

# **Estados Financieros**

## **Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Visum Rentas Inmobiliarias**

**Administrado por BTG Pactual S. A. Comisionista de Bolsa**  
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021



## Informe del Revisor Fiscal sobre los estados financieros

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

### Opinión

He auditado los estados financieros adjuntos del Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Visum Rentas Inmobiliarias (en adelante el Fondo) administrado por BTG Pactual S. A. Comisionista de Bolsa (en adelante la Sociedad Comisionista), los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022 y los estados de resultados integrales, de cambios en los activos netos de los inversionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En mi opinión, los estados financieros adjuntos, fielmente tomados de los registros auxiliares del Fondo, presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera del Fondo al 31 de diciembre de 2022 y los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera Aceptadas en Colombia emitidas por el Gobierno Nacional y de carácter especial por la Superintendencia Financiera para la preparación de los estados financieros de las entidades financieras. Dichos estados financieros a su vez reflejan adecuadamente el impacto de los diferentes riesgos a que se ve expuesto el Fondo en desarrollo de su actividad, medidos de acuerdo con los sistemas de administración implementados por la Sociedad Comisionista como administradora del Fondo.

### Bases para la opinión

Efectué mi auditoría de acuerdo con las Normas de Auditoría de Información Financiera Aceptadas en Colombia. Mis responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección de Responsabilidades del Revisor Fiscal en relación con la auditoría de los estados financieros de este informe.

Soy independiente del Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Visum Rentas Inmobiliarias administrado por BTG Pactual S. A. Comisionista de Bolsa, de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contaduría del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA – por sus siglas en inglés) junto con los requerimientos de ética que son aplicables a mi auditoría de los estados financieros en Colombia y he cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA.

Considero que la evidencia de auditoría que obtuve es suficiente y apropiada para proporcionar una base para mi opinión de auditoría.

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)



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

### **Responsabilidades de la administración de la Sociedad Comisionista y de los encargados de la dirección del Fondo sobre los estados financieros**

La administración de la Sociedad Comisionista como administradora del Fondo es responsable por la adecuada preparación y presentación razonable de estos estados financieros, de acuerdo con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera Aceptadas en Colombia emitidas por el Gobierno Nacional y de carácter especial por la Superintendencia Financiera para la preparación de los estados financieros de las entidades financieras, y por las políticas de control interno y de administración de riesgos que la administración consideró necesarias para que la preparación de estos estados financieros esté libre de error material debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración de la Sociedad Comisionista es responsable de la evaluación de la capacidad del Fondo de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con el principio de negocio en marcha y utilizando el principio contable de negocio en marcha, excepto si la administración tiene la intención de liquidar el Fondo o de cesar sus operaciones, o bien que no exista otra alternativa más realista que hacerlo.

Los encargados de la dirección de la Sociedad Comisionista como administradora del Fondo son responsables por la supervisión del proceso de reporte de información financiera del Fondo.

### **Responsabilidades del Revisor Fiscal en relación con la auditoría de los estados financieros**

Mi objetivo es obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de error material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene mi opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas de Auditoría de Información Financiera Aceptadas en Colombia siempre detecte un error material cuando éste exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas de Auditoría de Información Financiera Aceptadas en Colombia, aplico mi juicio profesional y mantengo una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identifico y valoro los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error; diseño y aplico procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos; y obtengo evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para mi opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtengo un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias.



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

- Evaluó lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las correspondientes revelaciones efectuadas por la administración.
- Concluyo sobre lo adecuado de la utilización, por la administración, del principio contable de negocio en marcha y, basándome en la evidencia de auditoría obtenida, concluyo sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad del Fondo para continuar como negocio en marcha. Si concluyera que existe una incertidumbre material, se requiere que llame la atención en mi informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que exprese una opinión modificada. Mis conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de mi informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fondo deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluó la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

Comunico a los encargados de la dirección de la Sociedad Comisionista, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identifiqué en el transcurso de la auditoría.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J. Molina', written over a light blue horizontal line.

Joaquín Guillermo Molina Morales  
Revisor Fiscal  
Tarjeta Profesional No. 47170-T  
Designado por PwC Contadores y Auditores S. A. S  
24 de febrero de 2023

## CONTENIDO

Estado de situación financiera .....	4
Estado de resultados integrales.....	5
Estado de cambios en los activos netos de los inversionistas.....	6
Estado de flujos de efectivo .....	7
1 ENTIDAD REPORTANTE .....	8
2 BASES DE PREPARACIÓN.....	11
2.1 BASES DE PREPARACIÓN.....	11
2.2 ESTADOS FINANCIEROS PRESENTADOS.....	12
2.3 BASES DE CONTABILIDAD DE CAUSACIÓN.....	12
2.4 JUICIOS, ESTIMACIONES Y SUPUESTOS CONTABLES CRÍTICOS .....	12
2.5 DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD .....	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 .....	13
3 POLÍTICAS CONTABLES.....	14
3.1 DISPONIBLE .....	14
3.2 ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS.....	14
<b>3.2.1 ACTIVOS FINANCIEROS</b> .....	14
<b>3.2.2 PASIVOS FINANCIEROS</b> .....	16
3.3 CUENTAS POR COBRAR.....	16
3.4 GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO .....	17
3.5 CUENTAS POR PAGAR .....	18
3.6 INGRESOS RECIBIDOS POR ANTICIPADO .....	18
3.7 DERECHOS O SUSCRIPCIONES.....	18
3.8 IMPUESTOS .....	19
3.9 RECONOCIMIENTO DE INGRESOS.....	19
3.10 RECONOCIMIENTO DE COSTOS Y GASTOS.....	20
3.11 NUEVOS ESTÁNDARES, INTERPRETACIONES Y ENMIENDAS ADOPTADAS POR EL FONDO .....	20
3.12 Nueva normatividad incorporada al marco contable aceptado en Colombia cuya aplicación es obligatoria a partir del 1 de enero de 2023 .....	20

3.13	Nueva normatividad incorporada al marco contable aceptado en Colombia cuya aplicación es obligatoria a partir del 1 de enero de 2024 .....	22
3.14	Nueva normatividad emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés) que aún no ha sido incorporada al marco contable aceptado en Colombia. ....	23
4	VALOR RAZONABLE.....	24
5	PARTES RELACIONADAS .....	25
6	EFFECTIVO.....	26
7	INSTRUMENTOS FINANCIEROS DE INVERSIÓN.....	26
8	GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO .....	27
9	CUENTAS POR PAGAR .....	28
10	INGRESOS RECIBIDOS POR ANTICIPADO .....	28
11	OBLIGACIONES FINANCIERAS .....	29
12	ACTIVOS NETOS DE LOS INVERSIONISTAS .....	29
13	INGRESOS OPERACIONALES.....	30
14	GASTOS OPERACIONALES .....	31
15	GASTOS ADMINISTRATIVOS.....	32
16	POLÍTICA GENERAL DE RIESGOS .....	33
17	CONTINGENCIA .....	49
18	APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS .....	49
19	EVENTOS SUBSECUENTES .....	49
	CERTIFICACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS .....	50

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

Estado de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(Valores expresados en miles de pesos colombianos)

	DICIEMBRE DE 2022	DICIEMBRE DE 2021
<b>Activos</b>		
Efectivo (Nota 6)	\$ 309,873	\$ 693,780
Instrumentos financieros de Inversión (Nota 7)	1,468,306,471	1,321,511,228
Gastos pagados por anticipado	8,505,311	9,115,539
<b>Total activos</b>	<b>1,477,121,655</b>	<b>1,331,320,547</b>
<b>Pasivos</b>		
Cuentas por pagar (Nota 9)	359,030	2,444,956
Ingresos recibidos por anticipado (Nota 10)	47,865,805	64,193,271
Obligaciones Financieras (Nota 11)	282,839,232	158,736,329
<b>Total pasivos</b>	<b>331,064,067</b>	<b>225,374,556</b>
<b>Activos netos de los inversionistas</b>		
Derechos o suscripciones	1,093,432,094	1,070,044,287
Utilidad del período	52,625,494	35,901,704
<b>Total activo neto de los inversionistas (Nota 12)</b>	<b>1,146,057,588</b>	<b>1,105,945,991</b>
<b>Total pasivo y activos netos de los inversionistas</b>	<b>\$ 1,477,121,655</b>	<b>\$ 1,331,320,547</b>

Las notas explicativas adjuntas forman parte integral de los estados financieros.

María 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

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021  
(Valores expresados en miles de pesos colombianos)

	DICIEMBRE DE 2022	DICIEMBRE DE 2021
Ingresos operacionales (Nota 13)	\$ 88,286,570	\$ 69,787,420
Gastos operacionales (Nota 14)	(21,292,954)	(8,001,875)
<b>Utilidad por actividades de operación</b>	<b>66,993,616</b>	<b>61,785,545</b>
Gastos administrativos (Nota 15)	(14,368,122)	(25,883,841)
<b>Utilidad del período</b>	<b>52,625,494</b>	<b>35,901,704</b>
<b>Resultado integral del período</b>	<b>\$ 52,625,494</b>	<b>\$ 35,901,704</b>

Las notas explicativas adjuntas forman parte integral de los estados financieros.



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**  
**Por los años terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021**  
**(Valores expresados en miles de pesos colombianos)**

	<b>DICIEMBRE DE 2022</b>	<b>DICIEMBRE DE 2021</b>
	<b>(No Auditados)</b>	
Activos netos de los inversionistas al 31 de diciembre del 2021	\$1,105,945,991	\$1,121,720,369
Aporte de los inversionistas	39,314,674	37,639,340
Retiro de los inversionistas	(51,828,571)	(89,315,422)
Utilidad del período	52,625,494	35,901,704
<b>Activos netos de los inversionistas al final del período (Nota 8)</b>	<b>\$ 1,146,057,588</b>	<b>\$ 1,105,945,991</b>

*Las notas explicativas adjuntas forman parte integral de los estados financieros.*



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**

**Por los años terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021**  
**(Valores expresados en miles de pesos colombianos)**

	DICIEMBRE DE 2022	DICIEMBRE DE 2021
<b>Flujo de efectivo de Actividades de operación:</b>		
Utilidad del período	\$ 52,625,494	\$ 35,901,704
Cambio neto en activos y pasivos operacionales:		
(Aumento) Disminución en compra y venta de inversiones (Nota 7)	(123,503,733)	8,726,511
(Aumento) en valoración de inversiones (Nota 7)	(23,291,510)	(31,159,728)
Disminución de gastos pagados por anticipado (Nota 8)	610,228	610,228
(Disminución) aumento de cuentas por pagar (Nota 9)	(2,085,926)	266,896
(Aumento) disminución ingresos recibidos por anticipado (Nota 10)	(16,327,466)	27,127,328
Aumento en pasivos financieros	-	115,374
Efectivo neto (usado en) provisto por actividades de operación	<u>(111,972,913)</u>	<u>41,588,313</u>
<b>Flujo de efectivo de Actividades de financiación:</b>		
Aporte de los inversionistas	39,314,674	37,639,341
Retiro de los inversionistas	(51,828,571)	(89,315,422)
Aumento de obligaciones financieras (Nota 11)	124,102,903	9,999,738
Efectivo provisto por (usado en) actividades de financiación	<u>111,589,006</u>	<u>(41,676,343)</u>
(Disminución) del efectivo	(383,907)	(88,030)
Efectivo al comienzo del período	693,780	781,810
<b>Efectivo al final del período (Nota 6)</b>	<b><u>\$ 309,873</u></b>	<b><u>\$ 693,780</u></b>

*Las notas explicativas adjuntas forman parte integral de los estados financieros.*



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 s**  
**(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 s**  
**(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 s**  
**(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.

**Impactos del COVID-19 en el Fondo:**

A la fecha de emisión de los estados financieros, la vigencia de las medidas excepcionales impartidas por el Gobierno Nacional el 12 de marzo de 2020, quedaron sin efecto a partir del 30 de junio de 2022 mediante resolución 666 de 2022 que dio por finalizada la emergencia sanitaria y todas las medidas impuestas tras detectarse el primer caso de COVID -19 en el País. La Sociedad Administradora del Fondo luego de terminada la “Emergencia Sanitaria Nacional y Cuarentena” no observó ningún evento de materialización de riesgos de mercado y liquidez durante el período, los indicadores y controles de riesgo continúan siendo sólidos.

