



Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Visum Rentas Inmobiliarias

Administrado por BTG Pactual S. A. Comisionista de Bolsa

Estados financieros intermedios condensados por los períodos de seis y tres meses terminados al 30 de junio de 2025, 2024, y por el año terminado al 31 de diciembre de 2024.



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 de Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Visum Rentas Inmobiliarias administrado por BTG Pactual S. A. Comisionista de Bolsa al 30 de junio de 2025 y el correspondiente estado de resultados integrales intermedio condensado por los períodos de seis y tres meses finalizados 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 materiales 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.

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



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

Otros asuntos

La información comparativa para los estados intermedios condensados de resultados integrales, de cambios en los activos netos de los inversionistas y flujos de efectivo, y las notas explicativas relacionadas, por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024, fueron revisados por otro Revisor Fiscal, vinculado a PwC Contadores y Auditores S. A. S.; quien en su informe de fecha 12 de agosto de 2024 emitió una conclusión sin salvedades sobre los mismos.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Karen Yuliza Asprilla López'.

Karent Yuliza Asprilla López
Revisor Fiscal
Tarjeta Profesional No. 178072-T
Designado por PwC Contadores y Auditores S. A. S.
14 de agosto de 2025



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	14
3 DETERMINACION DEL VALOR RAZONABLE	14
4 PARTES RELACIONADAS	16
5 EFECTIVO	17
6 INSTRUMENTOS FINANCIEROS DE INVERSIÓN	17
7 CUENTAS POR COBRAR	18
8 GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO	18
9 CUENTAS POR PAGAR	19
10 OBLIGACIONES FINANCIERAS	19
11 INGRESOS RECIBIDOS POR ANTICIPADO	20
12 ACTIVOS NETOS DE LOS INVERSIONISTAS	21
13 INGRESOS OPERACIONALES	22
14 GASTOS OPERACIONALES	22
15 GASTOS ADMINISTRATIVOS	24



16	POLÍTICA GENERAL DE RIESGOS	25
17	CONTINGENCIA.....	26
18	APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.....	26
19	EVENTOS SUBSECUENTES.....	27
	CERTIFICACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS	28



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 2025 y 31 de diciembre de 2024
(Valores expresados en miles de pesos colombianos)

	JUNIO DE 2025 (No auditado)	DICIEMBRE DE 2024 (Auditado)
Activo		
Efectivo (Nota 5)	\$ 727,577	\$ 1,168,949
Instrumentos financieros de inversión (Nota 6)	1,540,301,590	1,580,453,555
Cuentas por cobrar	939,619	1,228,915
Gastos pagados por anticipado (Nota 8)	7,055,577	7,283,183
Total activos	\$ 1,549,024,363	\$ 1,590,134,602
Pasivo		
Cuentas por pagar (Nota 9)	\$ 190,889	\$ 169,371
Obligaciones Financieras (Nota 10)	290,590,422	291,129,457
Ingresos recibidos por anticipado (Nota 11)	22,371,047	66,821,591
Total pasivos	\$ 313,152,358	\$ 358,120,419
Activos netos de los inversionistas		
Derechos o suscripciones	\$ 1,179,299,264	\$ 1,128,907,570
Utilidad del período	56,572,741	103,106,613
Total activo neto de los inversionistas (Nota 12)	\$ 1,235,872,005	\$ 1,232,014,183
Total pasivo y activos netos de los inversionistas	\$ 1,549,024,363	\$ 1,590,134,602

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)

Karen Yuliza Asprilla López
Revisor Fiscal
Tarjeta Profesional 178072-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 los períodos de seis y tres meses terminados al 30 de junio de 2025, 2024

(Valores expresados en miles de pesos colombianos)

