



Fondo de Pensiones Voluntarias BTG Pactual

Folleto Descriptivo Alternativa de Inversión Visum Rentas Inmobiliarias

1. Nombre de la Alternativa de Inversión: “VISUM Rentas Inmobiliarias” (en adelante, la “Alternativa”).

2. Tipo de Alternativa: Alternativa de Inversión Especial Cerrada. En consecuencia, la Sociedad Administradora no estará obligada a tramitar solicitudes de redención de los Partícipes antes del término de duración previsto para la misma.

3. Objetivo de inversión: Proporcionar a los Partícipes, mediante la inversión en el FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO “VISUM RENTAS INMOBILIARIAS” administrado por BTG Pactual S.A. Comisionista de Bolsa, entidad vinculada a la Sociedad Administradora y gestionado por BTG-Inverlink Capital S.A.S. (en adelante el “Fondo Inmobiliario”), un instrumento de inversión inmobiliaria de largo plazo, riesgo moderado y con vocación de generación de rentas periódicas.

4. Fecha de creación y duración: La fecha de creación de la Alternativa es el 6 de mayo de 2019 y tendrá una duración igual a la del Fondo Inmobiliario (31/12/3000). La Sociedad Administradora podrá suprimir la Alternativa en cualquier momento de conformidad con lo señalado en la Sección 3.03 del Reglamento.

5. Inversión mínima y máxima por Partícipe: La Alternativa tendrá una inversión mínima por Partícipe de diez millones de pesos (\$10.000.000). La Sociedad Administradora podrá modificar de tiempo en tiempo las condiciones de la inversión mínima por Partícipe mediante la actualización del presente Folleto Descriptivo. Dichas modificaciones aplicarán solo respecto de las nuevas solicitudes de Aporte que se reciban a partir del momento de la modificación.

6. Monto mínimo y máximo total de la Alternativa: No existen restricciones de monto total mínimo o máximo.

7. Permanencia mínima y preaviso de redención: Por tratarse de una Alternativa de Inversión Cerrada, la Sociedad Administradora no estará obligada bajo ninguna circunstancia a redimir parcial o totalmente la inversión de los Partícipes antes de la terminación de la misma. Los Partícipes, al vincularse a la Alternativa, expresamente manifiestan que comprenden y aceptan el riesgo de iliquidez que impone su naturaleza cerrada de largo plazo. Sin perjuicio de lo anterior, los Partícipes podrán hacer uso del siguiente mecanismo orientado a facilitar, más no a garantizar, su retiro anticipado de la Alternativa:

Retiro anticipado sin penalidad

Los Partícipes podrán solicitar a la Sociedad Administradora su retiro anticipado de la Alternativa sin penalidad. Para este fin, el Partícipe deberá comunicar formalmente a la Sociedad Administradora su intención de retiro anticipado bajo las condiciones de esta opción y el monto en dinero que desea redimir anticipadamente. Dicha comunicación deberá darse a través del medio y en las condiciones que determine la Sociedad Administradora para tal fin.

Funcionamiento del mecanismo de retiro anticipado

La Sociedad Administradora podrá hacer uso de las siguientes fuentes de liquidez con el objetivo de tramitar las intenciones de retiro anticipado de los Partícipes: Liquidez proveniente de nuevos Aportes a la Alternativa

La Sociedad Administradora, previa constitución de las reservas prudenciales de recursos líquidos a que haya lugar de acuerdo con su buen criterio profesional para cumplir con las obligaciones, compromisos, costos y gastos de la Alternativa, destinará los recursos líquidos obtenidos por uno o ambos mecanismos anteriormente señalados para tramitar las intenciones de retiro anticipado, con sujeción a los siguientes términos y condiciones:

