

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

**Estado de Situación Financiera**

(Expresado en millones de pesos colombianos)

	Nota	31 diciembre 2023	31 diciembre 2022
<b>Activo</b>			
Efectivo	7	28,9	801,1
<b>Activos financieros de inversión</b>	8		
Instrumentos de patrimonio		485,4	18,6
Inversiones derechos fiduciarios		81.376,2	76.551,4
Propiedades de inversión	9	28.100,6	26.382,7
<b>Total activo</b>		<b>\$ 109.991,1</b>	<b>\$ 103.753,8</b>
<b>Pasivo</b>			
Créditos de bancos y otras obligaciones financieras	10	23.477,5	26.024,5
Cuentas por pagar	11	5.286,9	3.174,8
Otros pasivos		70,9	64,8
<b>Total pasivo</b>		<b>\$ 28.835,3</b>	<b>\$ 29.264,1</b>
<b>Activos netos de los inversionistas</b>	12		
Patrimonio especiales		81.155,8	74.489,7
<b>Total activos netos de los inversionistas</b>		<b>\$ 81.155,8</b>	<b>\$ 74.489,7</b>
<b>Total pasivo y activos netos de los inversionistas</b>		<b>\$ 109.991,1</b>	<b>\$ 103.753,8</b>

Véanse las notas que forman parte integral de los estados financieros



Rocio Londoño Londoño  
Representante Legal



Agustín Martínez Pérez  
Gerente Contable  
T.P. 30555 - T



Jeimy Julieth Aldana Chaparro  
Revisor Fiscal  
T.P. 219524 - T  
Miembro de KPMG S.A.S.  
(Véase mi informe del 26 de  
febrero de 2024)

Los suscritos Representante Legal y Contador Público certificamos que hemos verificado previamente las afirmaciones contenidas en los estados financieros y que los mismos han sido tomados fielmente de los libros de contabilidad.

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

**Estado del Resultado Integral**

(Expresado en millones de pesos colombianos)

	Nota	31 diciembre 2023	31 diciembre 2022
<b>Ingresos de operaciones</b>			
Ingresos financieros operaciones del mercado monetario y otros intereses, neto	13	38,7	172,1
Valoración de inversiones a valor razonable - instrumentos de patrimonio, neto	14	7.806,8	5.176,6
Arrendamientos	15	2.376,2	1.556,6
Valoración de propiedades de inversión	16	1.717,9	8.804,3
Otros		1,3	0,3
<b>Total ingresos de operaciones</b>		<b>\$ 11.940,9</b>	<b>\$ 15.709,9</b>
<b>Gastos</b>			
Intereses créditos de bancos y otras obligaciones financieras		(3.908,2)	(2.790,6)
Comisiones por servicios bancarios		(1,2)	(5,7)
Comisiones sociedad fiduciaria		(1.357,7)	(1.057,0)
Honorarios		(164,8)	(271,3)
Impuestos		(529,2)	(170,3)
Gastos de operación - diversos	17	(157,7)	(648,1)
<b>Total gastos</b>		<b>\$ (6.118,8)</b>	<b>\$ (4.943,0)</b>
<b>Variación en los activos netos de los inversionistas</b>	18	<b>\$ 5.822,1</b>	<b>\$ 10.766,9</b>

Véanse las notas que forman parte integral de los estados financieros

  
Rocio Londoño Londoño  
Representante Legal

  
Agustín Martínez Pérez  
Gerente Contable  
T.P. 30555 - T

  
Jeimy Julieth Aldana Chaparro  
Revisor Fiscal  
T.P. 219524 - T  
Miembro de KPMG S.A.S.  
(Véase mi informe del 26 de  
febrero de 2024)

Los suscritos Representante Legal y Contador Público certificamos que hemos verificado previamente las afirmaciones contenidas en los estados financieros y que los mismos han sido tomados fielmente de los libros de contabilidad.

