 30 días, ni restricciones sobre el uso del efectivo.

## 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 2023		DICIEMBRE DE 2022	
	Nominal (*)	Valor	Nominal (*)	Valor
<b>INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO</b>				
BTG PACTUAL FONDO LIQUIDEZ	152,476	\$ 2,507,552	270,161	\$ 4,093,430
<b>Subtotal</b>		<b>\$ 2,507,552</b>		<b>\$ 4,093,430</b>
<b>INVERSIONES DERECHOS FIDUCIARIOS</b>				
FIDEICOMISO INVERLINK RENTAS INMOBILIARI	39,437,221	429,870,130	39,437,221	431,740,234
FIDEICOMISO ARRIENDOS TITAN PLAZA	19,639,159	257,482,584	19,025,226	267,539,949
FIDEICOMISO PA LOGIKA II	5,330,971	109,035,977	5,630,204	101,087,594
FIDEICOMISO CENTRO EMPRESARIAL TITAN	5,990,933	101,338,849	6,111,338	103,934,115
FIDEICOMISO DZF FONDO BTG	5,055,695	84,951,105	5,557,060	89,880,026
FIDEICOMISO CEDIS LA 14	10,147,969	84,253,371	9,809,361	81,873,219
FIDEICOMISO FUTURE	7,006,573	70,868,255	6,241,187	62,584,425
FIDEICOMISO PROYECTO CALLE93	6,494,030	68,652,715	6,494,030	67,025,998
FIDEICOMISO CEDI SIBATE	4,614,186	66,040,708	4,614,186	67,772,697
FIDEICOMISO TOCANCIPA	2,726,808	38,574,350	2,380,351	38,206,229
FIDEICOMISO ARRIENDOS Y CONCESIONES OFI	2,288,159	32,611,569	2,288,159	33,746,970
FIDEICOMISO OFICINAS TRANVIA PLAZA	2,275,000	31,642,658	2,275,000	30,598,503
FIDEICOMISO OFI 7 II	1,948,642	25,376,536	1,948,642	26,152,047
FIDEICOMISO STUDENT LIVING CALLE 21	3,924,515	25,370,822	2,165,960	19,404,601
FIDEICOMISO STUDENT LIVING CALLE 18	5,084,665	23,853,539	1,944,972	17,205,824
FIDEICOMISO OFICINAS 14X97	1,834,692	22,159,642	1,898,438	21,893,664
FIDEICOMISO HERMES 500 20	311,786	3,560,554	331,035	3,566,946
<b>Subtotal</b>		<b>\$ 1,475,643,364</b>		<b>\$ 1,464,213,041</b>
<b>TOTAL</b>		<b>\$ 1,478,150,916</b>		<b>\$ 1,468,306,471</b>

(\*) El nominal se encuentra expresado en unidades.

**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)**

**7 CUENTAS POR COBRAR**

El saldo de las cuentas por cobrar al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 comprende:

	<b>JUNIO DE 2023</b>	<b>DICIEMBRE DE 2022</b>
Cuentas por cobrar IFC (*)	\$ 425,996	\$ -
<b>Total</b>	<b>\$ 425,996</b>	<b>\$ -</b>

(\*) La variación se da por negociación en dólares que se hizo con IFC (International Finance Corporation) el 14 de abril de 2023.

**8 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.

A continuación, se detallan los saldos a 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022:

	<b>JUNIO DE 2023</b>	<b>DICIEMBRE DE 2022</b>
Comisión de estructuración	\$ 6,479,916	\$ 6,715,992
Comisión clientes comunes	1,667,513	1,731,659
Bolsa de Valores de Colombia	63,256	-
Asesoría PHR compra Edificio 14x97	55,275	57,660
<b>Total</b>	<b>\$ 8,265,960</b>	<b>\$ 8,505,311</b>

**9 CUENTAS POR PAGAR**

Las cuentas por pagar al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 comprenden:

	<b>JUNIO DE 2023</b>	<b>DICIEMBRE DE 2022</b>
Comisión de gestión	\$ 172,461	\$ 193,349
Comisión de administración	128,053	121,924
Retención por pagar	20,632	34,330
Acreedores (*)	10,663	9,427
<b>Total</b>	<b>\$ 331,809</b>	<b>\$ 359,030</b>

