

***Fondo de Capital Privado Credicorp Capital Real Estate 2011 -
Compartimento (93253)
Administrado por Credicorp Capital Colombia S. A.***

Estados Financieros Intermedios no auditados

*Al 30 de junio de 2023, 31 de diciembre de 2022 y por los periodos de
seis y tres meses finalizados el 30 de junio de 2023 y 2022.*



Informe de revisión de estados financieros intermedios

A los señores inversionistas de
Fondo de Capital Privado Credicorp Capital Real Estate 2011 - Compartimento (93253) administrado por
Credicorp Capital Colombia S. A.

Introducción

He revisado el estado de situación financiera intermedio adjunto del Fondo de Capital Privado Credicorp Capital Real Estate 2011 - Compartimento administrado por Credicorp Capital Colombia S. A. (en adelante la Sociedad Comisionista) al 30 de junio de 2023 y los correspondientes estados intermedios de resultados por el período de tres y seis meses finalizado en esa fecha, y los estados intermedios de cambios en los activos netos atribuibles a los inversionistas y de flujos de efectivo por el período de seis meses finalizado en esa misma fecha, y las notas, que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa. La Administración de la Sociedad Comisionista es responsable por la adecuada preparación y presentación razonable de estos estados financieros intermedios de acuerdo con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera Aceptadas en Colombia emitidas por el Gobierno Nacional y de carácter especial emitidas por la Superintendencia Financiera para estados financieros intermedios de las entidades financieras. Mi responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios con base en mi revisión.

Alcance de la revisión

Llevé a cabo mi revisión de acuerdo con la Norma Internacional de Encargos de Revisión 2410, "Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el auditor independiente de la entidad". Una revisión de estados financieros intermedios consiste en realizar indagaciones, principalmente a las personas responsables de los asuntos financieros y contables y aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión tiene un alcance sustancialmente menor que el de una auditoría de acuerdo con las Normas de Auditoría de Información Financiera Aceptadas en Colombia y, por consiguiente, no me permite obtener seguridad de haber conocido todos los asuntos significativos que pudieran haberse identificado en una auditoría. Por lo tanto, no expreso una opinión de auditoría.



A los señores miembros de la Junta Directiva de
Fondo de Capital Privado Credicorp Capital Real Estate 2011 - Compartimento (93253) administrado por Credicorp Capital
Colombia S. A.

Conclusión

Con base en mi revisión, nada ha llamado a mi atención que me haga pensar que los estados financieros intermedios que se adjuntan no presenta razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera del Fondo de Capital Privado Credicorp Capital Real Estate 2011 - Compartimento al 30 de junio de 2023, y los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el período de seis meses terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera Aceptadas en Colombia emitidas por el Gobierno Nacional y de carácter especial emitidas por la Superintendencia Financiera para estados financieros intermedios de las entidades financieras.

Otros asuntos

La información comparativa para los estados intermedios de resultados, de cambios en los activos netos atribuibles a los inversionistas y flujos de efectivo, y las notas explicativas relacionadas, por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022, fueron revisados por otro Revisor Fiscal, vinculado a PwC Contadores y Auditores S. A. S., quien en su informe de fecha 12 de agosto de 2022 emitió una conclusión sin salvedades sobre los mismos.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J. Molina'.

Joaquín Guillermo Molina Morales
Revisor Fiscal
Tarjeta Profesional No. 47170-T
Designado por PwC Contadores y Auditores S. A. S.
14 de agosto de 2023

FONDO DE CAPITAL PRIVADO CREDICORP CAPITAL REAL ESTATE 2011 - COMPARTIMENTO (93253)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA INTERMEDIO
AL 30 DE JUNIO DE 2023 (NO AUDITADOS) Y 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (AUDITADOS)
(CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS COLOMBIANOS)

	Notas	30 junio de 2023	31 de diciembre de 2022
Activos			
Efectivo y equivalentes a efectivo	4	4,430,922	4,998,273
Activos financieros de inversión a valor razonable con cambios en resultados			
Inversiones en instrumentos de patrimonio	5	554	567
Derechos fiduciarios	6	30,974,459	18,019,073
Propiedades de inversión	7	18,236,589	33,857,078
Activos financieros medidos a costo amortizado			
Cuentas por cobrar	8	3,488	16,781
Arrendamientos por cobrar	8	6,633	-
Otros activos	9	134,368	-
Total activos		53,787,013	56,891,772
Pasivos			
Comisiones y honorarios	10	93,772	59,880
Cuentas por pagar	11	49,489	106,326
Ingreso recibido por anticipado		349,511	617,478
Total pasivos		492,772	783,684
Activos netos de los inversionistas			
Aportes de los inversionistas		55,109,677	51,566,037
Rendimientos abonados de los inversionistas	12	(1,815,436)	4,542,051
Total activos netos de los inversionistas		53,294,241	56,108,088
Total pasivos y activos netos de los inversionistas		53,787,013	56,891,772

Las notas que se acompañan son parte integrante de los estados financieros.

GIOVANNA
 GISELA
 SANCHEZ ORTIZ

Firmado digitalmente por GIOVANNA GISELA SANCHEZ ORTIZ
 Fecha: 2023.08.14 09:32:58 -05'00'

Giovanna Sánchez Ortiz
 Representante Legal

MARISOL
 PADILLA
 CORTES

Firmado digitalmente por MARISOL PADILLA CORTES
 Fecha: 2023.08.14 09:31:50 -05'00'

Marisol Padilla Cortés
 Contador Público
 Tarjeta Profesional No. 115422-T

JOAQUIN
 GUILLERMO
 MOLINA MORALES

Firmado digitalmente por JOAQUIN GUILLERMO MOLINA MORALES
 Fecha: 2023.08.14 07:52:14 -05'00'

Joaquín Guillermo Molina Morales
 Revisor Fiscal
 Tarjeta Profesional No. 47170 -T
 Designado por PwC Contadores y Auditores S.A.S.
 (Ver informe adjunto)

FONDO DE CAPITAL PRIVADO CREDICORP CAPITAL REAL ESTATE 2011 - COMPARTIMENTO (93253)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S.A.
ESTADO DE RESULTADOS INTERMEDIOS
POR LOS PERIODOS DE SEIS Y TRES MESES FINALIZADOS AL 30 DE JUNIO DE 2023 Y 2022 (NO
AUDITADOS)
(CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS COLOMBIANOS)

Notas	Acumulados al 30 de junio de		Segundo trimestre al 30 de junio	
	2023	2022	2023	2022
Actividades ordinarias				
Resultado neto en valoración de inversiones en instrumentos de patrimonio	7,456	60	5,009	60
Resultado neto en valoración de derechos fiduciarios	13 (3,106,765)	265,913	(3,862,813)	163,144
Resultado neto en valoración de propiedades de inversión	14 1,068,804	1,711,799	(396,683)	563,998
Rendimientos financieros	15 258,111	54,070	113,605	46,336
Mora en cánones de arrendamiento	7,222	4,832	3,107	3,443
Resultado neto en venta de inversiones	-	(111,113)	-	(111,113)
Recobros y recuperaciones	-	338	-	-
Ingreso por uso de bienes inmuebles	16 804,366	1,270,587	404,175	640,081
Total ingresos por actividades ordinarias	(960,806)	3,196,486	(3,733,600)	1,305,949
Gastos por actividades ordinarias				
Servicios de administración e intermediación	17 (6,216)	(5,096)	(3,154)	(2,684)
Gasto por comisiones	18 (579,792)	(693,115)	(289,661)	(420,810)
Honorarios	19 (65,550)	(86,324)	(37,038)	(43,278)
Impuestos	20 (45,127)	(62,009)	(43,004)	(57,270)
Seguros	(33,261)	(23,492)	(33,261)	(23,492)
Notariales	-	(3,373)	-	(2,485)
Total gastos por actividades ordinarias	(729,946)	(873,409)	(406,118)	(550,019)
Otros (gastos), neto	(124,684)	(27,616)	(68,656)	(21,240)
(Pérdida) utilidad neta del período	(1,815,436)	2,295,461	(4,208,374)	734,690

Las notas que se acompañan son parte integrante de los estados financieros.

GIOVANNA
 GISELA
 SANCHEZ ORTIZ
 Firmado digitalmente por GIOVANNA GISELA SANCHEZ ORTIZ
 Fecha: 2023.08.14 09:32:47 -05'00'
 Giovanna Sánchez Ortiz
 Representante Legal

MARISOL
 PADILLA
 CORTES
 Firmado digitalmente por MARISOL PADILLA CORTES
 Fecha: 2023.08.14 09:32:00 -05'00'
 Marisol Padilla Cortés
 Contador Público
 Tarjeta Profesional No. 115422-T

JOAQUIN
 GUILLERMO
 MOLINA MORALES
 Firmado digitalmente por JOAQUIN GUILLERMO MOLINA MORALES
 Fecha: 2023.08.14 07:52:41 -05'00'
 Joaquín Guillermo Molina Morales
 Revisor Fiscal
 Tarjeta Profesional No. 47170 -T
 Designado por PwC Contadores y Auditores S.A.S.
 (Ver informe adjunto)

FONDO DE CAPITAL PRIVADO CREDICORP CAPITAL REAL ESTATE 2011 – COMPARTIMENTO (93253)

ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO

POR LOS PERIODOS DE SEIS MESES FINALIZADOS AL 30 DE JUNIO DE 2023 Y 2022 (NO AUDITADOS)

(CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS COLOMBIANOS)

	30 de junio de 2023	30 de junio de 2022
Flujos de efectivo de actividad de operación:		
(Pérdida) utilidad neta del periodo	(1,815,436)	2,295,461
Ajustados por:		
Utilidad en valoración de propiedades de inversión	(1,068,804)	(1,711,799)
Utilidad en valoración de instrumentos de patrimonio	(7,456)	(60)
Pérdida (utilidad) en valoración de derechos fiduciarios	3,106,765	(265,913)
	215,069	317,689
Cambios netos en activos y pasivos de operación:		
Disminución en cuentas por cobrar	6,660	1,998,074
(Disminución) aumento en cuentas por pagar	(22,945)	13,441
(Aumento) disminución inversiones en derechos fiduciarios	(16,062,151)	9,132,670
Aumento en otros activos	(134,368)	(148,707)
Disminución (aumento) en inversiones en instrumentos de patrimonio	7,469	(200)
Disminución (aumento) en propiedades de inversión	16,689,293	(6,922,887)
Disminución en ingresos recibido por anticipado	(267,967)	(327,158)
Flujos de efectivo neto provistos por actividades de operación	431,060	4,062,922
Flujos de efectivo generado en actividades de financiación:		
Disminución en aportes de los inversionistas	(998,411)	(836,878)
Disminución en obligaciones financieras	-	(711,440)
Flujos de efectivo neto usado en actividades de financiación	(998,411)	(1,548,318)
(Disminución) aumento neto del efectivo y equivalentes de efectivo	(567,351)	2,514,604
Efectivo y equivalentes de efectivo al comienzo del periodo	4,998,273	2,014,152
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	4,430,922	4,528,756

Las notas que se acompañan son parte integrante de los estados financieros.

GIOVANNA
GISELA
SANCHEZ ORTIZ
Firmado digitalmente
por GIOVANNA GISELA
SANCHEZ ORTIZ
Fecha: 2023.08.14
09:32:38 -05'00'

Giovanna Sánchez Ortiz
Representante Legal

MARISOL
PADILLA
CORTES
Firmado digitalmente
por MARISOL PADILLA
CORTES
Fecha: 2023.08.14
09:32:10 -05'00'

Marisol Padilla Cortés
Contador Público
Tarjeta Profesional No. 115422-T

JOAQUIN
GUILLERMO
MOLINA MORALES
Firmado digitalmente por
JOAQUIN GUILLERMO
MOLINA MORALES
Fecha: 2023.08.14
07:53:10 -05'00'

Joaquín Guillermo Molina Morales
Revisor Fiscal
Tarjeta Profesional No. 47170 -T
Designado por PwC Contadores
y Auditores S.A.S.
(Ver informe adjunto)

FONDO DE CAPITAL PRIVADO CREDICORP CAPITAL REAL ESTATE 2011 – COMPARTIMENTO (93253)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN LOS ACTIVOS NETOS ATRIBUIBLES A LOS INVERSIONISTAS INTERMEDIOS
POR LOS PERIODOS DE SEIS MESES FINALIZADOS AL 30 DE JUNIO DE 2023 Y 2022 (NO AUDITADOS)
(CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS COLOMBIANOS)

	Aportes de los inversionistas	Rendimientos abonados del periodo	Total activos netos de los inversionistas
Saldo a 31 de diciembre de 2021	49,314,135	3,728,523	53,042,658
Retiros de inversionistas	(836,878)	-	(836,878)
Reinversión rendimientos	3,728,523	(3,728,523)	-
Utilidad neta del período	-	2,295,461	2,295,461
Saldo a 30 de junio de 2022	52,205,780	2,295,461	54,501,241
Saldo a 31 de diciembre de 2022	51,566,037	4,542,051	56,108,088
Retiros de inversionistas	(998,411)	-	(998,411)
Reinversión rendimientos	4,542,051	(4,542,051)	-
Pérdida neta del período	-	(1,815,436)	(1,815,436)
Saldo a 30 de junio de 2023	55,109,677	(1,815,436)	53,294,241

Las notas que se acompañan son parte integrante de los estados financieros.

GIOVANNA
 GISELA
 SANCHEZ ORTIZ

Firmado digitalmente
 por GIOVANNA GISELA
 SANCHEZ ORTIZ
 Fecha: 2023.08.14
 09:32:29 -05'00'

Giovanna Sánchez Ortiz
 Representante Legal

MARISOL
 PADILLA
 CORTES

Firmado digitalmente
 por MARISOL PADILLA
 CORTES
 Fecha: 2023.08.14
 09:32:20 -05'00'

Marisol Padilla Cortés
 Contador Público
 Tarjeta Profesional No. 115422-T

JOAQUIN
 GUILLERMO
 MOLINA MORALES

Firmado digitalmente por
 JOAQUIN GUILLERMO
 MOLINA MORALES
 Fecha: 2023.08.14 07:53:32
 -05'00'

Joaquín Guillermo Molina Morales
 Revisor Fiscal
 Tarjeta Profesional No. 47170 -T
 Designado por PwC Contadores
 y Auditores S.A.S.
 (Ver informe adjunto)

NOTA 1 - ENTIDAD REPORTANTE

Aspectos generales del Fondo

Sociedad Administradora

La Sociedad Administradora del Fondo de Capital Privado Credicorp Capital Real Estate 2011 – Compartimento (en adelante “El Fondo”), es Credicorp Capital Colombia S.A. (en adelante “La Sociedad Administradora”), entidad legalmente constituida mediante escritura pública número 7316 del 20 de noviembre de 1978, otorgada en la notaría 4ª del círculo de Bogotá y con matrícula de registro mercantil número 111636. Esta sociedad está inscrita en el Registro Nacional de Valores y Emisores, tal y como consta en la Resolución 0475 del 10 de agosto de 2001 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia.

