

Estados Financieros

Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Visum Rentas Inmobiliarias

Administrado por BTG Pactual S. A. Comisionista de Bolsa
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022



Informe del Revisor Fiscal sobre los estados financieros

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

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 2023 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 2023 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 su sigla 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



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

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.



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

- Obtengo un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias.
- Evalué 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.
- Evalué 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'.

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



Informe del Revisor Fiscal sobre la efectividad de los controles del proceso de reporte financiero

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

Descripción del asunto principal

En desarrollo de mis funciones de Revisor Fiscal de los Fondos que menciono al final de mi informe (en adelante los Fondos) administrados por BTG Pactual S. A. Comisionista de Bolsa en adelante la Sociedad Comisionista y en atención a lo establecido en el Anexo 1 del Capítulo I del Título V de la Parte III de la Circular Básica Jurídica emitida por la Superintendencia Financiera de Colombia, me es requerido informar a los Inversionistas si durante el año terminado el 31 de diciembre de 2023 en los Fondos hubo y fueron adecuadas las medidas de control interno del proceso de reporte de información financiera que se describen a continuación:

1. “Sistema de Control Interno” incluido en el Capítulo IV de la Parte I de la Circular Básica Jurídica emitida por la Superintendencia Financiera de Colombia.
2. Reglamento de los Fondos y actas de Asamblea de Inversionistas.

Responsabilidad de la Sociedad Comisionista administradora de los Fondos

La Sociedad Comisionista administradora de los Fondos es responsable por establecer y mantener un adecuado sistema de control interno que permita dar un adecuado cumplimiento a las normas de reporte de información financiera aplicables a la Sociedad Comisionista.

Para dar cumplimiento a estas responsabilidades, la Sociedad Comisionista debe aplicar juicios con el fin de evaluar los beneficios esperados y los costos conexos de los procedimientos de control que buscan suministrarle a la administración seguridad razonable, pero no absoluta, que las operaciones de los Fondos se registran adecuadamente para permitir que la preparación de los estados financieros esté libre de incorrección material debido a fraude o error de conformidad con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera Aceptadas en Colombia.

Responsabilidad del Revisor Fiscal

Mi responsabilidad como Revisor Fiscal es realizar un trabajo de aseguramiento para expresar una conclusión, basado en los procedimientos ejecutados y en la evidencia obtenida, sobre la eficacia de los controles del proceso de reporte de información financiera y si se ha dado adecuado cumplimiento a las normas citadas en el asunto principal.

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



**A los señores Inversionistas de los
Fondos administrados por BTG Pactual S. A. Comisionista de Bolsa**

Llevé a cabo mis funciones de conformidad con las normas de aseguramiento de la información aceptadas en Colombia. Estas normas requieren que cumpla con requerimientos éticos y de independencia establecidos en el Decreto 2420 de 2015, los cuales están fundados en los principios de integridad, objetividad, competencia profesional y debido cuidado, confidencialidad y comportamiento profesional, y que planifique y realice los procedimientos que considere necesarios con el objeto de obtener una seguridad sobre la eficacia de los controles del proceso de reporte de información financiera al 31 de diciembre de 2023 y por el año terminado en esa fecha, en todos los aspectos importantes de evaluación, y de conformidad con la descripción de los criterios del asunto principal.

La firma de contadores a la cual pertenezco y de la cual soy designado como Revisor Fiscal de los Fondos, aplica el Estándar Internacional de Control de Calidad No. 1 y, en consecuencia, mantiene un sistema comprensivo de control de calidad que incluye políticas y procedimientos documentados sobre el cumplimiento de los requisitos éticos, las normas profesionales y los requisitos legales y reglamentarios aplicables.

Procedimientos de aseguramiento realizados

Las mencionadas disposiciones de auditoría requieren que planee y ejecute procedimientos de aseguramiento para obtener una seguridad razonable de que los controles internos implementados por la Sociedad Comisionista administradora de los Fondos son diseñados y operan efectivamente. Los procedimientos de aseguramiento seleccionados dependen del juicio del Revisor Fiscal, incluyendo la evaluación de los riesgos de incorrección material en los estados financieros debido a fraude o error, que no se logre una adecuada eficiencia y eficacia de las operaciones de los Fondos o que no se cumpla con la normatividad y regulaciones que le son aplicables en su gestión de riesgos. Los procedimientos ejecutados incluyeron pruebas selectivas del diseño y operación efectiva de los controles que consideré necesario en las circunstancias para proveer una seguridad razonable que los objetivos de control determinados por la Sociedad Comisionista administradora de los Fondos son adecuados.

Los procedimientos de aseguramiento realizados fueron los siguientes:

- Revisión del reglamento de los Fondos, actas de Asambleas de Inversionistas, y otros órganos de supervisión, con el fin de verificar el adecuado cumplimiento por parte de la Sociedad Comisionista administradora de los Fondos de dicho reglamento y de las decisiones tomadas por la Asamblea de Inversionistas.
- Indagaciones con la administración sobre cambios o proyectos de reformas al reglamento de los Fondos durante el período cubierto y validación de su implementación.



**A los señores Inversionistas de los
Fondos administrados por BTG Patual S. A. Comisionista de Bolsa**

- Comprensión y evaluación de los controles establecidos por la Sociedad Comisionista administradora de los Fondos en los procesos más relevantes que consideré necesario en las circunstancias, incluido el ambiente de control de la Sociedad Comisionista y sus procesos de valoración de riesgos, información y comunicación, monitoreo de controles y actividades de control.
- Validación de los controles considerados claves de los procesos de información financiera y de los controles generales establecidos en el departamento de sistemas.
- Seguimiento a los planes de acción definidos por la Sociedad Comisionista administradora de los Fondos a las recomendaciones emitidas por la Revisoría Fiscal para mitigar las deficiencias en su sistema de control interno que se observaron en el desarrollo de mis pruebas de aseguramiento.

Considero que la evidencia de auditoría que obtuve es suficiente y apropiada para proporcionar una base para la conclusión que expreso más adelante.

Limitaciones inherentes

Debido a sus limitaciones inherentes, el control interno sobre información financiera puede no prevenir o detectar incorrecciones materiales debido a fraude o error. Así mismo, es posible que los resultados de mis procedimientos puedan ser diferentes o cambien de condición durante el periodo evaluado, debido a que mi informe se basa en pruebas selectivas ejecutadas durante el período. Adicionalmente, las proyecciones de cualquier evaluación de la efectividad del control interno a periodos futuros están sujetas al riesgo de que los controles se vuelvan inadecuados debido a cambios en las condiciones, o que el grado de cumplimiento de las políticas o procedimientos pueda deteriorarse.

