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 Alpopular (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.

Jenny 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 Alpopular (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.

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

FONDO DE CAPITAL PRIVADO NEXUS INMOBILIARIO COMPARTIMENTO INMUEBLES ALPOPULAR
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**	398,4	234,0
Cuentas por cobrar	**5**	601,5	534,6
Propiedades de inversión	**6**		
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	**7**	166,6	276,0
Total pasivo		**$ 166,6**	**$ 276,0**
Activos netos de los inversionistas	**8**		
Patrimonio 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**

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 ALPOPULAR
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	**9**				
Ingresos financieros operaciones del mercado monetario y otros intereses, neto		14,3	3,0	43,7	7,2
Ingresos por arrendamientos de inmuebles		1.182,2	1.045,1	3.272,3	3.135,2
Valoración de inmuebles		666,4	(1.899,2)	575,4	1.391,8
Diversos		0,0	(0,5)	0,0	0,0
Total ingresos de operaciones ordinarias		**$ 1.862,9**	**$ (851,6)**	**$ 3.891,4**	**$ 4.534,2**
Gastos de operación	**10**				
Comisiones por servicios bancarios		(0,1)	(0,2)	(0,5)	(0,4)
Comisiones sociedad fiduciaria		(24,7)	(24,6)	(73,4)	(71,9)
Comisiones gestor profesional		(61,7)	(61,6)	(183,4)	(179,8)
Honorarios		(19,6)	(16,3)	(38,8)	(36,2)
Impuestos		(5,0)	(1,4)	(382,3)	(270,2)
Seguros		0,0	0,0	(58,7)	(66,3)
Mantenimiento y reparaciones		(7,7)	(19,1)	(40,7)	(32,3)
Diversos		(11,9)	(3,2)	(27,4)	(8,4)
Total gastos de operación		**$ (130,7)**	**$ (126,4)**	**$ (805,2)**	**$ (665,5)**
Variación en los activos netos de los inversionistas	**11**	**$ 1.732,2**	**$ (978,0)**	**$ 3.086,2**	**$ 3.868,7**

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 ALPOPULAR
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		**$ 46.369,6**
Retiros		(2.611,0)
Variación en los activos netos de los inversionistas	**11**	3.868,7
Saldo al 30 septiembre 2022		**$ 47.627,3**
Saldo al 31 diciembre 2022	**8**	**$ 49.213,4**
Retiros		(2.160,1)
Variación en los activos netos de los inversionistas	**11**	3.086,2
Saldo al 30 septiembre 2023	**8**	**$ 50.139,5**

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 ALPOPULAR
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.
Estado de Flujo 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	$ 3.086,2	$ 3.868,7
Conciliación entre la variación de los activos netos de los inversionistas y los flujos de efectivo provisto, (usado) en las actividades de operación		
Valoración de propiedades de inversión, neto	(575,4)	(1.391,8)
Cambios en activos y pasivos operacionales:		
Cuentas por cobrar - neto	(66,9)	9,0
Otros activos	(10,0)	0,0
Cuentas por pagar	(109,4)	(275,0)
Efectivo neto provisto, en las actividades de operación	$ **2.324,5**	$ **2.210,9**
Flujos de efectivo de las actividades de financiación:		
Aportes, neto	(2.160,1)	(2.611,0)
Efectivo neto, (usado) en las actividades de financiación	$ **(2.160,1)**	$ **(2.611,0)**
Variación Neta en efectivo y equivalente en efectivo	$ **164,4**	$ **(400,1)**
Efectivo neto y equivalentes de efectivo al comienzo del periodo	$ **234,0**	$ **507,5**
Efectivo neto y equivalentes de efectivo al final del periodo	$ **398,4**	$ **107,4**

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

Jenny 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 ALPOPULAR
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 Alpopular (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 del Compartimento 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 2018149922-000-000 del 13 de noviembre de 2018, la Superintendencia Financiera no objeto la constitución del Compartimento Inmuebles Alpopular 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 12 de diciembre 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 Alpopular 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 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 presente Compartimento no podrá superar el valor máximo del Fondo, descontando el valor de los demás compartimentos

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 estos.

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.

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.

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 al 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.