Sede

El Fondo tiene como sede principal el mismo lugar donde funcionen las oficinas principales de la Sociedad Administradora, las cuales en la actualidad se encuentran ubicadas en la Calle 34 No. 6 – 65 de la ciudad de Bogotá D.C. En dicha dirección se encuentran todos los libros y documentos relativos al Fondo y se reciben y entregan los recursos. No obstante, lo anterior, la Sociedad Administradora puede recibir y entregar recursos para el Fondo en sus agencias en Medellín, Cali y Barranquilla inscritas el 16 de abril de 2007 en la Cámara de Comercio de Medellín, el 09 de mayo de 2002 en la Cámara de Comercio de Cali y el 04 de octubre de 2010 en la Cámara de Comercio de Barranquilla respectivamente o las futuras agencias o sucursales que constituya, en las cuentas corrientes o de ahorro del Fondo Abierto constituidas en entidades financieras, o en las oficinas de las demás entidades con las que la Sociedad Administradora haya suscrito contratos de corresponsalía, de uso de red de oficinas o equivalentes.

La información relacionada con las oficinas, sucursales, o la suscripción de contratos de uso de red o corresponsalía local que llegue a suscribir la Sociedad Administradora, serán publicados en la página web de la Sociedad Administradora, www.credicorpcapitalcolombia.com.

Duración del Fondo

El término de duración del Fondo es de treinta (30) años contados a partir del 1 de junio de 2011 día en que inició operaciones, prorrogables por consentimiento de las partes; sin embargo, cada compartimento podrá tener periodos de duración independiente. El período de duración del Fondo o de cada compartimento podrá ser prorrogado por decisión de la Asamblea de Inversionistas que corresponda. No obstante, a lo anterior, la Junta Directiva de la Sociedad Administradora o la Asamblea de Inversionistas que corresponda, podrán liquidar los compartimentos por las causales de liquidación. Los Inversionistas serán informados mediante comunicación escrita dirigida a la última dirección registrada en la Sociedad Administradora y en todo caso en la página Web de la Sociedad Administradora.

Objetivo de la inversión

El Fondo tendrá como fin principal proporcionar a los Inversionistas que se vinculen la posibilidad de invertir sus recursos en forma conjunta con los de otros Inversionistas, a través de compartimentos, para obtener ganancias en proyectos inmobiliarios e inmuebles que cumplan las siguientes características:

a) Deberán estar ubicados en las capitales de departamento de Colombia y sus municipios circunvecinos, y ciudades principales de los Estados Unidos de América, Panamá y de países que conforman la Comunidad Andina;

b) Podrán ser inmuebles o proyectos para vivienda, oficinas, comercio, industria, instituciones prestadoras de salud u hotelería;

c) Tengan una buena rentabilidad potencial, en el caso de proyectos, o se encuentren arrendados a largo plazo o tengan potencial para ser arrendados en condiciones favorables, en el caso de inmuebles; y

d) La inversión mínima por proyecto o inmueble será de mil salarios mínimos mensuales vigentes. En todo caso, las inversiones en proyectos o inmuebles cuyo valor sea inferior a dos mil salarios mínimos legales mensuales vigentes no podrá ser superior al veinticinco por ciento (25%) del valor de los activos del fondo. Ambos límites deberán observarse al momento en que se realice la inversión, sin que la disminución del valor del inmueble o proyecto, o de los activos del fondo, se entienda como una infracción a los objetivos del fondo.

e) Puedan ser sustituidos para renovar el portafolio de inversiones.

Excepto por las Inversiones Temporales, el Fondo no podrá hacer inversiones distintas a las aquí establecidas. Este objetivo de inversión será común en lo general a todos los compartimentos, sin perjuicio de que su objetivo de inversión sea limitado en el respectivo anexo.

Los inmuebles o proyectos inmobiliarios en que invierta el fondo podrán estar representados en derechos fiduciarios o cualquier otro derecho que confiera al fondo una participación sobre los rendimientos, valorización, propiedad, nuda propiedad o beneficio respecto de tales inmuebles y proyectos.

Para cumplir con sus objetivos de inversión, el Fondo podrá celebrar contratos de compraventa, permuta, arrendamiento, promesa de compraventa, opción, leasing, o cualquier otro que confiera al Fondo derechos de cualquier tipo sobre inmuebles o proyectos inmobiliarios.

Constitución de participaciones

Para vincularse a un compartimento del Fondo, el Inversionista debe cumplir con los requisitos de vinculación a la Sociedad Administradora, suscribir la Constancia de Adhesión al Reglamento del Fondo y al Anexo del compartimento, y entregar efectivamente los recursos correspondientes al aporte en dinero o en especie, cuando la Sociedad Administradora realice la correspondiente Solicitud de Capital. Los aportes en dinero podrán hacerse mediante transferencia bancaria, cheque u otros medios de pago.

Al momento de la vinculación del inversionista al Fondo, la Sociedad Administradora deberá realizar un procedimiento de perfilamiento del riesgo del respectivo Inversionista y proceder de conformidad con el mismo, de lo cual deberá entregar una constancia al Inversionista.

Límites de Inversionistas

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.

Redención de derechos

La inversión en el Fondo sólo podrá ser redimida totalmente en la fecha de vencimiento del plazo total de duración establecido para el mismo.

Los Inversionistas que no impartan instrucciones para la redención de derechos o que por alguna razón demostrable no se pueda cumplir con las instrucciones para el pago correspondiente de tales redenciones, facultan de forma expresa a la Sociedad Administradora para abrir una cuenta a nombre del inversionista en la cartera colectiva abierta de menor duración administrada por la Sociedad Administradora y a depositar allí

los valores correspondientes. Los Inversionistas declaran conocer que los riesgos de inversión de la cartera colectiva en la cual se depositen dichos valores son diferentes a los derivados del Fondo. En todo caso, la Sociedad Administradora hará su mejor esfuerzo utilizando los medios convencionales para localizar a los Inversionistas a quienes no se les pueda cumplir las instrucciones.

Redenciones parciales y anticipadas

Sin perjuicio de lo que se establece en el Artículo 5 con relación a la Duración del Fondo y en el Artículo 6 con relación a la Permanencia Mínima en el Fondo, por decisión del Comité de Inversiones del Compartimento respectivo, la Sociedad Administradora efectuará la redención anticipada, total o parcial, de Unidades de Participación de tal Compartimento en los siguientes eventos:

1. El día en que el Compartimento o el Fondo cumplan su Duración y/o se haya determinado la liquidación de este.
2. Cuando se trate de ventas anticipadas o redenciones y amortizaciones de activos ilíquidos; y
3. 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.

La redención parcial y anticipada de Unidades de Participación se realizará para los Inversionistas del Compartimento respectivo, a prorrata de la participación de cada uno en dicho Compartimento del Fondo, en las fechas o periodos establecidos por el Comité de Inversiones de cada Compartimento. La redención parcial y anticipada de Unidades de Participación no modifica los Compromisos de Inversión de los Inversionistas. La redención de derechos se efectuará con base en el Valor de la Unidad vigente para el Compartimento en el día de su causación. Cuando se trate de la liquidación total del Compartimento del Fondo, se realizará la redención total de las Unidades de Participación. Tanto en la redención total como la parcial, el dinero correspondiente a cada Inversionista será girado según las instrucciones entregadas por cada uno de éstos al momento de la vinculación al Compartimento del Fondo y dichos giros se verán reflejados en los movimientos de informes periódicos que presenta el Compartimento del Fondo.

Valor inicial de cada derecho

El día en que empiece operaciones cada Compartimento del Fondo, el valor inicial de las Unidades de Participación será de diez mil pesos colombianos (COP\$10,000,00). 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 los Artículos de este capítulo que apliquen.

Valor del Fondo

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 esta. 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 fue calculada.

Valoración del Fondo

El valor del precierre del Compartimento (VF_{Ct}) equivale al valor del Compartimento del Fondo al cierre de operaciones del día anterior VF_{Ct-1}, adicionado en los aportes recibidos (AP_t) por el Compartimento durante el día y deducidos los retiros (R_t), redenciones, anulaciones (Ant_a) y la retención en la fuente (RF_t) del

Compartimento del Fondo, todos ellos expresados en unidades al valor de la unidad que rige para las operaciones del día.

$$VFC_t = VCFC_{t-1} + AP_t - Rt - RF_t +/- Ant$$

Dentro de los rendimientos se tendrá en cuenta entre otros, la causación diaria de las unidades UVR, y dentro de los rendimientos o gastos se incluirá la diferencia entre el valor registrado del bien y el correspondiente al avalúo el día en que el mismo se conozca por parte de la Sociedad Administradora, así como la causación de los ingresos por arrendamiento.

Perfil de riesgo del Fondo

El perfil de riesgo del Fondo es alto por cuanto se trata de una inversión principalmente en Activos Inmobiliarios que no se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores (RNVE) y cuyos resultados no están garantizados. Así mismo, los resultados obtenidos pueden variar de un Compartimento a otro.

Remuneración de la Sociedad Administradora

La Sociedad Administradora tendrá derecho a una comisión liquidada sobre el valor de los activos totales, incluidos los Compromisos de Inversión, de cada Compartimento. Dicha remuneración será liquidada diariamente, sobre el valor de los activos totales de cada Compartimento y pagada a la Sociedad Administradora de los recursos del Compartimento respectivo del Fondo de manera mensual. En todo caso, la Sociedad Administradora podrá determinar para cada Compartimento, una comisión mínima mensual de administración.

Gastos a cargo del Fondo

Los gastos a cargo de cada uno de los Compartimentos, entendiéndose que cuando sean claramente identificables a un Compartimento se cargarán al mismo y cuando no, se distribuirán a prorrata entre los Compartimentos según sea su nivel de activos, serán los siguientes:

- a) Los gastos que afecten los bienes objeto del presente contrato ocasionadas por hurto, robo, desfalco o abuso de confianza, en cuanto no estuvieren amparados por seguros o no pudieren ser legalmente imputables a la Sociedad Administradora.
- b) Los gastos bancarios causados por la administración del Fondo, tales como chequeras, sobregiros bancarios y comisiones por transferencia de fondos, así como los originados por las operaciones de crédito contraídas por el Fondo.
- c) Las comisiones que se causen en favor de los comisionistas de bolsa y/o de terceros en la compra o venta de las inversiones pueden ser realizadas para el Fondo.
- d) El costo de la custodia y administración de los valores y títulos valores del Fondo por una entidad debidamente autorizada para esos efectos, cuando haya lugar.
- e) Los impuestos, tasas y contribuciones de orden Nacional o Distrital que se causen en la ejecución de las actividades del Fondo.
- f) Los gastos de correo que se causen.
- g) Las comisiones pactadas para la administración y gestión del Fondo.

- h) Los gastos de avalúos de los inmuebles.
- i) Los gastos de seguros de los inmuebles contra los diferentes riesgos.
- j) Los gastos asociados al mantenimiento de los Activos del Fondo, incluyendo las cuotas de administración y expensas, ordinarias y extraordinarias, cuando los inmuebles estén sometidos al régimen de propiedad horizontal, así como los gastos y costos de vigilancia, y reparaciones, cualquiera sea su entidad, y siempre y cuando no deban ser asumidas por el arrendatario.
- k) Los gastos y honorarios en que incurra para la defensa de los intereses y bienes de cada compartimento del Fondo previamente aprobados por el Comité de Inversiones respectivo, incluyendo las primas de los seguros que amparen los proyectos inmobiliarios en proporción a la participación en los mismos.
- l) Las comisiones que se causen durante la administración, especialmente durante la compra y venta, de las Inversiones Temporales.
- m) Los honorarios cobrados por la realización de los estudios de viabilidad económica o jurídica ordenados por el Comité de Inversiones o por el Gestor Profesional de cada compartimento para la inversión o desinversión en el mismo.
- n) Los honorarios de la Revisoría Fiscal del Fondo.
- o) Honorarios y gastos por la auditoría externa nombrada por la Asamblea de Inversionistas o el Comité de Vigilancia de cada compartimento.
- p) Honorarios y gastos de abogados, consultores, asesores y contadores que se incurran para el análisis (Due diligence), estructuración legal, elaboración de documentación, avalúos, análisis sectoriales, negociaciones y evaluación de cualquier adquisición o enajenación de activos del compartimento respectivo ordenados por el Comité de Inversiones del respectivo compartimento.
- q) Gastos relacionados con la convocatoria, citación y celebración de las reuniones de la Asamblea de Inversionistas (tanto ordinaria como extraordinaria), del Comité de Vigilancia y del Comité de Inversiones de los compartimentos respectivos.
- r) Gastos de pólizas de seguros para cubrir los perjuicios causados al Fondo por los administradores, directores y empleados de la Sociedad Administradora.
- s) Gastos de pólizas de seguros para cubrir al gestor profesional, el comité de vigilancia y del comité de inversiones de los compartimentos respectivos previamente aprobados por el Comité de Inversiones de este.
- t) Gastos de representación relacionados con el mantenimiento de las inversiones del compartimento respectivo previamente aprobados por el Comité de Inversiones de este.
- u) Gastos de publicaciones, informes y documentos que deban realizarse para cumplir con los requisitos que exige la Ley.
- v) Gastos correspondientes al Comité de Vigilancia para que pueda cumplir con sus funciones adecuadamente, esto incluye los servicios que deba contratar para el cumplimiento de sus funciones.

- w) Gastos correspondientes al Comité de Inversiones para que pueda cumplir con sus funciones, esto incluye los servicios que deba ordenar para el cumplimiento de sus funciones.
- x) Gastos asociados a la liquidación del Fondo o de alguno de sus compartimentos los cuales incluyen, entre otros, los abogados, consultores, contadores, auditores y los honorarios del liquidador debidamente designado cuando la liquidación no sea adelantada por La Sociedad Administradora.
- y) La comisión de colocación de las unidades de participación de cada compartimento aprobada por el Comité de Inversiones de cada compartimento.
- z) Gastos correspondientes a la valoración del Fondo o de alguno de sus compartimentos cuando ésta sea realizada por terceras personas independientes por solicitud de la Asamblea de Inversionistas o el Comité de Vigilancia respectivo.
- aa) Los gastos en que se incurra por las consultas a las centrales de riesgo y listas restrictivas.
- bb) Los gastos del Proveedor de Precios para las inversiones en las que aplique.
- cc) Gastos no incluidos en esta lista pero que la Ley o las demás normas aplicables puedan establecer en el futuro y que deban ser asumidos por el Fondo.
- dd) Gastos extraordinarios o no incluidos en esta lista pero que estén directamente relacionados con la gestión del Fondo o de alguno de sus compartimentos previamente aprobados por el Comité de Inversiones y el Comité de Vigilancia de cada uno de los compartimentos. En todo caso, estos gastos extraordinarios no podrán exceder, en un año calendario, la suma del cinco por mil (0,5%) del valor promedio de los activos del respectivo compartimento durante el respectivo año, salvo que se cuente con la aprobación previa por parte de la Asamblea de Inversionistas.

Plazo de permanencia

Es un fondo cerrado con pacto de permanencia. El pacto de permanencia para este Fondo es hasta su vencimiento o cierre de este.

Diversificación del Fondo

Los recursos de cada compartimento del Fondo serán invertidos, según lo ordene el Comité de Inversiones del respectivo compartimento, en activos que correspondan al objeto de inversión del Fondo y del respectivo compartimento. Antes de efectuar cualquier inversión o desinversión deberá contarse con:

- a) Un estudio de viabilidad económica que deberá elaborar el Gestor Profesional respectivo o, en todo o en parte, una firma de reconocida trayectoria en el sector inmobiliario. Dicho estudio deberá incluir, cuando menos, los siguientes aspectos:
 - Valor comercial del inmueble o proyecto;
 - Análisis sectorial;
 - Perspectivas de renta y valorización o, en el caso de liquidación de activos, de utilidad a obtenerse con el negocio respectivo;
 - Análisis de riesgos de la inversión o desinversión.
- b) Un concepto legal de una firma de reconocida reputación, con respecto a la legalidad del negocio y, en el caso de inversiones sobre inmuebles, un estudio de títulos completo del bien a ser adquirido.