	Acumulado		Trimestral	
	JUNIO DE 2025	JUNIO DE 2024	1 DE ABRIL AL 30 DE JUNIO DE 2025	1 DE ABRIL AL 30 DE JUNIO DE 2024
	(No auditado)			
Ingresos operacionales (Nota 13)	\$ 84,930,635	\$ 90,852,668	\$ 39,258,763	\$ 40,667,061
Gastos operacionales (Nota 14)	(25,257,553)	(20,621,616)	(8,576,924)	(10,142,281)
Utilidad por actividades de operación	\$ 59,673,082	\$ 70,231,052	\$ 30,681,839	\$ 30,524,780
Gastos administrativos (Nota 15)	(3,100,341)	(3,008,941)	(1,596,743)	(1,503,728)
Utilidad del período	\$ 56,572,741	\$ 67,222,111	\$ 29,085,096	\$ 29,021,052
Resultado integral del período	\$ 56,572,741	\$ 67,222,111	\$ 29,085,096	\$ 29,021,052

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

BTG Pactual S.A. Comisionista de Bolsa

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Maria Clara Ojalvo
Representante Legal
(Ver certificación adjunta)

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

Karen Yuliza Asprilla López
Revisor Fiscal
Tarjeta Profesional 178072-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 2025 y 2024
(Valores expresados en miles de pesos colombianos)**

	JUNIO DE 2025	JUNIO DE 2024
	(No auditado)	
Activos netos de los inversionistas al 31 de diciembre	\$ 1,232,014,183	\$ 1,170,333,329
Aporte de los inversionistas	405,476	10,730,949
Retiro de los inversionistas	(53,120,395)	(27,650,943)
Utilidad del período	56,572,741	67,222,111
Activos netos de los inversionistas al final del período (Nota 12)	\$ 1,235,872,005	\$ 1,220,635,446

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

BTG Pactual S.A. Comisionista de Bolsa

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Maria Clara Ojalvo
Representante Legal
(Ver certificación adjunta)

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

Karol Yuliza Asprilla López
Revisor Fiscal
Tarjeta Profesional 178072-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 2025 y 2024
(Valores expresados en miles de pesos colombianos)**

**JUNIO DE 2025 JUNIO DE 2024
(No auditado)**

Flujo de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad del período	\$ 56,572,741	\$ 67,222,111
Conciliación entre la utilidad del periodo y el efectivo neto usado en las actividades de operación:		
Pérdida (utilidad) en valoración de inversiones	3,643,902	(48,843,552)
Gasto por intereses de obligaciones financieras	5,598,841	6,598,295
Cambio neto en activos y pasivos operacionales:		
Disminución (aumento) en instrumentos financieros de inversión	36,508,063	(38,463,850)
Disminución de cuentas por cobrar	289,296	6,781
Disminución de gastos pagados por anticipado	227,606	235,921
Aumento (disminución) de cuentas por pagar	21,518	(109,097)
Disminución ingresos recibidos por anticipado	(44,450,544)	(15,217,593)
Disminución de pago por intereses de obligaciones financieras	(6,137,559)	(6,562,718)
Efectivo neto (usado en) provisto por actividades de operación	\$ 52,273,864	\$ (35,133,702)
Flujo de efectivo de actividades de financiación:		
Aporte de los Inversionistas	\$ 405,476	\$ 10,730,949
Retiro de los Inversionistas	(53,120,395)	(27,650,943)
Disminución de obligaciones financieras	(317)	(2,155)
Efectivo neto (usado en) provisto por actividades de financiación	\$ (52,715,236)	\$ (16,922,149)
Disminución de efectivo	(441,372)	(52,055,851)
Efectivo al comienzo del período	1,168,949	56,514,173
Efectivo al final del período (Nota 5)	\$ 727,577	\$ 4,458,322

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)

Karen Yuliza Asprilla López
Revisor Fiscal
Tarjeta Profesional 178072-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:

Durante el segundo trimestre de 2025, la tasa de interés de política monetaria presentó una disminución de 25 PBS, situándose en 9.25%. En este contexto, la inflación al cierre de junio de 2025 se ubicó en 4.82%, totalizando una disminución de 40 PBS en lo corrido del año y alcanzando su nivel más bajo desde noviembre de 2021. Respecto al crecimiento económico, el Producto Interno Bruto (PIB) tuvo una variación anual del 2.7% con corte a marzo, continuando su senda de crecimiento desde su punto más bajo en 2023. Por otro lado, dentro de la actividad económica el segmento de actividades inmobiliarias mostró un comportamiento estable a lo largo del último año, con variaciones anuales que oscilan entre el 1.7% y 2.1% anual.

