

ESTADOS FINANCIEROS PREPARADOS BAJO NORMAS
DE CONTABILIDAD Y DE INFORMACIÓN FINANCIERA
ACEPTADAS EN COLOMBIA

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO –
TERMINALES LOGÍSTICOS DE COLOMBIA –
BOGOTÁ**

Estados Intermedios Condensados II Trimestre 2024
con informe del Revisor Fiscal.

TABLA DE CONTENIDO

INFORME DEL REVISOR FISCAL.....	5
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA INTERMEDIO CONDENSADO	7
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES INTERMEDIO CONDENSADO.....	8
ESTADO DE CAMBIOS EN LOS ACTIVOS NETOS ATRIBUIBLES A LOS ADHERENTES DEL FONDO, INTERMEDIO CONDENSADO	9
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO CONDENSADO.....	10
1. ENTIDAD REPORTANTE	11
1.1. DENOMINACIÓN Y NATURALEZA.....	11
1.2. DURACIÓN.....	11
1.3. SEDE.....	11
1.4. VALOR MÍNIMO DEL PATRIMONIO DEL FONDO DE CAPITAL PRIVADO	12
1.5. GESTOR PROFESIONAL.....	12
1.6. MONTO MÍNIMO DE APORTES POR INVERSIONISTA	12
1.7. NÚMERO MÍNIMO DE INVERSIONISTAS	12
1.8. LÍMITES A LA INVERSIÓN.....	12
1.9. LÍMITES A LA PARTICIPACIÓN.....	13
1.10. REDENCIÓN DE LOS DERECHOS DE LOS INVERSIONISTAS.....	13
1.11. VALOR DEL FONDO	15
1.12. VALOR INICIAL DE LA UNIDAD.....	15
1.13. VALOR DE LA UNIDAD	15
1.14. PERIODICIDAD DE LA VALORACIÓN	16
1.15. COMISIÓN.....	16
1.16. BIENES DEL FONDO.....	17
1.17. SOCIEDAD ADMINISTRADORA.....	17
2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS	17
2.1. NORMAS CONTABLES PROFESIONALES APLICADAS.....	17
2.2. BASES DE MEDICIÓN.....	18
2.3. MONEDA FUNCIONAL	18
2.4. USO DE ESTIMACIONES Y JUICIOS.....	18
2.5. COMPARACIÓN Y PERIODICIDAD DE LA INFORMACIÓN	19
2.6. IMPORTANCIA RELATIVA Y MATERIALIDAD	19
2.7. NEGOCIO EN MARCHA	19
2.8. ACTIVOS FINANCIEROS:.....	20

2.9. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:	20
2.10. ACTIVOS ACEPTABLES PARA INVERTIR	20
2.11. METODOLOGÍA DE VALORACIÓN DE LOS PROYECTOS INMOBILIARIOS	22
2.12. GASTOS	22
2.13. CUENTAS POR COBRAR	24
2.14. GASTOS ANTICIPADOS	24
2.16. COSTOS POR PRÉSTAMOS	25
2.17. PRÉSTAMOS	25
2.18. CUENTAS POR PAGAR	25
2.19. IMPUESTOS:	25
2.20. INGRESOS:	25
2.21. GASTOS:	26
3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	26
4. CUENTAS POR COBRAR	26
5. PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	29
6. CONSTRUCCIONES EN CURSO	31
7. PROPIEDADES DE INVERSIÓN	31
8. GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO	32
9. CUENTAS POR PAGAR	32
10. OBLIGACIONES FINANCIERAS	34
11. PROVISIONES	35
12. ACTIVOS NETOS ATRIBUIBLES A LOS INVERSIONISTAS DEL FONDO	35
13. INGRESOS OPERACIONALES	39
14. GASTOS OPERACIONALES	41
15. RENDIMIENTOS ABONADOS	43
16. CONTINGENCIA	43
17. INFORMACIÓN PARA REVELAR SOBRE PARTES RELACIONADAS	43
18. REVELACIÓN DE RIESGOS	44
18.1. FACTORES DE RIESGO	45
18.1.1. SOBRE TÍTULOS VALORES:	45
18.1.1.1. RIESGO DE LIQUIDEZ:	45
18.1.1.2. RIESGO DE MERCADO:	45
18.1.1.3. RIESGO DE TASA DE CAMBIO:	45
18.1.1.4. RIESGO EMISOR O CREDITICIO:	46

18.1.1.5. RIESGO DE CONTRAPARTE:	46
19. VINCULACIÓN	46
20. GOBIERNO CORPORATIVO	49
20.1. COMITÉ DE INVERSIONES	49
20.2. COMITÉ DE VIGILANCIA	50
21. CONTROLES DE LEY	50
22. ASUNTO DE INTERÉS	50
23. EVENTOS SUBSECUENTES	52



Informe del Revisor Fiscal sobre la revisión de información financiera de período intermedio

A los Accionistas de Fiduciaria Central S.A. e Inversionistas del FCP Valor Inmobiliario Terminales Logísticos de Colombia Bogotá - TLC

Introducción

Hemos revisado los Estados Financieros Condensados del período intermedio adjuntos del FCP Valor Inmobiliario Terminales Logísticos de Colombia Bogotá - TLC, que comprenden el Estado de Situación Financiera al 30 de junio de 2024 y los correspondientes Estados de Resultados Integral, de Cambios en los Activos Netos Atribuibles a los Inversionistas del Fondo y de Flujos de Efectivo por el período de seis (6) meses terminado en esa fecha, y el resumen de las principales políticas contables y otras notas explicativas, junto al reporte de información en el lenguaje y Taxonomía Extensible Business Reporting Language - XBRL.

FIDUCIARIA CENTRAL S.A. como administradora del Fondo, es responsable por la adecuada preparación y presentación de los estados financieros intermedios y preparación del reporte de información en el lenguaje y Taxonomía Extensible Business Reporting Language (XBRL) de acuerdo con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera vigentes en Colombia, incluida la Norma Internacional de Contabilidad NIC 34, e instrucciones de la Superintendencia Financiera de Colombia. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre esta información financiera intermedia, basada en nuestra revisión.

Alcance de la revisión

Hemos llevado a cabo la revisión de información financiera intermedia de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410 "Revisión de Información Financiera Intermedia Realizada por el Auditor Independiente de la Entidad".

Una revisión de información financiera de período intermedio consiste en realizar preguntas al personal de la entidad, principalmente a los responsables de los asuntos financieros y contables, y aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión.

El alcance de una revisión es sustancialmente menor al de una auditoría realizada con normas internacionales de auditoría vigentes en Colombia y, en consecuencia, no permite obtener una seguridad, de que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos de importancia material que pudiesen ser identificados en una auditoría. Por lo tanto, no expresamos una opinión de auditoría sobre los estados financieros intermedios.





Fundamento de la conclusión modificada

Las actas de las reuniones del Comité de Vigilancia realizadas durante el primer semestre del 2024 no se encuentran firmadas por los participantes, así como tampoco, el Acta sobre la Asamblea General de inversionistas 2024, lo anterior, no ha permitido verificar adecuadamente la validez de las decisiones tomadas.

Conclusión modificada

Basados en nuestra revisión, excepto por los posibles ajustes que pudieran derivarse de las situaciones mencionadas en “fundamentos de la conclusión modificada”, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto, que nos haga pensar que la información financiera intermedia adjunta ni el reporte de información en el lenguaje y Taxonomía Extensible Business Reporting Language (XBRL), no presenta, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera del FCP Valor Inmobiliario Terminales Logísticos de Colombia Bogotá - TLC, al 30 de junio de 2024, así como sus resultados y flujos de efectivo por el período de seis (6) meses terminado en esa fecha, de conformidad con las normas de contabilidad y de información financiera aceptadas en Colombia, incluida la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34 e instrucciones de la Superintendencia Financiera de Colombia.


WILLIAM GALVIS GUZMÁN

Revisor Fiscal

T.P. 74138-T

Designado por **AMÉZQUITA & CÍA. S.A.S.**

Bogotá, D.C., 8 de agosto de 2024



FCP - TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA-BOGOTÁ
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA INTERMEDIO CONDENSADO
Al 30 de junio 2024 y 31 diciembre 2023
(Cifras expresadas en pesos colombianos)



ACTIVO	Al 30 de junio 2024	Al 31 de diciembre 2023	PASIVO	Al 30 de junio 2024	Al 31 de diciembre 2023
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE		
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO <i>(Nota 3)</i>			CUENTAS POR PAGAR <i>(Nota 9)</i>		
Bancos y otras entidades	5.245.333.981,25	2.369.535.415,74	Otros Pasivos	442.841.994,61	478.665.476,31
			Impuestos	425.303.237,99	402.353.458,00
			Diversas	98.103.110,76	68.169.988,75
			Obligaciones laborales	13.130.310,02	16.815.307,02
			Obligaciones a favor de intermediarios	0,00	128.012.666,13
CUENTAS POR COBRAR <i>(Nota 4)</i>					
Participaciones	157.318.503,23	211.458.187,36			
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	<u>5.402.652.484,48</u>	<u>2.580.993.603,10</u>	TOTAL PASIVO CORRIENTE	<u>979.378.653,38</u>	<u>1.094.016.896,21</u>
ACTIVO NO CORRIENTE					
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO <i>(Nota 5)</i>			Obligaciones Financieras <i>(Nota 10)</i>	27.183.431.554,00	27.105.305.987,00
Activos Fijos	75.834.180.606,86	72.370.996.117,53	Provisiones <i>(Nota 11)</i>	138.329.683,17	159.018.617,65
CONSTRUCCIONES EN CURSO <i>(Nota 6)</i>			TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	<u>27.321.761.237,17</u>	<u>27.264.324.604,65</u>
Costos directos obra	25.363.494.046,75	25.465.099.219,75			
PROPIEDADES DE INVERSIÓN <i>(Nota 7)</i>			TOTAL PASIVO	<u>28.301.139.890,55</u>	<u>28.358.341.500,86</u>
Propiedades de Inversión	74.839.536.795,99	74.634.443.133,99			
GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO <i>(Nota 8)</i>			ACTIVOS NETOS ATRIBUIBLES A LOS INVERSIONISTAS DEL FONDO <i>(Nota 12)</i>	<u>153.231.047.285,72</u>	<u>146.712.144.046,68</u>
Seguros	92.323.242,19	18.953.473,17			
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	<u>176.129.534.691,79</u>	<u>172.489.491.944,44</u>			
TOTAL ACTIVO	<u>181.532.187.176,27</u>	<u>175.070.485.547,54</u>	TOTAL PASIVO Y ACTIVOS NETOS ATRIBUIBLES	<u>181.532.187.176,27</u>	<u>175.070.485.547,54</u>

Véanse las notas que forman parte integral de los estados financieros intermedios condensados

Los suscritos Representante Legal y Contador certificamos que hemos verificado previamente las afirmaciones contenidas en estos estados financieros condensados y que los mismos han sido tomados fielmente de los libros de contabilidad del Fondo de Capital Privado Terminal Logístico de Colombia administrado por la sociedad fiduciaria.

