

# FONDO DE CAPITAL PRIVADO VALOR INMOBILIARIO COMPARTIMENTO TERMINALES LOGÍSTICOS DE COLOMBIA – BOGOTÁ

## INFORME PERIÓDICO

TERCER TRIMESTRE  
30 DE SEPTIEMBRE DE 2024

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA  
DE COLOMBIA

VIGILADO



**Bogotá** Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601-3900800 • Fax (57) 601 - 3900800  
**Medellín** Carrera 43 C No 7D - 09 • PBX (57) 604 - 6053367  
email: [fiduciaria@fiducentral.com](mailto:fiduciaria@fiducentral.com) [servicioalcliente@fiducentral.com](mailto:servicioalcliente@fiducentral.com) NIT. 800.171.372-1  
[www.fiducentral.com](http://www.fiducentral.com)



## Contenido

<b>1. Información general del Fondo.</b>	2
<b>1.1. Objeto del Fondo.</b>	2
<b>1.2. Política de Inversión del Fondo.</b>	3
<b>1.3. Procesos legales del Fondo.</b>	3
<b>2. Situación financiera.</b>	3
<b>2.1. Estados Financieros e Informe del Revisor Fiscal a corte del 30 de septiembre de 2024.</b>	3
<b>2.2. Resultados de la operación y situación financiera a corte del 30 de septiembre de 2024.</b>	3
<b>2.3. Variaciones materiales en la situación financiera y/o resultado de las operaciones a corte del 30 de septiembre de 2024.</b>	4
<b>2.4. Variaciones materiales en los resultados de las operaciones a corte del 30 de septiembre de 2024.</b>	5
<b>3. Análisis cuantitativo y/o cualitativo del riesgo de mercado.</b>	5
<b>4. Información adicional</b>	6
<b>4.1. Variaciones materiales de los riesgos asociados al vehículo de inversión.</b>	6
<b>4.2. Cambios materiales del Fondo</b>	7
<b>• Información SARLAFT</b>	8
• <u>Anexo 1.</u> Informe de Rendición de Cuentas Tercer Trimestre de 2024.	
• <u>Anexo 2.</u> Estados Financieros a corte del 30 de septiembre de 2024 e informe del revisor fiscal.	
• <u>Anexo 3.</u> Información SARLAFT	

## 1. Información general del Fondo.

El Fondo de Capital Privado Valor Inmobiliario - Terminales Logísticos de Colombia - Bogotá (TLC – Bogotá) identificado con el NIT N° 900.755.711-3 con domicilio en la Avenida el Dorado N° 69 A 51 Interior 3 Piso 3 de la ciudad de Bogotá D.C., se encuentra regulado por el Reglamento y el Decreto único 2555 de 2010, es un vehículo de inversión de naturaleza cerrada tal como lo dispone el Artículo 3.3.2.1.1 del Decreto 1984 de 2018.

El Fondo tendrá una duración de veintitrés (23) años, contados a partir de la fecha de inicio de sus operaciones, la cual fue el 28 de mayo del 2014. El término de duración del Fondo podrá ser prorrogado por decisión de la Sociedad Administradora, previa aprobación de la Asamblea de Inversionistas del Fondo, siempre y cuando dicha prórroga no vaya más allá de la duración de la Sociedad Administradora.

El pasado 31 de mayo de 2018 se suscribió el contrato de cesión de administración del Fondo entre la sociedad Profesionales de Bolsa S.A. y Fiduciaria Central S.A., en esta misma fecha se suscribió el contrato de prestación de servicios de gestión profesional con la sociedad Nacobena S.A.S.

Complementario a este documento como Anexo 1 se remite el documento denominado Informe de Rendición de Cuentas Segundo Trimestre de 2024, desarrollado por el Gestor Profesional del Fondo, la sociedad Nacobena S.A.S.

### 1.1. Objeto del Fondo.

El objeto del Fondo de Capital Privado Valor Inmobiliario - Terminales Logísticos de Colombia- Bogotá (TLC – Bogotá) es la inversión en el desarrollo y/o explotación directa o indirecta de proyectos inmobiliarios o inmuebles a nivel nacional y en todas sus etapas, entre las que se incluyen la compra o aporte de predios destinados al desarrollo inmobiliario, el diseño de las construcciones que se van a realizar, la implementación de diseños y construcción de los mismos, la compra de inmuebles y su posterior explotación económica mediante la generación de renta a mediano y largo plazo.

En este sentido, el Fondo pretende desarrollar proyectos que tengan un impacto directo en la cadena de valor, al ofrecer al inversionista la posibilidad de participar en todas las etapas de ejecución del proyecto.

