

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO RENTA +
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2025

(Expresadas en millones de pesos)

NOTA 1 - ENTIDAD REPORTANTE

El Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Renta + administrado por la Fiduciaria de Occidente S.A. (en adelante la Sociedad Fiduciaria) y por el gestor externo Nexus Capital Partners S.A.S., es de naturaleza cerrada, el objetivo del Fondo es obtener rentas periódicas derivadas de la explotación de los Activos Inmobiliarios, en un horizonte de inversión de largo plazo mediante la inversión de los recursos de los Inversionistas en los activos definidos en la cláusula 3.2 del reglamento; sólo permite que los Inversionistas rediman su participación al vencimiento del término de duración del Fondo o por la liquidación del mismo, de conformidad con la cláusula 5.9 rendiciones parciales y anticipadas. El Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Renta + está integrado por recursos recibidos de constituyentes, como lo establece el Decreto 1242 de 2013 del Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

Para el desarrollo del objetivo de inversión del Fondo, se podrá invertir en cualquiera de los siguientes Activos Inmobiliarios:

1. Bienes Inmuebles para vivienda, bodegas, parques o centros logísticos, oficinas, locales comerciales, industria, instituciones educativas, entidades prestadoras de salud, hotelería y cualquier tipo de uso comercial o social, ubicados en Colombia.
2. Otros inmuebles, aun cuando no se tenga definida su destinación o uso.
3. Títulos emitidos en procesos de titularización hipotecaria o inmobiliaria.
4. Derechos fiduciarios de patrimonios autónomos que inviertan directa o indirectamente en bienes inmuebles.
5. Acciones o cuotas de interés social emitidas por compañías nacionales o extranjeras cuyo objeto exclusivo sea la inversión en bienes inmuebles, siempre y cuando el Fondo inversionista tenga la calidad de accionista o socio único o mayoritario de la compañía receptora de la inversión, salvo que ésta se encuentre listada en una bolsa de valores autorizada o reconocida por la Superintendencia Financiera de Colombia, en cuyo caso la participación podrá ser minoritaria.

Adicionalmente, los recursos del Fondo serán invertidos en cualquier otro valor que autorice expresamente el Reglamento, conforme lo establecido por la normativa aplicable. En este sentido, se hace necesario establecer que para ello se modificará el Reglamento conforme lo establece el Decreto 2555.

El perfil general de riesgo del Fondo de Inversión Colectiva es moderado, conformé a los activos aceptables para invertir, así como los riesgos identificados en el numeral 3.14 del Reglamento y los factores de riesgo asociados a los mismos.

Mediante Oficio No.2020249411 del 15 octubre de 2020, expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia autorizó a la Sociedad Fiduciaria de Occidente S.A. la administración de la Cartera Colectiva Inmobiliario Renta +.

El 15 de diciembre de 2014, Fiduciaria de Occidente S.A. ajusta sus Carteras Colectivas de acuerdo con el Decreto 1242,1243 y 1498 de 2013, dentro de los cambios presentados se tiene la eliminación de la figura del Contralor Normativo, modificación de la denominación del producto de Carteras Colectivas a Fondos de Inversión Colectiva - FIC y la selección del custodio de valores (Cititrust Colombia S.A.), debido a que la actividad de custodia de los valores que conforman el portafolio del Fondo debía ser delegada en una firma independiente.

Las Unidades de Participación en el Fondo se constituirán a medida que el Inversionista realice el desembolso o transfiera sus Aportes.

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO RENTA +
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.
Notas a los Estados Financieros**

El Fondo tendrá cuatro (4) tipos de Unidades de Participación las cuales describen se la siguiente forma:

Tipo A: Este tipo de participación corresponderá a los inversionistas que mantengan un saldo en el Fondo igual o inferior a cinco mil salarios mínimos mensuales legales vigentes (5.000 smmlv).

Tipo B: Este tipo de participación corresponderá a los inversionistas que mantengan un saldo en el Fondo igual o inferior a treinta mil salarios mínimos mensuales legales vigentes (30.000 smmlv) pero superior a cinco mil salarios mínimos mensuales legales vigentes (5.000 smmlv).

Tipo C: Este tipo de participación corresponderá a los inversionistas que mantengan un saldo en el Fondo igual o inferior a ochenta y cinco mil salarios mínimos mensuales legales vigentes (85.000 smmlv) pero superior a treinta mil salarios mínimos mensuales legales vigentes (30.000 smmlv).

Tipo D: Este tipo de participación corresponderá a los inversionistas que mantengan un saldo en el Fondo superior a ochenta y cinco mil salarios mínimos mensuales legales vigentes (85.000 smmlv).

Por la administración del Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Renta +, la Sociedad Fiduciaria y el gestor externo cobrarán una comisión de administración y de gestión mensual que se establecerá en función de las rentas provenientes de la explotación comercial de los Activos Inmobiliarios, que se determinará de conformidad con lo previsto en el siguiente cuadro:

Tipo de participación	Porcentaje de comisión mensual
Tipo A	20% sobre las rentas
Tipo B	17% sobre las rentas
Tipo C	13,5% sobre las rentas
Tipo D	10,5% sobre las rentas

En todo caso la comisión mínima anual por administración y gestión no podrá ser inferior al 0,5% sobre el valor de los activos y no podrá ser superior a los porcentajes relacionados en el siguiente cuadro:

Tipo de participación	Porcentaje de comisión mensual
Tipo A	1,9% sobre el valor de los activos
Tipo B	1,6% sobre el valor de los activos
Tipo C	1,3% sobre el valor de los activos
Tipo D	1% sobre el valor de los activos

La Sociedad Fiduciaria no garantiza a los inversionistas un rendimiento determinado, ya que las obligaciones que asume son de medio y no de resultado; sin embargo, deberá procurar obtener el máximo rendimiento de los recursos recibidos en administración y responderá por su gestión ante los inversionistas hasta por la culpa leve.

El Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Renta + tendrá una duración igual al de la Sociedad Fiduciaria y en todo caso hasta el año 2119. Este término se podrá prorrogar, previa decisión de la Junta Directiva de la Sociedad Fiduciaria. El término de duración de la Sociedad Fiduciaria se da a conocer a través del prospecto de inversión.

El Fondo de Inversión por ser de naturaleza cerrada y por recomendación del Gestor Externo, podrán redimir parcial y anticipadamente las participaciones, en los siguientes eventos:

1. Por ventas anticipadas o redenciones y amortizaciones de activos ilíquidos.
2. De manera periódica, el mayor valor de los Aportes de los inversionistas de conformidad con el valor inicial de los mismos o los rendimientos de los activos del Fondo.

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO RENTA +
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.
Notas a los Estados Financieros**

3. Cuando se trate de ingresos esporádicos del Fondo, tales como, pero sin limitarse a ingresos por pago de multas a favor del Fondo, comisiones, premios, devoluciones, reembolsos o descuentos, y en general, cualquier otro ingreso que reciba el Fondo.

El Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Renta + tendrá como sede el mismo lugar donde funcionen las oficinas principales de la Sociedad Fiduciaria que en la actualidad se encuentran en la Carrera 13 No. 26 A-47, Piso 9 de la ciudad de Bogotá.

Con constancia en el acta número 381 de la junta directiva celebrada el 29 de septiembre de 2020 se aprueba el reglamento, el cual inicia operaciones el 28 de diciembre de 2020, el Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Renta + lleva su propia contabilidad, independiente de la contabilidad de la Sociedad Fiduciaria y de la de otros negocios por ella administrados, de acuerdo con las reglas que sobre el particular establezca la Superintendencia Financiera de Colombia.

La junta directiva de la sociedad Fiduciaria en sesión del 26 de enero de 2021, aprueba la modificación de las siguientes cláusulas del reglamento; Se modifica la cláusula 4.5.2. Principios de actuación para la prevención de conflictos de interés con el fin de permitir que el Gestor Externo invierta hasta el 15% del valor del Fondo y mantenga la inversión por al menos 1 año; Se modifica la cláusula 9.1 Políticas generales de distribución, para aclarar que el distribuidor especializado agrupará en cuentas ómnibus uno o más inversionistas con el fin de que este actúe a nombre propio y por cuenta de ellos, constituyéndose como un único inversionista del Fondo.

