KPMG S.A.S.
Calle 90 No. 19C - 74
Bogotá D.C. - Colombia

Teléfono 57 (1) 6188000
57 (1) 6188100

home.kpmg/co

INFORME DEL REVISOR FISCAL SOBRE LA REVISIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA INTERMEDIA

Señores Accionistas
Fiduciaria de Occidente S.A.:

Introducción

He revisado la información financiera intermedia condensada que se adjunta, al 30 de septiembre de 2023 del Compartimento Inmuebles Banco Popular (el Compartimento) que forma parte del Fondo de Capital Privado Nexus Inmobiliario (el Fondo) administrado por Fiduciaria de Occidente S.A. (la Fiduciaria), la cual comprende:

- el estado de situación financiera condensado al 30 de septiembre de 2023;
- los estados del resultado integral condensados por los periodos de tres y nueve meses que terminaron el 30 de septiembre de 2023;
- el estado de cambios en los activos netos de los Inversionistas condensado por el periodo de nueve meses que terminó el 30 de septiembre de 2023;
- el estado de flujos de efectivo condensado por el periodo de nueve meses que terminó el 30 de septiembre de 2023; y
- las notas a la información financiera intermedia.

La administración es responsable por la preparación y presentación de esta información financiera intermedia condensada 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. Mi responsabilidad consiste en expresar una conclusión sobre esta información financiera intermedia condensada, basada en mi revisión.

Alcance de la revisión

He realizado mi revisión de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410 "Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el Auditor Independiente de la Entidad", incluida en las Normas de Aseguramiento de la Información aceptadas en Colombia. Una revisión de información financiera intermedia consiste en hacer indagaciones, principalmente con las personas responsables de los asuntos financieros y contables, y la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. El alcance de una revisión es sustancialmente menor que el de una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría aceptadas en Colombia y, por consiguiente, no me permite obtener seguridad de haber conocido todos los asuntos significativos que hubiera podido identificar en una auditoría. Por lo tanto, no expreso una opinión de auditoría.

© 2023 KPMG S.A.S., sociedad colombiana por acciones simplificada y firma miembro de la red de firmas miembro independientes de KPMG afiliadas a KPMG International Limited, una entidad inglesa privada limitada por garantía. Todos los derechos reservados.

Conclusión

Basada en mi revisión, nada ha llamado mi atención que me haga suponer que la información financiera intermedia condensada al 30 de septiembre de 2023 que se adjunta no ha sido preparada, en todos los aspectos de importancia material, 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.

Jeimy Julieth Aldana Chaparro
Revisor Fiscal de Fiduciaria de Occidente S.A.
T.P. 219524-T
Miembro de KPMG S.A.S.

14 de noviembre de 2023

KPMG S.A.S.
Calle 90 No. 19C - 74
Bogotá D.C. - Colombia

Teléfono 57 (1) 6188000
57 (1) 6188100

home.kpmg/co

INFORME DEL REVISOR FISCAL SOBRE EL REPORTE EN LENGUAJE eXTENSIBLE BUSINESS REPORTING LANGUAGE (XBRL)

Señores Accionistas
Fiduciaria de Occidente S.A.:

Introducción

He revisado el reporte en lenguaje eXtensible Business Reporting Language (XBRL) al 30 de septiembre de 2023 del Compartimento Inmuebles Banco Popular (el Compartimento) que forma parte del Fondo de Capital Privado Nexus Inmobiliario (el Fondo) administrado por Fiduciaria de Occidente S.A. (la Fiduciaria), que incorpora la información financiera intermedia, la cual comprende:

- el estado de situación financiera al 30 de septiembre de 2023;
- los estados del resultado integral por los periodos de tres y nueve meses que terminaron el 30 de septiembre de 2023;
- el estado de cambios en los activos netos de los Inversionista por el periodo de nueve meses que terminó el 30 de septiembre de 2023;
- el estado de flujos de efectivo por el periodo de nueve meses que terminó el 30 de septiembre de 2023; y
- las notas al reporte.

La administración es responsable por la preparación y presentación de este reporte en lenguaje eXtensible Business Reporting Language (XBRL) que incorpora la información financiera intermedia 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, y por la presentación del reporte en lenguaje eXtensible Business Reporting Language (XBRL) según instrucciones de la Superintendencia Financiera de Colombia. Mi responsabilidad consiste en expresar una conclusión sobre el reporte en lenguaje eXtensible Business Reporting Language (XBRL) que incorpora la información financiera intermedia, basada en mi revisión.

Alcance de la revisión

He realizado mi revisión de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410 "Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el Auditor Independiente de la Entidad", incluida en las Normas de Aseguramiento de la Información aceptadas en Colombia. Una revisión de información financiera intermedia consiste en hacer indagaciones, principalmente con las personas responsables de los asuntos financieros y contables y la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. El alcance de una revisión es sustancialmente menor que el de una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría aceptadas en Colombia y, por consiguiente, no me permite obtener seguridad de haber conocido todos los asuntos significativos que hubiera podido identificar en una auditoría. Por lo tanto no expreso una opinión de auditoría.

© 2023 KPMG S.A.S., sociedad colombiana por acciones simplificada y firma miembro de la red de firmas miembro independientes de KPMG afiliadas a KPMG International Limited, una entidad inglesa privada limitada por garantía. Todos los derechos reservados.

Conclusión

Basada en mi revisión, nada ha llamado mi atención que me haga suponer que el reporte en lenguaje eXtensible Business Reporting Language (XBRL), que incorpora la información financiera intermedia del Compartimento al 30 de septiembre de 2023, no ha sido preparado, en todos los aspectos de importancia material, 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 e instrucciones de la Superintendencia Financiera de Colombia.

Jeirny Julieth Aldana Chaparro
Revisor Fiscal de Fiduciaria de Occidente S.A.
T.P. 219524-T
Miembro de KPMG S.A.S.

14 de noviembre de 2023

FONDO DE CAPITAL PRIVADO NEXUS INMOBILIARIO COMPARTIMENTO INMUEBLES BANCO POPULAR
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.
Estado de Situación Financiera Condensado
(Expresado en millones de pesos colombianos)

	Nota	30 septiembre 2023	31 diciembre 2022
Activo			
Efectivo	**4**	516,2	269,8
Cuentas por cobrar	**5**	21,0	11,1
Propiedades de inversión	**6**		
Inmuebles		120.572,5	60.867,8
Otros activos		3,6	0,0
Total activo		**$ 121.113,3**	**$ 61.148,7**
Pasivo			
Cuentas por pagar	**7**	271,3	157,7
Otros pasivos	**8**	585,7	0,0
Total pasivo		**$ 857,0**	**$ 157,7**
Activos netos de los inversionistas	**9**		
Patrimonio especiales		120.256,3	60.991,0
Total activos netos de los inversionistas		**$ 120.256,3**	**$ 60.991,0**
Total pasivo y activos netos de los inversionistas		**$ 121.113,3**	**$ 61.148,7**

Véanse las notas que forman parte integral de la información financiera intermedia condensada.