Gobierno Corporativo

El Código de Gobierno Corporativo de la Sociedad Administradora recopila todos aquellos principios, políticas y lineamientos que dicha sociedad pretende comunicar a sus accionistas, clientes, entidades de supervisión y en general a todos sus Grupos de Interés, divulgando sus principios rectores, los órganos de Gobierno, los principales lineamientos del Gobierno Corporativo de la Compañía, el manejo de información financiera y no financiera, entre otros.

Los entes que conforman el Sistema de Control Interno de la Sociedad Administradora propenden por mejorar la eficiencia y eficacia en las operaciones, realizar una gestión adecuada de los riesgos, aumentarla confiabilidad y oportunidad en la Información generada por la Sociedad Administradora, dar un adecuado cumplimiento de la normatividad y regulaciones aplicables a la Sociedad Administradora y prevenir y mitigar la ocurrencia de fraudes.

La Sociedad Administradora cuenta igualmente con Políticas, Instructivos y Código que regulan lo siguiente:

- Administración de conflictos de interés
- Asignación justa de órdenes como control a conflicto de interés
- Prevención de abuso de mercado
- Evitar el uso de información privilegiada o reservada
- Gestión de incidentes de ciberseguridad y seguridad de la información
- Código de Ética y Lineamientos de Conducta
- Divulgación de información de clientes
- Valores y pautas explícitas de comportamiento
- Prevención de la corrupción y del soborno
- Intermediación en el mercado de valores

Igualmente, el Código de Buen Gobierno de la Sociedad Administradora regula el funcionamiento y composición de la Asamblea General de Accionistas y la Junta Directiva, establece y consagra mecanismos que propenden por la igualdad entre los accionistas de la sociedad y dirige las relaciones que la Sociedad Administradora tiene con los terceros.

Adicionalmente, incluye los lineamientos generales de las funciones que los distintos órganos de gobierno de la sociedad deben atender para asegurar la existencia de esquemas adecuados de control interno en la sociedad, que permitan la generación y mantenimiento de una cultura de control y cumplimiento normativo.

Junta Directiva y Alta Gerencia:

La Junta Directiva de la Sociedad Administradora es el máximo órgano administrativo encargado de aprobar las políticas, procedimientos, metodologías de medición y control y perfiles de riesgo de la entidad.

Con el objeto de permitir a la Junta Directiva contar con una permanente asesoría en materias especializadas y asegurar el seguimiento constante de materias vitales para el funcionamiento de la sociedad, existen los siguientes comités:

a) Comité de Auditoría:

El Comité de Auditoría es el órgano que sirve de apoyo a la gestión de la Junta Directiva respecto a la supervisión y soporte en la toma de decisiones atinentes al mejoramiento del control interno de la Sociedad Administradora, así como a las actividades y planes de acción para fortalecer los mecanismos de medición de los riesgos inherentes a los productos ofrecidos por la Sociedad Administradora. Además, es el encargado de supervisar y gestionar el cumplimiento de las políticas y procesos de gobierno corporativo de la misma.

No obstante, en ningún caso el Comité de Auditoría sustituirá las funciones de la Junta Directiva, ni de la administración, en lo relacionado a la gestión y medición de riesgos; y/o a la supervisión y ejecución del sistema de control interno de la Sociedad Administradora.

b) Comité de Riesgos:

El Comité de Gestión Integral de Riesgos de Credicorp Capital tiene por objetivo asegurar que la Gestión de Riesgos de las Compañías que componen el conglomerado financiero Credicorp Capital, se realice de manera acorde con la naturaleza, tamaño y complejidad de sus operaciones y dentro del apetito y tolerancia al riesgo aprobados. Cuenta para tal fin, con el soporte de tres Comités Auxiliares.

- Comité de Riesgo Operacional
- Comité de Créditos
- Comité de Nuevos Productos y Cambios Significativos

c) Comité de Ética, Gobierno Corporativo y Cumplimiento

El Comité de Ética y Gobierno Corporativo servirá de apoyo a la gestión que realiza la Junta Directiva respecto a la toma de decisiones atinentes a los estándares de conducta profesional y de gobierno corporativo que se seguirán en la Sociedad Administradora.

El comité de Ética no sustituye las funciones de la Junta Directiva ni de la administración sobre la supervisión y ejecución de los distintos códigos y estándares de conducta y gobierno corporativo de la Sociedad Administradora

d) Comité ALCO Colombia:

El comité ALCO Colombia está conformado por las siguientes personas:

- CEO Local
- Head Regional de Planeación y Finanzas
- Head Regional de Tesorería
- Head Local de Planeación y Finanzas
- Head Local de Tesorería
- Head Local de Mercado de Capitales
- Head Local de Riesgos

Sin perjuicio de otras funciones que le asigne la ley, la Junta Directiva, el Comité ALCO Regional, tiene las siguientes funciones:

- Desarrollar y proponer las políticas y límites para el manejo integral de los activos y pasivos y elevarlos a otras instancias cuando sea necesario para su aprobación.
- Establecer y evaluar la tolerancia al riesgo de liquidez y cambiario de la compañía.
- Considerar las estrategias y acciones requeridas para lograr los resultados financieros del negocio establecidos por la compañía.
- Establecer el otorgamiento de garantías y las comisiones de garantía si existieran.
- Definición de la estrategia de activos y pasivos de la empresa.
- Monitorear los requerimientos de capital.
- Documentar y monitorear las principales tendencias del mercado.
- Analizar y/o aprobar nuevos productos.

- Aprobar en primera instancia emisiones de deuda y capital.
- Proyección de necesidades y fuentes de fondeo de la compañía.

El ALCO toma las decisiones formales con respecto a los siguientes riesgos:

I. Relacionados con el Balance:

- Asignación de Capital
- Portafolio de Inversiones (inversión de la liquidez patrimonial de las sociedades – RRPP)
- Margen de Solvencia
- Activos ponderados por riesgo del balance
- Patrimonio Técnico
- Estructura de la hoja de balance

II. Relacionados con riesgo:

- Riesgo de liquidez (concentración, vencimientos)
- Proponer y aprobar la emisión de capital o deuda (en primera instancia)
- Aprobar límites y capacidades para tomar deuda en el mercado (definir también los niveles de atribuciones internos)
- Asignación de RRPP (portafolio y unidades de negocio)
- Cumplimiento de los límites legales y corporativos existentes
- Recomendación al Comité ALCO Regional o Directorios de nuevos límites cuando sea necesario.
- Control del riesgo operativo (capacidad de cumplimiento de operaciones)
- Aprobar las metodologías y modelos de la Tesorería para la gestión del riesgo de liquidez y los necesarios para el cumplimiento de su mandato.

III. Relacionados con precio y nuevos productos:

- Las propuestas de nuevos productos son presentadas al ALCO y deben ser aprobadas en primera instancia por este comité.

Adicionalmente, existe otro órgano de apoyo al Gobierno de la Sociedad Administradora que es:

Oficial de Cumplimiento: El Oficial de Cumplimiento designado por la Junta Directiva se encarga de velar por el efectivo, eficiente y oportuno funcionamiento de las etapas que conforman el SARLAFT, verificando que se hayan implementado todos los mecanismos necesarios para obtener un adecuado conocimiento de los clientes y del mercado, así como aquellos que permitan detectar las operaciones sospechosas e inusuales y, en especial, promover el desarrollo de programas de capacitación

En consecuencia, tanto la Junta Directiva como la alta gerencia de la Sociedad Administradora, están al tanto de la responsabilidad que implica el manejo de los diferentes riesgos y están debidamente enterados de los procesos y de la estructura de negocios con el fin de brindarle apoyo, monitoreo y seguimiento debidos.

Igualmente, determina las políticas y el perfil de riesgos de la Sociedad Comisionista de Bolsa y se determinan y aprueban límites a las operaciones de las diferentes negociaciones, entre otros aspectos.

Políticas y División de Funciones

Las políticas y metodologías para la gestión de riesgo son aprobadas por la Junta Directiva y sus diferentes comités de apoyo. Cuentan con elementos específicos por cada tipo de riesgo (crédito, mercado, liquidez y operacional) y se les hace seguimiento riguroso en su cumplimiento por parte de la Dirección de Riesgo.

Por otro lado, existe un área especializada a nivel de gerencia regional para la identificación, estimación, administración y control de los riesgos inherentes a las diferentes clases de negocios que administra la Sociedad Administradora.

Reportes a la Junta Directiva

La Junta Directiva y la Alta Gerencia tienen a su disposición recursos de información claros, específicos y oportunos con las exposiciones por tipo de riesgo y por portafolio, los cuales permiten ejercer control permanente sobre los distintos riesgos inherentes a la entidad y de los indicadores de rentabilidad y gestión.

Los límites de posiciones máximas de portafolio, pérdidas máximas y de valor en riesgo son controlados por la Dirección de Riesgo e informados diariamente a la Alta Gerencia de la Sociedad Administradora.

Infraestructura tecnológica

La Sociedad Administradora cuenta con la infraestructura tecnológica adecuada, que permite soportar y salvaguardar de manera eficiente los requerimientos transaccionales de su operación diaria y de sus áreas de control y riesgos, así como las propiedades de la información en cuanto a Confidencialidad, Integridad y Disponibilidad y cuyo direccionamiento permite realizar monitoreo continuo a todas las tipologías de operaciones que realiza y su volumen.

Metodologías para medición de riesgos

Para identificar los diferentes tipos de riesgo, la Sociedad Administradora, en su calidad de sociedad administradora del Fondo, cuenta con metodologías regulatorias e internas específicas por tipo de riesgo (Mercado, liquidez, crédito, operativo y lavado de activos y financiación del terrorismo) y con sistemas de medición que le permiten determinar su exposición a los riesgos del negocio que se encuentran documentados en los manuales de cada uno de los Sistemas de Administración de Riesgos (SARM, SARL, SARiC, SARO, SARLAFT).

La Sociedad Administradora, definió que el proceso de administración del riesgo debe cumplir con las siguientes etapas:

- Identificación de riesgo: Determinación de los riesgos asociados a cada uno de los productos y líneas de negocio.
- Medición de los riesgos: Establecimiento de los procesos de medición y manejo de los diferentes riesgos. Los sistemas de monitoreo deben funcionar en forma precisa y estable, de forma que favorezcan el manejo gerencial. La medición del riesgo demanda la disponibilidad de recurso humano capacitado y de herramientas técnicas que faciliten la cuantificación de los riesgos inherentes a cada negocio.
- Asignación de límites: Se establecen límites para cada uno de los riesgos de manera individual (mercado, crédito y/o contraparte, operacional y liquidez), aun cuando están ligados entre sí. La Junta Directiva y la Alta Gerencia evalúa y define los límites en observancia del Apetito de Riesgo y la capacidad de la Sociedad Administradora para absorber pérdidas.
- Medición y control de límites: Definidos los límites se debe asegurar permanentemente que el valor de las posiciones y la estimación de riesgos se encuentre acotada, así como reportar oportunamente a la Alta Gerencia los excesos que se presenten para tomar los correctivos del caso. La periodicidad de las evaluaciones y mediciones se establecen en función de las necesidades de cada línea de negocio y la sensibilidad al riesgo de cada métrica.

- Generación de informes: Se deben presentar periódicamente, de acuerdo con la regulación aplicable y lo que defina la Junta Directiva y los diferentes estamentos de riesgo. Deben contener información referente a la exposición actual de riesgo frente a los límites establecidos considerándose como elementos indispensables para la toma de decisiones.

Estructura Organizacional

En la Sociedad Administradora, existe una adecuada segregación de funciones e independencia entre las áreas de negociación, control de riesgos, ejecución y contabilización.

La Sociedad Administradora cuenta con una Dirección de Riesgo, la cual depende directamente de la Presidencia y está encargado de gestionar los sistemas de administración de los riesgos de mercado y de liquidez (SARM, SARL), riesgo de crédito/contraparte (SARIC) y riesgo operativo (SARO) y que en general integra la gestión de riesgos de la Sociedad Administradora.

Los niveles de autoridad y de responsabilidad en la gestión de riesgos están identificados y acotados por los lineamientos establecidos en las Tablas Corporativas de Autonomías de Riesgos para la toma de sus decisiones.

Recurso Humano

El personal que participa en las operaciones del mercado de valores y gestión de riesgos está altamente calificado y cuenta con la formación académica y experiencia profesional exigida por la política interna de funciones y perfiles. Igualmente, todos los funcionarios que lo requieren cuentan con la certificación del Autorregulador del Mercado de Valores (AMV), tanto a nivel directivo como de los colaboradores encargados de la negociación de títulos en el mercado de valores.

Para mantener la competencia técnica de los funcionarios se adelantan programas de entrenamiento y de capacitación internos y externos en los temas sensibles para la gestión de riesgos.

Verificación de Operaciones

La Sociedad Administradora cuenta con canales de negociación seguros que permiten asegurar la integridad de la cadena de instrucciones, toma de órdenes, registro, compensación y liquidación.

Por otro lado, las etapas de negociación, registro y complementación de las operaciones se desarrollan con sistemas tecnológicos, herramientas y protocolos robustos que garantizan su integridad, de tal forma que siempre se pueda verificar que se hicieron en las condiciones pactadas y a precios de mercado, así como su correcto y oportuno enrutamiento a las plataformas transaccionales y reconocimiento en los sistemas contables de la Sociedad Administradora.

La Sociedad Administradora, cuenta con diversos mecanismos de control y de seguridad como grabación de llamadas telefónicas, control electrónico de acceso físico a las dependencias, planes de contingencia y asistencia para fallas o interrupción en los sistemas, áreas de acceso restringido y controles de acceso a sistemas, aplicativos y plataformas.

Auditoría

La auditoría interna sirve de apoyo a la gestión de la Junta Directiva respecto a la supervisión y soporte en la toma de decisiones atinentes al mejoramiento de los procesos y controles de la Sociedad Administradora, así como a las actividades y planes de acción para fortalecer los mecanismos de medición de los riesgos

inherentes a los productos ofrecidos por la Entidad. Además, es la encargada de supervisar y gestionar el cumplimiento de las políticas, procesos de gobierno corporativo de la misma y efectuar el análisis y seguimiento del sistema de control interno de la Sociedad Administradora, suministrando a cada una de las áreas auditadas, así como al Comité de Auditoría y la Junta Directiva, recomendaciones para fortalecer el sistema de control interno de tal manera que se ajuste a las necesidades de la entidad

Asamblea de Inversionistas

La Asamblea de Inversionistas del Fondo la constituyen los respectivos Inversionistas, reunidos con el quórum y en las condiciones establecidas en el Reglamento del Fondo. En lo no previsto en este, se aplicarán las normas del Decreto 2555 de 2010 y del Código de Comercio previstas para la asamblea de accionistas de la sociedad anónima, cuando no sean contrarias a su naturaleza.

Reuniones de la Asamblea de Inversionistas

La Asamblea de Inversionistas del Fondo la constituyen los respectivos Inversionistas del Fondo, reunidos con el quórum y en las condiciones establecidas en el Decreto 2555 de 2010. En lo no previsto en el mismo, se aplicarán las normas del Código de Comercio previstas para la Asamblea de Accionistas de la sociedad anónima, cuando no sean contrarias a su naturaleza. La Asamblea de Inversionistas se reunirá cuando sea convocada por la Sociedad Administradora a través del Gerente, por el revisor fiscal, por Inversionistas del Fondo que representen no menos del veinticinco por ciento (25%) de las participaciones, o por la Superintendencia Financiera de Colombia.