Conclusión

Con base en la evidencia obtenida del trabajo efectuado y descrito anteriormente, y sujeto a las limitaciones inherentes planteadas, concluyo que, durante el año 2023 los controles sobre el reporte de información financiera del Fondo indicado en el siguiente párrafo operaron de manera efectiva.

Este informe tiene alcance y se emite con destino a los señores inversionistas del Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Visum Rentas Inmobiliarias.



**A los señores Inversionistas de los
Fondos administrados por BTG Patual S. A. Comisionista de Bolsa**

El informe se emite para dar cumplimiento a los requerimientos establecidos en el Anexo 1 del Capítulo I del Título V de la Parte III de la Circular Básica Jurídica emitida por la Superintendencia Financiera y no debe ser utilizado para ningún otro propósito.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J. Molina', written in a cursive style.

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

CONTENIDO

| | |
|--|-----------|
| Estados 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 DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD | 12 |
| 2.4 JUICIOS, ESTIMACIONES Y SUPUESTOS CONTABLES CRÍTICOS | 12 |
| 2.5 BASES DE CONTABILIDAD DE CAUSACIÓN..... | 13 |
| 2.6 ESTACIONALIDAD DE LAS OPERACIONES..... | 13 |
| 2.7 IMPORTANCIA RELATIVA Y MATERIALIDAD | 13 |
| 2.8 MONEDA FUNCIONAL..... | 13 |
| 2.9 MEDIDAS AMBIENTALES, SOCIALES Y CLIMATICAS | 14 |
| 3 POLÍTICAS CONTABLES | 14 |
| 3.1 DISPONIBLE | 14 |
| 3.2 ESTACIONALIDAD DE LAS OPERACIONES..... | 14 |
| 3.2.1 ACTIVOS FINANCIEROS | 14 |
| 3.2.2 PASIVOS FINANCIEROS | 17 |
| 3.3 CUENTAS POR COBRAR..... | 17 |
| 3.4 GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO | 18 |
| 3.5 CUENTAS POR PAGAR | 18 |
| 3.6 INGRESOS RECIBIDOS POR ANTICIPADO | 19 |
| 3.7 IMPUESTOS | 19 |
| 3.8 DERECHOS O SUSCRIPCIONES..... | 19 |
| 3.9 RECONOCIMIENTO DE INGRESOS..... | 20 |
| 3.10 RECONOCIMIENTO DE COSTOS Y GASTOS | 21 |
| 3.11 NUEVOS ESTÁNDARES, INTERPRETACIONES Y ENMIENDAS ADOPTADAS POR EL FONDO..... | 21 |
| 3.12 CAMBIOS NORMATIVOS | 21 |

3.12.1 NUEVA NORMATIVIDAD INCORPORADA AL MARCO CONTABLE ACEPTADO EN COLOMBIA CUYA APLICACIÓN ES OBLIGATORIA A PARTIR DEL 1 DE ENERO DE 2024 21

| | | |
|---------------|--|-----------|
| 3.13 | NORMAS EMITIDAS AUN NO VIGENTES | 22 |
| 3.13.1 | 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. | 22 |
| 4 | DETERMINACION DEL VALOR RAZONABLE | 25 |
| 5 | PARTES RELACIONADAS..... | 27 |
| 6 | EFFECTIVO | 28 |
| 7 | INSTRUMENTOS FINANCIEROS DE INVERSIÓN | 28 |
| 8 | CUENTAS POR COBRAR | 29 |
| 9 | GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO | 29 |
| 10 | CUENTAS POR PAGAR..... | 30 |
| 11 | OBLIGACIONES FINANCIERAS | 30 |
| 12 | INGRESOS RECIBIDOS POR ANTICIPADO | 31 |
| 13 | ACTIVOS NETOS DE LOS INVERSIONISTAS..... | 32 |
| 14 | INGRESOS OPERACIONALES | 32 |
| 15 | GASTOS OPERACIONALES..... | 34 |
| 16 | GASTOS ADMINISTRATIVOS | 34 |
| 17 | POLÍTICA GENERAL DE RIESGOS | 35 |
| 18 | CONTINGENCIA | 50 |
| 19 | APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS..... | 51 |
| 20 | EVENTOS SUBSECUENTES..... | 51 |
| | CERTIFICACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS | 52 |

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 2023 y 2022

(Valores expresados en miles de pesos colombianos)

| | DICIEMBRE DE 2023 | DICIEMBRE DE 2022 |
|---|-------------------------|-------------------------|
| Activo | | |
| Efectivo (Nota 6) | \$ 56,514,173 | \$ 309,873 |
| Instrumentos financieros de inversión (Nota 7) | 1,416,814,239 | 1,468,306,471 |
| Cuentas por cobrar (Nota 8) | 34,086 | - |
| Gastos pagados por anticipado (Nota 9) | 7,895,083 | 8,505,311 |
| Total activos | \$ 1,481,257,581 | \$ 1,477,121,655 |
| Pasivo | | |
| Cuentas por pagar (Nota 10) | \$ 419,406 | \$ 359,030 |
| Obligaciones financieras (Nota 11) | 271,560,641 | 282,839,232 |
| Ingresos recibidos por anticipado (Nota 12) | 38,944,205 | 47,865,805 |
| Total pasivos | \$ 310,924,252 | \$ 331,064,067 |
| Activos netos de los inversionistas | | |
| Derechos o suscripciones | \$ 1,153,000,606 | \$ 1,093,432,094 |
| Utilidad del ejercicio | 17,332,723 | 52,625,494 |
| Total activo neto de los inversionistas (Nota 13) | \$ 1,170,333,329 | \$ 1,146,057,588 |
| Total pasivo y activos netos de los inversionistas | \$ 1,481,257,581 | \$ 1,477,121,655 |

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 resultados integrales

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(Valores expresados en miles de pesos colombianos)

| | DICIEMBRE DE 2023 | DICIEMBRE DE 2022 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| | (No auditado) | |
| Ingresos operacionales (Nota 14) | \$ 84,903,855 | \$ 88,286,570 |
| Gastos operacionales (Nota 15) | (60,590,046) | (21,576,713) |
| Utilidad por actividades de operación | \$ 24,313,809 | \$ 66,709,857 |
| Gastos administrativos (Nota 16) | (6,981,086) | (14,084,363) |
| Utilidad del ejercicio | \$ 17,332,723 | \$ 52,625,494 |
| Resultado integral del ejercicio | \$ 17,332,723 | \$ 52,625,494 |

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

| | DICIEMBRE DE 2023 | DICIEMBRE DE 2022 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Activos netos de los inversionistas al 31 de diciembre | \$ 1,146,057,588 | \$ 1,105,945,991 |
| Aporte de los inversionistas | 25,597,038 | 39,314,674 |
| Retiro de los inversionistas | (18,654,020) | (51,828,571) |
| Utilidad del ejercicio | 17,332,723 | 52,625,494 |
| Activos netos de los inversionistas al final del ejercicio (Nota 13) | \$ 1,170,333,329 | \$ 1,146,057,588 |