## 1.2. Política de Inversión del Fondo.

El Fondo de Capital Privado Valor Inmobiliario - Terminales Logísticos de Colombia-Bogotá (TLC – Bogotá) cuenta con el proyecto Terminales Logísticos de Colombia – Bogotá como activo aceptable, de conformidad con lo estipulado en la Cláusula 2.1. del Reglamento, la finalidad de dicho activo se encuentra enfocada en el arrendamiento y/o venta de las unidades que lo componen.

## 1.3. Procesos legales del Fondo.

A corte del 30 de septiembre de 2024, el Fondo de Capital Privado Valor Inmobiliario - Terminales Logísticos de Colombia - Bogotá (TLC – Bogotá) no presenta litigios, procesos judiciales y administrativos que puedan afectar el desarrollo y/o viabilidad del vehículo de inversión, o que afecte su situación financiera.

Sin perjuicio de lo anterior, se hace relevante mencionar que actualmente el Fondo se encuentra en proceso conciliatorio con el arrendatario Biomedical Distribution Colombia SL Ltda, por demoras en los tiempos de entrega de las adecuaciones de las bodegas para arrendamiento pactados inicialmente. La Sociedad Administradora menciona que realizó seguimiento previo al Gestor Profesional sin novedades en sus labores. Así mismo, durante la sesión ordinaria de Comité de Vigilancia del Fondo de Capital Privado Valor Inmobiliario - Terminales Logísticos de Colombia - Bogotá de fecha 27 de mayo de 2024 fue revelada la presente situación a los miembros que conforman este órgano acorde a lo estipulado en el Decreto 2555 de 2010. Dicha situación se validó y reitero en el comité de vigilancia del 26 de septiembre del presente año.

3

## 2. Situación financiera.

### 2.1. Estados Financieros e Informe del Revisor Fiscal a corte del 30 de septiembre de 2024.

Como Anexo 2 del presente informe, se incorporan los Estados Intermedios de Situación Financiera y los Estados Intermedios de Resultados Integrales del Fondo de Capital Privado Valor Inmobiliario - Terminales Logísticos de Colombia - Bogotá (TLC – Bogotá) a corte del 30 de septiembre de 2024.

### 2.2. Resultados de la operación y situación financiera a corte del 30 de septiembre de 2024.

Al corte del 30 de septiembre de 2024 el Fondo maneja una cuenta bancaria en la entidad financiera Bancolombia y dos cuentas con el Banco Davivienda S.A., la

variación respecto a los periodos informados obedece principalmente al recaudo producto de la actividad económica del activo que conforma el portafolio del Fondo. Asimismo, se menciona que se ejecutan pagos por concepto de nómina, comisiones, servicios públicos, pago de obligaciones financieras y gastos propios del vehículo de inversión de conformidad a lo estipulado en el Reglamento del Fondo.

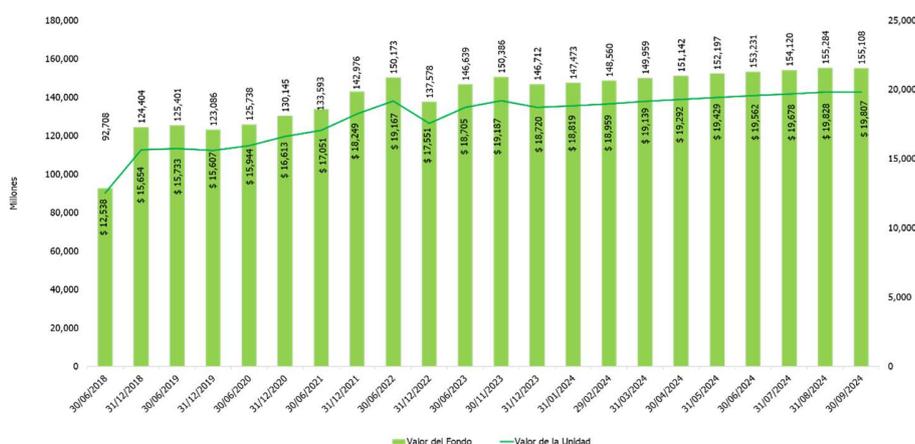
El Fondo al 30 de septiembre de 2024, tiene una inversión en el Fideicomiso 87529 - FID TLC BOGOTÁ, cuya finalidad es la garantía para el pago de la obligación financiera que adquirió el vehículo de inversión con el Banco Davivienda S.A. mediante la modalidad de leasing inmobiliario, la variación corresponde a los pagos efectuados por este concepto.

El Fondo adicionalmente cuenta con la participación N° 1002077635 al cierre de septiembre de 2024 en el Fondo de Inversión Colectiva Abierta Fiduciaria Central S.A., inversión que se encuentra acorde a lo estipulado en la Cláusula 2.2 - Límites a la Inversión del Reglamento del Fondo.