- i. La Sociedad Administradora llevará un registro de todos los Partícipes que hayan manifestado su intención de retiro anticipado bajo este mecanismo de retiro anticipado sin penalidad.
- ii. Adicionalmente, el orden de prelación entre los Partícipes que se hayan acogido a este mecanismo de retiro anticipado sin penalidad seguirá la metodología FIFO (first in, first out). En consecuencia, la Sociedad Administradora dará prioridad para el retiro anticipado entre los Partícipes que se hayan acogido a este mecanismo de retiro anticipado sin penalidad de acuerdo con el orden en el tiempo de recepción de las intenciones de retiro anticipado.
- iii. Los Partícipes sólo podrán cancelar su intención de retiro anticipado en los términos que defina la Sociedad Administradora.
- iv. La Sociedad Administradora tendrá plena facultad para determinar el momento y/o la periodicidad con la que se materializarán los retiros anticipados a que haya lugar de acuerdo con lo aquí previsto.
- v. Los recursos producto de las redenciones anticipadas serán trasladados a la alternativa recaudadora de cada Partícipe.

8. Comisiones, planes de descuento aplicables:

Comisión sobre saldos administrados. La Alternativa cobrará una comisión sobre saldos administrados equivalente al 1.0% EA. Esta comisión se liquidará y causará diariamente, pero se pagará a la Sociedad Administradora mensualmente dentro de los treinta (30) días calendario del mes siguiente.

Comisión fija mínima. Los Partícipes estarán sujetos a la Comisión mínima fija prevista la Sección 8.02 (b) del Reglamento y en el Manual de Servicio, respectivamente.

Otras comisiones: Sin perjuicio de las comisiones mencionadas anteriormente, la Alternativa estará sujeta al pago de las siguientes comisiones a favor de BTG Pactual S.A. Comisionista de Bolsa, entidad vinculada a la Sociedad Administradora, en el Fondo Inmobiliario, en línea con lo señalado en su reglamento:

Comisión de Administración: 0.09% E.A. La sociedad administradora cobrará una comisión por el desarrollo de la actividad de administración del Fondo Inmobiliario sobre el valor total de los activos del Fondo Inmobiliario.

Esta comisión se liquidará y causará diariamente y se cancelará mensualmente a la sociedad administradora del fondo Inmobiliario.

Comisión de gestión: 1.70% E.A. El valor de la comisión de gestión diaria será calculado mediante la siguiente fórmula:

$$VCGD = VF_{t-1} * [(1 + 1.70\%)^{\frac{1}{365}} - 1]$$

Donde,

VCGD = valor de la Comisión de Gestión diaria.

VF t-1 = Valor patrimonial del Fondo en t-1 (Valor de cierre del Fondo del día anterior).

La Alternativa obtendrá un descuento en la comisión de gestión de acuerdo con el valor de las unidades de participación en el Fondo Inmobiliario de que sean titulares. El descuento aplicable a cada inversionista se determinará de acuerdo con la siguiente tabla:

Valor Unidades de Participación (SMLMV)			Comisión de Gestión E.A.
Mínimo	Máximo	%Descuento	
0	64,000	0.0%	1.70%
64,001	128,000	5.9%	1.60%
128,001	256,000	11.8%	1.50%
256,001	512,000	17.6%	1.40%
512,001	768,000	23.5%	1.30%
Más de 768,000 SMLMV		29.4%	1.20%

SMLMV: Salarios mínimos legales mensuales vigentes

Esta comisión se liquidará y causará diariamente, pero se pagará al gestor externo del Fondo Inmobiliario con una periodicidad mensual.

Comisión de estructuración: 0.075% anual. El gestor externo del Fondo Inmobiliario percibirá una comisión por su labor de estructuración continua y permanente de los negocios y transacciones para el Fondo Inmobiliario. Dicha comisión estará sujeta a las siguientes condiciones:

- I. Será un gasto a cargo del Fondo Inmobiliario
- II. Se calculará siempre sobre el valor inicial del Aporte de cada inversionista al Fondo Inmobiliario. En consecuencia, los Compromisos de Capital por sí mismos no generan cobro de Comisión de Estructuración hasta tanto se materialicen efectivamente los aportes al Fondo Inmobiliario producto de los Llamados de Capital.