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

| | DICIEMBRE DE 2023 | DICIEMBRE DE 2022 |
|---|-----------------------------|--------------------------|
| Flujo de efectivo de actividades de operación: | | |
| Utilidad del ejercicio | \$ 17,332,723 | \$ 52,625,494 |
| Cambio neto en activos y pasivos operacionales: | | |
| Disminución (aumento) en compra y venta de inversiones | 63,227,049 | (123,503,733) |
| Aumento en valoración de inversiones | (11,734,817) | (23,291,510) |
| Aumento de cuentas por cobrar | (34,086) | - |
| Disminución de gastos pagados por anticipado | 610,228 | 610,228 |
| Aumento (disminución) de cuentas por pagar | 60,376 | (2,085,926) |
| Disminución ingresos recibidos por anticipado | (8,921,600) | (16,327,466) |
| Efectivo neto provisto por (usado en) actividades de operación | <u>\$ 60,539,873</u> | <u>\$ (111,972,913)</u> |
| Flujo de efectivo de actividades de financiación: | | |
| Aporte de los Inversionistas | \$ 25,597,038 | \$ 39,314,674 |
| Retiro de los Inversionistas | (18,654,020) | (51,828,571) |
| (Disminución) Aumento de obligaciones financieras | (11,278,591) | 124,102,903 |
| Efectivo neto (usado en) provisto por actividades de financiación | <u>\$ (4,335,573)</u> | <u>\$ 111,589,006</u> |
| Aumento (disminución) de efectivo | 56,204,300 | (383,907) |
| Efectivo al comienzo del año | 309,873 | 693,780 |
| Efectivo al final del año | <u>\$ 56,514,173</u> | <u>\$ 309,873</u> |

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
(Valores expresados en miles de pesos colombianos)

1 ENTIDAD REPORTANTE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Remuneración y pago del Gestor Externo:

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

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

Comisión Sociedad Administradora

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

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

diariamente y se cancelará mensualmente a la Sociedad Administradora.

Impactos económicos relevantes:

Para el último trimestre del 2023, se mantuvo gran parte de la tendencia de desaceleración en los principales agregados económicos. Sobre lo anterior, el último dato publicado en el mes de octubre la contracción se ubicó en 0.4% y donde con ese mismo corte las variaciones anuales de las exportaciones y las importaciones registraron valores de -1.5% y -12.3%, respectivamente. No obstante, en materia de desempleo el dato del mes de noviembre continuó en un dígito y con un mejor comportamiento en comparación al año anterior.

De esta forma, el crecimiento del PIB publicado por el DANE del 3Q23 de -0.3% anual y 4Q23 de 0.3%, que llevaron a que todo el 2023 presentara un crecimiento acumulado de 0.6%, confirmaron la senda de desaceleración que se espera continúe durante el año 2024, debido a la política monetaria contractiva del Gobierno Nacional, sumado a la disminución de la confianza local, lo que ha hecho que el consumo interno se haya desacelerado.

En materia de inflación, durante la última parte del año 2023, ésta continuó el camino a la convergencia de la meta. En esa misma línea, la variación anual terminó el 2023 en un dígito 9.28% y en virtud de lo anterior, el Banco de la República finalizó el año 2023 con la primera disminución de la tasa de política monetaria de 25 pbs, lo que la ubica en el 13%. Se espera, que los recortes en la tasa continúen durante el 2024, donde de acuerdo con el equipo de investigaciones económicas de BTG Pactual al cierre del 2024, se finalizaría con una tasa de interés de política monetaria del 8% y con una inflación alrededor del 5%.

En medio de este contexto, el Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Visum Rentas Inmobiliarias (el "Fondo" o "FICI Visum") continuó con la materialización de las estrategias trazadas, que permitieron alcanzar resultados importantes. Lo anterior, se tradujo en avances dentro de las principales cifras del Fondo, resaltando los siguientes:

1. La estrategia de mitigación del riesgo de vacancia durante el 2023 presentó resultados positivos en los dos frentes. Por un lado, sobre áreas vacantes se lograron cierres de contratos por un Área Total Arrendable ("GLA") superior a los 40,000 m² lo cual permitió que en promedio se observaran menores niveles de vacancia en comparación al año anterior. Por otro lado, en la renovación de contratos de arrendamiento que tenían vencimiento durante el presente año y que sumaban más del 30% del área total del portafolio, se alcanzó una tasa de renovación del 90%, que se traduce en un área de cerca de 110,105 m².

2. En esa misma línea, con los contratos de arrendamientos firmados se logró un nivel de vacancia económica del portafolio de 7.64%, que se traduce en una reducción de 171 pbs frente a diciembre de 2021, una reducción de 42 pbs frente a diciembre de 2022 y una reducción de 39 pbs frente a septiembre 2023.

Desagregando estos resultados, se observa que en el segmento industrial la vacancia pasó de contribuir 1.06% en septiembre de 2023 a 1.03% en diciembre de 2023. Gran parte de ese resultado se explica por aumentos en el total de ingreso potencial, lo que lleva a una menor contribución por parte del segmento. Por otro lado, se destaca la firma de un contrato de arrendamiento en el activo

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)

del Parque Industrial La Cofradía a Ransa Colombia S.A.S aun plazo cercano a 3 años y un espacio de 15,000 m2.

En esa misma línea, en el segmento de oficinas en el último trimestre de 2023 se destaca la colocación de 190 m2 en Punto 99 con una duración del contrato de arrendamiento de hasta de 5 años. Lo anterior, llevó a que la contribución a la vacancia del portafolio pasara de 2.7% al cierre de septiembre de 2023 a 2.44% al cierre de diciembre 2023.

Así mismo, en el segmento comercial o Retail la vacancia pasó de contribuir 0.41% en septiembre de 2023 a 0.06% en diciembre de 2023. Este resultado se debe principalmente a la colocación de 620 m2 en el C.C. Multidrive con Smart Academia de Idiomas, lo cual llevo a 0% la vacancia del activo.

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

3. En relación con el endeudamiento, se destaca que dentro del marco de la línea de crédito que se tiene abierta con International Finance Corporation (IFC), en octubre se realizó el segundo desembolso por un valor de ochenta mil millones de pesos (\$80.000.000.000) con amortización al vencimiento, es decir, tipo (“bullet”). Con lo anterior, el monto desembolsado asciende a doscientos mil millones de pesos (\$200.000.000.000) de los doscientos sesenta mil millones de pesos (\$260.000.000.000) aprobados bajo el contrato de crédito suscrito con IFC en el año 2022. Por otro lado, en el mes de diciembre de 2023 se realizó un prepago de obligaciones financieras por un monto de treinta mil millones de pesos (\$30.000.000.000).

