



Terminales
Logísticas de
Colombia
B O G O T Á

INFORME DE RENDICIÓN DE CUENTAS – PARTE TÉCNICA
FONDO DE CAPITAL PRIVADO
TERMINALES LOGÍSTICOS DE COLOMBIA BOGOTÁ
SEGUNDO SEMESTRE 2022



INFORME DE RENDICIÓN DE CUENTAS
FONDO DE CAPITAL PRIVADO TERMINALES LOGÍSTICOS DE COLOMBIA BOGOTÁ
SEGUNDO SEMESTRE DE 2022



1. OBJETIVOS

El objetivo del Fondo de Capital Privado Terminales Logísticos de Colombia Bogotá es proporcionar a sus suscriptores un instrumento de inversión a largo plazo cuya política se centra en el desarrollo integral de un complejo logístico en las cercanías de la ciudad de Bogotá, generando una renta a largo plazo por medio del arrendamiento de bodegas de altas especificaciones.

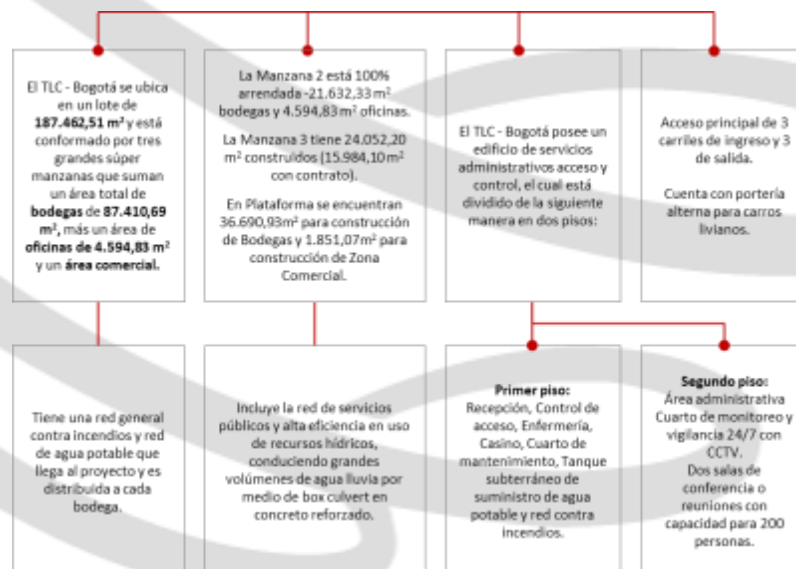


Ilustración 1. Características del Terminal Logístico.

El diseño del complejo comprende 3 manzanas proyectadas, de las cuales finalizando el año 2022 se tiene la Manzana 2 100% arrendada y construida, y la Manzana 3 parcialmente construida y arrendada en un 100%; por su lado, la Manzana 1 y la Zona Comercial, así como un área remanente de la Manzana 3, se encuentran en plataforma—es decir, con el 18% de la construcción avanzada.



ÁREAS DEL TERMINAL - BODEGAS					
Denominación	Área de Almacenaje	Área Bajo Mezanine	Área de Mezanine	TOTAL	Estado
Manzana 2 - Bodegas	16,295.50	2,457.33	2,879.50	21,632.33	100% Arrendado
Manzana 3 - Contratos	20,345.80	1,262.25	2,444.05	24,052.10	100% Arrendado
Manzana 3 - Por Construir	7,069.05	361.08	636.48	8,066.61	En plataforma (18% de construcción)
Manzana 1 - Bodegas	27,241.20	2,754.00	4,222.80	34,218.00	En plataforma (18% de construcción)
TOTAL BODEGAS	70,951.55	6,834.66	10,182.83	87,969.04	

ÁREAS DEL TERMINAL - OFIBODEGAS					
Denominación	Piso 1	Piso 2	Piso 3	TOTAL	Estado
Manzana 2 - Oficinas	1,627.54	1,312.81	1,654.48	4,594.83	100% Arrendado
TOTAL OFIBODEGAS	1,627.54	1,312.81	1,654.48	4,594.83	

ÁREAS DEL TERMINAL - ZONA COMERCIAL					
Denominación	Área Arrendable	Área de Servicios		TOTAL	Estado
Área Comercial - Piso 1	1,712.40	138.67		1,851.07	Sin construcción
Área Comercial - Piso 2	1,169.12	205.10		1,374.22	Sin construcción
TOTAL ÁREA COMERCIAL	2,881.52	343.77		3,225.29	

Ilustración 2. Características del Terminal Logístico.

En la actualidad, el Terminal cuenta con las siguientes construcciones completamente terminadas:

- **Manzana 2:** Comprende 13 bodegas con un área total de 21.632,33m² y 4 ofibodegas del complejo con un área de 4.594,83m² (área total arrendable de la Manzana 2: 26.227,16m²). Durante el año 2022 estas áreas se encontraron 100% arrendadas durante todos los meses.
- **Manzana 3 Fase I:** Comprende 16 bodegas con un área total de 24.052,10m², las cuales finalizando el año 2022 se encuentran 100% arrendadas. Su ocupación se dio inicialmente en un área de 15.984,10m², y en noviembre se finaliza la comercialización del área rentable del Terminal, ocupando así el 100% de las áreas disponibles.

Es decir, el Terminal inicia el año con un área de 26.227,16m² disponible y arrendada, y culmina el año con un área de 50.279,26m² disponible y arrendada en un 100%.

Aumenta el área disponible en un 91,71%.

- **Plataformas:** Plataformas y bases de piso para la Manzana 1 y remanente de la Manzana 3, en un espesor de 1,1m (en un total de 37.425,33m²).
- Cuarto de basuras y manejo de residuos sólidos para la atención completa del Terminal.
- Vías (100% de las vías pavimentadas y disponibles, de 11m de ancho).
- Parqueaderos para motos, bicicletas, vehículos en zonas comunes y para tracto camiones.
- Portería principal, la cual cuenta con 3 carriles de ingreso y 3 de salida, así como 2 carriles para carros livianos o visitantes.
- Portería complementaria o secundaria.
- Sistema de Seguridad Electrónica.
- Redes urbanas de aguas lluvias.
- Redes urbanas de alcantarillado.
- Conexión de servicios públicos para la manzana 2, así como previsión de agua potable para las manzanas sin construcción completa.