### 2.3. Variaciones materiales en la situación financiera y/o resultado de las operaciones a corte del 30 de septiembre de 2024.

Respecto a la valoración del Fondo se evidencia que el valor registrado refleja el reconocimiento diario de la valoración del terreno durante el tercer trimestre del año 2024, esto en virtud de la reexpresión diaria del inmueble vía Unidades de Valor Real (UVR), en virtud del Artículo 6.3. de la Circular Básica Contable y Financiera.

A continuación, se presenta la evolución del valor de la unidad y el valor del Fondo de manera semestral a corte del 31 de diciembre de 2023, y mensualmente durante el tercer semestre del año 2024.



Fuente: Fiduciaria Central S.A.

Al cierre del 30 de septiembre de 2024 el valor del fondo es de Cop 155.107mm y el valor de la unidad registró un valor de Cop 19.807, la cual presentó un incremento del 1,25% frente al valor registrado al 30 de junio de 2024 de COP 19.562, sustentado por los rendimientos generados por el vehículo de inversión durante el trimestre.

#### **2.4. Variaciones materiales en los resultados de las operaciones a corte del 30 de septiembre de 2024.**

Durante tercer trimestre del año 2024, no existieron variaciones en el comportamiento de la operación del Fondo de Capital Privado Valor Inmobiliario - Terminales Logísticos de Colombia - Bogotá (TLC – Bogotá), los hábitos de pago de los arrendatarios se mantienen constantes, la variación en el valor del canon de arrendamiento obedece a los incrementos anuales contemplados en los contratos suscritos con cada entidad.<sup>1</sup>

#### **3. Análisis cuantitativo y/o cualitativo del riesgo de mercado.**

En virtud del numeral 2.4.1.1.2. del Reglamento del Fondo se indica que para el Fondo de Capital Privado Valor Inmobiliario - Terminales Logísticos de Colombia - Bogotá (TLC – Bogotá) el riesgo de mercado se encuentra catalogado como medio, toda vez que se materializa por factores externos que no pueden ser controlados por el Fondo, tales como precios, tasas de interés, tasas de cambio, índices, etc.

En este sentido, el riesgo de mercado se mitiga a través de la diversificación de los contratos de arrendamiento suscritos en relación con la duración y sectores para los cuales resulta atractivo el activo del Fondo.

A corte del 30 de septiembre de 2024, el ciento por ciento (100%) del Terminal se encuentra arrendado, presentando entonces una estabilidad promedio en los contratos de arrendamiento de 60 meses, incrementando los ingresos por concepto de arrendamiento en un 62% respecto al año inmediatamente anterior, de conformidad con la información reportada por el Gestor Profesional en el marco de sus funciones.

5

<sup>1</sup> A la fecha del presente informe el Gestor Profesional no ha reportado novedades relacionadas con los contratos de arrendamiento vigentes. Por otra parte, la Sociedad Administradora reporta de manera periódica novedades relacionadas con la facturación emitida por el Fondo, en caso de que existan.

## 4. Información adicional

### 4.1. Variaciones materiales de los riesgos asociados al vehículo de inversión.

A continuación, se presentan los riesgos diferentes a la exposición al riesgo de mercado asociados al Fondo estipulados en el numeral 2.4.1.1 del Reglamento:

Tipo de Riesgo	Nivel de Riesgo	Materialidad
Liquidez	Alto	Durante el tercer trimestre de 2024 no se presentó.
Emisor o Crediticio	Bajo	Durante el tercer trimestre de 2024 no se presentó.
Contraparte	Bajo	Durante el tercer trimestre de 2024 no se presentó.
Operacional	Moderado	Durante el tercer trimestre de 2024 no se presentó.
Jurídico	Moderado	Durante el tercer trimestre de 2024 no se presentó.
Posibilidad de Endeudamiento	Alto	El Fondo cuenta con una obligación crediticia en el Banco Davivienda S.A.
Concentración por Inversionista	Alto	El porcentaje de participación de los inversionistas se encuentra regulado.
No Consecución de Recursos	Medio	Durante el tercer trimestre de 2024 no se presentó.
Macroeconómico	N/A	Durante el tercer trimestre de 2024 no se presentó.
Vacancia de activos inmobiliarios	Medio	A la fecha el Terminal se encuentra 100% ocupado.
Concentración de activos inmobiliarios	Alto	Durante el tercer trimestre de 2024 no se presentó.
Sarlaft activos e inversionistas	Moderado	Durante el tercer trimestre de 2024 no se presentó. Sin embargo, es preciso indicar que los inversionistas del Fondo no han remitido la información de actualización Sarlaft en esta Sociedad Administradora.
Deficiencia en la Oferta de Activos Inmobiliarios	Moderado	Durante el tercer trimestre de 2024 no se presentó.
Desempeño	N/A	Durante el tercer trimestre de 2024 no se presentó.
Constructivos	N/A	Durante el tercer trimestre de 2024 no se presentó.
Incumplimiento	N/A	El Gestor Profesional realiza el seguimiento a la gestión de cartera del Fondo en virtud de sus funciones.
Daños	N/A	Durante el tercer trimestre de 2024 no se presentó, el Fondo cuenta con una póliza Todo Riesgo Material vigente.
Menor Rentabilidad de los inmuebles	N/A	Durante el tercer trimestre de 2024 no se presentó.

