

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO RENTA +
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.
Notas a la Información Financiera Intermedia Condensada
Al 30 de septiembre de 2025
(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 Inmobiliario Renta + es moderado, conforme 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. ajusto sus Carteras Colectivas de acuerdo con los Decretos 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 la Información Financiera Intermedia Condensada

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Por su naturaleza de fondo de inversión cerrado y bajo recomendación del Gestor Externo, la redención parcial y anticipada de las participaciones estará permitida 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 la Información Financiera Intermedia Condensada

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO RENTA +
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.**
Notas a la Información Financiera Intermedia Condensada

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

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

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

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

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

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

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

Identificación de Riesgos ASG:

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

Medición de Riesgos ASG:

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

Monitoreo de Riesgos ASG:

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

Mitigación de Riesgos ASG:

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

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO RENTA +
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.**
Notas a la Información Financiera Intermedia Condensada

Gestión de Riesgos ASG:

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

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

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

2.1 Marco Técnico Normativo

La información financiera intermedia condensada ha sido preparada de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 (NIC 34) – Información Financiera Intermedia, 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, 1611 de 2022 y 1271 de 2024. Las NCIF aplicables en 2025 se basan en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), junto con sus interpretaciones, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board - IASB, por sus siglas en inglés).

El Fondo aplica a los presentes estados financieros las excepciones contempladas en el Título 4 Regímenes Especiales del capítulo 1 del Decreto 2420 de 2015 con respecto a la clasificación y medición de las inversiones, y da cumplimiento a los requerimientos del capítulo I-1 de la Circular Básica Contable y Financiera emitida por la Superintendencia Financiera de Colombia.

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 2024. De acuerdo con la NIC 34 de información 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 2024.

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

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO RENTA +
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.**
Notas a la Información Financiera Intermedia Condensada

Davivienda. La técnica de valoración se aplica según lo establece la política y capitulo 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 mensualmente 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 del Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Renta +.

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.

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

Notas a la Información Financiera Intermedia Condensada

Clasificaciones contables y valor razonable de los activos financieros

Descripción	Jerarquía		30 de septiembre de 2025
	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos financieros			
Derechos fiduciarios	\$ 0	84.053	84.053
Propiedad de Inversión - Inmueble	31.267	0	31.267
Total activos medidos a valor razonable sobre bases recurrentes	\$ 31.267	84.053	115.320

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

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

Clasificación

Derechos fiduciarios

Características

Adquisición de derechos fiduciarios de patrimonios autónomos administrados por Sociedades Fiduciarias

Valoración

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

Contabilización

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

Conciliación saldos de apertura y saldos de cierre

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

Descripción	30 de septiembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Saldo Inicial	\$ 84.608	81.376
Valorizaciones	4.214	6.965
Distribución de excedentes (1)	(4.769)	(3.733)
Saldo Final	\$ 84.053	84.608

(1) Corresponde a la distribución de utilidades de los años 2024 y 2023 presentada en certificación patrimonial de enero de 2025 y enero de 2024 respectivamente.

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO RENTA +
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.**
Notas a la Información Financiera Intermedia Condensada

Clasificaciones contables y valor razonable de los pasivos financieros

Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el Fondo de Inversión Inmobiliario Renta + posee los siguientes pasivos financieros:

Pasivos financieros medidos a costo amortizado	30 de septiembre de 2025			
	Valor Razonable			
	Valor en libros	Nivel 2	Nivel 3	Total
Obligaciones Financieras	\$ 22.281	22.375	0	22.375
Total	\$ 22.281	22.375	0	22.375

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

Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 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.

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO RENTA +
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.**
Notas a la Información Financiera Intermedia Condensada

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

El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si:

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

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

	30 septiembre 2025	31 diciembre 2024
Calidad Crediticia		
Grado de Inversión	\$ 166	\$ 456
Total efectivo	\$ 166	\$ 456

NOTA 5 – INVERSIONES DERECHOS FIDUCIARIOS

El siguiente es el detalle de las inversiones al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024

	30 de septiembre de 2025
Activos Financieros de Inversión	
Derechos Fiduciarios (1)	84.053
Total activos financieros de inversión	\$ 84.053
	31 de diciembre de 2024
Activos Financieros de Inversión	
Derechos Fiduciarios (1)	84.608
Total activos financieros de inversión	\$ 84.608

- 1) La inversión en derechos fiduciarios corresponde al contrato fiduciario Fideicomiso Torre Empresarial FD-100, administrado por Alianza Fiduciaria S.A., mediante documento privado del 06 de agosto de 2021 fue celebrado un Contrato de Fiducia Mercantil por el cual se constituyó el Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO TORRE EMPRESARIAL FD-100, el Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Renta + cuenta con una participación del 100% dentro del fideicomiso, a la fecha se encuentra vigente. El valor razonable registrado por el patrimonio autónomo corresponde al último avalúo comercial aplicado al inmueble de fecha de 12 de junio de 2025. La actualización de los derechos fiduciarios se realizó con el balance del derecho fiduciario a 30 de septiembre de 2025.

