



**FONDO DE CAPITAL PRIVADO ELIMARC CAPITAL
RENDICION DE CUENTAS
A CORTE 31 DE DICIEMBRE DE 2024**

USO CONFIDENCIAL SENSIBLE

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO ELIMARC CAPITAL
 INFORME DE RENDICION DE CUENTAS – Uso Confidencial**

TABLA DE CONTENIDO

1.	INFORMACIÓN GENERAL DEL FONDO	3
2.	POLÍTICA DE INVERSIÓN	4
3.	PERFIL DE RIESGO	4
4.	COMPOSICION ACTUAL DEL PORTAFOLIO.....	10
5.	ASAMBLEAS.....	10
6.	COMPORTAMIENTO DEL FONDO	12
7.	DETALLE INFORME DE GESTION INVERSIONES ELIMARC	12
8.	COMPORTAMIENTO DEL FONDO	15
8.1.	ASPECTOS CONTABLES Y/O FINANCIEROS:	15
8.2.	ACTIVO.....	15
8.2.1.	EFFECTIVO Y EQUIVALENTES EN EFFECTIVO	15
8.2.2.	INVERSIONES EN DERECHOS FIDUCIARIOS	15
8.3.	PASIVO	15
8.3.1.	COMISIONES Y HONORARIOS	15
8.3.2.	DIVERSAS.....	15
8.4.	ACTIVOS NETOS DE LOS INVERSIONISTAS	15
8.4.1.	APORTES DE LOS INVERSIONISTAS.....	16
8.4.2.	RENDIMIENTO ABONADO DE LOS INVERSIONISTAS.....	16
8.5.	INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS.....	16
8.6.	GASTOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS.....	16
8.6.1.	OTROS GASTOS	16
8.7.	RENDIMIENTOS ABONADOS	16
9.	REMUNERACION DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA.....	17
10.	DESCRIPCION DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL NEGOCIO	18
11.	INFORMACION RELEVANTE.....	26
12.	MANDATO	26
13.	ESTADOS FINANCIEROS	26
14.	INFORME DEL GESTOR PROFESIONAL	26
15.	INFORME DEL COMITÉ DE VIGILANCIA.....	27
16.	DEFENSOR DEL CONSUMIDOR FINANCIERO (DFC).....	27
17.	VINCULACIONES INVERSIONISTAS.....	27
18.	INFORMACION CONFIDENCIAL	27
19.	EDUCACION FINANCIERA.....	27
20.	SARLAFT	28
21.	REVISORIA FISCAL	28

FONDO DE CAPITAL PRIVADO ELIMARC CAPITAL
INFORME DE RENDICION DE CUENTAS – Uso Confidencial

De acuerdo con lo establecido en la Circular Básica Jurídica numeral 6 de la Parte II – Título II – Capítulo I expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, Credicorp Capital Fiduciaria S.A. en su calidad de administradora del contrato que se indica en el encabezado, presenta el informe semestral de rendición de cuentas con corte a 31 de diciembre de 2024.

1. INFORMACIÓN GENERAL DEL FONDO

Nombre	FONDO DE CAPITAL PRIVADO ELIMARC CAPITAL	
NIT	901.225.724-9	
Duración del Fondo	El Fondo tendrá una duración de 50 años contados a partir de la Fecha de Inicio de Operaciones del Fondo (28 de diciembre de 2018) y cada Compartimento determinará su duración específica en cada Apéndice, la cual en todo caso no podrá exceder el término de Duración del Fondo, sin perjuicio de que exista la posibilidad, de acuerdo con lo establecido en el Reglamento, de prorrogar su duración o liquidar anticipadamente el Fondo junto a todos sus Compartimentos. En todo caso, por decisión de la Asamblea General, el término de Duración del Fondo podrá prorrogarse con anterioridad al vencimiento del término de duración original. Vencido el término de Duración del Fondo se iniciará la liquidación del mismo y de cada uno de los Compartimentos.	
Estado Actual	Vigente – En proceso de cambio de Sociedad Administradora	
Inversionistas Registrados	INMONES S.A.S EN LIQUIDACION	
	Unidades del Fondo	1,487,401.73
	Participación	50%
	PROMCASE S.A.S. EN LIQUIDACIÓN	
	Unidades del Fondo	1,487,401.73
	Participación	50%
Inversionistas a Quien se Trasladaran las Unidades	SOUTHGATE VENTURES LTD	
	Unidades del Fondo	1,487,401.73
	Participación	50%
	SABON VENTURES LTD	
	Unidades del Fondo	1,487,401.73
	Participación	50%
Custodio	Es la sociedad CITITRUST COLOMBIA S.A., Sociedad Fiduciaria S.A., identificada con NIT número 800.146.814- 8 entidad autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia, para realizar actividades de custodia mediante Resolución No. S.F. 1670 del 6 de septiembre de 2013 expedida por la SFC.	

FONDO DE CAPITAL PRIVADO ELIMARC CAPITAL
INFORME DE RENDICION DE CUENTAS – Uso Confidencial

Sociedad Administradora	Es la sociedad Credicorp Capital Fiduciaria S.A., identificada con NIT número 900.520.484-7, entidad legalmente constituida mediante escritura pública número 884 del 25 de abril de 2012, otorgada en la Notaría 35 del círculo de Bogotá, con matrícula mercantil número 02209744 del 2 de mayo de 2012 de la Cámara de Comercio de Bogotá, misma ciudad en la cual tiene su domicilio principal, debidamente autorizada por la SFC para realizar esta actividad, tal y como consta en la Resolución S.F. 876 del 13 de junio de 2012 expedida por la SFC
Gestor Profesional	INVERSIONES ELIMARC S.A.S - NIT 900.542.770-3
Comité de Inversiones	CARLOS HUGO ESCOBAR GALLO JOSE LUIS SUÁREZ PARRA RICARDO ZABALETA CHARRY
Comité de Vigilancia	JUAN CAMILO VARÓN JUAN CARLOS GLORIA DE VIVO EDGAR MARSHALL BALZA

2. POLÍTICA DE INVERSIÓN

El Fondo invertirá sus recursos en títulos con subyacentes de desarrollo u operación inmobiliaria de diversa naturaleza y/o activos de naturaleza inmobiliaria. De esta manera el Fondo, en desarrollo de su política de inversión, podrá invertir en los siguientes activos según se determine en el Apéndice de cada Compartimento:

- (a) Derechos fiduciarios sobre patrimonios autónomos conformados por activos inmobiliarios;
- (b) Activos inmobiliarios o inmuebles ubicados en Colombia o en el exterior, incluyendo, pero sin limitarse a inmuebles destinados a vivienda, lotes, oficinas y bodegas;
- (c) Instrumentos contractuales que otorguen derechos de propiedad total o parcial, directa o indirectamente, en activos inmobiliarios, incluyendo, pero sin limitarse a inmuebles destinados a vivienda, lotes, oficinas y bodegas;
- (d) Participaciones en fondos de inversión colectiva inmobiliarios locales y del exterior;
- (e) Participaciones en fondos de capital privado inmobiliarios locales y del exterior;
- (f) Proyectos inmobiliarios ubicados en Colombia o en el exterior, consistentes en el desarrollo de activos inmobiliarios, incluyendo, pero sin limitarse a inmuebles destinados a vivienda, lotes, oficinas y bodegas;
- (g) Acciones, cuotas o partes de interés social emitidas por compañías nacionales o extranjeras cuyo objeto exclusivo sea la inversión en activos inmobiliarios o en proyectos inmobiliarios, o ambos, incluyendo, pero sin limitarse a inmuebles destinados a vivienda, lotes, oficinas y bodegas.

3. PERFIL DE RIESGO

El Fondo es un fondo de capital privado que por la naturaleza de sus inversiones envuelve un alto riesgo de pérdida de la inversión. El Fondo está diseñado para Inversionistas que tengan una expectativa de inversión de largo plazo y una alta propensión al riesgo. La inversión en el Fondo está sujeta por parte de los Inversionistas, entre otros, a los siguientes riesgos generales, sin perjuicio de los riesgos especiales aplicables a cada Compartimento para determinar su exposición. Cada Inversionista al vincularse al Fondo manifiesta que entiende y acepta estos riesgos.

- (a) Riesgo macroeconómico: Es la posibilidad de obtener pérdidas derivadas del mal desempeño de los sectores económicos en los que invierte el Fondo debido al

FONDO DE CAPITAL PRIVADO ELIMARC CAPITAL
INFORME DE RENDICION DE CUENTAS – Uso Confidencial

comportamiento de la economía colombiana y mundial como, por ejemplo, por el desempeño negativo de algunas variables como crecimiento económico, ciclos de la construcción y operación, inflación, tasas de interés, tasas de cambio, desempleo y, en general, el resto de variables económicas sobre las cuales ni la Sociedad Administradora ni el Gestor Profesional, tienen control.

(i) Nivel de exposición: Medio

(ii) Mitigante: El Gestor Profesional buscará mitigar este riesgo vía la diversificación del portafolio y del plazo y naturaleza de los contratos de desarrollo y explotación de los activos de los Compartimentos del Fondo. Mediante la administración del portafolio de los Compartimentos del Fondo, el Gestor Profesional hará sus mejores esfuerzos para tomar las medidas necesarias para que los activos se exploten de forma coherente a la situación macroeconómica dentro de la política de inversión del Fondo y de los Compartimentos del Fondo.

- (b) Riesgo de mercado y naturaleza de los activos: La inversión en activos inmobiliarios conlleva riesgos específicos y diferentes a los de inversiones más líquidas. Adicionalmente, las inversiones en un mercado como el colombiano conllevan riesgos que no suelen ser inherentes a inversiones en mercados más desarrollados. Estas condiciones se pueden traducir en una mayor volatilidad de los precios frente a inversiones en mercados más desarrollados y activos más líquidos.

