

## AVISO DE OFERTA PÚBLICA DE READQUISICIÓN DE UNIDADES DE PARTICIPACIÓN DEL FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO VISUM RENTAS INMOBILIARIAS

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO VISUM RENTAS INMOBILIARIAS (en adelante el "Fondo"), administrado por BTG Pactual S.A. Comisionista de Bolsa (la "Sociedad Administradora"), mediante el presente aviso (el "Aviso") informa al público sobre la oferta pública de readquisición de unidades de participación del Fondo (la "Oferta"), las cuales se encuentran inscritas en el Registro Nacional de Valores y Emisores ("RNVE") y se negocian en el mercado de renta fija a través del Mercado Electrónico Colombiano ("MEC"), sistema de negociación que es administrado por la Bolsa de Valores de Colombia S.A. ("bvc"), a través del mecanismo independiente de la bvc, de conformidad con el artículo 2.4.6.1 del Reglamento General del MEC y el artículo 4.6.1 de la Circular Única del MEC, en los siguientes términos:

1. La readquisición de las Unidades de Participación del Fondo se realiza con fundamento en el artículo 3.1.1.7.6 del Decreto 2555 de 2010 y la Sección 5.13 del Reglamento del Fondo, el cual puede ser consultado en el sitio web [www.btgpactual.com.co](http://www.btgpactual.com.co)
2. Serán "Destinatarios de la Oferta" todos los Inversionistas del Fondo que estén inscritos en el libro de tenedores de las Unidades de Participación del Fondo, y sus causahabientes universales, (el "Libro de Inversionistas") con corte a las 00:00 horas al día previo de Inicio del Periodo de Recepción de Aceptaciones de la Readquisición (la "Fecha de Corte"). El Comité de Inversiones del Fondo celebrado el 27 de marzo de 2025 aprobó las condiciones de readquisición las Unidades de Participación del Fondo (la "Readquisición"), según consta en el Acta No. 42. El Libro de Inversionistas es administrado por el Depósito Centralizado de Valores de Colombia S.A. ("Deceval"). La Oferta se realizará en igualdad de términos y condiciones para todos los Destinatarios de la Oferta.
3. La Oferta será presentada a través de BTG Pactual S.A. Comisionista de Bolsa, en calidad de afiliada del MEC.

4. El "Monto Máximo de la Oferta" es de quince mil millones de pesos (\$15.000.000.000). El Monto Máximo de la Oferta corresponde al 1,20% del patrimonio del Fondo, con corte al 30 de marzo de 2025, por lo que no excede el diez por ciento (10%) de este, dando cumplimiento así a lo establecido en el numeral 6 del artículo del Decreto 2555 de 2010.
5. El "Precio de Readquisición" ofrecido por cada unidad de participación del Fondo se determinará mediante el mecanismo de construcción de libro de ofertas (el "Precio de Readquisición"), en virtud del cual los Inversionistas como Destinatarios de la Oferta indicarán el precio al que están dispuestos a vender las Unidades de Participación en las aceptaciones presentadas durante el Período de Recepción de Aceptaciones ("Aceptaciones").

Teniendo en cuenta el Precio Máximo de Readquisición y el Monto Máximo a Readquirir aprobados por el Comité de Inversión del Fondo, la comisión designada por el Comité de Inversiones del Fondo determinará el Precio de Readquisición, que deberá ser informado por la Sociedad Administradora a la bvc. El Precio de Readquisición será informado una vez terminado el Periodo de Recepción de Aceptaciones de la Readquisición, para efectos de llevar a cabo la adjudicación de las Aceptaciones presentadas por los Destinatarios de la Oferta. La bvc publicará los resultados de la adjudicación a través de los canales que dispone para esto.

El Precio Máximo de Readquisición aprobado por el Comité de Inversión es del 70%, calculado sobre NAV del Fondo del día anterior a la fecha de inicio del Período de Recepción de Aceptaciones de la Readquisición, sin perjuicio que la definición del Precio de Readquisición se realiza mediante construcción del libro de ofertas.