## 4.2. Cambios materiales del Fondo

Entendiendo las inversiones con criterios ESG<sup>2</sup> como un complemento a la toma de decisiones para la mitigación de exposición a riesgos sociales y medioambientales, pues tales inversiones evitan costos por incumplimiento de regulaciones medioambientales y sociales, reducen el riesgo de posibles litigios, escándalos o crisis y desarrollan mejores relaciones con sus grupos de interés, lo que contribuye a su crecimiento de largo plazo, buscando crear valor económico y de interés para diferentes grupos económicos. El Fondo de Capital Privado TLC cumple con los criterios establecidos para el desarrollo de un Terminal Logístico a nivel nacional, sus actuales arrendatarios ofrecen diferentes tipos de bienes y servicios que tienen impacto en la economía y generación de bienestar nacional.

Mediante los mecanismos de revelación de información, la Sociedad Administradora reporta y/o publica a los inversionistas del Fondo información asociada al vehículo de inversión con el fin que las partes cuenten con información veraz, imparcial, oportuna, completa, exacta, pertinente y útil sobre los resultados de la operación del Terminal junto con su comportamiento como Fondo de Capital Privado. Asimismo, Fiduciaria Central S.A. cuenta con su Código de Buen Gobierno orientado al correcto desarrollo de sus funciones.

*"Las obligaciones de la sociedad administradora del fondo de capital privado y del gestor profesional, en caso de existir, relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas a los fondos de capital privado no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras- FOGAFIN, ni por ningún otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el fondo de capital privado está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del respectivo fondo de capital privado".*

Información de Contacto del Revisor Fiscal					
Revisor Fiscal Principal	MARY LUZ MARTINEZ MERCHAN - BDO AUDIT	Teléfono	(601) 6230199	Correo Electrónico	<a href="mailto:mmartinez@bdo.com.co">mmartinez@bdo.com.co</a>
Revisor Fiscal Suplente	JOSE RICARDO DIAZ QUIROGA - BDO AUDIT	Teléfono	(601) 6230199	Correo Electrónico	<a href="mailto:rdiaz@bdo.com.co">rdiaz@bdo.com.co</a>
Información de Contacto del Defensor del Cliente					
Defensor principal	PATRICIA AMELIA ROJAS AMEZQUITA - SERNA & ROJAS ASOCIADOS SAS	Teléfono	(601) 4898285	Correo Electrónico	<a href="mailto:defensoria@defensoriasernarojas.com">defensoria@defensoriasernarojas.com</a>
Defensor suplente	SONIA ELIZABETH ROJAS IZAQUITA - SERNA & ROJAS ASOCIADOS SAS	Teléfono	(601) 4898285	Correo Electrónico	<a href="mailto:defensoria@defensoriasernarojas.com">defensoria@defensoriasernarojas.com</a>

<sup>2</sup> Las siglas **ESG**, que responden en inglés, a las **palabras Environmental, Social y Governance**, en la práctica, hacen referencia a los factores que convierten a una compañía en sostenible a través de su compromiso social, ambiental y de buen gobierno, sin descuidar nunca los aspectos financieros. (Deloitte, 2021)

- **Información SARLAFT**

Fiduciaria Central S.A. al ser una entidad vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia tiene como deber garantizar la prevención y el control del lavado de activos, motivo por el cual existe el Sistema de Administración de Riesgos de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo (SARLAFT), para el caso de los Fondos de Capital Privado es importante actualizar la información de los inversionistas de estos vehículos de inversión de conformidad con lo estipulado en la Parte I, Título IV, Capítulo IV de la Circular Básica Jurídica CE 029 de 2014 emitida por la Superintendencia Financiera de Colombia y con el fin de mantener actualizada su información.

Por lo anterior, se solicita realizar el envío de la documentación e información remitida como Anexo 3 y los soportes documentales estipulados en cada formato, según sea el caso.

Elaboró: DMA  
Revisó: MFU / PCP