(i) Nivel de exposición: Alto

(ii) Mitigante: El Gestor Profesional buscará mitigar este riesgo vía la diversificación del portafolio de los activos de los Compartimentos del Fondo. Mediante la administración del portafolio de los Compartimentos del Fondo, el Gestor Profesional hará sus mejores esfuerzos para tomar las medidas necesarias para que los activos se exploten de forma coherente a la situación macroeconómica dentro de la política de inversión del Fondo y de los Compartimentos del Fondo.

- (c) Riesgo de crédito: Se refiere a la pérdida que podría generarse en las inversiones en los activos admisibles como consecuencia del incumplimiento en el pago de intereses y/o capital por parte de los obligados de éstos en la fecha pactada, incluyendo, de ser el caso, las contrapartes, los terceros intermediarios, los originadores, los deudores, los pagadores y/o las sociedades emisoras, entre otros. Se incluye también dentro de este riesgo el incumplimiento de la contraparte en operaciones de liquidez tales como simultáneas, repos y de transferencia temporal de valores activas.

(i) Nivel de exposición: Medio

(ii) Mitigante: El Gestor Profesional mantendrá niveles de apalancamiento conservadores y monitoreará las condiciones de cada inversión con el fin de tomar medidas oportunas que, de acuerdo con su experiencia y capacidad de negocio, permitan mitigar el impacto de este riesgo.

- (d) Riesgo de cobro y ejecución de cobros jurídicos: Se refiere a la pérdida que podría generarse ante la imposibilidad o fracaso en el cobro jurídico de las obligaciones a favor del Fondo produciendo una pérdida.

(i) Nivel de exposición: Medio

(ii) Mitigante: El grado de mitigación de este riesgo dependerá del nivel de diversificación de los activos de los Compartimentos del Fondo, así como de los procesos de aprobación de las operaciones. El Comité de Inversiones de cada Compartimento del Fondo tendrá en cuenta las características propias de cada uno de los activos adquiridos por el respectivo Compartimento del Fondo, de manera que el análisis global de los riesgos contemple este riesgo específico.

FONDO DE CAPITAL PRIVADO ELIMARC CAPITAL
INFORME DE RENDICION DE CUENTAS – Uso Confidencial

- (e) Riesgo cambiario: Se refiere a la posibilidad de incurrir en pérdidas debido a las variaciones del tipo de la tasa de cambio respecto de diferentes divisas, así como los asociados con los registros ante el Banco de la República de Colombia y cambios normativos en la regulación cambiaria.
- (i) Nivel de exposición: Alto
- (ii) Mitigante: Para mitigar este riesgo, el Gestor Profesional podrá buscar y evaluar, cuando sea necesario, la celebración de contratos de cobertura sobre, entre otros, tasa de cambio, para limitar en lo posible el riesgo cambiario y los demás riesgos de mercado sobre los que considere necesario realizar operaciones de cobertura, sin que ello signifique que se garantice la ausencia de este riesgo.
- (f) Riesgo de liquidez: Es un riesgo asociado al tipo de activos y se refiere a la incertidumbre en las condiciones económicas ante una liquidación de los activos por falta de una demanda plural por los mismos o dificultades transaccionales.
- (i) Nivel de exposición: Alto
- (ii) Mitigante: Si bien la naturaleza de los Activos Inmobiliarios en los que invertirán los Compartimentos del Fondo no son líquidos o fácilmente realizables, el Gestor Profesional procurará invertir en activos que, por sus condiciones físicas, ubicación y otras cualidades propendan por cumplir con la política de inversión del Fondo y de los Compartimentos del Fondo.
- (g) Riesgo político: Se refiere a la posibilidad de que cambios en la situación política, puedan afectar la rentabilidad del Fondo. Dentro de éste se incluye la posibilidad de expropiación, nacionalización o confiscación de los activos.
- (i) Nivel de exposición: Medio
- (ii) Mitigante: El Gestor Profesional monitoreará las condiciones políticas con el fin de, en la medida de lo posible, tomar medidas oportunas que, de acuerdo con su experiencia y capacidad de negocio, permitan mitigar el impacto de este riesgo en los resultados de los Compartimentos del Fondo y en la ejecución del objetivo de los Compartimentos del Fondo. En todo caso, los mejores esfuerzos que realice el Gestor Profesional para mitigar este riesgo no garantizarán la ausencia de éste.
- (h) Riesgo jurídico o tributario: Es la posibilidad de obtener pérdidas debido a problemas jurídicos o que puedan afectar a los Compartimentos del Fondo o a los activos en los cuales invierte, debido a problemas con los cambios normativos y sus interpretaciones en relación con la tradición de los inmuebles, contingencias, litigios, o modificaciones en la interpretación de la regulación o decisiones judiciales vigentes por parte de entidades de control y vigilancia, o entes regulatorios gubernamentales y/o judiciales del país y demás eventos que puedan afectar directamente las operaciones, los ingresos o el pago de impuestos de dichas inversiones.
- (i) Nivel de exposición: Medio
- (ii) Mitigante: El Gestor Profesional propenderá por que el Fondo y todos sus Compartimentos cumplan la totalidad de sus obligaciones contractuales para evitar ser sancionados o tener que pagar indemnizaciones. El Gestor Profesional podrá buscar asesoría en relación con los contratos relativos a las inversiones, sin que ello signifique que se garantice el buen funcionamiento y desarrollo de los mismos.
- Para mitigar el riesgo legal, las inversiones que se realicen tendrán en cuenta el marco jurídico aplicable, correspondiéndole al Gestor Profesional valorar de manera razonable los riesgos asociados a las operaciones antes de su realización para que las mismas cumplan con los requisitos jurídicos que permitan la exigibilidad de los recursos que se adeuden a los Compartimentos del Fondo. En todo caso, debe tenerse en cuenta que pueden presentarse

FONDO DE CAPITAL PRIVADO ELIMARC CAPITAL
INFORME DE RENDICION DE CUENTAS – Uso Confidencial

cambios normativos o en los precedentes judiciales que no son previsibles al momento de realizar la Inversión.

- (i) Riesgo de concentración: Es la posibilidad de obtener pérdidas por la concentración en activos con características similares.
 - (i) Nivel de exposición: Medio
 - (ii) Mitigante: En la medida que este riesgo depende de las condiciones particulares de los Compartimentos del Fondo, no es posible adelantar acciones que permitan eliminarlo, pero en todo caso el Gestor Profesional estará en la búsqueda de diversas inversiones para los Compartimentos del Fondo, de acuerdo con su experiencia y capacidad de negocio, intentando diversificar el riesgo a través de la formación del portafolio de los Compartimentos, de acuerdo con la política de inversión del Fondo y de los Compartimentos del Fondo.

- (j) Riesgo de apalancamiento: Con la posibilidad de apalancamiento de los activos, existe la posibilidad de incurrir en incumplimiento de obligaciones crediticias por problemas de liquidez;
 - (i) Nivel de exposición: Medio
 - (ii) Mitigante: El Gestor Profesional mantendrá niveles de apalancamiento conservadores, de conformidad con los niveles de apalancamiento establecidos para los Compartimentos del Fondo en el Reglamento y en los respectivos Apéndices, y monitoreará las condiciones de cada inversión con el fin de intentar mitigar el impacto de este riesgo.

- (k) Riesgo de contraparte: Es el riesgo de que alguna contraparte no cumpla con sus obligaciones.
 - (i) Nivel de exposición: Medio
 - (ii) Mitigante: El Gestor Profesional llevará a cabo un proceso de selección de las contrapartes con las que se celebren contratos de desarrollo y explotación de los activos de los Compartimentos del Fondo u operaciones de intercambio de activos financieros, fundamentado en un análisis financiero, estructural, de carácter cuantitativo y cualitativo. El proceso de selección se ejecutará con base en criterios objetivos de selección.

- (l) Riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo: Se refiere a la posibilidad de pérdida o daño que pueda sufrir el Fondo por ser utilizado directamente o a través de sus operaciones como instrumento para el lavado de activos y/o canalización de recursos hacia la realización de actividades terroristas y la extinción del derecho de dominio, o cuando se pretenda el ocultamiento de activos provenientes de dichas actividades.
 - (i) Nivel de exposición: Bajo
 - (ii) Mitigante: La Sociedad Administradora deberá cumplir las políticas, procedimientos, mecanismos y reglas de conducta contenidos en su manual de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo (SARLAFT), incluyendo la adopción de medidas de control y reglas de conducta necesarias, apropiadas y suficientes que se orienten a evitar el lavado de activos.

- (m) Riesgo de liquidez del Inversionista: La naturaleza cerrada del Fondo implica que los Inversionistas sólo podrán redimir la totalidad de sus derechos al final del plazo de redención.
 - (i) Nivel de exposición: Alto
 - (ii) Mitigante: El Gestor Profesional explicará a los Inversionistas la existencia de plazos de redención con el fin de que los Inversionistas de los Compartimentos del Fondo tengan certeza sobre la fecha de redención de sus aportes.

