

Estados Financieros

Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Visum Rentas Inmobiliarias

Administrado por BTG Pactual S. A. Comisionista de Bolsa

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023



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 2024 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 materiales.

En mi opinión, los estados financieros adjuntos, fielmente tomados de los registros auxiliares del Fondo, presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera del Fondo al 31 de diciembre de 2024 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: (60-4) 6040606, www.pwc.com/co



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

Responsabilidades de la Administración de la Sociedad Comisionista y de los encargados de la dirección del Fondo sobre los estados financieros

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

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

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

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

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

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

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



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

- Evalúo 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.
- Evalúo 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.

Otros asuntos

Los estados financieros del Fondo por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 fueron auditados por otro Revisor Fiscal, vinculado a PwC Contadores y Auditores S. A. S., quien en informe de fecha 20 de febrero de 2024 emitió una opinión sin salvedades sobre los mismos.


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



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 del Fondo que menciono al final de mi informe (en adelante el Fondo) 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 2024 en el Fondo 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 del Fondo y actas de Asamblea de Inversionistas.

Responsabilidad de la Sociedad Comisionista administradora del Fondo

La Sociedad Comisionista administradora del Fondo 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 del Fondo 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: (60-4) 6040606, www.pwc.com/co



**A los señores Inversionistas del
Fondo administrado 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 2024 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 del Fondo, 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 planeo y ejecute procedimientos de aseguramiento para obtener una seguridad razonable de que los controles internos implementados por la Sociedad Comisionista administradora del Fondo 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 del Fondo 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 del Fondo son adecuados.

Los procedimientos de aseguramiento realizados fueron los siguientes:

- Revisión del reglamento del Fondo, 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 del Fondo 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 del Fondo durante el período cubierto y validación de su implementación.
- Comprensión y evaluación de los controles establecidos por la Sociedad Comisionista administradora del Fondo 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.



**A los señores Inversionistas del
Fondo administrado por BTG Pactual S. A. Comisionista de Bolsa**

- 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 del Fondo 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 periodo. 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 2024 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.

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.


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

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 EFECTIVO.....	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.....	18
3.4 GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO	18
3.5 CUENTAS POR PAGAR	19
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	NUEVAS NORMAS Y ENMIENDAS ADOPTADAS POR EL FONDO EN 2024.....	21
3.12.2	NUEVA NORMATIVIDAD EMITIDA POR EL CONSEJO DE NORMAS INTERNACIONALES DE CONTABILIDAD (IASB POR SU SIGLA EN INGLES) QUE AUN NO HA SIDO INCORPORADA AL MARCO CONTABLE ACEPTADO EN COLOMBIA	22
3.13	NORMAS EMITIDAS AUN NO VIGENTES.....	22
3.13.1	NUEVA NORMATIVIDAD EMITIDA POR EL CONSEJO DE NORMAS INTERNACIONALES DE SOSTENIBILIDAD (ISSB POR SU SIGLA EN INGLÉS) QUE AÚN NO HA SIDO INCORPORADA AL MARCO CONTABLE ACEPTADO EN COLOMBIA.	22
4	DETERMINACION DEL VALOR RAZONABLE	22
5	PARTES RELACIONADAS.....	24
6	EFFECTIVO	25
7	INSTRUMENTOS FINANCIEROS DE INVERSIÓN	26
8	CUENTAS POR COBRAR.....	27
9	GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO.....	27
10	CUENTAS POR PAGAR.....	27
11	OBLIGACIONES FINANCIERAS	28
12	INGRESOS RECIBIDOS POR ANTICIPADO	29
13	ACTIVOS NETOS DE LOS INVERSIONISTAS.....	30
14	INGRESOS OPERACIONALES	30
15	GASTOS OPERACIONALES.....	31
16	GASTOS ADMINISTRATIVOS	32
17	POLÍTICA GENERAL DE RIESGOS	32
18	CONTINGENCIA.....	47
19	APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.....	47
20	EVENTOS SUBSECUENTES.....	47
	CERTIFICACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS	49

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 2024 y 2023

(Valores expresados en miles de pesos colombianos)

	DICIEMBRE DE 2024	DICIEMBRE DE 2023
Activo		
Efectivo (Nota 6)	\$ 1,168,949	\$ 56,514,173
Instrumentos financieros de inversión (Nota 7)	1,580,453,555	1,416,814,239
Cuentas por cobrar (Nota 8)	1,228,915	34,086
Gastos pagados por anticipado (Nota 9)	7,283,183	7,895,083
Total activos	\$ 1,590,134,602	\$ 1,481,257,581
Pasivo		
Cuentas por pagar (Nota 10)	\$ 169,371	\$ 419,406
Obligaciones Financieras (Nota 11)	291,129,457	271,560,641
Ingresos recibidos por anticipado (Nota 12)	66,821,591	38,944,205
Total pasivos	\$ 358,120,419	\$ 310,924,252
Activos netos de los inversionistas		
Derechos o suscripciones	\$ 1,128,907,570	\$ 1,153,000,606
Utilidad del ejercicio	103,106,613	17,332,723
Total activo neto de los inversionistas (Nota 13)	\$ 1,232,014,183	\$ 1,170,333,329
Total pasivo y activos netos de los inversionistas	\$ 1,590,134,602	\$ 1,481,257,581