En la junta directiva celebrada en el mes de septiembre del 2023, se aprobó la modificación del reglamento, en lo concerniente a: Periodo de inversión, valor mínimo y máximo del Compartimento, remuneración de la sociedad administradora y del gestor profesional, asamblea de inversionistas, liquidación del Compartimento Inmuebles Alpopular y distribuciones de los rendimientos del Compartimento.

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.

El Fondo de Capital Privado presenta una estabilidad en el reconocimiento de los resultados en cada trimestre, ya que en los diferentes periodos revelados anteriormente no se evidencia estacionalidades y efectos cíclicos en sus resultados revelados.

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 Alpopular 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 Alpopular 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)	**$**	601,5	0,0	601,5	601,5
Propiedad de Inversión - Inmuebles		49.279,5	49.279,5	0,0	49.279,5
Total	**$**	**49.881,0**	**49.279,5**	**601,5**	**49.881,0**

		31 de diciembre de 2022			
		Valor Razonable			
		Valor en libros	**Nivel 2**	**Nivel 3**	**Total**
Cuentas por cobrar (1)		534,6	0,0	534,6	534,6
Propiedad de Inversión - Inmuebles		48.704,1	48.704,1	0,0	48.704,1
Total	**$**	**49.238,7**	**48.704,1**	**534,6**	**49.238,7**

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

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	$	534,6	129,0
Disminución (1)		(4.036,3)	(4.689)
Adquisiciones (2)		4.103,2	5.094,6
Saldo final	**$**	**601,5**	**534,6**

1) La variación corresponde al pago por parte de los arrendatarios del canon de arrendamiento por uso de la propiedad de inversión y por el pago de retenciones de IVA.

2) La variación corresponde al registro mensual del canon de arrendamientos sobre la propiedad de inversión que posee el Fondo y por retención de IVA sobre el canon de arrendamiento y registro de cuenta por cobrar diversas, que posteriormente será registrada como un mayor valor del activo teniendo en cuenta que se trata de una remodelación de los baños del área logística de la bodega Alpopular del compartimento Inmuebles Alpopular.

Al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, no se presentaron 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

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 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 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 - Arrendamientos - Diversas.

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:

- Si cambian las condiciones contractuales del contrato por factores no observables para el cumplimiento del objeto del contrato, - El arrendatario no posee la liquidez suficiente para cancelar las obligaciones.
- El arrendatario no posee la liquidez suficiente para cancelar las obligaciones

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	$ 398,4	$ 234,0
Total efectivo		**$ 398,4**	**$ 234,0**

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		
Arrendamientos (1)	$ 468,9	$ 404,6
Impuestos (2)	22,5	19,9
Diversas (3)	110,1	110,1
Total cuentas por cobrar	**$ 601,5**	**$ 534,6**

1) Al 30 de septiembre 2023 y 31 de diciembre 2022, corresponde a causación de ingreso por arrendamiento.

2) Corresponde a la retención de IVA por los arrendamientos del Fondo.

3) Al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre 2022, el valor de $110,1 corresponde al tercero Chaya S.A.S., por conceptos de reembolsos de gastos del contrato de construcción delegada para la remodelación de los baños del área de logística de la bodega Alpopular del compartimento Inmuebles Alpopular que posteriormente será registrada como un mayor valor del activo y será regularizado en el momento que se cobre el 100% del contrato.

Las cuentas por cobrar presentan una antigüedad menor a 12 meses por lo tanto son consideradas como corto plazo; a excepción de las cuentas diversas que son consideradas de largo plazo por la naturaleza contractual de los anticipos de contratos.

NOTA 6 - PROPIEDADES DE INVERSIÓN

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

			Cambio en el Valor Razonable			
Proyecto	**Saldo al 31 de diciembre de 2022**	**Adquisiciones**	**Valorización por Avaluó Comercial**	**Valorización por Reexpresión UVR, neta**	**Incremento en los activos netos de los inversionistas**	**Saldo al 30 de septiembre de 2023**
Bodega Alpopular Fontibón	$ 48.704,1	0,0	(3.556,3)	4.131,7	575,4	49.279,5
	$ **48.704,1**	**0,0**	**(3.556,3)**	**4.137,7**	**575,4**	**49.279,5**