FONDO DE CAPITAL PRIVADO ELIMARC CAPITAL
INFORME DE RENDICION DE CUENTAS – Uso Confidencial

- (n) Riesgo de construcción: Existe un riesgo asociado a la imposibilidad de predecir los costos de construcción de los proyectos inmobiliarios. Adicionalmente existe un riesgo de retrasos en el inicio, desarrollo y conclusión de las obras y operaciones previstas, así como en que las características de los activos inmobiliarios no sean las inicialmente presupuestadas.
- (i) Nivel de exposición: Medio
 - (ii) Mitigación: El Gestor Profesional implementará, entre otras, las siguientes medidas: (i) propenderá para que las empresas o los directivos a quienes se le asigne las actividades propias de desarrollo cuenten con reconocida reputación y experiencia en el sector inmobiliario; (ii) implementará los procesos y mecanismos de control requeridos para monitorear el desarrollo en cada una de sus fases, entre estos, procesos rigurosos de debida diligencia; (iii) exigirá la constitución de pólizas y garantías a las contrapartes, (iv) verificar el cumplimiento de las normas sean aplicables para el Gestor Profesional, cuando sea el caso o al contratista encargado de realizar la construcción del proyecto; (v) trabajará sobre esquemas de contratación en los que haya alineación de incentivos.
- (o) Riesgo de deterioro de la calidad de los activos: Se refiere al impacto negativo que podría causar al Compartimento respectivo o a las contrapartes del mismo, un deterioro en la calidad de los activos adquiridos, en especial a un deterioro en los indicadores de morosidad de dichos activos, como por ejemplo de los locatarios de los mismos.
- (i) Nivel de exposición: Medio
 - (ii) Mitigación: Por tratarse de un riesgo no sistémico, la diversificación por activos del Compartimento respectivo representa el principal elemento mitigante de este riesgo. Tal diversificación, estará sujeta a la política de inversión establecida en el Apéndice de cada uno de los Compartimentos del Fondo, la cual deberá en todo caso estar orientada a mantener niveles óptimos de concentración en los diferentes tipos de activos en que invierta cada uno.
- (p) Riesgo de calidad y estabilidad de activos inmobiliarios: Se refiere al riesgo de que la calidad del activo no sea la esperada, bien sea por problemas estructurales y de ingeniería, legales o contractuales, de permisos y licencias, entre otros.
- (i) Nivel de exposición: Medio
 - (ii) Mitigación: El Gestor Profesional realizará los estudios de debida diligencia de forma previa a la adquisición de activos inmobiliarios.
- (q) Riesgo comercial: Se refiere a que los ingresos de un Proyecto Inmobiliario difieran de los inicialmente previstos por cualquier razón, incluyendo: (i) Diferencias en la demanda esperada; o (ii) Diferencia en los costos, gastos o tarifas esperadas.
- (i) Nivel de exposición: Alto
 - (ii) Mitigación: En la medida que este riesgo depende de las condiciones particulares del Fondo, no es posible adelantar acciones que permitan eliminarlo, pero en todo caso el Gestor Profesional estará en la permanente búsqueda de mejorar la calidad, desde el punto de vista comercial, de las inversiones de los activos admisibles cada Compartimento del Fondo.
- (r) Riesgo operativo: Es el riesgo de incurrir en pérdidas por deficiencias, fallas o inadecuaciones, en la administración, gestión, tecnología, infraestructura o por la ocurrencia de acontecimientos externos que afecten el correcto desarrollo de los activos del Fondo.
- (i) Nivel de Exposición: Medio - Alto
 - (ii) Mitigación: El riesgo operacional del Fondo será administrado y gestionado con base en el Sistema de Administración de Riesgo Operativo (SARO) de la Sociedad Administradora contemplado en el Capítulo XXIII de la Circular Externa 100 de 1995 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia según se reglamente, modifique, complementa, adicione, sustituya o derogue, de tiempo en tiempo. Las políticas de gestión y mitigación de

FONDO DE CAPITAL PRIVADO ELIMARC CAPITAL
INFORME DE RENDICION DE CUENTAS – Uso Confidencial

dicho riesgo están contempladas en el manual interno del SARO “Manual de políticas y procedimientos para el Sistema de Administración de Riesgo Operacional”, el cual es aprobado por la Junta Directiva de la Sociedad Administradora.

- (s) Riesgo de vacancia: En general, se refiere a la imposibilidad de explotar comercialmente un activo inmobiliario. Se materializa principalmente en la imposibilidad de entregar de nuevo en arrendamiento un activo inmobiliario una vez terminado el contrato de arrendamiento que versa sobre él o en la imposibilidad de entregar en arrendamiento un activo inmobiliario adquirido o desarrollado por el respectivo Compartimento. Este riesgo genera un impacto adverso sobre los Inversionistas debido al lucro cesante del capital invertido por el Compartimento correspondiente en el activo vacante.
 - (i) Nivel de exposición: Alto
 - (ii) Mitigación: El principal elemento mitigante del riesgo de vacancia es la diversificación por plazo de los contratos de arrendamiento de los activos inmobiliarios, buscando que el término de duración de dichos contratos sea de largo plazo en la mayor cantidad de casos posibles.
- (t) Riesgo en la valoración de los activos: Los activos de cada Compartimento serán valorados de acuerdo con lo dispuesto para el efecto en el Apéndice del respectivo Compartimento. No obstante, lo anterior, por la naturaleza de las inversiones, así como por su duración, los resultados de las valoraciones podrían diferir del valor real de los activos. Ciertas decisiones, incluida la decisión de realizar distribuciones anticipadas de recursos, podrían realizarse en función de estos resultados, eventualmente afectando los intereses de los Inversionistas.
 - (i) Nivel de exposición: Alto
 - (ii) Mitigación: Ante el riesgo en los resultados de la valoración de los activos del Compartimento San Pablo del Fondo, el Gestor Profesional podrá utilizar las variables más confiables y de reconocido valor en el mercado para que la valoración de los activos del Compartimento San Pablo del Fondo sea equivalente a un precio justo de mercado. Cuando esto no sea posible, el Gestor Profesional propenderá por buscar la valoración de terceros para mitigar los riesgos de valoración.
- (u) Riesgo asociado a la inversión en fondos y demás vehículos de inversión colectiva: La posibilidad de invertir en otros vehículos de inversión colectiva implica, además de los riesgos inherentes a los activos subyacentes de dichos vehículos, la exposición a todos los otros riesgos asociados a éstos, sus administradores, gestores y/o custodios, tales como el riesgo operacional, de lavado de activos y financiación del terrorismo, liquidez, entre otros.
 - (i) Nivel de exposición: Alto
 - (ii) Mitigación: Este riesgo será mitigado mediante una cuidadosa evaluación y debida diligencia de los administradores y gestores de dichos vehículos.
- (v) Riesgo de legítima posesión: Se refiere al riesgo de que un tercero dispute la legítima posesión de un activo inmobiliario que haya adquirido o se haya comprometido a adquirir un Compartimento del Fondo. También se refiere al riesgo de extinción de dominio de activos inmobiliarios por parte del Estado en donde se encuentre ubicado el activo inmobiliario en virtud de procesos relacionados con el lavado de activos o financiación del terrorismo
 - (i) Nivel de exposición: Alto
 - (ii) Mitigación: El Gestor Profesional directamente o con el apoyo de expertos en la materia, deberá velar por que sobre los bienes que adquiera el respectivo Compartimento del Fondo no haya disputas y/o gravámenes que puedan afectar el ejercicio de los derechos del respectivo Compartimento sobre los respectivos activos.

FONDO DE CAPITAL PRIVADO ELIMARC CAPITAL
INFORME DE RENDICION DE CUENTAS – Uso Confidencial

(w) Riesgos asegurable: Se refiere al efecto adverso, incluyendo el lucro cesante, que podría causar sobre los activos inmobiliarios del respectivo Compartimento del Fondo, la ocurrencia de eventos extraordinarios no anticipados tales como incendios, terremotos, inundaciones, desastres naturales y similares, o la ocurrencia de actos malintencionados o actos asociados al terrorismo.

(i) Nivel de exposición: Medio

(ii) Mitigación: El Gestor Profesional buscará mitigar y/o transferir dichos riesgos instruyendo a la Sociedad Administradora para la adquisición de pólizas de seguro contratadas con compañías aseguradoras locales o extranjeras, siempre y cuando el costo de dichas pólizas se encuentre dentro de condiciones económicas razonables y se trate de riesgos que sean normalmente asegurables por las compañías aseguradoras. La materialización de alguno de estos riesgos, incluso si se cuenta con pólizas de seguro, podría generar impactos negativos sobre los Compartimentos del Fondo, asociados al pago de deducibles, el lucro cesante de la inversión, eventos de fuerza mayor o caso fortuito no cubiertos por la póliza, entre otros.

El Gestor Profesional hará sus mejores esfuerzos para efectos de mitigar los riesgos aquí descritos, así como cualquier otro que se presente en el desarrollo del objeto del Fondo.

4. COMPOSICION ACTUAL DEL PORTAFOLIO

El Fondo de Capital Privado está compuesto principalmente por derechos fiduciarios. El FCP actualmente es Fideicomitente y Beneficiario del 100% de los derechos fiduciarios del Patrimonio Autónomo denominado 732-1720 administrado por la sociedad Alianza Fiduciaria; adicional a esto posee recursos líquidos, los cuales son administrados en la cuenta bancaria del FCP.

INMUEBLE	DIRECCIÓN	CIUDAD	ÁREA	MATRÍCULA INMOBILIARIA
Parque Industrial y Comercial A 68	Calle 22 Bis # 68 -18	Bogotá D.C.	50.204 m2	50C-1221786
Bodega A	Calle 19 # 68 B - 68	Bogotá D.C.	6.421 m2	50C-364574
Bodega B	Calle 20 # 68 B - 35	Bogotá D.C.	10.218 m2	50C-1975329

5. ASAMBLEAS

ASAMBLEA GENERAL DEL FONDO

El Fondo contará con una Asamblea General la cual estará constituida por los Inversionistas del Fondo independientemente del Compartimento en el que participen, la cual se reunirá por lo menos 1 vez al año dentro de los primeros 4 meses del año en el domicilio de la Sociedad Administradora ubicado en la Calle 34 No. 6 – 65 Piso 3 Bogotá, Colombia, o de sus Inversionistas, con el quórum y en las condiciones establecidas en el Capítulo 11 del reglamento. En lo no previsto en el mismo, se aplicarán las normas del Decreto 2555 y del Código de Comercio previstas para la asamblea general de accionistas de la sociedad anónima, siempre y cuando no sean contrarias a su naturaleza.

Todos los Inversionistas podrán participar en la Asamblea General, a prorrata de lo que sus Unidades de Participación en cada Compartimento representen en la totalidad del Fondo. La Asamblea General se reunirá, sin limitarse, para cumplir las funciones establecidas en la Sección 11.1 del reglamento y en general para revisar el funcionamiento del Fondo y el cumplimiento de las funciones de la Sociedad Administradora y el Gestor Profesional, para lo cual podrá tomar decisiones válidamente, salvo aquellas que requieran de quórum y mayorías especiales en virtud del Reglamento, a través de mecanismos de

FONDO DE CAPITAL PRIVADO ELIMARC CAPITAL
INFORME DE RENDICION DE CUENTAS – Uso Confidencial

reunión no presenciales, y/o a distancia, cuando mediante conferencia telefónica o por cualquier medio escrito, incluyendo sin limitación correo electrónico, sus miembros expresen el sentido de su voto.