**Informe de Gestión**

Los resultados del 2022 del Fondo han sido posibles de alcanzar principalmente por la ejecución de diversas estrategias, las cuales han logrado resultados importantes en las principales cifras del Fondo tales como la vacancia, la cartera y las recolocaciones, resultados que se exponen a continuación.

Durante el 2022, se lograron colocaciones de 58.810 m<sup>2</sup> que marcaron un hito operativo del portafolio en contraste con los 14.294 m<sup>2</sup> colocados en el 2021. Los segmentos industriales, y de oficinas concentran las mayores colocaciones, mientras que en los segmentos comercial y especializado se han logrado colocaciones de espacios vacantes en menor escala. Para el segundo semestre, se observa una disminución significativa de la vacancia del portafolio, pasando de 12.12% a finales del primer semestre de 2022 a 8,15% al cierre del segundo semestre, lo anterior, explicado por:

- El segmento industrial fue uno de los más beneficiados, en términos de colocación, pasando de contribuir a la vacancia total en 5,99% en el primer semestre a 2,71% en el segundo semestre del 2022. Dicha reducción se logró principalmente gracias a: i) arrendamiento de 22.800m<sup>2</sup> en el CEDI de Yumbo por parte de D1 bajo un contrato de arriendo con una duración de 15 años, y ii) arrendamiento parcial de 10.000m<sup>2</sup> en el CEDI de Tocancipá por parte de TNC con una duración de 1 año y 1.000m<sup>2</sup> por parte de Tk Almacena con una duración de 2 meses.
- Por el lado del segmento de oficinas, se logró la suscripción de un contrato de arrendamiento de 1.764m<sup>2</sup> en el Edificio 14x97, logrando así una ocupación del 100% en este activo. Adicionalmente, en los meses de septiembre y diciembre se llevó a cabo la colocación bajo arrendamiento de 1.190 m<sup>2</sup> en el Edificio Punto 99.

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

Por último, el segmento especializado (residencias estudiantiles) presentó una disminución en la contribución de la vacancia total, gracias al retorno a la presencialidad de las universidades pasando de 1,70%, durante el primer semestre de 2022 a 1,19% en el segundo semestre del mismo año.

En cuanto al endeudamiento, el Fondo firmó un contrato de crédito con International Finance Corporation (IFC) por un monto inicial de COP 160,000,000,000, contrato que fue modificado el 30 de septiembre de 2022, aumentando el cupo del crédito a la suma de COP 260,000,000,000 y con un plazo de 7 años, con pago de capital al vencimiento (“bullet”) y una estructura de garantías conformadas por los derechos fiduciarios derivados del Patrimonio Autónomo Inverlink Rentas Inmobiliarias, cuyo único fideicomitente es el FICI VISUM. Esto, con el fin de reperfilarse una porción del endeudamiento actual poco estratégico en cabeza del Fondo o de fideicomisos donde el Fondo es fideicomitente y financiar su plan de inversiones futuro.

Durante el mes de diciembre IFC realizó a favor del Fondo el primer desembolso de la línea de crédito por un monto de COP 120,000,000,000, los pagos realizados con el primer desembolso fue información que fue revelada al mercado como información relevante.

En el segundo semestre del año 2022, se logró cerrar con una cartera neta por COP 756M, obteniéndose una disminución del 77%, con respecto al cierre del 2021, la cual era de COP 3.300M; dicha disminución de la cartera es explicada principalmente por la ejecución del castigo de cartera a la sociedad Mercadería S.A, por el arrendamiento del CEDI Tocancipá por un valor de COP 1.282M, obligación que se encuentra ahora en el proceso de liquidación judicial que lleva dicha entidad ante la Superintendencia de Sociedades desde mediados del año 2022.

El Gestor del Fondo, la sociedad Visum Capital S.A.S., desde finales del año 2021 identificó la necesidad de estructurar una estrategia de reciclaje de capital que permitiera acceder a diversas fuentes de recursos disponibles y hacer el mejor uso de estos, ante un entorno que ha venido presentado condiciones limitadas de liquidez y baja probabilidad de obtener recursos de capital nuevo en el corto plazo, sumado al escenario de incremento en las tasas de referencia. Como parte de la generación de fuentes de ingresos, se estableció un programa de desinversiones de activos del portafolio del Fondo.

## **2 BASES DE PREPARACIÓN**

### **2.1 BASES DE PREPARACIÓN**

Visum Rentas Inmobiliarias prepara sus estados financieros de acuerdo con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera Aceptadas en Colombia (NCIF), compiladas y actualizadas en el Decreto 2270 de 2019, expedidas por Decreto 2420 de 2015 y modificatorias. Estas normas de contabilidad y de información financiera, están fundamentadas en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) junto con sus interpretaciones, marco de referencia conceptual, los fundamentos de conclusión y las guías de aplicación autorizadas y emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés), en las versiones aceptadas por Colombia a través de los mencionados Decretos.

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

La aplicación de dichas normas internacionales en Colombia está sujeta a algunas excepciones establecidas por regulador y contenidas en el Decreto 2420 de 2015 y modificatorios. Estas excepciones varían dependiendo del tipo de compañía y son las siguientes:

El Título 4, Capítulo 2 del Decreto 2420 de 2015, contiene excepciones para entidades del sector financiero propuestas por la Superintendencia Financiera de Colombia (SFC). Dichas excepciones se refieren a la clasificación y valoración de las inversiones, para lo que se seguirá aplicando lo estipulado en la Circular Básica Contable y Financiera de la SFC, en lugar de la aplicación de la NIIF 9.

Los presentes estados financieros 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 comprenden, el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 y los estados de resultados integrales, de cambios en los activos netos de los inversionistas y de flujos de efectivo al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

## **2.3 BASES DE CONTABILIDAD DE CAUSACIÓN**

El Fondo prepara sus estados financieros, excepto los estados de flujos de efectivo, usando la base de contabilidad de causación.

## **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 la preparación de estos estados financieros, 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 2021. Estas estimaciones se refieren a todas las variables que intervienen en el cálculo del valor razonable de los derechos Fiduciarios del Fondo, entre ellos las más significativas como avalúos e ingresos por arrendamientos. Según los análisis realizados y mencionados en el numeral 1 del presente informe, no hay deterioro a la fecha.

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

## **2.5 DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD**

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

## **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 31 de diciembre de 2022.

## **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).

## **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 existen políticas de inversión responsable globales como compañía y en Colombia se encuentra en proceso e implementación. A corte de 31 de diciembre de 2022 para los fondos no existen factores ambientales, sociales y climáticos integrados en las políticas de inversión ni en los análisis de los riesgos.

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

### **3 POLÍTICAS CONTABLES**

#### **3.1 DISPONIBLE**

Este rubro representa todos los saldos en efectivo y mantenidos en bancos, como dinero en efectivo, cheques, giros, entre otros, así como los depósitos en instituciones financieras, y otros equivalentes de efectivo disponibles a requerimiento del Fondo. Por su naturaleza, corresponden a partidas del activo disponible; sin embargo, algunas de ellas podrían estar sujetas a restricción en su disposición o uso.

#### **3.2 ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS**

##### **3.2.1 ACTIVOS FINANCIEROS**

Un instrumento financiero es cualquier contrato que dé lugar a un activo financiero en una entidad y a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra entidad.

En términos generales se entiende que al pertenecer a los preparadores de información financiera del Grupo 1, Visum Rentas Inmobiliarias, debería hacer la valoración de sus activos financieros acogido a la IFRS 9; sin embargo, considerando que mediante el Decreto 2784 de 2012 se otorgan facultades a los órganos que ejercen inspección, vigilancia y control para tomar las medidas necesarias para adecuar los recursos en orden a lo contemplado en el marco técnico normativo para el Grupo 1; se asume como válido y en armonía con las NCIF, lo indicado en el Capítulo 1 de la Circular Básica Contable y Financiera emitida por la Superintendencia Financiera de Colombia, para el caso de la “clasificación, valoración y contabilización de inversiones”.

##### **Medición Inicial**

La clasificación de los activos financieros se hace individualmente, al precio justo de intercambio, por el cual un título podría ser negociado en una fecha determinada, de acuerdo con sus características particulares y dentro de las condiciones prevalecientes en el mercado en dicha fecha. El precio justo de intercambio establecido corresponde a aquel por el cual un comprador y un vendedor, suficientemente informados, están dispuestos a transar el correspondiente título. Para el caso de los activos que no han iniciado operación se miden a valor del aporte.

Se considera precio justo de intercambio el que se determine de manera puntual a partir de operaciones representativas del mercado, que se hayan realizado en módulos o sistemas transaccionales administrados por el Banco de la República o por entidades vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia.

Las inversiones a valor razonable con cambios en resultados - instrumentos representativos de deuda son aquellos que otorgan la calidad de acreedor del emisor. Las Inversiones a valor razonable con cambios en resultados - instrumentos de patrimonio son aquellos que otorguen la calidad de copropietario del emisor.

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

**Medición posterior**

A los efectos de su valoración posterior, los activos financieros se clasifican en tres categorías:

- Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados
- Activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado integral
- Activos financieros a costo amortizado

Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se registran en el estado de situación financiera a su valor razonable y los cambios netos en el valor razonable se presentan como gastos (variaciones netas negativas en el valor razonable) o ingresos (variaciones netas positivas en el valor razonable) en el estado de resultados.

En los casos en los que no existen para el día de la valoración precios justos de intercambio, ni tasas de referencia y márgenes, se valoran en forma exponencial a partir de la tasa interna de retorno, en cuyo caso el valor por el cual se encuentra registrada la inversión se toma como el valor de compra. El procedimiento indicado se mantiene hasta tanto el título pueda ser valorado por el precio justo.

Los activos financieros se clasifican a la fecha de su reconocimiento inicial, según corresponda, como activos financieros a valor razonable con cambios en resultados y activos financieros a costo amortizado. Todos los activos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable.

**Contabilización**

El registro contable y la revelación de los activos financieros se hace individualmente, al precio justo de intercambio, por el cual un título podría ser negociado en una fecha determinada, de acuerdo con sus características particulares y dentro de las condiciones prevalecientes en el mercado en dicha fecha. El precio justo de intercambio establecido corresponde a aquel por el cual un comprador y un vendedor, suficientemente informados, están dispuestos a transar el correspondiente título.

En las inversiones a valor razonable con cambios en resultados - instrumentos representativos de deuda e instrumentos de patrimonio, la diferencia entre el valor actual de mercado y el inmediatamente anterior del respectivo valor o título, se registran como un mayor o menor valor de la inversión y su contrapartida afecta los resultados del período.

La medición a valor razonable y los registros contables de los activos financieros se efectúan periódicamente de acuerdo al valor y porcentaje de participación de los Patrimonios Autónomos debidamente certificados por la fiduciaria administradora.

Se considera precio justo de intercambio el que se determine de manera puntual a partir de operaciones representativas del mercado, que se hayan realizado en módulos o sistemas transaccionales vigiladas por la Superintendencia Financiera.

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

La medición a valor razonable y los registros contables de las inversiones se efectúan periódicamente y las variaciones en su valor se registran en resultados.

**Baja de cuentas**

Un activo financiero se dará de baja cuando se hayan vencido los derechos contractuales originadores de flujo de efectivo, cuando se hayan transferido los derechos contractuales o cuando se hayan pactado acuerdos de transferencia en donde sean inherente a los mismos riesgos y beneficios del activo o bien cuando se haya transferido el control del mismo.

**3.2.2 PASIVOS FINANCIEROS**

**Reconocimiento inicial**

Los pasivos financieros se clasifican a la fecha de su reconocimiento inicial, según corresponda, como pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados, BTG Pactual Rentas Inmobiliarias tiene como instrumentos financieros el neto de la valoración que se genera efecto de las operaciones de contado, todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable.

Las obligaciones financieras se clasifican a la fecha de su reconocimiento con el pagaré y se causan sus intereses diarios con ajuste mensuales pactados que son coherentes con las tasas del mercado.