			Cambio en el Valor Razonable			
Proyecto	**Saldo al 31 de diciembre de 2021**	**Adquisiciones**	**Valorización por Avaluó Comercial**	**Valorización por Reexpresión UVR, neta**	**Incremento en los activos netos de los inversionistas**	**Saldo al 30 de septiembre de 2023**
Bodega Alpopular Fontibón	$ 46.087,8	0,0	(2.977,6)	5.593,9	2.616,3	48.704,1
	$ **46.087,8**	**0,0**	**(2.977,6)**	**5.593,9**	**2.616,3**	**48.704,1**

Valor razonable propiedades de inversión

El valor razonable de las propiedades de inversión se calcula con información no observable procedente del avalúo del inmueble, el cual se realiza 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 avalúo comercial practicado al inmueble tiene fecha del 31 de marzo del 2023.

La propiedad objeto de avaluó corresponde a una bodega industrial dedicada al almacenamiento de una gran diversidad de productos y archivo, una de las categorías de activos más relevantes del mercado en Colombia. Debido a su naturaleza de fomentar el desarrollo y la construcción, ideal para los inversionistas que típicamente desarrollan estos inmuebles, el número de transacciones es reducido y corresponde a un mercado de bajos niveles de transacciones. Sin embargo, para esta propiedad el perito que realiza el avaluó comercial 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	$ 20,2	$ 20,6
Comisiones de administración	8,1	8,2
Costos y gastos por pagar (1)	66,2	0,0
Impuestos (2)	68,8	123,8
Retenciones y aportes laborales (3)	3,3	123,4
Total cuentas por pagar	**$ 166,6**	**$ 276,0**

1) Corresponde a la causación de los impuestos prediales de los inmuebles del compartimento por valor de $53,4 y de la cuenta proveedores a los terceros Cchaya S.A.S, Accuro S.A.S. y Colliers International Colombia S.A.S, por valor de $12,8.

2) Al 30 de septiembre 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.

3) La variación corresponde a la retención en la fuente practicada sobre las utilidades del año 2022 por valor de $120,7 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 los requisitos para obtener el beneficio de diferimiento. La Retención en la Fuente fue practicada a los Inversionistas que según las disposiciones fiscales debían ser objeto de retención de sus utilidades en el Compartimento según su participación. La retención en la fuente de $2,7 a diciembre 2022 corresponde a retención practicadas por honorarios y comisiones, y para el 2023 la retención de $3,3 corresponden a retenciones practicadas durante septiembre por concepto de honorarios y comisiones.

NOTA 8 - 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 Alpopular, 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 Alpopular 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 Alpopular 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 Alpopular 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 Alpopular 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 precierre 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 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.

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 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.

g) 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.

h) 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.

i) 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 de Bogotá

Periodo		Valor de la Unidad en Pesos (A)	Número de Unidades (B)	Valor Cierre Fondo (C) = (A * B)
30 de septiembre de 2023 (*)	$	16.381,236	3.060,790,140	50.139,5
31 de diciembre de 2022(**)	$	15.397,863	3.196.115,930	49.213,4

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

(*) De acuerdo con la instrucción remitida por el Gestor Profesional Nexus Capital Partners S.A., de fecha 30 de enero 2023, 01 de marzo 2023, 27 marzo de 2023, 31 de mayo de 2023, 04 de julio de 2023, 08 de agosto 2023 y 21 de septiembre de 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 ($518,0), ($222,0), ($120,1), ($300,0), ($300,0), ($270,0) y ($430,0) 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, 23 de mayo 2022, 20 de mayo de 2022, 29 de junio 2022, 21 de julio, 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 ($389,0), ($100,0), ($235,0), ($396,0), ($263,0), ($312,0), ($291,0), ($311,0), ($314,0), ($306,0) y ($170,0) 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 a 31 de diciembre 2022 por valor total de $120,7 según lo revelado en el numeral 3 de la nota 7 cuentas por pagar del presente informe financiero.

NOTA 9 - 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	$	14,3	3,0	43,7	7,2
Arrendamientos (1)		1.182,2	1.045,1	3.272,3	3.135,2
Valoración de inmuebles, neto (2)		666,4	(1.899,2)	575,4	1.391,8
Otros ingresos (3)		0,0	(0,5)	0,0	0,0
	$	**1.862,9**	**(851,6)**	**3.891,4**	**4.534,2**

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

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

3. La variación del trimestre del año 2022 corresponde al cruce de las cuentas a favor del Compartimento según compensación comunicada en la Resolución 1239 de 2022; respecto al pago de contribución del año 2022 que deben pagar las entidades inscritas a la Superintendencia Financiera de Colombia.