**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)**

**10 INGRESOS RECIBIDOS POR ANTICIPADO**

Representan los giros realizados por los fideicomisos como anticipo de utilidades, los cuales 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 año 2023; los ingresos recibidos por anticipado durante el 2022 fueron reconocidos afectando los resultados del Fondo en enero y febrero de 2023:

	<b>JUNIO DE 2023</b>	<b>DICIEMBRE DE 2022</b>
Anticipo utilidades Titan Comercial	\$ 9,991,240	\$ 16,305,818
Anticipo utilidades Inverlink Rentas Inmobiliarias	6,537,879	7,768,000
Anticipo utilidades Cedis Sibaté	2,700,000	3,936,000
Anticipo utilidades Fideicomiso DZF Fondo BTG	2,321,156	5,571,356
Anticipo utilidades Tita Empresarial	1,147,012	3,386,454
Anticipo utilidades Ofi 7 La Francia	1,114,657	2,545,177
Anticipo utilidades Oficina Tranvía Plaza	1,046,150	1,861,000
Anticipo utilidades Oficina 7 II	850,000	1,555,000
Anticipo utilidades Fideicomiso PA 14X97	443,000	100,000
Anticipo utilidades Hermes 500 20	120,000	125,000
Anticipo utilidades Playland	100,000	712,000
Anticipo utilidades Cedis la 14	-	4,000,000
<b>Total</b>	<b>\$ 26,371,094</b>	<b>\$ 47,865,805</b>

**11 OBLIGACIONES FINANCIERAS**

El saldo de las obligaciones financieras al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 comprenden:

	<b>JUNIO DE 2023</b>	<b>DICIEMBRE DE 2022</b>
Crédito Davivienda	\$ 157,845,942	\$ 157,845,942
Crédito IFC	120,000,000	120,000,000
Intereses Crédito IFC	4,186,267	283,759
Intereses Crédito Davivienda MV	2,586,679	4,709,531
<b>Total</b>	<b>\$ 284,618,888</b>	<b>\$ 282,839,232</b>

**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)**

Los intereses de los créditos financieros son causados diariamente aumentando el valor del crédito y afectando resultados, de acuerdo con los cobros generados por el Banco, dichos intereses son pagados mes vencido, por las anteriores razones expuestas el valor en libros no difiere de su valor razonable.

la variación de las obligaciones financieras presentan un aumento neto de \$ 1,779,656 producto de los intereses generados por las obligaciones, de acuerdo a las condiciones pactadas. Durante el año 2023 no se han adquirido nuevas obligaciones.

Condiciones pactadas para el crédito de Davivienda son las siguientes:

Numero de credito	Capital	Fecha desembolso	Vencimiento	Tasa
07003396700201357	\$ 147,845,942	22/10/2020	22/10/2025	IBR+3.25%
07003396700223930	\$ 10,000,000	2/12/2021	2/12/2026	IPC+3.85%

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 de Inversión Colectiva Inmobiliario Visum Rentas Inmobiliarias.

## 12 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 2023

Clase	Valor Unidad (*)	Unidades en circulación	Suscriptores	Valor del fondo
FICI Visum Rentas Inmobiliarias	11.12	105,787,883	1258	\$ 1,176,320,252
<b>Total</b>				<b><u>\$ 1,176,320,252</u></b>

**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)**

**Composición de los activos netos del Fondo al 31 de diciembre de 2022**

Clase	Valor Unidad (*)	Unidades en circulación	Suscriptores	Valor del fondo
FICI Visum Rentas Inmobiliarias	10.95	104,631,618	1254	\$ 1,146,057,588
<b>Total</b>				<b>\$ 1,146,057,588</b>

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

El portafolio del Fondo está conformado por 30 activos inmobiliarios, distribuidos en los segmentos industrial y logístico (71%), oficinas (15%), comercial (8%) y especializado (6%). Si bien el Fondo se especializa en activos industriales y logísticos, que componen la mayoría del portafolio (por AuM e Ingresos) y son más intensivos en espacio, también tiene participación en los segmentos de oficinas, comercial y especializado (residencias estudiantiles), brindándole diversificación al portafolio.