III. No se cobrará comisión de estructuración sobre los aportes en especie que reciba el Fondo Inmobiliario.

IV. Se causará diariamente durante un periodo de veinte (20) años contados a partir de la fecha de realización de cada aporte del inversionista del Fondo Inmobiliario. En caso de que el término restante de duración del Fondo Inmobiliario en la fecha de realización del aporte del inversionista del fondo inmobiliario sea inferior a dicho periodo, la comisión se causará durante el término de tiempo remanente del Fondo Inmobiliario.

V. El monto total de la comisión de estructuración correspondiente a la totalidad de los días calendario que componen el periodo señalado en el numeral (IV) anterior se pagará de forma anticipada al gestor externo del fondo inmobiliario dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha de realización del aporte del inversionista del fondo inmobiliario, salvo que el gestor externo del fondo inmobiliario disponga un plazo mayor no superior a noventa (90) días calendario posteriores a dicha fecha.

VI. El valor de la comisión de estructuración que se causará diariamente en el Fondo Inmobiliario respecto de cada aporte recibido por el mismo y aun sujeto a cálculo de comisión de estructuración de acuerdo con el término establecido numeral (IV) anterior, será calculado de la siguiente forma:

$$VCED \text{ Aporte } i = VI \text{ Aporte } i * (0.075\%) * \frac{1}{365}$$

Donde,

VCED Aporte i: es el valor de la Comisión de Estructuración diaria causada respecto del Aporte i

VI Aporte i: es el valor inicial del Aporte i

VII. El valor total de las comisiones de estructuración causado diariamente en el Fondo Inmobiliario será la sumatoria de las comisiones de estructuración diarias imputables a los aportes recibidos por el Fondo Inmobiliario aun sujetos al cálculo de comisión de estructuración de acuerdo con el término establecido en numeral (IV) anterior.

9. Traslados, retiros y cancelaciones: Por tratarse de una Alternativa Cerrada, la Sociedad Administradora no estará obligada a tramitar solicitudes de redención de los Partícipes antes del término de duración previsto para la misma. Lo anterior sin perjuicio de las posibilidades previstas en el Numeral 7. Los Partícipes deberán sujetarse a las condiciones operativas de traslado, retiro y/o cancelación previstas en el Manual de Servicio para la Alternativa.

10. Rentabilidad: Las obligaciones de la Sociedad Administradora son de medio y no de resultado. Ni el Fondo, ni la Sociedad Administradora, ni el Fondo Inmobiliario podrán garantizar un rendimiento mínimo o la devolución total del capital. El desempeño de la Alternativa dependerá exclusivamente del comportamiento del Fondo Inmobiliario y demás activos subyacentes, los cuales se encuentran expuestos a los diversos riesgos descritos en el presente Folleto Descriptivo, en el Reglamento y en el reglamento del Fondo Inmobiliario. La Sociedad Administradora estará obligada a proveer este último documento a solicitud de los Partícipes.

11. Perfil de riesgo: La Alternativa tendrá un perfil de riesgo moderado dada la naturaleza de los activos subyacentes del Fondo Inmobiliario. El perfil de riesgo puede variar de tiempo en tiempo de acuerdo con el nivel de endeudamiento del Fondo Inmobiliario. La capacidad de la Alternativa para preservar el capital invertido se considera moderada. En consecuencia, los Partícipes siempre estarán expuestos a la posibilidad de pérdidas materiales sobre el capital invertido, en especial, durante horizontes cortos de tiempo, derivadas de cambios adversos en los precios o valoración de los activos del Fondo Inmobiliario.

El Partícipe objetivo de la Alternativa deberá tener un horizonte de inversión de largo plazo dado su prolongado término de duración, la naturaleza de los activos del Fondo Inmobiliario y las restricciones impuestas por la liquidez de la inversión.

12. Política de inversión: **Activos Admisibles Objetivo:**

La Alternativa tiene como propósito exclusivo invertir en el FONDO INMOBILIARIO. En consecuencia, la Alternativa podrá invertir hasta el ciento por ciento (100%) de sus recursos en dicho Fondo Inmobiliario, incluyendo la adquisición de unidades de participación del mismo en el mercado secundario, de acuerdo con el buen criterio profesional de la Sociedad Administradora. Lo anterior sin perjuicio de las operaciones para la administración de liquidez previstas en el presente numeral.