Con relación a los objetivos determinados para el Terminal el 2022, se encuentran los siguientes:

1. Continuidad en Gestión Comercial relacionada con la Venta del Terminal, y a su vez con el arrendamiento de todas las áreas disponibles.
2. Seguimiento a los contratos actuales con los que cuenta el Terminal.
3. Administración y Gerencia del Terminal para asegurar la operación normal de sus clientes así como el funcionamiento correcto de todos los elementos que lo componen.
4. Normalización de la situación financiera del Terminal teniendo en cuenta los pasivos con los que cuenta actualmente.
5. Estructuración de contratos con nuevos clientes para la Manzana 3.
6. Desarrollo de obra de la Manzana 3.

2. ESTADO DEL TERMINAL Y ASPECTOS RELEVANTES

Para el periodo 2022, el Terminal cuenta con un total de 50.279,26m² disponibles para arrendamiento, de los cuales el 100% se encuentran arrendados, es decir, la totalidad de la Manzana 2 y de la nueva área de la Manzana 3.

Las últimas áreas disponibles (Fase I de la Manzana 3) fueron arrendadas con contratos cerrados durante el año 2021 con 3 clientes por un total de 15.984,10m², dejando un área libre de 8.068,00m² que fueron arrendados finalizando el año 2022.

2.1. Unidades del Terminal

Las unidades que el Terminal tiene construidas cuentan con las siguientes características:

	Tipo de Unidad	Bodegas	Ofibodegas	TOTAL
Manzana 2	Cantidad de Unidades	13.00	4.00	17.00
	Área Construida (m ²)	21,632.33	4,594.83	26,227.16
	Área Arrendada (m ²)	21,632.33	4,594.83	26,227.16
	Área Libre (m ²)	-	-	-
Manzana 3	Cantidad de Unidades	16.00	-	16.00
	Área Construida (m ²)	24,052.10	-	24,052.10
	Área Arrendada (m ²)	24,052.10	-	24,052.10
	Área Libre (m ²)	-	-	-
TERMINAL	Cantidad de Unidades	29.00	4.00	33.00
	Área Construida (m ²)	45,684.43	4,594.83	50,279.26
	Área Arrendada (m ²)	45,684.43	4,594.83	50,279.26
	Área Libre (m ²)	-	-	-

Tabla 1. Información de las Unidades Existentes en el FCP Terminales Logísticos de Colombia Bogotá.

La información anteriormente reportada corresponde al área de los contratos.

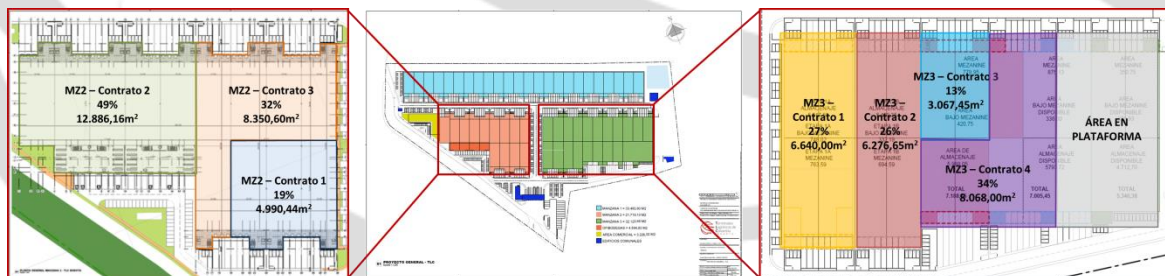


Tabla 2. Distribución de las unidades construidas y disponibles en el Terminal.

2.2. Contratos de Arrendamiento:

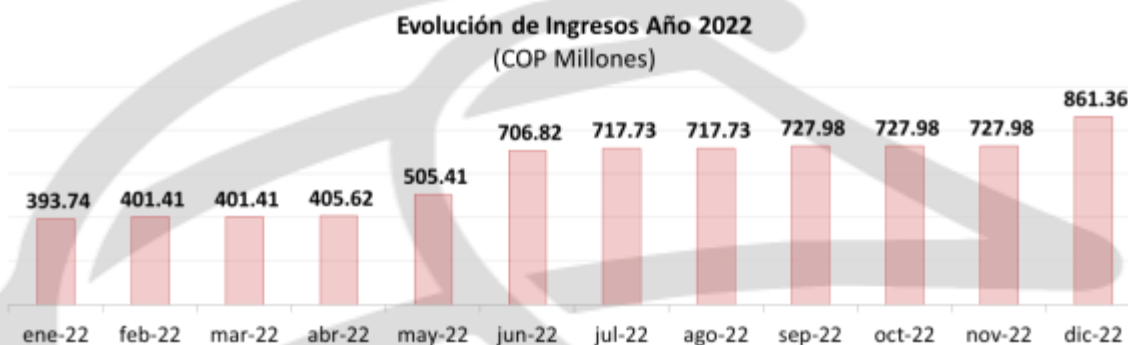
Actualmente el Terminal cuenta con 7 contratos de arrendamientos en los cuales se encuentra distribuida el área relacionada anteriormente.