**Valoración**

La valoración de los pasivos financieros se realiza a valor razonable con cambios en resultados, son valorados diariamente al cierre del portafolio, dicha valoración se registra afectando el resultado, las operaciones de contado se contabilizan como instrumentos financieros cuando el valor razonable es positivo y como pasivos financieros cuando el valor razonable es negativo.

**Contabilización**

Los pasivos financieros se registran a la fecha de su transacción como pasivo financiero a valor razonable con cambios en resultados, dichos pasivos son afectados diariamente la inversión y causadas las diferencias efecto de la valoración en resultados.

**3.3 CUENTAS POR COBRAR**

Representan los importes pendientes de cobro por derechos adquiridos generados en las operaciones realizadas por Visum Rentas Inmobiliarias.

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

### **3.4 GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO**

Los gastos de esta naturaleza registrados en el Fondo están soportados en la NIC 38 en los párrafos 68 y 70, la NIC 1 y en la taxonomía 800100 de XBRL tanto en los formatos de fundación IASB como los modificados por la Superfinanciera. Son registrados los pagos por la entrega de bienes o prestación de servicios que se realicen con anterioridad a la entrega de éstos.

La Sociedad Administradora percibirá una comisión por su labor en la estructuración continua y permanente de los negocios y transacciones del Fondo durante todo su término de duración. Dicha comisión está sujeta a las siguientes condiciones y, en todo caso, a lo señalado en el Anexo respectivo para cada Clase:

1. Será un gasto a cargo de la Clase a la que pertenezca el Inversionista.
2. Se calculará siempre sobre el valor inicial del Aporte del Inversionista en la Clase respectiva.
3. Se causará diariamente durante un periodo de veinte (20) años contados a partir de la fecha de realización de cada Aporte del Inversionista en la Clase respectiva. En caso de que el término restante de duración del Fondo en la fecha de realización del Aporte del Inversionista sea inferior a dicho periodo, la comisión se causará durante el término de tiempo remanente del Fondo. La causación diaria se efectuará de acuerdo con lo dispuesto en el Anexo de la Clase respectiva.
4. El monto total de la comisión de estructuración correspondiente a la totalidad de los días calendario que componen el periodo señalado en el numeral (3) anterior se pagará de forma anticipada a la Sociedad Administradora dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha de realización del Aporte del Inversionista en la Clase respectiva, salvo que la Sociedad Administradora disponga un plazo mayor no superior a noventa (90) días calendario posteriores a dicha fecha.

La contabilización descrita anteriormente es una comisión que obtiene la Sociedad Administradora por la labor de estructuración continua de transacciones y negocios para el Fondo, es decir, su beneficio se obtiene durante todo el término de duración del Fondo.

La totalidad de la comisión de estructuración se pagará de forma anticipada a la Sociedad Administradora. Dicho monto será contabilizado por el Fondo como un “gasto pagado por anticipado”, cuya porción corriente estará en los activos corrientes y el remanente de largo plazo en los “activos no corrientes”. La causación diaria de la comisión de estructuración se efectuará contra la porción registrada en los activos corrientes.

Dicha comisión se causa diariamente a lo largo de un periodo de tiempo significativo con el fin de lograr equidad entre los inversionistas que se vinculan en momentos diferentes del tiempo al Fondo, bien sea a través de la suscripción primaria de nuevas unidades de participación o mediante la adquisición de unidades de participación en el mercado secundario.

Este proceso fue aprobado por medio del Reglamento autorizado por parte de la Superintendencia mediante comunicación con radicado No. 2015056077-023-000, de fecha 18 de septiembre de 2015 (en cuyo contenido es posible observar el texto del reglamento aprobado).

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

### **3.5 CUENTAS POR PAGAR**

Son los importes pendientes de pago por conceptos tales como comisiones y retenciones en la fuente por rendimientos financieros descontadas a los suscriptores, que no han sido canceladas a la Dirección de Impuestos.

### **3.6 INGRESOS RECIBIDOS POR ANTICIPADO**

Representan los giros realizados por los fideicomisos como anticipo de utilidades los cuales afectan el PYG solo hasta que son certificados en fin de año por las fiduciarias.

### **3.7 DERECHOS O SUSCRIPCIONES**

Representa el valor de los derechos o suscripciones recibidos del público, incluye la totalidad de conceptos a favor del suscriptor o partícipe, tales como capital, rendimientos, etc.

La naturaleza de los derechos de los suscriptores en Visum Rentas Inmobiliarias son de participación. Los documentos que representan estos derechos no tienen el carácter ni las prerrogativas propias de los títulos valores, ni son negociables.

En el momento de la suscripción, al suscriptor se le entrega un comprobante en el que consta el valor en pesos del aporte realizado, y al día hábil siguiente se le informa el número de unidades que representa cada aporte a través de un recibo de caja y/o comprobante de ingreso definitivo, una vez se determine el valor de la unidad vigente para el día de operaciones.

El recibo de caja o comprobante de ingreso que hace el papel de documento representativo de los derechos contiene por lo menos la siguiente información: nombre y NIT del Fondo y de la Sociedad Administradora, nombre e identificación del inversionista, monto de la inversión, valor de la unidad de la inversión y número de unidades recibidas, vencimiento del pacto de permanencia.

#### **Número Mínimo de Inversionistas**

Visum Rentas Inmobiliarias deberá tener mínimo dos (2) inversionistas.

Visum Rentas Inmobiliarias deberá tener un patrimonio mínimo equivalente al monto mínimo del Fondo. La Sociedad Administradora tiene un plazo de seis (6) meses, contados a partir de la fecha de la entrada en operación, para reunir el monto mínimo de participaciones aquí señalado. Este plazo podrá ser prorrogado por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia por un tiempo igual, por una sola vez, previa solicitud justificada de la Sociedad Administradora.

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

**Límites de participación**

Según lo dispuesto en el Artículo 3.1.1.6.2 del Decreto 2555 de 2010, por tratarse de un fondo de inversión colectiva abierto sin pacto de permanencia. El porcentaje máximo de participación por Inversionista en el Fondo será del diez por ciento (10%). Cuando por alguna circunstancia sobreviniente determinado inversionista llegase a tener una participación superior al límite aquí establecido, la Sociedad Administradora enviara una comunicación de forma inmediata para que ajuste la participación dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha de la misma. Vencido este término la Sociedad Administradora procederá a liquidar la parte excedente de la participación y a ponerla a su disposición de acuerdo con las instrucciones recibidas para tal efecto por el Inversionista. En caso de no haber recibido instrucciones específicas por parte del Inversionista, los dineros provenientes de la liquidación de la parte excedente deberán ser consignados en la cuenta que haya especificado como propia el Inversionista en el formato de apertura de cuenta de la Sociedad Administradora.

**Representación de Las Participaciones**

Los aportes de los inversionistas al Fondo estarán representados en derechos de participación ("Unidades de Participación").

Al momento de la inversión, al inversionista le será entregado un comprobante en el que constará el valor en pesos del aporte realizado y la clase de inversionista.

El número de unidades de participación suscritas será el resultante de dividir el monto del aporte entre el valor de la unidad de participación vigente del día entrega efectiva de los recursos y de causación del aporte de la respectiva clase de inversionistas.

**3.8 IMPUESTOS**

De acuerdo con las normas vigentes los Fondos de inversión no son contribuyentes del impuesto sobre la renta y complementarios según el artículo 23–1 del Estatuto Tributario. Sin embargo, BTG Pactual Rentas Inmobiliarias se encuentra obligado a presentar declaración de ingresos y patrimonio según el artículo 9 del Decreto 2634 del 17 de diciembre de 2012.

**3.9 RECONOCIMIENTO DE INGRESOS**

Los ingresos representan los beneficios económicos que percibe el Fondo en el desarrollo de su actividad comercial en un ejercicio determinado.

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

Los ingresos de operaciones ordinarias son los provenientes del desarrollo del objeto social del Fondo. Se reconocen en los resultados cuando existe la probabilidad de obtener los beneficios económicos futuros y su importe es fiable.

Cuando surge alguna incertidumbre sobre la recuperabilidad de un ingreso se reconoce dicho importe como un gasto, en lugar de ajustar el importe del ingreso originalmente reconocido.

Los ingresos financieros están compuestos por intereses generados por Fondos invertidos, ganancias por la venta de activos financieros disponibles para la venta, ganancias por cambios en el valor razonable de los instrumentos financieros con cambios en resultados.

### **3.10 RECONOCIMIENTO DE COSTOS Y GASTOS**

Los costos y gastos representan las erogaciones, y cargos financieros y operativos en que incurre el Fondo en el desarrollo de su actividad.

Los gastos de operaciones ordinarias se registran mediante el sistema de causación, con cargo a las cuentas del estado de resultados.

Los gastos financieros reflejan los gastos por intereses de deuda y pérdidas por cambios en el valor razonable de los instrumentos financieros con cambios en el resultado, incluyendo derivados no designados como de cobertura contable.

### **3.11 NUEVOS ESTÁNDARES, INTERPRETACIONES Y ENMIENDAS ADOPTADAS POR EL FONDO**

Las políticas contables adoptadas para la preparación de los estados financieros anuales son consistentes con las utilizadas en la preparación de los estados financieros anuales al 31 de diciembre de 2021, excepto por la adopción de nuevas normas con aplicación efectiva a partir del 1 de enero de 2022, el Fondo no ha adoptado anticipadamente ninguna otra norma, interpretación o enmienda que a la fecha haya sido emitida pero no se encuentre vigente.

### **3.12 NUEVA NORMATIVIDAD INCORPORADA AL MARCO CONTABLE ACEPTADO EN COLOMBIA CUYA APLICACIÓN ES OBLIGATORIA A PARTIR DEL 1 DE ENERO DE 2023**

El Decreto 938 de 2021 actualizó los marcos técnicos de las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia incorporando principalmente enmiendas a las normas que ya habían sido compiladas por los Decretos 2270 de 2019 y 1438 de 2020, que consideraban las reglamentaciones incorporadas por los Decretos 2420 y 2496 de 2015, 2131 de 2016, 2170 de 2017 y 2483 de 2019.

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

**Modificación a la NIC 1 Presentación de Estados Financieros - Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes**

Las modificaciones emitidas en enero de 2021 aclaran los criterios de clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes, en función de los derechos que existan al final del período sobre el que se informa. La clasificación no se ve afectada por las expectativas de la entidad o los eventos posteriores a la fecha del informe. Los cambios también aclaran a que se refiere la "liquidación" de un pasivo en términos de la norma. El Fondo no espera impactos importantes por esta modificación, en todo caso se encuentra evaluando el impacto que las mismas podrían tener en los estados financieros.

**Reforma de la tasa de interés de referencia**

Después de la crisis financiera, la reforma y el reemplazo de las tasas de interés de referencia, como la LIBOR GBP y otras tasas interbancarias (IBOR) se ha convertido en una prioridad para los reguladores globales. Actualmente existe incertidumbre sobre el momento y la naturaleza precisa de estos cambios. Para hacer la transición de los contratos y acuerdos existentes que hacen referencia a la LIBOR, es posible que sea necesario aplicar ajustes de las diferencias de plazo y las diferencias de crédito para permitir que las dos tasas de referencia sean económicamente equivalentes en la transición

Las modificaciones realizadas a la NIIF 9 Instrumentos financieros, la NIC 39 Instrumentos financieros: reconocimiento y medición y la NIIF 7 Instrumentos financieros: revelaciones brindan ciertas alternativas en relación con la reforma de la tasa de interés de referencia. Las alternativas se relacionan con la contabilidad de cobertura y tienen el efecto de que las reformas generalmente no deberían hacer que la contabilidad de coberturas termine. Sin embargo, cualquier ineffectividad de cobertura debe continuar registrándose en el estado de resultados. Dada la naturaleza generalizada de las coberturas que involucran contratos basados en tasas interbancarias (IBOR), las alternativas afectarán a las empresas en todas las industrias.

Las políticas contables relacionadas con la contabilidad de cobertura deberán actualizarse para reflejar las alternativas. Las revelaciones del valor razonable también pueden verse afectadas debido a las transferencias entre niveles de jerarquía del valor razonable a medida que los mercados se vuelven más o menos líquidos.