En caso de sesiones no presenciales, el quórum decisorio será la mitad más 1 del número de miembros que hayan respondido la solicitud de aprobación en el lapso indicado en la respectiva comunicación o correo electrónico. Una vez utilizado el mecanismo de votaciones a distancia, deberá quedar prueba de las decisiones adoptadas, en donde aparezca el texto del mensaje, o los mecanismos electrónicos donde queden los mismos registros. En la siguiente reunión de la Asamblea General se informará a los miembros sobre el sentido de la decisión adoptada la cual quedará contenida en un acta que evidencie los temas que se trataron y las decisiones que se tomaron en los términos y con el contenido que se indica en los artículos 189 y 431 del Código de Comercio.

A continuación, el detalle de las Asambleas generales que se han llevado a cabo durante la vigencia del FCP:

Tipo Asamblea	Fecha
Asamblea General N° 1	11 de marzo de 2019
Asamblea General N° 2	30 de abril de 2019
Asamblea General N° 3	15 de mayo 2019
Asamblea General N° 4	1 de abril de 2020
Asamblea General N° 5	15 de abril de 2021
Asamblea General N° 6	9 de agosto de 2022
Asamblea General N° 7	28 de abril de 2023
Asamblea General N° 8	30 de abril de 2024

ASAMBLEA DE INVERSIONISTAS

La Asamblea de Inversionistas del Compartimento San Pablo del Fondo la constituyen los Inversionistas del Compartimento San Pablo del Fondo reunidos con el quórum y en las condiciones establecidas en el Apéndice 1 Parte Especial Compartimento San Pablo y las normas aplicables.

A continuación, el detalle de las Asambleas de Inversionistas que se han llevado a cabo durante la vigencia del FCP:

Tipo Asamblea	Fecha
Asamblea de Inversionistas N°1	11 de marzo de 2019
Asamblea de Inversionistas N°2	30 de abril de 2019
Asamblea de Inversionistas N°3	24 de enero de 2020
Asamblea de Inversionistas N°4	1 de abril de 2020
Asamblea de Inversionistas N°5	23 de diciembre 2020
Asamblea de Inversionistas N°6	15 de abril de 2021
Asamblea de Inversionistas N°7	21 de septiembre 2021

Desde el año del año 2022 dado que solo existe un compartimento en el fondo, únicamente se realizó Asamblea General y no de inversionistas.

FONDO DE CAPITAL PRIVADO ELIMARC CAPITAL
INFORME DE RENDICION DE CUENTAS – Uso Confidencial

6. COMPORTAMIENTO DEL FONDO

INFORME SOBRE LAS INVERSIONES Y DESINVERSIONES

El día 28 de diciembre de 2018, tras instrucción del Gestor Profesional, la Sociedad Administradora realizó llamado a Capital por inversionista por un monto de \$20.232.523.893,00, correspondiente a la transferencia del derecho fiduciario y de beneficio en Patrimonio Autónomo denominado 732-1720 administrado por la sociedad Alianza Fiduciaria. Adicional a esto, el día 2 de abril de 2019, por solicitud del Gestor Profesional, la Sociedad Administradora realizó el segundo llamado a capital por valor a cada inversionista de \$17.476.107,00., cumpliendo con un 100% de los compromisos de inversión suscritos hasta la fecha.

Por instrucción del Gestor Profesional previa aprobación de la asamblea de inversionistas se realizó dentro del primer semestre como consta en acta de fecha del 24 de enero de 2020 redención parcial y anticipada de unidades por la suma de \$40.500.000.000,00, valor que correspondía al 100% de los aportes efectuados por los dos Inversionistas del FCP.

Por instrucción recibida por el Gestor Profesional previa autorización de la Asamblea de Inversionistas en el mes de diciembre de 2020 se decidió modificar la redención de unidades llevada a cabo en el primer semestre del año para que una suma de COP\$12.524.822.182,32, fuese distribuida en partes iguales a los inversionistas y se les entregara y registrara contablemente a título de utilidad correspondiente a rentas ordinarias.

Por instrucción del Gestor Profesional y previa aprobación de la asamblea de inversionistas que se realizó en el mes de septiembre de 2021, como consta en acta de fecha del 24 de septiembre de 2021, se efectuó la redención parcial y anticipada de unidades por la suma de \$ 10.457.064.565,00 suma que fue distribuida por partes iguales a los inversionistas y se registraron a título de redención de capital.

7. DETALLE INFORME DE GESTION INVERSIONES ELIMARC

En relación con los ingresos:

En relación con los ingresos, diariamente, hay un seguimiento a los contratos de arrendamiento en un trabajo conjunto entre la fiduciaria y los inversionistas.

El Fondo durante el cuarto trimestre del año 2024 ha tenido unos ingresos operacionales por \$5.447 millones, por concepto de arrendamientos de los tres (3) inmuebles que componen el Fondo y se han cancelado por concepto de capital e intereses la suma de \$ 4.043 millones.

En relación con los Avalúos

El Gestor Profesional nos comunica en su informe al 31 de diciembre del 2024 que, referente a los avalúos y de acuerdo al último informe recibido por el proveedor de precios, no encontramos una disminución del avalúo comercial de nuestros activos inmobiliarios.

En relación con la vacancia

Actualmente, no hay vacancia física. A la fecha sobre los Activos Subyacentes no se presentan ventas o procesos de negociación pendientes de cierre.

En relación con la política de Inversión

FONDO DE CAPITAL PRIVADO ELIMARC CAPITAL
INFORME DE RENDICION DE CUENTAS – Uso Confidencial

El Gestor Profesional, indica que con relación a la política de inversión no se presentan impactos sobre el cumplimiento que hoy se tienen establecidas en el reglamento del FCP, especialmente en tanto no se han presentado nuevas inversiones.

De igual manera, los límites de la política de inversión fijados en el reglamento del FCP no han variado y se siguen cumpliendo de conformidad con lo establecido en el referido documento.

En relación con el endeudamiento

Se informa que, en el Fideicomiso San Pablo, del cual el único fideicomitente y beneficiario es el FCP, tiene tres operaciones de Leasing Financiero y un crédito.

Tipo	No. Contrato
• Leasing Financiero	189.996
• Leasing Financiero	189.990
• Leasing Financiero	274653
• Crédito	74402

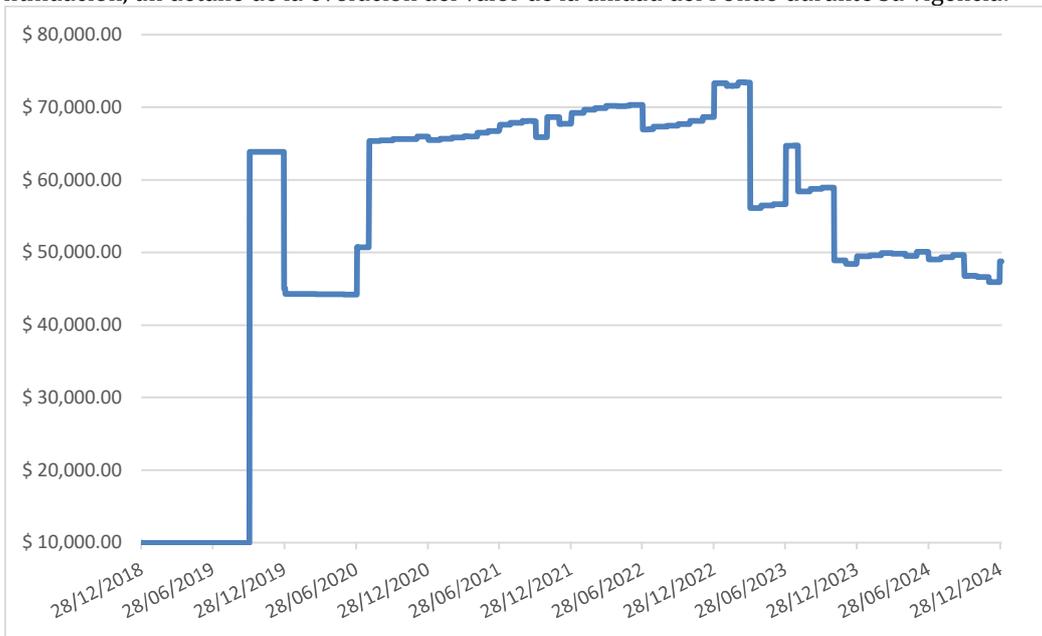
A la fecha todas las obligaciones financieras están al día y las proyecciones que se han realizado demuestran que hay suficiente cobertura para atender el endeudamiento actual o futuro que se pueda llegar a presentar.

En relación con la rentabilidad

Con relación a los ingresos proyectados para año 2024 no hubo variación con relación a lo proyectado, ya que consideramos la vacancia de los inmuebles y se espera mantener la rentabilidad.

