

Estados Financieros Intermedios Condensados

Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Visum Rentas Inmobiliarias

Administrado por BTG Pactual S. A. Comisionista de Bolsa

Por el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 y 2020 y de tres meses comprendido del 1 de abril al 30 de junio de 2021 y 2020



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 2021 y los correspondientes estados intermedios condensados de resultados integrales, 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 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 2021 y los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el período de seis meses terminado en dicha 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 de Colombia para estados financieros intermedios.

PwC Contadores y Auditores S.A.S., Calle 7 Sur No. 42-70, Torre 2, Piso 11, Edificio Forum, Medellín, Colombia
Tel: (57-4) 325 4320, Fax: (57-4) 325 4322, www.pwc.com/co



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

Otros asuntos

La información comparativa del estado de situación financiera intermedio condensado está basada en la auditoría de los estados financieros al 31 de diciembre de 2020. La información comparativa de los estados intermedios condensados de resultados integrales, de cambios en los activos netos de los inversionistas y de flujos de efectivo, y las notas, por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020, no han sido auditados o revisados por mí. La revisión de la información financiera intermedia del Fondo por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020 y la auditoría de los estados financieros del Fondo al 31 de diciembre de 2020 fueron realizadas por otro revisor fiscal, quien emitió informes de fecha 14 de agosto de 2020 y 23 de febrero de 2021, respectivamente, sin salvedades sobre los mismos.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J. Molina', is written over the text of the signature block.

Joaquín Guillermo Molina Morales
Revisor Fiscal
Tarjeta Profesional No. 47170-T
Designado por PwC Contadores y Auditores S. A. S.
13 de agosto de 2021

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 intermedio condensado	6
Estado de flujos de efectivo intermedio condensado	7
1 ENTIDAD REPORTANTE	8
2 BASES DE PREPARACIÓN.....	11
2.1 BASES DE PREPARACIÓN	11
2.2 NUEVOS ESTÁNDARES, INTERPRETACIONES Y ENMIENDAS ADOPTADAS POR EL FONDO.....	12
2.3 ESTADOS FINANCIEROS PRESENTADOS.....	12
2.4 BASES DE CONTABILIDAD DE CAUSACIÓN	13
2.5 JUICIOS, ESTIMACIONES Y SUPUESTOS CONTABLES CRÍTICOS	13
2.6 DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD	13
2.7 IMPORTANCIA RELATIVA Y MATERIALIDAD	13
2.8 MONEDA FUNCIONAL.....	14
2.9 DISTINCIÓN ENTRE PARTIDAS CORRIENTES Y NO CORRIENTES	14
3 VALOR RAZONABLE.....	14
4 PARTES RELACIONADAS.....	15
5 EFECTIVO.....	16
6 INVERSIONES.....	16
7 GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO	17
8 CUENTAS POR PAGAR	18
9 INGRESOS RECIBIDOS POR ANTICIPADO.....	18
10 PASIVOS FINANCIEROS	19
11 ACTIVOS NETOS DE LOS INVERSIONISTAS	19
12 INGRESOS OPERACIONALES.....	20
13 GASTOS OPERACIONALES	20
14 GASTOS ADMINISTRATIVOS.....	21
15 POLÍTICA GENERAL DE RIESGOS	21
16 APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS	23
17 EVENTOS SUBSECUENTES	23
18 CERTIFICACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS	24

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

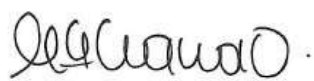
Estado de situación financiera intermedio condensado

Al 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020

(Valores expresados en miles de pesos colombianos)