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 de revisión
del 14 de noviembre de 2023)

Los suscritos Representante Legal y Contador Público certificamos que hemos verificado previamente las afirmaciones contenidas en la información financiera condensada y que la misma ha sido tomada fielmente de los libros de contabilidad.

FONDO DE CAPITAL PRIVADO NEXUS INMOBILIARIO COMPARTIMENTO INMUEBLES BANCO POPULAR
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.
Estado del Resultado Integral Condensado
(Expresado en millones de pesos colombianos)

		Variación Trimestral al		Saldos Comparativos al	
	Nota	**30 septiembre 2023**	**30 septiembre 2022**	**30 septiembre 2023**	**30 septiembre 2022**
Ingresos de operaciones ordinarias	**10**				
Ingresos financieros operaciones del mercado monetario y otros intereses, neto		46,8	2,1	87,1	3,8
Ingresos por arrendamientos de inmuebles		1.106,6	585,5	3.334,4	1.756,5
Valoración de inmuebles, neto		402,2	(446,5)	2.013,9	1.379,8
Diversos		0,0	(0,3)	0,0	0,0
Total ingresos de operaciones ordinarias		**$ 1.555,6**	**$ 140,8**	**$ 5.435,4**	**$ 3.140,1**
Gastos de operación	**11**				
Comisiones por servicios bancarios		(0,2)	(0,2)	(0,7)	(0,4)
Comisiones sociedad fiduciaria		(34,4)	(13,8)	(96,3)	(40,0)
Comisiones gestor profesional		(81,5)	(34,4)	(327,3)	(100,0)
Honorarios		(143,5)	(15,5)	(368,6)	(39,7)
Impuestos		(9,1)	(39,6)	(423,0)	(137,8)
Seguros		0,0	0,0	(20,8)	(11,7)
Mantenimiento y reparaciones		0,0	0,0	(9,4)	(1,9)
Diversos		(1.353,6)	35,8	(1.442,8)	(2,7)
Total gastos de operación		**$ (1.622,3)**	**$ (67,7)**	**$ (2.688,9)**	**$ (334,2)**
Variación en los activos netos de los inversionistas	**12**	**$ (66,7)**	**$ 73,1**	**$ 2.746,5**	**$ 2.805,9**

Véanse las notas que forman parte integral de la información financiera intermedia condensada.

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 de revisión del 14 de noviembre de 2023)

Los suscritos Representante Legal y Contador Público certificamos que hemos verificado previamente las afirmaciones contenidas en la información financiera condensada y que la misma ha sido tomada fielmente de los libros de contabilidad.

FONDO DE CAPITAL PRIVADO NEXUS INMOBILIARIO COMPARTIMENTO INMUEBLES BANCO POPULAR
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.
Estado de Cambios en los Activos Netos de los Inversionistas Condensado
(Expresado en millones de pesos colombianos)

	Nota		Participación en los Activos Netos de los Inversionistas
Saldo al 31 diciembre 2021		**$**	**25.633,8**
Retiros			(1.474,0)
Variación en los activos netos de los inversionistas	**12**		2.805,9
Saldo al 30 septiembre 2022		**$**	**26.965,7**
Saldo al 31 diciembre 2022	**9**	**$**	**60.991,0**
Aportes			57.690,8
Retiros			(1.172,0)
Variación en los activos netos de los inversionistas	**12**		2.746,5
Saldo al 30 septiembre 2023	**9**	**$**	**120.256,3**

Véanse las notas que forman parte integral de la información financiera intermedia condensada.

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 de revisión
del 14 de noviembre de 2023)

Los suscritos Representante Legal y Contador Público certificamos que hemos verificado previamente las afirmaciones contenidas en la información financiera condensada y que la misma ha sido tomada fielmente de los libros de contabilidad.

FONDO DE CAPITAL PRIVADO NEXUS INMOBILIARIO COMPARTIMENTO INMUEBLES BANCO POPULAR
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.
Estado de Flujos de Efectivo Condensado
(Expresado en millones de pesos colombianos)

	30 septiembre 2023	30 septiembre 2022
Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Variación en los activos netos de los inversionistas	$ 2.746,5	$ 2.805,9
Conciliación entre la variación de los activos netos de los inversionistas y los flujos de efectivo provisto, en las actividades de operación		
Valoración de propiedades de inversión, neto	(2.013,9)	(1.379,8)
Cambios en activos y pasivos operacionales:		
Cuentas por cobrar - neto	(9,9)	4,9
Propiedades de inversión, neto	(57.690,8)	0,0
Otros activos	(3,6)	0,0
Cuentas por pagar	113,6	(157,1)
Otros pasivos	585,7	0,0
Efectivo neto (usado) provisto, en las actividades de operación	$ **(56.272,4)**	$ **1.273,9**
Flujos de efectivo de las actividades de financiación:		
Aportes, neto	56.518,8	(1.474,0)
Efectivo neto provisto, (usado) en las actividades de financiación	$ **56.518,8**	$ **(1.474,0)**
Variación Neta en efectivo y equivalente en efectivo	$ **246,4**	$ **(200,1)**
Efectivo neto y equivalentes de efectivo al comienzo del periodo	**269,8**	$ **258,4**
Efectivo neto y equivalentes de efectivo al final del periodo	$ **516,2**	$ **58,3**

Véanse las notas que forman parte integral de la información financiera intermedia condensada.

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 de revisión
del 14 de noviembre de 2023)

Los suscritos Representante Legal y Contador Público certificamos que hemos verificado previamente las afirmaciones contenidas en la información financiera condensada y que la misma ha sido tomada fielmente de los libros de contabilidad.

FONDO DE CAPITAL PRIVADO NEXUS INMOBILIARIO COMPARTIMENTO INMUEBLES BANCO POPULAR
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.
Notas a la Información Financiera Intermedia Condensada
Al 30 de septiembre de 2023
(Expresadas en millones de pesos colombianos)

NOTA 1 - ENTIDAD REPORTANTE

El Compartimento Inmuebles Banco Popular (el Compartimento) del Fondo de Capital Privado Nexus Inmobiliario (el Fondo) es administrado por Fiduciaria de Occidente S.A., sociedad anónima constituida mediante Escritura Pública 2922 del 30 de septiembre de 1991, otorgada en la Notaría 13 del Círculo Notarial de Bogotá, con registro mercantil 473098 y NIT. 800.143.157-3. Esta Sociedad tiene permiso de funcionamiento otorgado por la entonces Superintendencia Bancaria (hoy Superintendencia Financiera de Colombia) mediante Resolución 3614 del 4 de octubre de 1991.

Fiduciaria de Occidente S.A., expide un documento suscrito por el inversionista previamente a la vinculación al Fondo, en el que consta que conoce y entiende el Reglamento y el anexo del Compartimento al cual se vincula, en especial, los riesgos asociados a su inversión.