El respectivo orden del día deberá figurar en la convocatoria, la cual deberá realizarse por comunicación escrita enviada a la dirección registrada del Inversionista con por lo menos quince (15) días hábiles de antelación a la fecha de realización de la Asamblea siempre que se trate de reuniones ordinarias. Esta convocatoria deberá publicarse en prensa y en el sitio web de la Sociedad Administradora.

En caso de convocatoria a una asamblea extraordinaria, la convocatoria podrá hacerse con una antelación mínima de diez (10) días hábiles. La Asamblea de Inversionistas se realizará en la ciudad de las oficinas principales de la Sociedad Administradora, en este caso la ciudad de Bogotá.

Si convocada debidamente una reunión de Asamblea de Inversionistas, ésta no pudiere realizarse por falta de quórum, la Sociedad Administradora procederá a convocar una reunión de segunda convocatoria, que deberá realizarse dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha en que debía realizarse la reunión originalmente convocada, y podrá deliberar con cualquier número plural de Inversionistas presentes. Las decisiones de la Asamblea se tomarán mediante el voto favorable de la mitad más una de las participaciones presentes en la respectiva reunión. Cada unidad de participación otorgará un voto. La participación de la Sociedad Administradora como Inversionista del Fondo no se tendrá en cuenta para determinar el quórum deliberatorio ni le dará derechos de voto. Los Compromisos de Inversión no otorgarán derechos políticos ni económicos.

Sin perjuicio de lo establecido en el Reglamento, la Asamblea de Inversionistas podrá reunirse sin previa convocatoria en cualquier tiempo, deliberar y decidir válidamente cuando se encuentren presentes el cien por ciento (100%) de las participaciones en que se halla dividido el Fondo.

Como alternativa a la realización de la Asamblea de Inversionistas, se podrá acudir alternativamente o a los mecanismos establecidos en la ley 222 de 1995, o a la “Consulta Universal” de que trata el Artículo 3.1.5.6.4 del Decreto 2555 de 2010.4.1.2

Funciones de la Asamblea de Inversionistas

Son funciones de la Asamblea de Inversionistas:

- a) Designar, cuando lo considere conveniente, un auditor externo para el Fondo.
- b) Disponer que la administración del Fondo se entregue a otra sociedad legalmente autorizada para el efecto.
- c) Decretar la liquidación anticipada del Fondo y, cuando sea del caso, designar el liquidador.
- d) Aprobar o improbar el proyecto de fusión del Fondo de inversión colectiva inmobiliario. Las demás expresamente previstas en el Decreto 2555 de 2010 y demás normas que lo adicionen, reformen o sustituyan, así como en el Reglamento del Fondo.

Comité de análisis de inversiones

La Sociedad Administradora conformará un Comité de Inversiones, responsable del análisis de las inversiones, de los emisores y de los activos en los que invierte el Fondo, así como las políticas para la adquisición y liquidación de inversiones, el cual estará dotado de los recursos técnicos necesarios, y estará conformado por personas con experiencia en el manejo de los activos objeto de inversión.

Este comité estará conformado por tres (3) miembros independientes y dos (2) miembros internos, elegidos por la junta directiva de la Sociedad Administradora, y podrá ser el mismo comité que la sociedad ha constituido para la administración de otros vehículos con un perfil de inversión similar al del Fondo.

Los miembros del comité de inversiones serán considerados administradores de la Sociedad Administradora de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 22 de la Ley 222 de 1995 o cualquier otra norma que lo modifique, sustituya o derogue. Para efectos del criterio de independencia se tendrá en cuenta lo establecido en el párrafo segundo del artículo 44 de la ley 964 de 2005.

La constitución del comité de inversiones no exonera a la junta directiva de la Sociedad Administradora de la responsabilidad prevista en el artículo 200 del Código de Comercio o cualquier otra norma que lo modifique, sustituya o derogue, ni del cumplimiento de los deberes establecidos en las normas legales y en el decreto 2555 de 2010.

Cualquier cambio en la composición del comité de inversiones se pondrá inmediatamente en conocimiento de los Inversionistas a través de la página de Internet que ha desarrollado la Sociedad Administradora (www.credicorpcapitalcolombia.com).

Comentario del gerente del fondo

Durante los dos primeros trimestres del 2023, el activo del Compartimento Uno tuvo una disminución de \$-3,104 MM, equivalente a una variación de -5,5% frente al cierre del 2022, que provienen en su mayoría por las inversiones que tiene el fondo en el fideicomiso de Box XI evidenciados en la cuenta de Inversiones en derechos fiduciarios y las valoraciones de las propiedades de inversión del fondo, las cuales presentaron una variación negativa del -46,1% con respecto a las del año anterior, generados principalmente por el registro de los avalúos que se presentaron durante el trimestre y por la ocupación de los inmuebles, así como también el crecimiento anual por ajuste de la renta asociado al crecimiento del IPC.

Durante el primer semestre del año 2023, los pasivos del Compartimento Uno presentaron una reducción de \$290 millones, los cuales corresponden principalmente al pago de los impuestos de las propiedades de inversión y a los ingresos recibidos por anticipado del Fideicomiso Box XI durante este periodo. Adicionalmente se puede evidenciar que la cuenta de comisiones y honorarios representa el 19% del total de los pasivos del fondo y se encuentran pendientes por pagar al cierre del primer semestre del 2023.

Respecto al estado de resultados, se evidencia un incremento en los ingresos del 23%, principalmente por los rendimientos financieros, los cobros y recuperaciones del fondo durante el periodo. Los arrendamientos presentaron una variación negativa de -37%, donde es importante informar que continúa vacante el inmueble localizado en el edificio de Zona Franca Business Center, inquilino Teleperformance, el cual representaba el 31% en la distribución de los inquilinos del Fondo de Capital Privado Real Estate 2011. En cuanto a la vacancia del fondo las oficinas en el Chico Business Center representan el 4,85% y Business 93 el 6,27%.

En cuanto a los gastos, se puede resaltar también un incremento del 23% en los gastos totales del fondo. En la cuenta de gastos operacionales se destaca el pago servicios públicos, administraciones de edificaciones, publicidad, gastos notariales, gastos por mantenimiento de la oficinas y gastos de comisión de administración a cargo del fondo. Adicionalmente se generó un movimiento relevante en la cuenta de desvalorizaciones en derechos fiduciarios, afectando la cuenta de otros gastos operacionales, representando una variación negativa cerca de \$4,590 MM correspondiente a la actualización del avalúo del Fideicomiso BOX XI.

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

2.1 Declaración de cumplimiento

La Sociedad Administradora prepara los estados financieros intermedios no auditados al 30 de junio de 2023 del Fondo, de acuerdo con las Normas de Contabilidad e Información Financiera (NIIF), junto con sus interpretaciones, marco de referencia conceptual, los fundamentos de conclusión y las guías de aplicación autorizadas y emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés) publicadas en español hasta el año 2018, las cuales incluyen la NIC 34 – información financiera intermedia y sin incluir la NIIF 17 de Contratos de Seguros; y otras disposiciones legales definidas por las entidades de vigilancia que pueden diferir en algunos aspectos de los establecidos por otros organismos de control del Estado. Por tanto, los estados financieros no auditados 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.

El Fondo aplica en los estados financieros intermedios las mismas políticas contables que aplica en sus estados financieros anuales, salvo a los cambios en las políticas contables llevados a cabo tras la fecha de cierre de los estados financieros anuales más recientes, que se aplicarán en los próximos que presente. Para conseguir tal objetivo, las mediciones realizadas de cara a la información intermedia abarcarán todo el intervalo transcurrido desde principio del periodo anual hasta la fecha final del periodo intermedio.

(a) Normas y enmiendas a las normas existentes vigentes a partir del 1 de enero de 2023

No existen normas, enmiendas a las normas o interpretaciones que sean efectivas para periodos anuales que comiencen el 1 de enero de 2023 que tengan un efecto material en los estados financieros del Fondo.

(b) Nuevas normas, enmiendas e interpretaciones vigentes después del 1 de enero de 2023

No se han adoptado anticipadamente varias normas nuevas, enmiendas a las normas e interpretaciones que son efectivas para los periodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2023 y no se han adoptado anticipadamente al preparar estos estados financieros.

2.2 Bases de presentación

2.2.1 Cambios en políticas contables, cambios en estimaciones y errores

Las principales políticas contables indicadas en las notas de los Estados Financieros al cierre del 31 de diciembre de 2022 han sido aplicadas consistentemente a todos los periodos presentados.

2.2.2 Grado de redondeo

Los estados financieros y las notas se expresan en miles de pesos colombianos, y su grado de redondeo es a cero decimales.

2.2.3 Bases de Medición

El Fondo preparó sus estados financieros de acuerdo con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera (NCIF).

2.2.4 Estado de situación financiera

El estado de situación financiera que se acompaña está presentado de acuerdo con el grado de liquidez, el cual comienza presentando los activos y pasivos más líquidos o exigibles hasta llegar a los menos líquidos o menos exigibles.

2.2.5 Estado de resultados

El estado de resultados que se acompaña esta presentado de acuerdo con el objeto del Fondo, el cual comienza presentando el resultado de los ingresos por la actividad financiera y desglosando los gastos reconocidos en el resultado basado en su naturaleza.

2.2.6 Estado de flujo de efectivo

El estado de flujo de efectivo está presentado usando el método indirecto el cual comienza presentando los rendimientos en términos netos, partida que se corrige luego por los efectos de las transacciones no monetarias, por todo tipo de partidas de pago diferido y causaciones, así como las partidas de resultados asociadas con flujos de efectivo de operaciones clasificadas como de inversión o financiación. Los flujos de efectivo correspondientes a intereses recibidos y pagados son revelados por separado clasificados como pertenecientes a actividades de operación. Para efectos de la preparación del flujo de efectivo, el efectivo y el equivalente de efectivo incluyen el disponible y los depósitos en bancos.

De acuerdo con el modelo de negocio, los movimientos de las inversiones se presentan dentro de las actividades de operación.

2.2.7 Moneda funcional y de presentación

Sobre el análisis efectuado por la Sociedad Administradora del Fondo, respecto a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) aplicables en Colombia, específicamente la NIC 21 “Efecto de las variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera” la moneda funcional y de presentación del Fondo es el peso colombiano. Los principales factores que la Sociedad Administradora ha tenido en cuenta son los siguientes:

Factores primarios:

- Precios de venta de los bienes y servicios.
- Cambios en el entorno económico del país donde desarrolla actividades, fundamentalmente los precios de

bienes y servicios.

- La moneda que influya fundamentalmente en los costos de la mano de obra, de los materiales y de otros costos de producir bienes y suministrar servicios.

Factores secundarios:

- La moneda en la cual se generan los fondos de las actividades de financiación, esto es, la que corresponde a los instrumentos de deuda y de patrimonio.
- La moneda en que mantienen los importes cobrados por las actividades de operación.

2.2.8 Transacciones y saldos en moneda extranjera

Son consideradas transacciones en moneda extranjera aquellas realizadas en una moneda diferente a la moneda funcional. Las transacciones en moneda extranjera son inicialmente registradas en la moneda funcional usando los tipos de cambio vigentes en las fechas de las transacciones. Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera son posteriormente ajustados a la moneda funcional usando el tipo de cambio vigente a la fecha del estado de la situación financiera. Las diferencias entre el tipo de cambio de cierre de cada estado de la situación financiera presentado y el tipo de cambio utilizado inicialmente para registrar las transacciones se registran en el estado de resultados como parte del rubro “diferencia en cambio, neta”.

2.2.9 Juicios, estimados y supuestos contables significativos

La preparación de los estados financieros de conformidad con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia (NCIF) requiere que la Sociedad Administradora del Fondo realice juicios, estimados y supuestos que afectan las cifras reportadas de activos y pasivos, ingresos y gastos y la revelación de eventos significativos en las notas a los estados financieros.

Las estimaciones más significativas incluidas en los estados financieros adjuntos están relacionadas con la valorización de las inversiones negociables (inversiones a valor razonable con cambio en resultados) como se detalla en la nota 2.3.2; de igual manera las estimaciones de valor razonable detallados en la nota 2.3.11 , y en opinión de la Sociedad Administradora del Fondo, estas estimaciones se efectuaron sobre la base de su mejor conocimiento de los hechos relevantes y circunstancias a la fecha de preparación de los estados financieros; sin embargo, los resultados finales podrán diferir de las estimaciones incluidas en los estados financieros. La Sociedad Administradora del Fondo no espera que las variaciones, si las hubiera, tengan un efecto importante.

En la preparación de los estados financieros al 30 de junio de 2023, los juicios significativos hechos por el Fondo en la aplicación de las políticas contables y las fuentes claves de las estimaciones fueron las mismas que se aplicaron a los estados financieros auditados de fin de ejercicio al 31 de diciembre de 2022.

2.2.10 Negocio en marcha

La Sociedad Administradora prepara los estados financieros sobre la base de un negocio en marcha. En la realización de este juicio la Sociedad Administradora considera la posición financiera actual del Fondo, sus intenciones actuales, el resultado de las operaciones y el acceso a los recursos financieros en el mercado financiero y analiza el impacto de tales factores en las operaciones futuras del Fondo. A la fecha de este informe no tenemos conocimiento de ninguna situación que nos haga creer que el Fondo no tenga la habilidad para continuar como negocio en marcha durante el año 2023.

2.2.11 Estacionalidad o carácter cíclico de las transacciones

La naturaleza de las operaciones desarrolladas por el Fondo no está sujeta a una estacionalidad o carácter cíclico relevante, desarrollándose de manera homogénea a lo largo de todo el ejercicio.

2.3 Principales políticas contables

2.3.1 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo reconocidos en los estados financieros comprenden el efectivo en caja y cuentas bancarias y depósitos a plazo con vencimientos de tres meses o menos, que no presentan ningún tipo de restricción de uso en el transcurso normal de las operaciones. No incluye los sobregiros bancarios, estos se muestran en el pasivo corriente el estado de la situación financiera

2.3.2 Inversiones

El Capítulo I-1 de la Circular Básica Contable y Financiera (Circular Externa 100 de 1995), establece la clasificación, valoración y contabilización de las inversiones.

El Fondo está obligado a clasificar, valorar y contabilizar las inversiones en valores de deuda, valores participativos y demás derechos de contenido económico que conforman su portafolio, sean estos propios o administrados a nombre de terceros, de conformidad con la normatividad vigente.

Para los efectos propios de la normatividad vigente, dentro de su ámbito de aplicación, se entenderán como fondos de inversión colectiva los definidos en el Artículo 3.1.1.2.1 del decreto 1242 de 2013, es decir, todo mecanismo o vehículo de captación o administración de sumas de dinero u otros activos, integrado con el aporte de un número plural de personas determinables una vez el Fondo entre en operación, recursos que serán gestionados de manera colectiva para obtener resultados económicos también colectivos.

El Decreto arriba mencionado unifica toda la dispersa reglamentación que hasta la fecha tenía el sector financiero. Reglamenta el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, dispone la exención al gravamen al movimiento financiero, las operaciones repo y las operaciones simultáneas y de transferencia temporal de valores y las operaciones reporto de Fogafin.

2.3.2.1 Clasificación y medición de inversiones

Las inversiones se clasifican en el estado de situación financiera, de acuerdo con las especificaciones del capítulo I-1 de la Circular Externa 100 de 1995, en inversiones negociables, inversiones para mantener hasta el vencimiento e inversiones disponibles para la venta. A su vez, las inversiones negociables se clasifican en valores de deuda y valores participativos.