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO RENTA +  
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.**  
**Estado de Cambios en los Activos Netos de los Inversionistas**  
(Expresado en millones de pesos colombianos)

	Nota	Participación en los Activos Netos de los Inversionistas
<b>Saldo al 31 diciembre 2021</b>		<b>\$ <u>52.426,8</u></b>
Aportes		22.939,3
Retención en la fuente		(23,3)
Retiros		(11.620,0)
Variación de los activos netos de los inversionistas	<b>18</b>	<u>10.766,9</u>
<b>Saldo al 31 diciembre 2022</b>	<b>12</b>	<b>\$ <u>74.489,7</u></b>
Aportes		2.625,4
Retiros		(1.781,3)
Variación de los activos netos de los inversionistas	<b>18</b>	<u>5.822,1</u>
<b>Saldo al 31 diciembre 2023</b>	<b>12</b>	<b>\$ <u>81.155,8</u></b>

Véanse las notas que forman parte integral de los estados financieros

Rocío Londoño Londoño  
Representante Legal

Agustín Martínez Pérez  
Gerente Contable  
T.P. 30555 - T

Jeimy Julieth Aldana Chaparro  
Revisor Fiscal  
T.P. 219524 - T  
Miembro de KPMG S.A.S.  
(Véase mi informe del 26 de  
febrero de 2024)

Los suscritos Representante Legal y Contador Público certificamos que hemos verificado previamente las afirmaciones contenidas en los estados financieros y que los mismos han sido tomados fielmente de los libros de contabilidad.

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

**Estado de Flujos de Efectivo**

(Expresado en millones de pesos colombianos)

	31 diciembre 2023	31 diciembre 2022
<b>Flujo de efectivo de las actividades de operación:</b>		
Variación en los activos netos de los inversionistas	\$ 5.822,1	\$ 10.766,9
Conciliación entre la variación de los activos netos de los inversionistas y los flujos de efectivo provisto, (usado) en las actividades de operación		
Valoración de los activos financieros de inversión, neto	(7.806,8)	(5.176,6)
Valoración de propiedades de inversión, neto	(1.717,9)	(8.804,3)
Intereses causados	3.908,2	2.790,6
<b>Cambios en activos y pasivos operacionales:</b>		
Activos y pasivos financieros de inversión - neto	2.515,2	183,9
Propiedades de Inversión	0,0	(9.816,8)
Cuentas por cobrar - neto	0,0	690,7
Cuentas por pagar	2.112,1	2.696,1
Otros pasivos	6,1	(101,7)
<b>Efectivo neto provisto por, (usados en) en las actividades de operación</b>	<b>\$ 4.839,0</b>	<b>\$ (6.771,2)</b>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiación:</b>		
Aportes, neto	844,0	11.296
Pagos a obligación financiera	(2.200,0)	(2.000,0)
Pago de intereses obligación financiera	(4.255,2)	(2.524,8)
<b>Efectivo neto (usado en) provisto por las actividades de financiación</b>	<b>\$ (5.611,2)</b>	<b>\$ 6.771,2</b>
<b>Neta en efectivo y equivalente en efectivo</b>	<b>\$ (772,2)</b>	<b>\$ 0,0</b>
<b>Efectivo neto y equivalentes de efectivo al comienzo del periodo</b>	<b>\$ 801,1</b>	<b>\$ 801,1</b>
<b>Efectivo neto y equivalentes de efectivo al final del periodo</b>	<b>\$ 28,9</b>	<b>\$ 801,1</b>

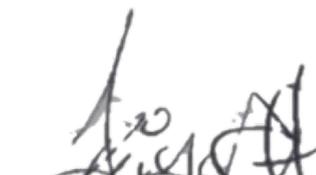
Véanse las notas que forman parte integral de los estados financieros



Rocio Londoño Londoño  
Representante Legal



Agustín Martínez Pérez  
Gerente Contable  
T.P. 30555 - T



Jeimy Julieth Aldana Chaparro  
Revisor Fiscal  
T.P. 219524 - T  
Miembro de KPMG S.A.S.  
(Véase mi informe del 26 de febrero de 2024)

Los suscritos Representante Legal y Contador Público certificamos que hemos verificado previamente las afirmaciones contenidas en los estados financieros y que los mismos han sido tomados fielmente de los libros de contabilidad.

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

**Notas a los Estados Financieros**

**Al 31 de diciembre de 2023**

(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:

<b>Tipo de participación</b>	<b>Porcentaje de comisión mensual</b>
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:

<b>Tipo de participación</b>	<b>Porcentaje de comisión mensual</b>
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 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**

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 y 1611 de 2022. Las NCIF aplicables en 2023 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.