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)



Karen Yuliza Asprilla López
 Revisor Fiscal Suplente
 Tarjeta Profesional 178072-T
 Designado por PwC Contadores y Auditores S. A. S.
 (Ver informe adjunto)

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

Estado de resultados integrales

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023
(Valores expresados en miles de pesos colombianos)

	DICIEMBRE DE 2024	DICIEMBRE DE 2023
Ingresos operacionales (Nota 14)	\$ 154,501,079	\$ 84,903,855
Gastos operacionales (Nota 15)	(44,617,486)	(60,590,046)
Utilidad por actividades de operación	\$ 109,883,593	\$ 24,313,809
Gastos administrativos (Nota 16)	(6,776,980)	(6,981,086)
Utilidad del ejercicio	\$ 103,106,613	\$ 17,332,723
Resultado integral del ejercicio	\$ 103,106,613	\$ 17,332,723

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)



Karen Yuliza Asprilla López
Revisor Fiscal Suplente
Tarjeta Profesional 178072-T
Designado por PwC Contadores y Auditores S. A. S.
(Ver informe adjunto)

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

Estado de cambios en los activos netos de los inversionistas
Al 31 de diciembre de 2024 y 2023
(Valores expresados en miles de pesos colombianos)

	DICIEMBRE DE 2024	DICIEMBRE DE 2023
Activos netos de los inversionistas al 31 de diciembre	1,170,333,329	1,146,057,588
Aporte de los inversionistas	23,599,218	25,597,038
Retiro de los inversionistas	(65,024,977)	(18,654,020)
Utilidad del ejercicio	103,106,613	17,332,723
Activos netos de los inversionistas al final del ejercicio (Nota 13)	\$ 1,232,014,183	\$ 1,170,333,329

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)



Karen Yuliza Asprilla López
Revisor Fiscal Suplente
Tarjeta Profesional 178072-T
Designado por PwC Contadores y Auditores S. A. S.
(Ver informe adjunto)

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

Estado de flujos de efectivo

**Por los años terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023
(Valores expresados en miles de pesos colombianos)**

	DICIEMBRE DE 2024	DICIEMBRE DE 2023
Flujo de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad del ejercicio	\$ 103,106,613	\$ 17,332,723
Conciliación entre la utilidad del ejercicio y el efectivo neto usado en las actividades de operación:		
Utilidad en valoración de inversiones	(111,394,088)	(11,734,817)
Gasto por intereses de obligaciones financieras	6,137,558	6,562,718
Cambio neto en activos y pasivos operacionales:		
(Aumento) Disminución en instrumentos financieros de inversión	(52,245,228)	63,227,049
Aumento de cuentas por cobrar	(1,194,829)	(34,086)
Disminución de gastos pagados por anticipado	611,900	610,228
(Disminución) aumento de cuentas por pagar	(250,035)	60,376
Aumento (disminución) ingresos recibidos por anticipado	27,877,386	(8,921,600)
Disminución de pago por intereses de obligaciones financieras	(6,562,718)	(4,993,290)
Efectivo neto (usado en) provisto por actividades de operación	\$ (33,913,441)	\$ 62,109,301
Flujo de efectivo de actividades de financiación:		
Aporte de los Inversionistas	\$ 23,599,218	\$ 25,597,038
Retiro de los Inversionistas	(65,024,977)	(18,654,020)
Aumento (disminución) de obligaciones financieras	19,993,976	(12,848,019)
Efectivo neto usado en actividades de financiación	\$ (21,431,783)	\$ (5,905,001)
Disminución (aumento) de efectivo	(55,345,224)	56,204,300
Efectivo al comienzo del año	56,514,173	309,873
Efectivo al final del año (Nota 6)	\$ 1,168,949	\$ 56,514,173

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)



Karent Yuliza Asprilla López
Revisor Fiscal Suplente
Tarjeta Profesional 178072-T
Designado por PwC Contadores y Auditores S. A. S.
(Ver informe adjunto)

Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Visum Rentas Inmobiliarias
Administrado por BTG Pactual S. A. Comisionista de Bolsa
Notas de los estados financieros
(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:

El 2024 fue un año de recuperación y convergencia para la economía colombiana. La inflación registró una disminución anual de 408 puntos básicos, cerrando el año en 5.2%. De la misma forma, la tasa de interés de política monetaria a la fecha se situó en 9.5%, lo que representa un recorte de 350 puntos básicos realizados por parte del Banco de la Republica. También se observaron datos positivos en otras variables como el comercio exterior, con un aumento anual del 3.8% en las exportaciones, según el último dato disponible a octubre.