		Información General				Área
		Contrato	Fecha Inicio	Fecha Terminación	Bodega	Área Contrato
Manzana 2		CONTRATO 1	01/04/2018	01/04/2023	B11	1,663.48
		CONTRATO 1	01/04/2018	01/04/2023	B12	1,663.48
		CONTRATO 1	01/04/2018	01/04/2023	B13	1,663.48
		TOTAL CONTRATO 1				4,990.44
		CONTRATO 2	01/02/2019	31/01/2024	B06	1,671.90
		CONTRATO 2	01/02/2019	31/01/2024	B07	1,671.90
		CONTRATO 2	01/02/2019	31/01/2024	B08	1,671.90
		CONTRATO 2	01/04/2019	31/03/2024	B10	1,671.90
		CONTRATO 2	01/04/2019	31/03/2024	B09	1,663.00
		TOTAL CONTRATO 2				8,350.60
		CONTRATO 3	01/05/2018	30/04/2023	B01	1,658.26
		CONTRATO 3	01/05/2018	30/04/2023	B02	1,658.26
		CONTRATO 3	01/05/2018	30/04/2023	B03	1,658.26
		CONTRATO 3	01/05/2018	30/04/2023	B04	1,658.26
		CONTRATO 3	01/05/2018	30/04/2023	B05	1,658.26
	CONTRATO 3	01/05/2018	30/04/2023	O01	1,149.82	
	CONTRATO 3	01/05/2018	30/04/2023	O02	1,147.60	
	CONTRATO 3	01/05/2018	30/04/2023	O03	1,147.59	
	CONTRATO 3	01/05/2018	30/04/2023	O04	1,149.82	
	TOTAL CONTRATO 3				12,886.12	
					26,227.16	
		Información General				Área
		Contrato	Fecha Inicio	Fecha Terminación	Bodega	Área Contrato
Manzana 3		CONTRATO 4	01/06/2022	01/06/2032	B01	1,451.20
		CONTRATO 4	01/06/2022	01/06/2032	B02	1,641.48
		CONTRATO 4	01/06/2022	01/06/2032	B12	1,714.75
		CONTRATO 4	01/06/2022	01/06/2032	B13	1,832.58
		TOTAL CONTRATO 4				6,640.00
		CONTRATO 5	05/05/2022	05/05/2027	B03	1,429.33
		CONTRATO 5	05/05/2022	05/05/2027	B04	1,535.45
		CONTRATO 5	05/05/2022	05/05/2027	B14	1,597.03
		CONTRATO 5	05/05/2022	05/05/2027	B15	1,714.85
		TOTAL CONTRATO 5				6,276.65
		CONTRATO 6	07/06/2022	07/06/2029	B05	1,533.73
		CONTRATO 6	07/06/2022	07/06/2029	B06	1,533.73
		TOTAL CONTRATO 6				3,067.45
		CONTRATO 7	04/11/2022		B07	1,443.63
		CONTRATO 7	04/11/2022		B08	1,443.63
	CONTRATO 7	04/11/2022		B16	1,341.08	
	CONTRATO 7	04/11/2022		B17	1,341.08	
	CONTRATO 7	04/11/2022		B18	1,249.28	
	CONTRATO 7	04/11/2022		B19	1,249.28	
	TOTAL CONTRATO 7				8,068.00	
	TOTAL MANZANA 3 CONTRATOS ACTUALES				24,052.10	
		TOTAL TERMINAL				50,279.26

Tabla 3. Información de distribución del Área en el Terminal.

2.3. Ingresos Generados Durante 2022

Es importante mencionar la evolución de los arriendos durante el año 2022, la cual tuvo en cuenta el aumento de cada uno de los contratos según lo acordado con cada arrendatario:



	Ene-22	Feb-22	Mar-22	Abr-22	May-22	Jun-22	Jul-22	Ago-22	Sep-22	Oct-22	Nov-22	Dic-22	TOTAL 2022	%
Contrato 2	\$ 182,301,737	\$ 182,301,737	\$ 182,301,737	\$ 182,301,737	\$ 182,301,737	\$ 182,301,737	\$ 182,301,737	\$ 182,301,737	\$ 192,547,095	\$ 192,547,095	\$ 192,547,095	\$ 192,547,095	\$ 2,228,602,276	31%
Contrato 3	\$ 136,515,884	\$ 144,188,077	\$ 144,188,077	\$ 144,188,077	\$ 144,188,077	\$ 144,188,077	\$ 144,188,077	\$ 144,188,077	\$ 144,188,077	\$ 144,188,077	\$ 144,188,077	\$ 144,188,077	\$ 1,722,584,731	24%
Contrato 1	\$ 74,922,461	\$ 74,922,461	\$ 74,922,461	\$ 79,133,103	\$ 82,298,427	\$ 80,715,765	\$ 80,715,765	\$ 80,715,765	\$ 80,715,765	\$ 80,715,765	\$ 80,715,765	\$ 80,715,765	\$ 951,209,268	13%
Contrato 4	\$-	\$-	\$-	\$-	\$ 96,624,977	\$ 110,939,789	\$ 110,939,789	\$ 110,939,789	\$ 110,939,789	\$ 110,939,789	\$ 110,939,789	\$ 110,939,788	\$ 873,203,499	12%
Contrato 5	\$-	\$-	\$-	\$-	\$-	\$ 144,991,040	\$ 144,991,040	\$ 144,991,040	\$ 144,991,040	\$ 144,991,040	\$ 144,991,040	\$ 144,991,040	\$ 1,014,937,280	14%
Contrato 6	\$-	\$-	\$-	\$-	\$-	\$ 43,680,488	\$ 54,600,610	\$ 54,600,610	\$ 54,600,610	\$ 54,600,610	\$ 54,600,610	\$ 54,600,610	\$ 371,284,148	5%
Contrato 7	\$-	\$-	\$-	\$-	\$-	\$-	\$-	\$-	\$-	\$-	\$-	\$-	\$ 133,382,258	2%
TOTAL	\$ 393,740,082	\$ 401,412,275	\$ 401,412,275	\$ 405,622,917	\$ 505,413,218	\$ 706,816,896	\$ 717,737,018	\$ 717,737,018	\$ 727,982,376	\$ 727,982,376	\$ 727,982,376	\$ 861,364,633	\$ 7,295,203,460	100%

Durante el año 2022 se generaron un total de \$7.295,20millones de ingresos, representando así un aumento del 55,64% de los ingresos respecto a lo reportado durante el año 2021 (\$4.687,30millones).

Este aumento proviene del (i) aumento en el ingreso por las áreas nuevas construidas, así como (ii) la actualización de los valores de los contratos de acuerdo con las condiciones pactadas.