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

## **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.

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 2024.

### **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 SIGNIFICATIVAS**

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.

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

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 Régimenes Especiales del Capítulo 1 del Decreto 2420 de 2015.

#### **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**

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

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.

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.

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

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.

#### **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.

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

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.

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.

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

- 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 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.

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

### **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 - NUEVAS NORMAS Y ENMIENDAS NO ADOPTADAS**

### **4.1 Normas y enmiendas aplicables a partir del 1 de enero de 2024**

Los siguientes pronunciamientos contables emitidos son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2024, y no han sido aplicados en la preparación de estos estados financieros. La Administración no ha determinado el potencial impacto de la aplicación de esta modificación sobre sus estados financieros.

#### **Detalle**

NIC 1 – Presentación de estados financieros.

#### **Tema de la norma o enmienda**

Se realizan modificaciones relacionadas con la Información a Revelar sobre Políticas Contables

#### **Detalle**

Decreto 1611 de 2022.

Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024. Se permite su aplicación anticipada.

Las modificaciones incluyen lo siguiente:

- Requieren a las compañías la revelación de sus políticas contables materiales en vez de las políticas contables significativas;
- Aclaran que las políticas contables relacionadas con transacciones inmateriales, otros eventos o condiciones son en sí inmateriales y por lo tanto no necesitan ser reveladas;
- Aclaran que no todas las políticas contables que están relacionadas con transacciones materiales, otros eventos o condiciones, son en sí materiales para los estados financieros de la compañía.

## **NOTA 5 - ADMINISTRACION Y GESTIÓN DEL RIESGO**

Fiduciaria de Occidente S.A. como administradora del Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario 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 de Administración Integral de Riesgo (SIAR), en el cual se incorpora la gestión de riesgos de crédito de la tesorería financiera (SARC), riesgos de mercado del portafolio propio y los portafolios administrados (SARM), del riesgo de liquidez (SARL) y lo concerniente al análisis y seguimiento del Sistema de Administración del Riesgo Operativo y Continuidad del Negocio (SARO-PCN). Los riesgos legales son monitoreados en su cumplimiento por parte de la Vicepresidencia Jurídica de la Sociedad Fiduciaria.

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

### **5.1 Riesgo de Macroeconómico**

Es la posibilidad de obtener pérdidas derivadas del mal desempeño de los sectores económicos, activos y derechos de contenido económico en los que invierte el Fondo debido al comportamiento de la economía colombiana y mundial como, por ejemplo, por el desempeño negativo de algunas variables como crecimiento económico, ciclos de la construcción, inflación, tasas de interés, tasas de cambio, desempleo y, en general, el resto de variables económicas sobre las cuales ni la Sociedad Administradora ni el Gestor Externo, de ser el caso, tienen control. Este riesgo lo administra el Gestor Externo mediante el seguimiento periódico de las variables macroeconómicas que permitan evaluar estrategias a seguir y es mitigado al tener inversiones de largo plazo en inmuebles que permiten sortear más fácilmente movimientos macroeconómicos de corto plazo de la economía.

### **5.2 Riesgo de 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.

### **5.3 Riesgos inherentes a los inmuebles**

#### **5.3.1 Riesgo de concentración**

Dado que el Fondo se enfocará únicamente en los Activos Inmobiliarios, ubicados en zonas geográficas específicamente determinadas en el mismo, la variación negativa de alguna o algunas de sus inversiones tendrá un mayor impacto en el rendimiento total del portafolio o cartera de inversiones del Fondo frente al que tendría una variación negativa del comportamiento de un activo en un portafolio que no se restrinja únicamente a las inversiones previstas en este Reglamento y que, por lo tanto, tenga un mayor nivel de diversificación. Para mitigar el riesgo de concentración, el Gestor Externo propenderá por la diversificación del portafolio de inversiones, dentro de los límites del y atendiendo la política de inversión del mismo.

Es la disminución en el valor de los inmuebles que hacen parte del portafolio del Fondo, que ocasiona pérdidas para el Inversionista por cuanto la inversión baja de precio. Si bien este riesgo es inherente a la inversión inmobiliaria y a los ciclos económicos del sector inmobiliario, la adecuada selección de los inmuebles por parte del Gestor Externo permite mitigarlo parcialmente.