Antonio José Galvis Espinel
ANTONIO JOSÉ GALVIS ESPINEL
 Representante Legal

Mary Luz Arango Suarez
MARY LUZ ARANGO SUAREZ
 Contador
 Tarjeta Profesional No 165686-T

William Galvis Guzmán
WILLIAM GALVIS GUZMÁN
 Revisor Fiscal
 Tarjeta Profesional 74138-T
 Designado por AMÉZQUITA & CÍA S.A.S.
 (Ver mi informe adjunto)

FCP - TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA-BOGOTÁ
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES INTERMEDIO CONDENSADO
Por el periodo de seis y tres meses terminados al 30 de junio de 2024 y 30 de junio de 2023
(Cifras expresadas en pesos colombianos)



	Información Acumulada		Información Trimestral	
	Al 30 de junio de 2024	Al 30 de junio de 2023	1 abril Al 30 de junio 2024	1 abril Al 30 de junio 2023
INGRESOS OPERACIONALES (Nota 13)				
Arrendamientos	6.559.550.027,11	5.674.071.289,63	3.351.995.131,94	2.956.107.203,08
Valoración de Terrenos	3.350.246.081,13	5.132.110.107,58	1.641.960.656,11	2.106.564.418,97
Reembolso de servicios Públicos	1.161.062.769,00	889.730.777,00	604.707.566,00	487.021.645,00
Diversos	607.273.044,10	468.043.551,32	295.680.141,32	225.008.429,32
Recuperaciones (Deterioro)	116.093.038,18	2.279.618.548,00	10.025.128,53	98.181.920,00
Rendimientos Financieros	66.137.475,36	224.430,16	42.332.120,13	115.642,08
Valoración de Inversiones en Carteras Externas	5.603.775,57	22.769.754,60	1.681.186,68	4.646.654,62
Total Ingresos	11.865.966.210,45	14.466.568.458,29	5.948.381.930,71	5.877.645.913,07
MENOS:				
GASTOS OPERACIONALES (Nota 14)				
Intereses créditos bancarios	1.963.441.285,00	2.582.750.091,00	1.963.441.285,00	1.285.383.078,00
Diversos	1.958.697.342,21	1.309.163.844,22	(31.262.325,00)	700.695.777,00
Comisiones	1.017.952.051,49	1.021.568.105,46	512.443.553,07	559.872.239,82
Beneficios A Empleados	129.932.765,00	108.466.343,00	67.844.831,00	57.415.619,00
Impuestos Y Tasas	79.999.994,17	57.746.249,06	64.010.226,53	18.644.641,45
Mantenimiento Y Reparaciones	61.079.351,00	143.634.789,00	34.685.147,00	105.963.084,00
Seguros	43.316.550,98	43.704.961,34	24.363.077,81	23.928.759,35
Adecuación e Instalación	25.837.128,00	29.801.897,00	14.993.564,00	15.614.484,00
Depreciación	25.066.807,80	21.088.968,57	12.375.070,90	10.571.269,00
Contribuciones, Afiliaciones Y Transferencias	17.832.587,00	15.908.234,00	9.107.342,00	7.985.826,00
Honorarios	15.950.000,00	36.401.042,00	2.800.000,00	(11.388.958,00)
Asambleas	7.190.000,00	18.451.200,00	1.350.000,00	13.659.200,00
Deterioro (Provisiones)	744.384,00	8.686.415,00	0,00	6.986.808,00
Pérdida En Valoración En Carteras Externas	16.584,76	1.927,85	13.892,51	1.927,85
Legales	6.140,00	0,00	6.140,00	0,00
Arrendamientos	0,00	3.592.000,00	0,00	1.630.000,00
Multas Y Sanciones	0,00	4.835.758,00	0,00	0,00
Total Gastos Operacionales	5.347.062.971,41	5.405.801.825,50	2.676.171.804,82	2.796.963.755,47
RESULTADO OPERACIONAL	6.518.903.239,04	9.060.766.632,79	3.272.210.125,89	3.080.682.158,00
RENDIMIENTOS ABONADOS (Nota 15)	6.518.903.239,04	9.060.766.632,79	3.272.210.125,89	3.080.682.158,00

Véanse las notas que forman parte integral de los estados financieros intermedios condensados

Los suscritos Representante Legal y Contador certificamos que hemos verificado previamente las afirmaciones contenidas en estos estados financieros condensados y que los mismos han sido tomados fielmente de los libros de contabilidad del Fondo de Capital Privado Terminal Logístico de Colombia administrado por la sociedad fiduciaria.

Antonio José Galvis Espinel
ANTONIO JOSÉ GALVIS ESPINEL
 Representante Legal

Mary Luz Arango Suarez
MARY LUZ ARANGO SUAREZ
 Contador
 Tarjeta Profesional No. 165686-T

William Galvis Guzmán
WILLIAM GALVIS GUZMÁN
 Revisor Fiscal
 Tarjeta Profesional 74138-T
 Designado por AMÉZQUITA & CIA S.A.S.
 (Ver mi informe adjunto)

FCP - TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA-BOGOTÁ
ESTADO DE CAMBIOS EN LOS ACTIVOS NETOS ATRIBUIBLES A LOS ADHERENTES DEL FONDO, INTERMEDIO CONDENSADO
 Por el periodo de seis meses terminados al 30 de junio de 2024 y 30 de junio de 2023
 (Cifras expresadas en pesos colombianos)



	APORTES Y RENDIMIENTOS ACUMULADOS	APORTES DE LOS INVERSIONISTAS	RETIROS DE LOS INVERSIONISTAS	PÉRDIDA DEL EJERCICIO	TOTAL. ACTIVOS NETOS ATRIBUIBLES A LOS INVERSIONISTAS
SALDO AL 01 DE ENERO 2023	137.578.246.926,49				137.578.246.926,49
<i>Aportes de Inversionistas</i>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>Retiros de Inversionistas</i>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>Rendimientos Abonados</i>	0,00	0,00	0,00	9.060.766.632,79	9.060.766.632,79
SALDO AL 30 DE JUNIO DE 2023	137.578.246.926,49	0,00	0,00	9.060.766.632,79	146.639.013.559,28
	APORTES Y RENDIMIENTOS ACUMULADOS	APORTES DE LOS INVERSIONISTAS	RETIROS DE LOS INVERSIONISTAS	UTILIDAD DEL EJERCICIO	TOTAL. ACTIVOS NETOS ATRIBUIBLES A LOS INVERSIONISTAS
SALDO AL 01 DE ENERO 2024	146.712.144.046,68		0,00	0,00	146.712.144.046,68
<i>Aportes de Inversionistas</i>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>Retiros de Inversionistas</i>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>Rendimientos Abonados</i>	0,00	0,00	0,00	6.518.903.239,04	6.518.903.239,04
SALDO AL 30 DE JUNIO DE 2024	146.712.144.046,68	0,00	0,00	6.518.903.239,04	153.231.047.285,72

Véanse las notas que forman parte integral de los estados financieros intermedios condensados

Los suscritos Representante Legal y Contador certificamos que hemos verificado previamente las afirmaciones contenidas en estos estados financieros condensados y que los mismos han sido tomados fielmente de los libros de contabilidad del Fondo de Capital Privado Terminal Logístico de Colombia administrado por la sociedad fiduciaria.

Antonio José Galvis Espinel

ANTONIO JOSÉ GALVIS ESPINEL
Representante Legal

Mary Luz Arango Suarez

MARY LUZ ARANGO SUAREZ
Contador
Tarjeta Profesional No. 165686-T

William Galvis Guzmán

WILLIAM GALVIS GUZMÁN
Revisor Fiscal
Tarjeta Profesional 74138-T
Designado por AMÉZQUITA & CÍA S.A.S.
(Ver mi informe adjunto)

FCP - TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA-BOGOTÁ
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO CONDENSADO
 Por el periodo de seis meses terminados al 30 de junio de 2024 y 30 de junio de 2023
 (Cifras expresadas en pesos colombianos)



	<u>Al 30 de junio de 2024</u>	<u>Al 30 de junio de 2023</u>
Ganancia neta del ejercicio	6.518.903.239,04	9.060.766.632,79
Depreciaciones	25.066.807,80	21.088.969,00
Valoración Terreno	(3.350.246.081,13)	(5.132.110.108,00)
Deterioro (Provisiones)	744.384,00	8.686.415,00
Recuperación Provisiones	(116.093.038,18)	(2.279.618.548,00)
Seguros	43.316.550,98	43.704.961,00
Intereses Bancos	1.963.441.285,00	2.582.750.091,00
Actividades de operación		
(Aumento) / Disminución en los Deudores	169.488.338,31	2.420.593.927,00
(Aumento) en Propiedad Planta y Equipo	(138.005.216,00)	(59.589.492,00)
(Aumento) Construcciones en curso	101.605.173,00	(11.776.071,00)
(Aumento) en Propiedades de Inversión	(205.093.662,00)	(2.749.897.502,00)
(Aumento) en Gastos pagados por anticipado	(116.686.320,00)	(86.475.220,00)
(Disminución) en Cuentas por pagar	(114.638.242,83)	(1.406.636.780,00)
(Disminución) / Aumento en Provisiones	(20.688.934,48)	20.977.142,00
Efectivo neto provisto por las actividades de operación.	4.761.114.283,51	2.432.464.416,79
Actividades de financiación		
(Disminución) Intereses pagados	(1.885.315.718,00)	(2.550.848.095,00)
Total flujo de actividades de financiación	(1.885.315.718,00)	(2.550.848.095,00)
Flujo de operaciones en actividades de operación, inversión.	2.875.798.565,51	(118.383.678,21)
Aumento Efectivo y Equivalente del Efectivo	2.875.798.565,51	(118.383.678,21)
Efectivo y equivalente al efectivo al inicio del periodo	2.369.535.415,74	912.679.622,24
Saldo del Efectivo y Equivalente de Efectivo al final del periodo (Nota 3)	5.245.333.981,25	794.295.944,03

Véanse las notas que forman parte integral de los estados financieros intermedios condensados

Los suscritos Representante Legal y Contador certificamos que hemos verificado previamente las afirmaciones contenidas en estos estados financieros condensados y que los mismos han sido tomados fielmente de los libros de contabilidad del Fondo de Capital Privado Terminal Logístico de Colombia administrado por la sociedad fiduciaria.