Con respecto al crecimiento del PIB publicado por el DANE, de forma preliminar para el tercer trimestre del 2024 se estima cierre en 2.0%. Además, indicadores como la tasa de desempleo y la inversión presentan una tendencia estable y positiva.

Con el panorama anterior, Visum Capital S.A.S. en su calidad de Gestor Externo del Fondo adelantó y ejecutó las estrategias en la última parte del año, resaltando los siguientes resultados:

- El Fondo continuó con la gestión activa de los espacios que conforman el portafolio del Fondo. Por un lado, se actualizaron cánones de arrendamiento correspondientes a +30% de los ingresos del portafolio en línea o por encima de la inflación. Adicionalmente, se cerró la colocación de un activo del segmento industrial y logístico, con un Área Total Arrendable ("GLA") de 2,884 m2.
- La vacancia económica del portafolio del se ubicó en 8.74%, lo que se traduce en un aumento de 109 pbs respecto al mismo periodo del año anterior, explicado principalmente por el segmento industrial y logístico detallado a continuación:
- En el segmento industrial y logístico la vacancia pasó de contribuir 1.03% en diciembre de 2023 a 2.18% en diciembre de 2024. Lo anterior dado principalmente por un activo de +6,000 m2 en la última parte del año el cual ya se encuentra en un proceso de comercialización y negociación. No obstante, la ocupación del segmento durante el año estuvo cercana al 100% y para el cierre se mantiene superior al 95%.
- En relación con el segmento de oficinas, la contribución a la vacancia del portafolio pasó de 2.44% al cierre de diciembre de 2023 a 1.96% al cierre de diciembre de 2024. En comparación al cierre del año anterior, durante el 2024 se cerraron contratos correspondientes a un Área Total Arrendable ("GLA") de 1,835 m2.
- En el segmento comercial o retail, la contribución a la vacancia del portafolio pasó del 0.06% al cierre de diciembre de 2023 al 0.42% al cierre de diciembre de 2024. No obstante, el segmento sigue manteniendo su buena gestión en materia de ocupaciones superiores al 96%.

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 materia de avalúos, durante el último trimestre del año se realizó la actualización del valor del 19.3% de los activos que conforman el portafolio del Fondo, cerrando el trimestre con un total de 100% de activos valuados. Como resultado de lo anterior, el Fondo tuvo un resultado positivo al cierre del trimestre, lo que influyó en una variación del 1.69% nominal en la rentabilidad. De esta forma, la rentabilidad anual para el cierre de diciembre se ubicó en 8.93% E.A.

Otro hito importante que se materializó durante el cuarto trimestre fue la cuarta redención parcial y anticipada de participaciones del Fondo a los inversionistas, la cual se llevó a cabo el 26 de noviembre de 2024. El valor de la redención parcial y anticipada fue de dieciocho mil setecientos doce millones doscientos dos mil setecientos setenta y cuatro (COP 18,712,202,774), correspondiente a un rendimiento sobre el patrimonio del cierre del 2023 del 1.60%, para un acumulado durante el año del 3.50%.

Respecto a las desinversiones realizadas en el periodo, se destaca la materialización de cesión del 100% de los derechos fiduciarios que tenía el Fondo en Lógica II, ubicado en Tenjo, Cundinamarca. Esta transacción se perfeccionó en el mes de diciembre por un valor de COP 106,820,000,000.

Avances en prácticas de sostenibilidad

En materia de sostenibilidad, se comenzó con la construcción e instalación del sistema de paneles solares para zonas comunes del parque industrial La Cofradía. Este sistema tendrá una capacidad instalada de 60 kW, cubrirá aproximadamente 300 m² y contará con 120 módulos. Con la entrada en operación de este sistema fotovoltaico, programada para el primer trimestre del 2025, se logrará una disminución de la huella de carbono del parque industrial. Además, es importante destacar que a la fecha el portafolio cuenta con +54% del Área Total Arrendable (“GLA”) con certificaciones sostenibles.

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) para preparadores de información financiera del Grupo 1, las cuales 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), incluidas en el Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015 decretos posteriores que lo han modificado y actualizado, y otras disposiciones legales definidas por las entidades de vigilancia que pueden diferir en algunos aspectos de los establecidos por otros organismos de control del Estado.

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 2024 y 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 período de un año terminado el 31 de diciembre de 2024 y 2023.

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

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)

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.

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 2024.

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

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)

determinación de que la moneda funcional para el Fondo administrado por la Sociedad Administradora es el peso colombiano (COP).

2.9 MEDIDAS AMBIENTALES, SOCIALES Y CLIMATICAS

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

3 POLÍTICAS CONTABLES

3.1 EFECTIVO

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

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

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

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)

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.

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

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 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.