4. Por otro lado, durante el último trimestre de 2023 se realizó un comité de inversiones en el que se realizó seguimiento a las cifras y al portafolio del Fondo.

5. Otro punto importante que se presentó en la última parte del año fue la redención parcial y anticipada de participaciones a los inversionistas del Fondo realizada el 8 de noviembre de 2023. El valor de esta distribución fue de cinco mil setecientos treinta millones doscientos ochenta y siete mil novecientos treinta y seis pesos (\$5,730,287,936) y corresponde a un rendimiento sobre el patrimonio del Fondo con corte a 31 de diciembre de 2022 del 0.5%.

2 BASES DE PREPARACIÓN

2.1 BASES DE PREPARACIÓN

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, 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
(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.

El catálogo único emitido por la Superintendencia Financiera de Colombia (SFC) incluye instrucciones relacionadas con reclasificaciones que en algunos casos no son consistentes con las requeridas por las Normas de Contabilidad y de Información Financiera. Este catálogo debe ser aplicado por las compañías vigiladas por la SFC, así como a los preparadores de información financiera sujetos a la competencia de la Contaduría General de la Nación (CGN), de conformidad con las facultades otorgadas a la SFC, según el artículo 5 de la Resolución 743 de 2013.

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 2023 y 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 período de un año terminado el 31 de diciembre de 2023 y 2022.

2.3 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 administradora para la aplicación de las políticas contables, tal como se indica en la certificación de estos estados financieros.

2.4 JUICIOS, ESTIMACIONES Y SUPUESTOS CONTABLES CRÍTICOS

En la preparación de los estados financieros, 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.

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)

Estas estimaciones se refieren a las hipótesis empleadas para el cálculo del valor razonable de los instrumentos financieros. Según los análisis realizados y mencionados en los numerales 1 del presente informe, no hay deterioro a la fecha del informe.

En la aplicación de las políticas contables del Fondo la información sobre supuestos e incertidumbres de estimación no los consideramos críticos porque el valor razonable de los instrumentos financieros es tomado de acuerdo con los precios suministrados por el proveedor de precios autorizado PIP.

2.5 BASES DE CONTABILIDAD DE CAUSACIÓN

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

2.6 ESTACIONALIDAD DE LAS OPERACIONES

Las operaciones y transacciones efectuadas por el Fondo no tienen carácter cíclico ni de estacionalidad aplicadas en los estados financieros al 31 de diciembre de 2023.

2.7 IMPORTANCIA RELATIVA Y MATERIALIDAD

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

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

2.8 MONEDA FUNCIONAL

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

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

2.9 MEDIDAS AMBIENTALES, SOCIALES Y CLIMATICAS

La Sociedad administradora del Fondo se encuentra en proceso de estructuración y análisis de la circular 031 de 2021 emitida por la Superintendencia de Colombia para la integración de efectos medio ambientales en los Fondos de inversión, actualmente a nivel de casa matriz hay políticas de inversión responsable globales como compañía y en Colombia se encuentra en proceso e implementación. A corte de 31 de diciembre de 2023 para los Fondos no existen factores ambientales, sociales y climáticos integrados en las políticas de inversión ni en los análisis de los riesgos

3 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 ESTACIONALIDAD DE LAS OPERACIONES

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, el Fondo, 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

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)

vendedor, suficientemente informados, están dispuestos a transar el correspondiente título.

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.

Los activos financieros se reconocen inicialmente como activos financieros negociables a valor razonable.

Las operaciones de contado se clasifican en la fecha de su reconocimiento inicial, según corresponda, como activos financieros a valor razonable con cambios en resultados, o pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados.

En cuanto a las operaciones de Repos y Simultáneas se realizan conforme a las condiciones señaladas en el Artículo 3.1.1.4.5 del Decreto 2555 de 2010.

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

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.

Los títulos participativos emitidos y negociados en Colombia se valoran de acuerdo con el índice de bursatilidad que mantengan en la fecha de valoración, según los cálculos efectuados o autorizados por la Superintendencia Financiera de Colombia.

Las inversiones de alta bursatilidad se valoran con el último precio promedio ponderado diario de negociación publicado por el Proveedor Integral de Precios (PIP). De no existir el precio calculado para el día de valoración, tales inversiones se valoran por el último valor registrado.

Las inversiones de media bursatilidad se valoran con el precio promedio determinado y publicado por PIP.

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)

Las operaciones de contado se valoran a valor razonable con cambios en resultado según corresponda con el precio promedio determinado y publicado por PIP.

Valores de deuda negociables o disponibles para la venta: se valoran de acuerdo con el precio suministrado por el proveedor de precios para valoración designado como oficial para el segmento correspondiente. Para los casos excepcionales en que no exista, para el día de valoración, valor razonable determinado de acuerdo con lo anteriormente expuesto, se efectúa la valoración en forma exponencial a partir de la Tasa Interna de Retorno. El valor razonable de la respectiva inversión se debe estimar o aproximar mediante el cálculo de la sumatoria del valor presente de los flujos futuros por concepto de rendimientos y capital.

Contabilización

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 año.

Tratándose de inversiones a valor razonable con cambios en resultados - instrumentos representativos de deuda, los rendimientos exigibles pendientes de recaudo se registran como un mayor valor de la inversión. Lo contrario sucede cuando se recaudan los rendimientos. En consecuencia, el recaudo de dichos rendimientos se contabiliza como un menor valor de la inversión.

Los contratos de futuros – operaciones de contado, son acuerdos contractuales para comprar o vender un instrumento financiero específico a un precio y fecha, específicos en el futuro. Los contratos de futuros – operaciones de contado, se negocian por montos estandarizados en los mercados regulados y están sujetos a requerimientos de márgenes diarios en efectivo entregados a la Cámara de Riesgo Central de Contraparte.

El riesgo de crédito relacionado con contratos de futuros se considera muy bajo porque los requisitos de margen de efectivo de la Cámara de compensación garantizan que estos contratos siempre se respeten. Los contratos de futuros tienen exposición al riesgo de mercado y por lo general se liquidan en forma neta.

La medición a valor razonable y los registros contables de las inversiones se efectúan diariamente 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.

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)

Deterioro instrumentos financieros

Visum Rentas Inmobiliarias reconoce el deterioro de un instrumento financiero cuando se dé un cambio en la calificación del emisor o del título que se valora, o por evidencia objetiva de que se ha o se podría incurrir en una pérdida por deterioro de valor. El importe de la pérdida es reconocido en el resultado del año, independientemente si la inversión es registrada con efectos en patrimonio.