	JUNIO DE 2021 (No auditado)	DICIEMBRE DE 2020 (Auditado)
Activos		
Activos corrientes		
Efectivo (Nota 5)	\$ 1,318,167	\$ 781,810
Inversiones (Nota 6)	10,487,471	19,282,661
Total activos corrientes	11,805,638	20,064,471
Activos no corrientes		
Inversiones (Nota 6)	1,286,126,787	1,279,795,350
Gastos pagados por anticipado (Nota 7)	9,475,406	9,725,767
Total activos no corrientes	1,295,602,193	1,289,521,117
Total activos	1,307,407,831	1,309,585,588
Pasivos		
Pasivos corrientes		
Cuentas por pagar (Nota 8)	2,115,607	2,178,060
Ingresos recibidos por anticipado (Nota 9)	30,678,569	37,065,943
Pasivos financieros (Nota 10)	1,386,827	774,983
Total pasivos corrientes	34,181,003	40,018,986
Pasivos no corrientes		
Pasivos financieros (Nota 10)	147,846,063	147,846,234
Total pasivos no corrientes	147,846,063	147,846,234
Total pasivos	182,027,066	187,865,220
Activos netos de los inversionistas		
Derechos o suscripciones	1,097,601,662	1,096,080,384
Utilidad del período	27,779,103	25,639,984
Total activos netos de los inversionistas (Nota 11)	1,125,380,765	1,121,720,368
Total pasivos y activos netos de los inversionistas	1,307,407,831	1,309,585,588

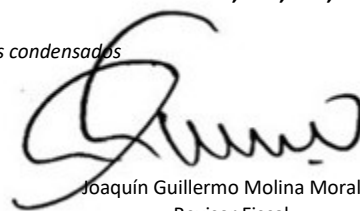
Las notas explicativas adjuntas forman parte integral de los estados financieros intermedios condensados



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

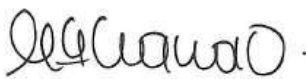
Estado de resultados integrales intermedios condensado

Por el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 y 2020 y de tres meses comprendido del 1 de abril al 30 de junio de 2021 y 2020

(Valores expresados en miles de pesos colombianos)

	JUNIO DE 2021	JUNIO DE 2020	ABRIL - JUNIO 2021	ABRIL - JUNIO 2020
			(No Auditados)	
Ingresos operacionales (Nota 12)	\$ 44,496,592	\$ 41,256,307	\$ 25,273,552	\$ 17,652,134
Gastos operacionales (Nota 13)	(4,038,852)	(6,313,371)	(1,871,807)	(2,995,071)
Utilidad por actividades de operación	40,457,740	34,942,936	23,401,745	14,657,063
Gastos administrativos (Nota 14)	(12,678,637)	(10,651,659)	(6,410,547)	(6,289,399)
Utilidad del período	27,779,103	24,291,277	16,991,198	8,367,664
Resultado integral del período	\$ 27,779,103	\$ 24,291,277	\$ 16,991,198	\$ 8,367,664

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 cambios en los activos netos de los inversionistas intermedio condensado

Por el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 y 2020

(Valores expresados en miles de pesos colombianos)

	JUNIO DE 2021	JUNIO DE 2020
	(No Auditados)	
Activos netos de los inversionistas al inicio del período	\$ 1,121,720,368	\$ 789,833,929
Aporte de los suscriptores	29,164,456	1,434,862,945
Retiro de los suscriptores	(53,283,162)	(1,099,615,575)
Utilidad del período	27,779,103	24,291,277
Activos netos de los inversionistas al final del período (Nota 11)	\$ 1,125,380,765	\$ 1,149,372,576

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

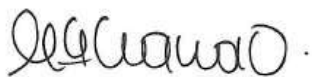
Estado de flujos de efectivo intermedio condensado

Por el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 y 2020

(Valores expresados en miles de pesos colombianos)