Antonio José Galvis Espinel
ANTONIO JOSÉ GALVIS ESPINEL
 Representante Legal

Mary Luz Arango Suarez
MARY LUZ ARANGO SUAREZ
 Contador
 Tarjeta Profesional No. 165686-T

William Galvis Guzmán
WILLIAM GALVIS GUZMÁN
 Revisor Fiscal
 Tarjeta Profesional 74138-T
 Designado por AMÉZQUITA & CÍA S.A.S.
 (Ver mi informe adjunto)

FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA - BOGOTA
Revelaciones a los Estados Intermedios Condensados II Trimestre 2024



1. Entidad Reportante

1.1. Denominación y Naturaleza

EL Fondo de Capital Privado – valor inmobiliario - Compartimento Terminal Logístico de Colombia - Bogotá es una Cartera Colectiva Cerrada, autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia, según Acto Administrativo expedido bajo el número de radicación 2014032526-001

El Compartimento Terminal Logístico de Bogotá inició su funcionamiento a partir del 12 de junio de 2014 con autorización expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia bajo el número de radicación 2014032526-001, siendo administrada por la firma de PROFESIONALES DE BOLSA, hasta el 01 de junio de 2018 mediante contrato de cesión la sociedad administradora a la fecha es FIDUCIARIA CENTRAL SA.

El Fondo de Capital Privado “VALOR INMOBILIARIO”, que se regula por el reglamento tiene como objetivo 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 de este en la consecución de recursos para ser destinados al desarrollo integral de un Terminal Logístico en el Departamento de Cundinamarca.

Se entiende por terminal logístico, un conjunto de volúmenes modulares y flexibles que permiten amplias áreas de almacenamiento libres de columnas interiores, en el que se puede almacenar, reprocesar y/o redistribuir mercancía.

Estos terminales logísticos podrán contar con bodegas especializadas, locales comerciales, bodecales, oficinas, entre otros.

1.2. Duración

El Fondo de Capital Privado “VALOR INMOBILIARIO TERMINALES LOGÍSTICOS DE COLOMBIA – BOGOTÁ”, tendrá una duración de veintitrés años (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 Compartimento podrá ser prorrogado por decisión de la Sociedad Administradora, previa aprobación de la Asamblea de Inversionistas del Compartimento.

1.3. Sede

El Fondo tendrá como sede el mismo lugar donde funcione la oficina principal de la Sociedad Administradora, que en la actualidad se encuentra ubicada en la Av. El Dorado # 69ª - 51 Torre B Piso 3 de la ciudad de Bogotá. En esta dirección se encontrarán todos los libros y documentos relativos al Fondo y se recibirán y entregarán los recursos, de conformidad con las reglas establecidas en el presente Reglamento. La anterior información será revelada por la Sociedad Administradora a través de su sitio Web www.fiducentral.com.

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS
DE COLOMBIA - BOGOTA**
Revelaciones a los Estados Intermedios Condensados II Trimestre 2024



1.4. Valor Mínimo del Patrimonio del Fondo de Capital Privado

El Fondo deberá tener un patrimonio mínimo equivalente a dos mil seiscientos salarios mínimos legales mensuales vigentes (2.600 SMLMV) para iniciar operaciones, el cual podrá estar representado en compromisos de inversión futuros.

1.5. Gestor Profesional

Gestor Profesional es la empresa NACOBENA S.A.S., entidad legalmente constituida por medio de documento privado inscrito en la Cámara de Comercio de Bogotá bajo el número 02269354 del libro IX. El Gestor Profesional tiene su domicilio principal en la ciudad de Bogotá, en la calle 93B N 12-18 Pisos 2, 4 y 5.

1.6. Monto Mínimo de Aportes por Inversionista

El monto mínimo para constituir participaciones en ningún caso podrá ser inferior a seiscientos salarios mínimos legales mensuales vigentes (600 SMLMV). Para el cómputo de este monto se tendrán en cuenta los compromisos futuros de inversión suscritos por el inversionista, cuyas condiciones propias, incluyendo sanciones por el no pago oportuno, serán definidos en el documento de compromiso suscrito por el respectivo inversionista.

Los inversionistas podrán efectuar aportes en especie de conformidad con la política de inversión, previa valoración y aprobación del comité de inversiones. Para la valoración de los aportes en especie, se requerirá de un avalúo comercial efectuado por una entidad debidamente autorizada para este efecto, dentro de los seis (6) meses anteriores a la fecha de compra. Una vez realizado el avalúo, éste deberá actualizarse, 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. Este valor o precio corresponderá al valor de mercado del inmueble y deberá ser expresado en el balance en moneda legal. Una vez practicado el avalúo periódico, la respectiva entidad o Fondo adoptará, de forma inmediata, el mismo, como valor de mercado 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.

En todo caso, la metodología acá establecida será modificada en aquellos casos en los que la Superintendencia Financiera de Colombia cambie los métodos de valoración, ajustándose a lo dispuesto por los mismos.

1.7. Número Mínimo de Inversionistas

El Fondo de Capital Privado tendrá como mínimo dos (2) inversionistas. No obstante, podrá haber compartimentos con un solo inversionista. El Fondo podrá aceptar inversionistas extranjeros, quienes, para efectos de realizar la inversión respectiva en el Fondo, deberán dar estricto cumplimiento a las normas vigentes, especialmente a las relacionadas con el régimen cambiario colombiano y el SARLAFT. La Sociedad Administradora podrá establecer límites a la concentración por suscriptor.

1.8. Límites a la Inversión.

Como mínimo el setenta por ciento (70%) del patrimonio del Fondo deberá invertirse en su objeto principal y su sostenimiento, por lo que podrá tener uno o más activos de los descritos en el numeral 2.0. Políticas de Inversión – Activos Aceptables para Invertir del Reglamento.

FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA - BOGOTA
Revelaciones a los Estados Intermedios Condensados II Trimestre 2024

1.8. Límites a la Inversión (continuación)

El porcentaje restante, hasta el 30% del patrimonio del Fondo, podrá ser invertido, en títulos valores o de participación denominados en pesos colombianos u otros índices que estén atados en moneda local, inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores "RNVE" que cuenten con una calificación mínima de doble A más ("AA+") y valores emitidos o garantizados por la Nación, el Banco de la República y otras entidades de derecho público.

El plazo promedio ponderado será de un año y sus límites serán los siguientes:

Título		Emisor		Calificación	
		Mínimo	Máximo	Mínima	Máxima
Clase de Inversión*	Renta fija	0.00%	30%	AA+	AAA
	Renta variable	0.00%	0%		
	Operaciones de liquidez	0.00%	30.00%		
Monedas	Pesos colombianos	0.00%	30.00%		

Nota: Los porcentajes aquí señalados se calcularán con base en los activos del Fondo.

La concentración por emisor, medida como participación sobre activos del Fondo, tendrá los siguientes límites:

Inversiones en títulos valores: Como máximo el 30% de los activos del Fondo se invertirán en títulos emitidos o garantizados por una sola entidad, salvo que se trate de títulos emitidos o garantizados por la Nación, el Banco de la República o por el Fondo de Garantías de Instituciones Financieras Fogafín. No se podrá invertir más de diez por ciento (10) de los activos del Fondo en valores emitidos o garantizados por sociedades que sean matrices o subordinadas unas de otras.

Las operaciones que se realicen sobre valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores deberán efectuarse a través de una Bolsa de Valores o de cualquier otro sistema de negociación o registro de valores autorizado por la Superintendencia Financiera de Colombia.

En caso en que se considere necesario ajustar temporalmente la política de inversión, la Sociedad Administradora podrá hacer este ajuste, en los términos del artículo 3.1.1.4.3 del Decreto 1242 de 2013.

1.9. Límites a la Participación

Un solo inversionista no podrá mantener una participación que exceda el setenta por ciento (70%) del "FONDO DE CAPITAL PRIVADO VALOR INMOBILIARIO - TERMINALES LOGÍSTICOS DE COLOMBIA- BOGOTA (TLC – BOGOTA)".

1.10. Redención de los Derechos de los Inversionistas

Para la redención de derechos, teniendo en cuenta la naturaleza del Fondo, los inversionistas se encuentran sujetos a un plazo determinado, el cual será especificado en el Reglamento. La permanencia se contará a partir del inicio de operaciones y, por lo tanto, no será posible realizar la redención de derechos antes de la fecha de vencimiento del término especificado.

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS
DE COLOMBIA - BOGOTA
Revelaciones a los Estados Intermedios Condensados II Trimestre 2024**



1.10. Redención de los Derechos de los Inversionistas (continuación)

Los inversionistas sólo podrán redimir sus derechos de forma directa con el Fondo de Capital Privado.

Vencido el término de duración, se procederá a la liquidación de todas las inversiones del Fondo, al pago de todos los pasivos externos y a la cancelación de los derechos de los inversionistas en el porcentaje que éstos representen en el Fondo. Dicho proceso deberá adelantarse en un término no superior a 30 días.

Las unidades se liquidarán con el valor de la unidad vigente el día de la causación. El día del pago se le informará al inversionista el número de unidades redimidas y el valor en pesos de dichas unidades.

El pago de los derechos será cancelado en cheque o mediante pago electrónico a la cuenta corriente o de ahorros que el suscriptor autorice para el efecto.

Parágrafo 1. Los impuestos que se generen por la redención de participaciones estarán a cargo del inversionista y se considerará como un mayor valor de retiro, de conformidad con las normas que regulen este tema.

Parágrafo 2. Siempre que los medios de pago de las redenciones generen algún costo para la Fondo, éste se considerará como un mayor valor de la redención.

1.10.1. Redenciones Parciales y Anticipadas

De acuerdo con la naturaleza del Fondo, se pueden generar ingresos antes de la liquidación de estos, donde con previa autorización del comité de inversiones, la Sociedad Administradora puede decidir que se realicen redenciones parciales y anticipadas de derechos.

El Fondo podrá redimir parcial y anticipadamente participaciones en los siguientes eventos:

1. Cuando se trate de ventas anticipadas o redenciones y amortizaciones de activos ilíquidos; y
2. 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 Fondo. En estos casos, la redención se realizará a prorrata de las participaciones de los inversionistas en el Fondo, con base en el valor de la participación vigente para el día en que efectivamente se cause la redención.

En estos casos, el comité de inversiones del Fondo, con una antelación no menor a diez (10) días a la redención efectiva de las participaciones, solicitará al Fondo Gestor Profesional, el envío de una comunicación a cada uno de los inversionistas, informando sobre la redención anticipada y las condiciones de esta, entre las que debe encontrarse como mínimo las unidades objeto de ser redimidas, el valor de la unidad y el monto de la redención. En la misma forma, esta decisión, por su naturaleza e implicaciones, deberá ser comunicada como información relevante. La redención parcial de las participaciones será obligatoria para todos los inversionistas, quienes deberán hacer recepción de estas.

Se puede distribuir el mayor valor de la participación, mediante la reducción del valor de esta. En todos los casos, se entenderá que la reducción del valor de la participación no podrá conllevar la reducción del valor inicial del derecho pactado en el respectivo reglamento. Esta distribución se podrá realizar cuando el comité de inversiones así lo decida y en los términos allí establecidos, en todo caso ajustándose a lo señalado en el artículo 3.3.2.4.3 del Decreto 1984 de 2018.