Mediante acta No. 399 del 22 de febrero de 2022 aprobada por la Junta Directiva, se adiciona al reglamento del Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Renta + la aclaración relacionada con los activos admisibles para invertir en el FIC. "Los activos aceptables para invertir del Fondo, son los que se encuentran relacionados en la cláusula 3.2 Activos Inmobiliarios, así como los contemplados en los numerales 2 y 3 de la cláusula 3.4 Liquidez del Fondo".

Mediante acta No. 408 del 28 de septiembre de 2022 aprobada por la Junta Directiva, se modifica el reglamento del Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Renta +, correspondiente a la actividad de asesoría, donde el fondo es perfilado como un producto complejo, por lo tanto, se debe realizar un análisis de conveniencia al inversionista y suministrar una recomendación profesional para la distribución o vinculación al fondo.

Mediante acta No. 433 del 28 de agosto de 2024, la junta directiva aprobó las siguientes modificaciones:

La Sociedad Administradora de los Fondos deberá mantener a disposición de los inversionistas el extracto de cuenta en su página web.

Se modifica la forma de comunicar las causales de liquidación del fondo a los inversionistas. En lugar de hacerlo a través de la página web de la sociedad, ahora se les notificará mediante una comunicación electrónica dirigida a la dirección de contacto registrada por el inversionista al momento de su vinculación o en actualizaciones posteriores.

Se establece los medios a través de los cuales se comunicará el informe de finalización de actividades, en el marco del proceso de liquidación de los Fondos.

Se definen los medios de comunicación que se utilizarán para convocar a la Asamblea de Inversionistas y para realizar consultas universales.

Se modifican las reglas de distribución de los Fondos, con el fin de ampliar los mecanismos de comercialización conforme lo actualmente autorizado por la normativa aplicable.

Se define para el Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Renta + el límite de concentración por inversionista del 60%.

Mediante acta No 436 del 27 de noviembre de 2024, la Junta Directiva se aprobó la modificación al Reglamento del fondo, ajustándolo a lo dispuesto en la Circular Externa 005 del 2024 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, ajustando los textos de la siguiente manera:

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO RENTA +
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.
Notas a los Estados Financieros**

1. Se incluye en la sección correspondiente a la “Política de Inversión” de cada Fondo:

Se aclara que el Fondo no tiene una denominación relacionada con algún asunto Ambiental, Social o de Gobernanza (“ASG”). No realiza inversiones que tengan como objetivo generar un efecto positivo en algún aspecto ASG y, en ese sentido, no utilizará los asuntos ASG en su comercialización. De acuerdo con lo anterior, el Fondo no se entenderá como un producto “verde”, “sostenible” o similar.”

2. Se adiciona la siguiente sección sobre la consideración de los factores ASG en la toma de decisiones de inversión a los reglamentos de los Fondos:

El Fondo no tiene objetivos ASG, de acuerdo con lo indicado en la sección correspondiente al Objeto del Fondo, la Sociedad Administradora considera los factores ASG en su proceso de toma de decisiones de inversión teniendo en cuenta los cupos aprobados por el Comité de Riesgos por instrumento/emisor, los cuales incorporan en su metodología los factores de riesgo ASG. La metodología específica definida para los anteriores efectos podrá cambiar periódicamente y se mantendrá a disposición del inversionista para su conocimiento.

3. En la sección correspondiente a los riesgos de los Fondos se incluye el siguiente numeral respecto de los Riesgos ASG:

El Fondo se ve expuesto a riesgos ASG por las inversiones que pueda llegar a mantener, esto por las actividades económicas propias de los emisores, las cuales pueden presentar diferentes exposiciones a riesgos ambientales, de transición y/o a riesgos físicos. Adicionalmente, un inadecuado gobierno corporativo o actividades de los emisores con impacto negativo en la sociedad pueden traducirse en riesgos y/o impactos reputacionales, sanciones y/o multas, aspectos que considerados en su conjunto pueden impactar el desempeño y situación financiera de los mismos, afectando las inversiones que conforman el portafolio de inversión del Fondo de Inversión Colectiva.

4. En la sección de riesgos ASG creada para los reglamentos de cada Fondo se establecen las políticas respecto de la identificación, medición, monitoreo, mitigación y gestión de esta tipología de riesgo:

Identificación de Riesgos ASG:

La identificación de riesgos ambientales partirá de la evaluación de la taxonomía adoptada por la Sociedad Administradora, para determinar aquellas actividades que puedan tener mayor impacto sobre el medio ambiente.

Medición de Riesgos ASG:

Las variables ASG identificadas serán incorporadas en los puntajes de crédito definidos en el Manual de Crédito de la Sociedad Administradora, a partir de los cuales se proponen los cupos de inversión al comité de riesgo para los instrumentos admisibles por política de Inversión para el Fondo.

Monitoreo de Riesgos ASG:

El monitoreo de Riesgos ASG se realizará con la misma frecuencia, mínimo anual, en que se actualicen los cupos de inversión para los diferentes instrumentos que conforman el portafolio de inversión, salvo que por circunstancias especiales y/o sobrevinientes se identifique oportuno reevaluar la exposición para un emisor y/o inversión en particular.

Mitigación de Riesgos ASG:

La mitigación de riesgos ASG se realizará mediante la definición de cupos de inversión para los diferentes instrumentos que conforman el portafolio de inversión.

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO RENTA +
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.
Notas a los Estados Financieros**

Gestión de Riesgos ASG:

Los riesgos ASG se incorporarán dentro de la gestión de riesgos financieros de la Sociedad Administradora.

Esta modificación al Reglamento del Fondo entró en vigencia a partir del 10 de enero de 2025 y no implica afectación de los derechos económicos de los inversionistas que dé lugar al ejercicio del derecho de retiro.

NOTA 2 - BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 Marco Técnico Normativo

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia (NCIF) establecidas en la Ley 1314 de 2009, reglamentadas por el Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015, modificado por los Decretos 2496 de 2015, 2131 de 2016, 2170 de 2017, 2483 de 2018, 2270 de 2019, 1432 de 2020, 938 de 2021, 1611 de 2022 y 1271 de 2024. Las NCIF aplicables en 2025 se basan en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), junto con sus interpretaciones, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board - IASB, por sus siglas en inglés).

El Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Renta + aplica a los presentes estados financieros la siguiente excepción contemplada en Título 4 Regímenes especiales del Capítulo 1 del Decreto 2420 de 2015:

La NIC 39 y la NIIF 9, respecto de la clasificación y la valoración de las inversiones, para estos casos continúa aplicando lo requerido en la Circular Básica Contable y Financiera de la Superintendencia Financiera de Colombia (SFC).

Para efectos legales en Colombia, los estados financieros principales son los estados financieros individuales.

2.2 Bases de medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico con excepción de las siguientes partidas importantes incluidas en el estado de situación financiera:

- Los instrumentos financieros son medidos al valor razonable y propiedades de inversión.

2.3 Moneda funcional y de presentación

Las partidas incluidas en los estados financieros del Fondo se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera el Fondo (pesos colombianos). Toda la información es presentada en millones de pesos y han sido presentados a la unidad más cercana; excepto cuando se indica de otra manera.

2.4. Uso de estimaciones y juicios contables en la aplicación de las políticas contables

La preparación de los estados financieros de conformidad con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera Aceptados en Colombia requiere que la Fiduciaria realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en que la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado.

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO RENTA +
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.
Notas a los Estados Financieros**

Los juicios que tienen los efectos más importantes en los montos reconocidos en los estados financieros incluyen los siguientes:

Negocio en marcha

La gerencia prepara los estados financieros del Fondo de Inversión Colectiva sobre la base de un negocio en marcha. En la realización de este juicio la gerencia considera la posición financiera actual del Fondo, sus intenciones actuales, el resultado de las operaciones y el acceso a los recursos financieros en el mercado financiero y analiza el impacto de tales factores en las operaciones futuras del Fondo. A la fecha de este informe no tenemos conocimiento de ninguna situación que nos haga creer que el Fondo de Inversión Colectiva no tenga la habilidad para continuar como negocio en marcha durante el año 2026.

Valor Razonable de los Derechos Fiduciarios y Propiedades de Inversión

En la aplicación de las políticas contables del Fondo se realizaron juicios y estimaciones significativas, que tienen efecto sobre los importes reconocidos en los presentes estados financieros, sobre información del valor razonable de las inversiones en derechos fiduciarios y propiedades de inversión que fueron valuados usando asunciones basadas en datos no observables para la valoración de proyectos inmobiliarios y/o inmuebles registrados por medio de derechos fiduciarios y valoración de inmuebles basados en datos del sector inmobiliario para las propiedades de inversión.