Deterioro instrumentos financieros

El fondo 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.

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)

3.3 CUENTAS POR COBRAR

Representan los importes pendientes de cobro por derechos adquiridos generados en las operaciones realizadas por el Fondo.

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,

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)

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.

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

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)

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.

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.

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)

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

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

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

3.10 RECONOCIMIENTO DE COSTOS Y GASTOS

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

Los gastos de operaciones ordinarias se registran mediante el sistema de causación, con cargo a las cuentas del estado de resultados. 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 NUEVAS NORMAS Y ENMIENDAS ADOPTADAS POR EL FONDO EN 2024

El Fondo ha aplicado las siguientes enmiendas por primera vez en sus estados Financieros anuales con corte a 31 de diciembre de 2024:

- Revelación de políticas materiales: enmiendas a la NIC 1
- Definición de estimaciones contables: enmiendas a la NIC 8

3.12.2 NUEVA NORMATIVIDAD EMITIDA POR EL CONSEJO DE NORMAS INTERNACIONALES DE CONTABILIDAD (IASB POR SU SIGLA EN INGLÉS) QUE AUN NO HA SIDO INCORPORADA AL MARCO CONTABLE ACEPTADO EN COLOMBIA

NIIF 18 Presentación y revelación de Estados Financieros

La NIIF 18 reemplazará a la NIC 1 Presentación de estados financieros, introduciendo nuevos requisitos que ayudarán a lograr la comparabilidad del desempeño financiero de entidades similares y brindarán información más relevante y transparencia a los usuarios, si bien la NIIF 18 no afectará el reconocimiento o medición de partidas en los estados financieros, se espera que sus impactos en la presentación y revelación sean generalizados, en particular aquellos relacionados con el estado de desempeño financiero y la provisión de medidas de desempeño definidas por la administración dentro de los estados financieros.

La entidad se encuentra evaluando los posibles impactos y adaptación de estas nuevas medidas a los Estados financieros del Fondo.

3.13 NORMAS EMITIDAS AUN NO VIGENTES

3.13.1 NUEVA NORMATIVIDAD EMITIDA POR EL CONSEJO DE NORMAS INTERNACIONALES DE SOSTENIBILIDAD (ISSB POR SU SIGLA EN INGLÉS) QUE AÚN NO HA SIDO INCORPORADA AL MARCO CONTABLE ACEPTADO EN COLOMBIA.

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.

NIIF S2: Divulgaciones relacionadas con el clima: ésta es la primera norma temática emitida que establece requisitos para que las entidades divulguen información sobre riesgos y oportunidades relacionados con el clima.

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

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)

activos y pasivos idénticos o comparables (es decir, similares), tales como un negocio.

- Enfoque del ingreso: Las técnicas de valoración que convierten valores futuros en un valor presente único (es decir, descontado). La medición del valor razonable se determina sobre la base del valor indicado por las expectativas de mercado presentes sobre esos importes futuros.

Las inversiones del Fondo son valoradas diariamente según lo estipulado en el capítulo I de la circular básica contable y Financiera, las inversiones en Fondos de inversión, se valoran según Capítulo I subnumeral 6.2.1 de la SBCF el cual estipula que “Las participaciones en carteras colectivas y los valores emitidos en desarrollo de procesos de titularización se valoran teniendo en cuenta el valor de la unidad calculado por la Sociedad Administradora el día inmediatamente anterior al de la fecha de valoración aún cuando se encuentren listados en Bolsas de Valores de Colombia”.

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

Jerarquía del valor razonable:

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

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

A continuación, se detalla la jerarquía de las inversiones del Fondo a 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023:

	DICIEMBRE DE 2024	DICIEMBRE DE 2023
	Nivel 2	Nivel 2
Instrumentos de Patrimonio		
Fondos de Inversión Colectiva	\$ 116,317,145	\$ 5,628,483
Total Instrumentos de Patrimonio	\$ 116,317,145	\$ 5,628,483
Inversiones Derechos Fiduciarios		
Derechos Fiduciarios	1,464,136,410	1,411,185,756
Total Inversiones Derechos Fiduciarios	\$ 1,464,136,410	\$ 1,411,185,756
Total Activos Financieros	\$ 1,580,453,555	\$ 1,416,814,239

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)

Al 31 de diciembre de 2024 no se han presentado transferencias en los niveles de jerarquía de los activos financieros del Fondo.