En el primer semestre del año Visum Capital S.A.S., en su calidad de Gestor Externo del Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Visum Rentas Inmobiliarias (el "Fondo"), resalta los siguientes resultados alcanzados en este período:

1. Al cierre de junio de 2025, la vacancia económica del portafolio se ubicó en el 9.77%, lo que representa un aumento de 103 puntos básicos frente al cierre del año 2024. Este resultado obedece principalmente al comportamiento estacional del segmento especializado, compuesto por las residencias estudiantiles, y a la entrega de un espacio del segmento industrial y logístico de alrededor de 6,900 m², el cual se encuentra en negociaciones avanzadas y se espera se coloque en el siguiente mes. Excluyendo el segmento de residencias, la vacancia económica del portafolio se ubica en 3.85%
2. En el segmento industrial y logístico la vacancia pasó de contribuir 2.18% en diciembre de 2024 a 2.12% en junio de 2025. Esta variación es dada principalmente por la actualización de los cánones de arrendamiento dentro del trimestre que corresponden activos que suman 12,500 m². Además, es importante mencionar que la ocupación continua sobre niveles superiores al 95%.
3. En relación con el segmento de oficinas, la contribución a la vacancia del portafolio pasó de 1.55% al cierre de diciembre de 2024 a 1.64% al cierre de junio del 2025. De igual forma, la ocupación de este segmento continua sobre niveles superiores al 92%.
4. Así mismo, en el segmento comercial o *retail*, la contribución a la vacancia del portafolio pasó del 0.42% al cierre de diciembre de 2024 al 0.08% al cierre de junio del 2025. Se resalta el comportamiento positivo y estable del segmento, que continúa demostrando una sólida gestión con niveles de ocupación superiores al 98%.
5. En materia de avalúos, durante el segundo trimestre del año se actualizó el valor del 11.5% de los activos que componen el portafolio del Fondo, alcanzando un total del 41% de activos valuados al cierre del semestre. Como resultado de esta actualización, el Fondo incorporó un PYG positivo de siete mil ciento treinta y seis millones doscientos setenta y cuatro mil cuatrocientos setenta y nueve pesos (COP\$7,136,274,479) en la rentabilidad del mes de junio.
6. Respecto a la redención parcial y anticipada de participaciones del Fondo a los inversionistas, en el mes de mayo se llevó a cabo la segunda distribución del año 2025. El valor de la redención parcial y anticipada fue de doce mil trescientos veinte millones ciento

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)

cuarenta y un mil ochocientos veintidós pesos (COP 12,320,141,822), correspondiente a un rendimiento sobre el patrimonio del cierre del 2024 del 1.00%, acumulando un total del 2% en lo corrido del año.

7. Otro hito importante fue la materialización de la readquisición de unidades de participación que se dio en el mes de abril, por un monto total de quince mil millones de pesos (COP 15,000,000,000), la cual fue 100% adjudicada. La operación tuvo un PYG positivo de doce mil cuatrocientos cuarenta y cinco millones ciento dos mil ochocientos treinta y seis pesos (COP 12,445,102,836), que dejó una variación del 1.0% nominal en la rentabilidad.

Avances en prácticas de sostenibilidad

En materia de sostenibilidad, los activos Central X18 y Titán Centro Empresarial obtuvieron en abril y junio de 2025, respectivamente, la certificación EDGE, en reconocimiento a sus eficiencias en el uso de energía, agua y materiales. Con estas nuevas certificaciones, el portafolio supera los 193,000 m² de Área Total Arrendable (GLA) con certificaciones sostenibles, lo que representa más del 59% del total.

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 2025, 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 2024.

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 financiera del Fondo a la fecha de su aprobación.

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 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 2024.

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 2025 y 31 de diciembre de 2024 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 2025 y 2024.