**13 INGRESOS OPERACIONALES**

Los ingresos operacionales al 30 de junio de 2023 y 2022, comprenden:

	Acumulados al 30 de junio		Segundo trimestre al 30 de junio	
	2023	2022	2023	2022
Utilidades pagadas por los fideicomisos	\$ 53,309,837	\$ 64,896,172	\$ -	\$ -
Valoración inversiones en títulos participativos	320,878	309,545	100,512	246,203
Rendimientos bancarios	14,570	14,705	11,569	3,048
Por venta de inversiones - títulos participativos	1,243	-	2,377	-
Por venta de inversiones - instrumentos de deuda	1	-	1	-
Valoración de derechos fiduciarios	-	-	21,361,732	31,196,467
<b>Total</b>	<b>\$ 53,646,529</b>	<b>\$ 65,220,422</b>	<b>\$ 21,476,191</b>	<b>\$ 31,445,718</b>

**14 GASTOS OPERACIONALES**

Los gastos operacionales al 30 de junio de 2023 y 2022 comprenden:

	Acumulados al 30 de junio		Segundo trimestre al 30 de junio	
	2023	2022	2023	2022
Intereses créditos financieros	\$ 22,988,651	\$ 7,714,535	\$ 11,369,933	\$ 4,775,934
Valoración de derechos fiduciarios (*)	10,629,862	4,830,069	-	-
Otros gastos operacionales	2,385	2,385	1,199	1,199
Por venta de inversiones - títulos participativos	-	14,079	-	14,079
<b>Total</b>	<b>\$ 33,620,898</b>	<b>\$ 12,561,068</b>	<b>\$ 11,371,132</b>	<b>\$ 4,792,952</b>

**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 y 30 de junio de 2022, se componen de la siguiente manera:

CONCEPTO	JUNIO DE 2023	JUNIO DE 2022
Arrendamientos	\$ 61,548,575	\$ 52,175,251
Gastos (1)	(8,657,019)	(10,645,183)
Otros gastos (2)	(62,082,403)	(64,896,172)
Otros gastos (3)	-	(1,093,655)
Avalúos	9,439,701	28,990,536
Intereses financieros	(10,878,716)	(9,360,846)
<b>Total valoración de derechos fiduciarios</b>	<b>\$ (10,629,862)</b>	<b>\$ (4,830,069)</b>

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)**

**15 GASTOS ADMINISTRATIVOS**

Los gastos administrativos al 30 de junio de 2023 y 2022, comprenden:

	Acumulados al 30 de junio		Segundo trimestre al 30 de junio	
	2023	2022	2023	2022
Comisión de gestión (1)	\$ 991,490	\$ 6,094,468	\$ 540,282	\$ 1,530,513
Comisión de administración	739,277	663,334	378,449	337,965
Otros gastos transaccionales (2)	236,664	445,179	91,693	239,114
Comisión por estructuración	300,221	300,221	150,939	150,939
Administración emisiones Deceval	117,348	101,681	60,729	51,917
Gravamen al movimiento financiero	62,566	109,026	47,770	84,195
Sostenimiento Bolsa de Valores de Colombia	47,533	42,774	33,273	29,266
Honorarios de revisoría fiscal	21,327	18,853	10,663	9,928
Asesoría comité de Inversiones	14,280	-	14,280	-
Gasto administración inmueble titan	4,832	9,672	2,071	2,381
Asesoría Posse Herrera & Ruiz S.A	4,403	16,865	-	1,229
Gastos bancarios	214	359	34	137
Honorarios por Asesoría	-	301,553	-	203,236
<b>Total</b>	<b>\$ 2,540,155</b>	<b>\$ 8,103,985</b>	<b>\$ 1,330,183</b>	<b>\$ 2,640,820</b>

- (1) Las variaciones en las comisiones de gestión corresponden al cambio de estructura de cobro de comisiones de gestión, las cuales se encuentran en la sección 7.02 comisiones del reglamento.
- (2) Los otros gastos operacionales corresponden principalmente a negociación de carta de crédito y gastos por publicidad digital, estos gastos varían según los proyectos y negociaciones del Fondo.
- (3) Los gastos por honorarios del Fondo corresponden principalmente a honorarios por asesorías legales de los diferentes negocios y proyectos del Fondo.