A continuación, se detalla en valor razonable de los activos y pasivos financieros del Fondo a corte de 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023:

	Método de valoración	DICIEMBRE DE 2024		DICIEMBRE DE 2023	
		Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros
Activos Financieros					
Instrumentos financieros de inversión	Valor razonable	\$ 1,580,453,555	\$ 1,580,453,555	\$ 1,416,814,239	\$ 1,416,814,239
Cuentas por cobrar	Costo	1,228,915	1,228,915	34,086	34,086
Total activos financieros		\$ 1,581,682,470	\$ 1,581,682,470	\$ 1,416,848,325	\$ 1,416,848,325

	Método de valoración	DICIEMBRE DE 2024		DICIEMBRE DE 2023	
		Valor razonable	Valor libros	Valor razonable	Valor en libros
Pasivos Financieros					
Obligaciones financieras	Valor razonable	\$ 291,129,457	\$ 291,129,457	\$ 271,560,641	\$ 271,560,641
Cuentas por pagar	Costo	169,371	169,371	419,406	419,406
Total pasivos financieros		\$ 291,298,828	\$ 291,298,828	\$ 271,980,047	\$ 271,980,047

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

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.

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)

Activos:

Parte Relacionada	Operación	DICIEMBRE DE 2024	DICIEMBRE DE 2023
Fondos administrados por BTG Pactual S.A. Comisionista de Bolsa	Fondos de Inversión	\$ 116,317,145	\$ 5,628,483

Pasivos:

Parte Relacionada	Operación	DICIEMBRE DE 2024	DICIEMBRE DE 2023
BTG Pactual S.A. Comisionista de Bolsa	Comisión de administración	\$ 23,349	\$ 139,977
BTG Pactual S.A. Comisionista de Bolsa	Comisión de gestión	\$ 105,383	\$ 231,750

Gastos:

Parte Relacionada	Operación	DICIEMBRE DE 2024	DICIEMBRE DE 2023
BTG Pactual S.A. Comisionista de Bolsa	Comisión de administración	\$ 1,666,461	\$ 1,558,393
BTG Pactual S.A. Comisionista de Bolsa	Comisión de gestión	\$ 2,438,111	\$ 2,334,722

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.

6 EFECTIVO

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

	Calificación crediticia	DICIEMBRE DE 2024	DICIEMBRE DE 2023
Bancolombia S.A.	AAA	\$ 581,061	\$ 701,826
Banco de Occidente S.A. (*)	AAA	571,878	54,471,290
Davivienda	AAA	13,637	1,162,428
Banco BTG Pactual Colombia S.A.	AAA	2,373	178,629
Total		\$ 1,168,949	\$ 56,514,173

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 disminución en la exposición de disponible en el Banco de occidente para cierre de 2024 se presenta por las estrategias del Fondo, dada la baja de tasa del banco del y se aumentó la inversión en el Fondo Liquidez.

Al 31 de diciembre de 2024 el Fondo tiene 3 cuentas de ahorro y 7 cuentas corrientes y al 31 de diciembre de 2023 tenía 3 cuentas de ahorro y 6 cuentas corrientes.

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

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 2024		DICIEMBRE DE 2023	
	Nominal (*)	Valor	Nominal (*)	Valor
Fondos de Inversión Colectiva				
BTG Pactual Fondo Liquidez	5,900,125	\$ 116,317,145	317,966	\$ 5,628,483
Subtotal		\$ 116,317,145		\$ 5,628,483
Inversiones Derechos Fiduciarios				
Fideicomiso Inverlink Rentas Inmobiliaria	19,186,874	295,427,437	21,157,755	300,349,019
Fideicomiso Future	18,416,430	185,043,748	11,114,511	113,273,671
Fideicomiso La Cofradía	15,160,077	179,982,026	15,160,077	151,598,684
Fideicomiso PA Atlas	14,987,208	165,218,294	14,987,308	152,048,008
Fideicomiso DZF Fondo BTG	4,906,628	104,540,076	5,055,776	97,778,247
Fideicomiso Cedis La 14	10,254,850	95,403,458	10,254,850	85,660,768
Fideicomiso Cedi Sibaté	4,685,906	85,130,582	4,644,313	75,628,035
Fideicomiso Proyecto Calle93	6,525,631	81,180,294	6,494,030	74,478,372
Fideicomiso Student Living Calle 18	24,789,691	55,308,117	23,739,489	53,919,256
Fideicomiso Tocancipá	3,468,734	54,796,909	3,110,510	51,435,617
Fideicomiso Arriendos Y Concesiones Ofi	2,288,159	39,522,407	2,288,159	35,993,134
Fideicomiso Oficinas tranvía Plaza	2,275,000	35,246,827	2,275,000	32,589,906
Fideicomiso Student Living Calle 21	7,463,896	32,179,965	5,030,822	28,047,238
Fideicomiso Ofi 7 II	1,948,642	29,037,664	1,948,642	27,021,595
Fideicomiso Oficinas 14X97	1,834,692	26,118,606	1,834,692	23,907,360
Fideicomiso PA Logika II	-	-	4,951,065	106,123,101
Fideicomiso Hermes 500 20	-	-	63,339	1,333,745
Subtotal		\$ 1,464,136,410		\$ 1,411,185,756
Total		\$ 1,580,453,555		\$ 1,416,814,239

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 nominal se encuentra expresado en unidades.