NOTA 10 - 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	$	0,1	0,2	0,5	0,4
Comisión sociedad administradora		24,7	24,6	73,4	71,9
Comisión gestor profesional (1)		61,7	61,6	183,4	179,8
Honorarios (2)		19,6	16,3	38,8	36,2
Impuestos (3)		5,0	1,4	382,3	270,2
Seguros (4)		0,0	0,0	58,7	66,3
Mantenimiento y reparaciones (5)		7,7	19,1	40,7	32,3
Diversos (6)		11,9	3,2	27,4	8,4
	$	**130,7**	**126,4**	**805,2**	**665,5**

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. La variación corresponde a que la comisión varía de acuerdo con los ingresos que generan los activos administrados.

   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
Ballesteros Urbina Luis Fernando (a)	$	0,0	1,7	0,0	3,7
KPMG S.A.S. (b)		6,2	2,7	8,9	8,0
Ramírez y Asociados Abogados S A S. (c)		9,1	2,5	14,4	6,2
Colliers International Colombia S.A (d)		1,7	9,4	1,7	18,3
Gomez Gomez German. (e)		2,6	0,0	3,9	0,0
Land Art Design S.A.S. (f)		0,0	0,0	9,3	0,0
Restrepo Pinzon Jaime. (g)		0,0	0,0	0,6	0,0
	$	**19,6**	**16,3**	**38,8**	**36,2**

a) Corresponde a honorarios asistencia comité de inversiones.
b) Corresponde a honorarios revisoría fiscal.
c) Corresponde a honorarios secretaria asistencia comité de inversiones
d) Corresponde a honorarios gestión activos inmobiliarios.
e) Corresponde a honorarios asistencia comité de inversiones.
f) Corresponde a honorarios diagnóstico cubierta bodega Alpopular.
g) Corresponde a honorarios modificación anexo inmueble Alpopular.

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

4) Corresponde a pago de póliza del tercero Seguros Alfa S.A. correspondiente a la bodega Alpopular.

5) Corresponde a remodelación de baños y mantenimiento de la cubierta de la bodega Alpopular.

6) Los gastos diversos corresponden a:

			Variación Trimestral al		Saldos Comparativos al	
Tercero	Concepto		30 de septiembre de 2023	30 de septiembre de 2022	30 de septiembre de 2023	30 de septiembre de 2022
Deposito centralizado de valores de Colombia. (*)	Servicio administración de unidades de los inversionistas.	$	5,2	2,1	5,2	4,9
Nexus Capital Partners S.A.S. (**)	Reembolso de gastos.		0,0	0,0	11,9	0,2
Superintendencia Financiera de Colombia. (***)	Pago contribución año 2022.		0,0	1,0	3,6	3,2
Delcop Colombia S.A.S. (****)	Emisión por facturación electrónica.		0,0	0,1	0,0	0,1
Accuro S.A.S. (*****)	Reembolso de gastos		6,7	0,0	6,7	0,0
		$	**11,9**	**3,2**	**27,4**	**8,4**

(*) Corresponde a custodia de títulos Deceval.

(**) Corresponde a reembolsos de monto mínimo a favor del Gestor Profesional por gastos derivados del modelo del negocio del fondo.

(***) Corresponde a contribución RNVE Superintendencia Financiera de Colombia.

(****) Corresponde a emisión de la facturación electrónica

(*****) Corresponde a reembolso de gastos por debida diligencia técnica, transporte y hospedaje.

NOTA 11 - VARIACIÓN EN LOS ACTIVOS NETOS DE LOS INVERSIONISTAS

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

NOTA 12 - CONTINGENCIAS

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

NOTA 13 - 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 alpopular del fondo de capital privado Nexus inmobiliario, que requiera ajustes o revelaciones adicionales sobre los estados financieros al corte mencionado.

NOTA 14 - 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 Alpopular del Fondo de Capital Privado Nexus Inmobiliario a corte 30 de septiembre de 2023.