NOTA 3 - POLÍTICAS CONTABLES MATERIALES

Las políticas contables han sido aplicadas consistentemente en la preparación de los estados financieros, de acuerdo con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia (NCIF), a menos que se indique lo contrario.

3.1 Efectivo

El efectivo incluye el disponible que se mantiene con una disponibilidad inmediata, tales como saldos en entidades financieras, están sujetos a riesgo poco significativo de cambios en su valor razonable y son usados por el Fondo en la gestión de sus compromisos a corto plazo.

Para el Fondo de Inversión Colectiva, la Sociedad Fiduciaria analiza el deterioro sobre partidas conciliatorias que considere sean susceptibles de pérdida futura con base en informes históricos y establece la probabilidad de recuperación de las mismas. No existe límite de tiempo para considerar que las partidas del efectivo incurrirán en deterioro.

3.2 Activos Financieros de Inversión

Reconocimiento, medición inicial y clasificación

El reconocimiento inicial de los activos financieros es a su valor razonable; en el caso de un activo financiero que no se lleve al valor razonable con cambios en resultados, se adicionan los costos de transacción que sean directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero.

El Fondo de Inversión Colectiva reconoce un activo financiero en su estado de situación financiera cuando, y sólo cuando, se convierta en parte de las cláusulas contractuales del instrumento. Los activos financieros que posee el fondo corresponden a:

1. Inversiones negociables en títulos participativos; Derechos fiduciarios
2. Propiedades de inversión - Inmuebles.
3. Cuentas por cobrar
4. Demás activos financieros admisibles según el reglamento marco.

Esta modificación se realizó con el objetivo de impartir instrucciones en relación con la clasificación, valoración y contabilización de inversiones. Actualmente la excepción se mantiene y se contempla en el Título 4 Regímenes Especiales del Capítulo 1 del Decreto 2420 de 2015.

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO RENTA +
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.
Notas a los Estados Financieros**

Clasificación de las Inversiones

Las inversiones deberán ser clasificadas de acuerdo con el modelo de negocio definido por la entidad. Para estos efectos, el modelo de negocio del Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Renta + corresponde a la decisión estratégica adoptada por el Comité de Inversiones, sobre la forma y actividades a través de las cuales el Fondo desarrollará su objeto social, de acuerdo con lo establecido en el marco de su reglamento.

Las inversiones del Fondo están clasificadas en inversiones negociables

A continuación, se indica la forma en que se clasifican, valoran y contabilizan los diferentes tipos de inversión:

Clasificación

Los activos Financieros son clasificados de acuerdo con el modelo de negocio definido por la Junta Directiva de la Sociedad Administradora donde se establece que las inversiones son clasificadas como negociables en común acuerdo con el numeral 3.1 de la CE034 modificatoria del Capítulo I de la Circular Básica Contable y Financiera expedida por la SFC; su clasificación es la siguiente:

- a) Inversiones Negociables. Valores, títulos o cualquier inversión adquirida con el propósito principal de obtener utilidades por las fluctuaciones a corto plazo del precio.
- b) Cuentas por cobrar. El fondo clasifica como cuentas por cobrar los derechos contractuales a recibir efectivo u otro activo financiero de otra entidad; u originados por su objeto social

Las inversiones en fondos de inversión colectiva, se deberán valorar teniendo en cuenta el valor de la unidad calculado por la sociedad administradora al día inmediatamente anterior al de la fecha de valoración.

Medición inicial y posterior

Lo instrumentos financieros activos, serán medidos de conformidad con lo establecido por los Capítulos I -1 y XI, de la Circular Básica Contable y Financiera emitida por la Superintendencia Financiera de Colombia.

Contabilización

La contabilización de estas inversiones debe efectuarse en las respectivas cuentas de "Inversiones a Valor Razonable con Cambios en Resultados", del Catálogo único de información financiera con fines de supervisión.

La diferencia que se presente entre el valor razonable actual y el inmediatamente anterior del respectivo valor se debe registrar como un mayor o menor valor de la inversión, afectando los resultados del período.

Deterioro (provisiones) o pérdidas por calificación de riesgo de emisor

El precio de los títulos y/o valores de deuda negociables para los casos excepcionales en que no exista, para el día de valoración, valor razonable determinado con base en el precio determinado por el proveedor de precios de valoración, debe ser ajustado en cada fecha de valoración con fundamento en:

- La calificación del emisor y/o del título de que se trate cuando quiera que ésta exista.
- La evidencia objetiva de que se ha incurrido o se podría incurrir en una pérdida por deterioro del valor en estos activos. Este criterio es aplicable incluso para registrar un deterioro mayor del que resulta tomando simplemente la calificación del emisor y/o del título, si así se requiere con base en la evidencia.

El importe de la pérdida por deterioro deberá reconocerse siempre en el resultado del período.

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO RENTA +
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.
Notas a los Estados Financieros**

No estarán sujetos a las disposiciones descritas los títulos y/o valores de deuda pública interna o externa emitidos o avalados por la Nación, los emitidos por el Banco de la República y los emitidos o garantizados por el Fondo de Garantías de Instituciones Financieras - FOGAFÍN.

Inversiones negociables en Derechos Fiduciarios

Medición inicial y posterior

Para la inversión en activos inmobiliarios a través de la adquisición de derechos fiduciarios de patrimonios autónomos administrados por sociedades fiduciarias, las participaciones se valorarán de forma semestral de acuerdo con su costo de adquisición, el cual se deberá aumentar o disminuir en el porcentaje de participación que corresponda al Fondo sobre las variaciones subsecuentes del patrimonio de acuerdo con lo establecido en el Capítulo I - 1 de la Circular Básica Contable y Financiera.

3.3 Propiedades de Inversión

Las propiedades de inversión son inmuebles mantenidos con la finalidad de obtener rentas por arrendamiento o para conseguir apreciación de capital en la inversión o ambas cosas a la vez, pero no para la venta en el curso normal del negocio, uso en la producción o abastecimiento de bienes o servicios, o para propósitos administrativos. Las propiedades de inversión se miden inicialmente al costo y posteriormente al valor razonable, con cambios en resultados. Las propiedades de inversión no se deprecian ni se deterioran.

El costo incluye gastos que son directamente atribuibles a la adquisición de las propiedades de inversión. Cualquier ganancia o pérdida por la venta de una propiedad de inversión (calculada como la diferencia entre la consideración obtenida de la disposición y el valor en libros del activo) se reconoce en resultados.

Al inicio o en la modificación de un contrato que contiene un componente de arrendamiento, el Fondo asigna la contraprestación en el contrato a cada componente de arrendamiento sobre la base de sus precios relativos independientes. Cuando el Fondo actúa como arrendador, determina al inicio del arrendamiento si cada arrendamiento es financiero u operativo.

Para clasificar cada arrendamiento, el Fondo realiza una evaluación general de si el arrendamiento transfiere sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo subyacente. Si este es el caso, entonces el arrendamiento es un arrendamiento financiero; si no, entonces es un arrendamiento operativo. Como parte de esta evaluación, el Fondo considera ciertos indicadores tales como si el arrendamiento es para la mayor parte de la vida económica del activo.

El Fondo reconoce los pagos de arrendamiento recibidos bajo arrendamientos operativos como ingresos de forma lineal durante el plazo del arrendamiento como parte de los "otros ingresos".

3.4 Cuentas por cobrar

Se reconocen las cuentas por cobrar como un instrumento financiero dentro del Estado de Situación Financiera, en el momento en que se obtenga el derecho. Se medirá al importe de la transacción o por su valor razonable.

3.5 Obligaciones financieras

Antecedentes

Una obligación financiera se reconoce en el momento en que la entidad recibe recursos financieros para su uso y como remuneración paga un interés que incorpora por lo menos el valor del dinero en el tiempo.

Clasificación

Las obligaciones financieras se clasifican al costo amortizado.

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO RENTA +
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.
Notas a los Estados Financieros**

Medición inicial

Los préstamos por pagar se reconocen por el valor desembolsado.

Los costos de transacción se tratan como un menor valor del préstamo.

Medición posterior

Los préstamos por pagar se miden posteriormente al costo amortizado, los costos amortizados corresponden a su importe original o desembolsado, menos los pagos de los intereses pactados y los abonos de capital. Los préstamos en los que la tasa de interés pactada es inferior a las condiciones del mercado, los costos amortizados corresponden al valor presente inicialmente reconocido, menos los intereses calculados a la tasa de referencia del mercado en la fecha del reconocimiento y los abonos de capital.