El portafolio del Fondo está conformado por 27 activos inmobiliarios a través de patrimonios autónomos, distribuidos (por AuM) en los segmentos industrial y logístico (61%), oficinas (20%), comercial (12%) y especializado (7%). Si bien el Fondo se especializa en activos industriales y logísticos, que componen la mayoría del portafolio (por AuM e Ingresos) y son más intensivos en espacio, también tiene participación en los segmentos de oficinas, comercial y especializado (residencias estudiantiles), brindándole diversificación al portafolio del Fondo.

8 CUENTAS POR COBRAR

	DICIEMBRE DE 2024	DICIEMBRE DE 2023
Cuentas por cobrar	\$ 1,228,914	\$ 34,086
Total	\$ 1,228,914	\$ 68,172

Las partidas que conforman las cuentas por cobrar a corte de 31 de diciembre de 2024 corresponden a la venta de los derechos fiduciarios en PA LOGIKA, los cuales corresponden a arrendamientos.

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 2024 y 31 de diciembre de 2023:

	DICIEMBRE DE 2024	DICIEMBRE DE 2023
Comisión de estructuración	\$ 5,762,562	\$ 6,239,929
Comisión clientes comunes	1,472,595	1,602,304
Asesoría PHR compra Edificio 14x97	48,026	52,850
Total	\$ 7,283,183	\$ 7,895,083

10 CUENTAS POR PAGAR

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

	DICIEMBRE DE 2024	DICIEMBRE DE 2023
Comisión de gestión (*)	\$ 105,383	\$ 231,750

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 2024	DICIEMBRE DE 2023
Retención por pagar	40,639	37,016
Comisión de administración (*)	23,349	139,977
Acreedores	-	10,663
Total	\$ 169,371	\$ 419,406

(*) Las comisiones del fondo por pagar se disminuyen para el corte de período, ya que por cambio de reglamento se realizó cambio de corte de facturación “se pagará a la Sociedad Administradora mensualmente dentro de los últimos 5 días del mes en curso, lo correspondiente al valor causado entre los 25 de cada mes” en su numeral 7.02 del reglamento.

11 OBLIGACIONES FINANCIERAS

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

	DICIEMBRE DE 2024	DICIEMBRE DE 2023
Crédito IFC	\$ 200,000,000	\$ 200,000,000
Crédito Davivienda	64,991,899	64,997,923
Crédito Bancolombia	20,000,000	-
Intereses Crédito IFC	5,767,267	6,409,420
Intereses Crédito Bancolombia	231,108	-
Intereses Crédito Davivienda	139,183	153,298
Total	\$ 291,129,457	\$ 271,560,641

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

Condiciones pactadas para el crédito de Davivienda son las siguientes:

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

Condiciones pactadas para el crédito de IFC son las siguientes:

Plazo: 15/07/2029
 Tasa: IBR + 3,25%

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)

Garantía: Garantía mobiliaria sobre los derechos fiduciarios derivados del Patrimonio Autónomo "Inverlink Rentas Inmobiliarias", cuyo fideicomitente es el Fondo.

Condiciones pactadas para el crédito de Bancolombia son las siguientes:

Plazo: Veinti cuatro (24) meses mediante 24 cuotas mensuales iguales a capital, cada una por valor de quinientos ochenta y tres millones trescientos treinta y tres mil trescientos treinta y tres pesos (\$583.333.333)

Tasa: IBR + 2.33%

Pago de intereses: MV

12 INGRESOS RECIBIDOS POR ANTICIPADO

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

A continuación, se detallan los giros por cada uno de los fideicomisos en los cuales el Fondo tiene participación durante el año 2024, los ingresos recibidos por anticipado durante este periodo son reconocidos afectando los resultados del Fondo en el mes enero de 2025:

	DICIEMBRE DE 2024	DICIEMBRE DE 2023
Anticipo utilidades Inverlink Rentas Inmobiliarias	\$ 23,860,000	\$ 17,297,609
Anticipo utilidades PA Atlas	9,452,577	-
Anticipo utilidades Terranova 93	5,640,000	2,450,000
Anticipo utilidades La Cofradía	5,050,000	-
Anticipo utilidades Cedis Sibaté	4,975,359	5,453,434
Anticipo utilidades Cedis la 14	4,390,000	870,000
Anticipo utilidades Fideicomiso DZF Fondo BTG	4,068,721	4,868,522
Anticipo utilidades Ofi 7 La Francia	3,000,000	2,993,306
Anticipo utilidades Oficina Tranvía Plaza	2,015,233	2,008,334
Anticipo utilidades Fideicomiso PA 14X97	1,788,517	1,253,000
Anticipo utilidades Oficina 7 II	1,781,184	1,520,000
Anticipo utilidades Tocancipá	800,000	-
Anticipo utilidades Hermes 500 20	-	230,000
Total	\$ 66,821,591	\$ 38,944,205

