

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO RENTA +
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.
Notas a la Información Financiera Intermedia Condensada
Al 30 de junio de 2024**
(Expresadas en millones de pesos colombianos)

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.

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

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

Notas a la Información Financiera Intermedia Condensada

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.
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.

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

Notas a la Información Financiera Intermedia Condensada

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 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.

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

2.1 Marco Técnico Normativo

La Información Financiera ha sido preparada de acuerdo con la norma internacional de contabilidad 34 (NIC34) información intermedia condensada, contenida en 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 y 1611 de 2022. Las NCIF aplicables en 2024 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.

Los estados financieros condensados del periodo intermedio no incluyen toda la información y revelaciones requeridas para un estado financiero anual, por tal motivo es necesario leerlos en conjunto con los estados financieros anuales al 31 de diciembre de 2023 De acuerdo con la NIC 34 de información

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

Notas a la Información Financiera Intermedia Condensada

financiera intermedia, las políticas contables utilizadas para los periodos intermedios son las mismas que las aplicadas en la elaboración de los estados financieros anuales.

El Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Renta + presenta una estabilidad en el reconocimiento en sus resultados en cada trimestre, ya que en los diferentes periodos revelados anteriormente no se evidencia estacionalidades o efectos cíclicos en sus resultados revelados.

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

En la preparación de estos estados financieros intermedios, la Gerencia ha hecho juicios, estimados y asunciones que afectan la aplicación de las políticas y el reporte de los montos de activos y pasivos, ingresos y gastos. Los juicios significativos hechos por la Gerencia a las políticas contables y las fuentes claves de las estimaciones fueron las mismas que se aplicaron a los estados financieros anuales del período terminado al 31 de diciembre de 2023.

NOTA 3 - 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 actual 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.

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.

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

Notas a la Información Financiera Intermedia Condensada

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		30 de junio de 2024
	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos financieros			
Derechos fiduciarios	0,0	82.379,3	82.379,3
Propiedad de Inversión - Inmuebles	29.629,7	0,0	29.629,7
Total activos medidos a valor razonable sobre bases recurrentes	29.629,7	82.379,3	\$ 112.009,0

Descripción	Jerarquía		31 de diciembre de 2023
	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos financieros			
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados - instrumentos de patrimonio	485,4	0,0	485,4
Derechos fiduciarios	0,0	81.376,2	81.376,2
Propiedad de Inversión - Inmuebles	28.100,6	0,0	28.100,6
Total activos medidos a valor razonable sobre bases recurrentes	28.586,0	81.376,2	\$ 109.962,2

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

Clasificación

Derechos fiduciarios

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.

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

Notas a la Información Financiera Intermedia Condensada

Contabilización

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

Clasificación

Inversiones negociables en títulos participativos - Instrumentos de patrimonio.

Características

Se clasifican como inversiones negociables todo valor o título y, en general, cualquier tipo de inversión que ha sido adquirida con el propósito principal de obtener utilidades por las fluctuaciones a corto plazo del precio.

Valoración

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. Esta valoración se registrará como un mayor o menor valor de la inversión, afectando los resultados del período.

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.

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	30 de junio de 2024	31 de diciembre de 2023
Saldo Inicial	81.376,2	76.551,4
Valorizaciones	4.736,3	7.709,5
Distribución de excedentes (1)	(3.733,2)	(2.884,7)
Saldo Final	82.379,3	81.376,2

(1) Corresponde a la distribución de utilidades de los años 2023 y 2022 presentada en certificación patrimonial de enero de 2024 y enero de 2023 respectivamente.

Clasificaciones contables y valor razonable de los pasivos financieros

Al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023, el Fondo de Inversión Inmobiliario Renta + posee los siguientes pasivos financieros:

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

Notas a la Información Financiera Intermedia Condensada

		30 de junio de 2024			
Pasivos financieros medidos a costo amortizado		Valor Razonable			
		Valor en libros	Nivel 2	Nivel 3	Total
Obligaciones Financieras	\$	23.035,9	23.237,8	0,0	23.237,8
Total	\$	23.035,9	23.237,8	0,0	23.237,8

		31 de diciembre de 2023			
Pasivos financieros medidos a costo amortizado		Valor Razonable			
		Valor en libros	Nivel 2	Nivel 3	Total
Obligaciones Financieras	\$	23.477,5	23.473,6	0,0	23.473,6
Total	\$	23.477,5	23.473,6	0,0	23.473,6

Al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 no se realizaron transferencias de niveles de jerarquía.

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:

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

Notas a la Información Financiera Intermedia Condensada

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 4 - EFECTIVO

Al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 no existen restricciones o limitaciones sobre estas operaciones.