#### **5.3.2 Menor rentabilidad de los inmuebles**

#### **5.3.3 Lucro cesante**

Son los ingresos dejados de percibir por falta de arriendo o venta del inmueble. Este riesgo depende, principalmente, del ciclo del sector inmobiliario; sin embargo, el Gestor Externo será el encargado de analizar la situación y ejecutar las acciones necesarias para minimizar las pérdidas. Si bien este riesgo es inherente a la inversión inmobiliaria y a los ciclos económicos del sector inmobiliario, la adecuada selección de los inmuebles, antecedida por un adecuado estudio de factibilidad y rentabilidad, permite mitigarlo parcialmente.

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

#### **5.3.4 Daños**

Es el riesgo de pérdidas por hechos de fuerza mayor como terremotos, incendio, actos de terceros, entre otros, que pueden afectar negativamente los inmuebles que hacen parte del Fondo. Este riesgo lo mitiga el Gestor Externo con la obtención de pólizas y seguros que cubran los inmuebles del Fondo de acuerdo con las recomendaciones del Comité de Inversiones.

#### **5.3.5 Incumplimiento**

Es el riesgo derivado del incumplimiento de los arrendatarios de los inmuebles o los adquirentes de los mismos, que pueden ocasionar pérdidas para el Fondo. Este riesgo se puede mitigar mediante la contratación de pólizas de seguro y un análisis adecuado de las contrapartes por parte del Gestor Externo.

#### **5.3.6 Riesgo regulatorio**

Los Activos Inmobiliarios en los cuales se concentrarán las inversiones del Fondo, se desarrollan en sectores que por la importancia que revisten han sido, y se prevé que seguirán siendo, objeto de intensa regulación y supervisión gubernamental. Las inversiones del Fondo son sensibles a dichos cambios, pudiendo los mismos constituir situaciones adversas que afecten negativamente el valor de las inversiones. Para mitigar este riesgo, el Gestor Externo, en la evaluación de la respectiva inversión, tendrá en consideración el marco normativo aplicable y los cambios potenciales.

### **5.4 Riesgos inherentes a las inversiones de los recursos líquidos**

#### **5.4.1 Riesgo de mercado**

El riesgo de mercado se entiende como la contingencia de pérdida por la variación en el valor de los activos a causa de movimientos adversos en las tasas de interés. Este riesgo no es mitigable en su totalidad, debido a que se asocia a variables de mercado exógenas e inherentes al tipo de activo y su gestión estará a cargo del Gestor Externo.

Así, cuando el valor de un activo perteneciente al portafolio del Fondo decrece, por efecto de cualquiera de las variables mencionadas, el Fondo registrará una pérdida por efectos de riesgo de mercado. En caso contrario, cuando el valor del activo en el mercado se incremente, el Fondo registrará una utilidad.

#### **5.4.2 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.

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

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

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.

#### **5.4.3 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.

#### **5.5.4 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 del Sistema de Administración de Riesgo Operativo SARO, con los que cuenta la Sociedad Fiduciaria.

Fiduciaria de Occidente S.A. cuenta con el Sistema de Administración de Riesgo Operativo (SARO) 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.

En el Manual de Riesgo Operativo de la Fiduciaria, se encuentran las políticas y procedimientos que rigen la Administración del Sistema 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.

#### **5.6 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, 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.

#### **NOTA 6 - 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

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

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.

#### **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 de 2023
	Nivel 2	Nivel 3	Total

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

<b>Activos financieros</b>			
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 - Inmueble	28.100,6	0,0	28.100,6
<b>Total activos medidos a valor razonable sobre bases recurrentes</b>	<b>28.586,0</b>	<b>81.376,2\$</b>	<b>109.962,2</b>

Descripción	Jerarquía		31 de diciembre de 2022
	Nivel 2	Nivel 3	Total
<b>Activos financieros</b>			
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados - instrumentos de patrimonio	18,6	0,0	18,6
Derechos fiduciarios	0,0	76.551,4	76.551,4
Propiedad de Inversión – Inmueble	26.382,7	0,0	26.382,7
<b>Total activos medidos a valor razonable sobre bases recurrentes</b>	<b>26.401,3</b>	<b>76.551,4\$</b>	<b>102.952,7</b>

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.