El Compartimento forma parte del Fondo de Capital Privado Nexus Inmobiliario el cual es administrado por Fiduciaria de Occidente S.A. (en adelante la Sociedad Fiduciaria), es de naturaleza cerrada, de largo plazo y tiene como fin principal proporcionar a los inversionistas que se vinculen la posibilidad de invertir sus recursos conjuntamente con los de otros Inversionistas, en activos constitutivos de proyectos inmobiliarios, como lo establecen los Decretos 1242 de 2013 y 1403 de 2015 del Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

El propósito de este Fondo es procurar la apreciación de capital a largo plazo mediante la Inversión en:

a) Proyectos inmobiliarios que desarrollen vivienda, oficinas, comercio, industria, instituciones prestadoras de salud u hotelería;
b) Inmuebles para vivienda, oficinas, comercio, industria, instituciones prestadoras de salud u hotelería resultantes o inmersos en el desarrollo de los proyectos inmobiliarios;
c) Acciones, cuotas partes o participaciones en las empresas que gestionen activos o proyectos inmobiliarios;
d) Otros inmuebles, aun cuando no se tenga definida su destinación o uso.

El Gestor Profesional del Fondo es Nexus Capital Partners S.A. sociedad comercial constituida por medio de escritura pública número 1764 de la Notaria 71 de Bogotá, otorgada el 29 de febrero de 2008, inscrita el 10 de marzo de 2008 bajo el número 01197375 del Libro IX, la cual se identifica con el NIT 900.212.828-6, cuyo objeto social principal es la prestación de servicios profesionales para la creación, gestión y administración de fondos de capital privado.

Las obligaciones que adquiere la Sociedad Fiduciaria son de medio y no de resultado y así se evaluará su desempeño y se determinará su responsabilidad. Por consiguiente, la Sociedad Fiduciaria no garantiza o se compromete a que su gestión producirá un resultado financiero o comercial positivo y los inversionistas aceptan y entienden que podrán perder el ciento por ciento (100%) de los recursos aportados al Fondo.

Los dineros entregados por los inversionistas a la Sociedad Fiduciaria no son depósitos, ni generan para esta las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza.

Mediante oficio número 2013057257-001 del 24 de julio de 2013, expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, no objetó el reglamento del Fondo de Capital Privado Nexus Inmobiliario, según fue aprobado por la Junta Directiva en sesiones del 24 de abril y 26 de junio de 2013, tal como lo acreditan las Actas No. 282 y 285, respectivamente.

Así mismo, mediante oficio número 2018149907-000-000 del 13 de noviembre de 2018, la Superintendencia Financiera no objeto la constitución del Compartimento Inmuebles Banco Popular del Fondo de Capital Privado Nexus Inmobiliario, el cual fue aprobado por la Junta Directiva en reunión del 31 de octubre de 2018, como lo acredita el Acta No 353. El Compartimento inicio transmisión a la

Superintendencia Financiera de Colombia el 22 de noviembre de 2018 e inicio operaciones recibiendo los primeros aportes de inversionistas el 30 de noviembre de 2018.

Por la administración del Compartimento que forma parte del Fondo de Capital Privado Nexus Inmobiliario la Sociedad Fiduciaria tiene derecho a una comisión de administración, equivalente al 0.2% anual, liquidada, sobre la suma del valor de los activos bajo administración. Dicha remuneración es liquidada diariamente y pagada a la Sociedad Fiduciaria de los recursos del Compartimento Inmobiliario Banco Popular de manera mensual.

El Compartimento del Fondo de Capital Privado Nexus Inmobiliario es de largo plazo por cuanto su duración es de treinta y cinco (35) años, contados a partir del día en que inició operaciones.

El período de duración del Fondo o de cada Compartimento podrá ser prorrogado por decisión de la Asamblea de Inversionistas que corresponda, de conformidad con lo previsto en el Reglamento y en el anexo de cada Compartimento. No obstante, lo anterior, la Sociedad Fiduciaria y la Asamblea de Inversionistas del respectivo Compartimento, podrán liquidar los Compartimentos por las causales de liquidación previstas en el citado Reglamento.

El Fondo de Capital por ser de naturaleza cerrada, no permite a los Inversionistas redimir sus derechos antes del vencimiento del plazo previsto para la duración del correspondiente Compartimento o del Fondo sin perjuicio de las redenciones anticipadas de derechos y distribuciones de rendimientos permitidas en el Reglamento del Fondo.

El monto mínimo para iniciar operaciones del Fondo de Capital Privado será de dos mil seiscientos (2600) salarios mínimos legales mensuales vigentes (SMMLV) y se deberá contar en el Fondo con mínimo dos (2) inversionistas.

Para el inicio de operaciones del Compartimento se requirió de la suscripción de Compromisos de Inversión por un valor mínimo de veinte mil millones de pesos moneda legal colombiana ($20.000.000.000) por parte de un número plural de inversionistas.

El valor máximo del Compartimento no podrá superar cien mil millones de pesos moneda legal colombiana ($100.000.000.000).

El reglamento del Fondo de Capital Privado establece que los inversionistas realicen aportes en especie.

El perfil del Fondo es de alto riesgo debido a que sus resultados dependen del desempeño de las inversiones en las que invierte. Los inversionistas entienden que sin importar a qué Compartimento se vinculen: (i) no existe garantía alguna de rendimientos; (ii) pueden perder toda o parte de su inversión; y (iii) los rendimientos se determinarán con base en las utilidades que se generen de los proyectos y del valor de venta de los mismos.

El Compartimento del Fondo de Capital Privado Nexus Inmobiliario 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. 26A - 47, piso 9 de la ciudad de Bogotá.

Mediante Acta No. 1 de Asamblea Extraordinaria de Inversionistas del 6 de marzo de 2019 Fiduciaria de Occidente S.A. expone la modificación al Reglamento de acuerdo al Decreto 1984 de 2018 emitido por el Gobierno Nacional y explica a los inversionistas que en términos generales la norma clarifica las obligaciones del Gestor Profesional y de la Sociedad Administradora; en el comité de vigilancia se puede nombrar como miembros personas jurídicas para que las mismas envíen personas idóneas a dichas reuniones y que tanto el comité de vigilancia como el comité de inversiones deben realizar un informe de su gestión.

Modificación a Reglamentos de Fondos de Capital Privado Administrados por la Sociedad Fiduciaria de acuerdo con el acta No. 362 del 24 de abril de 2019 de Junta Directiva, la cual establece que de acuerdo con el régimen de transición previsto en el artículo octavo del Decreto 1984 de 2018, se realizaron los ajustes pertinentes de actualización al Reglamento del Fondo de Capital Privado Compartimento Inmobiliario Nexus inmuebles Popular.