	JUNIO DE 2021	JUNIO DE 2020
	(No Auditados)	
Actividades de operación:		
Utilidad del período	\$ 27,779,103	\$ 24,291,277
Cambio neto en activos y pasivos operacionales:		
Aumento de inversiones negociables (Nota 6)	(3,927,484)	(359,354,064)
Disminución (aumento) en valoración de Inversiones (Nota 6)	6,391,237	(8,114,504)
Disminución de cuentas por cobrar	-	13
Disminución (aumento) de gastos pagados por anticipado	250,361	(265,858)
Disminución de cuentas por pagar (Nota 8)	(62,453)	(3,273,808)
Disminución de ingresos recibidos por anticipado (Nota 9)	(6,387,374)	-
Aumento (disminución) de pasivos financieros (Nota 10)	611,844	(20,220,199)
Efectivo neto provisto por (usado en) actividades de operación	24,655,234	(366,937,143)
Actividades de financiación:		
Aporte de los suscriptores	29,164,456	1,434,862,945
Retiro de los suscriptores	(53,283,162)	(1,099,615,575)
(Disminución) aumento de pasivos financieros (Nota 10)	(171)	31,244,023
Efectivo (usado en) provisto por actividades de financiación	(24,118,877)	366,491,393
Aumento (disminución) de efectivo	536,357	(445,750)
Efectivo al comienzo del período	781,810	995,449
Efectivo al final del período (Nota 5)	\$ 1,318,167	\$ 549,699

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).

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

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

Es vigilado por la Superintendencia Financiera de Colombia. El Fondo no tendrá la obligación de hacerse calificar. Sin embargo, en caso de que se llegara a calificar, los gastos de calificación harán parte de los gastos del Fondo, en los términos del Artículo 3.1.1.3.6 del Decreto 2555 de 2010. Será potestad del Gestor Externo determinar si el Fondo debe calificarse o no. La Sociedad Administradora informará a los inversionistas a través de su página web www.btgpactual.com.co 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 punto cero setenta y cinco por ciento anual (0.075% anual) por su labor en la estructuración continua y permanente de los negocios y transacciones para el Fondo, dicha comisión estará sujeta a condiciones ya descritas en el reglamento del Fondo.

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

Comisión Sociedad Administradora

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

Impactos del COVID-19 en el Fondo:

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.

El 2020 fue sin lugar a duda uno de los años más retadores en la historia del Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Visum Rentas Inmobiliarias. Sin embargo, y gracias a la consolidación del equipo de Visum Capital (Gestor Externo del FICI Visum Rentas Inmobiliarias), se logró mitigar en gran medida el impacto generado por el COVID-19, haciendo una gestión activa en el análisis uno a uno de los activos y por lo tanto de los arrendatarios para llevar a cabo un planteamiento y ejecución de estrategias efectivas en la renegociación de contratos de arrendamiento y solicitudes de alivio. Se buscó generar el menor impacto estructural y la menor incidencia en los índices de vacancia, entendiendo el impacto tanto en la industria y el segmento al que pertenecía cada activo, así como la particularidad de cada negocio. Así mismo, se trabajó en una estrategia de eficiencia de costos para garantizar un flujo de caja controlado y sano, y poder tener excedentes para repartir a los inversionistas.

Durante el primer semestre del 2021, si bien se ha evidenciado un comportamiento más normalizado en términos de ingresos, se presentaron algunos impactos menores por los cierres y cuarentenas decretadas por el Gobierno distrital, y por la situación generada por los paros y bloqueos en el territorio nacional.

El impacto en el resultado a nivel de ingresos del Fondo de todas las estrategias que se pusieron en marcha a nivel de ingresos a corte de 30 de junio 2021 fue:

- Condonaciones equivalentes al 0.9 % del ingreso potencial del año donde la contribución por cada segmento fue de 0.86% para comercio y 0.04 % para oficinas.
- Vacancia económica de 9.09 % donde la contribución por cada segmento fue de 3.4% para oficinas, 2.0 % para comercio, 1.8 % para industrial y 1.9% para residencias estudiantiles.