El Fondo no espera impactos importantes por esta modificación, en todo caso se encuentra evaluando el impacto que las mismas podrían tener en los estados financieros.

**Mejoras anuales a las Normas NIIF ciclo 2019–2021**

Las siguientes mejoras se finalizaron en mayo de 2022:

- NIIF 9 Instrumentos financieros: aclara cuales comisiones deben incluirse en la prueba del 10% para la baja en cuentas de pasivos financieros.

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

El Fondo no espera impactos importantes por esta modificación, en todo caso se encuentra evaluando el impacto que las mismas podrían tener en los estados financieros.

**Marco Conceptual**

El IASB ha emitido un Marco conceptual revisado que se utilizará en las decisiones para establecer normas con efecto inmediato. Los cambios clave incluyen:

- Aumentar la importancia de la administración en el objetivo de la información financiera;
- Restablecer la prudencia como componente de la neutralidad;
- Definir a una entidad que informa, que puede ser una entidad legal o una parte de una entidad;
- Revisar las definiciones de un activo y un pasivo;
- Eliminar el umbral de probabilidad para el reconocimiento y agregar guías sobre la baja de cuentas;
- Añadir guías sobre diferentes bases de medición, e
- Indicar que la utilidad o pérdida es el indicador principal de desempeño y que, en principio, los ingresos y gastos en otros ingresos integrales deben reciclarse cuando esto mejore la relevancia o la representación fiel de los estados financieros.

No se realizarán cambios a ninguna de las normas contables actuales. Sin embargo, las entidades que se basan en el Marco para determinar sus políticas contables para transacciones, eventos o condiciones que de otra manera no se tratan en las normas contables deberán aplicar el Marco revisado a partir del 1 de enero de 2022. Estas entidades deberán considerar si sus políticas contables siguen siendo apropiadas según el Marco revisado.

**3.13 NUEVA NORMATIVIDAD INCORPORADA AL MARCO CONTABLE ACEPTADO EN COLOMBIA  
CUYA APLICACIÓN ES OBLIGATORIA A PARTIR DEL 1 DE ENERO DE 2024**

El Decreto 1611 de 2022 actualizó los marcos técnicos de las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia incorporando principalmente enmiendas a las normas que ya habían sido compiladas por los Decretos 938 de 2021, 2270 de 2019 y 1432 de 2020, que consideraban las reglamentaciones incorporadas por los Decretos 2420 y 2496 de 2015, 2131 de 2016, 2170 de 2017 y 2483 de 2019.

**Revelación de políticas contables: Enmiendas a la NIC 1 y al Documento de Práctica de las NIIF 2**

El IASB modificó la NIC 1 para requerir que las entidades revelen sus políticas contables materiales en lugar de sus políticas contables significativas. Las enmiendas definen qué es "información material sobre políticas contables" y explican cómo identificar cuándo la información sobre políticas contables es material. Aclaran además que no es necesario revelar información sobre políticas contables inmateriales. Si se revela, no debe ocultar información contable importante.

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

Para respaldar esta enmienda, el IASB también modificó el Documento de práctica de las NIIF 2 realización de juicios sobre la materialidad para brindar una guía sobre cómo aplicar el concepto de materialidad a las revelaciones de políticas contables.

**Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes: Enmiendas a la NIC 1.**

Las enmiendas de alcance limitado a la NIC 1 Presentación de estados financieros aclaran que los pasivos se clasifican como corrientes o no corrientes, dependiendo de los derechos que existan al final del período sobre el que se informa. La clasificación no se ve afectada por las expectativas de la entidad o los eventos posteriores a la fecha de presentación (p. ej., la recepción de una renuncia o el incumplimiento de una cláusula). Las enmiendas también aclaran el significado de la NIC 1 cuando se refiere a la "liquidación" de un pasivo.

Las enmiendas podrían afectar la clasificación de los pasivos, particularmente en el caso de las entidades que anteriormente tenían en cuenta las intenciones de la administración para determinar la clasificación y en el caso de algunos pasivos que pueden convertirse en patrimonio.

Deben aplicarse retrospectivamente de acuerdo con los requisitos normales de la NIC 8 Políticas contables, cambios en los estimados contables y errores. Desde la aprobación de estas enmiendas, el IASB ha emitido un proyecto de norma que propone cambios adicionales y el aplazamiento de las enmiendas hasta, al menos, el 1 de enero de 2024.

**3.14 NUEVA NORMATIVIDAD EMITIDA POR EL CONSEJO DE NORMAS INTERNACIONALES DE CONTABILIDAD (IASB POR SUS SIGLAS EN INGLÉS) QUE AÚN NO HA SIDO INCORPORADA AL MARCO CONTABLE ACEPTADO EN COLOMBIA.**

**NIIF 17 Contratos de Seguros**

La NIIF 17 Contratos de Seguro establece principios para el reconocimiento, medición, presentación e información a revelar de los contratos de seguro emitidos.

La NIIF 17 requiere un modelo de medición actual donde las estimaciones se vuelven a medir en cada periodo de reporte. Los contratos se miden utilizando los componentes de:

- Flujos de efectivo ponderados de probabilidad descontados;
- Un ajuste explícito de riesgo, y
- Un margen de servicio contractual (CSM por sus siglas en inglés) que representa la utilidad no ganada del contrato la cual se reconoce como ingreso durante el periodo de cobertura.

El Fondo no espera impactos por esta norma, teniendo en cuenta que no ha identificado que desarrolle contratos de seguro.

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

#### **4 VALOR RAZONABLE**

El valor razonable es el precio que se recibiría para vender un activo o se pagaría para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado en la fecha de la transacción. El valor razonable está basado en la presunción de que la transacción para vender el activo o para transferir el pasivo tiene lugar:

- En el mercado principal del activo o del pasivo, o
- En ausencia de un mercado principal, en el mercado más ventajoso para la transacción de esos activos o pasivos.

Todos los activos y pasivos para los que se realizan cálculos o desgloses de su valor razonable en los estados financieros están categorizados dentro de la jerarquía de valor razonable que se describe a continuación, con base en la mejor variable que sea significativa para el cálculo del valor razonable en su conjunto:

- Nivel 1: Precios de cotización (sin ajustar) observables en mercados activos, para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: Técnicas de valoración para las que los datos y las variables que tienen un efecto significativo sobre la determinación del valor razonable registrado son observables directa o indirectamente.
- Nivel 3: Técnicas de valoración para las que los datos y las variables que tienen un efecto significativo sobre la determinación del valor razonable registrado no se basan en información observable del mercado.

Al cierre de diciembre, la dinámica de valoración de inversiones en Fondos de Inversión se realiza con base en lo estipulado en la Circular Básica Contable y Financiera en su capítulo I (Evaluación de inversiones). Este capítulo en su numeral 6.2.1 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”, para los demás inversiones en fideicomisos de inversión se realiza periódicamente de acuerdo al valor patrimonial y la participación reportada por los mismos; Así entonces todas las inversiones del fondo son valoradas a valor razonable.

De acuerdo con la jerarquía del valor razonable establecido por la NIIF 13 las inversiones de este Fondo pertenecen al nivel 2 tanto para las inversiones en Fondos como para las demás, debido a que valora sus inversiones de acuerdo con la actualización con los certificados o estados financieros de los derechos fiduciarios y teniendo presente el porcentaje de participación.

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

**Valor razonable de activos financieros**

Activos Financieros	Método de valoración	DICIEMBRE DE 2022		DICIEMBRE DE 2021	
		Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros
Inversiones	Valor razonable	\$1,468,306,471	\$1,468,306,471	\$1,321,511,228	\$1,321,511,228
<b>Total activos financieros</b>		<b>\$1,468,306,471</b>	<b>\$1,468,306,471</b>	<b>\$1,321,511,228</b>	<b>\$1,321,511,228</b>

**5 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	DICIEMBRE DE 2022	DICIEMBRE DE 2021
Fondos administrados por BTG Pactual S.A. Comisionista de Bolsa	Fondos de Inversión	\$ 89,880,026	\$ 81,946,522

**Pasivos**

Parte Relacionada	Operación	DICIEMBRE DE 2022	DICIEMBRE DE 2021
BTG Pactual S.A. Comisionista de Bolsa	Cuenta por pagar comisión	\$ 315,273	\$ 1,823,577

**Gastos**

Parte Relacionada	Operación	DICIEMBRE DE 2022	DICIEMBRE DE 2021
BTG Pactual S.A. Comisionista de Bolsa	Gasto de comisión por administración	\$ 1,368,762	\$ 1,231,241

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.

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

**6 EFECTIVO**

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

	Calificación crediticia	DICIEMBRE DE 2022	DICIEMBRE DE 2021
Bancolombia S.A.	AAA	\$ 153,877	\$ 530,736
Davivienda	AAA	106,643	55,451
Banco de Occidente	AAA	49,352	107,593
<b>Total</b>		<b>\$ 309,873</b>	<b>\$ 693,780</b>

Al 31 de diciembre de 2022 y a 31 de diciembre de 2021 no existían partidas conciliatorias y no existían restricciones sobre el uso del efectivo.

**7 INSTRUMENTOS FINANCIEROS DE INVERSIÓN**

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

	Diciembre de 2022		Diciembre de 2021	
	Valor nominal	valor	Valor nominal	valor
<b>Fondos de inversión</b>				
BTG Pactual Fondo Liquidez	270,161	\$ 4,093,430	659,217	\$ 9,282,208
<b>Subtotal Fondos de Inversión</b>		<b>4,093,430</b>		<b>9,282,208</b>
<b>Derechos Fiduciarios</b>				
Fideicomiso Inverlink Rentas Inmobiliaria	39,437,221	431,740,234	35,144,668	387,435,346
Fideicomiso Arriendos Titan Plaza	19,025,226	267,539,949	18,147,445	251,787,592
Fideicomiso PA Logika li	5,630,204	101,087,594	6,254,334	96,491,542
Fideicomiso DZF Fondo BTG	5,557,060	89,880,026	5,557,060	81,946,522
Fideicomiso Cedis La 14	9,809,361	81,873,219	5,315,779	53,163,795
Centro Empresarial Titan	4,100,878	76,564,933	4,198,924	75,805,563
Fideicomiso Cedi Sibaté	4,614,186	67,772,697	4,614,186	64,185,108
Fideicomiso Proyecto Calle93	6,494,030	67,025,998	6,358,829	77,880,459
Fideicomiso Future	6,241,187	62,584,425	73,598	735,385
Fideicomiso Tocancipa	2,380,351	38,206,229	2,204,497	38,829,950
Fideicomiso Arriendos Y Concesiones Ofi	2,288,159	33,746,970	2,288,159	31,826,472
Fideicomiso Oficinas tranvía Plaza	2,275,000	30,598,503	2,275,000	29,460,158
Playland	2,010,459	27,369,182	2,010,460	26,985,843

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

	Diciembre de 2022		Diciembre de 2021	
Fideicomiso Ofi 7 li	1,948,642	26,152,047	1,948,642	26,247,463
Fideicomiso Oficinas 14X97	1,898,438	21,893,664	1,861,719	20,636,557
Fideicomiso Student Living Calle 21	2,165,960	19,404,601	2,106,496	22,070,372
Fideicomiso Student Living Calle 18	1,944,972	17,205,824	1,963,842	21,876,563
Fideicomiso Hermes 500 20	331,035	3,566,946	470,913	4,864,330
<b>Subtotal Derechos Fiduciarios</b>		<b>1,464,213,041</b>		<b>1,312,229,021</b>
<b>TOTAL</b>		<b>\$ 1,468,306,471</b>		<b>\$ 1,321,511,228</b>

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

El portafolio del Fondo está compuesto por 32 activos inmobiliarios, distribuidos en los segmentos industrial y logístico, oficinas, comercial y especializado. 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.