Se entiende como valores de deuda aquellos que otorguen al titular del respectivo valor, la calidad de acreedor del emisor.

Se entiende como valores participativos aquellos que otorguen al titular del respectivo valor, la calidad de copropietario del emisor.

El Fondo dentro de su portafolio maneja las inversiones negociables, dentro de las cuales se encuentran los títulos de deuda.

Inversiones negociables: se clasifican como inversiones negociables todo valor o título y, en general, cualquier tipo de inversión que ha sido adquirido con el propósito principal de obtener utilidades por las fluctuaciones a corto plazo del precio.

Forman parte de las inversiones negociables, en todo caso, las siguientes:

- a) La totalidad de las inversiones en títulos o valores efectuadas por los fondos de inversión colectiva.

b) La totalidad de las inversiones en títulos o valores efectuadas con los recursos de los fondos de pensiones obligatorias y de cesantías, las reservas pensionales administradas por entidades del régimen de prima media y patrimonios autónomos o encargos fiduciarios cuyo propósito sea administrar recursos de la seguridad social, tales como los que se constituyen en cumplimiento de lo dispuesto en el Decreto 810 de 1998 y las Leyes 549 y 550 de 1999, o demás normas que las sustituyan modifiquen o subroguen.

No obstante, las inversiones forzosas u obligatorias suscritas en el mercado primario en los portafolios de los literales a) y b) antes mencionados, así como las que establezca el contratante o fideicomitente en los patrimonios autónomos o encargos fiduciarios cuyo propósito sea administrar recursos pensionales de la seguridad social, podrán clasificarse como inversiones para mantener hasta el vencimiento.

2.3.2.2 Adopción de la clasificación de las inversiones

La decisión de clasificar una inversión en cualquiera de las categorías mencionadas debe ser adoptada en el momento de adquisición o compra de estas inversiones.

En todos los casos, la clasificación debe ser adoptada por la instancia interna con atribuciones para ello y tiene que consultar el modelo de negocio del Fondo y las definiciones establecidas en el comité de inversiones.

Se debe documentar y mantener a disposición de la Superintendencia Financiera de Colombia, los estudios, evaluaciones, análisis y, en general, toda la información que se haya tenido en cuenta o a raíz de la cual se hubiere adoptado la decisión de clasificar un título o valor como inversiones para mantener hasta el vencimiento o inversiones disponibles para la venta.

Reclasificación de las inversiones

Para que una inversión pueda ser mantenida dentro de cualquiera de las categorías de clasificación indicadas anteriormente, el respectivo valor o título debe cumplir con las características o condiciones propias de la clase de inversiones de la que forme parte y se deberá dar cumplimiento a las instrucciones contenidas en el Capítulo I-1 de la Circular Básica Contable y Financiera (Circular Externa 100 de 1995).

Sin perjuicio de lo anteriormente previsto, el Fondo de inversión colectiva puede reclasificar sus inversiones únicamente de conformidad con las siguientes disposiciones:

Reclasificación de las inversiones para mantener hasta el vencimiento a inversiones negociables

Hay lugar a reclasificar una inversión de la categoría de inversiones para mantener hasta el vencimiento a la categoría de inversiones negociables, cuando ocurra alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Deterioro significativo en las condiciones del emisor, de su matriz, de sus subordinadas o de sus vinculadas.
- b) Cambios en la regulación que impidan el mantenimiento de la inversión.
- c) Procesos de fusión o reorganización institucional que conlleven la reclasificación o la realización de la inversión, con el propósito de mantener la posición previa de riesgo de tasas de interés o de ajustarse a la política de riesgo crediticio, previamente establecida por la entidad resultante.
- d) En los demás casos en que la Superintendencia Financiera de Colombia haya otorgado su autorización previa y expresa.

Las entidades que reclasifiquen inversiones deberán informar este hecho por escrito a la Superintendencia Financiera de Colombia, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de la reclasificación, con destino a la Delegatura institucional correspondiente.

Disposiciones aplicables a la reclasificación de inversiones

En materia de reclasificación de inversiones se deberán observar las siguientes reglas:

- a) Cuando las inversiones para mantener hasta el vencimiento se reclasifiquen a inversiones negociables, se deben observar las normas sobre valoración y contabilización de estas últimas. En consecuencia, las ganancias o pérdidas no realizadas se deben reconocer como ingresos o egresos el día de la reclasificación.
- b) Cuando las inversiones disponibles para la venta se reclasifiquen a inversiones negociables, el resultado de la reclasificación de inversiones deberá reconocerse y mantenerse en el “Otro Resultado Integral (ORI)” como ganancias o pérdidas no realizadas, hasta tanto no se realice la venta de la correspondiente inversión.
- c) Cuando las inversiones disponibles para la venta se reclasifiquen a inversiones para mantener hasta el vencimiento, se deben observar las normas sobre valoración y contabilización de estas últimas. En consecuencia, las ganancias o pérdidas no realizadas, que se encuentren reconocidas en el ORI, se deben cancelar contra el valor registrado de la inversión, toda vez que el efecto del valor razonable ya no se realizará, dada la decisión de reclasificación a la categoría de mantener hasta el vencimiento. De esta manera la inversión deberá quedar registrada como si siempre hubiese estado clasificada en la categoría para mantener hasta el vencimiento. Así mismo, a partir de esa fecha la inversión se debe valorar bajo las mismas condiciones de Tasa Interna de Retorno del día anterior a la reclasificación, y siguiendo las instrucciones del Capítulo I-1 de la Circular Externa 100 de 1995 emitida por la Superintendencia Financiera de Colombia.
- d) Cuando la Dirección General de Crédito Público y del Tesoro Nacional del Ministerio de Hacienda y Crédito Público realice operaciones de manejo de deuda u operaciones transitorias de liquidez sobre valores de deuda pública, las entidades sometidas a inspección y vigilancia de la Superintendencia Financiera de Colombia podrán reclasificar dichos valores de las categorías “inversiones para mantener hasta el vencimiento” a la categoría “inversiones negociables”. En todo caso, sólo se podrán reclasificar valores en aquellas operaciones realizadas con el cumplimiento de los supuestos y condiciones previstos en el presente literal, por el monto efectivamente negociado.

Las entidades sometidas a inspección y vigilancia de esta Superintendencia que reclasifiquen inversiones con base en lo dispuesto en este literal deberán informar este hecho por escrito a la Superintendencia Financiera de Colombia, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de la reclasificación. Dicho informe deberá contener, como mínimo:

- i) El monto y las condiciones de la oferta inicial de la entidad vigilada;
 - ii) El monto negociado;
 - iii) Impacto en los estados financieros.
- e) En el evento que el emisor de un título o valor vaya a efectuar una redención anticipada, en cumplimiento de las condiciones de la emisión, no será necesario realizar reclasificación alguna.
- f) En cualquier tiempo, la Superintendencia Financiera de Colombia puede ordenar a la vigilada la reclasificación de una inversión, cuando quiera que ésta no cumpla con las características propias de la clase en la que fue clasificada, porque no se hayan cumplido los requisitos o criterios definidos en la norma, o la reclasificación sea requerida para lograr una mejor revelación de la situación financiera de la entidad vigilada.

g) Las entidades vigiladas deberán demostrar la justificación técnica de la reclasificación realizada y deberán documentar y mantener a disposición de la Superintendencia Financiera de Colombia, los estudios, evaluaciones, análisis y, en general, toda la información que se haya tenido en cuenta o a raíz de la cual se hubiere adoptado la decisión de reclasificar una inversión.

2.3.2.3 Medición

Objetivo de la valoración de inversiones

La valoración de las inversiones tiene como objetivo fundamental el registro contable y revelación a valor razonable de los instrumentos financieros. El Fondo utiliza para la valoración de las propiedades de inversión e instrumentos que componen su portafolio la información suministrada por los proveedores de precios de acuerdo con lo previsto en el Decreto 2555 de 2010 o las normas que lo modifiquen o adicionen, así como las instrucciones previstas en el Capítulo IV, Título IV de la Parte III de la Circular Básica Jurídica, emitida por la Superintendencia Financiera de Colombia.

Criterios para la valoración de inversiones

La determinación del valor razonable debe considerar todos los criterios necesarios para garantizar el cumplimiento del objetivo de la valoración de inversiones establecido en la Circular Externa 100 de 1995 de la Superintendencia Financiera de Colombia. En todo caso, dichas metodologías deben cumplir, como mínimo, con los siguientes criterios:

a) Objetividad: La determinación y asignación del valor razonable de un título o valor se debe efectuar con base en criterios técnicos y profesionales, que reconozcan los efectos derivados de los cambios en el comportamiento de todas las variables que puedan afectar dicho precio.

b) Transparencia y representatividad: El valor razonable de un título o valor se debe determinar y asignar con el propósito de revelar un resultado económico cierto, neutral, verificable y representativo de los derechos incorporados en el mismo.

c) Evaluación y análisis permanentes: El valor razonable que se atribuya a un título o valor se debe fundamentar en la evaluación y el análisis permanente de las condiciones del mercado, de los emisores y de la respectiva emisión. Las variaciones en dichas condiciones se deben reflejar en cambios del precio previamente asignado, con la periodicidad establecida para la valoración de las inversiones, que para el caso del Fondo es diaria.

d) Profesionalismo: La determinación del valor razonable de un título o valor se debe basar en las conclusiones producto del análisis y estudio que realizaría un experto prudente y diligente, encaminados a la búsqueda, obtención, conocimiento y evaluación de toda la información relevante disponible, de manera tal que el precio que se determine refleje los recursos que razonablemente se recibirían por su venta.

2.3.2.4 Valoración

La valoración de las inversiones y propiedades de inversión se efectúa diariamente, a menos que en la normatividad vigente se indique una frecuencia diferente. Así mismo, los registros contables necesarios para el reconocimiento de la valoración de las inversiones se efectúan con la misma frecuencia prevista para la valoración.

Las inversiones se deben valorar conforme con lo dispuesto en el numeral 6 del capítulo I1 de la Circular Externa 100 de 1995 emitida por la Superintendencia Financiera de Colombia.

2.3.2.5 Contabilización de las inversiones

Las inversiones se registran inicialmente por su costo de adquisición y desde ese mismo día son valoradas a valor razonable, a TIR o variación patrimonial, según corresponda, de acuerdo con lo señalado en el capítulo I-1 de la Circular Externa 100 de 1995. La contabilización de los cambios entre el costo de adquisición y el valor razonable de las inversiones se realizará a partir de la fecha de su compra, individualmente, por cada título o valor, de conformidad con las siguientes disposiciones:

Inversiones negociables

Estas inversiones se contabilizan en las respectivas cuentas de “Inversiones a Valor Razonable con Cambios en Resultados”, del CUIF.

La diferencia presentada entre el valor razonable actual y el inmediatamente anterior del respectivo valor se registra como un mayor o menor valor de la inversión, afectando los resultados del período.

Tratándose de valores de deuda, los rendimientos exigibles pendientes de recaudo se registran como un mayor valor de la inversión. En consecuencia, el recaudo de dichos rendimientos se contabiliza como un menor valor de la inversión.

En el caso de los títulos participativos, cuando los dividendos o utilidades se repartan en especie se procederá a modificar el número de derechos sociales en los libros de contabilidad respectivos. Los dividendos o utilidades que se reciban en efectivo se contabilizan como un menor valor de la inversión.

2.3.2.6 Deterioro para activos financieros

La NIIF 9 - Instrumentos Financieros (versión 2014) reemplaza el modelo de pérdida incurrida de la NIC 39 por un modelo de pérdida crediticia esperada (PE). Este nuevo modelo requiere que se aplique juicio considerable con respecto a cómo los cambios en los factores económicos afectan la PE, lo que se determinará sobre una base promedio ponderada.

El nuevo modelo de deterioro es aplicable a los siguientes activos financieros que no son medidos a valor razonable con cambios en resultados:

- Instrumentos de patrimonio y derechos fiduciarios
- Arrendamientos por cobrar
- Otras cuentas por cobrar

Bajo la NIIF 9 - Instrumentos financieros (versión 2014) no se requiere reconocer pérdida por deterioro sobre inversiones en instrumentos de patrimonio.

2.3.2.7 Propiedades de Inversión

De acuerdo con la NIC 40 - Propiedades de Inversión, las propiedades de inversión son aquellos terrenos o edificios considerados en su totalidad o en parte, que se tienen para obtener rentas, valorización del activo o ambos, en lugar de su uso para fines propios. Las propiedades de inversión se registran inicialmente al costo, el cual incluye todos los costos asociados a la transacción, y posteriormente dichos activos son medidos por modelo de valor razonable y sus variaciones en el valor razonable son ajustadas con cargo o abono a resultados, según el caso.

Los bienes inmuebles por adquirir son sometidos a un proceso de análisis de cada oportunidad de inversión, buscando encontrar que cumplan, al menos, con el siguiente perfil:

- Bienes cuyo avalúo comercial guarde coherencia con la realidad del mercado y las condiciones propias del bien.
- Bienes en construcción o con un tiempo de construido menor o igual a veinte (20) años, salvo aquellos bienes cuyo atractivo comercial genere una expectativa de valorización superior a los requerimientos de mantenimiento y renovación al momento de compra y posterior arriendo.
- Bienes cuyo arrendatario cuente con una adecuada calidad crediticia o patrimonial.
- Bienes con adecuadas vías de acceso y altas condiciones tecnológicas, de calidad y de seguridad.

2.3.3 Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados cuyos cobros son fijos o determinables, que no se negocian en un mercado activo, por los que el Fondo no tiene intención de venderlos inmediatamente o en un futuro próximo y que no tienen riesgos de recuperación diferentes a su deterioro crediticio. Después de su reconocimiento inicial, las cuentas por cobrar son llevadas al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva.

Deterioro de cuentas por cobrar

Bajo la aplicación de NIIF 9 - Instrumentos financieros, las pérdidas por deterioro derivadas del riesgo de crédito en los instrumentos financieros medidos al costo amortizado, son reconocidos sobre la base de pérdidas esperadas.

El Fondo está expuesto a riesgos crediticios en sus actividades de arrendamiento, los inquilinos se evalúan de acuerdo con los criterios del Fondo antes de celebrar contratos de arrendamiento. Se gestiona el riesgo crediticio al exigir a los inquilinos que paguen los alquileres y los servicios a los inquilinos por adelantado.

El modelo de pérdidas esperadas bajo NIIF 9 para el Fondo es el siguiente:

- Enfoque simplificado: Para cuentas por cobrar con plazo menor a 12 meses.
- En su reconocimiento inicial o en su medición posterior, el Fondo reconocerá una pérdida por deterioro basada en las pérdidas de cuentas por cobrar esperadas durante toda la vida contractual de la cuenta por cobrar.

Para ambos enfoques, si hay evidencia objetiva de deterioro en el reconocimiento inicial, no se registrará la provisión inmediatamente, sino que se reflejará la pérdida crediticia esperada en la tasa de interés efectiva ajustada por el riesgo de crédito del activo.

El Fondo contempla los siguientes indicadores como evidencia objetiva para el cálculo del deterioro:

- Dificultades financieras significativas del emisor o del obligado;
- Infracciones de las cláusulas contractuales, tales como incumplimientos o moras en el pago de los intereses o el principal;
- El prestamista, por razones económicas o legales relacionadas con dificultades financieras del prestatario, le otorga concesiones o ventajas que no habría otorgado bajo otras circunstancias;
- Es probable que el prestatario entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera;
- La desaparición de un mercado activo para el activo financiero en cuestión, debido a dificultades financieras; o

- Los datos observables indican que desde el reconocimiento inicial de un grupo de activos financieros existe una disminución medible en sus flujos futuros estimados de efectivo, aunque no pueda todavía identificársela con activos financieros individuales del grupo, incluyendo entre tales datos:
 - ✓ Cambios adversos en el estado de los pagos de los prestatarios incluidos en él; o
 - ✓ Condiciones económicas locales o nacionales que se correlacionen con incumplimientos en los activos del Fondo.