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)

El impacto en el resultado a nivel de ingresos del Fondo de todas las estrategias que se pusieron en marcha a nivel de ingresos para el periodo terminado a 2020 fue:

- Condonaciones equivalentes al 6.43 % del ingreso potencial del año donde la contribución por cada segmento fue de 0.78 % para oficinas, 5.23 % para comercio y 0.42 % para industrial.
- Diferimientos netos equivalentes al 1.87 % sobre el ingreso potencial del año donde la contribución por cada segmento fue de 0.06 % para oficinas, 0.31 % para comercio y 1.51 % para industrial.
- Vacancia económica de 7.47 % donde la contribución por cada segmento fue de 2.05 % para oficinas, 2.36 % para comercio, 0.26 % para industrial y 2.81% para residencias estudiantiles.

A la fecha de emisión de los estados financieros, el Fondo no ha tenido ninguna afectación en su capacidad de generar ingresos y hacer frente a las obligaciones financieras. En conclusión, no se observa ningún indicio que ponga en duda la capacidad de continuar en funcionamiento.

A partir de las definiciones establecidas por la Circular 008 de 2020, expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, 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, 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.

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 2021 y 2020 y de tres meses comprendido del 1 de abril al 30 de junio de 2021 y 2020, 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 2020.

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 2020.

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 NUEVOS ESTÁNDARES, INTERPRETACIONES Y ENMIENDAS ADOPTADAS POR EL FONDO

Las políticas contables adoptadas para la preparación de los estados financieros intermedios condensados son consistentes con las utilizadas en la preparación de los estados financieros anuales al 31 de diciembre de 2020, excepto por la adopción de nuevas normas con aplicación efectiva a partir del 1 de enero de 2021, el Fondo no ha adoptado anticipadamente ninguna otra norma, interpretación o enmienda que a la fecha haya sido emitida pero no se encuentre vigente.

Varias enmiendas e interpretaciones se aplican por primera vez en 2021, pero no tienen impacto en los estados financieros intermedios condensados del Fondo.

Modificaciones a la NIC 1: Clasificaciones de pasivos corrientes o no corrientes

En enero de 2020, el IASB emitió las modificaciones del párrafo 69 al 76 de la NIC 1 para especificar los requisitos para clasificar los pasivos como corrientes o no corrientes. Las modificaciones aclaran los siguientes puntos:

- El significado del derecho a diferir la liquidación de un pasivo
- Que el derecho a diferir la liquidación del pasivo debe otorgarse al cierre del ejercicio
- Que la clasificación no se ve afectada por la probabilidad de que la entidad ejerza su derecho a diferir la liquidación del pasivo
- Que únicamente si algún derivado implícito en un pasivo convertible representa en sí un instrumento de capital, los términos del pasivo no afectarían su clasificación

Las modificaciones a la NIC 1 no tienen un impacto en los estados financieros intermedios condensados del Fondo, ya que actualmente se realiza esta clasificación al momento de su presentación.

2.3 ESTADOS FINANCIEROS PRESENTADOS

Los presentes estados financieros intermedios condensados comprenden, el estado de situación financiera intermedio condensado al 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020 y los estados intermedios condensados de resultados integrales, de cambios en los activos netos de los inversionistas y de flujos de efectivo por el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 y 2020.

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)

2.4 BASES DE CONTABILIDAD DE CAUSACIÓN

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

2.5 JUICIOS, ESTIMACIONES Y SUPUESTOS CONTABLES CRÍTICOS

En la preparación de los estados financieros intermedios condensados 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. Básicamente, estas estimaciones se refieren a las hipótesis empleadas para el cálculo del valor razonable de los instrumentos financieros. Según los análisis realizados y mencionados en el numeral 1 del presente informe, no hay deterioro a la fecha.

2.6 DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

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

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 intermedios condensados, 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.