El pago realizado por concepto de abonos de capital y de intereses, se reconocen como un menor valor del préstamo.

Baja en cuentas

Se deja de reconocer un préstamo por pagar cuando se extinga la obligación.

3.6 Cuentas por pagar

Registra obligaciones causadas y pendientes de pago contraídas por el Fondo de Inversión Colectiva a favor de terceros por conceptos tales como, comisiones, impuestos por concepto de retenciones en la fuente sobre los rendimientos entregados a los inversionistas, así como los cheques girados no cobrados. El Fondo reconocerá en su medición inicial los pasivos financieros por su valor de transacción como valor razonable con vencimiento igual o inferior a un año.

La medición de las partidas reconocidas como cuentas por pagar, corresponden al importe por pagar al tercero, de acuerdo con las condiciones inicialmente pactadas y legalizadas, ya que aplicar el costo amortizado sobre la misma no genera un cambio significativo de valor, por ser una partida de corto plazo, y además no tienen efecto de financiación o cobro de intereses, por tanto, el reconocimiento equivale al valor nominal de cobro realizado a la entidad.

3.7 Otros pasivos

Todas las operaciones de instrumentos financieros derivados son registradas en el momento inicial por su valor razonable.

Cambios posteriores en el valor razonable son ajustados con cargo o abono a resultados, sin importar si el instrumento se encuentra catalogado como especulativo o de cobertura, toda vez que estos últimos, por las características propias de la posición primaria cubierta (tasa de cambio) pueden ser considerados como coberturas naturales cuya afectación se realiza con cargo o abono a resultados.

3.8 Activos netos de los inversionistas

Los aportes recibidos por los inversionistas del Fondo de Inversión Colectiva son convertidos a unidades, al valor de la unidad vigente determinado por la Administración de la Sociedad Fiduciaria de conformidad con la cláusula 5.2 del reglamento del Fondo.

La Sociedad Fiduciaria deberá expedir constancia por el recibo de los recursos, una vez éstos se encuentren disponibles.

El valor neto del Fondo de Inversión Colectiva Abierto, también conocido como valor de cierre al final del día, estará dado por el monto del valor de pre cierre en el día de operaciones, adicionado en los aportes recibidos y deducidos los retiros, redenciones, anulaciones y la retención en la fuente.

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO RENTA +
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.
Notas a los Estados Financieros**

Por su parte, el valor de pre cierre del Fondo de Inversión Colectiva Abierto se calculará a partir del valor neto o de cierre de operaciones del día anterior, adicionado en los rendimientos netos abonados durante el día (ingresos menos gastos).

- El valor neto del Fondo de Inversión Colectiva Cerrado será expresado en moneda y en unidades al valor de la unidad que rige para las operaciones del día, el valor inicial de la unidad con que inició operaciones este Fondo es de \$10.000 pesos.
- El procedimiento técnico que se utilizará para valorar el Fondo de Inversión Colectiva Abierto Sin Pacto de Permanencia Occirenta, será el que resulte de aplicar la metodología establecida en el Capítulo XI de la Circular Básica Contable (Circular Externa No. 100 de 1995 de la Superintendencia Financiera de Colombia).
- La cantidad de unidades que represente el aporte o la constitución, se encontrará a disposición del inversionista o suscriptor en la oficina donde efectuó la transacción a partir de primer día hábil inmediatamente siguiente a la fecha efectiva de la operación en el Fondo de Inversión Colectiva, mediante la emisión de un documento representativo de la participación.

De conformidad con la normatividad vigente los aportes efectuados por los inversionistas del Fondo de Inversión Colectiva son considerados como instrumentos de patrimonio, dichos instrumentos cumplen con las siguientes condiciones:

- El inversionista del Fondo de Inversión Colectiva únicamente tiene el derecho de una participación patrimonial de los activos netos del Fondo de Inversión Colectiva, en caso de la liquidación del mismo.
- El Fondo de Inversión Colectiva no tiene otros instrumentos financieros emitidos diferentes de los títulos entregados a los inversionistas del Fondo por su participación.
- Los instrumentos de patrimonio entregados a los inversionistas del Fondo de Inversión Colectiva están subordinados de acuerdo con las normas legales colombianas; al pago de los demás pasivos del Fondo de Inversión Colectiva y, por consiguiente, no tienen prioridad sobre otros derechos a los activos del Fondo de Inversión Colectiva en el momento de su liquidación.
- Además de la obligación contractual para el Fondo de Inversión Colectiva de redimir el instrumento de patrimonio mediante efectivo o a través de medio de pago válido a los inversionistas del Fondo de Inversión Colectiva no incluyen ninguna otra obligación contractual de entregar a otra entidad el efectivo o intercambiar activos o pasivos financieros en condiciones que sean potencialmente desfavorables para el Fondo de Inversión Colectiva.
- Los flujos de efectivo totales esperados y atribuibles al instrumento a lo largo de su vida se basan sustancialmente en los resultados, en el cambio en los activos netos reconocidos o en el cambio del valor razonable de los activos netos reconocidos a lo largo de la vida del instrumento.

3.7 Ingresos de operaciones ordinarias

Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, y representan importes a cobrar por los bienes o servicios entregados, neto de descuentos, devoluciones, y el impuesto al valor agregado. El Fondo reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos se puede medir con fiabilidad, sea probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la entidad y cuando se han cumplido los criterios específicos para cada una de las actividades del Fondo, como intereses en cuentas de ahorro, utilidad en venta de inversiones y otros ingresos. Los ingresos por valoración de inversiones resultan de comparar el valor actual del mercado y el inmediatamente anterior.

3.8 Gastos de operación

Los gastos estarán compuestos por pérdidas en las actividades ordinarias del Fondo, u otras partidas que cumplan con el concepto del gasto, como los costos de transacciones, que corresponden a los

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO RENTA +
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.
Notas a los Estados Financieros**

costos incurridos para adquirir activos o pasivos financieros a valor razonable por resultados. Incluyen honorarios y comisiones pagados a agentes, asesores, corredores y negociantes. Los costos de transacciones, cuando son incurridos, se reconocen de inmediato como gastos en resultados.

Los gastos serán reconocidos en el estado de resultados cuando haya surgido un decremento en los beneficios económicos futuros, relacionado con un decremento en los activos o un incremento en los pasivos, y además el gasto pueda medirse con fiabilidad.

3.9 Monto total de las suscripciones

Según el Decreto 1242 de 2013 y el Reglamento del Fondo el monto total de los recursos manejados por la Sociedad Fiduciaria en desarrollo de la actividad de administración de Fondos de Inversión Colectiva, no podrá exceder de cien (100) veces el monto del capital pagado, la reserva legal, ambos saneados y la prima en colocación de acciones, de la respectiva Sociedad Fiduciaria, menos el último valor registrado de las inversiones participativas mantenidas en sociedades que puedan gestionar recursos de terceros bajo las modalidades de administración de valores, administración de portafolios de terceros o administración de fondos de inversión colectiva.

3.10 Impuestos

De acuerdo con las normas vigentes, el Fondo de Inversión Colectiva no es contribuyente del impuesto de renta y complementarios según el artículo 23-1 del Estatuto Tributario, ni contribuyente del impuesto de industria y comercio. Sin embargo, está obligado a presentar declaración de Ingresos y Patrimonio de conformidad con el artículo 598 del Estatuto Tributario. El Fondo de Inversión Colectiva efectúa la retención en la fuente sobre los rendimientos entregados a los inversionistas según el artículo 368-1 del Estatuto Tributario.

3.11 Variación en los Activos Netos de los Inversionistas

Los rendimientos diarios del Fondo de Inversión Colectiva, una vez descontados los gastos inherentes a la administración del Fondo de Inversión, incluida la comisión de la Sociedad Fiduciaria, se abonan diariamente a los inversionistas en proporción al valor de sus aportes al Fondo de Inversión Colectiva.

NOTA 4 - Gestión de Riesgos

Fiduciaria de Occidente S.A. como administradora del Fondo de Inversión Colectiva Renta Más y de acuerdo con la naturaleza del fondo y las normas establecidas por la Superintendencia Financiera para la gestión de riesgos, realiza la gestión de los riesgos inherentes a la operación dentro de los lineamientos diseñados por la Alta Dirección, los cuales son congruentes con las directrices generales de gestión y administración de riesgos, aprobados por la Junta Directiva.

