FONDO DE CAPITAL PRIVADO NEXUS INMOBILIARIO –
COMPARTIMENTO INMUEBLES ALPOPULAR
INFORME A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023

8.4.2.1. Primera parte – Situación financiera

8.4.2.1.1. Estados financieros trimestrales

Adjunto los estados financieros trimestrales del FONDO DE CAPITAL PRIVADO NEXUS INMOBILIARIO – COMPARTIMENTO INMUEBLES ALPOPULAR el cual viene acompañado del informe del Revisor Fiscal.

8.4.2.1.2. Cualquier cambio material que haya sucedido en los estados financieros del emisor

La materialidad para los rubros del Estado de Situación Financiera Condesando (Balance) está definida como una variación representada en el 3% sobre el valor del patrimonio. El fondo determina la materialidad con base en el patrimonio, teniendo en cuenta que este es el elemento del Estados Financiero en el cual los usuarios centran su mayor atención pues representa los aportes de los inversionistas.

La materialidad para los rubros para el Estado de Resultado Integral Condesado (Estado de Resultados) está definida como una variación representada en el 3% sobre el valor del ingreso y gasto, ya que los usuarios centran su mayor atención en los aumentos y disminuciones de los ingresos y gastos.

Para el mes de septiembre de 2023 la materialidad para este compartimento fue de $1.504,2 millones tomada para el Estado de Situación Financiera Condesado (Balance) mientras que para Estado de Resultado Integral Condesado (Estado de Resultados) la cuenta del Ingreso presenta una materialidad de $116,7 millones y la del Gasto de $24,2 millones.

Con base en el anterior cálculo, el Estado de Situación Financiera Condesado (Balance) no presenta materialidad mientras que el Estado de Resultado Integral Condesado (Estado de Resultados) sí la presenta.

8.4.1.1.3. Capítulo dedicado a los comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de la operación y la situación financiera del emisor, en relación con los resultados reportados en los estados financieros trimestrales:

	30-sep 2023	31-dic 2022	Diferencia Material
Activo			
Efectivo	398,4	234,0	
Cuentas por cobrar	601,5	534,6	
Propiedades de inversión			
Inmuebles	49.279,5	48.704,1	
Otros activos	26,7	16,7	
Total activo	**$ 50.306,1**	**$ 49.489,4**	

Pasivo		
Cuentas por pagar	166,6	276,0
Total pasivo	**$ 166,6**	**$ 276,0**
Activos netos de los inversionistas		
Patrimonios especiales	50.139,5	49.213,4
Total activos netos de los inversionistas	**$ 50.139,5**	**$ 49.213,4**
Total pasivo y activos netos de los inversionistas	**$ 50.306,1**	**$ 49.489,4**

Como se puede apreciar en el anterior balance con corte a 30 de septiembre de 2023, la diferencias en las cuentas no presentan cambios materiales.

	Saldos comparativos al		
	30-sep 2023	**30-sep 2022**	**Diferencia Material**
Ingresos de operaciones ordinarias			
Ingresos financieros operaciones del mercado monetario y otros intereses, neto	43,7	7,2	
Ingresos por arrendamientos de inmuebles	3.272,3	3.135,2	137,1
Valoración de inmuebles	575,4	1.391,8	-816,4
Diversos	0,0	0,0	
Total ingresos de operaciones ordinarias	**$ 3.891,4**	**$ 4.534,2**	
Gastos de operación			
Comisiones por servicios bancarios	-0,5	-0,4	
Comisiones sociedad fiduciaria	-73,4	-71,9	
Comisiones gestor profesional	-183,4	-179,8	
Honorarios	-38,8	-36,2	
Impuestos	-382,3	-270,2	-112,1
Seguros	-58,7	-66,3	
Mantenimiento y reparaciones	-40,7	-32,3	
Diversos	-27,4	-8,4	
Total gastos de operación	**$ -805,2**	**$ -665,5**	
Variación en los activos netos de los inversionistas	**$ 3.086,2**	**$ 3.868,7**	

Al 30 de septiembre de 2023 la cuenta del ingreso por arrendamiento presenta un incremento por valor de $137,1 debido a la actualización del canon de arrendamiento, adicionalmente se evidencia una disminución de $816,4 millones producto del **(i)** ajuste por avalúo de los inmuebles, la perdida en la actualización vía avalúo comercial para el 2023 fue superior a la perdida ocasionada en el 2022, y **(ii)** la re-expresión UVR de los inmuebles.