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)

2.8 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 DISTINCIÓN ENTRE PARTIDAS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

El Fondo presenta sus activos y sus pasivos como corrientes en el estado de la situación financiera intermedio condensado con base en la clasificación de corriente y no corriente. Un activo se clasifica como corriente cuando:

- Se mantiene principalmente con fines de negociación;
- Se espera realizar el activo dentro de los doce meses siguientes a la fecha del ejercicio sobre el que se informa, o
- Es efectivo o equivalente de efectivo, a menos que tenga restricciones, para ser intercambiado o usado para cancelar un pasivo al menos durante doce meses a partir de la fecha del ejercicio sobre el que se informa.

Un pasivo se clasifica como corriente cuando:

- Se mantiene principalmente con fines de negociación;
- Deba liquidarse durante los doce meses siguientes a la fecha del ejercicio sobre el que se informa, o
- No tenga un derecho incondicional para aplazar su cancelación, al menos, durante los doce meses siguientes a la fecha del ejercicio sobre el que se informa.

De existir activos y pasivos no corrientes, los presentaría como categorías separadas en el estado de situación financiera intermedio condensado.

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, teniendo en cuenta el porcentaje participación sus inversiones.

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)

Valor razonable de activos financieros

Activos Financieros	Método de valoración	JUNIO DE 2021		DICIEMBRE DE 2020	
		Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros
Inversiones	Valor razonable	1,296,614,258	1,296,614,258	1,299,078,011	1,299,078,011
Total activos financieros		1,296,614,258	1,296,614,258	1,299,078,011	1,299,078,011

Valor razonable de pasivos financieros

Pasivos Financieros	Método de valoración	JUNIO DE 2021		DICIEMBRE DE 2020	
		Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros
Cuentas por pagar	Costo amortizado	\$ 2,115,607	\$ 2,115,607	\$ 2,178,060	\$ 2,178,060
Pasivo Financiero	Costo amortizado	149,232,890	149,232,890	148,621,217	148,621,217
Total pasivos financieros		\$ 151,348,497	\$ 151,348,497	\$ 150,799,277	\$ 150,799,277

El valor en libros de las cuentas por pagar no difiere de su valor razonable considerando que son transacciones que se generaron en condiciones de mercado y se espera que sean realizadas de acuerdo con los flujos contractuales previstos.

El valor en libros del pasivo financiero a largo plazo no difiere de su valor razonable considerando que son transacciones que se generaron en condiciones de mercado y se espera que sean realizadas de acuerdo con los flujos contractuales previstos; los intereses del crédito financiero son causados diariamente aumentando el valor del crédito y afectando resultados, de acuerdo a 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.

El perfil de vencimiento de las cuentas por pagar del Fondo es inferior a 12 meses. En el caso de los pasivos financieros el perfil de vencimiento es 60 meses para el crédito con Davivienda.

4 PARTES RELACIONADAS

Este Fondo realiza 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.

Parte Relacionada	Operación	JUNIO DE 2021	DICIEMBRE DE 2020
BTG Pactual S.A. Comisionista de Bolsa	Cuenta por pagar comisión	\$ 1,943,500	\$ 1,991,672
Fondos administrados por BTG Pactual S. A. Comisionista de Bolsa	Fondos de inversión	10,487,471	19,282,661
Parte Relacionada	Operación	JUNIO DE 2021	JUNIO DE 2020
BTG Pactual S.A. Comisionista de Bolsa	Gasto de comisión por administración	\$ 573,694	\$ 2,341,699

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)

Adicionalmente, el Fondo posee inversiones, derechos fiduciarios o participa de 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.

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 intermedios condensados de situación financiera y de flujos de efectivo, el efectivo comprende lo siguiente:

	JUNIO DE 2021	DICIEMBRE DE 2020
Bancolombia S. A.	\$ 740,286	\$ 606,618
Banco Davivienda S. A.	569,212	57,442
Banco de Occidente S. A.	8,669	117,750
Total	\$ 1,318,167	\$ 781,810

Al 30 de junio de 2021 y a 31 de diciembre de 2020 no existían partidas conciliatorias y no existían restricciones sobre el uso del efectivo.