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 realizados por la administración en la aplicación de las políticas contables y las principales fuentes

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)

de incertidumbre de estimación fueron los mismos aplicados a los estados financieros del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024. 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 2025.

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).

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)

2.10 MEDIDAS AMBIENTALES, SOCIALES Y CLIMATICAS

Se modificó el reglamento del Fondo para alinearlo con las disposiciones de la Circular Externa 005 de 2024 de la Superintendencia Financiera de Colombia (SFC). En cumplimiento de esta normativa, se incorpora el Riesgo ASG como un factor de riesgo en los Fondos. No obstante, se establece que, de acuerdo con la naturaleza de los Activos Admisibles y conforme al Principio de Relevancia —que abarca el nivel de exposición al Riesgo ASG asociado al sector económico de la contraparte o a la actividad que desarrolla— y al Principio de Proporcionalidad —que asegura la compatibilidad del análisis con el tamaño y complejidad de la estrategia de inversión, la naturaleza de la operación y el plazo estimado de permanencia de los recursos bajo gestión—, no existen factores de mitigación para este riesgo en el Fondo.

3 DETERMINACION DEL VALOR RAZONABLE

El valor razonable corresponde al precio estimado que tendría lugar una transacción ordenada para vender el activo o transferir el pasivo entre participantes de mercado en la fecha de la medición en condiciones de mercado presentes (es decir, un precio de salida en la fecha de la medición desde la perspectiva de un participante de mercado que mantiene el activo o debe el pasivo). El Fondo se fundamenta en las siguientes técnicas de valoración para estimación del valor razonable:

- **Enfoque de mercado:** Una técnica de valoración que utiliza los precios y otra información relevante generada por transacciones de mercado que involucran activos, pasivos o un grupo de activos y pasivos idénticos o comparables (es decir, similares), tales como un negocio.
- **Enfoque del ingreso:** Las técnicas de valoración que convierten valores futuros en un valor presente único (es decir, descontado). La medición del valor razonable se determina sobre la base del valor indicado por las expectativas de mercado presentes sobre esos importes futuros.

Las inversiones del Fondo son valoradas diariamente según lo estipulado en el capítulo I de la circular básica contable y Financiera, las inversiones en Fondos de inversión, se valoran 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.

Jerarquía del valor razonable:

Para determinar el nivel de jerarquía la entidad acude a información de mercado y criterio experto de forma que se logre clasificar claramente los activos en sus niveles representando la disponibilidad de información y su relación con la razonabilidad de la valoración. En consecuente parte del

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)

siguiente criterio:

- Nivel 1. Activos de alta liquidez en mercados transaccionales nacionales e internacionales.
- Nivel 2. Activos de media o baja liquidez en mercados transaccionales e internacionales, incluyendo evaluación de juicio profesional/criterio experto.
- Nivel 3. Activos valorados a partir de datos no observables en el mercado.

A continuación, se detalla la jerarquía de las inversiones del Fondo a 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024:

	JUNIO DE 2025	DICIEMBRE DE 2024
	Nivel 2	Nivel 2
Instrumentos de Patrimonio		
Fondos de Inversión	\$ 84,040,319	\$ 116,317,145
Total Instrumentos de Patrimonio	\$ 84,040,319	\$ 116,317,145
Inversiones Derechos Fiduciarios		
Derechos Fiduciarios	1,456,261,271	1,464,136,410
Total Inversiones Derechos Fiduciarios	\$ 1,456,261,271	\$ 1,464,136,410
Total Activos Financieros	\$ 1,540,301,590	\$ 1,580,453,555

Al 30 de junio de 2025 no se han presentado transferencias en los niveles de jerarquía de los activos financieros del Fondo.