**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 septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024:

Activo financiero de inversión	30 septiembre 2025	
	Sin vencimiento	Total
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados		
Derechos fiduciarios	\$ 84.053	84.053
Total	\$ 84.053	84.053

Activo financiero de inversión	31 diciembre 2024	
	Sin vencimiento	Total
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados		
Derechos fiduciarios	84.608	84.608
Total	84.608	84.608

Evaluación de las inversiones

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

La Sociedad Fiduciaria evaluó la totalidad de las inversiones para el riesgo de crédito al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, y determinó que no requiere provisión por deterioro.

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

No existen restricciones sobre los activos financieros de inversión.

NOTA 6 - CUENTAS POR COBRAR

Al 30 de septiembre de 2025 no hay registro de cuenta por cobrar y al 31 de diciembre de 2024 las cuentas por cobrar correspondían al registro del pago de intereses de mora y sanción por la corrección de la declaración de retención en la fuente de diciembre 2023 que se realizó en abril 2024 por la inclusión de la retención en la fuente de las facturas de comisión de gestión de septiembre de 2022 a noviembre de 2023 del tercero Nexus Capital, la devolución de los recursos se efectuó en el tercer trimestre del año 2025 por parte de la Fiduciaria de Occidente S.A.

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

NOTA 7 - PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el valor de las propiedades de inversión es:

Propiedades de Inversión	30 de septiembre de 2025
Propiedades de Inversión	31.267
Total propiedad inversión	\$ 31.267

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO RENTA +
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.**
Notas a la Información Financiera Intermedia Condensada

Propiedades de Inversión	31 de diciembre de 2024
Propiedades de Inversión	29.922
Total propiedad inversión	\$ 29.922

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 2024	Adquisición	Valorización por Avalúo Comercial	Valorización por Reexpresión UVR, neta	Costos Capitalizables	30 de septiembre de 2025
Bodega de Intermodal \$ Yumbo	29.922	0	(69)	1.414	0	31.267
	\$ 29.922	0	(69)	1.414	0	31.267

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

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

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

Condiciones Crédito BTG Pactual FICI Renta +	
No. Crédito	CR0379397PO025500
Fecha de Adquisición	18/06/2025
Intereses causados desde la fecha de adquisición al 30 de septiembre de 2025	\$ 876
Intereses causados desde el 1 de enero al 30 de septiembre de 2025	\$ 876
Intereses pagados desde la fecha de adquisición al 30 de septiembre de 2025	El pago se realiza trimestral \$776

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

Notas a la Información Financiera Intermedia Condensada

Condiciones Crédito BTG Pactual FICI Renta +	
Intereses pagados desde el 1 de enero al 30 de septiembre de 2025	El pago se realiza trimestral \$776
Capital pagado al 30 de septiembre de 2025	\$ -
Capital	\$ -
Saldo de la obligación al 30 de septiembre de 2025	\$ 22.181

Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliaria Renta + posee las siguientes obligaciones:

30 de septiembre de 2025							
Banco	Obligación Financiera	Saldo Inicial	Novación al 30 de junio	Intereses Causados 2025	Intereses Pagados	Capital Leasing Pagado	Saldo Leasing
BOGOTA	757655478	9.090	0	551	582	9.059	0
ITAÚ	005081120-06	13.329	0	820	849	13.300	0
BTG PACTUAL S.A.	CR0379397P0 025500	0	22.181	876	776	0	22.281
Total		\$ 22.419	22.181	2.247	2.207	22.359	22.281

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

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

NOTA 9 - CUENTAS POR PAGAR

El siguiente es el detalle de las cuentas por pagar al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024:

	30 septiembre 2025	31 diciembre 2024
Cuentas por pagar		
Comisiones y honorarios (1)	\$ 1.283	\$ 1.269
Costos y gastos por pagar (2)	4.081	5.594
Retenciones y aportes laborales	13	14
Total cuentas por pagar	\$ 5.377	\$ 6.877

- Al 30 de septiembre de 2025 el saldo corresponde a la comisión de administración desde octubre del 2022 hasta noviembre del 2023 y lo causado durante el mes de septiembre de 2025. Al 31 de diciembre de 2024 el saldo corresponde a las comisiones de administración desde septiembre de 2022 hasta noviembre del 2023 y lo causado durante el mes de diciembre de 2024.
- Al 30 de septiembre de 2025 \$3.487 correspondientes a la distribución de excedentes en caja del patrimonio autónomo acumulados a la vigencia 2025, \$577 a la provisión facturas comisión de Gestión de septiembre 2022 a noviembre 2023, \$17 a la provisión de facturas por honorarios

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

Notas a la Información Financiera Intermedia Condensada

mensuales que serán pagadas durante el cuarto trimestre de 2025. Al 31 de diciembre de 2024, los costos y gastos por pagar corresponden a \$4.770 correspondientes a la distribución de excedentes en caja del patrimonio autónomo acumulados a la vigencia 2024, \$808 a la provisión facturas comisión de Gestión de septiembre 2022 a noviembre 2023, \$16 a la provisión de facturas por honorarios mensuales que fueron pagadas durante el primer trimestre de 2025.