Modificación al Reglamento del Compartimento de acuerdo con el acta No. 5 del 19 de diciembre de 2022 de asamblea extraordinaria de inversionistas, mediante el cual se aprobó la actualización del Capítulo I en el numeral 3, "Periodo de inversión", el cual establece un nuevo periodo de inversión de 36 meses contados a partir del día siguiente de la fecha de la modificación de este. El numeral 4 "Valor mínimo y máximo del compartimiento", respecto a la suscripción de compromisos de inversión por un valor mínimo de veinte mil millones de pesos moneda legal colombiana ($20.000.000.000.00) donde el valor máximo del compartimento no podrá superar el valor máximo del fondo descontado del valor de los demás compartimentos.

Se actualizo el numeral 9.2.2 "Comisión de gestión" del Capítulo 3 "Remuneración el gestor profesional" el cual tendrá derecho a una comisión de gestión que se calculará en función del tipo de activo inmobiliario como se describe en los numerales; 9.2.2.1 "Activos operativos", 9.2.2.2 "Activos no operativos", 9.2.2.2.1 "Activos con potencial de desarrollo" y 9.2.2.2.2 "activos para la venta o arriendo", y se actualizo el numeral 9.3 "participación en las utilidades" del Capítulo III "Remuneración" donde el gestor Profesional tendrá derecho a una participación sobre utilidades correspondiente a los retornos que excedan la tasa preferencial para los inversionistas, calculada sobre la rentabilidad que se obtenga en la enajenación de los activos no operativos descritos en el numeral 9.2.2.2 del Reglamento.

Se modificó el numeral 24 "Liquidación del compartimento inmuebles banco popular" en el cual para la liquidación del compartimento se aplicará lo previsto en el artículo 73 del Reglamento del Fondo en concordancia con el artículo 3.3.6.1.3 del Decreto 2555 de 2010.

Finalmente se modificó el numeral 30 "Distribución de los rendimientos del compartimento" capitulo VIII "Distribuciones y redenciones", donde las distribuciones del compartimento se realizarán cuando así lo decida el Gestor Profesional, de conformidad con lo previsto en el artículo 39 del Reglamento y se actualiza el numeral I "Retorno de capital", numeral II "Rendimiento preferencial", numeral III "Actualización de rentabilidad (catch up)", numeral IV "Retorno excedente por inversión (carried interest)".

El Fondo de Capital Privado 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.

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

2.1 Marco Técnico Normativo

La información financiera 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 y 1611 de 2022. Las NCIF aplicables en 2023 se basan en la 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).

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 2022. De acuerdo con la NIC 34 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, a excepción de la siguiente política contable:

Otros activos

Los otros activos son activos identificables, de carácter monetario, que surgen a través del desarrollo interno de la operación y/o modelo de negocio del Fondo.

Los otros activos corresponden a fondos rotatorios u otros contratos afines los cuales se reconocen por el valor de la transacción acordada con la contraparte.

Otros pasivos

Comprende las otras obligaciones contraídas en desarrollo del modelo de negocio del fondo que no estén contemplados en alguna otra clasificación. Se incorporan dentro de este grupo entre otros, los ingresos recibidos por anticipado, anticipos y avances e ingresos recibidos por cuenta de terceros.

Para el caso de los ingresos recibidos por anticipado en el fondo, se deben amortizar durante el período en que se causen o se presten los servicios.

El Fondo de Capital Privado presenta una estacionalidad semestral debido a las valoraciones en derechos fiduciarios y estacionalidad anual de acuerdo con las propiedades de inversión.

2.2. **Uso de estimaciones 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 significativos hechos por la Gerencia a las políticas contables y las fuentes claves de las estimaciones, fueron las mismas que se explicaron a los estados financieros anuales del periodo terminado al 31 de diciembre de 2022.

NOTA 3 - ESTIMACIONES A VALOR RAZONABLE

Estimación 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 compartimento

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 Compartimento Inmuebles Banco Popular del Fondo de Capital Privado Nexus Inmobiliario mide los valores razonables de los instrumentos para negociación usando la siguiente jerarquía de métodos que refleja la importancia de las variables utilizadas al realizar las mediciones:

Nivel 1: El precio de mercado cotizado (no ajustado) en un mercado activo para instrumento idéntico.

Nivel 2: Técnicas de valuación basadas en factores observables, ya sea en forma directa (es decir, como precios) o indirecta (es decir, derivados de precios). Técnicas de valuación en base a factores observables.

Esta categoría incluye instrumentos valuados usando: precios de mercado cotizados en mercados activos para instrumentos similares; precios cotizados para instrumentos similares en mercados que son considerados poco activos; u otras técnicas de valuación donde todas las entradas significativas sean observables directa o indirectamente a partir de los datos de mercado.

Nivel 3: Técnicas de valuación que usan factores significativos no observables. Esta categoría incluye todos los instrumentos donde la técnica de valuación incluya factores que no estén basados en datos observables y los factores no observables puedan tener un efecto significativo en la valuación del instrumento.

Esta categoría incluye instrumentos que están valuados en base a precios cotizados para instrumentos similares donde se requieren ajustes o supuestos significativos no observables para reflejar las diferencias entre los instrumentos.

Clasificaciones contables y valor razonable de los activos, financieros y no financieros

Al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, el Compartimento Inmuebles Banco Popular del Fondo de Capital Privado Nexus Inmobiliario posee los siguientes activos financieros:

		30 de septiembre de 2023			
			Valor Razonable		
		Valor en libros	Nivel 2	Nivel 3	Total
Cuentas por cobrar (1)	$	21,0	0,0	21,0	21,0
Propiedad de Inversión - Inmuebles		120.572,5	120.572,5	0,0	120.572,5
Total	**$**	**120.593,5**	**120.572,5**	**21,0**	**120.593,5**

		31 de diciembre de 2022			
			Valor Razonable		
		Valor en libros	Nivel 2	Nivel 3	Total
Cuentas por cobrar (1)		11,1	0,0	11,1	11,1
Propiedad de Inversión - Inmuebles		60.867,8	60.867,8	0,0	60.867,8
Total	**$**	**60.878,9**	**60.867,8**	**11,1**	**60.878,9**

1) El costo de la transacción de las cuentas por cobrar se asemeja al valor razonable.

Al 30 de septiembre de 2023 y 31 diciembre de 2022, no se presentaron transferencias de niveles de jerarquía.

Conciliación saldos de apertura y saldos de cierre

A continuación, se muestra conciliación entre los saldos de apertura y los saldos de cierre para las valuaciones del valor razonable de los activos financieros del Nivel 3 de la jerarquía de valor razonable:

Cuentas por cobrar

		30 de septiembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Saldo inicial	$	11,1	10,5
(Disminución)		(64.082,5)	(36.054,0)
Adquisiciones		64.092,4	36.054,6
Saldo final	**$**	**21,0**	**11,1**

Las adquisiciones y disminuciones en las cuentas por cobrar son derivadas del modelo de negocio del fondo, generadas principalmente por los cánones de arrendamientos y retención de IVA sobre los contratos de arriendos de las propiedades de inversión que posee el Fondo.

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

Técnica 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 método residual calcula el máximo potencial de desarrollo del inmueble, con base en la normatividad existente para la zona, la metodología 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 observable significativos

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 en el Fondo de Capital Privado y las condiciones actuales del mercado.