A continuación, se detalla en valor razonable de los activos y pasivos financieros del Fondo a corte de 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024:

	Método de valoración	JUNIO DE 2025		DICIEMBRE DE 2024	
		Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros
Activos Financieros					
Instrumentos financieros de inversión	Valor razonable	\$ 1,540,301,590	\$ 1,540,301,590	\$ 1,580,453,555	\$ 1,580,453,555
Cuentas por cobrar	Costo	939,619	939,619	1,228,915	1,228,915
Total activos financieros		\$ 1,541,241,209	\$ 1,541,241,209	\$ 1,581,682,470	\$ 1,581,682,470

	Método de valoración	JUNIO DE 2025		DICIEMBRE DE 2024	
		Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros
Pasivos Financieros					
Obligaciones financieras	Valor razonable	\$ 290,590,422	\$ 290,590,422	\$ 291,129,457	\$ 291,129,457

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 Financieros	Método de valoración	JUNIO DE 2025		DICIEMBRE DE 2024	
		Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros
Cuentas por pagar	Costo	190,889	190,889	169,371	169,371
Total pasivos financieros		\$ 290,781,311	\$ 290,781,311	\$ 291,298,828	\$ 291,298,828

El valor contable de las cuentas por cobrar y cuentas por pagar son medidas al costo y no difiere significativamente de su valor razonable considerando que son transacciones que se generaron en condiciones de mercado, no tienen un mercado activo y son de corto plazo, y se espera que sean realizados de acuerdo con los flujos contractuales previstos.

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 2025	DICIEMBRE DE 2024
Fondos administrados por BTG Pactual S.A. Comisionista de Bolsa	Fondos de Inversión	\$ 84,040,319	\$ 116,317,145

Pasivos:

Parte Relacionada	Operación	JUNIO DE 2025	DICIEMBRE DE 2024
BTG Pactual S.A. Comisionista de Bolsa	Comisión de administración	\$ 43,408	\$ 23,349
BTG Pactual S.A. Comisionista de Bolsa	Comisión de gestión	\$ 112,337	\$ 105,383

Gastos:

Parte Relacionada	Operación	JUNIO DE 2025	JUNIO DE 2024
BTG Pactual S.A. Comisionista de Bolsa	Comisión de administración	\$ 762,171	\$ 816,731
BTG Pactual S.A. Comisionista de Bolsa	Comisión de gestión	\$ 1,137,935	\$ 1,143,584

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)

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 2025	DICIEMBRE DE 2024
Banco de Occidente S.A.	AAA	\$ 408,532	\$ 571,878
Bancolombia S.A.	AAA	310,501	581,061
Davivienda	AAA	5,608	13,637
Banco Btg Pactual Colombia S.A.	AAA	2,936	2,373
Total		\$ 727,577	\$ 1,168,949

Al 30 de junio de 2025 el Fondo cuenta con 3 cuentas de ahorros y 7 cuentas corrientes, y al 31 de diciembre de 2024 tenía 3 cuentas de ahorros y 7 cuentas corrientes.

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 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 2025		DICIEMBRE DE 2024	
	Nominal (*)	Valor	Nominal (*)	Valor
Instrumentos de Patrimonio				
Btg Pactual Fondo Liquidez	4,068,231	\$ 84,040,319	5,900,125	\$ 116,317,145
Subtotal		\$ 84,040,319		\$ 116,317,145
Inversiones Derechos Fiduciarios				
Fideicomiso Inverlink Rentas Inmobiliarias	17,988,586	280,284,603	19,186,874	295,427,437
Fideicomiso Future	18,804,862	187,904,571	18,416,430	185,043,748
Fideicomiso La cofradía	15,364,825	180,276,702	15,160,077	179,982,026
Fideicomiso PA Atlas	14,987,208	162,209,143	14,987,208	165,218,294

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)

