

Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Visum Rentas Inmobiliarias

Administrado por BTG Pactual S. A. Comisionista de Bolsa

Por los períodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2022 y 2021 y de tres meses comprendido del 1 de abril al 30 de junio de 2022 y 2021



Informe de revisión de información financiera intermedia

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

Introducción

He revisado el estado de situación financiera intermedio condensado adjunto del Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Visum Rentas Inmobiliarias administrado por BTG Pactual S. A. Comisionista de Bolsa al 30 de junio de 2022 y los correspondientes estados financieros intermedios condensados de resultados integrales por los periodos de seis y tres meses finalizados el 30 de junio de 2022 y de cambios en los activos netos de los inversionistas y de flujos de efectivo por el período de seis meses finalizado en esa fecha, y las notas, que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa. La Administración del Fondo es responsable por la adecuada preparación y presentación de esta información financiera intermedia 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 de Colombia para la preparación de estados financieros intermedios. Mi responsabilidad es expresar una conclusión sobre dicha información financiera intermedia con base en mi revisión.

Alcance de la revisión

Llevé a cabo mi revisión de acuerdo con la Norma Internacional de Encargos de Revisión 2410, "Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el auditor independiente de la entidad". Una revisión de información financiera intermedia consiste en realizar indagaciones, principalmente a las personas responsables de los asuntos financieros y contables y aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión tiene un alcance sustancialmente menor que el de una auditoría de acuerdo con las Normas de Auditoría de Información Financiera Aceptadas en Colombia y, por consiguiente, no me permite obtener seguridad de haber conocido todos los asuntos significativos que pudieran haberse identificado en una auditoría. Por lo tanto, no expreso una opinión de auditoría.

Conclusión

Con base en mi revisión, nada ha llamado a mi atención que me haga pensar que la información financiera intermedia condensada que se adjunta no presenta razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera del Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Visum Rentas Inmobiliarias administrado por BTG Pactual S. A. Comisionista de Bolsa al 30 de junio de 2022 y los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el período de seis meses terminado en dicha fecha y los resultados de sus operaciones por el periodo de tres meses terminado el 30 de junio de 2022, de conformidad con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera Aceptadas en Colombia emitidas por el Gobierno Nacional y de carácter especial emitidas por la Superintendencia Financiera de Colombia para la preparación estados financieros intermedios de las entidades financieras.

Joaquín Guillermo Molina Morales
Revisor Fiscal
Tarjeta Profesional No. 47170-T
Designado por PwC Contadores y Auditores S. A. S.
12 de agosto de 2022

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

CONTENIDO

Estado de situación financiera intermedio condensado	4
Estado de resultados integrales intermedios condensado.....	5
Estado de cambios en los activos netos de los inversionistas intermedios condensado.....	6
Estado de flujos de efectivo intermedios condensados	7
1 ENTIDAD REPORTANTE	8
2 BASES DE PREPARACIÓN.....	11
2.1 BASES DE PREPARACIÓN.....	11
2.2 ESTADOS FINANCIEROS PRESENTADOS.....	12
2.3 BASES DE CONTABILIDAD DE CAUSACIÓN.....	12
2.4 JUICIOS, ESTIMACIONES Y SUPUESTOS CONTABLES CRÍTICOS	12
2.5 DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD	13
2.6 ESTACIONALIDAD DE LAS OPERACIONES.....	13
2.7 IMPORTANCIA RELATIVA Y MATERIALIDAD.....	13
2.8 MONEDA FUNCIONAL.....	13
2.9 MEDIDAS AMBIENTALES, SOCIALES Y CLIMATICAS	13
2.10 RECLASIFICACIONES	14
3 VALOR RAZONABLE.....	14
4 PARTES RELACIONADAS.....	15
5 EFECTIVO.....	15
6 INVERSIONES.....	16
7 CUENTAS POR COBRAR.....	17
8 GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO	17
9 CUENTAS POR PAGAR	17
10 INGRESOS RECIBIDOS POR ANTICIPADO	18
11 OBLIGACIONES FINANCIERAS	19
12 ACTIVOS NETOS DE LOS INVERSIONISTAS	19
13 INGRESOS OPERACIONALES.....	20
14 GASTOS OPERACIONALES	21
15 GASTOS ADMINISTRATIVOS.....	22
16 POLÍTICA GENERAL DE RIESGOS	23
17 CONTINGENCIA	24

18	APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS	24
19	EVENTOS SUBSECUENTES	24
	CERTIFICACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS	25