Se evalúa la calidad crediticia del inquilino basado en unos criterios de calificación crediticia al momento de celebrar un contrato de arrendamiento. Las cuentas por cobrar y se controlan periódicamente y se realiza un análisis de deterioro periódicamente. La exposición máxima al riesgo de crédito a la fecha de presentación es el valor en libros de cada clase de activo financiero.

El Fondo considera que un activo financiero entra en incumplimiento cuando los pagos contractuales están vencidos por 90 días. Sin embargo, en ciertos casos, el Fondo también puede considerar que un activo financiero está en incumplimiento cuando información interna o externa indica que es poco probable que el Fondo reciba los importes contractuales pendientes en su totalidad.

Un activo financiero se da de baja cuando hay ninguna expectativa razonable de recuperar los flujos de efectivo contractuales.

2.3.4 Pasivos financieros

Después del reconocimiento inicial, los otros pasivos financieros son posteriormente medidos al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva. El costo amortizado es calculado considerando cualquier descuento o prima en la emisión y los costos que son parte integral de la tasa de interés efectiva.

2.3.5 Baja de activos y pasivos financieros

Activos financieros

Un activo financiero (o, cuando sea aplicable, una parte de un activo financiero o una parte de un grupo de activos financieros similares) es dado de baja cuando: (i) los derechos de recibir flujos de efectivo del activo han terminado; o (ii) el Fondo ha transferido sus derechos a recibir flujos de efectivo del activo o ha asumido una obligación de pagar la totalidad de los flujos de efectivo recibidos inmediatamente a una tercera parte bajo un acuerdo de traspaso; y (iii) el Fondo ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo o, de no haber transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, se ha transferido el control del activo.

Pasivos financieros

Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación de pago se termina, se cancela o expira. Cuando un pasivo financiero existente es intercambiado por otro del mismo prestatario en condiciones significativamente diferentes, o las condiciones son modificadas en forma importante, dicho intercambio o modificación se trata como una baja del pasivo original y se reconoce un nuevo pasivo, reconociéndose la diferencia entre ambos en el estado de resultados.

2.3.6 Reconocimiento de ingresos

Reconocimiento de los ingresos diferentes a los procedentes de contratos con clientes

Los ingresos devengados de todos los instrumentos financieros que generan intereses y/o rendimientos, incluyendo los relacionados a instrumentos financieros clasificados como valores negociables o los llevados a valor razonable con efecto en resultados, son reconocidos en el rubro “rendimientos financieros”.

Los ingresos devengados principalmente por las utilidades y/o pérdidas en la enajenación de instrumentos financieros clasificados como valores negociables (a valor razonable con cambios en resultados) en renta fija y renta variable son reconocidos en el rubro “utilidad o pérdida en venta de inversiones”.

Los ingresos por valoración y liquidación por instrumentos financieros inversiones a valor razonable y derivados de negociación, son reconocidos en el rubro “utilidad o pérdida en valoración de inversiones a valor razonable y/o en derivados de negociación”.

Ingresos por arrendamientos

Los ingresos procedentes de los arrendamientos operativos se reconocerán en el Fondo como ingresos de forma lineal a lo largo del plazo de arrendamiento, salvo que resulte más representativa otra base sistemática de reparto, por reflejar más adecuadamente el patrón temporal de consumo de los beneficios derivados del uso del activo arrendado en cuestión.

2.3.7 Reconocimiento de costos y gastos

Los costos y gastos son registrados en el período en que se devengan en el estado de resultados. Por ello las comisiones por la administración del Fondo son reconocidos cuando se presta el servicio, así como honorarios e impuestos y se registran en el estado de resultados de acuerdo con el Reglamento.

2.3.8 Provisiones

Se reconoce una provisión sólo cuando el Fondo tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado, y es probable que se requieran recursos para su liquidación y pueda hacerse una estimación confiable del monto de la obligación. Las provisiones se revisan cada período y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a la fecha del estado de la situación financiera. Cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material, el monto de la provisión es el valor presente de los flujos que se espera incurrir para cancelarla.

2.3.9 Contingencias

Los pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros. Estos se divulgan en notas a menos que la posibilidad de que se realice un desembolso sea remota. Los activos contingentes no son registrados en los estados financieros; estos son divulgados si es probable que una entrada o ingreso de beneficios económicos se realice (ver Nota 21 Contingencias).

2.3.10 Partes relacionadas

De acuerdo con la NIC 24 una parte relacionada es una persona o entidad que está relacionada con la entidad que prepara sus estados financieros en las cuales se podría ejercer control o control conjunto sobre la entidad que informa; ejercer influencia significativa sobre la entidad que informa; o ser considerado miembro del personal clave de la Sociedad Administradora que informa o de una controladora de la entidad que informa. Dentro de la definición de parte relacionada se incluye: a) personas y/o familiares relacionados con la entidad,

entidades que son miembros del mismo grupo (controladora y subsidiaria), asociadas o negocios conjuntos de la entidad o de entidades del grupo, planes de beneficio post-empleo para beneficio de los empleados de la entidad que informa o de una entidad relacionada.

El Fondo no tiene participación en otros Fondos del mismo grupo, ni en la Sociedad Administradora, así mismo no cuenta con participaciones en entidades externas.

2.3.11 Estimación del valor razonable

Las inversiones en bienes inmuebles realizadas por el Fondo deben valorarse de acuerdo con lo establecido en el artículo 20 del Decreto 1877 de 2004 o demás normas que lo sustituyan, modifiquen o subroguen.

Por su parte, las inversiones en bienes inmuebles del Fondo son valorado de acuerdo con el artículo 2.16.1.1.1 y siguientes del Decreto 2555 de 2010. En caso de que el proveedor de precios designado como oficial para el segmento correspondiente no cuente con una metodología de valoración para este tipo de inversiones, se podrá utilizar el valore obtenido en un avalúo comercial efectuado dentro de los seis (6) meses anteriores a la fecha de compra.

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

El valor de las inversiones en inmuebles deberá mantenerse actualizado según los principios de las NIIF, y objeto de un avalúo comercial con una periodicidad no superior a doce (12) meses. En todo caso, una vez actualizado el avalúo periódico, se deberá reconocer de forma inmediata, el mismo como valor razonable del inmueble. En eventos extraordinarios, la Superintendencia Financiera de Colombia podrá ordenar un nuevo avalúo de los inmuebles en un periodo diferente al estipulado, cuando lo considere necesario.

De otra parte, los ingresos generados por este tipo de inversiones pueden surgir por:

I. El cambio en el valor de la inversión por concepto de los avalúos comerciales efectuados y/o por los movimientos de la unidad de valor real (UVR). Estos deberán registrarse en el ingreso o egreso y su contrapartida corresponderá a un mayor o menor valor de la inversión.

II. Los recursos percibidos por la utilización de los inmuebles. Estos recursos deberán registrarse en alícuotas lineales diarias (de acuerdo con el número de días del mes correspondiente). Lo anterior se realizará por causación cuando los recursos sean entregados en periodos vencidos o por ingresos percibidos por anticipado, cuando éste sea el caso.

$$IDA_t = \frac{A_i}{D}$$

IDA_t = Ingreso diario por concepto de recursos percibidos por inmuebles en el día t

A_i = Recursos percibidos por uso de los inmuebles, correspondientes al periodo i.

D = Número de días del mes correspondiente.

3. POLÍTICA DE ADMINISTRACION DEL RIESGO

3.1 Política de Riesgos

A cargo de la Dirección de Riesgos de la Sociedad Administradora se administran los Riesgos de Mercado (incluye operaciones en derivados), Liquidez, Crédito y Operacional; llevando las etapas de la gestión de riesgos a una sinergia entre la gestión, coordinación y elaboración de reportes que permiten el éxito en la toma de decisiones para la mitigación oportuna y eficiente de los diversos riesgos inherente del negocio administración de fondos.

El modelo de gestión de riesgos del grupo Credicorp es aplicado transversalmente para todas las líneas de negocio, procesos, servicios e iniciativas de proyectos del Fondo, asegurando que la exposición al riesgo no exceda los niveles definidos por la alta dirección, siendo un área generadora de valor agregado para el crecimiento del negocio.

3.1.1 Riesgo de Mercado

Para la gestión del riesgo de mercado, la Sociedad Administradora ha adoptado un Sistema de Administración de Riesgo de Mercado – SARM, de acuerdo con los lineamientos legales definidos en el Capítulo XXI de la Circular Básica Contable y Financiera, a través del cual las exposiciones a este tipo de riesgo son identificadas, medidas, controladas y gestionadas en lo referente a las inversiones financieras del portafolio del Fondo. Este sistema está compuesto por un conjunto de políticas, procedimientos, metodologías de medición y mecanismos de control implementados específicamente para gestionar el riesgo de mercado, con el objetivo de adoptar de forma oportuna las decisiones necesarias para la mitigación de dicho riesgo, en la medida en que esto se considere necesario.

Como elementos constitutivos de la administración del riesgo de mercado, la Junta Directiva de la Sociedad Administradora ha definido políticas y lineamientos de gestión. Igualmente, se han formalizado procedimientos que permiten una adecuada identificación, medición y control periódicos a las exposiciones al riesgo de mercado, y se han implementado mecanismos tendientes a asegurar el correcto funcionamiento de dichos procedimientos.

Como parte fundamental de la gestión del riesgo de mercado, la información relevante de exposición a esta clase de riesgo es reportada por el Middle Office de la Sociedad Administradora a la Junta Directiva, la Alta Dirección, los Comités de Inversiones y de Riesgos y el Front Office, entre otras instancias. Adicionalmente, el Middle Office informa oportunamente acerca del cumplimiento de las políticas de control de riesgo establecidas tanto por la Junta Directiva como en el Reglamento de Administración del Fondo.

Las políticas y límites de riesgo de mercado aplicables a los recursos que administra la Sociedad Administradora a través de portafolios, provienen de un modelo de factores asociados a la tasa de interés en moneda local y moneda extranjera, evaluación por variaciones en la tasa de cambio, variación en los precios de acciones o índices accionarios; y las inversiones en fondos de inversión colectiva. A continuación, se detalla el cálculo de exposición a riesgos por factores:

- a) Factor de riesgo de tasa de interés: Corresponde a la estimación de los flujos de vencimiento para cada posición por el tipo de tasa de interés sea tasa fija o tasa indexadas, sean en moneda local o extranjera y por bandas de tiempo según los días al vencimiento de cada flujo o principal. Dicha posición es ajustada a la duración modificada, entendida como el nivel de sensibilidad de la tasa de interés del activo financiero frente a variaciones en la tasa de rendimientos del mercado. A la sumatoria de cada uno de los nodos se ajustan a las matrices de choque, calculando finalmente la exposición a riesgos de mercado.

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO CREDICORP CAPITAL REAL ESTATE 2011 – COMPARTIMENTO (93253)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
AL 30 DE JUNIO DE 2023 (NO AUDITADOS), 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (AUDITADOS) Y POR LOS PERIODOS
DE SEIS Y TRES MESES FINALIZADOS AL 30 DE JUNIO DE 2023 Y 2022 (NO AUDITADOS)
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto valor de la unidad y donde se indique lo contrario)**

- b) Factor de riesgo de tasa de cambio: Para el cálculo de la exposición a riesgos de mercado se toman las posiciones en la moneda de origen, la metodología solo asocia a dos monedas Dólar y Euro. La exposición neta en monedas extranjeras se calcula con base en las posiciones netas de las operaciones spot, operaciones forward, derivados cuyo subyacente sea un título denominados en tasa de interés de dichas monedas y las posiciones deltas ponderadas de opciones en monedas. Dicha posición neta a su equivalente en moneda local se ajusta a la volatilidad de este factor para un nivel de confianza del 99%.
- c) Factor de riesgo a precios de acciones o índices accionarios: El cálculo de la posición neta en operaciones spot en acciones o índices en acciones, así como posiciones netas en operaciones forward, derivados cuyo subyacente sean acciones o índices accionarios y las posiciones deltas ponderadas de opciones en acciones. Dicha posición neta se ajusta a la volatilidad de este factor para un nivel de confianza del 99%.
- d) Factor de riesgo por inversiones en fondos: El valor en riesgo de mercado depende de la posición neta para aquellas participaciones en fondos de inversión colectiva ajustadas a la volatilidad de este factor para un nivel de confianza del 99%.

Para la cuantificación de las exposiciones al riesgo de mercado de los portafolios administrados, la Comisionista también realiza cálculos periódicos del VeR (a través del cual se cuantifica la máxima pérdida probable que con un determinado nivel de confianza y en un período de tiempo preestablecido podría presentar el portafolio), empleando el método estándar reglamentado en el Anexo #2 del Capítulo XXI de la Circular Básica Contable y Financiera expedida por la Superintendencia Financiera, así como las volatilidades y correlaciones publicadas por dicha Superintendencia.

Análisis de sensibilidad

Los siguientes supuestos se han tomado para calcular los análisis de sensibilidad:

1. La sensibilidad sobre el estado de situación financiera se relaciona para los títulos de deuda, títulos participativos, derivados, divisas y posiciones en fondos de inversión colectiva clasificados como inversiones financieras negociables.
2. Se asume un cambio en la volatilidad para cada factor de riesgos del cinco por ciento (5%) frente a los niveles de volatilidad enunciados en el anexo II del capítulo XXI de la CBCF para el corte.

Se relaciona a continuación los escenarios estresados para cada grupo de fondos por factor de riesgo al 30 de junio del 2023:

FCP CREDICORP CAPITAL REAL ESTATE 2011

VALOR EN RIESGO POR FACTORES	Escenario	Escenario Estresado	Variación porcentual
CARTERAS COLECTIVAS	1	28	5336%
VALOR EN RIESGO TOTAL	1	28	5336%

Fuente: SIF

Se muestran los resultados para el 31 de diciembre de 2022:

FCP CREDICORP CAPITAL REAL ESTATE 2011

VALOR EN RIESGO POR FACTORES	Escenario	Escenario Estresado	Variación porcentual
CARTERAS COLECTIVAS	0	29	12419%
VALOR EN RIESGO TOTAL	0	29	12419%

Fuente: SIF

El cuadro precedente nos muestra que ante un escenario estresado de un aumento de la volatilidad en los factores de riesgo de un cinco por ciento (5%), el indicador VeR, no presenta un crecimiento que revista preocupación ante dicho escenario.

3.1.2 Riesgo de Liquidez

Dada la naturaleza de los fondos de inversión cerrados como es en este caso, Credicorp Capital en su condición de Sociedad Administradora, solo se encuentra obligada a redimir la participación de su inversionista al final del plazo previsto para la duración del Fondo según lo previsto en el Decreto 2555 de 2010. En tal sentido, el principal factor de riesgo de liquidez en un Fondo, esto es, las redenciones, están circunscritas a un período determinado, previsible y por tanto gestionable. Iguales características se presentan cuando una modificación al reglamento, propiciada por la Sociedad Administradora da lugar a derecho de retiro.

La Sociedad Administradora realiza la gestión y monitoreo de riesgo de liquidez del Fondo de manera periódica.