La modalidad de construcción del libro de ofertas, por medio de la cual se va a fijar el Precio de Readquisición, es un procedimiento reconocido

técnicamente en los términos del artículo 3.1.1.7.6 del Decreto 2555 de 2010. El Precio será pagado con recursos líquidos del Fondo, en cumplimiento de lo dispuesto en el Reglamento del Fondo y el Decreto 2555 de 2010, por intermedio del Afiliado al MEC representante de la Oferta y a través del mecanismo de liquidación y compensación señalado en el Instructivo Operativo publicado por la BVC.

- 6. Cantidad Mínima y Máxima de Unidades de Participación del Fondo a readquirir.** Teniendo en cuenta el Monto Máximo de la Oferta de Readquisición, cada Destinatario de la Oferta podrá vender hasta el 100% de sus unidades enteras en el Fondo ("Cantidad Máxima de Unidades de Participación") y mínimo 1 Unidad de Participación.

La Oferta de Readquisición se realizará por Unidades enteras de Participación Para efectos de lo anterior, el Destinatario Aceptante deberá presentar la Aceptación de la Opción de Venta en los términos establecidos en el Aviso de Oferta y conforme al procedimiento establecido en el Instructivo Operativo que expida la BVC para el efecto.

- 7. Aviso de Oferta.** El Aviso de Oferta será publicado por el Fondo el 9 de abril de 2025.
- 8. Período de Recepción de Aceptaciones de la Readquisición.** Los Destinatarios de la Oferta podrán presentar sus aceptaciones a la Oferta a partir del 23 de abril de 2025, y por un término de 3 (tres) días hábiles (el "Período de Recepción de Aceptaciones de la Readquisición"), es decir, hasta el 25 de abril de 2025. El horario en que se podrán presentar las aceptaciones es el siguiente:

- abril 23 y 24 de 2025: 8:00 a.m. a 4:00 p.m.
- abril 25 de 2025: 8:00 a.m. a 12:00 m

El Período de Recepción de Aceptaciones de la Readquisición podrá ser extendido por un plazo adicional máximo de dos (2) días hábiles contados a partir del último día del Período de Recepción de Aceptaciones de la

Readquisición, a discreción del Gestor Externo del Fondo, extensión que podrá realizarse hasta el último día del Período de Recepción de Aceptaciones de la Readquisición. En este caso, se deberá informar a los Destinatarios de la Oferta a través de los Mecanismos de Revelación de Información definidos en el Capítulo 11 del Reglamento del Fondo y en el Instructivo Operativo de la BVC.

Las aceptaciones de la Oferta no podrán estar sometidas a ninguna condición, y las mismas son de carácter irrevocable a partir del momento en que se presentan, por parte del Afiliado al MEC que corresponda, a la bvc, sin que haya lugar a su modificación, desistimiento o cesación de efectos (salvo por las excepciones previstas en el instructivo operativo que emita la bvc para el efecto), siempre y cuando no sean rechazadas por la bvc. La bvc podrá solicitar a los Destinatarios de la Oferta, a través del Afiliado al MEC, que verifiquen o corrijan la información presentada con la aceptación registrada en el Sistema puesto a disposición por bvc para la Readquisición, en los términos previstos en el Instructivo Operativo que publique para el efecto. Si al término del Período de Aceptaciones de la Readquisición, el Destinatario de la Oferta, a través del Afiliado al MEC, no ha atendido las correcciones o solicitudes presentadas por la bvc, se entenderá que éste ha desistido de su aceptación. El trámite oportuno de la aceptación en debida forma dentro del Período de Recepción de Aceptaciones de la Readquisición es responsabilidad exclusiva de los Destinatarios de la Oferta. Los gastos en que incurran los Destinatarios de la Oferta para la aceptación de la Oferta correrán por su cuenta. La contratación de un Afiliado al MEC podrá implicar el pago de una comisión a cargo del Destinatario de la Oferta por la ejecución de la operación de la venta de las acciones. La mencionada comisión está gravada con IVA del 19%.