Límites y prohibiciones: La Alternativa estará sujeta al cumplimiento de los límites y prohibiciones generales del Fondo previstos en la Sección 3.06 del Reglamento.

Operaciones para la administración de liquidez: La Sociedad Administradora podrá realizar los siguientes tipos de operaciones e inversiones en desarrollo de la administración de liquidez de la Alternativa:

- a)** Operaciones de reporto, simultáneas y transferencia temporal de valores, incluyendo operaciones repo sobre acciones. Solo podrán realizarse sobre valores aprobados por la Sociedad Administradora para en respectivo tipo de operación.
- b)** Fondos de inversión colectiva abiertos, incluyendo los fondos del mercado monetario, que cuenten con una calificación mínima local de AA+ o equivalente y cuyo perfil de riesgo y política de inversión, de acuerdo con el buen criterio profesional de la Sociedad Administradora, cumplan con el objetivo de servir como instrumento conservador para la administración de liquidez
- c)** Fondos de inversión colectiva del mercado monetario con una calificación mínima local de AA+ o equivalente, administrados por BTG Pactual S.A. Sociedad Comisionista de Bolsa, entidad vinculada a la Sociedad Administradora, cuyo objetivo y política de inversión sean sustancialmente consistentes con el objetivo de inversión de la Alternativa, de acuerdo con el buen criterio profesional de la Sociedad Administradora. Se aclara que la inversión de la Alternativa en dichos FICs se realizará en una clase de inversionista en la cual no haya cobro de comisión de administración por parte de la sociedad administradora del FIC
- d)** Depósitos a la vista en establecimientos de crédito nacionales o en bancos del exterior.

13. Riesgos: La Alternativa está expuesta a los Riesgos de Mercado, Crédito, Liquidez y Operacional señalados en la Sección 3.05 del Reglamento. Adicionalmente, la Alternativa está expuesta a los riesgos descritos a continuación.

Riesgos asociados al Fondo Inmobiliario: Dado el propósito exclusivo de inversión de la Alternativa, la misma estará expuesta a todos los riesgos del Fondo Inmobiliario:

(a) Riesgo de mercado: Se refiere a cambios adversos en los precios de mercado y/o en la valoración/avalúos de los activos inmobiliarios que componen el portafolio del Fondo Inmobiliario, que pudiesen ocasionar rendimientos negativos y/o pérdidas de capital para los Partícipes. También a cambios adversos en el valor de mercado de las tasas o precios de arrendamiento que impidan al Fondo Inmobiliario renovar los contratos de arrendamiento en condiciones similares a las originales.

(b) Riesgo de crédito: Se refiere al riesgo de incumplimiento de las condiciones contractuales pactadas en los contratos de arrendamiento y demás contratos de explotación de activos que sean propiedad del Fondo Inmobiliario.

(c) Riesgo de liquidez o desinversión: Se refiere a los efectos adversos que podrían generarse por la imposibilidad o dificultad para liquidar una inversión en condiciones razonables de mercado en el momento requerido. Este riesgo se materializa en una mayor espera para enajenar el activo y/o en unas condiciones de precio de venta poco atractivas.

(d) Riesgo de concentración: Se refiere a la posibilidad de incurrir en pérdidas superiores a las que se incurriría en un portafolio bien diversificado debido a la excesiva concentración del portafolio del Fondo Inmobiliario en un activo inmobiliario y/o arrendatario específico.

(e) Riesgo de tasa de interés: Se refiere al impacto negativo que podrían causar cambios en las tasas de interés de mercado sobre el precio de mercado y/o valoración de los activos del portafolio del Fondo Inmobiliario.