El siguiente es el detalle de la calidad crediticia de las contrapartes con la que se tienen fondos de efectivo y equivalentes de efectivo:

	30 junio 2024	31 diciembre 2023
Calidad Crediticia		
Grado de Inversión (1)	\$ 370,4	\$ 28,9
Total	\$ 370,4	\$ 28,9

1. El aumento corresponde al ingreso de los recursos provenientes del canon de arriendo mensual del bien directo Bodega Yumbo Cali y distribución de excedentes desde el Fideicomiso Torre Empresarial (Derecho Fiduciario) al Fondo FICI RentA+.

No existen restricciones sobre el efectivo a las fechas indicadas.

NOTA 5 - ACTIVOS FINANCIEROS DE INVERSIÓN

El siguiente es el detalle de las inversiones al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023:

	30 de junio de 2024
Activos Financieros de Inversión	
Derechos Fiduciarios (2)	82.379,3
Total activos financieros de inversión	\$ 82.379,3
	31 de diciembre de 2023
Activos Financieros de Inversión	
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados - Instrumentos participativos FIC (1)	485,4
Derechos Fiduciarios (2)	81.376,2
Total activos financieros de inversión	\$ 81.861,6

- 1) La variación corresponde a instrucciones del Gestor Externo donde solicitaron al Fideicomiso Torre Empresarial trasladar los recursos al Fondo Fici Renta + y este a su vez trasladarlos al Fondo de Inversión Colectiva Occidenta.
- 2) 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 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 1 de diciembre de 2023. La actualización de los derechos fiduciarios se realizó con el balance del derecho fiduciario a 30 de junio de 2024.

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

Notas a la Información Financiera Intermedia Condensada

Maduración del portafolio

El siguiente es el detalle de la maduración del portafolio al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023:

Activo financiero de inversión	Sin vencimiento	Total
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados		
Derechos fiduciarios	82.379,3	82.379,3
Total	\$ 82.379,3	82.379,3

Activo financiero de inversión	Sin vencimiento	Total
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados		
Instrumentos de patrimonio	\$ 485,4	485,4
Derechos fiduciarios	81.376,2	81.376,2
Total	\$ 81.861,6	81.861,6

Evaluación de las inversiones

El resultado de la evaluación del riesgo de solvencia y crediticio al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023, de las inversiones fue en promedio de "A", Riesgo Normal.

La Sociedad Fiduciaria evaluó la totalidad de las inversiones para el riesgo de crédito al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023, 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.

No existen restricciones sobre los activos financieros de inversión.

NOTA 6 - CUENTAS POR COBRAR

Al 30 de junio de 2024 las cuentas por cobrar corresponden 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 será por parte de Fiduciaria de Occidente S.A.

Las cuentas por cobrar presentan una antigüedad menor a 12 meses por lo tanto son consideradas como corrientes.

NOTA 7 - PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023, las propiedades de inversión están representadas en:

	<u>30 de junio de 2024</u>
Propiedades de Inversión	
Propiedades de Inversión	29.629,7
Total propiedad inversión	\$ 29.629,7
	<u>31 de diciembre de 2023</u>
Propiedades de Inversión	
Propiedades de Inversión	28.100,6
Total propiedad inversión	\$ 28.100,6

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

Notas a la Información Financiera Intermedia Condensada

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 de 2023	Adquisiciones	Valorización por Avalúo Comercial	Valorización por Reexpresión UVR, neta	Costos Capitalizables	30 de junio de 2024
Bodega de Intermodal \$ Yumbo	28.100,6	0,0	334,8	1.194,3	0,0	29.629,7
	\$ 28.100,6	0,0	334,8	1.194,3	0,0	29.629,7

Proyecto	Saldo al 31 de diciembre de 2022	Adquisiciones	Valorización por Avalúo Comercial	Valorización por Reexpresión UVR, neta	Costos Capitalizables	Saldo al 31 de diciembre de 2023
Bodega de Intermodal \$ Yumbo	26.382,7	0,0	(970,4)	2.688,3	0,0	28.100,6
	\$ 26.382,7	0,0	(970,4)	2.688,3	0,0	28.100,6

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 27 de junio de 2024 y el bien inmueble fue comprado el 12 de abril de 2022.

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 8 - CRÉDITOS DE BANCOS Y OTRAS OBLIGACIONES FINANCIERAS

Corresponden a recursos provenientes de la adquisición de crédito con el Banco Itaú Corpbanca Colombia S.A., los cuales serán destinados a (i) la novación de la Obligación Existente (ii) la adquisición de la totalidad de los derechos fiduciarios del Fideicomiso, cuyo objeto es la administración de los inmuebles identificados con folio de matrícula N° 50C-1131984 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro, y 50N-20704002 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte, y (iii) el pago de la Comisión de Estructuración.