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS
DE COLOMBIA - BOGOTA**
Revelaciones a los Estados Intermedios Condensados II Trimestre 2024

1.10.1. Redenciones Parciales y Anticipadas (continuación)

A pesar de lo anterior, la Sociedad Administradora no se exime de responsabilidad en cuanto a la gestión del Fondo.

1.11. Valor del Fondo

De conformidad con lo dispuesto por el Capítulo I de la Circular Básica Contable y Financiera, el valor del Fondo al cierre del periodo de valoración será el resultante de restar a las partidas activos del mismo, las partidas pasivas así:

$$VFC_t = VFC_{t-1} + \text{Partidas activas del período } t - \text{Partidas pasivas del período } t$$

Donde:

VFC_t = Valor del El Fondo al cierre del período t.

VFC_{t-1} = Valor de cierre del El Fondo del período t-1

A su vez, la determinación del valor de pre-cierre de El Fondo se hará así:

$$PCF_t = VFC_{t-1} + RD_t$$

Donde:

PCF_t = Valor de Precierre del Fondo del período t.

VFC_{t-1} = Valor del Fondo al cierre de operaciones del período t-1.

RD_t = Resultados del período t (Ingresos menos Gastos).

1.12. Valor Inicial de la Unidad

El valor inicial de cada unidad es de diez mil pesos (\$10,000) de acuerdo con lo establecido en el numeral 1.1.4.2 del Capítulo XI de la Circular Externa 100 de 1995 (Circular Básica Contable y Financiera) de la Superintendencia Financiera.

1.13. Valor de la Unidad

El valor nominal de cada unidad de participación será de diez mil pesos (COP\$10.000.00) para el día de inicio de operaciones del Fondo.

El valor de la unidad de participación vigente para las operaciones del período corresponderá al valor de pre-cierre del Fondo dividido entre el número total de unidades de participación que se encontraban en circulación al inicio del período. El valor de la unidad de participación vigente para el período t se calculará así:

$$VUO_t = PCF_t / NUC_{t-1}$$

Dónde: VUO_t = Valor de la Unidad de Participación para las operaciones del período t.

PCF_t = Precierre del Fondo del período t.

NUC_{t-1} = Número de Unidades de Participación del Fondo al cierre de operaciones del período t-1.

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS
DE COLOMBIA - BOGOTA
Revelaciones a los Estados Intermedios Condensados II Trimestre 2024**



1.14. Periodicidad de la Valoración

La valoración del Fondo de Capital Privado "VALOR INMOBILIARIO" se hará diariamente, por lo que los rendimientos de éste se liquidarán y abonarán con la misma periodicidad. Lo anterior se realizará para cada uno de los compartimentos, de acuerdo con lo establecido en el valor del Fondo.

1.15. Comisión

Comisión por Administración

La Sociedad Administradora cobrará como remuneración del Fondo una o más de las siguientes comisiones: La remuneración será del cero punto treinta por ciento Efectivo Anual (0.30% E.A.) sobre los activos constitutivos de cada una de las etapas así:

Etapas 1:

Fase de construcción, se cobrará comisión sobre el costo total acumulado de la construcción indexado al IPC mes a mes con el IPC reportado por el DANE, teniendo en cuenta un rezago en el cálculo del IPC de un mes.

Etapas 2:

Fase de estabilización (ocupación hasta del 85%), se cobrará comisión sobre el valor total de los activos administrados (sin incluir valorizaciones), indexado a los incrementos promedio que se tengan en los contratos activos de arrendamientos en lo corrido del año.

Etapas 3:

Ocupación superior al 85%, se cobrará comisión sobre el valor total de los activos administrados (sin incluir valorizaciones), indexado a los incrementos promedio que se tengan en los contratos activos de arrendamientos en lo corrido del año.

Comisión por la Gestión Profesional

La remuneración del gestor se cobrará de la siguiente forma:

Etapas 1:

Fase de construcción, se cobrará comisión sobre el costo total acumulado de la construcción indexado al IPC mes a mes con el IPC reportado por el DANE, teniendo en cuenta un rezago en el cálculo del IPC de un mes. La comisión a cobrar será del uno punto cinco por ciento Efectivo Anual (1.5% E.A.).

Etapas 2:

Fase de estabilización (ocupación hasta del 85%), se cobrará comisión sobre el valor total de los activos gestionados (sin incluir valorizaciones), indexado anualmente a los incrementos promedio que se tengan en los contratos activos de arrendamientos en lo corrido del año. La comisión a cobrar será del uno punto cero por ciento Efectivo Anual (1.0% E.A.) multiplicada por el factor de ocupación.

Etapas 3:

La comisión a cobrar será del uno punto cero por ciento Efectivo Anual (1.0% E.A.). La comisión de gestión no será multiplicada por el porcentaje de ocupación que tenga el activo inmobiliario

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS
DE COLOMBIA - BOGOTA
Revelaciones a los Estados Intermedios Condensados II Trimestre 2024**

1.16. Bienes del Fondo

De conformidad con lo dispuesto por el Artículo 68 de la Ley 964 de 2005, el Artículo, 3.3.1.1.1 del Decreto 1984 de 2018, y todas aquellas normas que lo sustituyan, modifiquen o adicionen, los bienes del Fondo no hacen parte del patrimonio de la Sociedad Administradora ni de aquellos que administre en virtud de otros negocios y, por consiguiente constituirán un patrimonio independiente y separado de esta, destinado exclusivamente al desarrollo de las actividades descritas en el reglamento y al pago de las obligaciones que se contraigan con respaldo y por cuenta del Fondo..

Lo anterior, sin perjuicio de la responsabilidad profesional que le asiste a la Sociedad Administradora por la gestión y el manejo de los recursos del Fondo.

En consecuencia, los bienes del Fondo no constituyen prenda general de los acreedores de la Sociedad Administradora y están excluidos de la masa de bienes que puedan conformarse, para efectos de cualquier procedimiento mercantil, o de otras acciones legales que puedan afectar a la Sociedad Administradora.

Cada vez que la Sociedad Administradora actúe por cuenta del Fondo, se considerará que compromete únicamente los bienes de este Fondo.

1.17. Sociedad Administradora

La Sociedad Administradora (La administradora) Fiduciaria Central S.A., una sociedad de economía mixta del orden departamental sometido al control y vigilancia por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia. Se constituyó mediante Escritura Pública No. 3271 del 20 de agosto de 1992 otorgada en la notaría 15 de Bogotá D.C. modificada mediante Escritura Pública No. 1849 de 19 de abril de 2005 en la Notaría No. 13 de Bogotá D.C., con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C. y con sucursal en la ciudad de Medellín, con Registro Mercantil 00512438 y NIT 800.171.372-1. Con la participación de entidades descentralizadas y particulares (Decreto 130 de 1976, art.2), dotada de personería jurídica, autonomía administrativa y capital independiente, vinculada al Ministerio de Hacienda y Crédito Público y sometida a reglas del derecho privado. Su funcionamiento fue autorizado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Resolución 3514 de septiembre 4 de 1992 y su duración fue establecida en los estatutos hasta el 20 de agosto del año 2092.

2. Bases de Presentación de los Estados Financieros

2.1. Normas Contables Profesionales Aplicadas

El Fondo prepara sus estados financieros de acuerdo con las normas de contabilidad y de información financiera aceptadas en Colombia (NCIF), establecidas en la Ley 1314 de 2009, reglamentadas por el Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015, modificado por los Decretos 2496 de 2015, 2131 de 2016, 2170 de 2017, Decreto 2483 de 2018, 2270 de 2019, 1432 de 2020 y 938 de 2021 y Decreto 1611 de 2022. Las NCIF aplicables en 2024 se basan en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), junto con sus interpretaciones, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board – IASB, por sus siglas en inglés); las normas de base corresponden a las traducidas oficialmente al español y emitidas por el IASB al 31 de diciembre de 2018 y para los estados financieros de período intermedio al 30 de junio 2024 se siguieron las instrucciones de la Norma Internacional de Contabilidad 34 (NIC 34) – Información Financiera Intermedia, contenida.

La aplicación de dichas normas internacionales en Colombia está sujeta a algunas excepciones establecidas por regulador y contenidas en el Decreto 2420 de 2015 y modificatorios. Estas excepciones varían dependiendo del tipo de compañía y son las siguientes:

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS
DE COLOMBIA - BOGOTA**
Revelaciones a los Estados Intermedios Condensados II Trimestre 2024



2.1. Normas Contables Profesionales Aplicadas (continuación)

Excepciones aplicables a establecimientos bancarios, corporaciones financieras, compañías de financiamiento, cooperativas financieras, organismos cooperativos de grado superior y entidades aseguradoras: las excepciones contenidas en el Título 4, Capítulo 1 del Decreto 2420 de 2015 deben ser tenidas en cuenta en la preparación de estados financieros separados/individuales de este tipo de compañías que tengan valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores – RNVE; y en la preparación de estados financieros Consolidados y separados/individuales de estas compañías que no tengan valores inscritos en el RNVE.

El Título 4, Capítulo 2 del Decreto 2420 de 2015, contiene excepciones para entidades del sector financiero propuestas por la Superintendencia Financiera de Colombia (SFC). Dichas excepciones se refieren a la clasificación y valoración de las inversiones, para lo que se seguirá aplicando lo estipulado en la Circular Básica Contable y Financiera de la SFC, en lugar de la aplicación de la NIIF 9.

Excepciones aplicables a todos los preparadores de información financiera.

El artículo 2.1.2 del Decreto 2420 de 2015 adicionado por el Decreto 2496 de 2015 y modificado por los Decretos 2131 de 2016 y 2170 de 2017 requiere la aplicación del artículo 35 de la Ley 222 de 1995, que indica que las participaciones en subsidiarias deben reconocerse en los estados financieros separados por el método de participación, en lugar del reconocimiento, de acuerdo con lo dispuesto en la NIC 27, al costo, al valor razonable o al método de participación.

2.2. Bases de Medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico con excepción de las siguientes partidas importantes incluidas en el estado de situación financiera:

- Los instrumentos financieros al valor razonable con cambios en resultado son medidos al valor razonable.
- Las propiedades de inversión son medidas al valor razonable.

2.3. Moneda Funcional

La moneda funcional y de presentación utilizada por el Fondo de Capital Privado – Valor Inmobiliario – Compartimento Terminal Logístico de Bogotá, es el peso colombiano. Toda la información es presentada en pesos.

2.4. Uso de Estimaciones y Juicios

La preparación de los estados financieros de conformidad con las normas de contabilidad y de información financiera aceptadas en Colombia requiere que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables en los estados financieros.

El cambio en una estimación contable corresponde al ajuste del valor libro de un activo o pasivo, o el monto del consumo periódico de un activo, que resulta de la evaluación del estatus actual de activos y pasivos, además de los futuros beneficios y obligaciones asociados.

Los cambios que se originen en estimaciones contables tendrán efecto prospectivo. En el Fondo de Capital Privado no se realiza ningún tipo de estimación o juicio.