(f) Riesgo cambiario: El Fondo Inmobiliario estará denominado en Pesos. Por lo tanto, la posibilidad de suscribir contratos de explotación denominados o indexados en otras monedas o de obtener endeudamiento en otras monedas crea exposición al riesgo cambiario

(g) Riesgo de contraparte: Se refiere al riesgo de incumplimiento de los términos contractuales acordados con las contrapartes del Fondo Inmobiliario, independientemente de la naturaleza o tipo de contrato y a los efectos adversos que se deriven para el Fondo Inmobiliario de dicho incumplimiento.

(h) Riesgo de vacancia: Se refiere a la imposibilidad de explotar comercialmente un activo del Fondo Inmobiliario.

(i) Deterioro de los activos: Se refiere a la posibilidad de que los inmuebles del Fondo Inmobiliario deban ser sometidos a reparaciones, adecuaciones y/o mantenimientos como consecuencia de su uso normal en un monto superior al originalmente estimado. Dicho riesgo también incluye la posibilidad de incurrir en erogaciones materiales resultantes de la ocurrencia de eventos extraordinarios no cubiertos por las pólizas de seguro o del pago de deducibles por reclamaciones.

(j) Riesgo normativo y jurídico: Se refiere a cambios no anticipados en la normatividad y en el ordenamiento jurídico o en la interpretación de éstos, que afecten negativamente el valor de los activos inmobiliarios y/o contratos del Fondo Inmobiliario.

(k) Riesgos asegurables: Se refiere al efecto adverso que podría causar sobre los activos del portafolio del Fondo Inmobiliario la ocurrencia de eventos extraordinarios no anticipados tales como incendios, terremotos, inundaciones, desastres naturales y similares, o la ocurrencia de actos malintencionados o actos asociados al terrorismo

(l) Riesgo de construcción: Se refiere al riesgo de que el valor real de inversión en la construcción de un bien inmueble supere el monto inicialmente estimado y/o a que el tiempo de construcción sea superior al estimado, afectando así la rentabilidad de la inversión

(m) Riesgos de desarrollo: Se refiere a todos los riesgos involucrados en el desarrollo de un activo del Fondo Inmobiliario hasta tanto éste ha sido estabilizado, incluidos los riesgos de construcción, de permisos y licenciamiento, retrasos y demoras, de vacancia, entre otros, afectando negativamente la rentabilidad de la inversión

(n) Riesgo de ejecución de transacciones: El Fondo Inmobiliario suscribirá contratos de compraventa y otros contratos dentro del proceso de ejecución de. El incumplimiento en el pago de compromisos de capital por parte de inversionistas y/o la imposibilidad para obtener créditos, préstamos y/o recursos de otros inversionistas podrían exponer al Fondo Inmobiliario al pago de multas y penalizaciones, a la pérdida de gastos no reembolsables, a la pérdida de garantías otorgadas o a demandas por perjuicios asociadas al incumplimiento de dichos contratos.

(o) Riesgo de calidad del activo: Se refiere al riesgo de que la calidad del activo inmobiliario del Fondo Inmobiliario no sea la esperada, bien sea por problemas estructurales y de ingeniería, legales o contractuales, de permisos y licencias, entre otros.

(p) Riesgo de legítima posesión: Se refiere al riesgo de que un tercero dispute la legítima posesión de un activo que haya adquirido o se haya comprometido a adquirir el Fondo Inmobiliario. También se refiere al riesgo de extinción de dominio de bienes del Fondo Inmobiliario por parte del Estado en virtud de procesos relacionados con el lavado de activos o financiación del terrorismo.

Otros Riesgos: adicionalmente, la Alternativa estará expuesta a los siguientes riesgos:

(a) Riesgo de liquidez del Partícipe: La naturaleza cerrada de la Alternativa implica que la Sociedad Administradora no estará obligada bajo ninguna circunstancia a redimir parcial o totalmente la inversión de los Partícipes antes de la terminación de la misma. Lo anterior sin perjuicio de las posibilidades de redención anticipadas previstas en el Numeral 7, las cuales no obligan o comprometen de forma alguna a la Sociedad Administradora. La Sociedad Administradora no podrá garantizar la disponibilidad de recursos líquidos provenientes de nuevos Aportes. Tampoco podrá garantizar la existencia de compradores interesados en el momento en que la Alternativa desee vender en el mercado secundario unidades de participación en el Fondo Inmobiliario, ni la existencia de condiciones atractivas de venta en el mismo. Cada Partícipe, al vincularse a la Alternativa, manifiesta que entiende y acepta este riesgo de liquidez.