2.4. Endeudamiento con Entidades Financieras

Actualmente se encuentra en los balances del Terminal un pasivo financiero con el Banco Davivienda. Este crédito se obtuvo durante el año 2020 (octubre) con las siguientes características:

- Leaseback sobre bodegas arrendadas de la Manzana 2 y que garanticen el 130% del valor de la operación (avalúo de Davivienda: \$2.500.000/m² de Bodega; 3.000.000/m² de Oficinas).
- Contratos firmados de las bodegas a financiar (Manzana 3).
- Garantía del 130% sobre el valor del canon mensual. Flujos de los contratos nuevos y, de requerirse, una porción de Manzana 2.

- Se requiere, y está en trámite, el Reglamento de Propiedad Horizontal del Terminal para dar cumplimiento de las condiciones de la operación.
- Incluye el valor de la operación la cancelación de la deuda con Iceín S.A.S.

Valor Aprobado (incluye ampliaciones):	\$27.106.024.421
Tasa:	IBR+5,5% E.A.
Plazo:	60 meses
Periodo de Gracia a Capital	12 meses
Periodo de Anticipos:	12 meses (periodo de construcción)

Al corte de junio de 2022, el crédito se encuentra en etapa de anticipos y se ha solicitado el desembolso de \$27.105.305.987, de los cuales \$1.526.305.987 fueron destinados para pago al proveedor Iceín (intercambio de pasivos), mientras que \$25.579.000.000 fueron destinados a pago de proveedores para la obra de la Manzana 3.

Se solicitaron 2 ampliaciones del desembolso inicialmente planeado buscando solventar los recursos requeridos por la obra que presentó un costo final superior al inicialmente esperado según lo explicado en el siguiente numeral. La segunda ampliación fue aceptada en abril de 2022.

Tomando en cuenta todos los pasivos registrados del Terminal, el endeudamiento cierra el año 2022 con un índice del 18,46% del total del Activo.

Al corte de diciembre de 2022, se han causado los siguientes intereses: revisemos redacción

- Intereses ICEÍN: \$277.083.230
- Intereses Obra (Llevados al Costo): \$1.361.114.656
- Intereses Operación (Llevados al Gasto): \$2.459.424.569

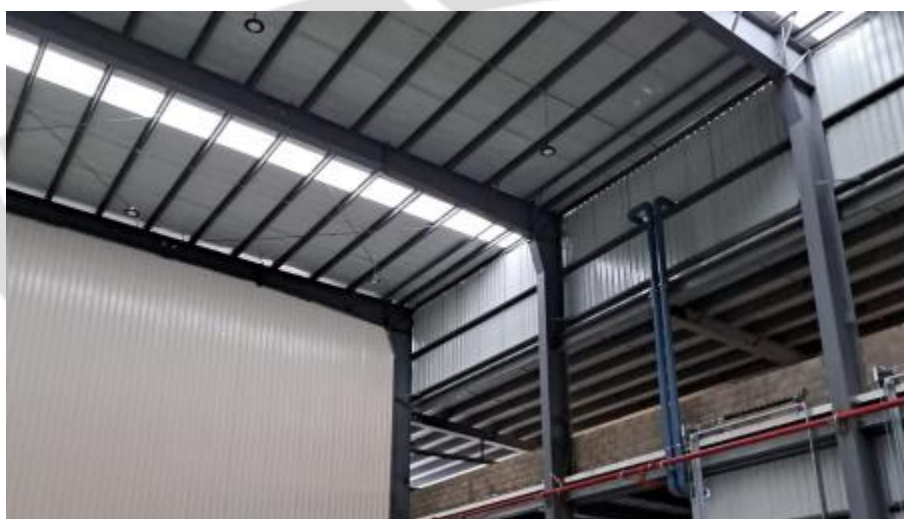
Para un total de \$4.097.622.455, los cuales se presentan registrados en los balances.

2.5. Obra de la Manzana 3

Como se ha mencionado a lo largo del informe, durante el año 2022 se hizo la entrega de las bodegas para el funcionamiento y a partir de diciembre se tiene facturación del 100% del área de la Manzana 3.







2.6. Gestión Comercial del Terminal

Arrendamiento

Durante el año 2022 los esfuerzos del Gestor Profesional se centraron en el arrendamiento de las áreas libres del Terminal, en específico los 8.068,10m² que se tenían libres.

De acuerdo con lo informado sobre el mes de noviembre, hoy la ocupación de las bodegas del terminal está al **100%** ocupada, y sigue existiendo en el mercado una alta demanda por metros cuadrados terminados para arrendar.

Estamos trabajando desde el mes de noviembre en recomponer los valores de los arriendos de los contratos que se vencen en el 2023, caso CONTRATO 2 de 12.886,12m² el cual tiene vencimiento finalizando abril, y CONTRATO 1 con 4,990.44m² con vencimiento en abril.

Con lo que estamos esperando de esta labor es que subamos los valores promedios arrendados de forma que se encuentran cercanos al valor de arriendo actual del mercado.

Venta

Durante el año 2022 el Gestor Profesional reporta acercamiento con 14 interesados, adelantando con algunos visitas y acceso al cuarto de datos con la información más relevante del proyecto.

Al respecto, se reporta lo informado al Comité de Vigilancia respecto de la gestión comercial para los meses de diciembre 2022 y enero 2023:

El movimiento en el mercado para venta no tuvo mayor variación durante los meses de diciembre y enero, manteniendo los fondos inmobiliarios su posición de por lo menos el primer trimestre del año mantenerse quietos, esperando que la inflación y las tasas de interés cedan, así como revisar lo que está pasando con las reformas que está presentando el gobierno -sobre todo en el tema pensional- ya que los fondos de pensiones son grandes inversores en este tipo de entidades.

Al respecto de la perspectiva de la economía nacional, los indicadores que presenta el Banco de la República a expertos del sector, muestran una disminución en la inflación progresiva esperada para los años 2023 y 2024.