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

Estado de situación financiera intermedio condensado

Al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021

(Valores expresados en miles de pesos colombianos)

	JUNIO DE 2022 (No auditado)	DICIEMBRE DE 2021 (Auditado) Reexpresado
Activos		
Efectivo (Nota 5)	\$ 642,002	\$ 693,780
Instrumentos financieros de Inversión (Nota 6)	1,323,347,691	1,321,511,228
Cuentas por cobrar (Nota 7)	32,457,246	-
Gastos pagados por anticipado (Nota 8)	8,868,571	9,115,539
Total activos	1,365,315,510	1,331,320,547
Pasivos		
Cuentas por pagar (Nota 9)	397,112	2,444,956
Ingresos recibidos por anticipado (Nota 10)	12,519,723	64,193,271
Obligaciones Financieras (Nota 11)	201,409,501	158,736,329
Total pasivos	214,326,336	225,374,556
Activos netos de los inversionistas		
Derechos o suscripciones	1,106,433,805	1,070,044,287
Utilidad del período	44,555,369	35,901,704
Total activo neto de los inversionistas (Nota 12)	1,150,989,174	1,105,945,991
Total pasivo y activos netos de los inversionistas	\$ 1,365,315,510	\$ 1,331,320,547

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



Maria Clara Ojalvo
Representante Legal
(Ver certificación adjunta)



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



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

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

Estado de resultados integrales intermedios condensado

Por el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 y 2021 y de tres meses comprendido del 1 de abril al 30 de junio de 2022 y 2021

(Valores expresados en miles de pesos colombianos)

	JUNIO DE 2022	JUNIO DE 2021	1 DE ABRIL AL 30 DE JUNIO 2022	1 DE ABRIL AL 30 DE JUNIO 2021
	(No Auditados)			
Ingresos operacionales (Nota 13)	65,220,422	44,496,592	247,511	25,273,552
Gastos operacionales (Nota 14)	(12,561,068)	(4,038,852)	26,405,255	(1,871,807)
Utilidad por actividades de operación	52,659,354	40,457,740	26,652,766	23,401,745
Gastos administrativos (Nota 15)	(8,103,985)	(12,678,637)	(2,640,820)	(6,410,547)
Utilidad del período	44,555,369	27,779,103	24,011,946	16,991,198
Resultado integral del período	44,555,369	27,779,103	24,011,946	16,991,198

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



María Clara Ojalvo
 Representante Legal
 (Ver certificación adjunta)



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



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

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

Estado de cambios en los activos netos de los inversionistas intermedios condensado

Por el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 y 2021
(Valores expresados en miles de pesos colombianos)

	JUNIO DE 2022 (No Auditados)	JUNIO DE 2021 Reexpresado
Activos netos de los inversionistas al 31 de diciembre	\$ 1,105,945,991	\$ 1,121,720,368
Aporte de los inversionistas	14,956,670	29,164,456
Retiro de los inversionistas	(14,468,856)	(53,283,162)
Utilidad del período	44,555,369	27,779,103
Activos netos de los inversionistas al 30 de junio (Nota 12)	\$ 1,150,989,174	\$ 1,125,380,765

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



Maria Clara Ojalvo
Representante Legal
(Ver certificación adjunta)



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



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

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

Estado de flujos de efectivo intermedios condensados

Por el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 y 2021

(Valores expresados en miles de pesos colombianos)

	JUNIO DE 2022	JUNIO DE 2021
	(No Auditados)	
Flujo de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad del período	\$ 44,555,369	\$ 27,779,103
Cambio neto en activos y pasivos operacionales:		
(Aumento) en compra y venta de inversiones (Nota 6)	(6,152,139)	(3,927,484)
Disminución en valoración de inversiones (Nota 6)	4,315,676	6,391,237
(Aumento) de cuentas por cobrar (Nota 7)	(32,457,246)	-
Disminución de gastos pagados por anticipado (Nota 8)	246,968	250,361
(Disminución) de cuentas por pagar (Nota 9)	(2,047,844)	(62,453)
Disminución ingresos recibidos por anticipado (Nota 10)	(51,673,548)	(6,387,374)
Efectivo neto (usado en) provisto por actividades de operación	<u>(43,212,764)</u>	<u>24,043,390</u>
Flujo de efectivo de actividades de financiación:		
Aporte de los inversionistas	14,956,670	29,164,456
Retiro de los inversionistas	(14,468,856)	(53,283,162)
Aumento de obligaciones financieros (Nota 11)	42,673,172	611,673
Efectivo neto (usado en) provisto por actividades de financiación	<u>43,160,986</u>	<u>(23,507,033)</u>
(Disminución) aumento de efectivo	(51,778)	536,357
Efectivo al comienzo del período	693,780	781,810
Efectivo al final del período (Nota 5)	<u>\$ 642,002</u>	<u>\$ 1,318,167</u>