EVOLUCION DEL VALOR DE LA UNIDAD

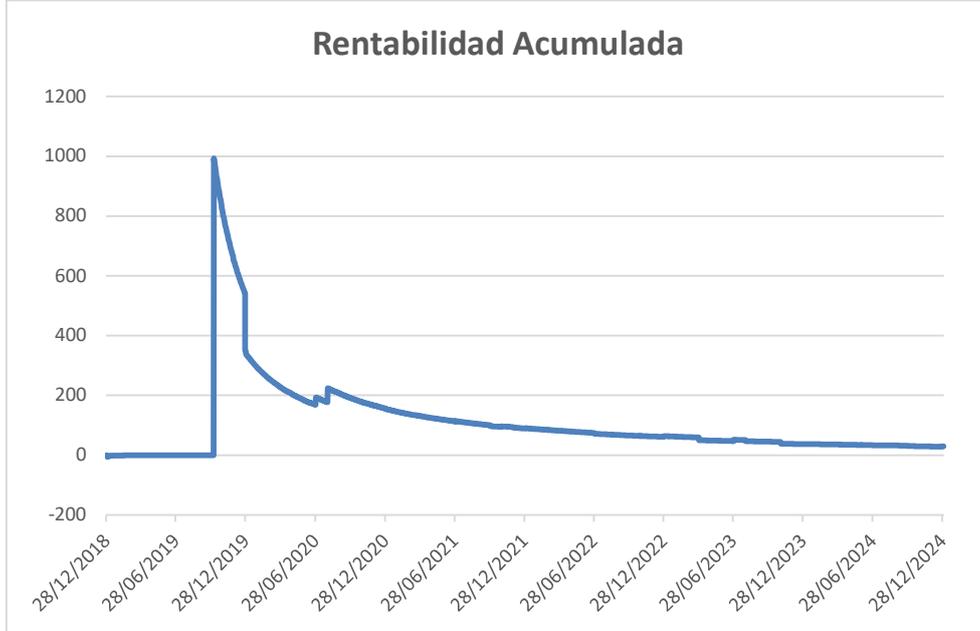
A continuación, un detalle de la evolución del valor de la unidad del Fondo durante su vigencia:



**FONDO DE CAPITAL PRIVADO ELIMARC CAPITAL
 INFORME DE RENDICION DE CUENTAS - Uso Confidencial**

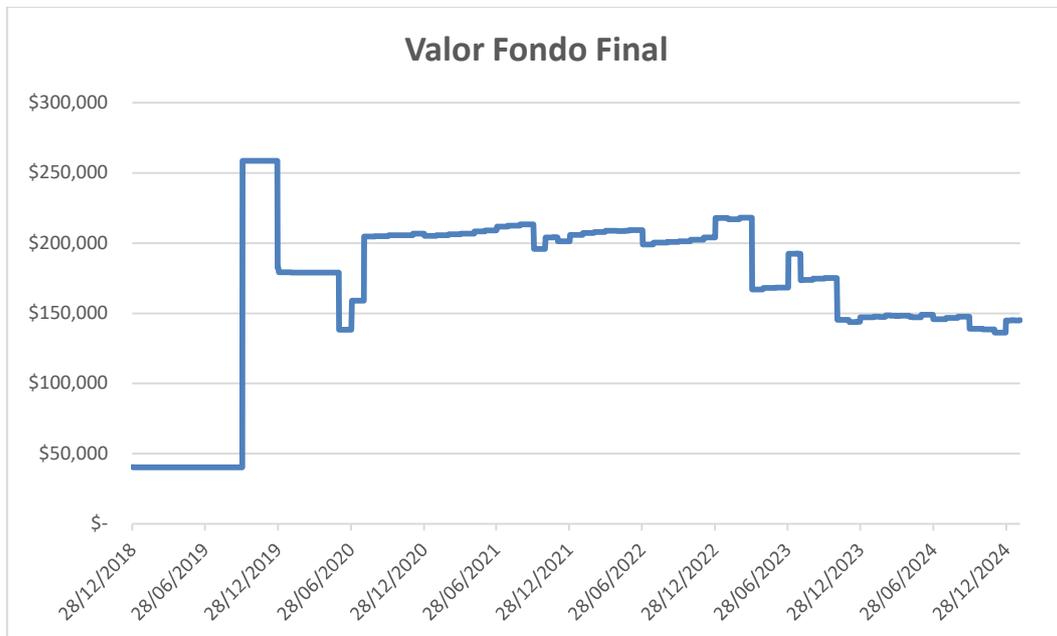
RENTABILIDAD DEL FONDO:

A continuación, el detalle de la rentabilidad acumulada del Fondo:



EVOLUCIÓN VALOR DEL FCP

A continuación, un detalle de la evolución del valor del Fondo:



FONDO DE CAPITAL PRIVADO ELIMARC CAPITAL
INFORME DE RENDICION DE CUENTAS – Uso Confidencial

Cifras en millones de COP

8. COMPORTAMIENTO DEL FONDO

8.1. ASPECTOS CONTABLES Y/O FINANCIEROS:

A continuación, se describirán los aspectos contables y/o financieros correspondientes al periodo reportado en este informe.

8.2. ACTIVO

Al corte de la presente rendición de cuentas el activo presenta un saldo por valor de **CIENTO CUARENTA Y CINCO MIL CIENTO SETENTA Y TRES MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL PESOS M/CTE (\$145,173,335,000.00)** los cuales se detallan a continuación:

8.2.1. EFECTIVO Y EQUIVALENTES EN EFECTIVO

Al corte de envío de la presente rendición de cuentas, en la presente cuenta se encuentra un saldo por valor de **DOS MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL PESOS M/CTE (\$2,237,000.00)** que corresponden a recursos líquidos administrados en la cuenta bancaria del FCP.

8.2.2. INVERSIONES EN DERECHOS FIDUCIARIOS

Al corte de envío de la presente rendición, en la presente cuenta se registra un saldo por valor de **CIENTO CUARENTA Y CINCO MIL CIENTO SETENTA Y UN MILLONES NOVENTA Y OCHO MIL PESOS M/CTE (\$145,171,098,000.00)** por concepto de aportes en derechos fiduciarios en el P.A 732-1720 administrado por Alianza Fiduciaria.

8.3. PASIVO

Al corte de la presente rendición de cuentas el pasivo muestra un saldo por valor de **CUARENTA Y OCHO MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL PESOS M/CTE (\$48,384,000.00)** los cuales se encuentran desagregados de la siguiente manera:

8.3.1. COMISIONES Y HONORARIOS

Al corte de envío de la presente rendición de cuentas, en la presente cuenta se encuentra un saldo por valor de **CUARENTA Y UN MILLONES CINCUENTA Y NUEVE MIL PESOS M/CTE (\$41,059,000.00)** por concepto causación de gastos asociados al FCP (Comisión Sociedad Administradora - Comisión Gestor Profesional y Revisoría Fiscal).

8.3.2. DIVERSAS

Al corte de envío de la presente rendición de cuentas, en la presente cuenta se encuentra un saldo por valor de **SIETE MILLONES TRESCIENTOS VEINTICINCO MIL PESOS M/CTE (\$7,325,000.00)** a nombre de Deposito Centralizado de Valores Deceval, sin embargo, al envío del presente informe no adeuda valores por concepto de Deceval.

Al envío del presente informe el Fondo no adeuda valores a nombre de Deceval.

8.4. ACTIVOS NETOS DE LOS INVERSIONISTAS

FONDO DE CAPITAL PRIVADO ELIMARC CAPITAL
INFORME DE RENDICION DE CUENTAS – Uso Confidencial

Al corte de la presente rendición de cuentas, el patrimonio muestra un saldo por valor de **CIENTO CUARENTA Y CINCO MIL CIENTO VEINTICUATRO MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y UN MIL PESOS M/CTE (\$145,124,951,000.00)** los cuales se detallan a continuación:

8.4.1. APORTES DE LOS INVERSIONISTAS

A corte de esta rendición de cuentas, el Fondo tiene registrado un valor de **CIENTO CUARENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS TREINTA Y DOS MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL PESOS M/CTE (\$147,232,476,000.00)** que corresponde a los aportes iniciales y la reinversión de los rendimientos de los inversionistas.

8.4.2. RENDIMIENTO ABONADO DE LOS INVERSIONISTAS

A corte de esta rendición de cuentas, el Fondo tiene registrado un valor de **DOS MIL CIENTO SIETE MILLONES QUINIENTOS VEINTICINCO MIL PESOS M/CTE (\$2,107,525,000.00)** que corresponde a rendimientos/pérdidas generadas en el Fondo de Capital a lo largo del año 2024.

8.5. INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS

A corte de la presente rendición de cuentas, el Fondo tiene registrado un valor de **MIL SETECIENTOS SETENTA Y CUATRO MILLONES DOSCIENTOS CUATRO MIL PESOS M/CTE (\$1,774,204,000.00)** que corresponde a ingresos del Fondo por valorización del activo subyacente y los rendimientos financieros.

8.6. GASTOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS

A corte de la presente rendición de cuentas, el Fondo tiene registrado un valor de **TRESCIENTOS TREINTA Y SIETE MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y SIETE MIL PESOS M/CTE (\$337,737,000.00)** los cuales se detallan a continuación:

Concepto	Monto
SERVICIOS DE ADMINISTRACION E INTERMEDIACION	\$ 30,725,000.00
GASTO POR COMISIONES	\$ 147,073,000.00
HONORARIOS	\$ 115,154,000.00
IMPUESTOS Y TASAS	\$ 34,662,000.00
CONTRIBUCIONES AFILIACIONES Y TRANSFERENCIAS	\$ 10,123,000.00
Total	\$ 337,737,000.00

8.6.1. OTROS GASTOS

A corte de la presente rendición de cuentas, se tiene registrado en la presente cuenta un valor de **CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS DIECISÉIS MIL PESOS M/CTE (\$4,416,000.00)** que corresponden a otros gastos.

8.7. RENDIMIENTOS ABONADOS

A corte de la presente rendición de cuentas, se tiene registrado en la presente cuenta un saldo de **DOS MIL CIENTO SIETE MILLONES QUINIENTOS VEINTICINCO MIL PESOS M/CTE (\$2,107,525,000.00)** que corresponde a pérdidas del segundo semestre del año 2024.