Las inversiones emitidas o avaladas por la Nación, emitidas por el Banco de la República no están sujetos a dicha pérdida por deterioro de valor. Las demás inversiones son valoradas de acuerdo con los porcentajes y provisiones previstas en el Capítulo I de la Circular Financiera 034 de 2014.

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 el Fondo.

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)

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).

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.

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)

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 IMPUESTOS

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

3.8 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
(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.

3.9 RECONOCIMIENTO DE INGRESOS

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

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.

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)

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. Se entiende causado un gasto cuando nace la obligación de pagarlo, aunque no se haya hecho efectivo el pago.

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 2023, excepto por la adopción de nuevas normas con aplicación efectiva a partir del 1 de enero de 2024, 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 CAMBIOS NORMATIVOS

3.12.1 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 inmatrimoniales. Si se revela, no debe ocultar información contable importante.

Para respaldar esta enmienda, el IASB también modificó el Documento de práctica de las NIIF 2

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)

realización de juicios sobre la materialidad para brindar una guía sobre cómo aplicar el concepto de materialidad a las revelaciones de políticas contables.

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.

Definición de estimados contables: Enmiendas a la NIC 8

La enmienda a la NIC 8 Políticas contables, cambios en los estimados contables y errores aclara cómo las compañías deben distinguir los cambios en las políticas contables de los cambios en los estimados contables. La distinción es importante porque los cambios en los estimados contables se aplican prospectivamente a transacciones futuras y otros eventos futuros, pero los cambios en las políticas contables generalmente se aplican retrospectivamente a transacciones pasadas y otros eventos pasados, así como al período actual.

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.

3.13 NORMAS EMITIDAS AUN NO VIGENTES

3.13.1 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.

Venta o aporte de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto: Enmiendas a la NIIF 10 y a la NIC 28

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)

El IASB ha realizado enmiendas de alcance limitado a la NIIF 10 Estados financieros consolidados y a la NIC 28 Inversiones en asociadas y negocios conjuntos.

Las enmiendas aclaran el tratamiento contable de las ventas o aportes de activos entre un inversionista y sus asociadas o negocios conjuntos. Confirman que el tratamiento contable depende de si los activos no monetarios vendidos o aportados a una asociada o a un negocio conjunto constituyen un "negocio" (tal como se define en la NIIF 3 Combinaciones de negocios).

Cuando los activos no monetarios constituyan un negocio, el inversionista reconocerá la totalidad de la ganancia o pérdida en la venta o aporte de activos. Si los activos no se ajustan a la definición de negocio, el inversionista reconoce la ganancia o pérdida solo en la medida de la participación del otro inversionista en la asociada o negocio conjunto. Estas enmiendas se aplican de manera prospectiva.

En diciembre de 2015, el IASB decidió aplazar la fecha de aplicación de esta modificación hasta que el IASB haya finalizado su proyecto de investigación sobre el método de participación.

El Fondo no espera impactos por esta norma, teniendo en cuenta que aunque pueda incluir en el reglamento aportes o retiros en especie, por la naturaleza del fondo esto no sería considerado como un "negocio".

NIC 12 - Reforma fiscal internacional - reglas modelo del segundo pilar

En mayo de 2023, el IASB realizó modificaciones de alcance limitado a la NIC 12 que proporcionan un alivio temporal del requisito de reconocer y revelar impuestos diferidos que surjan de la ley tributaria promulgada o sustancialmente promulgada que implementa las reglas modelo del Pilar Dos, incluida la ley tributaria que implementa las reglas calificadas. Impuestos internos mínimos complementarios descritos en dichas normas.

Las modificaciones también exigen que las empresas afectadas revelen:

- El hecho de que han aplicado la excepción al reconocimiento y divulgación de información sobre activos y pasivos por impuestos diferidos relacionados con los impuestos sobre la renta del Pilar Dos
- Su gasto fiscal actual (si lo hubiera) relacionado con los impuestos sobre la renta del Pilar Dos, y
- Durante el período entre la promulgación o promulgación sustancial de la legislación y la entrada en vigor de la legislación, información conocida o razonablemente estimable que ayudaría a los usuarios de los estados financieros a comprender la exposición de una entidad a los impuestos sobre la renta del Pilar Dos que surgen de esa legislación. Si esta información no se conoce o no se puede estimar razonablemente, las entidades deben revelar una declaración a tal efecto e información sobre su progreso en la evaluación de la exposición.

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.

NIC 7 y NIIF 7 Financiación de proveedores

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)

Estas modificaciones requieren divulgaciones para mejorar la transparencia de los acuerdos de financiación de proveedores y sus efectos sobre los pasivos, los flujos de efectivo y la exposición al riesgo de liquidez de una empresa. Los requisitos de divulgación son la respuesta del IASB a las preocupaciones de los inversores de que los acuerdos de financiación de proveedores de algunas empresas no son suficientemente visibles, lo que dificulta el análisis de los inversores.

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.

NIIF 16 – Arrendamientos en venta y arrendamiento posterior

Estas modificaciones incluyen requisitos para transacciones de venta y arrendamiento posterior en la NIIF 16 para explicar cómo una entidad contabiliza una venta y arrendamiento posterior después de la fecha de la transacción. Las transacciones de venta y arrendamiento posterior en las que algunos o todos los pagos de arrendamiento son pagos de arrendamiento variables que no dependen de un índice o tasa tienen más probabilidades de verse afectadas.

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.

NIC 1 – Pasivos no corrientes con acuerdos

Estas modificaciones aclaran cómo las condiciones que una entidad debe cumplir dentro de los doce meses posteriores al período sobre el que se informa afectan la clasificación de un pasivo. Las modificaciones también apuntan a mejorar la información que una entidad proporciona en relación con los pasivos sujetos a estas condiciones.

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.

NIIF S1 - Requisitos generales para la divulgación de información financiera relacionada con la sostenibilidad

Este estándar incluye el marco central para la divulgación de información material sobre riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad a lo largo de la cadena de valor de una entidad.

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.

NIIF S2 - Divulgaciones relacionadas con el clima

Esta es la primera norma temática emitida que establece requisitos para que las entidades divulguen información sobre riesgos y oportunidades relacionados con el clima.

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)

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.

4 DETERMINACION DEL VALOR RAZONABLE

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

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

Jerarquía del valor razonable

Todos los instrumentos financieros para los cuales se reconoce o revela el valor razonable se clasifican dentro de la jerarquía del valor razonable, con base en el nivel más bajo de información que sea significativo para la medición del valor razonable en su conjunto, de la siguiente manera:

Nivel 1: precios de mercado cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos

Nivel 2: Técnicas de valoración para las cuales el dato de nivel más bajo que es significativo para la medición del valor razonable es directa o indirectamente observable.