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



Maria Clara Ojalvo
Representante Legal
(Ver certificación adjunta)



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



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

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

1 ENTIDAD REPORTANTE

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

El día 28 de febrero de 2020 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 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

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

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 diariamente y se cancelará mensualmente a 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 intermedios condensados
(Valores expresados en miles de pesos colombianos)

Informe de Gestión del Fondo

El 12 de marzo de 2020 el Gobierno nacional declaró “Emergencia Sanitaria Nacional y Cuarentena” como consecuencia de la propagación del COVID-19 en el país, emitiendo una serie de disposiciones para contener su propagación que se espera afecten de manera significativa la actividad económica del país y los mercados en general.

A partir de las definiciones establecidas por la Circular 008 de 2020, expedida por la SFC, para garantizar la continuidad del negocio se constituyó un Comité de Atención de Emergencias, quien, en conjunto con las áreas del front, back y middle-office, ha trabajado en el fortalecimiento de la infraestructura tecnológica, controles de ciberseguridad y capacidad de monitoreo en el marco del home office y en la adecuada y oportuna atención a los consumidores a través de canales digitales.

A la fecha de emisión de los estados financieros, la vigencia de las medidas excepcionales impartidas por el Gobierno Nacional se levantó para el 30 de junio de 2022, el Fondo no tuvo alguna afectación en su capacidad de generar ingresos y hacer frente a las obligaciones financieras. En consecuencia, no se observa ningún indicio que ponga en duda la capacidad de continuar como empresa en funcionamiento.

El segundo trimestre de 2022 estuvo marcado por turbulencia en los mercados financieros, específicamente los meses de mayo y junio, en los que se presentaron repuntes inflacionarios en gran parte del mundo y tensiones geopolíticas fruto de la guerra en Europa oriental, miedos profundos a recesión y resultados electorales en Colombia. Pese a todo esto, no se vieron salidas relevantes de los clientes de los fondos administrados. En ningún caso se presentaron alertas por excesos a los límites de riesgos de mercado, en cambio, se presentaron alertas a límites de liquidez, pero no porque ésta fuera escasa, sino, más bien, lo contrario: Se presentaron algunos momentos en los que los fondos de crédito administrados recibieron prepagos de sus flujos activos, y por tanto se contó con liquidez adicional.

Durante el primer semestre del 2022, si bien se han logrado resultados muy positivos en términos de colocación de espacios vacantes, se presentaron dos impactos puntuales que afectaron la vacancia del Fondo: La restitución del CEDI Yumbo en enero por parte de Almacenes la 14 SA en liquidación, y la restitución del CEDI Tocancipá por parte de Mercadería SA en mayo, activos que representan en conjunto cerca del 9,5% de los ingresos del Fondo. En el caso del CEDI Yumbo se logró una colocación parcial a partir de febrero del 60% del área rentable en un contrato a seis meses, y posteriormente se cerró una negociación definitiva y a largo plazo con D1 en un contrato a largo plazo que arranca en agosto de este año. La vacancia económica se ubicó en 12,1% para junio frente a 8,9% en diciembre 2021. La contribución a la vacancia por segmentos corresponde a 6.0% para el segmento industrial y logístico (CEDI Yumbo: 2.4%, CEDI Tocancipá 3.6%), 3.3% en el segmento de oficinas, 1.1% en el segmento comercial, y 1.7% en el segmento especializado.

Adicional a esto, y producto de la pandemia, algunos arrendatarios del Fondo fueron admitidos en procesos concursales (reorganización o liquidación judicial), en los cuáles se presentaron las siguientes actualizaciones respecto a su relación con el Fondo:

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

A junio 30 de 2022 BBI Colombia arrendatario del CEDI Tocancipá con cerca de 17.993 m² de GLA y que representa alrededor del 3,8% de los ingresos potenciales del Fondo, dentro de su proceso de reorganización viene cumpliendo con los acuerdos suscritos lo que ha permitido disminuir la cartera generada por este arrendatario de manera importante.