#### **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**

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

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 septiembre de 2023	31 de diciembre de 2022
<b>Saldo Inicial</b>	<b>76.551,4</b>	<b>71.560,1</b>
Valorizaciones	7.709,5	5.175,2
Distribución de excedentes (1)	(2.884,7)	0,0
Actualización de derecho fiduciario (2)	0,0	(183,9)
<b>Saldo Final</b>	<b>81.376,2</b>	<b>76.551,4</b>

- (1) Corresponde a la distribución de utilidades de 2022 presentada en certificación patrimonial de enero de 2023.
- (2) Corresponde al valor distribuido por parte del Patrimonio Autónomo del ejercicio anterior que disminuye el derecho fiduciario.

**Clasificaciones contables y valor razonable de los pasivos financieros**

Al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, el Fondo de Inversión Inmobiliario Renta + posee los siguientes pasivos financieros:

Pasivos financieros medidos a costo amortizado	31 de diciembre de 2023			
	Valor Razonable			
	Valor en libros	Nivel 2	Nivel 3	Total
Obligaciones Financieras	\$ 23.477,5	23.473,6	0,0	23.473,6
<b>Total</b>	<b>\$ 23.477,5</b>	<b>23.473,6</b>	<b>0.0</b>	<b>23.473,6</b>

Pasivos financieros medidos a costo amortizado	31 de diciembre de 2022			
	Valor Razonable			
	Valor en libros	Nivel 2	Nivel 3	Total
Obligaciones Financieras	\$ 26.024,5	26.012,6	0,0	26.012,6
<b>Total</b>	<b>\$ 26.024,5</b>	<b>26.012,6</b>	<b>0.0</b>	<b>26.012,6</b>

Al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, 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 7 - EFECTIVO**

Al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 el efectivo está representado en cuentas bancarias.

El siguiente es el detalle del efectivo, junto con el detalle de la calidad crediticia determinada por agentes calificadoros de riesgo independientes, de las principales instituciones financieras en las cuales el Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Renta + mantiene fondos en efectivo:

<b>Efectivo</b>	<b>Calidad Crediticia</b>	<b>31 diciembre 2023</b>	<b>31 diciembre 2022</b>
Banco de Bogotá S.A.	AAA	\$ 26,3	\$ 19,9
Banco GNB Sudameris S.A.	AAA	0,1	652,6

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

Banco de Occidente S.A.	AAA	2,4	31,1
Banco Davivienda S.A.	AAA	0,1	27,7
Bancolombia S.A.	AAA	0,0	37,2
BBVA Colombia S.A.	AAA	0,0	22,1
Banco Colpatría Multibanca Colpatría S.A.	AAA	0,0	10,5
<b>Total efectivo</b>		<b>\$ 28,9</b>	<b>\$ 801,1</b>

No existen restricciones sobre el efectivo a las fechas indicadas.

**NOTA 8 - ACTIVOS FINANCIEROS DE INVERSIÓN**

El siguiente es el detalle de las inversiones al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022:

	<u>31 de diciembre de 2023</u>
<b>Activos Financieros de Inversión</b>	
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados - Instrumentos participativos FIC (1)	485,4
Derechos Fiduciarios (2)	81.376,2
<b>Total activos financieros de inversión</b>	<b>\$ 81.861,6</b>
	<u>31 de diciembre de 2022</u>
<b>Activos Financieros de Inversión</b>	
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados - Instrumentos participativos FIC (1)	18,6
Derechos Fiduciarios (2)	76.551,4
<b>Total activos financieros de inversión</b>	<b>\$ 76.570,0</b>

- 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 31 diciembre de 2023.