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS
DE COLOMBIA - BOGOTA
Revelaciones a los Estados Intermedios Condensados II Trimestre 2024**



2.5. Comparación y Periodicidad de la Información

De acuerdo con la legislación Colombiana el Compartimento debe preparar estados financieros separados. Los estados financieros separados son los que sirven de base para la redención de participaciones y otras apropiaciones por parte de los inversionistas.

La Ley 1314 del 13 de julio de 2009 reguló los principios y normas de contabilidad e información financiera y de aseguramiento de información aceptadas en Colombia, señaló las autoridades competentes, el procedimiento para su expedición y determinó las entidades responsables de vigilar su cumplimiento.

Los cuales se presentan trimestralmente en los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023.

2.6. Importancia Relativa y Materialidad

La presentación de los hechos económicos se hace de acuerdo con su importancia relativa o materialidad.

Para efectos de revelación, una transacción, hecho u operación es material cuando, debido a su cuantía o naturaleza, su conocimiento o desconocimiento, considerando las circunstancias que lo rodean, incide en las decisiones que pueden tomar o en las evaluaciones que puedan realizar los usuarios de la información contable.

De acuerdo con la evaluación del concepto de materialidad, se determinó como material una partida, transacción o hecho cuyo valor sea igual o superior al porcentaje que resulte de la aplicación de la siguiente tabla y aquellas otras que por su naturaleza la administración considere significativa o material:

Concepto	Porcentaje de medida razonable
Activo	5%
Pasivo	5%
Patrimonio	5%
Ingresos	5%
Gastos	5%

2.7. Negocio en Marcha

La administradora prepara los estados financieros sobre la base de un negocio en marcha. En la realización de este juicio la administradora considera la posición financiera actual del comportamiento, 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 sus operaciones futuras.

Al analizar si el Fondo de Capital Privado Terminal Logístico de Colombia cumplía la hipótesis de negocio en marcha para la vigencia de 2024, considerando lo dispuesto en el decreto 2101 de 2016 incorporado en el Decreto 2420 de 2015, en el año 2024 tras la evaluación de los factores económicos no generan dudas significativas sobre la presunción de negocio en marcha.

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS
DE COLOMBIA - BOGOTA
Revelaciones a los Estados Intermedios Condensados II Trimestre 2024**



2.8. Activos Financieros:

Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo financiero y son medidos inicialmente al costo, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

El compartimiento clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías:

- Los terrenos se evaluarán a valor razonable de acuerdo con lo establecido en el párrafo 2 de la cláusula 6.2. de la Adenda, y lo establecido en la Circular Básica Contable y Financiera (Circular Externa 100 de 1995) Capítulo 01 Inversiones "CLASIFICACIÓN, VALORACIÓN Y CONTABILIZACIÓN DE INVERSIONES".
- En relación con las propiedades de inversión, es valuado al valor razonable el cual es determinado sobre la base del precio de mercado.

2.9. Efectivo y Equivalentes de Efectivo:

El efectivo y equivalentes al efectivo, incluye aquellos activos financieros líquidos, el efectivo y los saldos en bancos, las operaciones de mercado monetario, las inversiones en fondos de inversión colectiva, en los casos que aplique, teniendo el compartimiento la posibilidad de realizar estos tipos de inversión, depósitos o inversiones financieras liquidadas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

La participación en los fondos de inversión se tiene definido como efectivo y equivalente al efectivo por su alta liquidez. Dicha participación está constituida en el Fondo abierto – Fiduciaria Central (en adelante se denominará Fondo Abierto) y su naturaleza es abierta, lo que significa que la redención de los recursos podrá realizarse en cualquier momento. La Fiduciaria celebra con cada inversionista un contrato mediante la constancia de adhesión al reglamento del Fondo Abierto establecido por la Superintendencia Financiera de Colombia, en donde se indican los requisitos obligatorios para la comercialización, se establecen los principios y normas bajo los cuales se regirá la relación que surge entre la Sociedad Administradora y los Inversionistas con ocasión del aporte de recursos al Fondo Abierto de una manera clara y de fácil entendimiento.

Los recursos del Fondo Abierto se invierten entonces con estricta sujeción a lo previsto en el Decreto 2555 de 2010 modificado por el Decreto 1242 de 2013, la Ley 964 de 2005 y a lo descrito en el reglamento del Fondo Abierto, en el prospecto de inversión y a las normas que en el futuro lo modifiquen o adicionen, procurando mantener una adecuada diversificación, liquidez y la más alta rentabilidad posible, de acuerdo con la condición del mercado.

Esta participación es medida a valor razonable.

2.10. Activos Aceptables para Invertir

El Fondo tendrá como política de inversión el proyecto terminales logísticas de Colombia – Bogotá, el cual constará de lo siguiente:

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS
DE COLOMBIA - BOGOTA
Revelaciones a los Estados Intermedios Condensados II Trimestre 2024**



2.10. Activos Aceptables para Invertir (Continuación)

ADQUISICIÓN DEL LOTE

Se adquirirá o se recibirá en aporte un predio que cumpla con las siguientes condiciones técnicas, propias para el desarrollo del proyecto: ubicación del predio, aptitud para el desarrollo de la obra, mediante estudio de suelos y análisis de su estabilidad, además de un estudio legal de los títulos de tradición del bien, con el fin de que el mismo se encuentre libre de cualquier riesgo o irregularidad jurídica.

El lote podrá ser adquirido o aportado por un tercero, por la firma comisionista que funja como sociedad administradora, o por un Fondo de Capital Privado administrado por ésta, previo avalúo realizado para el efecto por un evaluador perteneciente a la Lonja de Propiedad Raíz que para el efecto elija el comité de inversiones, quien deberá aprobar la inversión correspondiente en el inmueble. Todo este procedimiento se sujetará a las prohibiciones y al manejo de conflictos de interés establecidos en la ley.

Una vez se cuente con los documentos propios para la formalización de la escritura, incluyendo paz y salvos por concepto de impuestos y valorizaciones, se procederá a elevar a escritura pública la compraventa y el registro correspondiente ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos competente.

Diseño y planificación del proyecto para terminar el desarrollo, entre otros, de bodegas, ofibodegas, bodecales, locales, y oficinas, entre otros. Estos elementos se desarrollarán a través de los contratos de prestación de servicios y de obra correspondientes, los cuales incluyan las previsiones técnicas para el desarrollo de cada una de las actividades, además de los plazos que tendrían los contratistas para el cumplimiento de sus obligaciones y las garantías correspondientes para que se asegure el cumplimiento del contrato y la buena calidad de las actividades ejecutadas. Estas actividades seguirán una directa supervisión por parte de la sociedad administradora, en colaboración y trabajo mancomunado con la interventoría del proyecto.

CONSTRUCCIÓN.

Estos elementos se desarrollarán a través de los contratos de prestación de servicios y de obra correspondientes, los cuales incluyan las previsiones técnicas para el desarrollo de cada una de las actividades, además de los plazos que tendrían los contratistas para el cumplimiento de sus obligaciones y las garantías correspondientes para que se asegure el cumplimiento del contrato y la buena calidad de las actividades ejecutadas.

Destinación del inmueble para arrendamiento y/o venta de las unidades que lo componen. Para cada uno de estos efectos se celebrarán contratos de arrendamiento o de compraventa, en donde se protejan de la mejor manera los intereses del proyecto y de los inversionistas.

PARÁGRAFO: Para el desarrollo de lo contemplado en el presente numeral, se podrá celebrar cualquier tipo de contrato que verse sobre inmuebles u otros derechos relacionados con inmuebles, entre los que se incluye la posibilidad de celebrar contratos de opción para la compra o venta de inmuebles, contratos de promesa de compraventa de bienes inmuebles, compraventa de usufructos sobre bienes inmuebles o de su nuda propiedad, celebrar contratos de leasing inmobiliario y/o contratos de arrendamiento. Todos estos contratos hacen referencia exclusiva a la manera en la que se podrán adquirir los inmuebles por parte del FONDO.

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS
DE COLOMBIA - BOGOTA**
Revelaciones a los Estados Intermedios Condensados II Trimestre 2024



2.11. Metodología de Valoración de los Proyectos Inmobiliarios

La metodología de valoración que empleará el Fondo de Capital Privado para los proyectos inmobiliarios tiene por objetivo reconocer todos los beneficios y costos económicos derivados de los mismos. La valoración de los proyectos se basará en la metodología de flujo de caja esperado para el inversionista con base en las proyecciones realizadas por la Banca de Inversión del Comité de Inversión realizado por parte del Gestor Profesional Nacobena SAS.

Para la implementación de esta metodología se realizará una estimación de los flujos futuros esperados por cada proyecto inmobiliario. En consecuencia, se proyectan los flujos netos (ingresos – costos proyectados) y se descuentan a las tasas de interés correspondientes aplicables a cada uno de los periodos con base en la curva cero cupones de TES UVR's o aquella curva susceptible para ser empleada en la valorización de activos más un spread fijo designado en puntos básicos que corresponderá a la media de las tasas de créditos hipotecarios a 15 años en UVR's (Tasa de descuento = rd).

2.12. Gastos

Estarán a cargo del Fondo los siguientes gastos relacionados con su operación:

- a. El costo del depósito y custodia de los activos del Fondo y otros gastos generados con las entidades que realizan dichas custodias.
- b. Los honorarios y gastos en que se incurra para la defensa del Fondo cuando las circunstancias lo exijan.
- c. Los gastos bancarios que se originen por las transacciones, operaciones, consultas soporte operativo y tecnológico a que estén sujetas las cuentas bancarias de la operación de los recursos del Fondo, así como los impuestos y gravámenes generados en estas transacciones.
- d. Los gastos generados con entidades con las que el Fondo realice operaciones debidamente autorizadas que se originen por las transacciones, operaciones, consultas, soporte operativo y tecnológico a que estén sujetas las cuentas bancarias de la operación de los recursos del Fondo, así como los impuestos y gravámenes generados en estas transacciones.
- e. Los intereses y demás rendimientos financieros que deban cancelarse por razón de operaciones de reporto o repo, simultáneas y transferencias temporales de valores.
- f. Las comisiones por convenios realizados con entidades del sector financiero o entidades que presten servicios para el Fondo y los impuestos y gravámenes relacionados los cuales serán una prorrata del valor total de esas comisiones de acuerdo con las utilizaciones realizadas para el Fondo en mención.
- g. Gastos por concepto de red bancaria, contratos de corresponsalía o canales de distribución y similares, los cuales serán una prorrata del valor total de esas comisiones de acuerdo con las utilizaciones realizadas para el Fondo en mención.
- h. Los gastos generados por el gravamen a los movimientos financieros al momento de efectuar el pago de la comisión por la administración del Fondo a favor de la sociedad Administradora.
- i. La remuneración de la Sociedad Administradora.
- j. Los gastos generados en que se incurra para la citación y celebración de las asambleas de los inversionistas.
- k. Los gastos en que incurra para la citación, celebración y funcionamiento del comité de inversiones.
- l. Gastos asociados a cobranzas.
- m. Los impuestos que graven directamente los activos y los ingresos del Fondo.
- n. Los impuestos o gravámenes que afecten el Fondo.