**16 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.

**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)**

Factores de riesgo asociados a los activos inmobiliarios

- Riesgo de mercado

**Riesgo de mercado**

La siguiente tabla muestra la exposición de riesgo de mercado para el Fondo al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022:

	JUNIO DE 2023			DICIEMBRE DE 2022		
	Valor en Libros	Traded Risk	Non-Traded Risk	Valor en Libros	Traded Risk	Non-Traded Risk
<b>Activos</b>						
Efectivo	\$ 799,171	\$ -	\$ 799,171	\$ 309,873	\$ -	\$ 309,873
Instrumentos financieros de inversión	1,478,150,916	1,478,150,916	-	1,468,306,471	1,468,306,471	-
Cuentas por cobrar	425,996	-	425,996	-	-	-
Gastos pagados por anticipado	8,265,960	-	8,265,960	8,505,311	-	8,505,311
<b>Total de activos</b>	<b>\$ 1,487,642,043</b>	<b>\$ 1,478,150,916</b>	<b>\$ 949,127</b>	<b>\$ 1,477,121,655</b>	<b>\$ 1,468,306,471</b>	<b>\$ 8,815,184</b>
<b>Pasivos</b>						
Cuentas por pagar	331,809	-	331,809	359,030	-	359,030
Obligaciones Financieras	284,618,888	-	284,618,888	282,839,232	-	282,839,232
Ingresos recibidos por anticipado	26,371,094	-	26,371,094	47,865,805	-	47,865,805
<b>Total de pasivos</b>	<b>\$ 311,321,791</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 311,321,791</b>	<b>\$ 331,064,067</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 331,064,067</b>

Volumen del Fondo	VeR (\$)	VeR (%)	EM Crisis	Tightening	VaR SFC
\$ 1,176,320,252	\$ 2	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

VeR (\$): De acuerdo a lo dispuesto en el Anexo 2, Capítulo XXI de la SCBF, en donde se consideran diferentes choques a los factores de riesgo de cada portafolio.

El segundo trimestre de 2023 llega marcado por una tensa calma en los mercados internacionales tras las decisiones de una buena cantidad de bancos centrales de mantener sus tasas de interés dado el terreno que ha cedido la inflación, cambiando la tendencia del año pasado por parte de los emisores de incrementar sus tasas de interés. Sin embargo, prevalecen algunos temores macroeconómicos de recesión global y sobre las discusiones sobre el techo de la deuda en Estados Unidos sostenidas sobre el mes de mayo. Se reporta que en ningún caso se presentaron alertas por excesos a los límites de riesgos de mercado o liquidez para el fondo. El IRL (Indicador de Riesgo de Liquidez) del fondo es la diferencia entre el disponible y flujos positivos de dinero del fondo, menos los requerimientos de liquidez netos probables, calculados bajo la estimación estadística conocida como LaR, (Liquidity at Risk), y asociada a una banda temporal. Este modelo interno tiene como límite mínimo un COP \$ 0 de IRL en monto, es decir, debe ser positivo, para la banda temporal de una semana. Este fondo no tuvo incumplimientos a este límite durante el trimestre y cerró en COP \$3 mil millones. Este fondo no tiene exposición significativa a riesgos 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)**

**17 CONTINGENCIA**

El Fondo al 30 de junio de 2023, 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

**18 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 27 de julio de 2023, según consta en el acta No. 396.

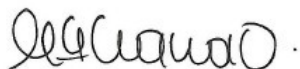
**19 EVENTOS SUBSECUENTES**

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 2023.

## **CERTIFICACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS**

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

Que, para la emisión del estado de situación financiera intermedio condensado al 30 de junio de 2023 y de los estados intermedios condensados de resultados integrales, 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 2023, 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