Emisor	JUNIO DE 2025		DICIEMBRE DE 2024	
	Nominal (*)	Valor	Nominal (*)	Valor
Fideicomiso DZF Fondo Btg	4,906,628	105,261,865	4,906,628	104,540,076
Fideicomiso Cedis La 14	10,254,850	96,931,417	10,254,850	95,403,458
Fideicomiso Cedi Sibaté	4,685,906	82,733,205	4,685,906	85,130,582
Fideicomiso Proyecto Calle93	6,525,631	81,219,030	6,525,631	81,180,294
Fideicomiso Tocancipá	3,585,117	59,291,390	3,468,734	54,796,909
Fideicomiso Student Living Calle 18	25,637,476	55,769,181	24,789,691	55,308,117
Fideicomiso Arriendos Y Concesiones Ofi	2,288,159	39,641,535	2,288,159	39,522,407
Fideicomiso Oficinas Tranvía Plaza	2,275,000	37,064,363	2,275,000	35,246,827
Fideicomiso Student Living Calle 21	9,072,062	33,764,804	7,463,896	32,179,965
Fideicomiso Ofi 7 II	1,948,642	28,218,464	1,948,642	29,037,664
Fideicomiso Oficinas 14X97	1,834,692	25,690,998	1,834,692	26,118,606
Subtotal		\$ 1,456,261,271		\$ 1,464,136,410
Total		\$ 1,540,301,590		\$ 1,580,453,555

(*) El nominal se encuentra expresado en unidades.

7 CUENTAS POR COBRAR

	JUNIO DE 2025	DICIEMBRE DE 2024
Cuentas por cobrar Inmobiliario	\$ 577,648	\$ 1,228,915
Devolución de Retención en la fuente	\$ 361,971	-
Total	\$ 939,619	\$ 1,228,915

Las partidas que conforman las cuentas por cobrar Inmobiliario corresponden a la venta de los derechos fiduciarios en PA LOGIKA, los cuales corresponden a arrendamientos, y las retenciones por efectos en exceso en retenciones aplicadas del periodo actual.

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.

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 2025 y 31 de diciembre de 2024:

	JUNIO DE 2025	DICIEMBRE DE 2024
Comisión de estructuración	\$ 5,526,488	\$ 5,762,562
Comisión clientes comunes	1,408,448	1,472,595
Bolsa de valores de Colombia	75,000	-
Asesoría PHR compra Edificio 14x97	45,641	48,026
Total	\$ 7,055,577	\$ 7,283,183

9 CUENTAS POR PAGAR

Las cuentas por pagar al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 comprenden:

	JUNIO DE 2025	DICIEMBRE DE 2024
Comisión de gestión	\$ 112,337	\$ 105,383
Comisión de administración	43,408	23,349
Acreedores	24,567	-
Retención por pagar	10,577	40,639
Total	\$ 190,889	\$ 169,371

10 OBLIGACIONES FINANCIERAS

El saldo de los pasivos financieros al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 comprende:

	JUNIO DE 2025	DICIEMBRE DE 2024
Crédito IFC	\$ 200,000,000	\$ 200,000,000
Crédito Leasing Bancolombia	64,991,581	-
Crédito Banco de Occidente	20,000,000	-
Intereses Crédito IFC	5,406,417	5,767,267
Intereses Crédito Banco de Occidente	192,424	-
Crédito Davivienda	-	64,991,899
Intereses Crédito Davivienda	-	139,183
Credito Bancolombia	-	20,000,000
Intereses credito bancolombia	-	231,108
Total	\$ 290,590,422	\$ 291,129,457

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 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 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.

11 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 2025 y por el periodo comprendido entre el 01 de enero y el 31 de diciembre de 2024; los ingresos recibidos por anticipado durante el 2024 fueron reconocidos afectando los resultados del Fondo en enero y febrero de 2025:

	JUNIO DE 2025	DICIEMBRE DE 2024
Anticipo utilidades Inverlink Rentas Inmobiliarias	\$ 6,000,000	\$ 23,860,000
Anticipo utilidades PA Atlas	5,326,631	9,452,577
Anticipo utilidades Fideicomiso DZF Fondo BTG	2,559,696	4,068,721
Anticipo utilidades Cedis la 14	2,042,000	4,390,000
Anticipo utilidades Cedis Sibaté	2,040,000	4,975,359
Anticipo utilidades La Cofradia	1,400,000	5,050,000
Anticipo utilidades Ofi 7 La Francia	850,000	3,000,000