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

El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si:

- Incremento o (disminución) de las actividades urbanísticas de la zona de tipo comercial y corporativa, 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).

Tipo

Cuentas por Cobrar - Impuestos

Técnica de valoración

Valor de la transacción acordada con la contraparte.

Variables observable significativos

Cumplimiento de las condiciones contractuales del contrato de arriendo.

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

El valor razonable esperado aumentaría (disminuiría) si:

– Cambian las condiciones contractuales del contrato por factores no observables para el cumplimiento del objeto del contrato de arriendo.

NOTA 4 - EFECTIVO

Al 30 de septiembre 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 calificadores de riesgos:

Efectivo	Calidad Crediticia	30 septiembre 2023	31 diciembre 2022
Banco Popular S.A.	AAA	$ 516,2	$ 269,8
Total efectivo		**$ 516,2**	**$ 269,8**

La variación de un periodo al otro corresponde al recaudo de los cánones de arrendamientos de las nuevas propiedades de inversión.

Al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 no existen restricciones sobre el efectivo a las fechas indicadas.

NOTA 5 - CUENTAS POR COBRAR

Al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 las cuentas por cobrar están representadas en:

	30 septiembre 2023	31 diciembre 2022
Cuentas por cobrar		
Impuestos (1)	$ 21,0	$ 11,1
Total cuentas por cobrar	**$ 21,0**	**$ 11,1**

1) Corresponde a retención de IVA sobre los contratos de arriendos de las propiedades de inversión que posee el Fondo.

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

NOTA 6 - PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 las propiedades de inversión están representadas en:

FONDO DE CAPITAL PRIVADO NEXUS INMOBILIARIO COMPARTIMENTO INMUEBLES BANCO POPULAR

ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.

Notas a la Información Financiera Intermedia Condensada

Proyecto	Saldo al 31 de diciembre de 2022	Adquisiciones	Cambio en el Valor Razonable			Saldo al 30 de septiembre de 2023
			Valorización por Avaluó Comercial	Valorización por Reexpresión UVR, neta	Incremento en los activos netos de los inversionistas	
Club de Empleados Banco Popular	$ 27.651,0	0,0	(2.071,4)	2.342,8	271,4	27.922,4
Lote Empaques Industriales	6.401,7	0,0	(557,2)	558,6	1,4	6.403,1
Lote El Chicó	8.079,0	0,0	0,0	710,7	710,7	8.789,7
Local Kennedy	9.898,5	0,0	(713,7)	859,2	145,5	10.044,0
Local Centro Comercial Centro Mayor	6.449,4	0,0	0,0	567,3	567,3	7.016,7
Local Torre del Lago	2.388,2	0,0	0,0	210,1	210,1	2.598,3
Ed. Banco Popular Medellín	0,0	15.016,0	0,0	28,0	28,0	15.044,0
Zona Bancaria y Oficinas Bucaramanga	0,0	10.145,0	0,0	18,9	18,9	10.163,9
Hipódromo del Valle	0,0	19.110,8	0,0	35,6	35,6	19.146,4
Ed. Banco Popular Pasto	0,0	4.323,0	0,0	8,0	8,0	4.331,0
Of. Cosmocentro Cali	0,0	2.426,0	0,0	4,5	4,5	2.430,5
Of Cúcuta	0,0	3.358,0	0,0	6,3	6,3	3.364,3
Of. Pereira (3 locales)	0,0	3.312,0	0,0	6,2	6,2	3.318,2
	$ **60.867,8**	**57.690,8**	**(3.342,3)**	**5.356,2**	**2.013,9**	**120.572,5**

Proyecto	Saldo al 31 de diciembre de 2021	Adquisiciones	Cambio en el Valor Razonable			Saldo al 31 de diciembre de 2022
			Valorización por Avaluó Comercial	Valorización por Reexpresión UVR, neta	Incremento en los activos netos de los inversionistas	
Club de Empleados Banco Popular	$ 25.576,0	0,0	(1.050,5)	3.125,5	2.075,0	27.651,0
Lote Empaques Industriales	0,0	6.398,5	0,0	3,2	3,2	6.401,7
Lote El Chico	0,0	8.075,0	0,0	4,0	4,0	8.079,0
Local Kennedy	0,0	9.893,6	0,0	4,9	4,9	9.898,5
Local Centro Comercial Centro Mayor	0,0	6.446,2	0,0	3,2	3,2	6.449,4
Local Torre del Lago	0,0	2.387,0	0,0	1,2	1,2	2.388,2
	$ **25.576,0**	**33.200,3**	**(1.050,5)**	**3.142,0**	**2.091,5**	**60.867,8**

Valor razonable propiedades de inversión

El valor razonable de las propiedades de inversión se calcula con información no 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 Capital Privado debidamente inscrita en la Lonja de Propiedad Raíz, y una vez practicado el avalúo periódico, el mismo será adoptado, de forma inmediata, como valor de mercado del inmueble. El último avaluó comercial practicado al inmueble club de empleados Banco Popular tiene fecha 16 de diciembre 2022, lote empaques industriales 01 de junio 2023, lote el chico 22 de diciembre 2022, local Kennedy 01 de junio 2023, local Centro Comercial Centro Mayor 19 de diciembre 2022 y local torre el lago 20 de diciembre 2022.

Los inmuebles Ed. Banco Popular Medellín, Zona Bancaria y Oficinas Bucaramanga, Hipódromo del valle, Edif. Banco Popular Pasto, oficina Cosmocentro Cali, oficina Cúcuta y oficina Pereira (3 locales), fueron adquiridos en el tercer trimestre del 2023.

Las propiedades objeto de avalúo corresponden a oficinas en copropiedad, una de las categorías de activos más relevantes del mercado inmobiliario en Colombia. Debido a su naturaleza estratégica para las compañías que típicamente ocupan este tipo de propiedades, el número de transacciones corresponde a un mercado con altos niveles de transacciones.

Adicional a lo anterior se realiza un avalúo a un club de recreación en una casa de conservación arquitectónica, una categoría de activos muy relevantes del mercado inmobiliario en Colombia. Debido a su naturaleza de fomentar el desarrollo y la construcción, el número de transacciones es reducido y corresponde a un mercado con bajos niveles de transacciones.

El perito que realiza los avalúos comerciales y basa su proceso de valoración entre otras con las siguientes variables:

- Tipo de inquilino y riesgo crediticio;
- Características de los contratos o potencial de generación de ingresos;
- Tasas de retorno sobre la inversión para activos similares;
- Niveles de gastos operativos esperados y proyecciones de crecimiento;
- Localización de la propiedad, niveles de consolidación y posibilidades de expansión

Teniendo en cuenta estas premisas, las técnicas de valoración aplicadas a la propiedad de inversión están basadas en datos de entrada de Nivel 2 en la jerarquía del valor razonable, tal como se revela en la nota 3.