En el mes de mayo se logró la restitución del CEDI Tocancipá (20.000 m² y 3.6% de ingresos potenciales) por parte de Mercadería SAS (Justo y Bueno). La rápida restitución nos permite avanzar en la comercialización del activo y mitigar el impacto de futura de la terminación del contrato de arrendamiento sobre este activo. A pesar de esto, la situación hasta el mes de mayo generó las siguientes condiciones en el Fondo:

- Cartera equivalente a COP 3,510 MM que se encuentra dentro del proceso de reorganización/liquidación que cursa el arrendatario. De esta cartera el Fondo provisionó COP 1,000 Millones, en diciembre 2021.
- Adicionalmente en junio del 2022 el fondo realizó un castigo por menores ingresos ya facturados de COP 1,009 MM (0.09% de la rentabilidad del 2022 – efecto ya registrado)
- El impacto potencial en la rentabilidad del Fondo se limita por un lado al saldo sin provisionar de COP 2,510 MM (efecto potencial de 0.22% de la rentabilidad del 2022), y por otro a posibles impactos que se consideren dentro del avalúo periódico del activo a realizar en lo que resta del año por parte de un tercero certificado.

A 30 de junio de 2022 no se han materializado riesgos para el FICI Visum Rentas Inmobiliarias, ni se han presentado deterioro en los activos del Fondo.

2 BASES DE PREPARACIÓN

2.1 BASES DE PREPARACIÓN

Los estados financieros intermedios condensados correspondientes al período de seis meses terminados el 30 de junio de 2022 y 2021, se prepararon de acuerdo con la NIC 34 (Información financiera intermedia), la cual hace parte de las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia, en adelante “NCIF” incluidas en el Decreto 2270 de 2019.

Adicionalmente, los presentes estados financieros intermedios condensados se prepararon teniendo en cuenta las instrucciones impartidas por la Superintendencia Financiera de Colombia, por medio de la Circular Externa 038 de 2015 y modificatorias y las excepciones establecidas a través del Decreto 2420 de 2015 y modificatorios, las cuales se detallan en los estados financieros al 31 de diciembre de 2021.

Estos estados financieros intermedios condensados no incluyen toda la información ni todas las revelaciones que se requieren para los estados financieros anuales, no existen cambios en las políticas y métodos contables. Por lo tanto, estos estados financieros intermedios condensados deben ser leídos en conjunto con los estados financieros anuales del Fondo al 31 de diciembre de 2021.

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

Así mismo, estos estados financieros intermedios condensados son elaborados bajo los supuestos de negocio en marcha, dado que no existe evidencia que afecten de alguna manera la situación financiera del Fondo a la fecha de su aprobación.

Los presentes estados financieros intermedio condensado 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 intermedio condensado al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 y los estados de resultados integrales intermedio condensado, de cambios en los activos netos de los inversionistas y de flujos de efectivo al 30 de junio 2022 y 2021.

2.3 BASES DE CONTABILIDAD DE CAUSACIÓN

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

2.4 JUICIOS, ESTIMACIONES Y SUPUESTOS CONTABLES CRÍTICOS

En la preparación de los estados financieros adjuntos, la Sociedad Administradora ha considerado estimaciones y supuestos relacionados con el futuro y otras fuentes clave de estimaciones de incertidumbres, considerando los parámetros disponibles. Sin embargo, las circunstancias y los supuestos actuales sobre los acontecimientos futuros podrían variar debido a cambios en el mercado y a circunstancias nuevas que puedan surgir más allá del control de la Sociedad Administradora. Estos cambios se reflejarán en los supuestos en el momento en el que ocurran.

En la preparación de estos estados financieros intermedios condensados, los juicios significativos realizados por la administración en la aplicación de las políticas contables y las principales fuentes de incertidumbre de estimación fueron los mismos aplicados a los estados financieros del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021. Estas estimaciones se refieren a todas las variables que intervienen en el cálculo del valor razonable de los derechos Fiduciarios del Fondo, entre ellos las más significativas como avalúos e ingresos por arrendamientos. Según los análisis realizados y mencionados en el numeral 1 del presente informe, no hay deterioro a la fecha.

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

2.5 DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

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

2.6 ESTACIONALIDAD DE LAS OPERACIONES

Las operaciones y transacciones efectuadas por el fondo no tienen carácter cíclico ni de estacionalidad aplicadas en los estados financieros al 30 de junio de 2022.