La Fiduciaria cuenta con un Comité de Riesgos conformado por dos miembros independientes, uno de los cuales hace parte de la Junta Directiva y otros dos miembros de la Junta Directiva, así como miembros que representan a la Alta Dirección, quienes periódicamente se reúnen para evaluar, medir, controlar y analizar el Sistema Integral de Administración de Riesgos (SIAR), en el cual se incorpora la Gestión de riesgo de crédito (GRC), Gestión de Riesgo de Crédito (GRM), Gestión de Riesgo de Liquidez (GRL) y lo concerniente al análisis y seguimiento de la Gestión de Riesgo Operacional y Continuidad del Negocio (GRO-PCN). Los riesgos legales son monitoreados en su cumplimiento por parte de la Vicepresidencia Jurídica de la Sociedad Fiduciaria.

4.1 Riesgo de Crédito

Es el riesgo derivado del incumplimiento en el pago de las obligaciones por parte de un emisor o una contraparte.

De cara al activo subyacente administrado por el Fondo de Inversión Colectiva, las cuentas por cobrar y/o los derechos derivados de contratos de arriendo celebrados en la administración de los activos inmobiliarios presenta riesgo de pérdida ante eventuales incumplimientos por parte de los arrendatarios.

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO RENTA +
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.
Notas a los Estados Financieros**

Con respecto a la gestión de recursos líquidos este riesgo se mitiga invirtiendo los recursos líquidos en Establecimientos de Crédito sobre los cuales se cuente con cupo aprobado por Comité de Riesgo de la Fiduciaria y/o en Fondos de Inversión Colectiva FICs con la más alta calidad crediticia y/o con las más altas calificaciones otorgadas por Sociedades Calificadoras de Riesgo.

Los cupos de inversión son parte importante del control de riesgos de crédito, los cuales son el producto final de la aplicación de un modelo CAMEL de scoring que analiza una serie de indicadores por categorías, e incluye la calificación de riesgo de los emisores otorgada por una sociedad calificadora.

La información base para la aplicación del modelo CAMEL son los estados financieros de los emisores, para los cuales se analizan indicadores de rentabilidad, solvencia, liquidez, cobertura y calidad de los activos. Para las entidades del sector financiero, así como para las entidades del sector real y del sector público, el valor del cupo de inversión se asigna como un porcentaje del valor del patrimonio del emisor sin revalorizaciones ni crédito mercantil, de acuerdo con el *scoring* asignado por el modelo acotado entre otras, por niveles de solvencia, calificación del emisor y el saldo de las emisiones en circulación del respectivo emisor. Así mismo, para la asignación particular de cupos se tienen en cuenta las políticas de inversión del portafolio, y la normatividad existente de conflictos de interés.

4.2 Riesgo de Liquidez

El riesgo de liquidez representa la posibilidad de no poder cumplir plena y oportunamente las obligaciones de pago y/o giros en las fechas correspondientes, lo cual se manifiesta en la insuficiencia de activos líquidos disponibles asumiendo costos inusuales de fondeo y/o pérdidas potenciales por la liquidación anticipada o forzosa de activos con descuentos sobre su precio justo de intercambio.

Para la gestión del Riesgo de Liquidez, el Gestor Externo realiza validaciones y verificaciones al flujo de caja del Fondo, para verificar la suficiencia de recursos para atender las obligaciones financieras y/o diferentes gastos derivados de la Gestión del Fondo de Inversión Colectiva.

4.3 Riesgo Operativo

Es la posibilidad de incurrir en pérdidas por deficiencias, fallas o inadecuaciones, en el recurso humano, los procesos, la tecnología, la infraestructura o por la ocurrencia de acontecimientos externos. Se mitiga a través de la aplicación de los manuales de la Gestión de Riesgo Operacional (GRO), con los que cuenta la Sociedad Fiduciaria.

Fiduciaria de Occidente S.A. cuenta con la Gestión de Riesgo Operacional (GRO) implementado de acuerdo a los lineamientos establecidos en el Capítulo XXXI de la Circular Básica Contable y Financiera (Circular Externa 100 de 1995), de la Superintendencia Financiera de Colombia. Este sistema es administrado por la Gerencia de Riesgo.

Gracias al GRO la Fiduciaria ha fortalecido el entendimiento y control de los riesgos en procesos, actividades, productos y líneas operativas, además de lograr la identificación de las causas de los errores e implementar oportunidades de mejoramiento que soporten el desarrollo de operación.

En el Manual de Riesgo Operativo de la Fiduciaria, se encuentran las políticas y procedimientos que rigen la Gestión del de Riesgo Operativo. También se cuenta con el Manual del Sistema de Gestión de Continuidad de Negocio para el funcionamiento de la Fiduciaria en caso de no disponibilidad de los recursos básicos.

4.4 Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo

El Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo- SARLAFT forma parte del sistema de control interno de Fiduciaria de Occidente y como tal existen y se aplican prácticas, metodologías y procedimientos para prevenir el riesgo que la Fiduciaria sea utilizada en operaciones de Lavado de Activos o Financiación del Terrorismo.

La Fiduciaria ha implementado el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo, teniendo como base para ello la normatividad que sobre el particular emite la Superintendencia Financiera de Colombia. La Junta Directiva y la Alta Gerencia han determinado políticas, procedimientos y metodologías documentadas en el Manual Sarlaft y sus documentos anexos.

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO RENTA +
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.
Notas a los Estados Financieros**

mediante los cuales se establecen los mecanismos de control y de monitoreo que permiten identificar y prevenir los riesgos asociados a la vinculación de personas o entidades que no se encuentran dentro de los parámetros y mercados definidos. Periódicamente se evalúa el perfil de riesgo y dentro de los programas de inducción y formación se realiza capacitación a los funcionarios para que conozcan y apliquen las disposiciones sobre SARLAFT transacciones efectuadas por los clientes, a fin de detectar operaciones inusuales.

4.5 Riesgo Jurídico

Es la contingencia de que el Fondo de Inversión Colectiva incurra en pérdidas y se disminuya el valor de sus activos como consecuencia de situaciones de orden jurídico que puedan afectar la titularidad de las inversiones o la efectiva recuperación de su valor.

Para mitigar este riesgo, la Sociedad Administradora cuenta con un área jurídica encargada de revisar los documentos jurídicos suscritos por el Fondo de Inversión Colectiva en el giro normal de sus negocios.

Igualmente, es la posibilidad de pérdida en que incurre el Fondo al ser sancionado u obligado a indemnizar daños como resultado del incumplimiento de normas o regulaciones el cual se mitiga con el seguimiento a la expedición de nuevas normas que se expidan sobre el particular.

Finalmente, el riesgo legal también surge como consecuencia de fallas en los contratos y transacciones, derivadas de actuaciones malintencionadas, negligencia o actos involuntarios que afectan la formalización o ejecución de contratos o transacciones, lo cual se mitiga con la póliza global bancaria contratada para tales efectos.

NOTA 5 - ESTIMACIONES A VALOR RAZONABLE

A continuación, se indica la forma en que se clasifican, valoran y contabilizan los diferentes tipos de inversión:

a) Inversiones a variación patrimonial

Los derechos fiduciarios se registran por el método de variación patrimonial, es decir, que no está impactada directamente por la fluctuación del mercado. Esta inversión se tiene actualmente en Davivienda. La técnica de valoración se aplica según lo establece la política y capítulo 1-1 de la Circular Externa 100 de 1995 de la Superintendencia Financiera de Colombia.

Clasificación

Derechos Fiduciarios - Instrumentos de patrimonio.

Características

Derechos Fiduciarios - Instrumentos de patrimonio.

Valoración

Los derechos fiduciarios son registrados al costo de adquisición, posteriormente serán valoradas semestralmente por el método de variación patrimonial, establecido en el numeral 6.2.5 del Capítulo I-1 de la Circular Externa 100 de 1995, de la Superintendencia Financiera de Colombia.

Contabilización

La diferencia que se presente entre el valor contractual de los títulos y el inmediatamente anterior al momento de la valoración, se registrará como un mayor o menor valor de la inversión, afectando los resultados del período.

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO RENTA +
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.
Notas a los Estados Financieros**

b) Estimaciones a valor razonable

El valor razonable se define como el precio que sería recibido por vender un activo o que sería pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición. Esta medición se enfoca desde la perspectiva general de mercado, y no desde una perspectiva particular de la entidad.