Nivel 3: Técnicas de valoración para las cuales el dato de nivel más bajo que es significativo para la medición del valor razonable no es observable.

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

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

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)

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

Valor razonable de activos financieros

| Activos Financieros | Método de valoración | Jerarquía | DICIEMBRE DE 2023 | | DICIEMBRE DE 2022 | |
|---------------------------------------|----------------------|-----------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| | | | Valor razonable | Valor en libros | Valor razonable | Valor en Libros |
| Instrumentos financieros de inversión | Valor razonable | 2 | \$ 1,416,814,239 | \$ 1,416,814,239 | \$ 1,468,306,471 | \$ 1,468,306,471 |
| Total activos financieros | | | \$ 1,416,814,239 | \$ 1,416,814,239 | \$ 1,468,306,471 | \$ 1,468,306,471 |

| | DICIEMBRE DE 2023 | DICIEMBRE DE 2022 |
|---|-------------------------|-------------------------|
| | Nivel 2 | Nivel 2 |
| INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO | | |
| DERECHOS FIDUCIARIOS | \$ - | \$ 1,464,213,041 |
| FONDOS DE INVERSIÓN | 5,628,483 | 4,093,430 |
| TOTAL INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO | \$ 5,628,483 | \$ 1,468,306,471 |
| INVERSIONES DERECHOS FIDUCIARIOS | | |
| DERECHOS FIDUCIARIOS | 1,411,185,756 | - |
| TOTAL INVERSIONES DERECHOS FIDUCIARIOS | \$ 1,411,185,756 | \$ - |
| TOTAL ACTIVOS FINANCIEROS | \$ 1,416,814,239 | \$ 1,468,306,471 |

Valor razonable de pasivos financieros

| Pasivos Financieros | Método de valoración | Jerarquía | DICIEMBRE DE 2023 | | DICIEMBRE DE 2022 | |
|----------------------------------|----------------------|-----------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | | | Valor razonable | Valor razonable | Valor en libros | Valor en libros |
| Obligaciones financieras | Valor razonable | 3 | \$ 271,560,641 | \$ 271,560,641 | \$ 282,839,232 | \$ 282,839,232 |
| Total pasivos financieros | | | \$ 271,560,641 | \$ 271,560,641 | \$ 282,839,232 | \$ 282,839,232 |

No hubo transferencias de nivel de jerarquía durante el periodo.

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)

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 | Operacion | DICIEMBRE DE 2023 | DICIEMBRE DE 2022 |
|---|---------------------|-------------------|-------------------|
| Fondos administrados por BTG Pactual S.A. Comisionista de Bolsa | Fondos de Inversión | \$ 5,628,483 | \$ 4,093,430 |

Pasivos:

| Parte Relacionada | Operacion | DICIEMBRE DE 2023 | DICIEMBRE DE 2022 |
|--|----------------------------|-------------------|-------------------|
| BTG Pactual S.A. Comisionista de Bolsa | Comisión de administración | \$ 139,977 | \$ 121,925 |
| BTG Pactual S.A. Comisionista de Bolsa | Comisión de gestión | \$ 231,750 | \$ 193,348 |

Gastos:

| Parte Relacionada | Operacion | DICIEMBRE DE 2023 | DICIEMBRE DE 2022 |
|--|----------------------------|-------------------|-------------------|
| BTG Pactual S.A. Comisionista de Bolsa | Comisión de administración | \$ 1,558,393 | \$ 1,368,762 |
| BTG Pactual S.A. Comisionista de Bolsa | Comisión de gestión | \$ 2,334,722 | \$ 7,577,044 |

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

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)

6 EFECTIVO

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

| | Calificación crediticia | DICIEMBRE DE 2023 | DICIEMBRE DE 2022 |
|---------------------------------|-------------------------|----------------------|-------------------|
| BANCO DE OCCIDENTE S.A. (*) | AAA | \$ 54,471,290 | \$ 49,353 |
| DAVIVIENDA | AAA | 1,162,428 | 106,643 |
| BANCOLOMBIA S.A. | AAA | 701,826 | 153,877 |
| BANCO BTG PACTUAL COLOMBIA S.A. | AAA | 178,629 | - |
| Total | | \$ 56,514,173 | \$ 309,873 |

(*) La variación de un periodo a otro del efectivo corresponde a que se invirtieron los recursos en la cuenta de ahorro del Banco de Occidente ya que la remuneración de la misma ofrecía una tasa fija con una buena rentabilidad.

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

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

7 INSTRUMENTOS FINANCIEROS DE INVERSIÓN

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

| Emisor | DICIEMBRE DE 2023 | | DICIEMBRE DE 2022 | |
|--|-------------------|---------------------|-------------------|---------------------|
| | Nominal (*) | Valor | Nominal (*) | Valor |
| INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO | | | | |
| BTG PACTUAL FONDO LIQUIDEZ | 317,966 | \$ 5,628,483 | 270,161 | \$ 4,093,430 |
| Subtotal | | \$ 5,628,483 | | \$ 4,093,430 |
| INVERSIONES DERECHOS FIDUCIARIOS | | | | |
| FIDEICOMISO INVERLINK RENTAS INMOBILIARI | 21,157,755 | 300,349,019 | 39,437,221 | 431,740,234 |
| FIDEICOMISO PA ATLAS | 14,987,308 | 152,048,008 | - | - |
| FIDEICOMISO LA COFRADIA | 15,160,077 | 151,598,684 | - | - |
| FIDEICOMISO FUTURE | 11,114,511 | 113,273,671 | 6,241,187 | 62,584,425 |

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)