2.7 IMPORTANCIA RELATIVA Y MATERIALIDAD

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

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

2.8 MONEDA FUNCIONAL

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

2.9 MEDIDAS AMBIENTALES, SOCIALES Y CLIMATICAS

La Sociedad administradora del Fondo se encuentra en proceso de estructuración y análisis de la circular 031 de 2021 emitida por la Superintendencia de Colombia para la integración de efectos medio ambientales en los Fondos de inversión, actualmente a nivel de casa matriz existen políticas de inversión responsable globales como compañía y en Colombia se encuentra en proceso e implementación. A corte de 30 de junio de 2022 para los fondos no existen factores ambientales, sociales y climáticos integrados en las políticas de inversión ni en los análisis de los riesgos.

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

2.10 RECLASIFICACIONES

A continuación, se presentan las cifras reclasificadas en el estado de la situación financiera y en el estado de flujos de efectivo intermedio condensado a corte de 30 de junio de 2021 con el fin de que sean comparativas con junio de 2022:

	Cifras Iniciales	Reclasificación	Saldo Reclasificado
Estado de la situación financiera intermedio condensado			
Obligaciones financieras no corrientes	(157,845,972)	157,845,972	-
Obligaciones financieras corrientes	(890,357)	(157,845,972)	(158,736,329)
Flujo de efectivo de las actividades de operación			
Obligaciones financieras	611,844	(611,844)	-
Flujo de efectivo de las actividades de financiación			
Obligaciones financieras	(171)	611,844	611,673

3 VALOR RAZONABLE

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

Valor razonable de activos financieros

Activos Financieros	Método de valoración	JUNIO DE 2022		DICIEMBRE DE 2021	
		Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros
Instrumentos financieros de inversión	Valor razonable	\$ 1,323,347,691	\$ 1,323,347,691	\$ 1,321,511,228	\$ 1,321,511,228
Total activos financieros		\$ 1,323,347,691	\$ 1,323,347,691	\$ 1,321,511,228	\$ 1,321,511,228

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

4 PARTES RELACIONADAS

Este Fondo realiza únicamente transacciones como Fondo de Inversión con su Administradora BTG Pactual S. A. Comisionista de Bolsa, por el concepto de comisión de administración conforme a los lineamientos establecidos mediante el Reglamento del Fondo.

Adicionalmente, el Fondo posee inversiones, derechos fiduciarios o participa en los Fondos de Inversión Colectiva Administrados por BTG Pactual S. A. Comisionista de Bolsa, lo cual se encuentra expresamente en el reglamento aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia.

Activos:

Parte Relacionada	Operación	JUNIO DE 2022	DICIEMBRE DE 2021
BTG Pactual Fondo Liquidez administrado por BTG Pactual S.A. Comisionista de Bolsa	Fondos de Inversión	\$ 8,220,954	\$ 9,282,208

Pasivos:

Parte Relacionada	Operación	JUNIO DE 2022	DICIEMBRE DE 2021
BTG Pactual S.A. Comisionista de Bolsa	Cuenta por pagar comisión de administración y gestión	\$ 346,124	\$ 1,823,577

Gastos:

Parte Relacionada	Operación	JUNIO DE 2022	JUNIO DE 2021
BTG Pactual S.A. Comisionista de Bolsa	Gasto de comisión por administración	\$ 663,334	\$ 573,694

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

5 EFECTIVO

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

	JUNIO DE 2022	DICIEMBRE DE 2021
Bancolombia S.A.	\$ 619,188	\$ 530,736
Banco de Occidente S.A.	18,003	107,593
Davivienda	4,811	55,451
Total	\$ 642,002	\$ 693,780

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

La variación en el efectivo del Fondo con respecto del año 2021 corresponde a los recursos depositados en bancos a corte de 30 de junio de 2022 corresponden a desembolso de crédito efectuado por banco Davivienda el día 31 de marzo del mismo año.

Al 30 de junio de 2022 y a 31 de diciembre de 2021 no existían partidas conciliatorias y no existían restricciones sobre el uso del efectivo.