NOTA 7 - CUENTAS POR PAGAR

El siguiente es el detalle de las cuentas por pagar al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022:

	30 septiembre 2023	31 diciembre 2022
Cuentas por pagar		
Comisiones gestor profesional (1)	$ 31,3	$ 13,1
Comisiones administración	13,1	5,2
Costos y gastos por pagar (2)	178,3	0,0
Impuestos (3)	12,7	69,0
Retenciones y aportes laborales (4)	35,9	70,4
Total cuentas por pagar	**$ 271,3**	**$ 157,7**

1) La variación corresponde al incremento de la comisión de gestión del 2023 respectivamente, de acuerdo con las disposiciones del Reglamento del Fondo.

2) Corresponde a la causación del impuesto predial del primer semestre 2023 por valor de $59,5 y a proveedores por valor de $118,8 de los terceros Editora Urbana Ltda. $0,1, Accuro S.A.S. $10,8 y Colliers International Colombia S.A.S. $107,9.

3) Al 30 de septiembre del 2023 y 31 de diciembre 2022, corresponde a la causación del impuesto al valor agregado IVA, generado durante el quinto bimestre del 2023, y sexto bimestre 2022, respectivamente.

4) La variación corresponde principalmente a la retención en la fuente practicada sobre las utilidades del periodo 2022 por valor de $68,9, de acuerdo con las disposiciones del Decreto 1054 de 2020 mediante el cual el compartimento perdió el diferimiento de los ingresos procedentes de su modelo de negocio al no cumplir con los requisitos para obtener el beneficio del diferimiento. La retención en la fuente fue practicada a los inversionistas que según las disposiciones fiscales deberían ser objeto de retención de utilidades en el Compartimento según su participación. La retención en la fuente de $1,5 a diciembre del 2022 corresponde a la retención practicada por honorarios, comisiones y servicios, y para el 2023 la retención de $35,9 corresponde a retenciones practicadas durante septiembre 2023, por concepto de honorarios y comisiones.

NOTA 8 - OTROS PASIVOS

El siguientes es el detalle de los otros pasivos al 30 de septiembre de 2023:

		30 septiembre 2023
Ingresos anticipados		
Otros (1)	$	585,7

1) Corresponden al primer pago recibido producto del contrato de compraventa del Lote Empaques Industriales de fecha 2 de junio del 2023 de acuerdo con lo contractualmente suscrito entre el Compartimento como vendedor y Comercializadora Disfruver S.A.S., como el comprador.

NOTA 9 - ACTIVOS NETOS DE LOS INVERSIONISTAS

De acuerdo con el Reglamento del Fondo de Capital Privado Nexus Inmobiliario y el Anexo al Reglamento del Compartimento Inmuebles Banco Popular, el Fondo está diseñado para Clientes Inversionistas e Inversionistas Profesionales, según los define el Decreto 2555 de 2010 o las normas que lo sustituyan, pudiéndose limitar a una u otra categoría en el Anexo del respectivo Compartimento, con un horizonte de inversión de largo plazo, que pueden y estén dispuestos a asumir un riesgo alto de pérdida de su inversión porque tienen el interés de participar del Fondo que, de ser exitoso, podría lograr rentabilidades superiores a las promedio del mercado.

El Compartimento Inmuebles Banco Popular tiene como fin principal proporcionar a los Inversionistas que a él se vinculen, la posibilidad de invertir sus recursos conjuntamente con los de otros Inversionistas, en Activos Constitutivos de Proyectos Inmobiliarios, que serán seleccionados conforme a los siguientes criterios.

– Cobertura Geográfica: Los Activos deberán estar ubicados en Colombia.

– Tipo de Activos Inmobiliarios: oficinas, comercio y/o bodegas con potencial de valorización, con contratos de arrendamiento a mediano o largo plazo vigentes y arrendatarios con buena calidad crediticia.

Los activos constitutivos de proyectos inmobiliarios y de inmuebles en que invierta el Compartimento Inmuebles Banco Popular podrán estar representados en derechos originados en cualquier estructura jurídica o instrumento que permita realizar la inversión, incluyendo entre otros derechos fiduciarios derivados de patrimonios autónomos. Igualmente, el Compartimento Inmuebles Banco Popular podrá celebrar contratos de compraventa, permuta, arrendamiento, promesa de compraventa, opción de

compra, opción de venta y acciones, leasing, o cualquier otro que confiera al Compartimento Inmuebles Banco Popular derechos de cualquier tipo sobre los activos constitutivos de proyectos inmobiliarios.

a) El valor inicial de las unidades de participación será de diez mil pesos colombianos (COP$10.000). Con posterioridad a tal día, el valor de unidad vigente para las operaciones del día del Compartimento del Fondo será el que resulte de aplicar el procedimiento contemplando en el reglamento.

b) El valor de la unidad para cada Compartimento del Fondo se establece diariamente así: el valor de pre cierre del Compartimento dividido el número total de unidades del Compartimento al inicio del día, y el resultado será el valor de la unidad vigente para el día, de manera que los rendimientos netos, las valorizaciones de los inmuebles o las pérdidas obtenidas, se reflejen en el incremento o disminución del valor de la misma. De esta manera, la unidad así calculada, es la que se utiliza para los ingresos o incrementos que se realicen en el día en que es calculada.

c) El monto mínimo del Fondo para iniciar operaciones será de dos mil seiscientos (2.600) salarios mínimos legales mensuales vigentes y se deberá contar con mínimo dos (2) Inversionistas.

d) Para el inicio de operaciones del Compartimento se requirió de la suscrición de Compromisos de Inversión Compromisos de Inversión por un valor mínimo de veinte mil millones de pesos moneda legal colombiana ($20.000.000.000) por parte de un número plural de inversionistas.

e) Para vincularse a un Compartimento del Fondo, el Inversionista debe cumplir con los requisitos de vinculación a la Sociedad Fiduciaria, suscribir la constancia de vinculación al Reglamento del Fondo y al Anexo del Compartimento, suscribir el Compromiso de Inversión y entregar efectivamente los recursos correspondientes al aporte en dinero o en especie, cuando la Sociedad Fiduciaria realice la correspondiente solicitud de capital.

f) El monto mínimo para constituir participaciones en un Compartimento no podrá ser inferior a seiscientos (600) salarios mínimos legales mensuales vigentes. Para el cómputo de este monto, se podrán tener en cuenta los Compromisos de Inversión suscritos por el Inversionista que es un compromiso del Inversionista a suscribir participaciones a través de una promesa en la cual se obligan incondicionalmente a pagar una determinada suma de dinero en las condiciones establecidas en este Reglamento.

g) El monto de recursos establecido en el Compromiso de Inversión será solicitado por la Sociedad Fiduciaria a través de solicitudes de capital según la necesidad de recursos de cada Compartimento del Fondo y atendiendo las instrucciones que para el efecto le imparta el Gestor Profesional.