3.1.3 Riesgo Operacional

Dentro de los lineamientos que componen el Sistema de Administración de Riesgo Operacional (SARO) al interior de Credicorp Capital se tiene definido y aprobado el marco que permite identificar, medir, valorar, controlar y mitigar el riesgo operacional que se derive de sus actividades propias y de sus fondos administrados.

La gestión de los riesgos operacionales en Credicorp Capital tiene definido un sistema de responsabilidades que se distribuye desde la alta dirección hasta la totalidad de los empleados para garantizar una adecuada gestión del riesgo operacional.

Credicorp Capital cuenta con políticas para gestión del monitoreo del riesgo que se extienden a sus fondos administrados, dentro de las más importantes encontramos:

- Evaluación del riesgo operacional: se miden de manera cualitativa y cuantitativa los diferentes riesgos que se encuentran en los procesos de Credicorp Capital, evaluándolos de forma inherente y residual e identificando los controles que permiten mitigar los riesgos identificados en las actividades de la compañía.
- Monitoreo de indicadores: permite implementar planes de acción y mitigantes de manera oportuna ante una posible desviación observada, para de esta manera retomar los niveles normales de operación y tener un nivel de riesgo controlado.
- Eventos de riesgo operacional: Credicorp Capital cuenta con una base de eventos correspondiente a deficiencias o fallas materializadas en el recurso humano, procesos, tecnológicos o por fallas externas, permitiendo identificar riesgos nuevos, recalibrar los existentes y medir el impacto financiero materializado.
- Continuidad del negocio: la gestión abarca los procesos del negocio y los procesos de soporte identificados como vitales, asegurando de esta manera lineamientos corporativos, requerimientos regulatorios y de mejores prácticas para Credicorp Capital.

La cultura de la gestión del riesgo operacional hace parte fundamental dentro de los procesos misionales de la organización que permiten ajustarse a las necesidades cambiantes y de transformación de Credicorp Capital.

3.2 SARLAFT – Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo.

Credicorp Capital Colombia S. A. como Administradora del Fondo, ha adoptado e implementado un Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo- SARLAFT, que contempla, entre otras el cumplimiento de las normas del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero Colombiano “EOSF” (Decreto 663 de 1993) y las instrucciones impartidas por la Superintendencia Financiera de Colombia contenidas en la Circular Básica Jurídica (Circular Externa 029 de 2014) y sus actualizaciones, además de adoptar las mejores prácticas internacionales en esta materia, principalmente las del GAFI (Grupo Acción Financiera Internacional de sobre Lavado de Dinero).

El SARLAFT que ha implementado Credicorp Capital Colombia permite protegerse frente al riesgo de LA/FT, este sistema se instrumenta a través de las diversas etapas y elementos que lo integran las cuales se encuentran contenidas en el manual de SARLAFT y deben ser objeto de continuo seguimiento, evaluación y actualización de acuerdo a la evolución del mercado y las mejores prácticas en esta materia, con el fin de realizar los ajustes que se consideren necesarios para el efectivo, eficiente y oportuno funcionamiento del sistema de administración del riesgo LAFT. La Junta Directiva de Credicorp Capital Colombia ha adoptado las medidas adecuadas a través del programa SARLAFT, el cual implementa mecanismos para el seguimiento de las operaciones realizadas por los clientes, con el fin de determinar su razonabilidad con las actividades e información por ellos declarada, así como realizar los respectivos reportes a órganos de control cuando hubiere lugar a encontrar operaciones sospechosas.

Oficial de Cumplimiento

Para el desarrollo de las funciones de prevención y control del riesgo de lavado de Activos y financiación del terrorismo, la Junta Directiva de Credicorp Capital Colombia ha designado un Oficial de Cumplimiento Principal y su suplente que se encuentra debidamente posesionado ante la Superintendencia Financiera de Colombia; es una persona de alto nivel jerárquico dentro de la compañía, con capacidad decisoria, el cual está apoyado por un equipo de trabajo humano y técnico. Los resultados de la gestión desarrolladas, la evolución individual y consolidada del perfil de riesgo así como los resultados correctivos ordenados por la junta directiva, son presentados cuando menos en forma trimestral a través de informes presenciales y escritos a la Junta Directiva.

La revisión del cumplimiento de los mecanismos de control diseñados e implementados en el SARLAFT se ha incluido dentro de los procesos de Auditoría Interna como un programa específico basado en los procedimientos de Auditoría que tiene instrumentados los controles adecuados que le permiten detectar incumplimientos de las instrucciones para la prevención y control del riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo.

Con el fin de incentivar la cultura de Riesgo, los empleados de la Entidad son capacitados sobre políticas, procedimientos y mejores prácticas del SARLAFT, proceso que se lleva a cabo desde el momento de su ingreso a la Organización en la inducción corporativa. Así mismo, se realiza formación anual a todos los colaboradores como parte de la norma establecida por la Superintendencia Financiera de Colombia.

3.3. Estimación del valor razonable

El valor razonable de los activos y pasivos financieros que se negocian en mercados activos (como los derivados cotizados en bolsa y los títulos negociables) se basa en precios de mercados cotizados al cierre de la negociación en la fecha de cierre del ejercicio suministrado por proveedores. Si un movimiento significativo en el valor razonable ocurre luego del cierre de la negociación hasta la medianoche en la fecha de cierre del ejercicio, se aplican las técnicas de valoración para determinar el valor razonable.

Todas las metodologías y técnicas de valoración se encuentran consignadas en el “manual de metodologías de valoración” de Precia proveedor de precios para valoración S.A., el cual se encuentra publicado en la página web del proveedor de precios y cuenta con la no objeción de la Superintendencia Financiera de Colombia.

Un mercado activo es un mercado en el cual las transacciones para activos o pasivos se llevan a cabo con la frecuencia y el volumen suficientes con el fin de proporcionar información de precios de manera continua.

El valor razonable de activos y pasivos financieros que no se negocian en un mercado activo se determina mediante técnicas de valoración. El Fondo utiliza una variedad de métodos y asume que se basan en condiciones de mercado existentes a la fecha de cierre de cada ejercicio. Las técnicas de valoración utilizadas para instrumentos financieros no estandarizados tales como opciones, swaps de divisas y derivados del mercado extrabursátil incluyen el uso de transacciones similares recientes en igualdad de condiciones, referencias a otros instrumentos que sean sustancialmente iguales, análisis de flujo de caja descontado, modelos de precios de opciones y otras técnicas de valoración comúnmente utilizadas por los participantes del mercado que usan al máximo los datos del mercado y confían lo menos posible en datos específicos de entidades.

El Fondo puede utilizar modelos desarrollados internamente para instrumentos que no posean mercados activos. Dichos modelos se basan por lo general en métodos y técnicas de valoración generalmente estandarizados en la industria. Los modelos de valoración se utilizan principalmente para valorar el patrimonio no cotizado en bolsa, los títulos de deuda y otros instrumentos de deuda para los cuales los mercados estuvieron o han estado inactivos durante el ejercicio financiero. Algunos insumos de estos modelos pueden no ser observables en el mercado y por lo tanto se estiman con base en suposiciones.

La salida de un modelo siempre es una estimación o aproximación de un valor que no puede determinarse con certeza, y las técnicas de valoración empleadas pueden no reflejar plenamente todos los factores pertinentes a las posiciones del Fondo. Por lo tanto, las valoraciones se ajustan, en caso de ser necesario, para permitir factores adicionales, incluidos riesgos del modelo, riesgos de liquidez y riesgos de contraparte.

El valor en libros menos la provisión por deterioro de otras cuentas por cobrar y por pagar se asume para aproximar sus valores razonables. El valor razonable de pasivos financieros para divulgación se estima descontando los flujos de efectivo contractuales futuros a la tasa de interés del mercado actual disponible para el Fondo para instrumentos financieros similares.

La jerarquía del valor razonable tiene los siguientes niveles

- Las entradas de Nivel 1 son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad pueda acceder a la fecha de medición.
- Las entradas de Nivel 2 son entradas diferentes a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o el pasivo, ya sea directa o indirectamente.
- Las entradas de Nivel 3 son entradas no observables para el activo o el pasivo.

El nivel en la jerarquía del valor razonable dentro del cual la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad, se determina con base de la entrada del nivel más bajo que sea significativa para la medición del valor razonable. Si una medición del valor razonable utiliza entradas observables que requieren ajustes significativos con base en entradas no observables, dicha medición es una medición de Nivel 3. La evaluación de la importancia de una entrada particular a la medición del valor razonable en su totalidad requiere juicio, teniendo en cuenta factores específicos del activo o del pasivo.

La determinación de lo que se constituye como “observable” requiere un juicio significativo por parte del Fondo. El Fondo considera datos observables, aquellos datos del mercado que ya están disponibles, que son

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO CREDICORP CAPITAL REAL ESTATE 2011 – COMPARTIMENTO (93253)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
AL 30 DE JUNIO DE 2023 (NO AUDITADOS), 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (AUDITADOS) Y POR LOS PERIODOS
DE SEIS Y TRES MESES FINALIZADOS AL 30 DE JUNIO DE 2023 Y 2022 (NO AUDITADOS)
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto valor de la unidad y donde se indique lo contrario)**

distribuidos o actualizados regularmente, que son confiables y verificables, que no tienen derechos de propiedad, y que son proporcionados por fuentes independientes que participan activamente en el mercado en referencia.

Las inversiones, cuyos valores se basan en precios de mercado cotizados en mercados activos y, por lo tanto, se clasifican en el Nivel 1. El Fondo no ajusta el precio cotizado para estos instrumentos. Además, se toman los precios de valoración suministrados por el proveedor de precios autorizado por la Superintendencia Financiera de Colombia.

Los instrumentos financieros que cotizan en mercados que no se consideran activos, pero que se valoran de acuerdo con precios de mercado cotizados, cotizaciones de corredores o fuentes de precio alternativas apoyadas por entradas observables, se clasifican en el Nivel 2. Se incluyen titularizaciones del sector real. Se Incluyen posiciones que no se negocian en mercados activos y/o están sujetas a restricciones de transferencia, las valoraciones pueden ajustarse para reflejar la falta de liquidez o no transferibilidad, que generalmente se basan en la información disponible del mercado.

No se presentaron cambios de jerarquías para el periodo.

La siguiente tabla analiza, dentro de la jerarquía del valor razonable, los activos y pasivos (por clase) del Fondo medidos al valor razonable al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022:

Rubro	Al 30 de junio 2023			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Instrumentos de patrimonio	554	-	-	554
Derechos fiduciarios	-	-	30,974,459	30,974,459
Propiedades de inversión	-	-	18,236,589	18,236,589
	554	-	49,211,048	49,211,602
Rubro	Al 31 de diciembre 2022			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Instrumentos de patrimonio	567	-	-	567
Derechos fiduciarios	-	-	18,019,073	18,019,073
Propiedades de inversión	-	-	33,857,078	33,857,078
	567	-	51,876,151	51,876,151

El nivel en la jerarquía del valor razonable dentro del cual la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad, se determina con base de la entrada del nivel más bajo que sea significativa para la medición del valor razonable. Si una medición del valor razonable utiliza entradas observables que requieren ajustes significativos con base en entradas no observables, dicha medición es una medición de Nivel 3. La evaluación de la importancia de una entrada particular a la medición del valor razonable en su totalidad requiere juicio, teniendo en cuenta factores específicos del activo o del pasivo.

La determinación de lo que se constituye como “observable” requiere un juicio significativo por parte del Fondo. El Fondo considera datos observables, aquellos datos del mercado que ya están disponibles, que son distribuidos o actualizados regularmente, que son confiables y verificables, que no tienen derechos de propiedad, y que son proporcionados por fuentes independientes que participan activamente en el mercado en referencia.

Las inversiones, cuyos valores se basan en precios de mercado cotizados en mercados activos y, por lo tanto, se clasifican en el Nivel 1. El Fondo no ajusta el precio cotizado para estos instrumentos. Además, se toman los precios de valoración suministrados por el proveedor de precios autorizado por la Superintendencia Financiera de Colombia.

FONDO DE CAPITAL PRIVADO CREDICORP CAPITAL REAL ESTATE 2011 – COMPARTIMENTO (93253)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
AL 30 DE JUNIO DE 2023 (NO AUDITADOS), 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (AUDITADOS) Y POR LOS PERIODOS
DE SEIS Y TRES MESES FINALIZADOS AL 30 DE JUNIO DE 2023 Y 2022 (NO AUDITADOS)
 (Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto valor de la unidad y donde se indique lo contrario)

Los instrumentos financieros que cotizan en mercados que no se consideran activos, pero que se valoran de acuerdo con precios de mercado cotizados, cotizaciones de corredores o fuentes de precio alternativas apoyadas por entradas observables, se clasifican en el Nivel 2. Se incluyen titularizaciones del sector real, incluyen posiciones que no se negocian en mercados activos y/o están sujetas a restricciones de transferencia, las valoraciones pueden ajustarse para reflejar la falta de liquidez o no transferibilidad, que generalmente se basan en la información disponible del mercado. No se presentaron cambios de jerarquías para el periodo.

A continuación, se relacionan las técnicas de valoración utilizadas para determinar el nivel 3 del valor razonable al 30 de junio de 2023:

Activo	Técnica de valoración
Oficinas ERM	Capitalización directa
Oficinas Red Bull	Capitalización directa
Locales Centro Comercial Centenario	Capitalización directa
Oficinas Teleperformance	Capitalización directa
Oficinas Centro Empresarial Corporativo	Capitalización directa
Local 9-103 del CC Chipchape	Flujo de caja descontado / Capitalización directa

NOTA 4 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES A EFECTIVO

Los saldos de efectivo y equivalentes de efectivo comprenden lo siguiente:

	30 de junio de 2023	31 de diciembre de 2022
Cuentas de ahorros	4,373,431	4,921,741
Cuentas corrientes	57,491	76,532
	4,430,922	4,998,273

Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 no existen restricciones sobre el disponible.

El Fondo no mantiene cuentas en moneda extranjera y al 30 de junio de 2023, en el efectivo y equivalentes no existen partidas conciliatorias pendientes de depurar con vigencia superior a 30 días.

Los saldos en cuentas de ahorros en pesos devengan intereses sobre saldos diarios mensuales. Al 30 de junio de 2023 y 2022 los saldos por rendimientos financieros ascendían a: \$258,111 y \$54,070 respectivamente por rendimientos financieros procedentes de cuentas de ahorros.

A continuación, se presenta un detalle de la calidad crediticia determinada por agentes calificadoros de riesgo independientes, de las principales instituciones financieras en la cual el Fondo, mantiene recursos en efectivo:

Entidad	Calificación	30 de junio de 2023	31 de diciembre de 2022
Bancolombia	AAA	5,009	4,912,448
Banco Colpatria	AAA	4,425,913	85,825
		4,430,922	4,998,273

NOTA 5 - ACTIVOS FINANCIEROS DE INVERSIÓN A VALOR RAZONABLE CON CAMBIOS EN RESULTADOS

A continuación, se detalla el saldo de las inversiones a valor razonable del Fondo:

	<u>30 de junio de 2023</u>	<u>31 de diciembre de 2022</u>
Instrumentos de patrimonio		
<i>Emisores nacionales</i>		
Fondos de inversión colectiva (1)	554	567
Total instrumentos de patrimonio	<u>554</u>	<u>567</u>
Total activos financieros de inversión a valor razonable	<u>554</u>	<u>567</u>

(1) Corresponde al Fondo Abierto sin pacto de Permanencia – Credicorp Capital Alta Liquidez

NOTA 6 - DERECHOS FIDUCIARIOS

A continuación, el detalle de los derechos fiduciarios:

	<u>30 de junio de 2023</u>	<u>31 de diciembre de 2022</u>
Saldo al inicio del año	18,019,073	17,901,748
Ajustes al valor razonable	(3,106,765)	710,995
Activación anticipos	16,689,293	-
Cruces excedentes (Ingreso anticipado)	(627,142)	(593,670)
Saldo al final del periodo	<u>30,974,459</u>	<u>18,019,073</u>

En cumplimiento a la NIIF 10, el fondo en su calidad de entidad de inversión no consolida cuando obtiene el control de otra entidad y mide sus inversiones al valor razonable con cambios en resultados.