6 INSTRUMENTOS FINANCIEROS DE INVERSIÓN

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

	JUNIO DE 2022		DICIEMBRE DE 2021	
Fondos de inversión				
BTG Pactual Fondo Liquidez	569,809	8,220,954	659,217	9,282,208
Subtotal Fondos de Inversión		\$ 8,220,954		\$ 9,282,208
Derechos Fiduciarios				
Inverlink Rentas Inmobiliarias	35,144,668	388,342,876	35,144,668	387,435,346
Arriendos Titan Plaza	18,218,948	253,802,407	18,147,445	251,787,592
Logika II	6,022,191	103,703,554	6,254,334	96,491,542
Centro Empresarial Titan	6,111,338	101,175,397	6,209,383	102,791,406
DZF Fondo BTG	5,557,060	81,130,443	5,557,060	81,946,522
Cedi Sibaté	4,614,186	65,926,888	4,614,186	64,185,108
Proyecto Calle93	6,494,030	65,045,928	6,358,829	77,880,459
Cedis La 14	5,435,575	53,777,991	5,315,779	53,163,795
Tocancipá	2,204,497	37,079,645	2,204,497	38,829,950
Arriendos Y Concesiones Ofi	2,288,159	32,489,627	2,288,159	31,826,472
Oficinas Tranvía Plaza	2,275,000	29,699,630	2,275,000	29,460,158
Ofi 7 II	1,948,642	25,362,089	1,948,642	26,247,463
Student Living Calle 21	2,165,960	21,848,359	2,106,496	22,070,372
Student Living Calle 18	1,944,972	21,186,882	1,963,842	21,876,563
Oficinas 14X97	1,898,438	20,812,329	1,861,719	20,636,557
Future	908,649	9,084,124	73,598	735,385
Hermes 500 20	470,913	4,658,568	470,913	4,864,330
Sub total Derechos Fiduciarios		1,315,126,737		1,312,229,020
TOTAL		\$ 1,323,347,691		\$ 1,321,511,228

(*) El nominal se encuentra expresado en unidades.

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

7 CUENTAS POR COBRAR

El saldo de las cuentas por cobrar al 30 de junio de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 comprende:

	JUNIO DE 2022	DICIEMBRE DE 2021
Anticipos aportes fideicomiso Future	\$ 32,457,133	\$ -
Retención por honorarios	113	-
Total	\$ 32,457,246	\$ -

La totalidad de los anticipos realizados serán legalizados como aportes al Fideicomiso en el mes de agosto de 2022.

8 GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO

Los gastos pagados por anticipado registrados en el Fondo corresponden a las comisiones de estructuración de los activos del contrato y se amortizan diariamente, cada comisión y asesoría es amortizada a 20 años; los demás gastos se amortizan a la vigencia de los servicios prestados.

A continuación, se detallan los saldos a 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021:

	JUNIO DE 2022	DICIEMBRE DE 2021
Comisión de estructuración	\$ 6,955,979	\$ 7,192,053
Comisión clientes comunes	1,796,868	1,861,015
Asesoría PHR compra Edificio 14x97	60,085	65,471
Sostenimiento Bolsa de Valores de Colombia	55,639	-
Total	\$ 8,868,571	\$ 9,115,539

9 CUENTAS POR PAGAR

El saldo de las cuentas por pagar al 30 de junio de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 comprende:

	JUNIO DE 2022	DICIEMBRE DE 2021
Comisión de gestión (*)	235,028	1,710,393
Comisión de administración	111,096	113,184
Retención por pagar	41,562	621,379
Revisoría	9,426	-
Total	\$ 397,112	\$ 2,444,956

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

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

10 INGRESOS RECIBIDOS POR ANTICIPADO

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

A continuación, se detallan los giros por cada uno de los fideicomisos en los cuales el Fondo tiene participación durante el año 2022; los ingresos recibidos por anticipado durante el 2021 fueron reconocidos afectando los resultados del Fondo en enero y febrero de 2022:

	JUNIO DE 2022	DICIEMBRE DE 2021
Anticipo utilidades Titan Comercial	\$ 4,531,689	\$ 14,255,699
Anticipo utilidades Fideicomiso DZF Fondo BTG	2,740,445	4,258,076
Anticipo utilidades Inverlink Rentas Inmobiliarias	1,700,000	11,959,200
Anticipo utilidades Ofi 7 La Francia	1,097,589	2,395,177
Anticipo utilidades Cedis Sibaté	1,500,000	4,485,840
Anticipo utilidades Oficina 7 II	600,000	2,629,903
Anticipo utilidades Playland	100,000	880,000
Anticipo utilidades Oficina Tranvía Plaza	200,000	2,434,644
Anticipo utilidades Hermes 500 20	50,000	262,690
Anticipo utilidades Proyecto Calle 93	-	13,730,777
Anticipo utilidades Titan	-	4,101,265
Anticipo utilidades Fideicomiso Tocancipá	-	2,800,000
Total ingresos recibidos por anticipado	\$ 12,519,723	\$ 64,193,271

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

11 OBLIGACIONES FINANCIERAS

El saldo de los pasivos financieros al 30 de junio de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 comprende:

	JUNIO DE 2022	DICIEMBRE DE 2021
Crédito Davivienda	\$ 197,845,972	\$ 157,845,972
Intereses Crédito Davivienda (*)	3,563,529	890,357
Total pasivo financiero	\$ 201,409,501	\$ 158,736,329

(*) 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.