FONDO DE CAPITAL PRIVADO ELIMARC CAPITAL
INFORME DE RENDICION DE CUENTAS – Uso Confidencial

9. REMUNERACION DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA

La Remuneración de la Sociedad Administradora por la administración del Fondo y sus Compartimentos se cobrará así:

(a) La Sociedad Administradora cobrará una comisión de acuerdo con el valor de los Activos administrados en cada uno de los Compartimentos y una comisión adicional por cada Activo adicional al número máximo definido en cada rango. La comisión será liquidada y descontada mensualmente sobre el valor de los Activos totales, incluidos aquellos recursos comprometidos para una inversión en particular, de cada Compartimento. Dicha comisión se relaciona en la tabla de comisiones que se incluye a Continuación:

Compartimento San Pablo (cuyos Activos son derechos fiduciarios sobre patrimonios autónomos conformados por Activos Inmobiliarios y/o para el desarrollo de Proyectos Inmobiliarios):

Rangos		
De	Hasta	% sobre AUMS
\$0	\$50.000	0,116%
\$50.001	\$100.000	0,109%
\$100.001	\$150.000	0,101%
\$150.001	\$200.000	0,095%
\$200.001	\$250.000	0,088%
\$250.001	\$300.000	0,082%
\$300.001	\$350.000	0,077%
\$350.001	\$400.000	0,072%
\$400.001	\$450.000	0,067%
\$450.001	\$500.000	0,063%
\$500.001	En Adelante	0,059%

(b) Por la asistencia a reuniones, comités, asambleas o visitas o inspección de inmuebles o derechos: la Sociedad Administradora cobrará 1 SMLMV por la asistencia del presidente o Gerente de la Sociedad Administradora; 0.5 SMLMV por la asistencia de un Coordinador; y 0.25 SMLMV por la asistencia del Analista del Negocio.

(c) En todo caso, la comisión de administración y gestión del Fondo que incluye 1 Compartimento no podrá ser inferior a COP 100.000.000 anuales. Por cada Compartimento adicional, se cobrará la comisión mínima antes señalada en COP 80.000.000 anuales.

(d) En caso de que los nuevos Compartimentos se administren Activos diferentes, la tabla de comisiones deberá ser previamente aprobada por la Fiduciaria.

(e) Las comisiones definidas en pesos colombianos se incrementarán anualmente, de acuerdo con el IPC certificado por el DANE para los doce meses anteriores.

(f) Las anteriores comisiones no incluyen el IVA, el cual se liquidará y causará de conformidad con las normas legales vigentes aplicables.

A continuación, el detalle de las comisiones facturadas durante la vigencia del Fondo de Capital:

FACTURA	FECHA	ESTADO	VALOR BRUTO	VALOR NETO	SALDO ADEUDADO
---------	-------	--------	-------------	------------	----------------

FONDO DE CAPITAL PRIVADO ELIMARC CAPITAL
INFORME DE RENDICION DE CUENTAS – Uso Confidencial

ENE-DIC	2018	PAGADAS	\$ 9,916,666.66	\$ 9,916,666.66	\$ -
ENE-DIC	2019	PAGADAS	\$ 169,761,729.40	\$ 169,761,729.40	\$ -
ENE-DIC	2020	PAGADAS	\$ 170,875,217.15	\$ 170,875,217.15	\$ -
ENE-DIC	2021	PAGADAS	\$ 183,166,688.25	\$ 183,166,688.25	\$ -
ENE-DIC	2022	PAGADAS	\$ 181,224,375.44	\$ 181,224,375.44	\$ -
ENE-DIC	2023	PAGADAS	\$ 168,815,625.44	\$ 168,815,625.44	\$ -
108983	31/01/2024	PAGADA	\$ 12,630,060.48	\$ 12,630,060.48	\$ -
110491	29/02/2024	PAGADA	\$ 11,843,515.22	\$ 11,843,515.22	\$ -
112017	31/03/2024	PAGADA	\$ 12,733,485.58	\$ 12,733,485.58	\$ -
113569	30/04/2024	PAGADA	\$ 12,310,059.58	\$ 12,310,059.58	\$ -
115090	31/05/2024	PAGADA	\$ 12,649,858.18	\$ 12,649,858.18	\$ -
116610	30/06/2024	PAGADA	\$ 12,351,770.68	\$ 12,351,770.68	\$ -
118140	31/07/2024	PAGADA	\$ 12,516,425.58	\$ 12,351,770.68	\$ -
119656	31/08/2024	PAGADA	\$ 12,599,860.94	\$ 12,351,770.68	\$ -
121194	30/09/2024	PAGADA	\$ 12,190,967.88	\$ 12,351,770.68	\$ -
122735	31/10/2024	PAGADA	\$ 11,935,072.20	\$ 12,351,770.68	\$ -
124254	30/11/2024	PAGADA	\$ 11,507,052.12	\$ 12,351,770.68	\$ -
125795	31/12/2024	PEND	\$ 11,804,644.30	\$ 12,351,770.68	\$ 11,804,644.30
TOTALES			\$ 1,030,833,075.08	\$ 1,030,833,075.08	\$ 11,804,644.30

A corte de la presente rendición se encuentra pendiente comisión por valor de **ONCE MILLONES OCHOCIENTOS CUATRO MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS CON TREINTA CENTAVOS (\$ 11,804,644.30)** correspondiente al mes de junio de 2024. A la fecha de envío de la presente rendición de cuentas, esta comisión se encuentra pagada.

10. DESCRIPCION DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL NEGOCIO

Obligaciones de la Sociedad Administradora:

La Sociedad Administradora deberá administrar el Fondo como lo haría un experto prudente, obrando con la diligencia, habilidad y el cuidado razonable que corresponde al manejo adecuado de los recursos captados del público. En consecuencia y en desarrollo de sus actividades de administración, la Sociedad Administradora tendrá a su cargo las siguientes obligaciones:

DESCRIPCIÓN OBLIGACIÓN	CUMPLIMIENTO	ESTADO DE CUMPLIMIENTO
(a) Consagrar su actividad de administración exclusivamente en favor de los intereses de los Inversionistas;	SI	La Sociedad Administradora ha cumplido con esta obligación contractual.
(b) Cuando resulte necesario, entregar en custodia los valores que integran el portafolio del Fondo al Custodio, de conformidad con lo establecido en el Decreto 2555 y demás normas aplicables, y garantizar la información necesaria para la correcta ejecución de las funciones de custodia del mismo;	No se ha presentado este hecho.	A corte de esta rendición de cuentas, no se ha presentado este hecho.

FONDO DE CAPITAL PRIVADO ELIMARC CAPITAL
INFORME DE RENDICION DE CUENTAS - Uso Confidencial

c) Realizar la salvaguarda y el ejercicio de derechos políticos y patrimoniales de los activos diferentes a valores que hagan parte del portafolio del Fondo. Para esto deberá contar con los mecanismos idóneos que le permitan ejecutar de manera adecuada la presente obligación;	SI	La Sociedad Administradora ha cumplido con esta obligación contractual.
(d) Identificar, medir, gestionar, mitigar y/o administrar los riesgos relacionados con su función de administración del Fondo;	SI	La Sociedad Administradora ha cumplido con esta obligación contractual.
(e) Asegurarse de que se realice la valoración del portafolio de cada Compartimento del Fondo, en concordancia con lo establecido en el respectivo Apéndice de cada Compartimento, en relación con la valoración del Compartimento. Asimismo, efectuar la valoración de las Unidades de Participación, de conformidad con lo previsto en la normativa aplicable y las instrucciones impartidas por la SFC, incluyendo lo dispuesto en el Capítulo XI Numeral 3 de la Circular Básica Contable y Financiera;	SI	La Sociedad Administradora ha realizado esta gestión de valoración con el proveedor de precios PRECIA.
f) Verificar que los Inversionistas sean elegibles para invertir en el Fondo a partir de lo establecido por el reglamento y el Apéndice de cada Compartimento del Fondo y las normas aplicables sobre control de lavado de activos y financiación del terrorismo;	SI	La Sociedad Administradora ha cumplido con esta obligación contractual.
(g) Suscribir en nombre y por cuenta del Fondo todos los actos, contratos y documentos que sean necesarios para la materialización de las inversiones, de conformidad con las instrucciones que para el efecto le imparta el Gestor Profesional;	SI	La Sociedad Administradora ha cumplido con esta obligación contractual.
(h) Sujeto a la disponibilidad de recursos, pagar oportunamente los Gastos del Fondo y controlar que los mismos se paguen según lo señalado en el Reglamento, siempre que existan recursos disponibles para el efecto.	SI	La Sociedad Administradora ha cumplido con esta obligación contractual.

FONDO DE CAPITAL PRIVADO ELIMARC CAPITAL
INFORME DE RENDICION DE CUENTAS – Uso Confidencial

(i) Llevar por separado la contabilidad del Fondo y de cada uno de sus Compartimentos y los cálculos del valor de las Unidades de Participación de cada Compartimento según la clase de Inversionista y demás información del Fondo, de acuerdo con las reglas que sobre el particular establezca la SFC;	SI	La Sociedad Administradora lleva una contabilidad separada a la del Fondo.
(j) Informar oportunamente a la SFC los hechos o situaciones que impidan el normal desarrollo del Fondo o sus Compartimentos o el adecuado cumplimiento de sus funciones como administrador;	No se ha presentado este hecho.	No se han presentado hechos en los que la Sociedad Administradora tenga que informar a la SFC hechos que impidan el desarrollo normal del negocio.
k) Efectuar las citaciones de las reuniones de la Asamblea General del Fondo;	SI	La Sociedad Administradora ha cumplido con esta obligación contractual.
(l) Generar y revelar toda la información requerida por los Inversionistas según lo exijan las normas aplicables, y el reglamento, incluyendo, pero sin limitarse a, la siguientes: (i) Aquella necesaria para que, de manera previa a la vinculación al Fondo, los Inversionistas tengan un adecuado entendimiento de la naturaleza del Fondo y del respectivo Compartimento, así como de los riesgos y costos asociados a la inversión; (ii) La relacionada con las modificaciones que se efectúen a el reglamento; y (iii) La relacionada con la rendición de cuentas a cada Inversionista, según el Compartimento al que correspondan, en los términos establecidos en la Sección 12.3 del Reglamento.	SI	La Sociedad Administradora ha cumplido con esta obligación contractual.
(m) Establecer y mantener actualizados los mecanismos de suministro de información del Fondo, en los términos de las normas aplicables y las instrucciones impartidas por la SFC y demás autoridades competentes;	SI	La Sociedad Administradora ha cumplido con esta obligación contractual.
(n) Asegurar el mantenimiento de la reserva de la información que conozca con ocasión de la actividad de administración del Fondo y sus Compartimentos, y adoptar políticas, procedimientos y mecanismos para evitar el uso indebido de información privilegiada, sensible o reservada	SI	La Sociedad Administradora ha cumplido con esta obligación contractual.