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 2024

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

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>

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

14 INGRESOS OPERACIONALES

Los ingresos operacionales al 31 de diciembre de 2024 y 2023, comprenden:

	DICIEMBRE DE 2024	DICIEMBRE DE 2023
Valoración de derechos fiduciarios (*)	\$ 109,962,695	\$ 9,569,584
Utilidades pagadas por los fideicomisos	41,645,366	72,287,788
Rendimientos bancarios	1,461,625	2,044,103
Valoración inversiones en títulos participativos	1,431,393	994,957
Por venta de inversiones - títulos participativos	-	7,423
Total	<u>\$ 154,501,079</u>	<u>\$ 84,903,855</u>

(*) La valoración de los derechos fiduciarios del Fondo a 31 de diciembre de 2024 y 2023 se componen de la siguiente manera:

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

CONCEPTO	DICIEMBRE DE 2024	DICIEMBRE DE 2023
Arrendamientos	\$ 149,329,574	\$ 125,601,556.00
Gastos (1)	(27,347,879)	(21,486,248)
Otros gastos (2)	(59,302,573)	(89,720,141)
Otros Ingresos (3)	856,533	-
Avalúos	81,162,015	16,177,189
Intereses financieros	(34,734,975)	(21,002,772)
Total valoración de derechos fiduciarios	\$ 109,962,695	\$ 9,569,584

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

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

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

Al cierre de diciembre del 2024, la rentabilidad anual del Fondo se ubicó en 8.93% E.A. Lo anterior, gracias a la gestión activa sobre el portafolio del Fondo, el incremento en las rentas y por el registro del cuarto grupo de avalúos del año realizada sobre el 19.3% del total del portafolio y un Área Total Arrendable (“GLA”) de +103,000 m2, que dejó un PYG positivo de dieciocho mil setecientos doce millones doscientos dos mil setecientos setenta y cuatro (COP 18,712,202,774), equivalente a un rendimiento sobre el patrimonio del Fondo con corte a diciembre 31 de 2023 del 1.71% nominal.

15 GASTOS OPERACIONALES

Los gastos operacionales al 31 de diciembre de 2024 y 2023 comprenden:

	DICIEMBRE DE 2024	DICIEMBRE DE 2023
Intereses créditos financieros (*)	\$ 38,486,059	\$ 43,473,041
Por venta de inversiones - instrumentos de deuda	6,101,600	17,099,910
Por venta de inversiones - títulos participativos	21,546	-
Otros gastos operacionales	8,281	4,811
Por avalúo comercial	-	12,284
Total	\$ 44,617,486	\$ 60,590,046

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)

(*) Los intereses financieros para el periodo 2024 disminuyen dado que los creditos estan a tasa variable y dichas tasas presentaron caidas dadas la baja de tasa del Banco de la republica para el año corrido 2024.

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”.

16 GASTOS ADMINISTRATIVOS

Los gastos administrativos al 31 de diciembre de 2024 y 2023, comprenden:

	DICIEMBRE DE 2024	DICIEMBRE DE 2023
Comisión de gestión	\$ 2,438,111	\$ 2,334,722
Comisión de administración	1,666,461	1,558,393
Comisión disponibilidad IFC	882,755	-
Comisión por estructuración	607,076	605,417
Otros gastos transaccionales (*)	317,732	1,577,391
Administración emisiones Deceval	261,573	239,692
Gravamen al movimiento financiero	260,029	151,722
Gasto Contribución SFC	122,726	-
Sostenimiento Bolsa de Valores de Colombia	122,094	110,789
Honorarios de Revisoría Fiscal	46,705	42,653
Honorarios por Asesoría	39,722	251,700
Gasto administración inmueble titan	7,735	7,593
Gastos bancarios	4,261	82,331
Asesoría comité de Inversiones	-	14,280
Asesoría Posse Herrera & Ruiz S.A.	-	4,403
Total	\$ 6,776,980	\$ 6,981,086

(*) Los gastos transaccionales corresponden en su gran mayoría al cobro de la comisión de disponibilidad IFC se presenta a partir del segundo semestre del año 2023 siendo mas alta para ese año ya que corresponde al periodo al cual se efectuo el desembolso de credito IFC.

17 POLÍTICA GENERAL DE RIESGOS

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)

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.

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.

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	Descripción
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	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)

<i>Tipo Límite</i>	<i>Límite</i>	<i>Periodicidad</i>
	el efecto en la canasta de admisibles, salvo los títulos de deuda pública emitidos o garantizados por la Nación, por el Banco de la República o por el Fondo de Garantías 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 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

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)

<i>Tipo Límite</i>	<i>Límite</i>	<i>Periodicidad</i>
Legal	Concentración de inversiones en matrices y subordinarias según lo establecido en el reglamento de cada Fondo de Inversión Colectiva.	Diaria
Legal	Concentración de depósitos del total de los activos de los Fondos de Inversión Colectiva según lo establecido en el reglamento de cada Fondo.	Diaria
Legal	Porcentaje invertido en títulos de renta fija y renta variable según lo establecido en el reglamento de cada Fondo de Inversión Colectiva.	Diaria
Legal/interno	Cumplimiento al VaR de cada Fondo de Inversión Colectiva contemplado en la hoja de ruta aprobada por parte del Comité de Riesgos para los Fondos de Inversión Colectiva.	Diaria
Legal	Concentración de Inversiones en otros Fondos de Inversión Colectiva de BTG Pactual según el reglamento de cada Fondo de Inversión Colectiva.	Diaria

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. 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.