## **9. Reglas para la Readquisición.**

Dentro del Período de Recepción de Aceptaciones de la Readquisición de las Unidades de Participación del Fondo, la BVC aplicará las siguientes reglas para la aprobación de Aceptaciones (las "Reglas de la Readquisición")

- (i) Cada Destinatario de la Oferta podrá enajenar sus Unidades de Participación enteras hasta la Cantidad Máxima de Unidades de

- Participación del Fondo, conforme lo establecido en el numeral 6 del presente Aviso de Oferta.
- (ii) A partir del Precio de Readquisición, la Sociedad Administradora del Fondo instruirá a la bvc realizar la adjudicación de las Unidades Readquiridas del Fondo.
  - (iii) La bvc informará los resultados de la adjudicación a través del boletín informativo que disponga para ello, de acuerdo con el procedimiento establecido en el numeral 5. Quedarán descartadas las Aceptaciones que hayan quedado registradas en el Libro de la Oferta y que estén por encima del Precio de Readquisición determinado por la comisión establecida en el numeral 5 anterior.
  - (iv) Las Aceptaciones que hayan quedado registradas en el Libro de Ofertas y que no superen el Precio de Readquisición, se entenderán automáticamente como aceptaciones irrevocables y, por lo tanto, como una aceptación válida a la Oferta. Sobre lo anterior, todas las órdenes que tengan un precio menor al Precio de Readquisición son adjudicadas en su totalidad y todas las ordenes que tengan un precio igual al Precio de Readquisición son adjudicadas a través del mecanismo uno a uno rondas completas. Adicionalmente, todas la ordenes adjudicadas son adjudicadas al Precio de Readquisición.
  - (v) Una vez la bvc y el Fondo hayan determinado el número de Unidades de Participación que cada Destinatario de la Oferta aceptó vender al Fondo, de acuerdo con la construcción del libro de ofertas y a lo indicado en los numerales anteriores, la bvc realizará el proceso de adjudicación dentro de los 5 días hábiles siguientes al vencimiento del Periodo de Recepción de Aceptaciones de la Readquisición. Los resultados de la Oferta serán informados a los Afiliados al MEC intervinientes en la operación mediante los procedimientos previstos por la bvc para tales efectos y de manera general mediante boletín informativo.
  - (vi) Para todos los efectos, se entenderá como fecha de aplicación efectiva de las Reglas de la Readquisición la fecha en la que la bvc entregue al mercado la información sobre la readquisición e informe los resultados de manera general mediante boletín informativo que publique la bvc para el efecto.

- (vii) Las Aceptaciones serán adjudicadas de acuerdo con los términos establecidos en el Instructivo Operativo publicado por la bvc para el efecto, teniendo en cuenta que la metodología de adjudicación es la Construcción del Libro de Ofertas bajo los términos establecidos en el presente numeral.
- (viii) El Fondo informará los resultados generales de la Oferta a través del mecanismo de información relevante establecido en la Sección 11.01 del Reglamento del Fondo.

**10. Compensación y Liquidación.** La liquidación y compensación de las operaciones se realizará a través del sistema de compensación y liquidación de la bvc, de conformidad con lo establecido en el Instructivo Operativo de la bvc. El Fondo pagará el Precio de Readquisición correspondiente a cada Destinatario de la Oferta, de acuerdo con los resultados publicados por la bvc, de contado, en pesos colombianos y por conducto de los Afiliados al MEC. El pago y la subsecuente liquidación se llevarán a cabo en el día hábil siguiente a la fecha en que la bvc haya informado los resultados de la Oferta mediante boletín informativo (la "Fecha de Pago"). El pago y la liquidación para cada uno de los Destinatarios de la Oferta se llevará a cabo siempre y cuando, para la Fecha de Pago, las Unidades de Participación objeto de cada Aceptación de la Oferta estén totalmente pagadas, liberadas de cualquier gravamen y limitación al derecho real de dominio. Si en la Fecha de Pago esto no es así, no se efectuará el pago y, en consecuencia, no se perfeccionará la operación de la readquisición de dichas Unidades de Participación. El Afiliado al MEC de los Destinatarios de la Oferta (i) serán responsables de verificar la validez y eficacia del título de cada Destinatario de la Oferta sobre las Unidades de Participación que ofrece en venta, (ii) deberán cumplir con la entrega de lo vendido en condiciones de ser transferido al Emisor libre de gravámenes, limitaciones al dominio, limitaciones al ejercicio de los derechos contenidos en el título y de cualquier demanda, medida cautelar o pleito pendiente que pueda afectar la propiedad o su libre negociabilidad y (iii) deberán entregar la cantidad total objeto de venta en idéntica forma, esto es, mediante entrega del total vendido por transferencia electrónica en Deceval.