Se considera que un instrumento financiero es cotizado en un mercado activo si es posible obtener fácil y regularmente los precios cotizados ya sea de un mercado bursátil, operador, corredor, grupo de industria, servicio de fijación de precios, o agencia fiscalizadora, y esos precios representan transacciones de mercado reales que ocurren regularmente entre partes independientes y en condiciones de plena competencia.

El Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Renta + mide los valores razonables de los activos y pasivos usando la siguiente jerarquía de métodos que refleja la importancia de las variables utilizadas al realizar las mediciones:

Nivel 1: precios cotizados (no-ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad puede tener acceso a la fecha de medición.

Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa (precios) o indirectamente (derivados de los precios).

Nivel 3: datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (variables no observables).

Si las variables usadas para medir el valor razonable de un activo o pasivo pueden clasificarse en niveles distintos de la jerarquía del valor razonable, entonces la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de la jerarquía del valor razonable que la variable de nivel más bajo que sea significativa para la medición total.

Clasificaciones contables y valor razonable de los activos financieros

Descripción	Jerarquía		31 de diciembre 2025
	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos financieros			
Derechos fiduciarios	\$ 0	86.057	86.057
Propiedad de Inversión - Inmueble	31.465	0	31.465
Total activos medidos a valor razonable sobre bases recurrentes	\$ 31.465	86.057	117.522

Descripción	Jerarquía		31 de diciembre 2024
	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos financieros			
Derechos fiduciarios	\$ 0	84.608	84.608
Propiedad de Inversión - Inmueble	29.922	0	29.922
Total activos medidos a valor razonable sobre bases recurrentes	\$ 29.922	84.608	114.530

A continuación, se indica la forma en que se clasifican, valoran y contabilizan los diferentes tipos de inversión:

Clasificación

Derechos fiduciarios

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO RENTA +
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.
Notas a los Estados Financieros**

Características

Adquisición de derechos fiduciarios de patrimonios autónomos administrados por Sociedades Fiduciarias

Valoración

La inversión es registrada inicialmente al costo de adquisición, posteriormente son valoradas de acuerdo con las metodologías de Gestor Profesional y acuerdo al reglamento del Fondo.

Contabilización

La valoración de la inversión se contabiliza a valor razonable - instrumento de patrimonio con cambios en resultado.

Conciliación saldos de apertura y saldos de cierre

La tabla a continuación muestra una conciliación entre los saldos de apertura y los saldos de cierre para las valuaciones del valor razonable del Nivel 3 de la jerarquía:

Descripción	31 de diciembre 2025	31 de diciembre 2024
Saldo Inicial	84.608	81.376
Valorizaciones	6.218	6.965
Distribución de excedentes (1)	(4.769)	(3.733)
Saldo Final	86.057	84.608

(1) Corresponde a la distribución de utilidades de los años 2025 y 2024 presentada en certificación patrimonial de enero de 2025 y enero de 2024 respectivamente.

Clasificaciones contables y valor razonable de los pasivos financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fondo de Inversión Inmobiliario Renta + posee los siguientes pasivos financieros:

Pasivos financieros medidos a costo amortizado	31 de diciembre 2025			
	Valor Razonable			
	Valor en libros	Nivel 2	Nivel 3	Total
Obligaciones Financieras	\$ 22.291	22.380	0	22.380
Total	\$ 22.291	22.380	0	22.380
Pasivos financieros medidos a costo amortizado	31 de diciembre de 2024			
	Valor Razonable			
	Valor en libros	Nivel 2	Nivel 3	Total
Obligaciones Financieras	\$ 22.419	22.549	0	22.549
Total	\$ 22.419	22.549	0	22.549

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 no se realizaron transferencias de niveles de jerarquía.

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO RENTA +
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.
Notas a los Estados Financieros**

Técnica de valoración y variables observables significativas

A continuación, muestra la técnica de valoración usada para medir el valor razonable de los activos financieros, así como también las variables observables significativas usadas:

Tipo

Propiedades de inversión - Inmuebles

Técnicas de valoración

Para estimar el valor de la propiedad y la jerarquía de valor razonable se usaron los enfoques de costos, comparativo de mercado y de ingresos. El enfoque de costos está basado en el principio de sustitución, usando el costo de construir una propiedad similar como una alternativa razonable. El método de comparación de mercado es donde se realiza un estudio de mercado de inmuebles que sean comparables entre sí, y con base en los valores que se manejan en el mercado, se puede establecer el valor comercial del inmueble.

El método de capitalización directa por renta (ingresos) es el valor del inmueble que se obtiene de proyectar el valor de renta del inmueble con una tasa de capitalización adecuada, de acuerdo con el mercado y a las expectativas del arrendamiento.

Variables observables significativas

Tasa de Capitalización CAP

La tasa de capitalización es un valor resultante de La relación entre el valor de Renta del Inmueble y el valor del Inmueble.

Depende de factores propios del inmueble como su ubicación, lo que representa un potencial de oportunidad considerable. Normalmente esta tasa se obtiene de valores estadísticos. Con base en entrevistas con inversionistas dentro del sector inmobiliario, se determinó que para un inmueble con las características del avalúo realizado y las condiciones actuales del mercado.

Interrelación entre las variables observables clave y la medición del valor razonable

El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si:

Incremento o (disminución) de las actividades urbanísticas de la zona de tipo comercial y corporativo generando así variables en el valor de los espacios en el corto, mediano y largo plazo.

El crecimiento esperado del valor de mercado de la cuota de arrendamiento fuera mayor (menor).

NOTA 6 - EFECTIVO

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 no existen restricciones o limitaciones sobre el efectivo.

El siguiente es el detalle de la calidad crediticia de las contrapartes con la que se tienen cuentas bancarias de efectivo:

	<u>31 diciembre 2025</u>	<u>31 diciembre 2024</u>
Calidad Crediticia		
Grado de Inversión	\$ 117	\$ 456
Total efectivo	<u>\$ 117</u>	<u>\$ 456</u>

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO RENTA +
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.
Notas a los Estados Financieros**

NOTA 7 - ACTIVOS FINANCIEROS DE INVERSIÓN

El siguiente es el detalle de las inversiones al 31 de diciembre de 2025 y 2024:

	31 de diciembre 2025
Activos Financieros de Inversión	
Derechos Fiduciarios (1)	86.057
Total activos financieros de inversión	\$ 86.057
	31 de diciembre 2024
Activos Financieros de Inversión	
Derechos Fiduciarios (1)	84.608
Total activos financieros de inversión	\$ 84.608

1. La inversión en derechos fiduciarios corresponde al contrato fiduciario Fideicomiso Torre Empresarial FD-100, administrado por Alianza Fiduciaria S.A., mediante documento privado del 06 de agosto de 2021 fue celebrado un Contrato de Fiducia Mercantil por el cual se constituyó el Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO TORRE EMPRESARIAL FD-100, el Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Renta + cuenta con una participación del 100% dentro del fideicomiso, a la fecha se encuentra vigente. El valor razonable registrado por el patrimonio autónomo corresponde al último avalúo comercial aplicado al inmueble de fecha de 12 de junio de 2025. La actualización de los derechos fiduciarios se realizó con el balance del derecho fiduciario a 31 de diciembre de 2025.

Maduración del portafolio

El siguiente es el detalle de la maduración del portafolio al 31 de diciembre de 2025 y 2024:

	31 diciembre 2025	
	Sin vencimiento	Total
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados		
Derechos fiduciarios	\$ 86.057	86.057
Total	\$ 86.057	86.057
	31 diciembre 2024	
	Sin vencimiento	Total
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados		
Derechos fiduciarios	84.608	84.608
Total	84.608	84.608

Evaluación de las inversiones

La composición del fondo por calificación no genera expectativas de posible deterioro de riesgo de crédito en el corto plazo.

La Sociedad Fiduciaria evaluó la totalidad de las inversiones para el riesgo de crédito al 31 de diciembre de 2025 y 2024, y determinó que no requiere provisión por deterioro.

Las inversiones a valor razonable con cambios en resultados se mantienen con fines de negociación y son consideradas como corrientes.

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO RENTA +
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.
Notas a los Estados Financieros**

No existen restricciones sobre los activos financieros de inversión.