| Emisor | DICIEMBRE DE 2023 | | DICIEMBRE DE 2022 | |
|---|-------------------|-------------------------|-------------------|-------------------------|
| | Nominal (*) | Valor | Nominal (*) | Valor |
| FIDEICOMISO PA LOGIKA II | 4,951,065 | 106,123,101 | 5,630,204 | 101,087,594 |
| FIDEICOMISO DZF FONDO BTG | 5,055,776 | 97,778,247 | 5,557,060 | 89,880,026 |
| FIDEICOMISO CEDIS LA 14 | 10,254,850 | 85,660,768 | 9,809,361 | 81,873,219 |
| FIDEICOMISO CEDI SIBATE | 4,644,313 | 75,628,035 | 4,614,186 | 67,772,697 |
| FIDEICOMISO PROYECTO CALLE93 | 6,494,030 | 74,478,372 | 6,494,030 | 67,025,998 |
| FIDEICOMISO STUDENT LIVING CALLE 18 | 23,739,489 | 53,919,256 | 1,944,972 | 17,205,824 |
| FIDEICOMISO TOCANCIPA | 3,110,510 | 51,435,617 | 2,380,351 | 38,206,229 |
| FIDEICOMISO ARRIENDOS Y CONCESIONES OFI | 2,288,159 | 35,993,134 | 2,288,159 | 33,746,970 |
| FIDEICOMISO OFICINAS TRANVIA PLAZA | 2,275,000 | 32,589,906 | 2,275,000 | 30,598,503 |
| FIDEICOMISO STUDENT LIVING CALLE 21 | 5,030,822 | 28,047,238 | 2,165,960 | 19,404,601 |
| FIDEICOMISO OFI 7 II | 1,948,642 | 27,021,595 | 1,948,642 | 26,152,047 |
| FIDEICOMISO OFICINAS 14X97 | 1,834,692 | 23,907,360 | 1,898,438 | 21,893,664 |
| FIDEICOMISO HERMES 500 20 | 63,339 | 1,333,745 | 331,035 | 3,566,946 |
| FIDEICOMISO CENTRO EMPRESARIAL TITAN | - | - | 6,111,338 | 103,934,115 |
| FIDEICOMISO ARRIENDOS TITAN PLAZA | - | - | 19,025,226 | 267,539,949 |
| Subtotal | | \$ 1,411,185,756 | | \$ 1,464,213,041 |
| TOTAL | | \$ 1,416,814,239 | | \$ 1,468,306,471 |

(*) El nominal se encuentra expresado en unidades.

8 CUENTAS POR COBRAR

| | DICIEMBRE DE 2023 | DICIEMBRE DE 2022 |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Cuentas por cobrar Inmobiliario | \$ 34,086 | \$ - |
| Total | \$ 34,086 | \$ - |

9 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 2023 y 31 de diciembre de 2022:

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 2023 | DICIEMBRE DE 2022 |
|------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Comisión de estructuración | \$ 6,239,929 | \$ 6,715,992 |
| Comisión clientes comunes | 1,602,304 | 1,731,659 |
| Asesoría PHR compra Edificio 14x97 | 52,850 | 57,660 |
| Total | \$ 7,895,083 | \$ 8,505,311 |

10 CUENTAS POR PAGAR

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

| | DICIEMBRE DE 2023 | DICIEMBRE DE 2022 |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Comisión de gestión | \$ 231,750 | \$ 193,348 |
| Comisión de administración | 139,977 | 121,925 |
| Retención por pagar | 37,016 | 34,330 |
| Acreedores | 10,663 | 9,427 |
| Total | \$ 419,406 | \$ 359,030 |

11 OBLIGACIONES FINANCIERAS

El saldo de los pasivos financieros al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 comprende:

| | DICIEMBRE DE 2023 | DICIEMBRE DE 2022 |
|------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Crédito IFC | \$ 200,000,000 | \$ 120,000,000 |
| Crédito Davivienda | 64,997,923 | 157,845,942 |
| Intereses Crédito IFC | 6,409,420 | 283,759 |
| Intereses Crédito Davivienda | 153,298 | 4,709,531 |
| Total | \$ 271,560,641 | \$ 282,839,232 |

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

Condiciones pactadas para el crédito de Davivienda son las siguientes:

Plazo: Sesenta (60) meses contados a partir de la fecha inicial del pagaré
Amortización de Capital: Bullet

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)

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 INGRESOS RECIBIDOS POR ANTICIPADO

Representan los giros realizados por los fideicomisos como anticipo de utilidades, los cuales son reconocidos afectando los resultados del Fondo solo hasta el mes de enero del año siguiente de recibidos los anticipos, dichos giros son certificados por las Fiduciarias administradoras de los fideicomisos en los estados financieros de fin del ejercicio y son reconocidos como ingreso en ese momento.

A continuación, se detallan los giros por cada uno de los fideicomisos en los cuales el Fondo tiene participación durante el año 2023:

| | DICIEMBRE DE 2023 | DICIEMBRE DE 2022 |
|--|----------------------|----------------------|
| Anticipo utilidades Inverlink Rentas Inmobiliarias | \$ 17,297,609 | \$ 7,768,000 |
| Anticipo utilidades Cedis Sibaté | 5,453,434 | 3,936,000 |
| Anticipo utilidades Fideicomiso DZF Fondo BTG | 4,868,522 | 5,571,356 |
| Anticipo utilidades Ofi 7 La Francia | 2,993,306 | 2,545,177 |
| Anticipo utilidades Terranova 93 | 2,450,000 | - |
| Anticipo utilidades Oficina Tranvía Plaza | 2,008,334 | 1,861,000 |
| Anticipo utilidades Oficina 7 II | 1,520,000 | 1,555,000 |
| Anticipo utilidades Fideicomiso PA 14X97 | 1,253,000 | 100,000 |
| Anticipo utilidades Cedis la 14 | 870,000 | 4,000,000 |
| Anticipo utilidades Hermes 500 20 | 230,000 | 125,000 |
| Anticipo utilidades Titan Empresarial | - | 3,386,454 |
| Anticipo utilidades Titan Comercial | - | 16,305,818 |
| Anticipo utilidades Playland | - | 712,000 |
| Total | \$ 38,944,205 | \$ 47,865,805 |

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)

13 ACTIVOS NETOS DE LOS INVERSIONISTAS

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

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

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

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

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

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

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

14 INGRESOS OPERACIONALES

Los ingresos operacionales al 31 de diciembre de 2023 y 2022, comprenden:

| | DICIEMBRE DE 2023 | DICIEMBRE DE 2022 |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| Utilidades pagadas por los fideicomisos | \$ 72,287,788 | \$ 64,896,172 |
| Valoración de derechos fiduciarios (*) | 9,569,584 | 22,728,985 |
| Rendimientos bancarios | 2,044,103 | 77,164 |
| Valoración inversiones en títulos participativos | 994,957 | 562,525 |
| Por venta de inversiones - títulos participativos | 7,423 | 21,723 |
| Por venta de inversiones - instrumentos de deuda | - | 1 |
| Total | <u>\$ 84,903,855</u> | <u>\$ 88,286,570</u> |

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)

(*) La valoración de derechos fiduciarios del Fondo a 31 de diciembre de 2023 y 2022, se componen de la siguiente manera:

| CONCEPTO | DICIEMBRE DE 2023 | DICIEMBRE DE 2022 |
|---|----------------------|----------------------|
| Arrendamientos | 125,601,556 | 107,393,250.00 |
| Gastos (1) | (21,486,248) | (23,060,979) |
| Otros gastos (2) | (89,720,141) | (76,077,626) |
| Otros ingresos (3) | | (5,168,725) |
| Avalúos | 16,177,189 | 38,763,426 |
| Intereses financieros | (21,002,772) | (19,120,361) |
| Total valoración de derechos fiduciarios | 9,569,584 | 22,728,985 |

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

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

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

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

Los Patrimonios Autónomos son:

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

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

15 GASTOS OPERACIONALES

Los gastos operacionales al 31 de diciembre de 2023 y 2022 comprenden:

| | DICIEMBRE DE 2023 | DICIEMBRE DE 2022 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Intereses créditos financieros (*) | \$ 43,473,041 | \$ 21,571,902 |
| Por venta de inversiones - instrumentos de deuda | 17,099,910 | - |
| Por avalúo comercial | 12,284 | - |
| Otros gastos operacionales | 4,811 | 4,811 |
| Total | \$ 60,590,046 | \$ 21,576,713 |

(*) La variación corresponde a que dentro del marco de la línea de crédito que se tiene abierta con International Finance Corporation (IFC), en octubre se realizó el segundo desembolso por un valor de ochenta mil millones de pesos como se especifica en la nota 1.