RESULTADOS DE LA ENCUESTA MENSUAL DE EXPECTATIVAS ECONÓMICAS						
Fecha de realización: del 6 de enero al 12 de enero de 2023						
Medidas estadísticas	Variación del IPC					
	% mensual en ene./2023	% Anual en dic/2022	% Anual en ene./2024	% Anual en dic/2024	% Anual en ene./2023	% Anual en ene./2028
TODAS LAS ENTIDADES PARTICIPANTES						
De tendencia:						
Media	1.81%	8.83%	7.86%	5.05%	4.59%	3.42%
Mediana	1.63%	8.95%	7.72%	5.02%	4.50%	3.35%
Moda	2.10%	10.00%		4.00%		3.00%
De dispersión						
Desviación estándar	0.38%	1.12%	1.17%	1.13%	1.04%	0.52%
Coefficiente de variación	23.48%	12.89%	14.84%	22.31%	22.71%	15.15%
Mínimo	0.80%	6.00%	5.62%	3.90%	3.00%	3.00%
Máximo	2.20%	10.69%	10.54%	7.20%	6.85%	5.24%
Número de participantes	38	37	34	36	31	28

Igualmente, para las tasas de intervención, presenta una tendencia de expectativa de forma constante hacia la baja, lo que traería un mayor dinamismo en la actividad comercial de venta del TLC al estar compitiendo con tasas cada vez menores y volver a ser un producto de gran interés para fondos que busquen rentas con bajo riesgo -en particular hablando de las manzanas 2 y 3.

RESULTADOS DE LA ENCUESTA MENSUAL DE EXPECTATIVAS ECONOMICAS								
Fecha de realización: del 6 de enero al 12 de enero de 2023								
Medidas estadísticas	Expectativas Tasa de Intervención							
	31-mar-23	30-jun-23	30-sep-23	31-dic-23	31-mar-24	30-jun-24	30-sep-24	31-dic-24
TODAS LAS ENTIDADES PARTICIPANTES								
De tendencia:	01-mar-23	01-jun-23	01-sep-23	01-dic-23	01-mar-24	01-jun-24	01-sep-24	01-dic-24
Media	13.08%	12.79%	11.65%	10.08%	8.86%	7.71%	6.77%	6.13%
Mediana	13.00%	13.00%	11.50%	10.00%	9.00%	8.00%	7.00%	6.00%
Moda	13.00%	13.00%		10.00%	9.00%	8.00%	7.00%	6.00%
De dispersión								
Desviación estándar	0.37%	0.61%	0.89%	1.14%	1.31%	1.46%	1.36%	1.26%
Coefficiente de variación	2.82%	4.80%	7.62%	11.32%	14.79%	18.99%	20.18%	20.55%
Mínimo	12.50%	12.00%	10.00%	7.50%	6.00%	4.50%	4.00%	4.00%
Máximo	14.00%	14.00%	13.50%	12.50%	11.50%	10.50%	9.50%	9.00%
Número de participantes	36	36	35	36	33	33	33	34

Lo anterior, tiene coherencia con la perspectiva de los posibles oferentes de esperar para reiniciar las actividades de evaluación de nuevas oportunidades de compra en el mercado.

Ahora bien, se siguen buscando alternativas también con clientes internacionales que permitan la revisión de la venta del activo en un mercado más amplio. Estos fondos igualmente se encuentran en espera de mayor estabilidad económica a nivel mundial, en particular por la elevada inflación y el aumento de tasas de interés, que siguen la misma tendencia respecto de la expectativa nacional (disminución a partir del segundo semestre del año).

2.7. Administración Y Gerencia del Terminal

- **Primer Corte**

En el primer corte se presentan las actividades realizadas por la administración de enero a abril que permiten mantener las instalaciones del Terminal en condiciones adecuadas para los arrendatarios y la operación total que ahí se lleva a cabo.

- 1. Finalización Sistema SG-SST:** Continuación de elaboración de las actividades de Diseño e Implementación del Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo (SG-SST) bajo los requisitos del Decreto 1072 de 2015 con particularidad en los estándares mínimos según Resolución 0312 de 2019 con riesgos IV y V.
- 2. COVID-19:** Se reporta el seguimiento de los protocolos establecidos al Control de Ingreso y Durante la Jornada.
- 3. Mantenimiento Cubiertas:** Se reporta mantenimiento de la cubierta de la Manzana 3 incluyendo inspecciones periódicas, revisión de estado de tornillería y apretado o cambio según el caso, revisión de sello lateral de teja traslúcida y metálica y limpieza e instalación de traslapios transversales de teja traslúcida. Esto se realiza en cubierta metálica y cubierta dura.



Mantenimiento Cubierta Metálica



Mantenimiento Cubierta Dura

- 4. Mantenimiento de Fachadas y Vías:** Se realiza corrección en elementos de fachadas y vías para mantener en estado adecuado la infraestructura del Terminal.



- 5. Mantenimiento Zonas Verdes y Jardinería:** Se realiza acondicionamiento de las zonas jardineadas, limpiezas y tratamiento de plantas y laboreo del suelo; además de esto, se realiza gestión de residuo y compostaje, así como uso adecuado de herramientas (sopladora/aspiradora, barredoras mecánicas y equipos de aspiración).



- 6. Mantenimiento de Bombas de la Red Contra Incendio:** Se realiza mantenimiento a los equipos contra incendio que atienden el Terminal.



- 7. Mantenimiento Zonas Comunes:** Actividades de administración de mantenimiento en las zonas comunes del Terminal.



- **Segundo Corte**

En el segundo corte se presentan las actividades realizadas por la administración de mayo a junio que permiten mantener las instalaciones del Terminal en condiciones adecuadas para los arrendatarios y la operación total que ahí se lleva a cabo.