NOTA 8 - CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre de 2025 no hay registro de cuenta por cobrar y al 31 de diciembre de 2024 las cuentas por cobrar correspondían al registro del pago de intereses de mora y sanción por la corrección de la declaración de renta de diciembre 2023 que se realizó en abril 2024 por la inclusión de la retención en la fuente de las facturas de comisión de gestión de septiembre de 2022 a noviembre de 2023 del tercero Nexus Capital, la devolución de los recursos se dio por parte de Fiduciaria de Occidente S.A.

Las cuentas por cobrar no presentan una antigüedad mayor a 12 meses por lo tanto son consideradas como corrientes.

NOTA 9 - PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, las propiedades de inversión están representadas en:

		<u>31 de diciembre 2025</u>
Propiedades de Inversión		
Propiedades de Inversión		31.465
Total propiedad inversión	\$	<u>31.465</u>
		<u>31 de diciembre 2024</u>
Propiedades de Inversión		
Propiedades de Inversión		29.922
Total propiedad inversión	\$	<u>29.922</u>

El activo tangible que posee el Fondo de Inversión Colectiva Fici Renta + corresponde a la compra de la Bodega de Arroyohondo, a fin de arrendar sus instalaciones y generar ingresos al fondo por este concepto.

Proyecto	Saldo al 31 de diciembre 2024	Adquisición	Valorización por Avalúo Comercial	Valorización por Reexpresión UVR, neta	Costos Capitalizables	31 de diciembre 2025
Bodega de Intermodal Yumbo \$	29.922	0	(69)	1.612	0	31.465
	<u>\$ 29.922</u>	<u>0</u>	<u>(69)</u>	<u>1.612</u>	<u>0</u>	<u>31.465</u>

Proyecto	Saldo al 31 de diciembre de 2023	Adquisición	Valorización por Avalúo Comercial	Valorización por Reexpresión UVR, neta	Costos Capitalizables	31 de diciembre 2024
Bodega de Intermodal Yumbo \$	28.101	0	(39)	1.861	0	29.922
	<u>\$ 28.101</u>	<u>0</u>	<u>(39)</u>	<u>1.861</u>	<u>0</u>	<u>29.922</u>

El valor razonable de las propiedades de inversión se calcula con información observable procedente de avalúos de cada inmueble, los cuales se realizan anualmente, o con mayor frecuencia si así lo define el Gestor Profesional, y será efectuado por una firma contratada por el Fondo de Inversión Colectiva, y una vez practicado el avalúo periódico, el mismo será adoptado, de forma inmediata, como valor de mercado del inmueble. El último avalúo comercial practicado a los inmuebles tiene fecha 24 de junio de 2025 y el bien inmueble fue comprado el 12 de abril de 2022.

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO RENTA +
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.
Notas a los Estados Financieros**

Los avalúos comerciales de las propiedades de inversión incluyen ajustes de entrada de nivel 2 de jerarquía de valor razonable, y los mismos varían dependiendo de factores específicos como: condición y ubicación del activo, volumen o nivel de actividad de los mercados dentro de los cuales se observan los datos de entrada utilizados por el perito

NOTA 10 - CRÉDITOS DE BANCOS Y OTRAS OBLIGACIONES FINANCIERAS

Corresponden a recursos provenientes de la adquisición de crédito con el Banco BTG PACTUAL S.A. el 18 de junio de 2025 para el Fondo por valor de \$22.181 bajo la modalidad de crédito de cartera ordinaria, la finalidad de estos recursos fue realizar el pago total de los Créditos que se tenían con Banco Itaú por la suma de \$13.430 y el Banco de Bogotá por la suma de \$8.751.

Condiciones Crédito BTG Pactual FICI Renta +	
No. Crédito	CR0379397PO025500
Fecha de Adquisición	18/06/2025
Intereses causados desde la fecha de adquisición al 31 de diciembre de 2025	\$ 1.656
Intereses causados desde el 1 de enero al 31 de diciembre de 2025	\$ 1.656
Intereses pagados desde la fecha de adquisición al 31 de diciembre de 2025	'El pago se realiza trimestral (el pago se realizó el día 18/12/2025) valor \$ 769 'El pago se realiza trimestral (el pago se realizó el día 18/09/2025) valor \$ 777
Intereses pagados desde el 1 de enero al 31 de diciembre de 2025	'El pago se realiza trimestral (el pago se realizó el día 18/12/2025) valor \$ 769 'El pago se realiza trimestral (el pago se realizó el día 18/09/2025) valor \$ 777
Capital pagado al 31 de diciembre de 2025	\$ 0
Capital	\$ 0
Saldo de la obligación al 31 de diciembre de 2025	\$ 22.181

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliaria Renta + posee las siguientes obligaciones:

31 de diciembre de 2025							
Banco	Obligación Financiera	Saldo Inicial	Novación al 30 de junio	Intereses Causados 2025	Intereses Pagados	Capital Leasing Pagado	Saldo Leasing
BOGOTA	757655478	9.090	0	551	582	9.059	0
ITAÚ	005081120-06	13.329	0	820	849	13.300	0
BTG PACTUAL S.A.	CR0379397PO025500	0	22.181	1.656	1.546	0	22.291
Total		\$ 22.419	22.181	3.027	2.977	22.359	22.291

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO RENTA +
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.
Notas a los Estados Financieros**

31 de diciembre de 2024

Banco	Obligación Financiera	Saldo Inicial	Novación al 30 de junio	Intereses Causados 2024	Intereses Pagados	Capital Leasing Pagado	Saldo Leasing
BOGOTA	757655478	10.000	0	1.119	1.088	941	9.090
ITAÚ	005081120-06	0	13.300	983	954	0	13.329
Total		\$ 10.000	13.300	2.102	2.042	941	22.419

Las obligaciones financieras se clasifican como no corrientes ya que tiene una vigencia superior a un año.

NOTA 11 - CUENTAS POR PAGAR

El siguiente es el detalle de las cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2025 y 2024:

	31 diciembre 2025	31 diciembre 2024
Cuentas por pagar		
Comisiones y honorarios (1)	\$ 1.199	\$ 1.269
Costos y gastos por pagar (2)	5.987	5.594
Retenciones y aportes laborales	20	14
Total cuentas por pagar	\$ 7.206	\$ 6.877

- Al 31 de diciembre de 2025 el saldo corresponde a la comisión de administración desde octubre del 2022 hasta noviembre del 2023 y lo causado durante el mes de diciembre de 2025. Al 31 de diciembre de 2024 el saldo corresponde a las comisiones de administración desde septiembre de 2022 hasta noviembre del 2023 y lo causado durante el mes de diciembre de 2024.
- Al 31 de diciembre de 2025 \$5.376 correspondientes a la distribución de excedentes en caja del patrimonio autónomo acumulados a la vigencia 2025, \$492 a la provisión facturas comisión de Gestión de septiembre 2022 a noviembre 2023, \$119 a la provisión de facturas por honorarios mensuales que serán pagadas durante el primer trimestre de 2026. Al 31 de diciembre de 2024, los costos y gastos por pagar corresponden a \$4.770 correspondientes a la distribución de excedentes en caja del patrimonio autónomo acumulados a la vigencia 2024, \$808 a la provisión facturas comisión de Gestión de septiembre 2022 a noviembre 2023, \$16 a la provisión de facturas por honorarios mensuales que fueron pagadas durante el primer trimestre de 2025.

Las cuentas por pagar presentan una antigüedad mayor a 12 meses por lo tanto se consideran como no corrientes.

NOTA 12 - ACTIVOS NETOS DE LOS INVERSIONISTAS

De acuerdo con el reglamento del Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Renta + cualquier persona natural o jurídica puede participar como inversionista cumpliendo con las normas legales colombianas establecidas para la prevención del lavado de activos y financiación del terrorismo – SARLAFT y la ley FATCA, teniendo en cuenta entre otros los siguientes aspectos establecidos en dicho reglamento:

- El Fondo deberá tener como mínimo dos (2) inversionistas. Ningún inversionista podrá poseer directa o indirectamente una participación que exceda del sesenta (60%) por ciento del valor del patrimonio del Fondo, en los términos establecido en el artículo 3.1.1.6.2 del Decreto 2555 de 2010.