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS
DE COLOMBIA - BOGOTA
Revelaciones a los Estados Intermedios Condensados II Trimestre 2024**



2.12. Gastos (continuación)

- o. Los honorarios y gastos causados por la revisoría fiscal del Fondo, o en su defecto una auditoría externa que serán a prorrata de los Fondos o Carteras que tenga la Sociedad Administradora en operación.
- p. Las comisiones y gastos en la adquisición o enajenación de activos para el Fondo.
- q. Los gastos ocasionados por el suministro de información a los inversionistas.
- r. Los impuestos que se generen por las transferencias generadas por el Fondo.
- s. Los gastos generados por el suministro y revelación de información del Fondo.
- t. Gastos y costos financieros en que se incurra en desarrollo de operaciones de crédito o por el otorgamiento de garantías por parte del Fondo con el propósito de realizar inversiones. Al respecto se debe tener en cuenta lo establecido en los numerales 16 y 17 del art. 3.1.11.1.1 del decreto 2555/10 o las normas que lo modifiquen o sustituyan.
- u. Los gastos por concepto de los avalúos de los activos del Fondo.
- v. Los gastos de seguros para la protección de los activos del Fondo y los gastos de seguros de responsabilidad civil (daños y perjuicios), pólizas de cumplimiento, garantías bancarias y en general garantías para participar en los procesos de realización de inversiones.
- w. Gastos asociados a la operación, desarrollo y mantenimiento de los activos y/o proyectos del fondo
- x. Cuotas de administración, de vigilancia, servicios públicos, reposición de activos menores y reparaciones, siempre y cuando estas no sean asumidas por el arrendador.
- y. Costo de la inscripción y mantenimiento de los valores representativos de derechos de participación en el RNVE y en la Bolsa de Valores de Colombia y el DECEVAL S.A., cuando se determine su registro.
- z. Provisiones.
- aa. La remuneración del Gestor Profesional, si a ello hay lugar.
- bb. Los honorarios que se generen sobre los ingresos o beneficios adicionales que sean efectivamente percibidos por el inversionista, como consecuencia de la gestión realizada por la sociedad administradora o el gestor en caso en que aplique.
- cc. Costos de viaje que tengan que realizar los funcionarios y personal designado por la sociedad administrador para supervisar los proyectos. Los gastos necesarios para la celebración del Comité de Vigilancia, la remuneración de sus miembros y los servicios que deba contratar dicho Comité.
- dd. Los gastos necesarios para la celebración del Comité de Inversiones, la remuneración de sus miembros
- ee. Demás gastos que sean necesarios para el adecuado funcionamiento y gestión del Fondo.
- ff. Los gastos relacionados con la afectación que por daño o perjuicio puedan tener los bienes pertenecientes al Fondo y que no se encuentren amparados por el seguro correspondiente.
- gg. Los honorarios y gastos de profesionales en que se incurra para el análisis de debida diligencia para adquisición de activos para el Fondo y demás gastos en los que se deba incurrir previos a la decisión final de inversión. Estos estudios incluyen, pero sin limitarse, estudios de títulos, análisis de suelos, estudios urbanísticos y topográficos, estudios ambientales, estudios de impacto de comunidades y estudios de mercado entre otros.
- hh. Gastos asociados a la liquidación del Fondo, incluyendo honorarios por servicios profesionales.
- ii. Gastos de valoración del Fondo, cuando ésta sea realizadas por externos independientes, por solicitud de la Asamblea de Inversionistas o del Comité de Vigilancia.
- jj. Gastos relacionados con el desarrollo de los de los activos inmobiliarios, incluyendo, pero sin limitarse al costo de los inmuebles, los costos de construcción, costos de urbanismo, los gastos de gerencia de construcción, los honorarios arquitectónicos, los honorarios de diseños, honorarios técnicos, honorarios de supervisión, honorarios legales, gastos de adecuación de suelos y gastos de promoción de los proyectos, entre otros.
- kk. Gastos que en virtud de la ley deban ser asumidos por El fondo.

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS
DE COLOMBIA - BOGOTA
Revelaciones a los Estados Intermedios Condensados II Trimestre 2024**



2.13. Gastos (continuación)

- II. Cualquier gasto extraordinario directamente relacionado con la gestión del Fondo, previa aprobación por parte del Comité de Inversiones.

2.13. Cuentas por Cobrar

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, menos cualquier deterioro. El periodo de crédito promedio sobre la venta a crédito es de 90 días.

Se tienen registradas cuentas por cobrar derivadas de contratos de construcción y obra, las cuales serán medidas de acuerdo con el tiempo de ejecución y culminación del contrato.

Las cuentas por cobrar incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización. Dicha provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas.

Deterioro

El Fondo aplicará los criterios generales establecidos en la NIIF 9.

Párrafo 5.4.4. Menciona que “Una entidad reducirá directamente el importe en libros bruto de un activo financiero cuando la entidad no tenga expectativas razonables para recuperar un activo financiero en su totalidad o una parte de este”

De acuerdo con lo mencionado en el Párrafo 5.5.5 “la entidad medirá la corrección de valor por pérdidas a un importe igual a las *perdidas crediticias esperadas en los próximos 12 meses*”

La norma enumera un listado de indicadores de deterioro que debe evaluar el Fondo, pero no es limitante a que se puedan utilizar otros indicadores que el Fondo puede estimar más representativo a su modelo de negocio.

El Fondo evaluará mensual o anualmente, indicios de indicadores de deterioro de sus instrumentos financieros

La norma en su párrafo 3.2.3 menciona los indicios de deterioro

- (a) expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o
- (b) se transfiera los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo de un activo financiero o retiene los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo, pero asume la obligación contractual de pagarlos a uno o más perceptores.

2.14. Gastos Anticipados

Se reconocen en gastos pagados por anticipados conceptos tales como pólizas de seguro, contratos de mantenimiento o cualquier otro servicio pagado por anticipado sobre los que incurre el Fondo en desarrollo de su actividad y cuyo beneficio es recibido en uno o varios periodos.

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS
DE COLOMBIA - BOGOTA
Revelaciones a los Estados Intermedios Condensados II Trimestre 2024**



2.15. Gastos Anticipados (continuación)

Los gastos pagados por anticipado se amortizan durante el período en que se reciben los servicios o, en el caso de las pólizas, durante la vigencia de estas, dado que implican la ejecución sucesiva de los servicios a recibir.

2.16. Costos por Préstamos

Los costos por préstamos atribuidos directamente a la adquisición, construcción o producción de activos calificados, los cuales constituyen activos que requieren de un periodo de tiempo sustancial para su uso o venta, son sumados al costo de estos activos hasta el momento en que estén listos para su uso o venta.

El ingreso por intereses de las inversiones temporales en préstamos específicos pendientes para ser consumidos en activos calificados es deducido de los costos por préstamos aptos para su capitalización.

Todos los otros costos por préstamos son reconocidos en el estado de resultados durante el período en que se incurran.

2.17. Préstamos

Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable neto, descontando los costos incurridos de la transacción.

2.18. Cuentas por Pagar

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El período de crédito promedio para la compra de ciertos bienes es de 90 días.

Dentro de la cuenta por pagar también se relacionan a los acreedores que tiene y compartimento de acuerdo con sus obligaciones.

2.19. Impuestos:

Por la naturaleza del Fondo de capital Privado, es una entidad no contribuyente del impuesto de renta.

Estas entidades estarán en todo caso obligadas a presentar la declaración de ingresos y patrimonio.

2.20. Ingresos:

Los ingresos ordinarios incluyen el valor razonable de las contraprestaciones recibidas o a recibir por la venta de bienes y servicios en el curso ordinario de las actividades del FCP – Valor Inmobiliario – Compartimento Terminal Logístico de Bogotá, los ingresos ordinarios se presentan netos del impuesto sobre el valor agregado, devoluciones, rebajas y descuentos. Los ingresos derivados, se reconocen en el periodo en que se presenten.

Se reconocen cuando el Fondo transfiere los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la venta de bienes; el importe de los ingresos y los costos incurridos, o por incluir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad, es probable que el Fondo reciba beneficios económicos asociados a la transacción.

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS
DE COLOMBIA - BOGOTA**
Revelaciones a los Estados Intermedios Condensados II Trimestre 2024



2.21. Gastos:

Los gastos se registran al costo histórico. Los gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en se haya realizado el pago, y se registran en el periodo más cercano en el que se conocen.

3. Efectivo y Equivalentes de Efectivo

	<u>Al 30 de junio 2024</u>	<u>Al 31 de diciembre 2023</u>
Bancos (1)	5.229.118.784,40	2.057.179.581,83
Participación en Fideicomiso (2)	3.714.460,69	306.060.217,40
Caja (3)	6.000.000,00	0,00
Participación en Fondos a la Vista (4)	6.500.736,16	6.295.616,51
Total	<u>5.245.333.981,25</u>	<u>2.369.535.415,74</u>

Al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023, los valores aquí descritos se encuentran libres de embargos, restricciones y gravámenes, excepto por lo mencionado en el numeral 2 siguiente.

1. Al 30 de junio 2024 la variación se da por los recaudos recibidos por concepto de canon arrendamiento de las bodegas, por los contratos suscritos con, Web Colombia S.A.S., Industria Colombiana de Logística y Transporte S.A.S., Biomedical Distribution Colombia S.L. Ltda., Ingram Micro S.A.S., y Plan B Investments S.A.S., así como los reembolsos facturados por concepto de servicios públicos.
2. Corresponde a la inversión que el FCP_TLC tiene al cierre de junio 2024 y el 31 de diciembre de 2023, en el Fideicomiso 87529 FID TLC BOGOTÁ, como garantía para pago del préstamo que adquirió con el Banco Davivienda, la variación corresponde a pagos de crédito con Davivienda según el plan de pagos de la obligación financiera.
3. La variación obedece a giro de recursos para las cajas menores aprobadas el siete de septiembre de 2021 mediante acta número 52, cada una por valor de \$3.000.000,00, las cuales son administradas por funcionarios del Terminal Logístico y su objetivo es cumplir con los gastos administrativos y operativos del Terminal.
4. Corresponde a la inversión líquida que el FCP_TLC tiene al cierre de junio 2024 y 31 de diciembre de 2023, en el Fondo de Inversión Colectiva Abierta Fiduciaria Central S.A.