Condiciones Crédito FICI Renta +	
No. Crédito	005081120
Fecha Adquisición	8/11/2021
Valor inicial del Leasing	27.500,0
Intereses causados desde la fecha de adquisición a 30 de junio de 2024.	\$ 8.355,6
Intereses causados del 1 de enero al 30 de junio de 2024.	\$ 1.398,1
Intereses Pagados desde la fecha de adquisición a 30 de junio 2024.	\$ 8.355,6
Intereses pagados del 1 de enero al 30 de junio de 2024.	\$ 1.575,6
Capital pagado al 30 de junio de 2024	\$23.300,0
Capital del Leasing Pagado a 31 de diciembre de 2023.	\$ 2.200,0
Capital del Leasing Pagado a 31 de diciembre de 2022.	\$ 2.000,0
Saldo de la obligación a 30 de junio de 2024.	\$0,0
Vencimiento	24 meses al cierre de junio se han realizado 7 prorrogas

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

Notas a la Información Financiera Intermedia Condensada

Condiciones Crédito FICI Renta +	
Fecha Vencimiento	8/11/2023
Fecha Vencimiento prorroga (*)	30/06/2024

(*) Al 30 de junio se realiza novación del crédito con el Banco Itaú Corpbanca, las siguientes son las condiciones:

Condiciones Crédito FICI Renta +	
No. Crédito	005081120-06
Fecha Adquisición	26/06/2024
Valor inicial del Leasing	\$ 13.300,0
Intereses causados del 1 de enero al 30 de junio de 2024.	\$ 17,7
Saldo de la obligación a 30 de junio de 2024.	\$ 13.317,7
Fecha Vencimiento	15/01/2025

Corresponde a un nuevo crédito adquirido con el Banco de Bogotá S.A. para el Fondo por valor de \$10.000MM bajo la modalidad de crédito de cartera ordinaria, la finalidad de estos recursos fue realizar un abono a capital por el mismo valor al Crédito que se tiene con Banco Itaú.

Condiciones Crédito FICI Renta +	
No. Crédito	00955557681
Fecha Adquisición	22/03/2024
Valor inicial del Leasing	10.000,0
Intereses causados del 1 de enero al 30 de junio de 2024.	\$ 428,6
Intereses pagados del 1 de enero al 30 de junio de 2024.	\$ 397,9
Capital del Leasing Pagado a 30 de junio de 2024.	\$ 312,5
Saldo de la obligación a 30 de junio de 2024.	\$ 9.718,2
Vencimiento	36 meses
Fecha Vencimiento	22/03/2027

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

NOTA 9 - CUENTAS POR PAGAR

El siguiente es el detalle de las cuentas por pagar al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023:

	30 junio 2024	31 diciembre 2023
Cuentas por pagar		
Comisiones y honorarios (1)	\$ 1.026,9	\$ 1.541,4
Costos y gastos por pagar (2)	2.902,7	3.740,3
Retenciones y aportes laborales	9,1	5,2
Total cuentas por pagar	\$ 3.938,7	\$ 5.286,9

1. La variación corresponde a las comisiones del gestor del año 2022 y hasta noviembre del 2023 que fueron reclasificadas a la cuenta de proveedores para poder causar la retención en la fuente y a los pagos realizados al mismo gestor de los meses de enero a junio de 2024.

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

Notas a la Información Financiera Intermedia Condensada

2. Al 30 de junio de 2024 \$2.080,0 correspondientes a la distribución de excedentes en caja del patrimonio autónomo acumulados a la vigencia 2024, \$808,2 a la provisión facturas comisión de Gestión de septiembre 2022 a noviembre 2023, \$14,5 a la provisión de facturas por honorarios mensuales que serán pagadas durante el tercer trimestre de 2024. Al 31 de diciembre de 2023, los costos y gastos por pagar corresponden a \$3.733,2 a la distribución de excedentes en caja del patrimonio autónomo, los cuales fueron acumulados durante la vigencia del año 2023; \$7,1 corresponde a la provisión de facturas por honorarios mensuales que serán pagadas durante el primer trimestre de 2024.

Las cuentas por pagar presentan una antigüedad menor a 12 meses por lo tanto son consideradas como corrientes.

NOTA 10 - 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:

- a) 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 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.