Las inversiones corresponden a los inmuebles que se encuentran como derechos fiduciarios registrados a costo histórico y con actualización a valor de mercado mediante avalúos anuales; la fecha del último avalúo realizado es del 29 de junio de 2023. Los detalles de los activos subyacentes de los derechos fiduciarios son los siguientes:

(1) El inmueble denominado Edificio Business 93 se encuentra en administración fiduciaria con la Fiduciaria Bancolombia, con un valor de participación de \$8,968,738.

(2) El Inmueble denominado Edificio BOX XI se encuentra en administración fiduciaria con la Fiduciaria Alianza quien manejó la administración desde la construcción, con un valor de participación \$9,179,242.

Estos activos no presentan gravámenes y se han adquirido los correspondientes seguros que los protejan, así mismo los impuestos prediales se encuentran al día. Estos bienes no son susceptibles de depreciación.

NOTA 7 - PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, las propiedades de inversión tienen el siguiente saldo:

	30 de junio de 2023	31 de diciembre de 2022
Oficinas	10,897,434	26,645,242
Locales	7,339,155	7,211,836
Total propiedades	18,236,589	33,857,078
Total propiedades de inversión	18,236,589	33,857,078

A continuación, el detalle de las propiedades de inversión:

	30 de junio de 2023	31 de diciembre de 2022
Saldo al inicio del año	33,857,078	32,608,263
Pérdida por ajustes al valor razonable – Avalúo	(1,190,597)	(1,035,980)
Utilidad por ajustes al valor razonable UVR	2,259,401	3,900,904
Ventas / retiros / traslados a Derechos Fiduciarios	(16,689,293)	(1,616,109)
Saldo al final del año	18,236,589	33,857,078

Las propiedades de inversión son propiedades que se tienen para obtener rentas, apreciación del capital o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministro de bienes y servicios, o bien para fines administrativos; o su venta en el curso ordinario de las operaciones.

Una inversión inmobiliaria se dará de baja en cuentas (eliminada del balance) cuando se enajene o cuando la inversión inmobiliaria quede permanentemente retirada de uso y no se esperen beneficios económicos futuros de su enajenación o disposición por otra vía.

Se realizan transferencias a, o desde, las propiedades de inversión, solamente cuando exista un cambio en su uso. Para el caso de una transferencia desde una propiedad de inversión hacia activos fijos, el costo tomado en cuenta para su contabilización posterior es el valor razonable a la fecha del cambio de uso. Si un activo fijo se convierte en una propiedad de inversión, se debe contabilizar por su valor razonable. La fecha del último avalúo realizado es del 29 de junio de 2023.

NOTA 8 - CUENTAS POR COBRAR

A continuación, el detalle de las cuentas por cobrar:

	30 de junio de 2023	31 de diciembre de 2022
Arrendamientos (1)	6,633	-
Otras cuentas por cobrar (2)	3,488	16,781
	10,121	16,781

FONDO DE CAPITAL PRIVADO CREDICORP CAPITAL REAL ESTATE 2011 – COMPARTIMENTO (93253)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
AL 30 DE JUNIO DE 2023 (NO AUDITADOS), 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (AUDITADOS) Y POR LOS PERIODOS
DE SEIS Y TRES MESES FINALIZADOS AL 30 DE JUNIO DE 2023 Y 2022 (NO AUDITADOS)
 (Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto valor de la unidad y donde se indique lo contrario)

(1) A continuación, el detalle de los arrendamientos por cobrar:

	30 de junio de 2023	31 de diciembre de 2022
Pash S.A.S	3,771	-
Teledatos Zona franca sas	2,392	-
Industrias Spring S.A.S.	470	-
	6,633	-

(2) A continuación, el detalle de otras cuentas por cobrar:

	30 de junio de 2023	31 de diciembre de 2022
CXC Retención IVA	2,340	5,073
Credicorp Capital Colombia S.A (a)	1,148	11,708
	3,488	16,781

(a) Corresponde a cobro de comisiones pagadas y gastos bancarios pagados por la sociedad administradora.

Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 para el análisis de deterioro de las cuentas por cobrar se realizó un modelo individual. Para el reconocimiento del deterioro, bajo el modelo de pérdida esperada, la administración del Fondo evaluó la evidencia objetiva de deterioro en su balance, y consideró registrar un deterioro por en razón al análisis de las siguientes variables:

- Dificultades financieras significativas del obligado
- Infracciones de las cláusulas contractuales, tales como incumplimiento o moras en el pago de la cartera.
- Datos observables como cambios adversos en el estado de pago de la cartera.

Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 no se presentó deterioro

NOTA 9 - OTROS ACTIVO

Corresponden a los siguientes pagos anticipados

	30 de junio de 2023	31 de diciembre de 2022
Pago anticipado Impuesto Predial	127,074	-
Otros pagos anticipados	7,294	-
	134,368	-

NOTA 10 - COMISIONES Y HONORARIOS

A continuación, el detalle de los pasivos por comisiones y honorarios:

	30 de junio de 2023	31 de diciembre de 2022
Comisiones (1)	90,192	56,300
Honorarios (2)	3,580	3,580
	93,772	59,880

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO CREDICORP CAPITAL REAL ESTATE 2011 – COMPARTIMENTO (93253)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
AL 30 DE JUNIO DE 2023 (NO AUDITADOS), 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (AUDITADOS) Y POR LOS PERIODOS
DE SEIS Y TRES MESES FINALIZADOS AL 30 DE JUNIO DE 2023 Y 2022 (NO AUDITADOS)
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto valor de la unidad y donde se indique lo contrario)**

- (1) Corresponde a la comisión de administración pendiente de pago a la Sociedad Administradora del Fondo.
(2) Corresponde a los honorarios de revisoría fiscal pendientes de pago.

NOTA 11 - CUENTAS POR PAGAR

A continuación, el detalle de las cuentas por pagar:

	30 de junio de 2023	31 de diciembre de 2022
Impuestos (1)	28,485	62,335
Acreedores varios (2)	19,803	43,758
Diversas (3)	233	233
Gravamen al movimiento financiero	968	-
	49,489	106,326

- (1) Corresponde a retención en la fuente a título de impuesto de renta.
(2) Incluye Deceval \$905 y \$18,898 a Gestor inmobiliario para junio 2023, Deceval \$904 y \$42,854 a Gestor Inmobiliario para diciembre de 2022.
(3) Comisiones de Administración del Fondo por pagar para junio 2023 y diciembre 2022

NOTA 12 - ACTIVOS NETOS DE LOS INVERSIONISTAS

Representa el valor de los derechos de los Inversionistas del Fondo correspondientes al aporte realizado, más o menos los rendimientos o pérdidas generadas por el Fondo. Están representados en unidades, cada una de un valor igual, que son de propiedad de los Inversionistas de acuerdo con su participación.

El valor neto del Fondo se expresa en pesos colombianos y en unidades al valor de la unidad que rige para las operaciones del día. El valor de la unidad resulta de dividir el valor de precierre del Fondo entre el número de unidades al inicio del día.

Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 los derechos y suscripciones, correspondientes al valor neto del Fondo por \$53,294,241 y \$56,108,088 respectivamente, se encontraban representados en 2,792,414.07 y 2,842,405.80 unidades, a valor de \$19,085.364 y \$19,739.65 pesos por unidad, respectivamente. El número de inversionistas a esas mismas fechas son 39 respectivamente.

A continuación, el rendimiento generado en el Fondo al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022:

	30 de junio de 2023	31 de diciembre de 2022
Rendimientos abonados de los Inversionistas	(1,815,436)	4,542,051
	(1,815,436)	4,542,051

NOTA 13 - RESULTADO NETO EN VALORACIÓN DE DERECHOS FIDUCIARIOS

A continuación, se presenta el saldo de valoración de inversiones derivadas:

	30 de junio de 2023	30 de junio de 2022	Segundo Trimestre 2023	Segundo Trimestre 2022
Utilidad en valoración	1,476,071	281,649	691,819	163,144
Pérdida en valoración	(4,582,836)	(15,736)	(4,554,632)	-
Total utilidad (pérdida)	(3,106,765)	265,913	(3,862,813)	163,144

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO CREDICORP CAPITAL REAL ESTATE 2011 – COMPARTIMENTO (93253)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
AL 30 DE JUNIO DE 2023 (NO AUDITADOS), 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (AUDITADOS) Y POR LOS PERIODOS
DE SEIS Y TRES MESES FINALIZADOS AL 30 DE JUNIO DE 2023 Y 2022 (NO AUDITADOS)
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto valor de la unidad y donde se indique lo contrario)**

NOTA 14 - RESULTADO NETO EN VALORACIÓN DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN

A continuación, se presenta el saldo de valoración de inversiones derivadas:

	30 de junio de 2023	30 de junio de 2022	Segundo Trimestre 2023	Segundo Trimestre 2022
Utilidad en valoración - UVR	2,259,401	2,312,412	793,914	1,164,611
Pérdida en valoración UVR	(1,190,597)	(600,613)	(1,190,597)	(600,613)
Total utilidad (pérdida)	1,068,804	1,711,799	(396,683)	563,998

NOTA 15 - RENDIMIENTOS FINANCIEROS

A continuación, el detalle de los rendimientos financieros:

	30 de junio de 2023	30 de junio de 2022	Segundo Trimestre 2023	Segundo Trimestre 2022
Rendimientos financieros	258,111	54,070	113,605	46,336
	258,111	54,070	113,605	46,336

NOTA 16 - INGRESO POR USO DE BIENES INMUEBLES

Algunas propiedades de inversión constituyen los arrendamientos operativos que el Fondo ha suscrito como arrendador.

	30 de junio de 2023	30 de junio de 2022	Segundo Trimestre 2023	Segundo Trimestre 2022
Edif. Business Center 93 Carrera 16 No. 93A - 36 Ofic. 601 a 604 Bogotá	169,002	148,217	84,516	71,910
Edif. Centro Empresarial Corporativo Diag 97 17-60 of 801-802 y parqueaderos Bogotá	253,749	158,183	126,861	78,843
Edif. Bussines 93 Av. Carrera 15 No. 93A - 84 Ofic. 805 y 806 Bogotá	109,724	155,801	36,575	77,901
Centro Comercial Chipichape Av. 6A Norte 37AN 97 Local 9- 103 Cali	115,160	74,035	72,435	37,018
Centro Comercial Centenario Av. 4 N 7 N 46 Loc 108 y 109 Cali	46,695	-	28,006	-
Centro Comercial Centenario Av. 4 N 7 N 46 Loc 105 Cali	32,736	34,272	32,736	34,272
Centro Comercial Centenario Av. 4 N 7 N 46 Loc 104 Cali	38,880	36,466	19,440	18,233
Centro Comercial Centenario Av. 4 N 7 N 46 Loc 106 Cali	38,420	35,700	23,052	21,420

FONDO DE CAPITAL PRIVADO CREDICORP CAPITAL REAL ESTATE 2011 – COMPARTIMENTO (93253)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
AL 30 DE JUNIO DE 2023 (NO AUDITADOS), 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (AUDITADOS) Y POR LOS PERIODOS
DE SEIS Y TRES MESES FINALIZADOS AL 30 DE JUNIO DE 2023 Y 2022 (NO AUDITADOS)
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto valor de la unidad y donde se indique lo contrario)

Edif. Business Center Zona Franca Cra 106 No 15 A – 25 int. 141 Ofic. 201 a 204 Bogotá	-	540,458	-	270,229
Edif. Santa Mónica Central Calle 22N 6AN-24 of 1A piso 4 Cali	-	33,984	(14,637)	16,848
Edif. Santa Mónica Central Calle 22N 6AN-24 of 1A piso 3 Cali	-	26,656	-	-
Centro Comercial Centenario Av. 4 N 7 N 46 Loc 107 Cali	-	26,815	(4,809)	13,407
	804,366	1,270,587	404,175	640,081

NOTA 17 - SERVICIOS DE ADMINISTRACIÓN E INTERMEDIACIÓN

A continuación, se presenta el gasto por servicios de administración e intermediación:

	30 de junio de 2023	30 de junio de 2022	Segundo Trimestre 2023	2022
Custodia de valores o títulos	(6,216)	(5,096)	(3,154)	(2,684)
	(6,216)	(5,096)	(3,154)	(2,684)

NOTA 18 - GASTO POR COMISIONES

A continuación, el detalle de los gastos por comisiones:

	30 de junio de 2023	30 de junio de 2022	Segundo Trimestre 2023	2022
Administración Fondo de inversión colectiva	(281,196)	(271,557)	(140,481)	(139,155)
Gestor inmobiliario	(281,196)	(271,558)	(140,480)	(139,155)
Negocios fiduciarios	(17,400)	(150,000)	(8,700)	(142,500)
	(579,792)	(693,115)	(289,661)	(420,810)

NOTA 19 - HONORARIOS

A continuación, se detallan los gastos por honorarios:

	30 de junio de 2023	30 de junio de 2022	Tercer Trimestre 2023	2022
Revisoría fiscal	(35,464)	(41,409)	(20,784)	(19,400)
Asesorías jurídicas	(28,136)	(34,595)	(14,304)	(13,558)
Asesorías avalúos	(1,950)	(10,320)	(1,950)	(10,320)
	(65,550)	(86,324)	(37,038)	(43,278)

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO CREDICORP CAPITAL REAL ESTATE 2011 – COMPARTIMENTO (93253)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
AL 30 DE JUNIO DE 2023 (NO AUDITADOS), 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (AUDITADOS) Y POR LOS PERIODOS
DE SEIS Y TRES MESES FINALIZADOS AL 30 DE JUNIO DE 2023 Y 2022 (NO AUDITADOS)
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto valor de la unidad y donde se indique lo contrario)**

NOTA 20 – IMPUESTOS

A continuación, se detallan los gastos por impuestos:

	30 de junio de 2023	30 de junio de 2022	Segundo Trimestre	
			2023	2022
Gravamen al movimiento financiero	(4,920)	(7,950)	(2,797)	(3,211)
Impuesto predial	(40,207)	(54,059)	(40,207)	(54,059)
	<u>(45,127)</u>	<u>(62,009)</u>	<u>(43,004)</u>	<u>(57,270)</u>

NOTA 21 - CONTINGENCIAS

Al cierre del 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, el Fondo no tiene procesos, reclamaciones o algún otro evento que deba ser revelado en las notas a los estados financieros y que origine un registro de contingencias.

NOTA 22 - MANEJO DEL CAPITAL ADECUADO

La Sociedad Administradora del Fondo gestiona el capital de acuerdo con lo expuesto en la Nota 1 Entidad reportante.

NOTA 23 - HECHOS POSTERIORES

Al cierre a 30 de junio de 2023 y hasta el 14 de agosto de 2023, fecha de la emisión de los estados financieros no existen hechos ocurridos después de los períodos que se informan, que impliquen ajustes y que puedan afectar la toma de decisiones económicas de los suscriptores.