   Las solicitudes de capital se harán constar en documento escrito indicando el monto en pesos colombianos a desembolsar, el número de la cuenta bancaria en la cual se deberá depositar el dinero y el plazo para efectuar el desembolso, el cual no podrá ser inferior a quince (15) días hábiles.

h) No hay límites en la participación, pero deberá haber por lo menos dos Inversionistas en el Fondo. No obstante, podrá haber Compartimentos con un solo Inversionista.

i) Los aportes de los Inversionistas en un Compartimento están representados por Títulos Representativos de la Participación, nominativos, inscritos de manera automática en el Registro Nacional de Valores y Emisores, expresados en unidades adquiridas de igual valor y características, los cuales quedarán registrados en el sistema que para tal fin disponga la Sociedad Fiduciaria. Tienen el carácter y prerrogativas propias de los valores y los derechos que incorporan son negociables por su legítimo tenedor.

j) Sin perjuicio de lo que se establece el reglamento con relación a la duración del Fondo y a la permanencia mínima en el Fondo, por decisión del Gestor Profesional, la Sociedad Fiduciaria efectuará la redención anticipada, total o parcial, de Unidades de Participación de tal Compartimento en los siguientes eventos:

- El día en que el Compartimento o el Fondo cumplan su duración y/o se haya determinado la liquidación del mismo
- Cuando se trate de ventas anticipadas o redenciones y amortizaciones de activos ilíquidos;

- 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 Compartimento del Fondo.

A continuación, se detalla el valor del Compartimento al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022:

FCP Nexus Inmobiliario Compartimiento Inmuebles Banco Popular

Periodo		Valor de la Unidad en Pesos (A)	Número de Unidades (B)	Valor Cierre Fondo (C) = (A * B)
30 de septiembre de 2023 (*)	$	16.624,38	7.233.728,92	120.256,3
31 de diciembre de 2022(**)	$	15.771.73	3.867.107,92	60.991,0

<u>Redención parcial del mayor valor de la unidad del Fondo de Capital Privado Nexus Inmobiliario Inmuebles Banco Popular.</u>

(*) De acuerdo con la instrucción remitida por el Gestor Profesional Nexus Capital Partners S.A., de fecha 26 de mayo 2023 y 04 de julio 2023 y en atención a lo establecido en el Artículo 39 del Reglamento “Redención parcial y anticipada y distribución del mayor valor de las participaciones” y el Artículo 2 del Anexo del Compartimento Inmuebles Banco Popular “Duración del Compartimento” (párrafo segundo), se impartió instrucción a la Fiduciaria para realizar la distribución de ($652,0) y ($520,0) y los cuales se entregaron a prorrata de la participación de cada inversionista en el Compartimento.

(**) De acuerdo con la instrucción remitida por el Gestor Profesional Nexus Capital Partners S.A., de fecha 25 de enero 2022, 24 de febrero 2022, 24 marzo de 2022, 03 de mayo 2022, 20 de mayo 2022, 24 de junio 2022, 21 de julio 2022, 30 de agosto 2022, 23 de septiembre 2022, 26 de octubre 2022 y 28 de noviembre 2022, y en atención a lo establecido en el Artículo 39 del Reglamento “Redención parcial y anticipada y distribución del mayor valor de las participaciones” y el Artículo 2 del Anexo del Compartimento Inmuebles Banco Popular “Duración del Compartimento” (párrafo segundo), se impartió instrucción a la Fiduciaria para realizar la distribución de ($189,0), ($77,0), ($166,0), ($183,0), ($174,0), ($173,0), ($169,0), ($169,0), ($174,0), ($180,0), ($170,0) y los cuales se entregaron a prorrata de la participación de cada inversionista en el Compartimento

Seguido a lo anterior, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1054 de 2020 se realizó el reconocimiento de la retención en la fuente sobre utilidades del Compartimento para el 31 de diciembre 2022 por valor de $68.9, según lo revelado en el numeral 4 de la nota 7 cuentas por pagar.

NOTA 10 - INGRESOS DE OPERACIONES ORDINARIAS

Por los períodos de tres y nueve meses que terminaron el 30 de septiembre de 2023 y 2022, los ingresos de operaciones ordinarias corresponden a:

Concepto		Variación Trimestral al		Saldos Comparativos al	
		30 de septiembre de 2023	30 de septiembre de 2022	30 de septiembre de 2023	30 de septiembre de 2022
Rendimientos Intereses cuentas de ahorro	$	46,8	2,1	87,1	3,8
Arrendamientos (1)		1.106,6	585,5	3.334,4	1.756,5
Valoración de inmuebles, neto (2)		402,2	(446,5)	2.013,9	1.379,8
Diversos		0,0	(0,3)	0,0	0,0
	$	**1.555,6**	**140,8**	**5.435,4**	**3.140,1**

1. Los ingresos recibidos por arrendamiento provienen de la propiedad de inversión que posee el Compartimento Inmuebles Banco Popular del Fondo de Capital Privado Nexus Inmobiliario.

2. Corresponde a los ingresos netos por la actualización de la Unidad de Valor Real (UVR), de acuerdo con la metodología de valoración definida y valorización por avaluó comercial.

NOTA 11 - GASTOS DE OPERACIÓN

Por el periodo de tres y nueve meses que terminaron al 30 de septiembre de 2023 y 2022, el siguiente es un detalle de los gastos de operación diversos:

Concepto		Variación Trimestral al		Saldos Comparativos al	
		30 de septiembre de 2023	30 de septiembre de 2022	30 de septiembre de 2023	30 de septiembre de 2022
Comisión servicios bancarios	$	0,2	0,2	0,7	0,4
Comisión sociedad administradora		34,4	13,8	96,3	40,0
Comisión gestor profesional (1)		81,5	34,4	327,3	100,0
Honorarios (2)		143,5	15,5	368,6	39,7
Impuestos (3)		9,1	39,6	423,0	137,8
Seguros (4)		0,0	0,0	20,8	11,7
Mantenimiento y reparaciones (5)		0,0	0,0	9,4	1,9
Diversos (6)		1.353,6	(35,8)	1.442,8	2,7
	$	**1.622,3**	**67,7**	**2.688,9**	**334,2**

1) Corresponde a la comisión de estructuración equivalente al cero punto seis por ciento (0,6%) sobre el valor de los Compromisos de Inversión y a la comisión de gestión equivalente al cero punto cinco por ciento (0,5%) anual, liquidada sobre del valor de los activos bajo administración del Compartimento. Dicha remuneración se liquidada diariamente y se cancela al Gestor Profesional de manera mensual. Dicha remuneración se liquidada diariamente y se cancela al Gestor Profesional de manera mensual.