4. Cuentas por Cobrar

	<u>Al 30 de junio 2024</u>	<u>Al 31 de diciembre 2023</u>
Anticipos (1)	214.144.926,99	328.659.963,17
Deudores (2)	78.672.494,32	82.608.715,74
Arrendamientos (3)	32.843.547,95	83.255.015,50
Impuestos (4)	4.137.473,00	4.862.414,00
Diversas	2.215.083,76	2.115.755,92
Deterioro (5)	(174.695.022,79)	(290.043.676,97)
Total	<u>157.318.503,23</u>	<u>211.458.187,36</u>

FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA - BOGOTA
Revelaciones a los Estados Intermedios Condensados II Trimestre 2024



4. Cuentas por Cobrar (continuación)

(1) La variación corresponde a la legalización de anticipos por culminación en la construcción de la manzana 03 del terminal logístico. A 30 de junio 2024 se tienen los siguientes anticipos pendientes de legalizar:

PROVEEDOR	FECHA	30 de junio 2024	31 de diciembre 2023	DÍAS
CONSTRUCCIONES Y MONTAJES EDEHSA COLOMBIA SAS	9-jul-21	75.970.361,00	75.970.361,00	1087
HORMIGON URBANO S.A.S	14-dic-21	39.234.126,82	39.234.126,82	929
IEA GROUP INGENIEROS SAS	28-sep-21	36.628.398,00	25.725.491,00	1006
CMA INGENIERIA & CONSTRUCCION SAS	27-jun-24	18.742.500,00	0,00	3
DISTRIBUCIONES ELECTRICAS PARA LA INDUSTRIA Y LA CONSTRUCCION SAS	19-oct-21	16.601.626,58	16.601.626,58	985
DECOBLOCK S.A.	25-abr-22	13.118.740,20	13.118.740,20	797
RINOL PISOCRETO SA	30-abr-18	12.722.173,92	12.722.173,92	2253
T.P.R. TECNOLOGIA EN PUERTAS Y RAMPAS S.A.S.	7-oct-21	1.127.000,47	10.304.948,00	997
BONIVENTO JOHNSON ESTHER MARITZA	16-jul-21	0,00	330.841,00	1080
BERNAL JIMENEZ JOSE DEL CARMEN	9-dic-22	0,00	17.345,00	569
WEG COLOMBIA S.A.S	20-ago-21	0,00	306.340,00	1045
ASCHNER CONSULTORES ASOCIADOS	1-ene-15	0,00	57.851.735,65	3468
HSEQ ASESORIAS SAS	19-dic-23	0,00	28.895.000,00	194
EASYRETIE SAS	10-jun-22	0,00	27.540.000,00	751
F A B INGENIERIA SAS	6-oct-21	0,00	19.961.627,00	998
INDUMA SCA	18-ene-22	0,00	79.607,00	894
TOTAL		214.144.926,99	328.659.963,17	

(2) La variación del segundo trimestre de 2024 en la cuenta deudores obedece al pago/abono en cuenta por concepto de servicios públicos por parte de los arrendatarios. En el siguiente cuadro se detalla la cuenta de deudores.

DETALLE	30 de junio 2024	31 de diciembre 2023
ADMINISTRACIÓN		
WEG COLOMBIA S.A.S	38.078.778,00	37.950.969,58
BIOMEDICAL DISTRIBUTION COLOMBIA S.L. LTDA.	14.123.237,16	14.123.232,00
INGRAM MICRO S.A.S.	362.980,00	267.690,00
INCAPACIDAD		
SANITAS EPS	233.000,00	233.000,00
CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR COMPENSAR	0,00	210.000,00
OTROS (ADECUACIONES)		
INGRAM MICRO S.A.S.	1.453.959,16	1.453.959,16
RETENCIÓN DE ICA POR COBRAR		
TELESET S.A.S	0,00	77.280,00
TELESET S.A.S	0,00	280.000,00
SERVICIOS PÚBLICOS		
WEG COLOMBIA S.A.S	17.171.912,00	27.520.877,00
INGRAM MICRO S.A.S.	7.248.628,00	92.074,00
PLAN B INVESTMENTS SAS	0,00	399.634,00
TOTAL	78.672.494,32	82.608.715,74

FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA - BOGOTA
Revelaciones a los Estados Intermedios Condensados II Trimestre 2024

4. Cuentas por Cobrar (continuación)

- (3) La variación del segundo trimestre de 2024 corresponde a la operación del fondo el cual los arrendatarios cancelan mes vencido. En el siguiente cuadro se detalla la cuenta de arrendamientos.

TERCERO	30 de junio 2024	31 de diciembre 2023
WEG COLOMBIA S.A.S	28.548.246,80	37.394.408,42
INGRAM MICRO S.A.S.	4.246.301,11	4.082.947,00
VEHICENTRO COLOMBIA S.A.S	49.000,00	0
BIOMEDICAL DISTRIBUTION COLOMBIA S.L. LTDA.	0,04	0
PLAN B INVESTMENTS SAS	0	41.500.000,08
TELESET S.A.S	0	228.000,00
RINO FILMS SAS	0	49.660,00
TOTAL	32.843.547,95	83.255.015,50

- (4) Corresponde al impuesto a las ventas retenido por parte de los arrendatarios del FCP Terminales Logísticos de Colombia – Bogotá.
- (5) Deterioro de las cuentas por cobrar que tienen una antigüedad superior a 360 días, incluyendo la cuenta de anticipos, las cuales están en proceso de verificación por parte de la interventoría. La variación corresponde al pago/abono que los arrendatarios han efectuado por concepto de servicios públicos y arrendamiento.

Cuadro detalle deterioro:

TERCERO	30 de junio 2024	31 de diciembre 2023
900784495 CONSTRUCCIONES Y MONTAJES EDEHSA COLOMBIA SAS	75.970.361,00	75.970.361,00
900529810 HORMIGON URBANO S.A.S	39.234.126,82	39.234.126,82
901270485 IEA GROUP INGENIEROS SAS	25.725.491,00	25.725.491,00
900610535 DISTRIBUCIONES ELECTRICAS PARA LA INDUSTRIA Y LA CONSTRUCCION SAS	16.601.626,58	16.601.626,58
900159955 DECOBLOCK S.A.	13.118.740,00	13.118.740,00
830082401 RINOL PISOCRETO SA	2.098.176,92	2.098.176,92
901336087 T.P.R. TECNOLOGIA EN PUERTAS Y RAMPAS S.A.S.	1.127.000,47	9.560.564,00
901077326 RENTAINER SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA	586.500,00	586.500,00
800251440 SANITAS EPS	233.000,00	233.000,00
36531575 BONIVENTO JOHNSON ESTHER MARITZA	0,00	330.841,00
830128434 WEG COLOMBIA S.A.S	0,00	306.340,00
860066942 CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR COMPENSAR	0,00	210.000,00
900212607 ASCHNER CONSULTORES ASOCIADOS	0,00	57.851.735,65
901106168 EASYRETIE SAS	0,00	27.540.000,00
900774303 F A B INGENIERIA SAS	0,00	19.961.627,00
830000324 TELESET S.A.S	0,00	585.280,00
890800450 INDUMA SCA	0,00	79.607,00
900891155 RINO FILMS SAS	0,00	49.660,00
TOTAL	174.695.022,79	290.043.676,97

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS
DE COLOMBIA - BOGOTA**
Revelaciones a los Estados Intermedios Condensados II Trimestre 2024



5. Propiedad Planta y Equipo

	<u>Al 30 de junio 2024</u>	<u>Al 31 de diciembre 2023</u>
Valoración Terreno (1)	48.371.703.910,16	45.021.457.829,03
Terrenos (2)	24.469.941.550,23	24.469.941.550,23
Edificación (3)	2.909.270.214,27	2.805.521.273,27
Maquinaria, Planta Y Equipo En Montaje (4)	248.194.459,00	248.194.459,00
Maquinaria (5)	12.165.800,00	12.165.800,00
Enseres y Accesorios -Maquinaria	11.100.439,00	7.444.164,00
Equipo de Informático	7.339.159,00	7.339.159,00
Equipo De Redes Y Comunicación	51.000.000,00	20.400.000,00
Otros (Donaciones) (6)	2.915.618,00	2.915.618,00
Depreciación (7)	(249.450.542,80)	(224.383.735,00)
Total Propiedad Planta y Equipo	<u>75.834.180.606,86</u>	<u>72.370.996.117,53</u>

- (1) La Valoración de terreno se calcula de acuerdo con lo estipulado en la Circular Básica Contable y Financiera (Circular Externa 100 de 1995) Capítulo 01 Inversiones "CLASIFICACIÓN VALORACIÓN Y CONTABILIZACIÓN DE INVERSIONES" Las inversiones en bienes inmuebles correspondientes a los fondos de inversión inmobiliaria, deberán valorarse de acuerdo con lo establecido en el artículo 20 del Decreto 1877 de 2004, se requerirá de un avalúo comercial efectuado dentro de los seis (6) meses anteriores a la fecha de compra. Una vez realizado, éste deberá actualizarse 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. Para el cierre al 30 de junio de 2024 se presenta una variación por valor de \$ 3,350.246.081,13.

El último avalúo recibido por parte de la firma valuatora, Colliers International, es de diciembre 2023. los demás activos se encuentran libres de embargos y restricciones sobre la propiedad.

- (2) Corresponde al Costo Histórico de los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria número 50N-20365182, 50N-20365179, 50N-20365174, 50N-20365177, 50N-20365175, 50N-20365181, 50N-20365178, 50N-20365173, 50N-20365180 y 50N-20365176, transferidos al Terminal Logístico de Bogotá (TLC-Bogotá) en virtud de la escritura pública número ciento doce (112) de fecha treinta y uno (31) de enero de dos mil diecisiete (2017) otorgada por la Notaria Treinta y Dos del Círculo de Bogotá D.C.

La propiedad objeto de estudio corresponde a un inmueble industrial tipo parque logístico sobre un terreno bruto de 187.462,51m². constituido sobre diez lotes con matrículas inmobiliarias independientes.

El parque se compone de la siguiente manera:

Manzana 1: No se han desarrollado construcciones, pero se han aplicado algunas mejoras sobre el predio, se proyecta un área de construcción de 33.483,60m² de Bodegas.

5. Propiedad Planta y Equipo (continuación)

Manzana 2: Se encuentra 100% construida y arrendada, distribuida en 3 contratos de arrendamiento. Se compone de 21.719,10m². de Bodegas y 4.594,83m². de Oficinas, en contratos por diferencia en áreas de escaleras se tiene un total de 21.632,33m² por áreas bajo escaleras.

Manzana 3: En etapa de finalización de la construcción de 24.056,05m². de Bodegas, 15.984,10m² se encuentran arrendados en tres contratos, adicionalmente se cuenta con un área proyectada de Bodegas de 8.242,56m² que actualmente se encuentra en plataforma.

Zona Comercial: No se han desarrollado construcciones, sin embargo, cuenta con presupuesto de obra y diseño preliminar para su construcción. Se tiene un área de 3.226,02m² destinada para comercio en licencia.

La propiedad se identifica con la nomenclatura vial Autopista Medellín Vía Siberia Km. 8,5. zona industrial de Cota, jurisdicción del municipio de Cota, Cundinamarca. Las construcciones han venido desarrollando desde el año 2018, y se consideran en una condición bueno/excelente, se estima una vida económica remanente de 67 Años.