6 INVERSIONES

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

	JUNIO DE 2021	DICIEMBRE DE 2020
<u>Corrientes</u>		
Inversiones a valor razonable - Fondos	\$ 10,487,471	\$ 19,282,661
<u>No corrientes</u>		
Inversiones a valor razonable – Derechos Fiduciarios	1,286,126,787	1,279,795,350
Total	\$ 1,296,614,258	\$ 1,299,078,011

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

Emisor	JUNIO DE 2021		DICIEMBRE DE 2020	
	Nominal (*)	Valor	Nominal (*)	Valor
Inversiones Corrientes				
Fondos de inversión				
FIC del Mercado Monetario BTG Pactual Liquidez	753,708	\$ 10,487,471	1,400,806	\$ 19,282,661
Subtotal		10,487,471		19,282,661
Inversiones no corrientes				
Derechos Fiduciarios				
Inverlink Rentas Inmobiliarias	35,144,668	\$ 367,214,939	35,144,668	\$ 359,635,162
Titan Comercial	18,147,445	240,688,980	18,147,445	244,724,559
Logika II	6,524,380	101,385,288	6,368,880	94,461,455
Proyecto Calle 93	6,320,558	77,977,660	6,320,558	76,349,115
Cedis la 14	5,083,952	76,945,293	5,025,874	77,010,707
Fideicomiso DZF	5,557,060	76,331,242	5,557,060	78,841,328
Titan	4,198,924	70,263,038	4,331,837	72,653,463
Cedi Sibaté	4,614,186	58,447,789	4,614,186	56,253,475
Fideicomiso Tocancipá	2,129,902	39,209,493	2,129,902	36,870,426
Ofi 7 La Francia	2,288,159	30,006,180	2,288,159	31,155,405
Fideicomiso Oficina Tranvía Plaza	2,275,000	28,365,574	2,275,000	28,509,962
Playland	2,010,460	26,905,916	2,010,460	26,906,115
Ofi 7 II	1,948,642	24,133,010	1,948,642	23,562,616
Student Living Calle 18 14X97	1,963,842	21,824,602	1,963,84	22,298,980
14X97	1,833,834	20,882,855	1,833,834	23,860,251
Student Living Calle 21	2,106,496	20,699,657	2,106,496	21,399,549
Hermes 500 20	480,488	4,845,271	525,383	5,302,782
Subtotal		1,286,126,787		1,279,795,350
TOTAL		\$ 1,296,614,258		\$ 1,299,078,011

(*) El nominal se encuentra expresado en unidades.

7 GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO

Los gastos pagados por anticipado registrados en el Fondo 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 2021 y 31 de diciembre de 2020:

	JUNIO DE 2021	DICIEMBRE DE 2020
Comisión de estructuración	\$ 7,432,041	\$ 7,668,116
Comisión clientes comunes	1,926,223	1,990,370
Asesoría PHR compra Edificio 14x97	64,896	67,281
Sostenimiento Bolsa de Valores de Colombia	52,246	-
Total	\$ 9,475,406	\$ 9,725,767

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)

8 CUENTAS POR PAGAR

El saldo de las cuentas por pagar al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 comprende:

	JUNIO DE 2021	DICIEMBRE DE 2020
Comisión de administración	\$ 1,943,500	\$ 1,991,672
Retención por pagar	172,107	186,388
Total	\$ 2,115,607	\$ 2,178,060

9 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 cada mes de enero que dichos giros son certificados por las Fiduciarias administradoras de los fideicomisos en los estados financieros de fin del ejercicio.