## 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 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021:

	DICIEMBRE DE 2022	DICIEMBRE DE 2021
Comisión de estructuración	\$ 6,715,992	\$ 7,192,053
Comisión clientes comunes	1,731,659	1,861,015
Asesoría PHR compra Edificio 14x97	57,660	62,471
<b>Total</b>	<b>\$ 8,505,311</b>	<b>\$ 9,115,539</b>

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

**9 CUENTAS POR PAGAR**

El saldo de las cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 comprende:

	DICIEMBRE DE 2022	DICIEMBRE DE 2021
Comisión de gestión (1)	\$ 193,349	\$ 1,710,393
Comisión de administración	121,924	113,184
Retención por pagar	34,330	621,379
Acreedores (2)	9,427	-
<b>Total</b>	<b>\$ 359,030</b>	<b>\$ 2,444,956</b>

(1) En acuerdos con la Sociedad Administradora y el Gestor externo del Fondo, a partir del mes de marzo de 2022 el fondo cambio el procedimiento del cobro de comisión de gestión, el cual se realizará a través de los fideicomisos con el fin de optimizar el gasto de IVA del Fondo, garantizando que el valor cobrado no exceda los porcentajes estipulados por reglamento, esto genera un menor valor de las comisiones a pagar en el Fondo hacia el gestor.

(2) Correspondiente a provisión honorarios por concepto de revisoría fiscal

**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 2022; los ingresos recibidos por anticipado durante el 2021 fueron reconocidos afectando los resultados del Fondo en enero y febrero de 2022:

	DICIEMBRE DE 2022	DICIEMBRE DE 2021
Anticipo utilidades Titan Comercial	\$ 16,305,818	\$ 14,255,699
Anticipo utilidades Inverlink Rentas Inmobiliarias	7,768,000	11,959,200
Anticipo utilidades Fideicomiso DZF Fondo BTG	5,571,356	4,258,076
Anticipo utilidades Cedis la 14	4,000,000	-
Anticipo utilidades Cedis Sibaté	3,936,000	4,485,840
Anticipo utilidades Titan Empresarial	3,386,454	4,101,265
Anticipo utilidades Ofi 7 La Francia	2,545,177	2,395,177
Anticipo utilidades Oficina Tranvía Plaza	1,861,000	2,434,644
Anticipo utilidades Oficina 7 II	1,555,000	2,629,903
Anticipo utilidades Playland	712,000	880,000

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

	DICIEMBRE DE 2022	DICIEMBRE DE 2021
Anticipo utilidades Hermes 500 20	125,000	262,690
Anticipo utilidades Fideicomiso PA 14X97	100,000	-
Anticipo utilidades Proyecto Calle 93	-	13,730,777
Anticipo utilidades Fideicomiso Tocancipá	-	2,800,000
<b>Total ingresos recibidos por anticipado</b>	<b>\$ 47,865,805</b>	<b>\$ 64,193,271</b>

## 11 OBLIGACIONES FINANCIERAS

El saldo de los pasivos financieros al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 comprende:

	DICIEMBRE DE 2022	DICIEMBRE DE 2021
Crédito Davivienda	\$ 157,845,942	\$ 157,845,972
Crédito IFC	120,000,000	-
Intereses Crédito Davivienda	4,709,531	890,357
Intereses Crédito IFC	283,759	-
<b>Total pasivo financiero</b>	<b>\$ 282,839,232</b>	<b>\$ 158,736,329</b>

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.

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.

## 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.

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

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 31 de diciembre de 2022:**

Clase	Valor Unidad (*)	Unidades en circulación	Suscriptores	Valor del Fondo
FICIVISUM	10.95	104,631,618	1,254	\$ 1,146,057,587
<b>Total</b>				<b>\$ 1,146,057,587</b>

**Composición de los activos netos del Fondo al 31 de diciembre de 2021:**

Clase	Valor Unidad (*)	Unidades en circulación	Suscriptores	Valor del fondo
FICIVISUM	10.45	105,783,473	1,217	\$ 1,105,945,991
<b>Total</b>				<b>\$ 1,105,945,991</b>

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

**13 INGRESOS OPERACIONALES**

El siguiente es el detalle de los ingresos operacionales al cierre de cada periodo:

	DICIEMBRE DE 2022	DICIEMBRE DE 2021
Utilidades pagadas por los Fideicomisos (1)	\$ 64,896,172	\$ 38,096,442
Valoración de derechos fiduciarios (2)	22,728,985	31,394,773
Valoración inversiones en títulos participativos	562,525	276,058
Rendimientos bancarios	77,164	12,758
Por venta de inversiones - títulos participativos	21,723	7,389
Por venta de inversiones - instrumentos de deuda	1	-
<b>Total</b>	<b>\$ 88,286,570</b>	<b>\$ 69,787,420</b>

(1) La variación de las utilidades pagadas en 2021 y reconocidas en 2022 con respecto de las reconocidas en 2021, se presentan en gran medida por los efectos que tuvo los ingresos y por ende la caja de los fideicomisos efecto de la pandemia generada a partir de marzo 2021 y la cual tuvo mayor impacto en los primeros 12 meses. Adicionalmente, el fideicomiso de Tocancipá solo tiene caja disponible a partir de 2021, igual que los ingresos de cedi Sibaté se empiezan a percibir en 2021. La variación significativa en el periodo 2022 en el fideicomiso Calle 93 corresponde a multa recibida por una terminación anticipada del arrendatario, y el fideicomiso de Inverlink por ser nuevo solo hasta el 2021 se tuvo ingresos completos.

(2) La valoración de derechos fiduciarios del Fondo se componen de la siguiente manera:

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

CONCEPTO	DICIEMBRE DE 2022	DICIEMBRE DE 2021
Arrendamientos	107,393,250	105,506,956
Gastos (a)	(23,060,979)	(20,807,147)
Otros gastos (b)	(76,077,626)	(38,096,442)
Otros ingresos (c)	(5,168,725)	3,046,882
Avalúos	38,763,426	(4,508,593)
Intereses financieros	(19,120,361)	(13,746,883)
<b>Total valoración de derechos fiduciarios</b>	<b>22,728,985</b>	<b>31,394,773</b>

- a) Corresponden a gastos de los Patrimonios Autónomos que contienen los activos inmobiliarios y que incluye parte del pago de la comisión de gestión.
- b) 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.
- c) Corresponden a deterioros de cartera y notas crédito de ingresos ya facturados.

#### **14 GASTOS OPERACIONALES**

El siguiente es el detalle de los gastos operacionales al cierre de cada periodo:

	DICIEMBRE DE 2022	DICIEMBRE DE 2021
Intereses créditos Financieros (1)	\$ 21,288,143	\$ 7,642,244
Otros gastos operacionales (2)	4,811	4,811
Por venta de inversiones - instrumentos de deuda	-	354,820
<b>Total</b>	<b>\$ 21,292,954</b>	<b>\$ 8,001,875</b>

- (1) Corresponde a los intereses generados por los nuevos créditos obtenidos durante el periodo.
- (2) 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”.

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

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

**15 GASTOS ADMINISTRATIVOS**

El siguiente es el detalle de los gastos administrativos al cierre de cada periodo:

	DICIEMBRE DE 2022	DICIEMBRE DE 2021
Comisión de gestión (1)	\$ 6,463,074	\$ 18,883,867
Gastos transaccionales	3,226,723	12,214
Comisión de administración	1,368,762	1,231,241
IVA generado en las comisiones	1,113,969	3,441,108
Gravamen al movimiento financiero	528,907	121,144
Comisión por estructuración	476,062	476,062
Honorarios por Asesoría (2)	367,422	688,290
Otros gastos operacionales	283,759	-
Administración emisiones Deceval	208,099	197,390
Comisión por estructuración reincome	129,355	129,355
Sostenimiento de la Bolsa de Valores de Colombia	98,413	93,296
Asesoría posse herrera & Ruiz S.A.	40,717	452,435
Honorarios de revisoría fiscal	37,706	42,311
Gasto administración inmueble titan	16,813	12,976
Gravamen al movimiento financiero	4,400	-
Gastos bancarios	3,939	734
DUE DILIGENCE PROYECTO	-	32,738
Asesorías Financieras	-	68,679
<b>Total</b>	<b>\$ 14,368,122</b>	<b>\$ 25,883,841</b>

(1) Las variaciones en las comisiones de gestión corresponden al cambio de estructura de cobro de comisiones de gestión

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

- (2) Los gastos por honorarios del Fondo corresponden principalmente a honorarios por asesorías Legales de los diferentes negocios y proyectos del Fondo durante el periodo 2022.

## **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.

El inversionista objetivo del Fondo deberá tener un horizonte de inversión de largo plazo dado su prolongado término de duración, la naturaleza de los activos inmobiliarios en que invierte y las restricciones impuestas por la iliquidez de la inversión, así como la incertidumbre sobre el desarrollo del mercado secundario para los valores emitidos por el Fondo.

Al invertir en el Fondo, el inversionista reconoce que su perfil de riesgo se ajusta al perfil de riesgo definido para el mismo. En consecuencia, el inversionista manifiesta y acepta que tiene conocimiento de la posibilidad que existe de incurrir en pérdidas de capital y de las implicaciones que tiene sobre la liquidez de su inversión el término de duración del Fondo. Así mismo, el inversionista manifiesta que es consciente de que ni el Fondo, ni la Sociedad Administradora podrán garantizar un rendimiento mínimo o la devolución total del capital y que el desempeño de su inversión depende exclusivamente del rendimiento de los activos del Fondo.

Toda inversión implica por naturaleza un riesgo asociado a ella. Ninguna actividad de inversión podrá ser tan segura como conservar el dinero y es precisamente por ello que el inversionista exige un rendimiento como retribución por asumir dicho riesgo. La función más importante de la Sociedad Administradora es medir y controlar el riesgo de las inversiones que realiza el Fondo, pues de ello se desprende el riesgo que el inversionista asume al constituirse como tal. No menos importante es que todos y cada uno de los inversionistas conozcan claramente los riesgos que asumen en el Fondo y que sean conscientes de ellos, pues solo así podrán decidir si están dispuestos a asumirlos. No existen riesgos adecuados o inadecuados, todo depende del grado de aversión al riesgo del inversionista. Existen inversiones de mayor o menor riesgo y, así mismo, hay Fondos que implican mayores riesgos que otros. En estas condiciones, es el inversionista quién debe decidir sobre el tipo de riesgo que mejor se ajusta a sus necesidades y preferencias.

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

**Definición de la escala de exposición al riesgo**

Nivel de exposición	Descripción
Muy Alto	Exposición al riesgo implica posibilidad material de pérdidas de capital para los inversionistas. No existen elementos mitigantes para reducir el nivel de exposición.
Alto	Exposición al riesgo implica posibilidad material de pérdidas de capital para los inversionistas. Existen ciertos elementos mitigantes para reducir el nivel de exposición.
Moderado	Exposición al riesgo implica posibilidad moderada de pérdidas de capital para los inversionistas.
Bajo	Exposición al riesgo implica posibilidad baja, más no despreciable, de pérdidas de capital para los inversionistas.

**Políticas de control de los Fondos de Inversión Colectiva**

A continuación, se enuncian los diferentes controles llevados a cabo por el equipo de Riesgo de Mercado y Liquidez, respecto a los cuales se garantiza un cumplimiento normativo de las políticas legales e internas enunciadas en los manuales SARL y SARM.