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

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

Notas a la Información Financiera Intermedia Condensada

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 septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024:

		Valor de la Unidad en Pesos	Número de Unidades	Valor Cierre Fondo Millones de pesos
		(A)	(B)	(C) = (A * B)
30 de septiembre de 2025	TIPO A	\$ 14.983,2	3.128.917,1	\$ 46.881
30 de septiembre de 2025	TIPO B	\$ 15.068,4	2.714.770,5	\$ 40.907
Total		\$ 30.051,6	5.843.687,6	\$ 87.788

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

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

Por los periodos de tres y nueve meses que terminaron el 30 de septiembre de 2025 y 2024, 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 septiembre 2025	30 septiembre 2024	30 septiembre 2025	30 septiembre 2024
Ingresos				
Depósitos en cuentas de ahorro	7	8	25	17
\$	7	8	25	17

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

Por los periodos de tres y nueve meses que terminaron el 30 de septiembre de 2025 y 2024 los ingresos por valoración son:

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

Notas a la Información Financiera Intermedia Condensada

	Variación Trimestral al		Saldos Comparativos al	
	30 septiembre 2025	30 septiembre 2024	30 septiembre 2025	30 septiembre 2024
Derechos Fiduciarios (1)	2.025	1.011	4.215	5.747
Rendimientos FICs	0	0	0	33
\$	2.025	1.011	4.215	5.780

1. La variación corresponde a la actualización de la inversión.

NOTA 13 - ARRENDAMIENTOS

Por los periodos de tres y nueve meses que terminaron el 30 de septiembre de 2025 y 2024 los ingresos por concepto de arrendamientos son los siguientes:

	Variación Trimestral al		Saldos Comparativos al	
	30 septiembre 2025	30 septiembre 2024	30 septiembre 2025	30 septiembre 2024
Ingresos				
Ingresos por arrendamientos (1)	706	671	2.078	1.949
\$	706	671	2.078	1.949

- (1) 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 14 – VALORACIÓN DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Por los periodos de tres y nueve meses que terminaron el 30 de septiembre de 2025 y 2024 los ingresos por valoración de las propiedades de inversión son los siguientes:

	Variación Trimestral al		Saldos Comparativos al	
	30 septiembre 2025	30 septiembre 2024	30 septiembre 2025	30 septiembre 2024
Ingresos				
Unidad de Valor Real (UVR) (1)	198	218	1.345	1.748
\$	198	218	1.345	1.748

- (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.

NOTA 15 - GASTOS DE OPERACIÓN - DIVERSOS

Por los periodos de tres y nueve meses que terminaron el 30 de septiembre de 2025 y 2024, el siguiente es un detalle de los gastos de operación diversos:

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO RENTA +
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.**
Notas a la Información Financiera Intermedia Condensada

	Variación trimestral al		Saldos comparativos al	
	30 septiembre 2025	30 septiembre 2024	30 septiembre 2025	30 septiembre 2024
Póliza de riesgo	\$ 26	\$ 11	\$ 66	\$ 51
Papelería	1	1	2	2
Examen a estados financieros	5	5	15	14
Gastos de administración	40	5	135	11
Póliza de seguro	0	0	0	3
Reparaciones locativas	0	0	0	1
Avalúos y estudios de rentas	0	12	12	23
Asesorías técnicas	8	0	8	0
Gastos por viáticos	0	0	3	0
Suministro e instalación bomba	70	4	151	10
Total diversos	\$ 150	\$ 38	\$ 392	\$ 115

NOTA 16 - VARIACIÓN EN LOS ACTIVOS NETOS DE LOS INVERSIONISTAS

Por los periodos de nueve meses que terminaron el 30 de septiembre de 2025 y 2024, los rendimientos fueron abonados a los inversionistas del Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Renta + por \$3.216 y \$4.720 respectivamente.

NOTA 17 - CONTINGENCIAS

Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, no existen contingencias que puedan afectar el Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Renta +.

NOTA 18 - EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 30 de septiembre de 2025 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 19 - APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

El 06 de octubre de 2025 la administración de Fiduciaria de Occidente S.A. autorizó los estados financieros del Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Renta + a corte 30 de septiembre de 2025.