A continuación, se detallan los giros por cada uno de los fideicomisos en los cuales el Fondo tiene participación, los ingresos recibidos durante el 2020 fueron reconocidos afectando los resultados del Fondo en enero de 2021:

	JUNIO DE 2021	DICIEMBRE DE 2020
Anticipo utilidades Proyecto Calle 93	13,730,777	2,000,000
Anticipo utilidades Titan Comercial	3,498,539	9,656,063
Anticipo utilidades Inverlink Rentas Inmobiliarias	2,996,296	5,126,818
Anticipo utilidades Fideicomiso DZF	2,336,890	5,563,065
Anticipo utilidades Fideicomiso Tocancipá	2,000,000	-
Anticipo utilidades Titan	1,461,823	3,417,752
Anticipo utilidades Oficina 7 II	1,426,178	493,536
Anticipo utilidades Cedis Sibaté	1,213,143	-
Anticipo utilidades Ofi 7 La Francia	1,097,589	2,129,315
Anticipo utilidades Oficina Tranvía Plaza	634,644	1,716,308
Anticipo utilidades Hermes 500 20	182,690	-
Anticipo utilidades Playland	100,000	291,750
Anticipo utilidades Cedis la 14	-	3,950,336
Anticipo utilidades 14x97	-	2,721,000
Total ingresos recibidos por anticipado	\$ 30,678,569	\$ 37,065,943

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)

10 PASIVOS FINANCIEROS

El saldo de los pasivos financieros al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 comprende:

	JUNIO DE 2021	DICIEMBRE DE 2020
<u>Corrientes</u>		
Intereses Crédito Davivienda (*)	\$ 1,386,827	\$ 774,983
<u>No corrientes</u>		
Crédito Davivienda	147,846,063	147,846,234
Total pasivo financiero	\$ 149,232,890	\$ 148,621,217

(*) Los intereses del crédito son causados diariamente según la proyección de cobro enviada por la entidad bancaria.

Las condiciones pactadas para el crédito son las siguientes:

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

Tasa: IBRE +3.25 % MV.

Amortización de Capital: Bullet

Pago de intereses: MV

11 ACTIVOS NETOS DE LOS INVERSIONISTAS

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

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

Composición de los activos netos del Fondo al 30 de junio de 2021:

Clase	Valor Unidad (*)	Unidades en circulación	Suscriptores	Valor del Fondo
FICIVISUM	10.38	108,425,045	1213	\$ 1,125,380,765
Total				\$ 1,125,380,765

Composición de los activos netos del Fondo al 31 de diciembre de 2020:

Clase	Valor Unidad (*)	Unidades en circulación	Suscriptores	Valor del Fondo
FICIVISUM	10.12	110,788,045	1210	\$ 1,121,720,368
Total				\$ 1,121,720,368

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

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

12 INGRESOS OPERACIONALES

Los ingresos operacionales del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 y 2020 comprenden:

	JUNIO DE 2021	JUNIO DE 2020
Valoración de Derechos Fiduciarios	\$ 44,312,436	\$ 39,802,696
Valoración de inversiones en títulos participativos	175,243	1,421,950
Rendimientos bancarios	6,032	30,185
Por venta de inversiones - títulos participativos	2,881	1,476
Total	\$ 44,496,592	\$ 41,256,307

13 GASTOS OPERACIONALES

Los gastos operacionales del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 y 2020 comprenden:

	JUNIO DE 2021	JUNIO DE 2020
Intereses crédito Davivienda	\$ 3,681,646	\$ 5,316,749
Por venta de inversiones - instrumentos de deuda	354,821	979,881
Otros gastos operacionales	2,385	2,416
Por avalúo comercial	-	14,158
Mejoras inmuebles 14*97 contrato comodato	-	167
Total	\$ 4,038,852	\$ 6,313,371

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

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

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

14 GASTOS ADMINISTRATIVOS

Los gastos administrativos del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 y 2020 comprenden:

	JUNIO DE 2021	JUNIO DE 2020
Comisión de gestión (1)	\$ 11,082,027	\$ 7,686,996
Comisión de administración (1)	573,694	2,341,699
Honorarios por asesorías legales (2)	264,535	-
Comisión por estructuración	300,221	299,011
Asesoría posse herrera & Ruiz S.A	133,150	64,538
Administración emisiones Deceval	98,355	88,509
Asesorías Financieras	68,679	-
Gravamen al movimiento financiero	65,523	68,518
Sostenimiento de la Bolsa de Valores de Colombia	41,050	34,223
Honorarios estudio de nuevos proyectos	32,737	17,250
Honorarios de revisoría fiscal	6,611	6,435
Gasto administración inmueble titan	6,488	3,075
Gastos transaccionales	5,113	2,911
Gastos bancarios	454	1,746
Gasto asesor externo comité de inversiones	-	8,356
Inscripción de emisores	-	28,392
Total	\$ 12,678,637	\$ 10,651,659

- (1) Las variaciones en las comisiones de administración y de gestión, corresponden al cambio de reglamento del Fondo, el cual se presenta con la fusión llevada a cabo el día 28 de febrero de 2020, como se indica en la Nota 1.
- (2) Los gastos por honorarios del Fondo corresponden principalmente a honorarios por asesorías Legales de los diferentes negocios y proyectos del Fondo durante el periodo a corte de junio 30 de 2021.

15 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.

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)

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 2021 y 31 de diciembre de 2020:

	JUNIO DE 2021			DICIEMBRE DE 2020		
	Valor en Libros	Traded Risk	Non-Traded Risk	Valor en Libros	Traded Risk	Non-Traded Risk
Activos						
Efectivo	\$ 1,318,167	\$ -	\$ 1,318,167	\$ 781,810	\$ -	\$ 781,810
Inversiones corrientes	10,487,471	10,487,471	-	19,282,661	19,282,661	-
Inversiones no corrientes	1,286,126,787	1,286,126,787	-	1,279,795,350	1,279,795,350	-
Gastos pagados por anticipado	9,475,406	-	9,475,406	9,725,767	-	9,725,767
Total activos	1,307,407,831	1,296,614,258	10,793,573	1,309,585,588	1,299,078,011	10,507,577
Pasivos corrientes						
Cuentas por pagar	2,115,607	-	2,115,607	2,178,060	-	2,178,060
Pasivos financieros	1,386,827	-	1,386,827	774,983	-	774,983
Ingresos recibidos por anticipado	30,678,569	-	30,678,569	37,065,943	-	37,065,943
Pasivos no corrientes						
Pasivos financieros	147,846,063	-	147,846,063	147,846,234	-	147,846,234
Total pasivos	\$ 182,027,066	\$ -	\$ 182,027,066	\$ 187,865,220	\$ -	\$ 187,865,220

Volumen del Fondo	VeR (\$)	VeR (%)	EM Crisis	Tightening	VaR SFC
\$ 1,125,380,765	\$ 143	0.01%	\$ -	\$ -	\$ -

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

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

VaR SFC: Se consideran un escenario de desvalorización de los activos de renta variable del 14.7% asociado al factor de riesgo para "Precios de Acciones" para el Valor en Riesgo dispuesto en el Anexo 1, Capítulo XXI de la Circular Básica Contable y Financiera de la Superintendencia Financiera de Colombia.

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

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

16 APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS

Los presentes estados financieros intermedios condensados fueron aprobados por la Junta Directiva de la Sociedad Administradora el día 29 de julio de 2021.

17 EVENTOS SUBSECUENTES

Entre la fecha de corte y la fecha de aprobación de los estados financieros intermedios condensados, no se tiene conocimiento sobre ningún dato o acontecimiento que modifique las cifras o informaciones consignadas en los estados financieros y notas adjuntas. No se conocieron hechos posteriores favorables o desfavorables que afecten la situación financiera y perspectivas económicas del Fondo.

CERTIFICACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS

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 2021 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 2021, 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