Tipo Límite	Límite	Periodicidad
Legal	El monto total de los recursos mantenidos por la Firma Comisionista, en la administración de los Fondos de Inversión Colectiva, no podrá exceder de cien veces el monto del capital pagado, la reserva legal (ambos saneados) y la prima en colocación de acciones, menos el último valor registrado de las inversiones participativas mantenidas en sociedades que puedan gestionar recursos de terceros bajo modalidades de administración de valores, portafolios de terceros o administración de carteras colectivas.	Diaria
Legal	Fondos de Inversión Colectiva del mercado monetario: Los valores para invertir los recursos del Fondo de Inversión Colectiva serán exclusivamente de contenido crediticio, denominados en moneda nacional o unidades representativas de moneda nacional, inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores -RNVE - calificados por una sociedad legalmente habilitada para el efecto en la canasta de admisibles, salvo los títulos de deuda pública emitidos o garantizados por la Nación, por el Banco de la República o por el Fondo de Garantías	Diaria

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

Tipo Límite	Límite	Periodicidad
	de Instituciones Financieras (FOGAFIN), los cuales no requerirán calificación. Las mencionadas condiciones en todo caso podrán ser modificadas si la Junta Directiva de la Administradora así lo considera.	
Legal	Fondos de Inversión Colectiva del mercado monetario: El plazo máximo promedio ponderado para el vencimiento de los valores en que invierta el Fondo no podrá ser superar los trescientos sesenta y cinco (365) días.	Diaria
Legal	Sin perjuicio de lo previsto en el Decreto 2555 de 2010, los Fondos de Inversión Colectiva de especulación y las de cuenta de margen, las operaciones repo activas y simultáneas activas que celebren las sociedades administradoras para el respectivo Fondo de Inversión Colectiva, cualquiera sea su finalidad, no podrán exceder en su conjunto el treinta por ciento (30%) del activo total del Fondo.	Diaria
Legal	Los Fondos de Inversión Colectiva solamente podrán actuar como "originadoras" en operaciones de transferencia temporal de valores. En ningún caso la suma de estas operaciones podrá ser superior al treinta por ciento (30%) del activo total del Fondo.	Diaria
Legal	Las operaciones REPO, Simultánea y TTV no podrán tener como contraparte, directa o indirectamente, a entidades vinculadas de la Sociedad Administradora del Fondo de Inversión Colectiva.	Diaria
Legal	En los Fondos de Inversión Colectiva abiertos sin pacto de permanencia o en los Fondos de Inversión Colectiva del mercado monetario un solo inversionista no podrá mantener una participación que exceda del diez por ciento (10%) del valor del patrimonio del Fondo. Este límite no aplica para los primeros 6 meses de vigencia.	Diaria
Legal	Concentración de inversiones por emisor según lo especifique el reglamento de cada Fondo de Inversión Colectiva.	Diaria
Legal	Concentración de inversiones en matrices y subordinarias según lo establecido en el reglamento de cada Fondo de Inversión Colectiva.	Diaria
Legal	Concentración de depósitos del total de los activos del Fondo de Inversión Colectiva según lo establecido en el reglamento de cada Fondo.	Diaria
Legal	Porcentaje invertido en títulos de renta fija y renta variable según lo establecido en el reglamento de cada Fondo de Inversión Colectiva.	Diaria
Legal/interno	Cumplimiento al VaR de cada Fondo de Inversión Colectiva contemplado en la hoja de ruta aprobada por parte del Comité de Riesgos para los Fondos de Inversión Colectiva.	Diaria
Legal	Concentración de Inversiones en otros Fondos de Inversión Colectiva de BTG Pactual según el reglamento de cada Fondo de Inversión Colectiva.	Diaria

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

**Factores de riesgo asociados a los activos inmobiliarios**

- **Riesgo de mercado**

Definición: Se refiere a cambios adversos en los precios de mercado y/o en la valoración/avalúo de los activos inmobiliarios que componen el portafolio del Fondo, o de los activos subyacentes de los mismos, que pudiesen ocasionar rendimientos negativos y/o pérdidas de capital para los inversionistas. También a cambios adversos en el valor de mercado de las tasas o precios de arrendamiento que impidan al Fondo renovar los contratos de arrendamiento en condiciones similares a las originales.

Nivel de exposición: Alto.

Mitigación: El grado de mitigación de este riesgo dependerá del nivel efectivo de diversificación del portafolio y del plazo y naturaleza de los contratos de explotación de los activos. En todo caso, el portafolio tendrá un nivel mínimo de diversificación determinado por los límites a la inversión descritos en el reglamento.

El Valor en Riesgos – VaR de los Fondos de Inversión Colectiva, se mide mensualmente a través de la metodología definida por la Superintendencia Financiera de Colombia en el Anexo II del Capítulo XXI de la Circular Externa 100 de 1995.

El riesgo de mercado del Fondo será administrado y gestionado con base en el Sistema de Administración de Riesgo de Mercado (SARM) de la Sociedad Administradora contemplado en el Capítulo XXI de la Circular Externa 100 de 1995 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, según se reglamente, modifique, complemente, adicione, sustituya o derogue, de tiempo en tiempo. Las políticas de gestión y mitigación de dicho riesgo están contempladas en el manual interno del SARM “Manual de políticas y procedimientos para el sistema de administración de riesgo de mercado”, el cual es aprobado por la Junta Directiva de la Sociedad Administradora.

La siguiente tabla muestra la exposición de riesgo de mercado al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021:

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

	DICIEMBRE DE 2022			DICIEMBRE DE 2021		
	Valor en Libros	Traded Risk	Non-Traded Risk	Valor en Libros	Traded Risk	Non-Traded Risk
<b>Activos</b>						
Efectivo	\$ 309,873	\$ -	\$ 309,873	\$ 693,780	\$ -	\$ 693,780
Inversiones	1,468,306,471	1,468,306,471	-	1,321,511,228	1,321,511,228	-
Gastos pagados por anticipado	8,505,311	-	8,505,311	9,115,539	-	9,115,539
<b>Total de activos</b>	<b>1,477,121,655</b>	<b>1,468,306,471</b>	<b>8,815,184</b>	<b>1,331,320,547</b>	<b>1,321,511,228</b>	<b>9,809,319</b>
<b>Pasivos</b>						
Cuentas por pagar	359,030	-	359,030	2,444,956	-	2,444,956
Ingresos recibidos por anticipado	47,865,805	-	47,865,805	64,193,271	-	64,193,271
Obligaciones Financieras	282,839,232	-	282,839,232	158,736,329	-	158,736,329
<b>Total de pasivos</b>	<b>\$ 331,064,067</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 331,064,067</b>	<b>\$ 225,374,556</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 225,374,556</b>

**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.

**VaR SFC:** Se consideran un escenario de desvalorización de los activos de renta variable del 14% asociado al factor de riesgo para "Precios de Acciones" para el Valor en Riesgo dispuesto en el Anexo 1, Capítulo XXI de la Circular Básica Contable y Financiera de la Superintendencia Financiera de Colombia.

Según los análisis realizados y revelados en la Nota 1 "Entidad Reportante" de estos estados financieros, el Fondo a la fecha se encuentra estable y no tiene riesgos materializados.

- **Riesgo de crédito**

Definición: Se refiere al riesgo de incumplimiento de las condiciones contractuales pactadas en los contratos de arrendamiento y demás contratos de explotación de activos que sean directa o indirectamente propiedad del Fondo. En particular, se refiere principalmente al riesgo de incumplimiento en el pago periódico del canon de arrendamiento por parte los arrendatarios de activos que sean directa o indirectamente propiedad del Fondo.

Nivel de exposición: Moderado.

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

Mitigación: El grado de mitigación de este riesgo dependerá del nivel efectivo de diversificación del portafolio por arrendatario o usuario. En todo caso, el portafolio tendrá un nivel mínimo de diversificación determinado por los límites a la inversión descritos en la sección límites a la inversión del reglamento del Fondo. La Sociedad Administradora, de acuerdo con su buen criterio profesional, podrá utilizar seguros de crédito e instrumentos similares para mitigar este riesgo.

Los riesgos de crédito y contraparte del Fondo serán administrados y gestionados con base en el Sistema de Administración de Riesgo de Contraparte (SARiC) de la Sociedad Administradora, el cual ha sido creado según la normatividad aplicable expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia. Las políticas de gestión y mitigación de dichos riesgos están contempladas en el manual interno del SARiC “Manual de políticas y procedimientos para la gestión del riesgo de contraparte”, el cual es aprobado por la Junta Directiva de la Sociedad Administradora. Adicionalmente, por solicitud expresa del Comité de Inversiones, el área de Credit Risk Control evaluará la capacidad crediticia y financiera de cualquier arrendatario que considere necesario un análisis puntual y en mayor detalle.

- **Riesgo de liquidez o desinversión**

Definición: En general, los activos de naturaleza inmobiliaria son de naturaleza ilíquida. El riesgo de liquidez se refiere a los efectos adversos que podrían generarse por la imposibilidad o dificultad para liquidar una inversión en condiciones razonables de mercado en el momento requerido. Este riesgo se materializa en una mayor espera para enajenar el activo y/o en unas condiciones de precio de venta poco atractivas. También puede ocurrir en un evento de suspensión de redenciones por parte del administrador de un vehículo de inversión en el que invierta Fondo.

Nivel de exposición: Moderado.

Mitigación: El grado de mitigación de este riesgo dependerá del nivel efectivo de diversificación del portafolio. La naturaleza cerrada y de largo plazo del Fondo es el principal mitigante de este riesgo, por cuanto no existe la obligación o necesidad de liquidar activos forzosamente durante la vida del mismo. En todo caso, el portafolio tendrá un nivel mínimo de diversificación determinado por los límites a la inversión descritos en la Sección 3.02 (Límites a la inversión). Este riesgo será gestionado de acuerdo con lo dispuesto en Sección 3.10 (Administración del riesgo) del reglamento.

- **Riesgo de concentración**

Definición: Se refiere a la posibilidad de incurrir en pérdidas superiores a las que se incurriría en un portafolio bien diversificado debido a la excesiva concentración del portafolio del Fondo en un Activo Inmobiliario y/o arrendatario/usuario. Dicha concentración supone una gran exposición al riesgo crédito que emana del contrato de arrendamiento o explotación y/o al riesgo de mercado y riesgos conexos inherentes al Activo Inmobiliario. El riesgo de concentración es comúnmente más alto en las etapas iniciales del Fondo y disminuye a medida que se logra un mayor volumen y por tanto una mayor diversificación por arrendatario/usuario y por activos inmobiliarios.

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

Nivel de exposición: Alto.

Mitigación: El grado de mitigación de este riesgo dependerá del nivel efectivo de diversificación del portafolio, el cual en todo caso tendrá un nivel mínimo de diversificación determinado por los límites a la inversión descritos.

- **Riesgo de tasa de interés**

Definición: Se refiere al impacto negativo que podrían causar cambios en las tasas de interés de mercado sobre el precio de mercado y/o valoración de los activos del portafolio. Mientras mayor el plazo de los contratos de arrendamiento o explotación del Fondo, mayor la exposición al riesgo de tasa de interés.

Una de las metodologías de avalúo inmobiliario más ampliamente aceptada a nivel internacional es la valoración por flujo de caja descontado. Bajo esta metodología, mientras mayor la tasa de descuento de los flujos futuros, menor la valoración del activo. El principal determinante de la tasa de descuento son las tasas de interés de mercado, existiendo una correlación positiva entre ambos tipos de tasas. Por lo tanto, se espera que un incremento en las tasas de interés de mercado genere un incremento en la tasa de descuento y por tanto un impacto negativo sobre la valoración de los activos.

Así mismo, este riesgo se refiere al efecto adverso que podría tener un incremento de las tasas de interés sobre los precios de mercado de los inmuebles del Fondo.

Nivel de exposición: Muy alto.

Mitigación: No existen elementos mitigantes materiales para este riesgo, por cuanto se desprende de la naturaleza misma de los contratos de arrendamiento o explotación. El Fondo considera dentro de su política de inversión el posible uso de derivados financieros de tasa de interés para mitigar este riesgo. En todo caso, será el Gerente del Fondo o el Comité de Inversiones, según lo determine la Sociedad Administradora, el encargado de conceptuar sobre la conveniencia y necesidad de usar dichos instrumentos para mitigar este riesgo de acuerdo con el nivel de exposición neto del Fondo, el costo de la cobertura, las garantías requeridas, entre otros.

- **Riesgo cambiario**

Definición: El Fondo estará denominado en Pesos. Por lo tanto, la posibilidad de suscribir contratos de explotación sobre activos denominados o indexados en otras monedas o de obtener endeudamiento en otras monedas crea exposición al riesgo cambiario.

Nivel de exposición: Bajo.

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

Mitigación: El Fondo considera dentro de su política de inversión el posible uso de derivados financieros sobre monedas con fines exclusivos de cobertura del riesgo cambiario. En todo caso, será el Gerente del Fondo o el Comité de Inversiones, según lo determine la Sociedad Administradora, el encargado de conceptuar sobre la conveniencia y necesidad de usar dichos instrumentos para mitigar este riesgo de acuerdo con el nivel de exposición neto del Fondo, el costo de la cobertura, las garantías requeridas, entre otros.