De acuerdo con lo indicado por el Banco de la República, la unidad de valor real (UVR) es una unidad de cuenta que refleja el poder adquisitivo de la moneda con base en la variación del índice de precios al consumidor (IPC). Teniendo en cuenta el crecimiento que ha presentado el IPC desde el 2022 y que el valor de los inmuebles administrados a través de los Fondos de Capital Privado debe ser

expresado convirtiendo el precio inicial a su equivalente en Unidades de Valor Real (UVR), utilizando la variación diaria del señalado índice para obtener los nuevos valores, identificamos una variable que refleja un cambio material en los estados financieros del mencionado compartimento.

Por otro lado, el artículo 6.3 Inversiones en Bienes Inmuebles de la Circular Básica Contable y Financiera, "*Las inversiones en bienes inmuebles realizadas por los Fondos de Inversión Inmobiliaria, deben valorarse de acuerdo con lo establecido en el artículo 20 del Decreto 1877 de 2004 o demás normas que lo sustituyan, modifiquen o subroguen.*

Por su parte, las inversiones en bienes inmuebles de los fondos de inversión colectiva administrados por las sociedades autorizadas para el efecto, y negocios administrados por sociedades fiduciarias, que de acuerdo con su régimen legal puedan invertir en bienes inmuebles, deberán ser valorados de acuerdo con el artículo 2.16.1.1.1 y siguientes del Decreto 2555 de 2010.

En caso que el proveedor de precios designado como oficial para el segmento correspondiente no cuente con una metodología de valoración para este tipo de inversiones, se podrá utilizar el valore obtenido en un avalúo comercial efectuado dentro de los seis (6) meses anteriores a la fecha de compra.

El mencionado valor o precio corresponderá al valor razonable del inmueble y ***deberá ser expresado en el balance en moneda legal y actualizarlo, convirtiendo el precio inicial a su equivalente en Unidades de Valor Real (UVR), utilizando la variación diaria del señalado índice para obtener los nuevos valores****".*

Para el mismo periodo la cuenta de Gasto presenta un aumento de $112,1 millones en impuestos, la variación obedece principalmente al incremento en el impuesto predial entre el 2022 y 2023.

8.4.1.1.3.1. Variaciones materiales en la situación financiera del emisor, en comparación con el mismo trimestre reportado para el ejercicio anterior.

	Variación trimestral al		
	30-sep 2023	**30-sep 2022**	**Diferencia Material**
Ingresos de operaciones ordinarias			
Ingresos financieros operaciones del mercado monetario y otros intereses, neto	14,3	3,0	
Ingresos por arrendamientos de inmuebles	1.182,2	1.045,1	137,1
Valoración de inmuebles	666,4	-1.899,2	2.565,6
Diversos	0,0	-0,5	
Total ingresos de operaciones ordinarias	**$ 1.862,9**	**$ -851,6**	
Gastos de operación			
Comisiones por servicios bancarios	-0,1	-0,2	
Comisiones sociedad fiduciaria	-24,7	-24,6	
Comisiones gestor profesional	-61,7	-61,6	
Honorarios	-19,6	-16,3	
Impuestos	-5,0	-1,4	-112,1

Seguros		0,0		0,0
Mantenimiento y reparaciones		-7,7		-19,1
Diversos		-11,9		-3,2
Total gastos de operación	**$**	**-130,7**	**$**	**-126,4**
Variación en los activos netos de los inversionistas	**$**	**1.732,2**	**$**	**-978,0**

En el Estado de Resultados, en lo correspondiente a los ingresos las variaciones están directamente asociadas al incremento en el canon de arrendamiento y respecto a la diferencia en la valorización de los inmuebles, esta obedece a que la actualización en el 2022 se realizó en el trimestre sujeto de análisis (3Q), a diferencia en el 2023 el avalúo comercial se registró en el segundo trimestre.