(b) Riesgo de contraparte: Se refiere al riesgo de incumplimiento de los términos contractuales acordados con las contrapartes. Se puede presentar en el ejercicio de operaciones sobre derivados financieros, operaciones de reporto, simultáneas y transferencia temporal de valores, entre otros.

(c) Riesgo asociado a la concentración en el Fondo Inmobiliario:

La elevada concentración de la Alternativa en el Fondo Inmobiliario implica, además de los riesgos inherentes a los activos subyacentes de dicho Fondo Inmobiliario, la exposición a todos los otros riesgos asociados a éste y su sociedad administradora, tales como el riesgo operacional, fiduciario, de lavado de activos y financiación del terrorismo, liquidez, entre otros. Este riesgo será mitigado mediante una cuidadosa evaluación y “due diligence” del Fondo Inmobiliario.

(d) Riesgo asociado a la inversión en vehículos de inversión colectiva para la administración de liquidez: La posibilidad de invertir en estos vehículos implica, además de los riesgos inherentes a los activos subyacentes, la exposición a todos los otros riesgos asociados a éstos, sus administradores, gestores y/o custodios, tales como el riesgo operacional, liquidez, entre otros. Este riesgo será mitigado mediante una cuidadosa evaluación y “due diligence” de los administradores y/o gestores de dichos vehículos.

De manera previa a la vinculación a la Alternativa cada Partícipe deberá manifestar por un medio verificable que conoce las condiciones y riesgos asociados a la misma, en los términos señalados por la Sociedad Administradora.

14. Requisitos de las recomposiciones: No existen requisitos particulares para la recomposición.


15. Disponibilidad para nuevos Aportes: La Sociedad Administradora mantendrá actualizado en el Manual de Servicio y/o en el sitio web www.btgpactual.com.co el listado de Alternativas de Inversión disponibles para nuevos Aportes de los Partícipes.

16. Condiciones de apertura, cierre y reapertura: Será potestad de la Sociedad Administradora determinar la disponibilidad de la Alternativa para la recepción de nuevos Aportes. La misma estará disponible para recibir nuevos Aportes siempre que esté publicada en el listado de Alternativas de Inversión disponibles señalado en el Numeral 16 anterior.

17. Disponibilidad de la Alternativa para los Planes de Pensiones, sus Partícipes y Patrocinadores: La Alternativa estará disponible inicialmente exclusivamente en el Plan Individual Abierto. Lo anterior sin perjuicio de que la Sociedad Administradora pueda extender su disponibilidad a uno o más Planes Institucionales Empresariales.

18. Cesión de derechos de participación: No aplica.

19. Distribución de flujo de caja: La Sociedad Administradora, de acuerdo con las distribuciones de flujo de caja recibidas el Fondo Inmobiliario, podrá decretar autónomamente distribuciones de recursos a los Partícipes. Dichas distribuciones serán consideradas retiros parciales de la Alternativa y serán acreditadas en la Alternativa Recaudadora de cada Partícipe. Dichas distribuciones serán realizadas entre los Partícipes a prorrata de su participación dentro de la Alternativa. La Sociedad Administradora bajo ninguna circunstancia podrá decretar distribuciones dirigidas a uno o más Partícipes en particular.



20. Aportes en Activos Admisibles: La Sociedad Administradora podrá habilitar de tiempo en tiempo la posibilidad de realizar Aportes en unidades de participación del Fondo Inmobiliario a la Alternativa. La Sociedad Administradora determinará el procedimiento y condiciones aplicables para tal fin.

Los términos con mayúscula inicial utilizados en el presente Folleto Descriptivo de la Alternativa que no se encuentren definidos, tendrán el significado que a dicho término haya sido asignado en el reglamento del FONDO DE PENSIONES VOLUNTARIAS BTG Pactual.