FONDO DE CAPITAL PRIVADO ELIMARC CAPITAL
INFORME DE RENDICION DE CUENTAS - Uso Confidencial

relacionada con el Fondo y sus Compartimentos, sus activos, estrategias, negocios y operaciones, sin perjuicio del cumplimiento de los deberes de información a la SFC y demás autoridades competentes;		
(o) Controlar que el personal vinculado a la Sociedad Administradora cumpla con sus obligaciones y deberes en la administración del Fondo;	SI	La Sociedad Administradora ha cumplido con esta obligación contractual.
(p) Garantizar la independencia de funciones y del personal responsable de la administración del Fondo, para lo cual deberá contar con estructuras organizacionales adecuadas para lograr este objetivo;	SI	La Sociedad Administradora ha cumplido con esta obligación contractual.
(q) Contar con manuales de control interno, código de buen gobierno corporativo, incluyendo el código de conducta (manual de compliance), manual de conflictos de interés y uso de información privilegiada, y los demás manuales necesarios para el cumplimiento de la normativa aplicable;	SI	La Sociedad Administradora ha cumplido con esta obligación contractual.
(r) Vigilar que el personal vinculado a la Sociedad Administradora cumpla con sus obligaciones en la administración del Fondo, incluyendo las reglas de gobierno corporativo, conducta (manual de compliance), manual de conflictos de interés y uso de información privilegiada, y las demás establecidas en los manuales de procedimiento;	SI	La Sociedad Administradora ha cumplido con esta obligación contractual.
(s) Escoger y supervisar el cumplimiento de las obligaciones del Gestor Profesional según los términos y condiciones previstas en el reglamento y en el contrato suscrito entre la Sociedad Administradora y el Gestor Profesional.	SI	La Sociedad Administradora ha cumplido con esta obligación contractual.
(t) Adoptar medidas de control y reglas de conducta necesarias, apropiadas y suficientes que se orienten a evitar que la inversión en el Fondo pueda ser utilizada como instrumento para el ocultamiento, manejo, inversión o aprovechamiento en cualquier forma de dineros u otros bienes provenientes de actividades delictivas, o para dar apariencia de legalidad a las actividades	SI	La Sociedad Administradora ha cumplido con esta obligación contractual.

FONDO DE CAPITAL PRIVADO ELIMARC CAPITAL
INFORME DE RENDICION DE CUENTAS – Uso Confidencial

delictivas o a las transacciones y recursos vinculados con las mismas;		
(u) Abstenerse de efectuar prácticas discriminatorias o inequitativas entre los Inversionistas del Fondo;	SI	La Sociedad Administradora ha cumplido con esta obligación contractual.
(v) Identificar, controlar, gestionar e informar al Comité de Vigilancia de cada Compartimento del Fondo, las situaciones generadoras de conflictos de interés en la actividad de administración de fondos de inversión colectiva, según las reglas establecidas en las normas aplicables y las directrices señaladas por la Junta Directiva de la Sociedad Administradora;	No se ha presentado este hecho.	A corte de esta rendición de cuentas, no se ha presentado situaciones de puedan representar conflictos de interes y que deban ser informadas al Comité de Vigilancia.
(w) Ejercer los derechos políticos inherentes a los activos administrados colectivamente, a menos que esta función haya sido delegada en el Custodio, cuando se trate de valores, o en el Gestor Profesional de los Compartimentos, caso en el cual la Sociedad Administradora permitirá el ejercicio de los derechos políticos inherentes a los activos administrados colectivamente de conformidad con las instrucciones señaladas por el Gestor Profesional, otorgando a los funcionarios del Gestor Profesional los poderes que sean necesarios para que éstos tomen las decisiones a que haya lugar respecto de los activos;	SI	La Sociedad Administradora ha cumplido con esta obligación contractual.
(x) Velar y emplear la debida diligencia por la escogencia del Custodio, así como velar por el cumplimiento de las obligaciones de éste;	SI	La Sociedad Administradora ha cumplido con esta obligación contractual.
(y) Cumplir a cabalidad con los demás aspectos necesarios para la adecuada administración del Fondo;	SI	La Sociedad Administradora ha cumplido con esta obligación contractual.
(z) Efectuar las Solicitudes de Aportes a los Inversionistas en los plazos y condiciones previstas en	SI	La Sociedad Administradora ha realizado las solicitudes de aportes de acuerdo las condiciones previstas en el reglamento.
(aa) Designar provisionalmente a los miembros del Comité de Vigilancia de los Compartimentos del Fondo, mientras se celebra la primera reunión de Asamblea de Inversionistas del respectivo Compartimento del Fondo, siguiendo los parámetros establecidos	SI	La Sociedad Administradora ha cumplido con esta obligación contractual.

FONDO DE CAPITAL PRIVADO ELIMARC CAPITAL
INFORME DE RENDICION DE CUENTAS – Uso Confidencial

en el reglamento y en el respectivo Apéndice de dicho Compartimento;		
(bb) Efectuar las citaciones a los Comité de Vigilancia de los Compartimentos del Fondo, asistir a sus reuniones y llevar las actas de cada una de éstas; y	SI	La sociedad administradora ha efectuado la citaciones y llevado las actas e los Comites de Vigilancia del Fondo.
(cc) Las demás que establezca en el reglamento y las normas que regulan la actividad de administración de fondos de capital privado.	SI	La Sociedad Administradora ha cumplido con esta obligación contractual.

Las obligaciones de la Sociedad Administradora relacionadas con la administración del Fondo serán de medio y no de resultado. La Sociedad Administradora solo será responsable por la culpa leve en la selección y escogencia del Gestor Profesional, así como de su adecuada supervisión, la cual se limitará a lo siguiente:

DESCRIPCIÓN OBLIGACIÓN	CUMPLIMIENTO	ESTADO DE CUMPLIMIENTO
(a) Verificación del cumplimiento de la celebración de las reuniones de la Asamblea General y de los Comités de Vigilancia;	SI	La Sociedad Administradora ha cumplido con esta obligación contractual.
(b) Verificación del cumplimiento de la celebración de las reuniones del Comité de Inversiones;	SI	La Sociedad Administradora ha cumplido con esta obligación contractual.
(c) Verificación del cumplimiento de los límites de inversión establecidos en el reglamento;	SI	La Sociedad Administradora ha cumplido con esta obligación contractual.
(d) Verificación del cumplimiento del envío y contenido mínimo de los reportes a cargo del Gestor Profesional;	SI	La Sociedad Administradora ha cumplido con esta obligación contractual.
(e) Verificación de que todos los gastos pagados por el Fondo para la celebración y realización de las inversiones objeto del Fondo, estén formalmente definidos y aprobados por el Gestor Profesional;	SI	La Sociedad Administradora ha cumplido con esta obligación contractual.
(f) Verificar que todos los documentos relacionados con la adquisición de inversiones objeto del Fondo tengan el visto bueno y firma del Gestor Profesional;	SI	La Sociedad Administradora ha cumplido con esta obligación contractual.
(g) Verificar que los giros para la compra de inversiones objeto del Fondo sean solicitadas formalmente por el Gestor Profesional; y	SI	La Sociedad Administradora ha cumplido con esta obligación contractual.
(h) Verificar que la información enviada por el Gestor Profesional a la Sociedad Administradora para la solicitud de un llamado de capital contenga la información mínima requerida que debe ser enviada a los Inversionistas, y	SI	La Sociedad Administradora ha cumplido con esta obligación contractual.

FONDO DE CAPITAL PRIVADO ELIMARC CAPITAL
INFORME DE RENDICION DE CUENTAS – Uso Confidencial

(i) Vigilar que el Fondo no participe en operaciones no autorizadas y abstenerse de realizarlas.	SI	La Sociedad Administradora ha cumplido con esta obligación contractual.
--	----	---

Obligaciones del Gestor Profesional:

El Gestor Profesional deberá cumplir las obligaciones establecidas en el artículo 3.3.1.1.20. del Decreto 2555 y aquellas que se le señalan en el Reglamento, las cuales serán las mismas para cada Apéndice de cada Compartimento.

Adicionalmente, el Gestor Profesional tendrá las siguientes obligaciones:

DESCRIPCIÓN OBLIGACIÓN	CUMPLIMIENTO	ESTADO DE CUMPLIMIENTO
(a) Seleccionar un portafolio de potenciales activos en los cuales podría invertir cada uno de los Compartimentos del Fondo, analizar la conveniencia de inversión en estos potenciales activos y presentar tales proyectos a consideración del Comité de Inversiones e impartir la instrucción a la Sociedad Administradora, conforme a la decisión respectiva emitida por el Comité de Inversiones, para realizar las inversiones del caso;	SI	Gestor Profesional ha cumplido con esta obligación contractual.
(b) Estudiar los posibles proyectos de inversión y, previa a la decisión definitiva de inversión, llevar a cabo los estudios necesarios de los mismos, directamente o a través de terceros. La contratación de terceros por parte del Gestor Profesional para llevar a cabo procesos de auditoría no implica ni conlleva la delegación de la responsabilidad que tiene el Gestor Profesional en esta materia;	SI	Gestor Profesional ha cumplido con esta obligación contractual.
(c) Gestionar y emitir recomendaciones con destino al Comité de Inversiones sobre las inversiones de los Compartimentos del Fondo;	SI	Gestor Profesional ha cumplido con esta obligación contractual.
(d) Instruir a la Sociedad Administradora, con base en la decisión previa emitida por el Comité de Inversiones, para que invierta los recursos de los Compartimentos del Fondo con la política de inversión y demás condiciones señaladas en el respectivo Apéndice y el Reglamento, así como las recomendaciones del Comité de Inversiones, para lo cual deberá implementar mecanismos adecuados de seguimiento y supervisión;	SI	Gestor Profesional ha cumplido con esta obligación contractual.