1. **Finalización Sistema SG-SST:** Continuación de elaboración de las actividades de Diseño e Implementación del Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo (SG-SST) bajo los requisitos del Decreto 1072 de 2015 con particularidad en los estándares mínimos según Resolución 0312 de 2019 con riesgos IV y V.
2. **Mantenimiento Cubiertas:** Se reporta mantenimiento de la cubierta de la Manzana 2 , a saber:
 - Inspecciones periódicas y diarias en cubierta metálica y cubierta dura
 - Inspecciones en muros, columnas y bajantes
 - Revisión del estado de la tornillería y apretado o cambio según el caso
 - Revisión del sello lateral (butilo) de la teja traslúcida y metálica
 - Limpieza e instalación de traslapos transversales de teja traslúcida



Mantenimiento Cubierta



Mantenimiento Techo y Fachadas

- 3. Mantenimiento Zonas verdes y Jardinería:** Se realiza mantenimiento de jardines y zonas verdes de forma rutinaria y con frecuencia diaria. En la ejecución de la labor se reconocen los siguientes objetivos:
- Conocer y realizar las labores de acondicionamiento de las zonas jardineadas
 - Identificar y aplicar técnicas necesarias para limpieza, manejo de plantas adventicias y laboreo del suelo
 - Reconocer y seleccionar las herramientas necesarias para la buena gestión de los residuos y su compostaje
 - Preparar el terreno con la maquinaria y herramientas seleccionadas garantizando que las labores se realizan según buenas prácticas
 - Uso adecuado de herramientas (sopladora/aspiradora, barredoras mecánicas y equipos de aspiración autopropulsados)



Mantenimiento Vías



Mantenimiento Zonas Comunes

- **Tercer Corte**

En el tercer corte se presentan las actividades realizadas por la administración de julio a noviembre que permiten mantener las instalaciones del Terminal en condiciones adecuadas para los arrendatarios y la operación total que ahí se lleva a cabo.

- 1. Mantenimiento general de Cubierta MZ2:** Se realizan inspecciones periódicas y diarias en cubierta metálica y dura, así como inspecciones en muros columnas y bajantes. Esto incluye revisión de tornillería y ajuste o cambio en caso de así requerirse. Se realiza revisión del sello lateral de la teja traslucida y metálica, y limpieza e inspección de traslapos transversales.



Mantenimiento Cubierta Metálica

Mantenimiento Cubierta Dura

- 2. Mantenimiento de zonas comunes y jardinería:** El Terminal cuenta con personal de experiencia en jardinería, el cual realiza el mantenimiento de jardines y zonas verdes que ocupa una mayor cantidad del tiempo del personal, ya que se realiza de forma rutinaria, casi de oficio y con frecuencia diaria con dotación, equipos e insumos acordes a la actividad.



Mantenimiento Vías

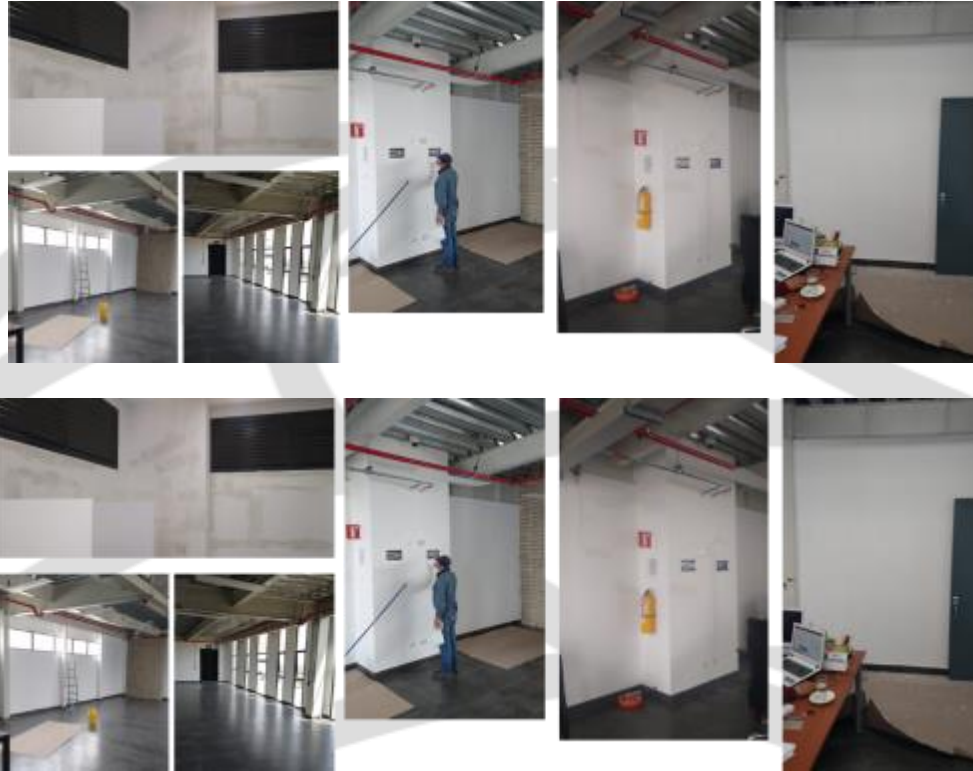
Mantenimiento Zonas Verdes

- 3. Otros:** Se mantiene el componente del manual de SGSST de forma constante, así como los protocolos relacionados con el COVID-19.

- **Cuarto Corte**

En el último corte se presentan las actividades realizadas por la administración en diciembre que permiten mantener las instalaciones del Terminal en condiciones adecuadas para los arrendatarios y la operación total que ahí se lleva a cabo.