Las condiciones pactadas para el crédito son las siguientes:

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

Tasa: IBRE +3.25 % MV.

Amortización de Capital: Bullet

Pago de intereses: MV

Garantía: Fuente pago Fideicomiso Titan Plaza

12 ACTIVOS NETOS DE LOS INVERSIONISTAS

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

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

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

Composición de los activos netos del Fondo al 30 de junio de 2022:

Clase	Valor Unidad (*)	Unidades en circulación	Suscriptores	Valor del fondo
FICIVISUM	10.88	105,827,755	1,219	\$ 1,150,989,174
Total				\$ 1,150,989,174

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

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

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

13 INGRESOS OPERACIONALES

Los ingresos operacionales del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 y 2020 comprenden:

	JUNIO DE 2022	JUNIO DE 2021
Utilidades pagadas por los Fideicomisos (*)	\$ 64,896,172	\$ 38,096,442
Valoración inversiones en títulos participativos	309,545	175,243
Rendimientos bancarios	14,705	6,032
Valoración de Derechos Fiduciarios (*)	-	6,215,994
Por venta de inversiones - títulos participativos	-	2,881
Total	\$ 65,220,422	\$ 44,496,592

(*) La variación de las utilidades pagadas en 2021 y reconocidas en 2022 con respecto de las reconocidas en 2021, se presentan en gran medida por los efectos que tuvo los ingresos y por ende la caja de los fideicomisos efecto de la pandemia generada a partir de marzo 2020 y la cual tuvo mayor impacto en los primeros 12 meses. Adicionalmente, el fideicomiso de Tocancipá solo tiene caja disponible a partir de 2021, igual que los ingresos de Cedi Sibaté se empiezan a percibir en 2021. La variación significativa en el periodo 2022 en el fideicomiso Calle 93 corresponde a multa recibida por una terminación anticipada del arrendatario, y el fideicomiso de Inverlink por ser nuevo solo hasta el 2021 se tuvo ingresos completos.

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

14 GASTOS OPERACIONALES

Los gastos operacionales del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 y 2020 comprenden:

	JUNIO DE 2022	JUNIO DE 2021
Intereses crédito Davivienda	7,714,535	3,681,646
Valoración de Derechos Fiduciarios (*)	4,830,069	-
Por venta de inversiones - títulos participativos	14,079	-
Otros gastos operacionales	2,385	2,385
Por venta de inversiones - instrumentos de deuda	-	354,821
Total	\$ 12,561,068	\$ 4,038,852

(*) La valoración de derechos fiduciarios del Fondo a junio de 2022 y de 2021, se componen de la siguiente manera:

CONCEPTO	JUNIO DE 2022	JUNIO DE 2021
Arrendamientos	52,175,251	53,999,801
Gastos (1)	(10,645,183)	(9,838,069)
Otros gastos (2)	(64,896,172)	(38,096,442)
Otros ingresos (3)	(1,093,655)	8,823,317
Avalúos	28,990,536	(1,489,676)
Intereses financieros	(9,360,846)	(7,182,937)
Total valoración de derechos fiduciarios	(4,830,069)	6,215,994

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

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

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

El Fondo puede asumir estos gastos y otros de acuerdo a las cláusulas estipuladas en el contrato para cada uno de los Patrimonios Autónomos donde tiene inversiones; donde se estipula que “Todos los costos, gastos y pagos, necesarios para el cumplimiento del objeto del presente contrato y los que se generan por

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

su constitución, ejecución, desarrollo, disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual o legal, al igual que la remuneración de la fiduciaria serán a cargo de los fideicomitentes”.