FONDO DE CAPITAL PRIVADO ELIMARC CAPITAL
INFORME DE RENDICION DE CUENTAS – Uso Confidencial

(e) Adelantar todas las gestiones necesarias para el desarrollo de los activos inmobiliarios en los que invierten los Compartimentos del Fondo, de acuerdo con el plan establecido para dicha inversión en conjunto con el Comité de Inversiones;	SI	Gestor Profesional ha cumplido con esta obligación contractual.
(f) Participar en el seguimiento, control y auditoria de las inversiones realizadas;	SI	Gestor Profesional ha cumplido con esta obligación contractual.
(g) Designar al equipo de trabajo idóneo para la ejecución de las obligaciones a su cargo; a el fideicomitente el extracto de su contabilidad el cual indicará todos los movimientos hechos durante el semestre, los intereses generados, los abonos, pagos, retiros, rendimientos causados y pagados, valor de la retención en la fuente y demás gastos cubiertos.	SI	Gestor Profesional ha cumplido con esta obligación contractual.
(h) Nombrar y remover a los miembros del Comité de Inversiones;	No se ha presentado este hecho.	A corte de esta rendición de cuentas, no se ha presentado este hecho.
(i) Emitir recomendaciones con destino al Comité de Inversiones sobre los procesos de desinversión, de acuerdo con lo establecido en el Apéndice de cada Compartimento del Fondo;	SI	Gestor Profesional ha cumplido con esta obligación contractual.
(j) Cada vez que existan recursos disponibles para distribuir, recomendar al Comité de Inversiones la forma, momento y cuantía de las distribuciones o eventuales redenciones de Unidades de Participación, de acuerdo con lo establecido en el reglamento y en el Apéndice de cada Compartimento;	SI	Gestor Profesional ha cumplido con esta obligación contractual.
(k) Poner en conocimiento del respectivo Comité de Vigilancia cualquier situación que pueda dar lugar a un conflicto de interés que no tengan un mecanismo para ser administrados en el reglamento y seguir las recomendaciones efectuadas por dicho órgano sobre la administración de tales conflictos;	No se ha presentado este hecho.	A corte de esta rendición de cuentas, no se ha presentado este hecho.
(l) Presentar a los Inversionistas por intermedio de la Sociedad Administradora los informes de gestión de manera semestral, sobre el estado y desempeño del portafolio de activos del Fondo, en los términos dispuestos legalmente para el efecto y de acuerdo con lo establecido en el reglamento;	SI	El Gestor Profesional ha cumplido con esta obligación contractual y como anexo a la presente rendición se remite dicho informe semestral.
(m) Mantener pólizas de responsabilidad civil y de responsabilidad de directores	SI	Gestor Profesional ha cumplido con esta obligación contractual.

FONDO DE CAPITAL PRIVADO ELIMARC CAPITAL
INFORME DE RENDICION DE CUENTAS – Uso Confidencial

para el Gestor Profesional, sus directores, asesores y para el personal del Gestor Profesional, así como los miembros del Comité de Inversiones;		
(n) Las demás que le delegue la Sociedad Administradora y/o la junta directiva de la Sociedad Administradora; y	SI	Gestor Profesional ha cumplido con esta obligación contractual.
(o) Las demás consagradas en el reglamento y las normas aplicables.	SI	Gestor Profesional ha cumplido con esta obligación contractual.

Las obligaciones del Gestor Profesional relacionadas con las decisiones de gestión serán de medio y no de resultado, y su responsabilidad se extiende hasta la culpa leve.

11. INFORMACION RELEVANTE

- En el mes de febrero de 2022 se recibió información por parte del Gestor Profesional de que los inversionistas del fondo, (sociedades que se encontraban en liquidación) se habían liquidado, por lo tanto las unidades de participación corresponderían a los accionistas de dichas sociedades, desde ese momento se inició el proceso de vinculación de los nuevos inversionistas dándose por culminado en el mes de agosto de 2022.
- Por medio de comunicación de fecha 15 de julio de 2021 el Gestor Profesional solicitó ceder el contrato de prestación de servicios de administración del fondo a favor de la sociedad Alianza Fiduciaria S.A.. Desde dicha fecha se han adelantado diferentes reuniones y entregas de información a la sociedad administradora cesionaria. Esto fue ratificado por la asamblea de inversionistas efectuada el 9 de agosto de 2022.
- Dado que no se sustentó el pago de GMF por la adjudicación de las unidades de participación del fondo, de las sociedades iniciales a sus accionistas, la Fiduciaria cederá el Fondo de Capital Privado con los inversionistas iniciales, para que en la correspondiente Sociedad cesionaria se practique este impuesto. Esto conforme instrucciones del gestor profesional.
- Durante el periodo de la presente rendición se han adelantado múltiples reuniones para la entrega del fondo de capital con el Gestor Profesional y la Sociedad Fiduciaria cesionaria al igual que entrega de información requerida por la entidad cesionaria, a la fecha nos encontramos a la espera de confirmación de Alianza que se encuentra lista para la recepción del fondo.

12. MANDATO

La sociedad administradora entregó poder especial amplio y suficiente de fecha 30 de enero de 2019 al Gestor profesional Inversiones Elimarc S.A.S., para impartir las instrucciones y ser el vocero del Fondo para la administración de los bienes fideicomitidos y derechos fiduciarios derivados del FIDEICOMISO No. 732-1720. Poder que al envío del presente informe permanece vigente.

13. ESTADOS FINANCIEROS

Para su información y fines pertinentes se adjunta a la presente rendición de cuentas en el Anexo No. 01 los estados financieros del Fondo con corte al 31 de diciembre de 2024.

14. INFORME DEL GESTOR PROFESIONAL

Se adjunta a la presente rendición Informe del Gestor Profesional a corte 31 de diciembre de 2024 como

FONDO DE CAPITAL PRIVADO ELIMARC CAPITAL
INFORME DE RENDICION DE CUENTAS – Uso Confidencial

Anexo No. 2.

15. INFORME DEL COMITÉ DE VIGILANCIA

Se adjunta a la presente rendición Informe del Comité de Vigilancia a corte al 31 de diciembre de 2024 como Anexo No. 3.

16. DEFENSOR DEL CONSUMIDOR FINANCIERO (DFC)

La FIDUCIARIA cuenta con un Defensor del Consumidor Financiero, que es una persona externa a la compañía que tiene entre otras funciones las siguientes: **(i)** dar trámite a las quejas contra LA FIDUCIARIA en forma objetiva y gratuita, **(ii)** ser vocero del Consumidor Financiero de cualquier parte del país ante la FIDUCIARIA, y **(iii)** actuar como conciliador entre los Consumidores Financieros y la FIDUCIARIA.

La presentación de peticiones, reclamos o quejas al DEFENSOR DEL CONSUMIDOR FINANCIERO, deberán dirigirse a:

Defensora Principal: Patricia Amelia Rojas Amézquita
Defensora Suplente: Sonia Elizabeth Rojas Izaquita
Dirección: Carrera 16ª No. 80 – 63 Oficina 601, Edificio Torre Oval, Bogotá D.C., Colombia
Teléfono: (+57) 601 4898285
Correo Electrónico: defensoria@defensoriasernarojas.com
Página Web: www.defensoriasernarojas.com

17. VINCULACIONES INVERSIONISTAS

A la fecha de la presente rendición de cuentas los inversionistas se encuentran debidamente vinculados a Credicorp Capital Fiduciaria.

18. INFORMACION CONFIDENCIAL

En cumplimiento de lo previsto en el Título Primero Capítulo XII de la Circular Básica Jurídica (007/96) y Numeral 2.14 de la Circular 029 del 2014, ambas de la Superintendencia Financiera de Colombia, la Fiduciaria ha implementado un nuevo sistema de seguridad para transmisión de datos y/o información confidencial a sus clientes cumplimiento de lo previsto en el Título Primero Capítulo XII de la Circular Básica Jurídica (007/96) y Numeral 2.14 de la Circular 029 del 2014, ambas de la Superintendencia Financiera de Colombia, la Fiduciaria ha implementado un nuevo sistema de seguridad para transmisión de datos y/o información confidencial a sus clientes.

19. EDUCACION FINANCIERA

Con el fin de obtener más información sobre cada uno de los productos y servicios que presta LA FIDUCIARIA, LOS FIDEICOMITENTES y el BENEFICIARIO podrán consultar nuestra página web www.credicorpcapitalfiduciaria.com, o solicitar información personalizada en cualquiera de nuestras oficinas, antes de la celebración del Contrato, durante su ejecución e incluso después de la terminación del mismo. Igualmente, si se requiere información más precisa y detallada acerca de los derechos y responsabilidades como consumidor financiero, se podrá dirigir al link especialmente creado para esto por la Superintendencia Financiera de Colombia: www.superfinanciera.gov.co/ConsumidorFinanciero/consumidorfin.htm

FONDO DE CAPITAL PRIVADO ELIMARC CAPITAL
INFORME DE RENDICION DE CUENTAS – Uso Confidencial

20. SARLAFT

Tanto para la Fiduciaria como para las entidades vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia, la prevención y el control del lavado de activos es uno de los deberes más importantes, por esta razón la FIDUCIARIA ha implementado el Sistema de Administración de Riesgos de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo denominado SARLAFT.

21. REVISORIA FISCAL

En caso de encontrar alguna inconsistencia por favor comunicarla a nuestra Revisoría Fiscal al correo andres.vanegas@co.ey.com

Cordialmente,

Luis Fernando Diaz Del Castillo Roman

Representante Legal

Credicorp Capital Fiduciaria S.A.

Actuando como Administradora del Fondo de Capital Privado Elimarc Capital

dm

LISTA DE ANEXOS

Anexo No. 01 – EEFF del Fondo de Capital.

Anexo No. 02- Informe Gestor Profesional

Anexo No. 03 – Informe Comité de Vigilancia