- **Riesgo de contraparte**

Definición: Se refiere al riesgo de incumplimiento de los términos contractuales acordados con las contrapartes del Fondo, independientemente de la naturaleza o tipo de contrato y a los efectos adversos que se deriven para el Fondo de dicho incumplimiento. Son de especial materialidad los riesgos de contraparte derivados de los contratos suscritos en el desarrollo y ejecución de transacciones con todas las partes involucradas, de los contratos de arrendamiento o explotación sobre activos del Fondo, de los contratos suscritos en desarrollo de proyectos inmobiliarios, de los contratos de seguros y de los Compromisos de Capital de los inversionistas, entre otros. En caso de que se presente un incumplimiento de contraparte, la Sociedad Administradora hará valer las garantías pertinentes en aquellos casos que se cuente con ellas, lo que podría implicar un período de tiempo para poder ejecutar dichas garantías.

Nivel de exposición: Alto.

Mitigación: El grado de mitigación de este riesgo dependerá del nivel efectivo de diversificación del portafolio, el cual en todo caso tendrá un nivel mínimo de diversificación determinado por los límites a la inversión descritos. Adicionalmente, la Sociedad Administradora, de acuerdo con su buen criterio profesional, podrá incluir en los contratos todos aquellos elementos que considere adecuados para mitigar el riesgo contraparte. Así mismo, podrá solicitar a sus contrapartes la constitución de las garantías o pólizas que considere pertinentes para tal fin.

- **Deterioro de los activos**

Definición: Se refiere la posibilidad de que los inmuebles del Fondo deban ser sometidos a reparaciones, adecuaciones y/o mantenimientos como consecuencia de su uso normal en un monto superior al originalmente estimado. Dicho riesgo también incluye la posibilidad de incurrir en erogaciones materiales resultantes de la ocurrencia de eventos extraordinarios no cubiertos por las pólizas de seguro o del pago de deducibles por reclamaciones.

Nivel de exposición: Bajo.

Mitigación: La Sociedad Administradora buscará gestionar este riesgo a través de la contratación de terceros especializados en la administración de inmuebles (property management) y temas afines, lo cual comúnmente incluye, inspecciones periódicas y el diseño e implementación de planes de mantenimiento adecuados.

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

- **Riesgo de vacancia**

Definición: En general, se refiere a la imposibilidad de explotar comercialmente un activo del Fondo. Se materializa principalmente en la imposibilidad de entregar de nuevo en arrendamiento un inmueble una vez terminado el contrato de arrendamiento que versa sobre él o en la imposibilidad de entregar en arrendamiento un activo adquirido o desarrollado por el Fondo. Este riesgo genera un impacto adverso sobre los inversionistas debido al lucro cesante del capital invertido por el Fondo en el activo vacante.

Nivel de exposición: Moderado.

Mitigación: El grado de mitigación de este riesgo dependerá del nivel efectivo de diversificación del portafolio, el cual en todo caso tendrá un nivel mínimo de diversificación determinado por los límites a la inversión descritos en el reglamento.

- **Riesgo normativo y jurídico**

Definición: Se refiere a cambios no anticipados en la normatividad y en el ordenamiento jurídico o en la interpretación de estos, que afecten negativamente el valor de los activos inmobiliarios y/o contratos del Fondo. De especial relevancia resultan los cambios en los planes de ordenamiento territorial (POT) que puedan afectar de manera significativa el valor de los activos inmobiliarios del Fondo. También los cambios en los impuestos, tasas y contribuciones asociadas a activos del Fondo.

Nivel de exposición: Bajo.

Mitigación: No existen elementos mitigantes para este riesgo.

- **Riesgos asegurable**

Definición: Se refiere al efecto adverso que podría causar sobre los activos del portafolio la ocurrencia de eventos extraordinarios no anticipados tales como incendios, terremotos, inundaciones, desastres naturales y similares, o la ocurrencia de actos malintencionados o actos asociados al terrorismo.

Nivel de exposición: Bajo.

Mitigación: La Sociedad Administradora buscará mitigar y/o transferir dichos riesgos mediante la adquisición de pólizas de seguro contratadas con compañías aseguradoras locales o extranjeras, siempre y cuando el costo de dichas pólizas se encuentre dentro de condiciones económicas razonables y se trate de riesgos que sean normalmente asegurables por las compañías aseguradoras. La materialización de alguno de estos riesgos, incluso si se cuenta con pólizas de seguro, podría generar impactos negativos sobre el Fondo, asociados al pago de deducibles, el lucro cesante de la inversión, eventos de fuerza mayor o caso fortuito no cubiertos por la póliza, entre otros.

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

- **Riesgo de construcción**

Definición: Se refiere al riesgo de que el valor real de inversión en la construcción de un bien inmueble supere el monto inicialmente estimado y/o a que el tiempo de construcción sea superior al estimado, afectando así la rentabilidad de la inversión.

Nivel de exposición: Moderado.

Mitigación: El grado de mitigación de este riesgo dependerá del nivel efectivo de diversificación del portafolio, el cual en todo caso tendrá un nivel mínimo de diversificación determinado por los límites a la inversión descritos en el reglamento. Adicionalmente, la Sociedad Administradora podrá incluir en los contratos todos aquellos elementos que considere adecuados para mitigar el riesgo de construcción. Así mismo, podrá solicitar a sus contrapartes la constitución de las garantías o pólizas que considere pertinentes para tal fin.

- **Riesgos de desarrollo**

Definición: Se refiere a todos los riesgos involucrados en el desarrollo de un activo hasta tanto este ha sido estabilizado, incluidos los riesgos de construcción, de permisos y licenciamiento, retrasos y demoras, de vacancia, entre otros, afectando negativamente la rentabilidad de la inversión.

Nivel de exposición: Moderado.

Mitigación: El grado de mitigación de este riesgo dependerá del nivel efectivo de diversificación del portafolio, el cual en todo caso tendrá un nivel mínimo de diversificación determinado por los límites a la inversión descritos en el reglamento. Adicionalmente, la Sociedad Administradora podrá incluir en los contratos con las partes involucradas en el desarrollo todos aquellos elementos que considere adecuados para mitigar los riesgos derivados del mismo. Así mismo, podrá solicitar a sus contrapartes la constitución de las garantías o pólizas que considere pertinentes para tal fin.

- **Riesgo de ejecución de transacciones**

Definición: El Fondo suscribirá contratos de compraventa y otros contratos dentro del proceso de ejecución de transacciones aprobadas por el Comité de Inversiones. El incumplimiento en el pago de Compromisos de Capital por parte de inversionistas y/o la imposibilidad para obtener créditos, préstamos y/o recursos de otros inversionistas podrían exponer al Fondo al pago de multas y penalizaciones, a la pérdida de gastos no reembolsables, a la pérdida de garantías otorgadas o a demandas por perjuicios asociadas al incumplimiento de dichos contratos. En general, cualquier evento que impida el adecuado cumplimiento de un contrato por parte del Fondo podría dar lugar a multas y penalizaciones con cargo a los recursos de este, a la pérdida de garantías otorgadas o a demandas por perjuicios.

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

Nivel de exposición: Bajo.

Mitigación: Este riesgo es en esencia un riesgo de imposibilidad de acceder a fuentes de liquidez para cumplir con las obligaciones del Fondo. Por lo tanto, este riesgo será gestionado de acuerdo con el reglamento del Fondo.

- **Riesgo de calidad del activo**

Definición: Se refiere al riesgo de que la calidad del activo no sea la esperada, bien sea por problemas estructurales y de ingeniería, legales o contractuales, de permisos y licencias, entre otros.

Nivel de exposición: Bajo.

Mitigación: La Sociedad Administradora buscará mitigar este riesgo mediante la contratación de terceros especializados cuando, de acuerdo con su buen criterio profesional, la naturaleza del activo o de la transacción así lo exija.

- **Riesgo de legítima posesión**

Definición: Se refiere al riesgo de que un tercero dispute la legítima posesión de un activo que haya adquirido o se haya comprometido a adquirir el Fondo. También se refiere al riesgo de extinción de dominio de bienes del Fondo por parte del Estado en virtud de procesos relacionados con el lavado de activos o financiación del terrorismo.

Nivel de exposición: Bajo.

Mitigación: Este riesgo se mitigará a través del proceso de debida diligencia descrito en la Sección 3. 06 del reglamento.

**Factores de riesgo asociados a otros activos admisibles**

- **Riesgo de mercado**

Definición: Se refiere a cambios adversos en los precios de mercado y/o en la valoración de los activos e inversiones que componen el portafolio del Fondo que pudiesen ocasionar rendimientos negativos y/o pérdidas de capital para los inversionistas.

Nivel de exposición: Bajo.

Mitigación: El principal mitigante de este riesgo es la conservadora política de inversión en relación con la administración de liquidez e inversiones en activos diferentes a los Activos Inmobiliarios.

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

- **Riesgo de crédito y contraparte**

Definición: Se refiere a la pérdida que podría generarse en las inversiones en valores o instrumentos de renta fija o de naturaleza mixta como consecuencia del incumplimiento en el pago de intereses y/o capital por parte de los emisores de estos en la fecha pactada. Se incluye también dentro de este riesgo el incumplimiento de la contraparte en operaciones de liquidez tales como simultáneas, repos y de transferencia temporal de valores activos.

Nivel de exposición: Bajo.

Mitigación: El principal elemento mitigante de este riesgo es la política de administración de liquidez del Fondo conservadora, en particular el límite de concentración máxima por emisor y las calificaciones mínimas de riesgo de crédito exigidas respecto de ciertas opera.

- **Deterioro del valor de garantías**

Definición: Se refiere al impacto negativo que podría causar un deterioro en el valor de las garantías recibidas en operaciones activas de liquidez o en otras operaciones, en especial cuando se trata de operaciones de liquidez sobre títulos o valores con liquidez secundaria limitada o sobre emisores cuya calificación de riesgo crédito pueda ser reducida durante el plazo de la operación.

Nivel de exposición: Bajo.

Mitigación: El Comité de Riesgos de la Sociedad Administradora define y actualiza permanentemente el listado de títulos admisibles como garantía en las operaciones del Fondo con el fin de mitigar este riesgo.

- **Riesgo de liquidez**

Definición: Es entendido como la contingencia de no poder cumplir de manera plena y oportuna con las obligaciones de pago en las fechas correspondientes, debido a la insuficiencia de recursos líquidos o a la necesidad de asumir costos inusuales de fondeo. Puede surgir por la escasez de compradores de un activo en particular o simplemente por la existencia de un gran diferencial entre las posturas de compra y venta de los agentes de mercado. También puede ocurrir en un evento de suspensión de redenciones por parte del administrador de un vehículo de inversión en el que invierta el Fondo. La naturaleza de los Activos Admisibles del Fondo inherentemente implica un riesgo material de liquidez para el Fondo.

Nivel de exposición: Bajo.

Mitigación: El principal elemento mitigante de este riesgo es la conservadora política de administración de liquidez del Fondo. Este riesgo será gestionado de acuerdo con lo dispuesto en Sección 3. 10(e)(vi) (Administración del riesgo) del reglamento.

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

En principio, las operaciones con los Activos Admisibles del Fondo no se realizan con el fin de vender los activos en algún momento posterior a la adquisición y sujeto a las condiciones del mercado en ese momento, sino con el objetivo de mantenerlos hasta su vencimiento. Lo anterior sin perjuicio de la posibilidad que tiene el Fondo de liquidar inversiones de forma anticipada a su vencimiento de acuerdo con el buen criterio de la Sociedad Administradora.

Adicionalmente, dada la naturaleza cerrada del Fondo la probabilidad de tener que liquidar anticipadamente inversiones para cumplir con compromisos de inversión, es baja.

Para la medición del indicador del Riesgo de liquidez de este Fondo, la Sociedad Administradora utiliza el modelo interno no objetado por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia y el monitoreo y control se efectúa de acuerdo con los lineamientos de administración de liquidez establecidos en el reglamento del Fondo y en Manual SARL de la entidad.