Cuando algún inversionista llegare a tener un monto inferior al límite aquí establecido, la Sociedad Administradora deberá de forma inmediata informarle tal situación vía telefónica y/o por escrito para que aquel se ajuste al citado límite en un plazo máximo de un (1) mes, contado a partir del día hábil siguiente al día en que se presentó el respectivo defecto. En el evento en que el inversionista no

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO RENTA +
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.
Notas a los Estados Financieros**

se ajuste al límite aquí establecido, la Sociedad Administradora procederá a girar y/o consignar en la cuenta bancaria señalada por el inversionista al momento de su vinculación, los recursos entregados por este y procederá a desvincularlo del Fondo. El cumplimiento de esta disposición no dará lugar al reconocimiento de rendimientos de parte del Fondo de Inversión Colectiva y/o de la Sociedad Administradora en caso que el defecto deba ponerse a disposición del inversionista a través de la expedición de un cheque, por no existir o no tener información alguna sobre alguna cuenta bancaria abierta a nombre del Inversionista.

- b) Los Aportes de los inversionistas en el Fondo estarán representados en derechos de participación

Las Unidades de Participación en el Fondo se constituirán a medida que el Inversionista realice el desembolso o transfiera sus Aportes.

El Fondo tendrá cuatro (4) tipos de Unidades de Participación las cuales describen se la siguiente forma:

1. Tipo A: Este tipo de participación corresponderá a los inversionistas que mantengan un saldo en el Fondo igual o inferior a cinco mil salarios mínimos mensuales legales vigentes (5.000 smmlv).
 2. Tipo B: Este tipo de participación corresponderá a los inversionistas que mantengan un saldo en el Fondo igual o inferior a treinta mil salarios mínimos mensuales legales vigentes (30.000 smmlv) pero superior a cinco mil salarios mínimos mensuales legales vigentes (5.000 smmlv).
 3. Tipo C: Este tipo de participación corresponderá a los inversionistas que mantengan un saldo en el Fondo igual o inferior a ochenta y cinco mil salarios mínimos mensuales legales vigentes (85.000 smmlv) pero superior a treinta mil salarios mínimos mensuales legales vigentes (30.000 smmlv).
 4. Tipo D: Este tipo de participación corresponderá a los inversionistas que mantengan un saldo en el Fondo superior a ochenta y cinco mil salarios mínimos mensuales legales vigentes (85.000 smmlv).
- c) El Fondo por ser de naturaleza cerrada, no permite que los inversionistas entreguen recursos y rediman su participación, total o parcialmente, en cualquier momento.
- d) La naturaleza de los derechos de los inversionistas en el Fondo de Inversión Colectiva será de participación. Los documentos que representen estos derechos no tendrán el carácter ni las prerrogativas propias de los títulos valores, ni serán negociables ni se consideran valores en los términos de la Ley del Mercado de Valores y en las normas que la reglamenten, modifiquen, sustituyan o deroguen.
- e) La Asamblea de Inversionistas podrá aprobar por mayoría absoluta la suspensión de la redención de las participaciones en casos especiales previstos en las normas legales.
- f) Los dineros recibidos por los inversionistas son convertidos en unidades valoradas diariamente dividiendo los activos netos del Fondo de Inversión Colectiva por el número de unidades vigentes al final del día.
- g) Los aportes recibidos o redimidos diariamente de o por los inversionistas del Fondo de Inversión Colectiva son convertidos en unidades por el valor que se establece por unidad, determinado por el precierre del Fondo de Inversión del día t, conforme a lo dispuesto en el numeral 1.1.1. (precierre del Fondo de Inversión Colectiva día t), se debe calcular el valor de la unidad para operaciones del día, el cual resulta de dividir el precierre del Fondo de Inversión t sobre el número de las unidades al cierre de operaciones del día t -1.

A continuación, se detalla el valor de Fondo para el periodo terminado el 31 de diciembre de 2025 y 2024:

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO RENTA +
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.
Notas a los Estados Financieros**

		Valor de la Unidad en Pesos	Número de Unidades	Valor Cierre Fondo Millones de pesos
		(A)	(B)	(C) = (A * B)
31 de diciembre de 2025	TIPO A	\$ 15.119,2	2.740.201,2	\$ 41.430
31 de diciembre de 2025	TIPO B	\$ 15.033,2	3.103.370,4	\$ 46.653
Total		\$ 30.152,4	5.843.571,6	\$ 88.083

		Valor de la Unidad en Pesos	Número de Unidades	Valor Cierre Fondo Millones de Pesos
		(A)	(B)	(C) = (A * B)
31 de diciembre de 2024	TIPO A	\$ 14.614,3	3.161.971,4	\$ 46.210
31 de diciembre de 2024	TIPO B	\$ 14.695,5	2.681.964,2	\$ 39.413
Total		\$ 29.309,8	5.843.935,6	\$ 85.623

NOTA 13 - INGRESOS FINANCIEROS OPERACIONES DEL MERCADO MONETARIO Y OTROS INTERESES, NETO

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los ingresos financieros y otros intereses netos corresponden a los intereses por los depósitos en cuentas de ahorro.

	31 de diciembre 2025	31 de diciembre 2024
Ingresos		
Depósitos en cuentas de ahorro	\$ 30	\$ 31
	\$ 30	\$ 31

NOTA 14 - VALORACIÓN DE INVERSIONES A VALOR RAZONABLE - INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 los ingresos por valoración son:

	31 de diciembre 2025	31 de diciembre 2024
Derechos Fiduciarios (1)	\$ 6.219	6.964
Rendimientos FICs	0	33
	\$ 6.219	6.997

1. La variación corresponde a las valoraciones de las inversiones.

NOTA 15 - ARRENDAMIENTOS

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 los ingresos por concepto de arrendamientos son los siguientes:

	31 de diciembre 2025	31 de diciembre 2024
Ingresos		
Ingresos por Arrendamientos (1)	2.785	2.620
	\$ 2.785	2.620

1. Corresponde a los ingresos recibidos corresponden del arrendamiento de la propiedad de inversión que posee el Fondo de Inversión Colectiva Fici Renta + por el alquiler de la bodega de Arroyohondo.

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO RENTA +
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.
Notas a los Estados Financieros**

NOTA 16 - VALORACIÓN DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 los ingresos por concepto de valoración de las propiedades de inversión son los siguientes:

	<u>31 de diciembre 2025</u>	<u>31 de diciembre 2024</u>
Avalúo comercial	(69)	(39)
Unidad de Valor Real (UVR) (1)	1.612	1.861
	<u>1.543</u>	<u>1.822</u>

1. Corresponde a los ingresos netos por la actualización de la Unidad de Valor Real (UVR) y avalúo comercial de las propiedades de inversión, de acuerdo con la metodología de valoración definida.

NOTA 17 - GASTOS DE OPERACIÓN - DIVERSOS

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el siguiente es un detalle de los gastos de operación diversos:

	<u>31 diciembre 2025</u>	<u>31 diciembre 2024</u>
Papelería	\$ 3	\$ 3
Gastos administración	227	25
Asesorías técnicas	8	8
Suministro e instalación bomba	308	47
Póliza de riesgo	104	72
Examen a estados financieros	20	18
Avalúos y estudio de rentas	12	23
Gastos por viáticos	3	0
Póliza de seguro	0	3
Publicidad	0	2
Reparaciones locativas	0	1
Custodia de títulos	0	1
Total diversos	<u>\$ 685</u>	<u>\$ 203</u>

NOTA 18 - VARIACIÓN EN LOS ACTIVOS NETOS DE LOS INVERSIONISTAS

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los rendimientos fueron abonados a los inversionistas del Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Renta + por 4.510 y \$5.451 respectivamente.

NOTA 19 - CONTINGENCIAS

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, no existen contingencias que puedan afectar el Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Renta +.

NOTA 20 - EVENTOS SUBSECUENTES

El 23 de septiembre de 2025, mediante Resolución 1777 de 2025, la Superintendencia Financiera de Colombia aprobó la escisión parcial de las sociedades Fiduciaria Occidente S.A., Fiduciaria Popular S.A. y Fiduciaria Bogotá S.A., en beneficio de Aval Fiduciaria S.A. La operación comprende la transferencia de la totalidad de las actividades fiduciarias, incluyendo activos, pasivos, contratos y demás elementos operativos asociados, así como la posición contractual de los negocios fiduciarios, con el fin de integrarlos en un modelo corporativo unificado. La escisión se perfeccionó el 1 de enero de 2026.

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO RENTA +
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.
Notas a los Estados Financieros**

NOTA 21 - APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

El 02 de enero de 2026 la administración de Fiduciaria de Occidente S.A. como sociedad administradora del fondo al 31 de diciembre de 2025; autorizó los estados financieros del Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Renta + a ese mismo corte.