8.4.2.1.3.2. Un capítulo dedicado al análisis cuantitativo y/o cualitativo del riesgo de mercado al que está expuesto el emisor como consecuencia de sus inversiones y actividades sensibles a variaciones de mercado, siempre que dicho riesgo resulte material para el trimestre reportado.

El valor del portafolio del fondo no presenta cambios materiales asociados al riesgo de mercado al cual es expuesto. Lo anterior, debido a que la liquidez de los Compartimentos se encuentra en cuentas de ahorros y/o FIC´s Abiertos y con calificación de riesgo de crédito AAA.

Adicionalmente, el Gestor implementó como Buena Práctica el monitoreo semanal de las tasas de rentabilidad de las cuentas de ahorros y FIC´s.

Por otro lado, mensualmente se realiza un análisis del flujo de caja, con el fin de determinar el monto excedente de liquidez que se debe devolver a los inversionistas, lo cual aporta en la mitigación del riesgo de mercado.

8.4.2.2. Segunda parte – Información adicional

8.4.2.2.1. Un capítulo dedicado a una descripción de las variaciones materiales que se hayan presentado en los riesgos a los que está expuesto el emisor, diferentes al riesgo de mercado, y los mecanismos implementados para mitigarlos

Teniendo en cuenta la coyuntura de alta inflación, los inmuebles del portafolio están atados a un mecanismo de valoración por medio de la re-expresión de UVR. En muchos casos esta re-expresión no logra verse compensada por el incremento comercial de los inmuebles generando pérdidas en los registros de valoraciones periódicas de los inmuebles. Como medida de mitigación de estas pérdidas en registro, el Gestor ha determinado la realización de avalúos a los inmuebles más representativos de sus Compartimentos con una periodicidad semestral, con el fin de mantener el valor razonable de los mismos en la contabilidad del Fondo.

En el último trimestre, hemos continuado con la política de realizar avalúos de los inmuebles más representativos de cada uno de los Compartimentos de renta, mitigando el riesgo de volatilidad que tienen estos inmuebles indexados a la UVR.

Se identificaron riesgos de mercado debido a la desaceleración en la demanda por inmuebles en renta, los cuales podrían afectar la vacancia y los ingresos del Compartimento. Para mitigar esto, los Compartimentos cuentan con contratos de arrendamiento a mediano y largo plazo, los cuales se encuentran distribuidos en diferentes vencimientos, permitiendo que el riesgo de terminación de contrato se diversifique en los diferentes Compartimentos.

Es de precisar, que cada Compartimento establece límites diferentes de diversificación que se ajustan a la realidad de mercado.

Así mismo, con el fin de mitigar el riesgo de cartera que los arrendatarios podrían incurrir, se realiza un seguimiento periódico a los indicadores financieros de los arrendatarios con el fin de determinar si tienen la capacidad de pago de las obligaciones de su contrato. El Gestor también utiliza pólizas de cumplimiento / arriendo / concesión o garantías adicionales para los arrendatarios que se consideran más riesgosos. En el último trimestre, el Gestor continuó realizando análisis y seguimientos constantes a los arrendatarios.

8.4.2.2.2. Un capítulo para explicar las prácticas de sostenibilidad e inversión responsable implementadas por el gestor, administrador, agente de manejo y/o sus equivalentes funcionales

Remitimos a la Superintendencia el 10 de febrero de 2023 el plan de implementación de las instrucciones contenidas en la Circular 031 relativas a la revelación de información sobre asuntos sociales y ambientales, incluidos los climáticos el cual contempla el cumplimiento de la totalidad de estas para el 2024 de conformidad con el régimen de transición establecido en la mencionada Circular. De igual manera indicamos en esa comunicación que ese plan no aplica para este compartimento.