**Maduración del portafolio**

El siguiente es el detalle de la maduración del portafolio al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022:

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

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

Activo financiero de inversión	Sin vencimiento	Total
<b>Inversiones a valor razonable con cambios en resultados</b>		
Instrumentos de patrimonio	\$ 18,6	18,6
Derechos fiduciarios	76.551,4	76.551,4
<b>Total</b>	<b>\$ 76.570,0</b>	<b>76.570,0</b>

### Evaluación de las inversiones

El resultado de la evaluación del riesgo de solvencia y crediticio al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, 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 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, 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 9 - PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, las propiedades de inversión están representadas en:

	31 de diciembre de 2023
<b>Propiedades de Inversión</b>	
Propiedades de Inversión	28.100,6
<b>Total propiedad inversión</b>	<b>\$ 28.100,6</b>
	31 de diciembre de 2022
<b>Propiedades de Inversión</b>	
Propiedades de Inversión	26.382,7
<b>Total propiedad inversión</b>	<b>\$ 26.382,7</b>

El activo tangible que posee el Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario 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 2022	Adquisicio es	Valorización por Avalúo Comercial	Valorización por Re expresión UVR, neta	Costos Capitalizables	31 de diciembre de 2023
Bodega de Intermodal \$ Yumbo	26.382,7	0,0	(970,4)	2.688,3	0,0	28.100,6

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

Proyecto	Saldo al 31 de diciembre de 2021	Adquisiciones	Valorización por Avalúo Comercial	Valorización por Re expresión UVR, neta	Costos Capitalizables	Saldo al 31 de diciembre de 2022
Bodega de Intermodal Yumbo	0,0	17.200,0	6.884,5	1.919,8	378,4	26.382,7
	<b>0,0</b>	<b>17.200,0</b>	<b>6.884,5</b>	<b>1.919,8</b>	<b>378,4</b>	<b>26.382,7</b>

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 23 de junio de 2023 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 10 - 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.

<b>Condiciones Crédito FICI Renta +</b>	
No. Crédito	005081120-00
Fecha Adquisición	8/11/2021
Valor inicial del Leasing	27.500,0
Intereses causados desde la fecha de adquisición a 31 de diciembre de 2023.	\$ 6.957,5
Intereses causados del 1 de enero al 31 de diciembre de 2023.	\$ 3.908,2
Intereses Pagados desde la fecha de adquisición a 31 de diciembre de 2023.	\$ 6.779,9
Intereses pagados del 1 de enero al 31 de diciembre de 2023.	\$ 4.255,2
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
Capital del Leasing AL 31 de diciembre de 2023	\$ 23.300,0
Saldo de la obligación a 31 de diciembre de 2023.	\$ 23.477,5
Vencimiento	24 meses
Fecha Vencimiento	8/11/2023
Prorroga Crédito Otrosí No. 1	2 meses adicionales
Fecha Vencimiento prorroga	15/01/2024

La obligación financiera se clasifica como no corriente dado que el plazo de la misma según otro sí, es hasta el mes de enero de 2024.

#### **NOTA 11 - CUENTAS POR PAGAR**

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

El siguiente es el detalle de las cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022:

	<u>31 diciembre 2023</u>	<u>31 diciembre 2022</u>
<b>Cuentas por pagar</b>		
Comisiones y honorarios (1)	\$ 1.541,4	\$ 266,6
Costos y gastos por pagar (2)	3.740,3	2.903,9
Retenciones y aportes laborales	5,2	4,3
<b>Total cuentas por pagar</b>	<b>\$ 5.286,9</b>	<b>\$ 3.174,8</b>

1. La variación corresponde al no pago de la comisión de administración y gestión, dado que se paga mes vencido, y conforme a acta de comité de cartera se autorizó el no pago de la comisión de administración desde febrero 2023.
2. 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. Al 31 de diciembre de 2022, los costos y gastos por pagar corresponden a la provisión del avalúo comercial del inmueble adquirido bajo la modalidad de activo directo por valor de \$4,8; \$2.884,7 correspondientes a la distribución de excedentes en caja del patrimonio autónomo, los cuales fueron acumulados durante la vigencia del año 2022 y fueron cancelados en el 2023 con los resultados del ejercicio del 2022; \$2,8 corresponde a la provisión póliza arrendamiento de diciembre Titularice y Summum; \$11,5 corresponde a la provisión de facturas por honorarios mensuales que fueron pagadas en el mes de enero 2023.