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

Notas a la Información Financiera Intermedia Condensada

- 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 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023:

		Valor de la Unidad en Pesos	Número de Unidades	Valor Cierre Fondo
		(A)	(B)	(C) = (A * B)
30 de junio de 2024	TIPO A	\$ 14.564,95	4.131.870,9	\$ 60.180,5
30 de junio de 2024	TIPO B	\$ 14.649,00	1.717.552,2	\$ 25.160,4
Total		\$ 0,0	5.849.423,1	\$ 85.340,9

		Valor de la Unidad en Pesos	Número de Unidades	Valor Cierre Fondo
		(A)	(B)	(C) = (A * B)
31 de diciembre de 2023	TIPO A	\$ 13.857,04	3.590.444,73	\$ 49.752,9
31 de diciembre de 2023	TIPO B	\$ 13.915,33	2.256.712,47	\$ 31.402,9
Total		\$	5.847.157,20	\$ 81.155,8

NOTA 11 - INGRESOS FINANCIEROS OPERACIONES DEL MERCADO MONETARIO Y OTROS INTERESES

Por los períodos de tres y seis meses que terminaron el 30 de junio de 2024 y 2023, los ingresos financieros y otros intereses netos corresponden a los intereses por los depósitos en cuentas de ahorro.

	Variación Trimestral al		Saldos Comparativos al	
	30 de junio de 2024	30 de junio de 2023	30 de junio de 2024	30 de junio de 2023
Ingresos				
Depósitos en cuentas de ahorro	6,9	2,4	9,4	31,2
Total	\$ 6,9	2,4	9,4	31,2

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

Notas a la Información Financiera Intermedia Condensada

NOTA 12 - VALORACIÓN DE INVERSIONES A VALOR RAZONABLE - INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO

Por los períodos de tres y seis meses que terminaron el 30 de junio de 2024 y 2023 los ingresos por valoración son:

	Variación Trimestral al		Saldos Comparativos al	
	30 de junio de 2024	30 de junio de 2023	30 de junio de 2024	30 de junio de 2023
Derechos Fiduciarios (1)	3.601,0	1.100,5	4.736,3	1.740,4
Rendimientos FICs	9,6	18,8	32,9	25,1
\$	3.610,6	1.119,3	4.769,2	1.765,5

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

NOTA 13 - ARRENDAMIENTOS

Por los períodos de tres y seis meses que terminaron el 30 de junio de 2024 y 2023 los ingresos por concepto de arrendamientos son los siguientes:

	Variación Trimestral al		Saldos Comparativos al	
	30 de junio de 2024	30 de junio de 2023	30 de junio de 2024	30 de junio de 2023
Ingresos por arrendamientos	663,7	604,7	1.277,9	1.147,7
\$	663,7	604,7	1.277,9	1.147,7

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

NOTA 14 - GASTOS DE OPERACIÓN - DIVERSOS

Por los períodos de tres y seis meses que terminaron el 30 de junio de 2024 y 2023, el siguiente es un detalle de los gastos de operación diversos:

	Variación Trimestral al		Saldos Comparativos al	
	30 de junio de 2024	30 de junio de 2023	30 de junio de 2024	30 de junio de 2023
Póliza de riesgo	\$ 28,3	22,4	39,5	42,9
Papelería	1,4	0,0	1,4	0,0
Examen a estados financieros	4,9	4,2	9,5	8,3
Gastos administración	6,2	0,0	6,2	0,0
Póliza de seguro	3,2	0,0	3,2	0,0
Reparaciones locativas	1,0	0,0	1,0	0,0
Avalúos y estudio de rentas (*)	10,6	0,0	10,6	0,0
Otros gastos de operación	(9,3)	1,6	0,0	2,1
Suministro e instalación bomba	4,8	0,0	4,8	0,0
Total diversos	\$ 51,1	28,2	76,2	53,3

(*) Al 30 de junio de 2024 corresponde al Avalúo Comercial del primer semestre de 2024 del activo subyacente del Fondo (Edificio Torre Empresarial).

NOTA 15 - VARIACIÓN EN LOS ACTIVOS NETOS DE LOS INVERSIONISTAS

Por los períodos de seis meses que terminaron el 30 de junio de 2024 y 2023, los rendimientos fueron abonados a los inversionistas del Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Renta + por \$4.185,1 y \$670,6 respectivamente.

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

Notas a la Información Financiera Intermedia Condensada

NOTA 16 - CONTINGENCIAS

Al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023, no existen contingencias que puedan afectar el Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Renta +.

NOTA 17 - EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 30 de junio de 2024 y la fecha del informe de revisión del Revisor Fiscal, no se presentaron eventos subsecuentes en el Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Renta +, que requieran ajustes o revelaciones sobre los estados financieros al corte mencionado.

NOTA 18 - APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

El 02 de julio de 2024 la administración de Fiduciaria de Occidente S.A. autorizó los estados financieros del Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Renta + a corte 30 de junio de 2024.