El riesgo de liquidez del Fondo será administrado y gestionado con base en el Sistema de Administración de Riesgo Liquidez (SARL) de la Sociedad Administradora basado en el Capítulo VI de la Circular Externa 100 de 1995 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia. Las políticas de gestión y mitigación de dicho riesgo están contempladas en el manual interno del SARL “Manual de políticas y procedimientos para el sistema de administración de riesgo liquidez”, el cual es aprobado por la Junta Directiva de la Sociedad Administradora. La medición del riesgo liquidez se hará con base en el modelo interno no objetado por la Superintendencia Financiera de Colombia. Durante los primeros seis (6) meses de operación del Fondo, la Sociedad Administradora gestionará el riesgo de liquidez de acuerdo con los términos estipulados por el Numeral 5.2.2 del Capítulo VI de la Circular Externa 100 de 1995 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia.

- **Riesgo de concentración**

Definición: Se refiere a la posibilidad de incurrir en pérdidas superiores a las que se incurriría en un portafolio bien diversificado debido a la excesiva concentración del portafolio del Fondo en uno o pocos emisores. De igual manera, las concentraciones elevadas del portafolio en un emisor/contraparte generan una gran exposición a los riesgos inherentes a dicha inversión, tales como los riesgos de crédito, mercado, liquidez, cambiario, contraparte, entre otros.

Nivel de exposición: Bajo.

Mitigación: El grado de mitigación de este riesgo dependerá del nivel efectivo de diversificación del portafolio. En todo caso, el portafolio tendrá un nivel mínimo de diversificación determinado el límite de concentración por emisor señalado en la Sección 3.02 (Límites a la inversión) del reglamento.

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

**Otros factores de riesgo**

- **Riesgo operacional**

Definición: Se refiere a la posibilidad de incurrir en pérdidas por parte de los inversionistas debido a fallas, deficiencias o inadecuación en los procesos, personas, sistemas de control interno, tecnología e información, o bien por causa de eventos externos que afecten uno o varios de los elementos citados.

Nivel de exposición Bajo.

Mitigación: Este riesgo será gestionado de acuerdo con lo dispuesto en la Sección 3. 10(vi) (Administración del riesgo) del reglamento del Fondo.

El riesgo operacional del Fondo será administrado y gestionado con base en el Sistema de Administración de Riesgo Operativo (SARO) de la Sociedad Administradora contemplado en el Capítulo XXIII de la Circular Externa 100 de 1995 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia según se reglamente, modifique, complemente, adicione, sustituya o derogue, de tiempo en tiempo. Las políticas de gestión y mitigación de dicho riesgo están contempladas en el manual interno del SARO “Manual de políticas y procedimientos para el Sistema de Administración de Riesgo Operacional”, el cual es aprobado por la Junta Directiva de la Sociedad Administradora. La identificación de los riesgos operativos se realiza con base en el “Manual de políticas y procedimientos del Fondo.”

- **Riesgo de liquidez del inversionista**

Definición: La naturaleza cerrada del Fondo implica que los inversionistas solo podrán redimir la totalidad de sus derechos al final del plazo previsto para la duración del mismo. Lo anterior implica que la única forma de obtener liquidez es a través de la venta de las Unidades de Participación directamente en el mercado secundario. Si bien los derechos de participación estarán representados por valores inscritos en el RNVE y negociables en bolsa, ni el Fondo, ni la Sociedad Administradora garantizan el desarrollo efectivo de dicho mercado secundario. Así mismo, tampoco podrán garantizar la existencia de compradores interesados en el momento en que el inversionista desee vender, ni la existencia de condiciones atractivas de venta. Cada inversionista, al vincularse al Fondo, manifiesta que entiende y acepta este riesgo.

Adicionalmente, si al vencimiento del término de duración del Fondo no fuere posible liquidar la totalidad de los activos dentro del plazo máximo establecido en el reglamento y en la regulación aplicable, y si no fuere posible extender dicho plazo de liquidación mediante aprobación de la Asamblea de inversionistas y la Superintendencia Financiera de Colombia, los inversionistas estarán sujetos al riesgo de liquidez asociado a la dificultad para vender los activos recibidos en especie en virtud del proceso de liquidación previsto en el reglamento.

Nivel de exposición: Muy Alto.

Mitigación: Este riesgo no será gestionado por la Sociedad Administradora.

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

- **Riesgo de liquidez operativa**

Definición: Se refiere a déficits temporales de liquidez consecuencia de la materialización de eventos de riesgo contraparte, la vacancia no programada de activos del Fondo y/o la imposibilidad de obtener financiamiento de corto plazo en condiciones de mercado para compensar dichos déficits.

Nivel de exposición: Bajo.

Mitigación: Este riesgo será gestionado de acuerdo con lo dispuesto en la Sección 3. 10(vi) (Administración del riesgo) del reglamento.

- **Riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo**

Definición: Se refiere a la posibilidad de pérdida o daño que pueda sufrir el Fondo por ser utilizado directamente o a través de sus operaciones como instrumento para el lavado de activos y/o canalización de recursos hacia la realización de actividades terroristas, o cuando se pretenda el ocultamiento de activos provenientes de dichas actividades.

Nivel de exposición: Bajo.

Mitigación: De conformidad con la normatividad vigente contemplada tanto en los Artículos 102 y siguientes del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (EOSF), como en el Capítulo IV del Título IV de la Parte I de la Circular Externa 029 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, según se reglamenten, modifiquen, complementen, adicionen, sustituyan o deroguen, de tiempo en tiempo, es responsabilidad de las entidades vigiladas diseñar e implementar un sistema de administración y prevención del riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo (SARLAFT), así como garantizar el adecuado funcionamiento del mismo de cara a los mínimos normativos en todas y cada una de las operaciones que realizan todos y cada uno de sus clientes y usuarios. Con el fin de cumplir con la normatividad citada y de mitigar este riesgo, la Sociedad Administradora cuenta con una metodología contenida en el manual interno “Manual de políticas y procedimientos para el sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo” del Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo – SARLAFT y el “Procedimiento de Vinculación y actualización de clientes”, previamente aprobados por la Junta Directiva de la Sociedad Administradora.

- **Riesgo asociado a la inversión en otros vehículos de inversión colectiva**

Definición: La posibilidad de invertir en otros vehículos de inversión colectiva implica, además de los riesgos inherentes a los activos subyacentes de dichos vehículos, la exposición a todos los otros riesgos asociados a estos, sus administradores, gestores y/o custodios, tales como el riesgo operacional, de lavado de activos y financiación del terrorismo, liquidez, entre otros.

Nivel de exposición: Moderado.

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

Mitigación: Este riesgo será mitigado mediante una cuidadosa evaluación y debida diligencia de los administradores y gestores de dichos vehículos.

- **Riesgo de apalancamiento financiero**

Definición: Por definición, el apalancamiento financiero incrementa la volatilidad de los retornos de un portafolio y por ende su nivel de riesgo. En específico, el riesgo de apalancamiento se refiere a la posibilidad de incurrir en pérdidas sobre el capital de los inversionistas proporcionalmente superiores a las incurridas sobre los activos del Fondo. El apalancamiento financiero tiene un efecto amplificador de los resultados generados por los activos, en virtud del cual la base de capital aportada por los inversionistas está expuesta tanto a un mayor riesgo como a un mayor beneficio potencial que los activos del Fondo.

Adicionalmente, el incumplimiento de las obligaciones del Fondo asociadas al endeudamiento podría dar lugar a la ejecución de garantías por parte de los acreedores, generando efectos adversos sobre los inversionistas. También podría dar origen a demandas por perjuicios o al pago de multas y penalizaciones.

Nivel de exposición: Moderado a Alto, dependiendo del nivel de endeudamiento.

Mitigación: Este riesgo será gestionado por la Sociedad Administradora a través de un seguimiento y control permanente del flujo de caja del Fondo. Además, corresponde al Comité de Inversiones aprobar la política general de endeudamiento del Fondo, velando siempre porque el mismo tenga un nivel prudente de acuerdo con su capacidad de pago.

- **Riesgo de refinanciación**

Definición: Riesgo asociado al riesgo de apalancamiento financiero. Se refiere a la imposibilidad de refinanciar o reestructurar los pasivos, créditos u otras obligaciones del Fondo cuando ello sea requerido en condiciones razonables de mercado, en especial al momento del vencimiento. La materialización de este riesgo podría generar un incumplimiento de obligaciones por parte del Fondo, dando lugar a la ejecución de garantías por parte de acreedores y/o al pago de multas y perjuicios, afectando a los inversionistas y generando una posible pérdida de capital para estos.

Este riesgo es en esencia un riesgo de imposibilidad de acceder a fuentes de liquidez para cumplir con las obligaciones del Fondo. El riesgo de refinanciación también está asociado al riesgo de tasa de interés. Una refinanciación de obligaciones a una tasa de interés superior a la inicialmente pactada genera un efecto negativo sobre la rentabilidad.

Nivel de exposición: Bajo.

Mitigación: Este riesgo será gestionado por la Sociedad Administradora como parte de la administración del riesgo liquidez del Fondo.

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

- **Riesgo de disponibilidad de inversiones**

Definición: La escasez de oportunidades atractivas de inversión podría dificultar la inversión del capital comprometido y/o efectivamente aportado por los inversionistas, disminuyendo de forma sustancial el potencial de rentabilidad del Fondo.

Nivel de exposición: Moderado.

Mitigación: Este riesgo no es mitigable.

## **17 CONTINGENCIA**

El Fondo al 31 de diciembre de 2022, 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 fueron aprobadas por la Junta Directiva de la Sociedad Administradora el día 23 de febrero de 2022, según consta en el acta No 390.

## **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 31 de diciembre de 2022.

## CERTIFICACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los suscritos Representante Legal y Contador Público del Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Visum Rentas Inmobiliarias, identificados como aparecen al pie de las firmas, se permiten certificar respecto de la emisión de los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2022 y 2021, de los estados de resultados integrales, estados de cambios en el patrimonio y estados de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, los cuales se ponen a disposición de los accionistas y de terceros, que:

- a) El Fondo prepara sus estados financieros de acuerdo con las normas de contabilidad y de información financiera aceptadas en Colombia (NCIF), compiladas y actualizadas en el Decreto 2270 de 2019, expedidas por el Decreto 2420 de 2015 y modificatorias. Estas normas de contabilidad y de información financiera, corresponden a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) publicadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés), en las versiones aceptadas por Colombia a través de los mencionados Decretos. Así como bajo las normas que prevén excepciones a las NIIF emitidas por el IASB, siendo estas el Título Cuarto, Capítulo 2 del Decreto 2420 de 2015, que contiene excepciones para entidades del sector financiero propuestas por la Superintendencia Financiera de Colombia (SFC) y la Circular Externa 034 de 2014 de la Superintendencia Financiera de Colombia:
- b) Se surtieron los procedimientos de revisión interna y externa para su preparación y presentación por las áreas que se indican a continuación, y atendiendo a las políticas del Fondo:  

Área Fund Services – Responsables:	Director
	Coordinador Contabilidad
- c) Se han verificado previamente las afirmaciones contenidas en ellos y las cifras tomadas fielmente de los libros.

Teniendo en cuenta lo anterior, las afirmaciones, explícitas e implícitas, son las siguientes:

**Existencia:** Los activos y pasivos del Fondo Visum Rentas Inmobiliarias, existen en la fecha de corte y las transacciones registradas se han realizado durante el año.

**Integridad:** Todos los hechos económicos realizados han sido reconocidos.

**Derechos y obligaciones:** Los activos representan probables beneficios económicos futuros y los pasivos representan probables sacrificios económicos futuros, obtenidos a cargo del Fondo Visum Rentas Inmobiliarias en la fecha de corte.

**Valuación:** Todos los elementos han sido reconocidos por los importes apropiados.

**Presentación y revelación:** Los hechos económicos han sido correctamente clasificados, descritos y revelados.

*Maria Clara Ojalvo*

Maria Clara Ojalvo  
Representante Legal

*Paula Alexandra Montoya P.*

Paula Alexandra Montoya  
Contador Público  
Tarjeta Profesional 91822-T