16 GASTOS ADMINISTRATIVOS

Los gastos administrativos al 31 de diciembre de 2023 y 2022, comprenden:

| | DICIEMBRE DE 2023 | DICIEMBRE DE 2022 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Comisión de gestión (*) | \$ 2,334,722 | \$ 7,577,044 |
| Otros gastos transaccionales | 1,577,391 | 3,226,723 |
| Comisión de administración | 1,558,393 | 1,368,762 |
| Comisión por estructuración | 605,417 | 605,417 |
| Honorarios por Asesoría | 251,700 | 367,422 |
| Administración emisiones Deceval | 239,692 | 208,100 |
| Gravamen al movimiento financiero | 151,722 | 533,307 |
| Sostenimiento Bolsa de Valores de Colombia | 110,789 | 98,413 |
| Gastos bancarios | 82,331 | 3,939 |
| Honorarios de Revisoría Fiscal | 42,653 | 37,706 |
| Asesoría comité de Inversiones | 14,280 | - |
| Gasto administración inmueble titan | 7,593 | 16,813 |
| Asesoría Posse Herrera & Ruiz S.A. | 4,403 | 40,717 |
| Total | \$ 6,981,086 | \$ 14,084,363 |

(*) La disminución en el valor del gasto por comisión de gestión se debe a un cambio en la estructura de cobro de la comisión, que pasó a ser cobrada a los patrimonios autónomos en los cuales el fondo tiene inversiones. En todo caso, el monto total cobrado por este concepto por el administrador se mantuvo inalterado, en línea lo establecido en el reglamento.

17 POLÍTICA GENERAL DE RIESGOS

Sistema Integral de Administración de Riesgo (SIAR)

Durante el segundo semestre de 2023 se culminó con la implementación del SIAR relacionada con la agregación de datos y el diseño de los informes consolidados para presentación a la Junta Directiva y se presentó el primer informe de la entidad a esta.

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
(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 | 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)

| | | |
|-------|---|--------|
| | 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 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 subordinarías 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 |

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)

| | | |
|---------------|--|--------|
| 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 |

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 para el Fondo al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022:

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 2023 | | | DICIEMBRE DE 2022 | | |
|---------------------------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------------|
| | Valor en Libros | Traded Risk | Non-Traded Risk | Valor en Libros | Traded Risk | Non-Traded Risk |
| Activos | | | | | | |
| Efectivo | \$ 56,514,173 | \$ - | \$ 56,514,173 | \$ 309,873 | \$ - | \$ 309,873 |
| Instrumentos financieros de inversión | 1,416,814,239 | 1,416,814,239 | - | 1,468,306,471 | 1,468,306,471 | - |
| Cuentas por cobrar | 34,086 | - | 34,086 | - | - | - |
| Gastos pagados por anticipado | 7,895,083 | - | 7,895,083 | 8,505,311 | - | 8,505,311 |
| Total de activos | \$ 1,481,257,581 | \$ 1,416,814,239 | \$ 64,443,342 | \$ 1,477,121,655 | \$ 1,468,306,471 | \$ 8,815,184 |
| Pasivos | | | | | | |
| Cuentas por pagar | 419,406 | - | 419,406 | 359,030 | - | 359,030 |
| Obligaciones Financieras | 271,560,641 | - | 271,560,641 | 282,839,232 | - | 282,839,232 |
| Ingresos recibidos por anticipado | 38,944,205 | - | 38,944,205 | 47,865,805 | - | 47,865,805 |
| Total de pasivos | \$ 310,924,252 | \$ - | \$ 310,924,252 | \$ 331,064,067 | \$ - | \$ 331,064,067 |

| Volumen Del Fondo | VeR(\$) | VeR(%) | EM Crisis | Tightening | VaR SFC |
|-------------------|---------|--------|-----------|------------|---------|
| \$ 1,170,333,329 | \$ 8 | % | % | % | % |

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.

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: Moderado.

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.

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

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)

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.

- **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

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)

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 asegurables**

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.

- **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.

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, 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.

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.

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: 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.

- **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

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)

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.

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

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)

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.

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.”

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 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.

- **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

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 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.

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**

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)

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.

- **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.

El cuarto trimestre de 2023 llega marcado por calma en los mercados internacionales tras las decisiones de una buena cantidad de bancos centrales de mantener sus tasas de interés estables, pero con intenciones de disminuirla paulatinamente durante el 2024, generando la percepción de que la posibilidad de recesión se encuentra un poco más lejana. Pese a todo esto, en ningún caso se presentaron alertas por excesos a los límites de riesgos de mercado o liquidez para el fondo. El IRL (Indicador de Riesgo de Liquidez) del fondo es la diferencia entre el disponible y flujos positivos de dinero del Fondo, menos los requerimientos de liquidez netos probables, calculados bajo la estimación estadística conocida como LaR, (Liquidity at Risk), y asociada a una banda temporal. Este modelo interno tiene como límite mínimo un COP \$ 0 de IRL en monto, es decir, debe ser positivo, para la banda temporal de una semana. Este fondo no tuvo incumplimientos a este límite durante el trimestre y cerró en COP \$ 47 mil millones. Este fondo no tiene exposición significativa a riesgo de mercado.

18 CONTINGENCIA

El Fondo al 31 de diciembre de 2023, no tenía contingencias que la administración conociera en materia fiscal, administrativa, civil, comercial y penal, provenientes de terceros, a favor o en contra del Fondo.

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)

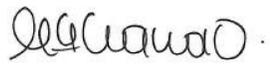
19 APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Las cifras de los presentes estados financieros fueron aprobadas por la Junta Directiva de la Sociedad Administradora el día 20 de febrero de 2024, según consta en el acta No. 403.

20 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 2023.

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



María Clara Ojalvo
Representante Legal



Paula Alexandra Montoya
Contador Público
Tarjeta Profesional 91822-T