2) A continuación, se detalla los honorarios:

		Variación Trimestral al		Saldos Comparativos al	
		30 de septiembre de 2023	**30 de septiembre de 2022**	**30 de septiembre de 2023**	**30 de septiembre de 2022**
Accuro S.A.S. (a)	$	0,0	0.0	59,6	0,0
Ch Mac Abogados y Asociados S.A.S. (b)		2,8	0,0	3,7	0,0
Colliers International Colombia S.A. (c)		112,8	9,4	186,2	18,3
Gomez Gomez German. (d)		3,4	0,0	7,8	0,0
Ballesteros Urbina Luis Fernando. (d)		0,0	0,9	0,0	2,0
KPMG S.A.S. (e)		8,7	2,7	11,4	8,0
Los 5T S.A.S. (f)		0,0	0,0	0,8	0,0
Posse Herrera Ruiz S.A.S.(g)		0,5	0,0	73,4	0,0
Ramírez y Asociados Abogados S.A.S. (h)		12,8	2,5	18,2	11,4
Restrepo Pinzon Jaime. (i)		0,0	0,0	0,6	0,0
Socadagui Perez Henry Nelson. (j)		2,5	0,0	5,0	0,0
Topocas S.A.S. (k)		0,0	0,0	1,9	0,0
	$	**143,5**	**15,5**	**368,6**	**39,7**

(a) Corresponde al pago de honorarios diligencia técnica, evaluación e informe de 11 de los inmuebles, Popular Titan Plaza Bogotá, Popular Torre El Lago Bogotá, Popular Chico Bogotá, Popular Cartagena, Popular Barranquilla, Popular Kennedy Bogotá, Popular Centro Mayor Bogotá, Popular One Plaza Medellín, Popular Bucaramanga, Popular Principal Bogotá y Popular Santa Fe Bogotá, cargo del compartimento inmuebles Banco Popular.
(b) Corresponde al pago de honorarios por revisión del impuesto predial 2022 bodega Fontibón y asesorías tributarias.
(c) Corresponde al pago de honorarios por avalúos comerciales de los inmuebles del fondo.
(d) Corresponde al pago de honorarios por asistencia comité de inversiones.
(e) Corresponde al pago de honorarios revisoría fiscal.
(f) Corresponde al pago de honorarios por representación en concejos y asambleas.
(g) Corresponde al pago de honorarios de estudio de títulos de los inmuebles aportados en diciembre 2022 y revisión de minutas de arrendamiento.
(h) Corresponde al pago de honorarios por estudios de títulos de la bodega Fontibón, asesoría legal y asistencia a comité de inversiones.
(i) Corresponde al pago de honorarios por modificación de anexo inmuebles.
(j) Corresponde al pago de honorarios por gestión licencia de construcción demolición lote del Chico.
(k) Corresponde al pago de honorarios por levantamiento topográfico bodega Fontibón.

3) Corresponde al pago de impuesto predial del inmueble y al gravamen a los movimientos financieros (GMF) de las operaciones del Compartimento.

4) Al 30 de septiembre 2023, corresponde al pago de la póliza Seguros Alfa S.A. del club de empleados Banco Popular y adición en la misma de los inmuebles: Local Kennedy, Local centro comercial centro mayor y Local torre del lago por valor de $20,8.

Al 30 de septiembre 2022 corresponde al pago de la póliza del Club de empleados Banco Popular del tercero seguros Alfa S.A. y al reembolso de Nexus Capital Parthers S.A.S. de la póliza de directores y administradores para la vigencia 2022-2023 del compartimento.

5) Al 30 de septiembre del 2023 corresponde al suministro e instalación y reparación de la reja de la bodega de Fontibón y podada de árboles y césped efectuada al inmueble club de empleados Banco Popular por valor de $9,4.

   Al 30 de septiembre 2022 corresponde a podada de arboles efectuada al inmueble club de empleados Banco Popular, por valor de $1,9.

6) Los gastos diversos corresponden a:

		Variación Trimestral al		Saldos Comparativos al	
		30 de septiembre de 2023	**30 de septiembre de 2022**	**30 de septiembre de 2023**	**30 de septiembre de 2022**
Servicio administración y custodia de unidades inversionistas - Deceval. (a)	$	0,9	0,4	1,8	0,7
Reembolsos. (b)		10,8	0,0	76,0	0,0
Servicios Públicos-energía. (c)		0,1	0,0	0,6	0,0
Servicio de vigilancia. (d)		10,4	0,0	31,8	0,0
Derechos notariales-Impuesto de timbre. (e)		1.325,7	0,0	1.325,7	0,0
Instituto de desarrollo urbano. (f)		0,0	(36,8)	0,0	0,0
Licencia de Construcción. (g)		0,9	0,0	2,1	0,0
Contribución RNVE. (h)		4,7	0,6	4,7	1,8
Publicidad. (i)		0,1	0,0	0,1	0,0
Nexus inmobiliario.		0,0	0,0	0,0	0,2
	$	**1.353,6**	**(35,8)**	**1.442,8**	**2,7**

a) Corresponde al pago por comisión Deceval.
b) Corresponde a reembolsos a favor del Banco Popular S.A. por gastos derivados de servicio de vigilancia por valor de $52,7 y reembolsos a favor del Gestor Profesional procedentes del pago de la póliza de directores y administradores y gastos de monto mínimo del modelo del negocio del fondo por el valor de $23,3.
c) Corresponde al pago de servicio de energía del lote el Chico.
d) Corresponde al pago del servicio de vigilancia del lote Empaques Industriales Bodega Fontibón
e) Corresponde al pago de derechos notariales e impuesto de timbre de escrituras públicas de los inmuebles.
f) Corresponde a reclasificación del saldo del impuesto de sobretasas del Instituto de Desarrollo Urbano de la cuenta contable diversa a la cuenta de impuestos para revelar fiablemente el hecho económico.
g) Corresponde a licencia de construcción demolición total y cerramiento lote el chico.
h) Corresponde al pago de contribución RNVE Superintendencia Financiera de Colombia.
i) Corresponde al pago de publicidad oficina virtual de inmuebles.

NOTA 12 - VALORACIÓN EN LOS ACTIVOS NETOS DE LOS INVERSIONISTAS

Por los períodos de nueve meses que terminaron el 30 de septiembre de 2023 y 2022, la valoración en los activos netos de los inversionistas del Compartimento Inmuebles Banco Popular del Fondo de Capital Privado Nexus Inmobiliario corresponde a los rendimientos abonados a los inversionistas.

NOTA 13 - CONTINGENCIAS

Al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, no existen contingencias que puedan afectar el Compartimento Inmuebles Banco Popular del Fondo de Capital Privado Nexus Inmobiliario.

NOTA 14 - EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 30 de septiembre de 2023 y la fecha del informe de revisión del Revisor Fiscal, no se presentaron eventos subsecuentes en el Compartimento Inmuebles Banco Popular del Fondo de Capital Privado Nexus Inmobiliario, que requiera ajustes o revelaciones adicionales sobre los estados financieros al corte mencionado.

NOTA 15 - APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

El 02 de octubre de 2023 la administración de Fiduciaria de Occidente S.A. autorizó los estados financieros del Compartimento Inmuebles Banco Popular del Fondo de Capital Privado Nexus Inmobiliario a corte 30 de septiembre de 2023.