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

- 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:

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

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 pre cierre del Fondo de Inversión del día t, conforme a los dispuesto en el numeral 1.1.1. (pre cierre 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 pre cierre 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 2023 y 31 de diciembre de 2022:

		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
<b>Total</b>		\$	<b>5.847.157,20</b>	\$ <b>81.155,8</b>

		Valor de la Unidad en Pesos	Número de Unidades	Valor Cierre Fondo
		(A)	(B)	(C) = (A * B)
31 de diciembre de 2022	TIPO A	\$ 12.876,21	3.506.968,72	\$ 45.156,5
31 de diciembre de 2022	TIPO B	\$ 12.893,25	2.275.082,41	\$ 29.333,2
<b>Total</b>		\$	<b>5.782.051,13</b>	\$ <b>74.489,7</b>

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

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

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los ingresos financieros y otros intereses netos corresponden a los intereses por los depósitos en cuentas de ahorro.

	<u>31 de diciembre de 2023</u>	<u>31 de diciembre de 2022</u>
<b>Ingresos</b>		
Depósitos en cuentas de ahorro	\$ 38,7	172,1
	<u>\$ 38,7</u>	<u>172,1</u>

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

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 los ingresos por valoración corresponden a:

	<u>31 de diciembre de 2023</u>	<u>31 de diciembre de 2022</u>
Derechos Fiduciarios (1)	\$ 7.709,5	5.175,2
Rendimientos FICs	97,3	1,4
	<u>\$ 7.806,8</u>	<u>5.176,6</u>

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

**NOTA 15 - ARRENDAMIENTOS**

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 los ingresos por concepto de arrendamientos son los siguientes:

	<u>31 de diciembre de 2023</u>	<u>31 de diciembre de 2022</u>
<b>Ingresos</b>		
Ingresos por Arrendamientos	2.376,2	1.556,6
	<u>\$ 2.376,2</u>	<u>1.556,6</u>

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

**NOTA 16 - VALORACIÓN DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN**

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 los ingresos por concepto de valoración de las propiedades de inversión son los siguientes:

	<u>31 de diciembre de 2023</u>	<u>31 de diciembre de 2022</u>
Avalúo comercial	(970,4)	6.884,5
Unidad de Valor Real (UVR) (1)	2.688,3	1.919,8
	<u>1.717,9</u>	<u>8.804,3</u>

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

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

**NOTA 17 - GASTOS DE OPERACIÓN - DIVERSOS**

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el siguiente es un detalle de los gastos de operación diversos:

	31 diciembre 2023	31 diciembre 2022
Impresión y distribución de extractos	\$ 0,1	\$ 0,3
Póliza de riesgo	65,5	34,4
Examen a estados financieros	18,0	16,1
Otros gastos de operación	42,7	5,5
Avalúos y estudio de rentas	31,4	24,0
Otros (1)	0,0	354,1
Gastos administración	0,0	0,7
Publicidad	0,0	3,1
Costos comisión fiduciaria	0,0	11,9
Asesorías técnicas	0,0	70,5
Vigilancia	0,0	47,4
Energía	0,0	45,8
Acueducto y alcantarillado	0,0	3,4
Servicios de aseo	0,0	27,4
Servicio de telefonía	0,0	0,1
Servicio de internet	0,0	1,7
Suministro e instalación bomba	0,0	1,7
<b>Total diversos</b>	<b>\$ 157,7</b>	<b>\$ 648,1</b>

1. El registro en el concepto de "Otros" corresponde a la reversión de ingresos de periodos anteriores generados por la estimación de Canon de Arrendamiento del mes de diciembre de 2021 teniendo en cuenta que el mismo fue facturado por el Patrimonio Autónomo y registrado en la valoración del derecho fiduciario.

**NOTA 18 - VARIACIÓN EN LOS ACTIVOS NETOS DE LOS INVERSIONISTAS**

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los rendimientos fueron abonados a los inversionistas del Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Renta + por \$5.822,1 y \$10.766,9 respectivamente.

**NOTA 19 - CONTINGENCIAS**

Al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, no existen contingencias que puedan afectar el Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Renta +.

**NOTA 20 - EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre de 2023 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 21 - APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

El 02 de enero de 2024 la administración de Fiduciaria de Occidente S.A. autorizó los estados financieros del Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Renta + a corte 31 de diciembre de 2023.