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 2025	DICIEMBRE DE 2024
Anticipo utilidades Oficina Tranvía Plaza	780,000	2,015,233
Anticipo utilidades Terranova 93	720,000	5,640,000
Anticipo utilidades Fideicomiso PA 14X97	350,000	1,788,517
Anticipo utilidades Oficina 7 II	302,720	1,781,184
Anticipo utilidades Tocancipá	-	800,000
Total	\$ 22,371,047	\$ 66,821,591

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 2025

Clase	Valor Unidad (*)	Unidades en circulación	Suscriptores	Valor del Fondo
FICI Visum Rentas Inmobiliarias	12.68	97,442,407	1274	\$ 1,235,872,005
Total				\$ 1,235,872,005

Composición de los activos netos del Fondo al 31 de diciembre de 2024

Clase	Valor Unidad (*)	Unidades en circulación	Suscriptores	Valor del Fondo
FICI Visum Rentas Inmobiliarias	12.11	101,711,645	1285	\$ 1,232,014,183
Total				\$ 1,232,014,183

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

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)

13 INGRESOS OPERACIONALES

Los ingresos operacionales al 30 de junio de 2025 y 2024, comprenden:

	Acumulados al 30 de junio		Segundo trimestre al 30 de junio	
	2025	2024	2025	2024
Utilidades pagadas por los fideicomisos	\$ 79,761,719	\$ 40,648,046	\$ 12,807,074	\$ 1,703,841
Valoración inversiones en títulos participativos	5,117,909	473,768	2,326,067	282,785
Rendimientos bancarios	33,636	1,357,023	13,497	184,034
Por venta de inversiones - títulos participativos	17,371	4,047	13,366	7,117
Por venta de inversiones - instrumentos de deuda	-	-	-	37
Valoración de derechos fiduciarios (*)	-	48,369,784	24,098,760	38,489,247
Total	\$ 84,930,635	\$ 90,852,668	\$ 39,258,764	\$ 40,667,061

(*) La valoración de derechos fiduciarios del Fondo a 30 de junio 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)
Avalúos	58,591,653
Intereses financieros	(10,084,732)
Total valoración de derechos fiduciarios	\$ (48,369,784)

14 GASTOS OPERACIONALES

Los gastos operacionales al 30 de junio de 2025 y 2024 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	
	2025	2024	2025	2024
Intereses créditos financieros	\$ 16,493,357	\$ 20,219,598	\$ 8,575,725	\$ 10,141,082
Valoración de derechos fiduciarios (*)	8,761,811	-	-	-
Otros gastos operacionales	2,385	2,399	1,199	1,199
Por venta de inversiones - instrumentos de deuda	-	399,619	-	-
Total	\$ 25,257,553	\$ 20,621,616	\$ 8,576,924	\$ 10,142,281

(*) La valoración de derechos fiduciarios del Fondo a 30 de junio de 2025, se componen de la siguiente manera:

CONCEPTO	JUNIO DE 2025
Arrendamientos	76,427,935
Gastos (1)	(16,038,678)
Otros gastos (2)	(76,006,872)
Otros Ingresos (3)	(3,064,293)
Avalúos	29,423,917
Intereses financieros	(19,503,820)
Total valoración de derechos fiduciarios	\$ (8,761,811)

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) Corresponde a conceptos como recobro de servicios publicos, utilidad en venta de derecho fiduciario.

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:

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)

- 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

15 GASTOS ADMINISTRATIVOS

Los gastos administrativos al 30 de junio de 2025 y 2024, comprenden:

	Acumulados al 30 de junio		Segundo trimestre al 30 de junio	
	2025	2024	2025	2024
Comisión de gestión	\$ 1,137,935	\$ 1,143,584	\$ 543,280	\$ 567,772
Comisión de administración	762,171	816,731	368,480	411,986
Comisión disponibilidad IFC	455,294	320,154	225,161	165,171
Comisión por estructuración	300,221	301,879	150,940	150,940
Administración emisiones Deceval	134,526	127,990	68,186	65,414
Gravamen al movimiento financiero	94,452	114,685	52,755	73,552
Sostenimiento Bolsa de Valores de Colombia	87,078	53,737	72,771	35,956
Gastos períodos anteriores	83,298	-	83,298	-
Honorarios de Revisoría Fiscal	24,567	23,353	12,284	12,689
Honorarios por Asesoría	12,000	6,188	12,000	6,188
Otros gastos transaccionales	6,475	89,759	6,274	4,460
Gastos bancarios	2,324	3,146	1,465	1,865
Impuesto de Timbre	-	-	(151)	-
Gasto administración inmueble titan	-	7,735	-	7,735
Total	\$ 3,100,341	\$ 3,008,941	\$ 1,596,743	\$ 1,503,728

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)

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.