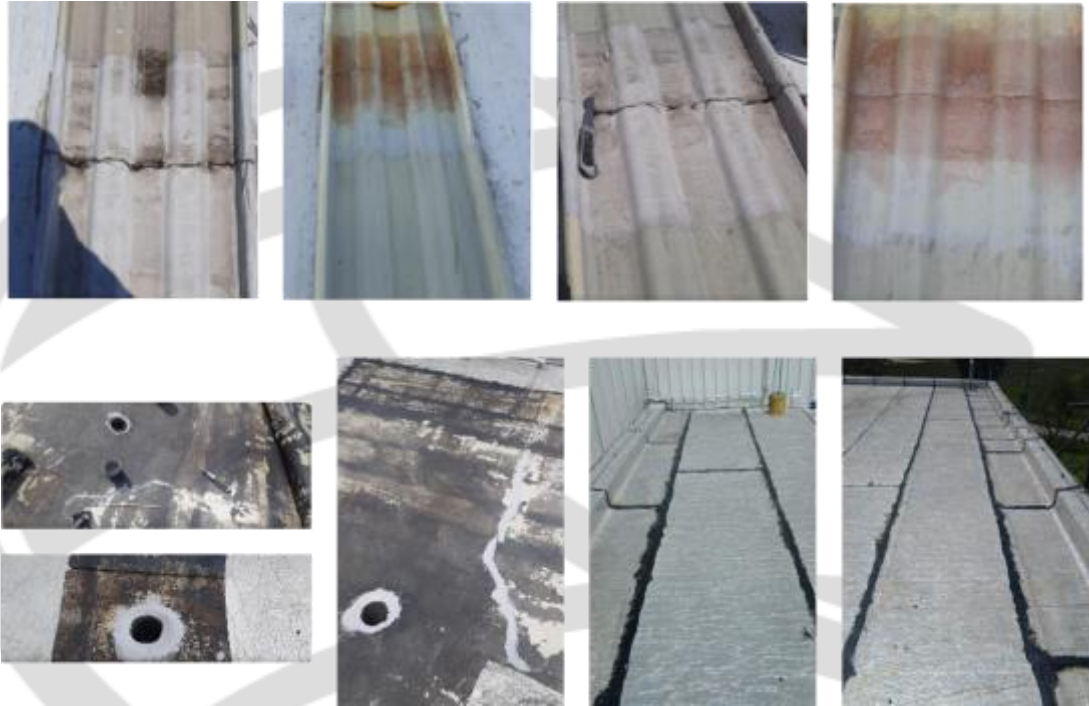
- 1.** Se realiza mantenimiento de las zonas administrativas del Terminal (Edificio Administrativo)



2. Se realiza mantenimiento de las zonas verdes



3. Se realiza mantenimiento de cubiertas



3 INFORME DE COMITÉ DE INVERSIONES DEL FCP TLC BOGOTÁ

El Comité de Inversiones, de acuerdo con el Reglamento del Fondo de Capital Privado Valor Inmobiliario Terminales Logísticos de Colombia Bogotá, se ha reunido trimestralmente como lo indica el reglamento para discutir los temas relacionados con el Terminal. De estas reuniones se elaboraron las actas pertinentes, cuyos extractos con información relevante para los inversionistas se encuentran a continuación:

3.1 Extracto Acta No. 054

El Acta No. 054 se desarrolló a partir de reunión efectuada el 18 de enero de 2022 en las oficinas de NACOBENA, y se discutieron los siguientes puntos de acuerdo con el orden del día:

- **Gestión Comercial**

Se presenta al comité el trabajo del tema comercial mencionando principales logísticos del país e inmobiliarias por los metros que se encuentran disponibles

- **Acuerdos de Pago**

Mención de cumplimiento de los acuerdos de pago del terminal.

- **Davivienda**

Se hace proyección de requerimientos del terminal teniendo en cuenta recursos disponibles de Davivienda así como lo requerido para obra. Se presenta una solicitud de ampliación adicional por 3.000 millones con el fin de atender las deficiencias. Se acuerda realizar la presentación de dicha ampliación.

- **Manzana 3**

Resumen de actividades relacionadas con la obra de la Manzana 3.

3.2 Extracto Acta No. 055

El Acta No. 055 se desarrolló a partir de reunión efectuada el 22 de marzo de 2022 en las oficinas de NACOBENA, y se discutieron los siguientes puntos de acuerdo con el orden del día:

- **Gestión Comercial**

Se presenta al comité el trabajo del tema comercial mencionando principales logísticos del país e inmobiliarias por los metros que se encuentran disponibles

- **Acuerdos de Pago**

Mención de cumplimiento de los acuerdos de pago del terminal.

- **Manzana 3**

Resumen de actividades relacionadas con la obra de la Manzana 3.

- **Balances**

Revisión de balances del terminal a corte febrero de 2022.

3.3 Extracto Acta No. 056

El Acta No. 056 se desarrolló a partir de reunión efectuada el 28 de junio de 2022 en las oficinas de NACOBENA, y se discutieron los siguientes puntos de acuerdo con el orden del día:

- **Gestión Comercial**

Se presenta al comité el trabajo del tema comercial mencionando principales logísticos del país e inmobiliarias por los metros que se encuentran disponibles

- **Acuerdos de Pago**

Mención de cumplimiento de los acuerdos de pago del terminal. Igualmente se informa respecto de la finalización del pago a Colwindow siendo el último acuerdo de pago con proveedores (terceros).

- **Manzana 3**

Resumen de actividades relacionadas con la obra de la Manzana 3.

- **Deuda con Davivienda**

Se informa de la aceptación del Banco Davivienda de la ampliación adicional por \$3.000.000.000. Esto deja el saldo aprobado por un valor de \$27.106.0}24.421.

- **Balances**

Revisión de balances del terminal a corte mayo de 2022.

3.4 Extracto Acta No. 057

El Acta No. 057 se desarrolló a partir de reunión efectuada el 27 de julio de 2022 en las oficinas de NACOBENA, y se discutieron los siguientes puntos de acuerdo con el orden del día:

- **Gestión Comercial**

Se menciona el trabajo adelantado para la gestión comercial del terminal para arrendamiento y venta, promoviendo el terminal en las principales inmobiliarias a su vez.

- **Manzana 3**

Se enfoca el comité de inversiones en las áreas técnicas para la finalización del proyecto, revisando los temas técnicos constructivos con el Asesor Externo.

3.5 Extracto Acta No. 058

El Acta No. 058 se desarrolló a partir de reunión efectuada el 24 de agosto de 2022 en las oficinas de NACOBENA, y se discutieron los siguientes puntos de acuerdo con el orden del día:

- **Gestión Comercial**

Se menciona el trabajo adelantado para la gestión comercial del terminal para arrendamiento y venta, promoviendo el terminal en las principales inmobiliarias a su vez. Se presenta el benchmarking al comité y la disponibilidad de bodegas con sus precios de renta.