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

	DICIEMBRE DE 2024			DICIEMBRE DE 2023		
	Valor en Libros	Traded Risk	Non-Traded Risk	Valor en Libros	Traded Risk	Non-Traded Risk
Activos						
Efectivo	\$ 1,168,949	\$ -	\$ 1,168,949	\$ 56,514,173	\$ -	\$ 56,514,173
Instrumentos financieros de inversión	1,580,453,554	1,580,453,554	-	1,416,814,239	1,416,814,239	-
Cuentas por cobrar	1,228,914	-	1,228,914	34,086	-	34,086
Gastos pagados por anticipado	7,283,183	-	7,283,183	7,895,083	-	7,895,083
Total de activos	\$ 1,590,134,600	1,580,453,554	\$ 9,681,046	\$ 1,481,257,581	1,416,814,239	\$ 64,443,342
Pasivos						
Cuentas por pagar	169,371	-	169,371	419,406	-	419,406
Obligaciones Financieras	291,129,457	-	291,129,457	271,560,641	-	271,560,641
Ingresos recibidos por anticipado	66,821,591	-	66,821,591	38,944,205	-	38,944,205
Total de pasivos	\$ 358,120,419	\$ -	\$ 358,120,419	\$ 310,924,252	\$ -	\$ 310,924,252

Volumen Del Fondo	VeR(\$)
\$1,232,014,183	\$ 52

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

- Riesgo de crédito**

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

Nivel de exposición: Moderado.

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

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)

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.

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.

- **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.

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)

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 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.

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. 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 a 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 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**

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: 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.

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 financiación**

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,

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)

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.

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 ASG**

Definición: Se refiere a los riesgos asociados a factores ASG que pueden impactar la estabilidad y el desempeño de las inversiones del Fondo. Los riesgos ASG incluyen: Ambientales: impactos relacionados con el cambio climático, la pérdida de biodiversidad, el uso de recursos naturales y la gestión de residuos. Sociales: Aspectos como los derechos laborales, condiciones de trabajo e impacto en las comunidades. De Gobernanza: Cuestiones de transparencia, ética empresarial y gobierno corporativo.

Nivel de exposición: Bajo.

- **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.

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: 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 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

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)

ese momento, sino con el objetivo de mantenerlos hasta su vencimiento. Lo anterior sin perjuicio de la posibilidad que tiene el Fondo de liquidar inversiones de forma anticipada a su vencimiento de acuerdo con el buen criterio de la Sociedad Administradora.

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

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

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

- **Riesgo de concentración**

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

Nivel de exposición: Bajo.

Mitigación: El grado de mitigación de este riesgo dependerá del nivel efectivo de diversificación del portafolio. En todo caso, el portafolio tendrá un nivel mínimo de diversificación determinado el límite de concentración por emisor señalado en la Sección 3. 02 (Límites a la inversión) del reglamento.

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)

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)

(Administración del riesgo) del reglamento del Fondo.

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

- **Riesgo de liquidez del inversionista**

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

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

Nivel de exposición: Muy Alto.

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

- **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

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)

canalización de recursos hacia la realización de actividades terroristas, o cuando se pretenda el ocultamiento de activos provenientes de dichas actividades.

Nivel de exposición: Bajo.

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

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

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

Nivel de exposición: Moderado.

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

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)

aprobar la política general de endeudamiento del Fondo, velando siempre porque el mismo tenga un nivel prudente de acuerdo con su capacidad de pago.

- **Riesgo de refinanciación**

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

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

Nivel de exposición: Bajo.

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

- **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.

18 CONTINGENCIA

El Fondo al 31 de diciembre de 2024, no tenía contingencias que la administración conociera en materia fiscal, administrativa, civil, comercial y penal, provenientes de terceros, a favor o en contra del fondo

19 APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

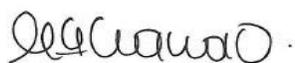
Las cifras de los presentes estados financieros fueron aprobadas por la Junta Directiva de la Sociedad Administradora el día 24 de febrero de 2025, según consta en el acta No. 416.

20 EVENTOS SUBSECUENTES

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)

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 2024.

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



Maria Clara Ojalvo
Representante Legal



Paula Alexandra Montoya
Contador Público
Tarjeta Profesional 91822-T