Factores de riesgo asociados a los activos inmobiliarios

Riesgo de mercado

La siguiente tabla muestra la exposición de riesgo de mercado para el Fondo al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024:

	JUNIO DE 2025			DICIEMBRE DE 2024		
	Valor en Libros	Traded Risk	Non-Traded Risk	Valor en Libros	Traded Risk	Non-Traded Risk
Activos						
Efectivo	\$ 727,577	\$ -	\$ 727,577	\$ 1,168,949	\$ -	\$ 1,168,949
Instrumentos financieros de inversión	1,540,301,590	1,540,301,590	-	1,580,453,555	1,580,453,555	-
Cuentas por cobrar	939,619	-	939,619	1,228,915	-	1,228,915
Gastos pagados por anticipado	7,055,577	-	7,055,577	7,283,183	-	7,283,183
Total de activos	\$ 1,549,024,363	\$ 1,540,301,590	\$ 8,722,773	\$ 1,590,134,602	\$ 1,580,453,555	\$ 9,681,047
Pasivos						
Cuentas por pagar	190,889	-	190,889	169,371	-	169,371
Obligaciones Financieras	290,590,422	-	290,590,422	291,129,457	-	291,129,457
Ingresos recibidos por anticipado	22,371,046	-	22,371,046	66,821,591	-	66,821,591
Total de pasivos	\$ 313,152,357	\$ -	\$ 313,152,357	\$ 358,120,419	\$ -	\$ 358,120,419

Volumen Del Fondo	VeR(\$)	VeR(%)	EM Crisis	Tightening	VaR SFC
\$ 1,235,872,005	\$ 48	%	%	%	\$

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)

EM Crisis: Considera un escenario donde se presenta un aumento del 15% en FX y un aumento de las tasas nominales locales de 250pb.

Tightening: Considera un escenario donde se presenta un aumento del 20% en FX y un aumento de las tasas nominales locales de 200pb en la parte corta de la curva y de 300pb en la parte media y larga de la curva .

VeR (\$): De acuerdo a lo dispuesto en el Anexo 7, Capitulo XXXI de la SCBF, en donde se consideran diferentes choques a los factores de riesgo de cada portafolio.

VaR: De acuerdo a lo dispuesto en el Anexo 6, Capitulo XXXI de la SCBF, al factor de riesgo de Renta Variable se le aplica un choque del 14%.

El segundo trimestre de 2025 se caracterizó por alta volatilidad en los mercados internacionales, influenciada por tensiones comerciales globales y un conflicto geopolítico en Oriente Medio que impulsó al alza los precios del petróleo. Las principales economías ajustaron sus políticas monetarias en respuesta a la inflación y la incertidumbre global. Pese a todo esto, 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 \$ 9 mil millones. Este fondo no tiene exposición significativa a riesgo de mercado, trabajo y el impacto en las comunidades; y riesgos de gobernanza, relacionados con la transparencia, la ética empresarial y el gobierno corporativo.

17 CONTINGENCIA

El Fondo al 30 de junio de 2025, 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

Los presentes estados financieros intermedios condensados fueron autorizados para su emisión por la Junta Directiva de la Sociedad Administradora el día 31 de julio de 2025, según consta en el acta No. 423.

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)

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 2025.



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 2025 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 2025, se han verificado previamente las afirmaciones contenidas en ellos y las cifras han sido tomadas fielmente de los libros.

Maria Clara Ojalvo
Representante Legal

Paula Alexandra Montoya
Contador Público
Tarjeta Profesional 91822-T