Los Patrimonios Autónomos son:

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

15 GASTOS ADMINISTRATIVOS

Los gastos administrativos del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 y 2020 comprenden:

	JUNIO DE 2022	JUNIO DE 2021
Comisión de gestión (1)	\$ 6,094,468	\$ 11,082,027
Comisión de administración	663,334	573,694
Otros gastos operacionales (2)	445,179	5,113
Honorarios por Asesoría (3)	301,553	264,535
Comisión por estructuración	300,221	300,221
Gravamen al movimiento financiero	109,026	65,523
Administración emisiones Deceval	101,681	98,355
Sostenimiento de la Bolsa de Valores de Colombia	42,774	41,050
Honorarios de revisoría fiscal	18,853	6,611
Asesoría posse herrera & Ruiz S.A.	16,865	133,150
Gasto administración inmueble titan	9,672	6,488
Gastos bancarios	359	454
Asesorías Financieras	-	68,679
Honorarios estudio nuevos proyectos	-	32,737
Total	\$ 8,103,985	\$ 12,678,637

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

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

- (2) Los otros gastos operacionales para el primer trimestre del año corresponden a \$ 432,218 por negociación de carta de crédito y 12,961 gastos por publicidad digital, estos gastos varían según los proyectos y negociaciones del Fondo.
- (3) Los gastos por honorarios del Fondo corresponden principalmente a honorarios por asesorías Legales de los diferentes negocios y proyectos del Fondo durante el periodo a corte del 30 de junio de 2022.

16 POLÍTICA GENERAL DE RIESGOS

El Fondo tiene un perfil de riesgo moderado dada la naturaleza de los activos inmobiliarios en que puede invertir. El perfil de riesgo puede variar de tiempo en tiempo de acuerdo con el nivel de endeudamiento del Fondo. La capacidad del Fondo para preservar el capital invertido se considera moderada. En consecuencia, los inversionistas siempre estarán expuestos a la posibilidad de pérdidas materiales sobre el capital invertido, en especial, durante horizontes cortos de tiempo, derivadas principalmente de cambios adversos en los precios o valoración de los activos inmobiliarios en que invierte.

Factores de riesgo asociados a los activos inmobiliarios

- **Riesgo de mercado**

La siguiente tabla muestra la exposición de riesgo de mercado al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021:

	JUNIO DE 2022			DICIEMBRE DE 2021		
	Valor en Libros	Traded Risk	Non-Traded Risk	Valor en Libros	Traded Risk	Non-Traded Risk
Activos						
Efectivo	642,002	-	642,002	693,780	-	693,780
Instrumentos financieros de inversión	1,323,347,691	1,323,347,691	-	1,321,511,228	1,321,511,228	-
Cuentas por cobrar	32,457,246	-	32,457,246	-	-	-
Gastos pagados por anticipado	8,868,571	-	8,868,571	9,115,539	-	9,115,539
Total de activos	1,365,315,510	1,323,347,691	41,967,819	1,331,320,547	1,321,511,228	9,809,319
Pasivos						
Cuentas por pagar	397,112	-	397,112	2,444,956	-	2,444,956
Ingresos recibidos por anticipado	12,519,723	-	12,519,723	64,193,271	-	64,193,271
Obligaciones financieras	201,409,501	-	201,409,501	158,736,329	-	158,736,329
Total de pasivos	214,326,336	-	214,326,336	225,374,556	-	225,374,556

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

Volumen del Fondo	VeR (\$)	VeR (%)
1,150,989,174	40.92	0.0036%

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

17 CONTINGENCIA

El Fondo al 30 de junio de 2022, no tenía contingencias que la administración conociera en materia fiscal, administrativa, civil, comercial y penal, provenientes de terceros, a favor o en contra del fondo

18 APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS

Las cifras de los presentes estados financieros intermedios condensados fueron aprobadas por la Junta Directiva de la Sociedad Administradora el día 28 de julio de 2022, según consta en el acta No 382.

19 EVENTOS SUBSECUENTES

No se tiene conocimiento de ningún evento subsecuente que haya ocurrido entre la fecha de los estados financieros y la fecha de emisión de estos, que requieran una modificación de las cifras presentadas al 30 de junio de 2022.

CERTIFICACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

Que, para la emisión del estado de situación financiera intermedio condensado al 30 de junio de 2022 y de los estados intermedios condensados de resultados integrales, de cambios en los activos metros de los inversionistas y de flujos de efectivo por el período de seis meses terminado al 30 de junio de 2022, se han verificado previamente las afirmaciones contenidas en ellos y las cifras han sido tomadas fielmente de los libros.



Maria Clara Ojalvo
Representante Legal



Paula Alexandra Montoya
Contador Público
Tarjeta Profesional 91822-T