## 11. CANALES DE INFORMACIÓN DEL PROCESO DE READQUISICIÓN:

La información correspondiente a la Oferta estará a disposición de los Destinatarios de la Oferta de manera física, y/o telefónica y/o electrónica en los siguientes lugares:

- **BTG Pactual S.A. Comisionista de Bolsa – Afiliado del MEC que presentará la Oferta**

Juliana Barrero Jaramillo  
[sh-ficbtgpactual@btgpactual.com](mailto:sh-ficbtgpactual@btgpactual.com)  
Contactos Operativo  
Mauricio Castañeda –  
Edwin.castaneda@btgpactual.com

- **BTG Pactual S.A. Comisionista de Bolsa – Sociedad Administradora del Fondo**

Maria Clara Ojalvo Rodríguez  
[sh-ficbtgpactual@btgpactual.com](mailto:sh-ficbtgpactual@btgpactual.com)

Carrera 43 A No 1 – 50, Torre 2, Piso 10. Medellín, Colombia  
(604) 448 4300

- **Bolsa de Valores de Colombia**

Página web: [www.bvc.com.co](http://www.bvc.com.co)  
(601) 313 9000 Opción 7  
Dirección Operaciones Especiales: [operacionesespeciales@nuamx.com](mailto:operacionesespeciales@nuamx.com)

- **Sociedad Administradora del Libro de Inversionistas – Depósito Centralizado de Valores de Colombia S.A.**

Depósito Centralizado de Valores S.A.  
Página web: [www.bvc.com.co](http://www.bvc.com.co)  
(601) 313 9000 Opción 5  
[servicioalcliente@bvc.com.co](mailto:servicioalcliente@bvc.com.co)

**AUTORIZACIONES DEL EMISOR:** El Comité de inversiones del Fondo autorizó la readquisición de las Unidades de Participación, delegó en el Gestor Externo y la Sociedad Administradora la aprobación del documento de Oferta para la readquisición de Unidades de Participación y autorizó a cualquiera de los representantes legales de la Sociedad Administradora del Fondo para celebrar todos los documentos y actos necesarios para implementar la Oferta, así como para su ejecución y desarrollo. Acta No. 42 del 27 de marzo de 2025

## ADVERTENCIAS

**LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO NACIONAL DE VALORES Y EMISORES DE LAS UNIDADES DE PARTICIACIÓN DEL FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIA VISUM RENTAS INMOBILIARIAS NO IMPLICA CALIFICACIÓN NI RESPONSABILIDAD ALGUNA POR PARTE DE LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA ACERCA DEL FONDO, NI SOBRE EL PRECIO, LA BONDAD O LA NEGOCIABILIDAD DEL VALOR, O DE LA RESPECTIVAREADQUISICIÓN DE LAS UNIDADES DE PARTICIPACIÓN DEL FONDO, NI SOBRE LA SOLVENCIA DEL FONDO.**

**LA REALIZACIÓN DE LA PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE READQUISICIÓN DE UNIDADES DE PARTICIPACIÓN EN LA BOLSA DE VALORES DE COLOMBIA S.A. NO IMPLICARÁN CALIFICACIÓN NI RESPONSABILIDAD ALGUNA POR PARTE DE LA BOLSA DE VALORES DE COLOMBIA S.A. ACERCA DEL FONDO, NI SOBRE EL PRECIO, LA BONDAD O LA NEGOCIABILIDAD DEL VALOR, NI SOBRE LA SOLVENCIA DEL FONDO.**



Sociedad Administradora del Fondo y representante de la Oferta ante el MEC



Gestor Externo del Fondo



Administrador del Sistema de Negociación MEC



Sociedad Administradora del Libro de Inversionistas