- **Manzana 3**

Se enfoca el comité de inversiones en las áreas técnicas para la finalización del proyecto, revisando los temas técnicos constructivos con el Asesor Externo.

3.6 Extracto Acta No. 059

El Acta No. 059 se desarrolló a partir de reunión efectuada el 30 de septiembre de 2022 en las oficinas de NACOBENA, y se discutieron los siguientes puntos de acuerdo con el orden del día:

- **Gestión Comercial**

Se hace mención particular de 3 clientes interesados, y a su vez se menciona que los fondos inmobiliarios buscan activos estabilizados (es decir, construidos y con contratos de arrendamiento) con un Cap. Rate (tasa de renta sobre el valor del activo) interesante. Por lo anterior se siguen trabajando las opciones de venta del terminal completo, así como ventas independientes de las áreas que tienen la condición de mayor interés (Manzana 2 y 3).

- **Manzana 3**

Se hace un recuento del status de la obra, la cual ya está en etapa de finalización, quedando pendiente en este momento remate de cubiertas y urbanismos exteriores, para lo cual el Asesor Externo hace sus recomendaciones.

3.7 Extracto Acta No. 060

El Acta No. 060 se desarrolló a partir de reunión efectuada el 31 de octubre de 2022 en las oficinas de NACOBENA, y se discutieron los siguientes puntos de acuerdo con el orden del día:

- **Gestión Comercial**

Se presenta la propuesta de arriendo comercial con la Sociedad CONTRATO 7 Arrendamiento inicial a 6 meses, dentro de los cuales deberá aportar un anticipo de tres (3) meses más dos (2) meses a título de depósito; se mencionan los incrementos asociados a la propuesta. La anterior oferta es aprobada por el comité al estar enmarcada dentro de condiciones aptas del mercado.

Al respecto de la venta se informan novedades en cuatro (4) interesados, sobre los cuales se menciona que aunque ha existido movimiento en la gestión comercial, el interés de inversión de los fondos se encuentra paralizado en particular por resultados negativos y a su vez la competencia a la que se encuentra este tipo de proyectos vs. otros productos de bajo riesgo que ofrece el mercado (como lo son los CDT's).

- **Manzana 3**

Se hace un recuento del status de la obra, la cual ya está en etapa de finalización, quedando pendiente en este momento remate de cubiertas y urbanismos exteriores, para lo cual el Asesor Externo hace sus recomendaciones.

- **Nombramiento Compañía Interventora**

Se hace la presentación de la hoja de vida de la compañía Constructora Concor, para aprobar su acompañamiento para las gestiones finales de obra de la Manzana 3. Se aprueba.

4. RENTABILIDAD Y ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA DEL FONDO

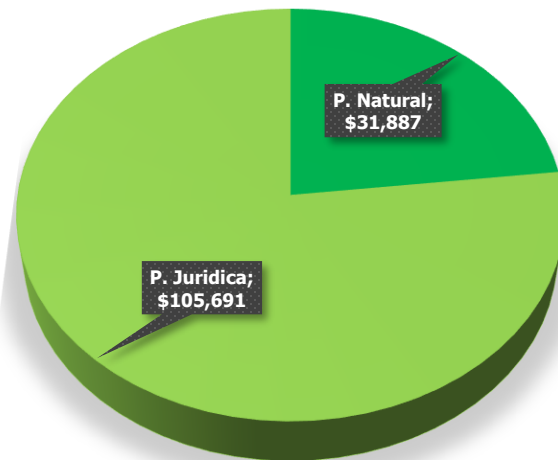
4.1 Evolución Valor del Fondo y Valor de la unidad



4.2 Rentabilidad

TLC	DICIEMBRE DE 2022
Valor del Fondo	6,921,848.25
Número de unidades	19,875.94
Valor de la Unidad	-72.92%
Rentabilidad Mensual (E.A)	3.59%
Volatilidad Mensual	-15.95%
Rentabilidad Semestral (E.A)	2.02%
Volatilidad Semestral	-3.78%
Rentabilidad Anual (E.A)	4.57%

4.3 Valor del Fondo por Tipo de participación



Personas Naturales: 38
Personas Jurídicas: 58

5. Estados de Situación Financiera del Fondo.

Anexo a la presente rendición de cuentas de remiten los estados de situación financiera a corte del mes de diciembre de 2022 con sus respectivas notas.

“La información contenida en el presente documento se calcula con base en modelos financieros y estudios de mercado realizados por la Sociedad Administradora, los cuales están sujetos a diversos factores y variables, por lo que los valores, porcentajes y plazos presentados, pueden diferir del resultado final que se llegue a obtener y por lo tanto no pueden ser considerados como un compromiso por parte de la Sociedad Administradora.”

“La inscripción automática en el Registro Nacional de Valores y Emisores de los valores emitidos por el Fondo de Capital Privado, en los términos del artículo 1.1.2.9. de la Resolución 400 de 2005, no implican certificación de la Superintendencia Financiera sobre la rentabilidad del Fondo o la Seguridad de sus inversiones. La Superintendencia Financiera de Colombia, advierte al potencial inversionista que el Fondo de Capital Privado es un producto de riesgo, por lo cual es necesario que, para tomar su decisión de inversión lea detenidamente toda la información y se asegure de su correcta, completa y adecuada comprensión”

“Las obligaciones asumidas por Fiduciaria Central S.A. como sociedad administradora del Fondo de Capital Privado Valor Inmobiliario Terminales Logísticos de Colombia – TLC Bogotá y del gestor profesional son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los suscriptores al Fondo de Inversión no son un depósito, ni generan para Fiduciaria Central S.A., o el gestor profesional las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparadas por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ninguno de dicha naturaleza. La inversión en el compartimento está sujeta a los riesgos derivados de los activos que componen el portafolio del respectivo Fondo. Los datos suministrados reflejan el comportamiento histórico del compartimento, pero no implica que su comportamiento en el futuro sea igual o semejante”.