- (3) Corresponde al área denominada administración del terminal logístico y PTAR (planta de tratamiento de aguas residuales), registradas en el primer trimestre de 2024, en el activo de los estados financieros del Fondo Terminal Logístico.
- (4) Corresponde a la factura de venta número 10472 de 2019, del proveedor FTC ENERGY GROUP SAS por concepto de suministros para el montaje de la subestación eléctrica del parque logístico, a la fecha, estamos pendientes de autorización por parte del Interventor para reclasificarla a la cuenta del activo de los EE FF del Fondo Terminal Logístico.
- (5) Corresponde a las facturas de venta número 144 56 de 2019 del proveedor CASATORO S.A. por la compra de un minitractor para el mantenimiento del jardín y la factura de venta número FVEB 1342 de mayo de 2023 del proveedor Bombas y Cañerías Juan Carlos, por el suministro e instalación de una bomba caja de achique y flotador eléctrico en el cuarto de bombas del Terminal Logístico.
- (6) Donación de una bicicleta para el desplazamiento del personal del Terminal Logístico, por parte de la empresa de seguridad privada ATEMPI, formalizada mediante comunicación escrita en febrero de 2023.
- (7) Depreciación acumulada del primer y segundo trimestre 2024 la cual se calcula por el método de línea recta.

FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA - BOGOTA
Revelaciones a los Estados Intermedios Condensados II Trimestre 2024



6. Construcciones en Curso

La valoración indicada en el avalúo de la firma valuadora, Colliers International, supone la gestión profesional y el funcionamiento de las construcciones a lo largo de la vida útil de las mismas, con un mantenimiento adecuado y un programa de reparación. “No se han desarrollado construcciones, pero se han aplicado algunas mejoras sobre los lotes”.

	<u>Al 30 de junio 2024</u>	<u>Al 31 de diciembre 2023</u>
Costos Directos Obra (1)	16.792.843.369,66	16.900.101.201,66
Valoración	6.676.754.564,34	6.676.754.564,34
Costos Indirectos Planos. Licencias y Estudios	1.432.508.780,04	1.432.508.780,04
Nomina	461.387.332,71	455.734.673,71
Total	<u>25.363.494.046,75</u>	<u>25.465.099.219,75</u>

(1) La variación de los costos directos de obra corresponde a los porcentajes de asignación mensual como costo durante el primer trimestre del año 2024 de las facturas por concepto de vigilancia y seguridad privada para el terminal logístico remitidos por el gestor profesional relacionados con la terminación del parque. De otra parte, el 15 de abril de 2024, se recibió comunicación por parte del Gestor Profesional, indicando que los activos que se encontraban registrados en la cuenta construcciones en curso, correspondían a la manzana 3 y por ende son propiedades de inversión. Por otra parte, en este rubro se manejan las áreas que aun se encuentran pendientes de construcción y en la medida que el gestor profesional informa la culminación de la construcción a satisfacción y según corresponda se llevara como propiedad de inversión.

El pasado 15 de abril del 2024, se realizó reclasificación de la cuenta construcciones en curso, basados en la activación de la manzana 3 y fue llevada a la cuenta de propiedades de inversión, esto afectando el cálculo de la comisión de gestión sin retroactivos, es decir, se tiene en cuenta desde el momento en el cual se reconoce contablemente.

7. Propiedades de Inversión

	<u>Al 30 de junio 2024</u>	<u>Al 31 de diciembre 2023</u>
Propiedades de Inversión (1)	67.224.985.716,71	67.019.892.054,71
Valoración de Propiedades de Inversión	7.614.551.079,28	7.614.551.079,28
Total Propiedades de inversión	<u>74.839.536.795,99</u>	<u>74.634.443.133,99</u>

(1) Corresponde a las manzanas 2 y 3 del Fondo de Capital que genera rentas para el pago de la obligación del Terminal por concepto de arrendamiento y la edificación de la Administración. Así como la reclasificación contable efectuada en abril de 2024, de proveedores de la manzana 3 que se encontraban registrados en la cuenta construcciones en curso.

FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA - BOGOTA
Revelaciones a los Estados Intermedios Condensados II Trimestre 2024



8. Gastos Pagados por Anticipado

	<u>Al 30 de junio 2024</u>	<u>Al 31 de diciembre 2023</u>
Gastos Pagados Por Anticipado seguros (1)	92.323.242,19	18.953.473,17
Total gastos pagados por anticipado	<u>92.323.242,19</u>	<u>18.953.473,17</u>

(1) Corresponde a la póliza de seguro número 013101019107, adquirida con BBVA seguros, con una vigencia del 21 de marzo de 2024 al 21 de marzo de 2025, por un valor asegurado de \$74.949.177.225 con las siguientes claridades:

LÍMITE ASEGURADO: \$2.000.000.000 por evento/vigencia.

DEDUCIBLES:

- El 10% del valor de la pérdida mínimo 2 SMMLV por siniestro para bienes bajo cuidado, tenencia y control y Reclamaciones entre copropietarios.
- El 10% del valor de la pérdida mínimo 1 SMMLV por siniestro para demás eventos.
- Gastos médicos con el fin de prestar los primeros auxilios a las víctimas de un accidente: Sin deducible.

9. Cuentas por Pagar

	<u>Al 30 de junio 2024</u>	<u>Al 31 de diciembre 2023</u>
Impuesto sobre las Ventas	408.268.964,06	384.216.439,00
Ingresos Anticipados (1)	368.881.973,61	368.881.973,61
Obligaciones a Favor de Intermediarios (2)	0,00	128.012.666,13
Para Garantía de Contratos (3)	73.960.021,00	109.783.502,70
Diversas (4)	98.103.110,76	68.169.988,75
Retención en la Fuente	17.034.273,93	18.137.019,00
Obligaciones Laborales (5)	13.130.310,02	16.815.307,02
Total cuentas por pagar	<u>979.378.653,38</u>	<u>1.094.016.896,21</u>

(1) Los ingresos por anticipado corresponden al arrendatario PLAN B INVESTMENTS SAS, el saldo a 31 de diciembre hace referencia a recursos recibidos durante la vigencia 2022 según contrato de arrendamiento FCPVI-TLB No. 0005, que corresponde al depósito exigido para la consecución y aprobación de la póliza de seguro por valor de \$334.148.323,00, la diferencia de \$428.371.369,94 corresponde al anticipo para pago de canon de arrendamiento de los 6 primeros meses de diciembre 2022 a mayo 2023; durante el año 2023 se disminuyó por el pago de los cánones de arrendamiento por \$393.637.719,33, generando un saldo pendiente de legalizar de \$34.733.650,61, más la póliza de cumplimiento mencionada anteriormente; a la fecha del informe no se ha recibido disposición y/o legalización de los recursos.

FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA - BOGOTA
Revelaciones a los Estados Intermedios Condensados II Trimestre 2024



9. Cuentas por Pagar (continuación)

TERCERO	30 de junio 2024	31 de diciembre 2023
PLAN B INVESTMENTS SAS	368.881.973,61	368.881.973,61
TOTAL	368.881.973,61	368.881.973,61

- (2) Producto del acuerdo de pago firmado el primero de junio de 2023 entre el gestor profesional NACOBENA y VIVEG SDI S.A.S., en enero y febrero de 2024 se efectuó el pago al proveedor de acuerdo con las planillas 3517 y 3549, respectivamente.
- (3) La variación de la retención en garantía de contratos corresponde a la aprobación por parte de la interventoría en la entrega de las construcciones contratadas para realizar la devolución de estos recursos, se encuentran pendientes las siguientes retenciones de contrato de reintegrar:

TERCERO	30 de junio 2024	31 de diciembre 2023
CONSTRUCCIONES Y MONTAJES EDEHSA COLOMBIA SAS	39.802.530,00	39.802.530,00
IEA GROUP INGENIEROS SAS	30.905.689,00	30.905.689,00
RINOL PISOCRETO SA	3.251.802,00	3.251.802,00
F A B INGENIERIA SAS	0,00	24.761.987,00
ESTRUCUBIERTAS W&S S.A.S	0,00	4.515.997,00
D&T PROYECTOS SAS	0,00	6.545.497,70
TOTAL	73.960.021,00	109.783.502,70

- (4) Corresponde a pagos a proveedores pendiente de efectuar, toda vez que se debe verificar el estado de cuenta de cada uno de acuerdo con los pagos realizados y la facturación emitida, con el fin de llegar a acuerdos de pagos.

Otros no se ha recibido instrucción del Gestor para proceder con el pago:

TERCERO	30 de junio 2024	31 de diciembre 2023
SUMINISTRO PLANTA ELÉCTRICA	29.169.810,85	29.169.810,85
COMISIÓN DE ADMINISTRACIÓN	28.993.744,00	0,00
INSUMOS	16.766.337,57	16.766.337,57
CESIÓN	13.528.585,01	0,00
CUSTODIOS DE VALORES	7.821.253,33	7.821.253,33
RETENCIÓN NO PROCEDENTE	1.812.637,00	1.812.637,00
SUMINISTRO E INSTALACIÓN	10.743,00	90.350,00
INSTALACIONES HIDROSANITARIAS	0,00	12.509.600,00
TOTAL	98.103.110,76	68.169.988,75

- (5) Corresponde a los pagos de nómina discriminados así:

CONCEPTO	30 de junio 2024	31 de diciembre 2023
CESANTÍAS	7.047.779,67	12.320.544,67
VACACIONES	5.266.194,35	3.045.694,35
INTERESES SOBRE CESANTÍAS	816.336,00	1.449.068,00
TOTAL	13.130.310,02	16.815.307,02

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS
DE COLOMBIA - BOGOTA**
Revelaciones a los Estados Intermedios Condensados II Trimestre 2024



10. Obligaciones Financieras

	<u>Al 30 de junio 2024</u>	<u>Al 31 de diciembre 2023</u>
Capital (1)	27.105.305.987,00	27.105.305.987,00
Intereses Causados	10.848.659.728,00	8.482.975.702,00
Intereses Pagados	(10.770.534.161,00)	(8.482.975.702,00)
Total Obligaciones Financieras	<u>27.183.431.554,00</u>	<u>27.105.305.987,00</u>

(1) El Fondo de Capital Privado TLC tiene aprobado un préstamo con el Banco Davivienda con el propósito de realizar la construcción de la manzana 3 con las siguientes condiciones:

Valor Aprobado: \$27.105.305.987

Plazo: 60 meses

Tasa: IBR + 5.5% E.A.

Periodo de gracia: 12 meses a capital

Amortización Capital e Intereses: Mensual

Garantía: Se debe contar con el contrato de arriendo firmado y (I) realizar la hipoteca sobre los lotes de la manzana 2, (II) Una vez realizado el desembolso y pago a ICEIN del Tramo 1, establecer como primer beneficiario al Banco que recaude los ingresos actuales y (III) una vez con los nuevos ingresos, hasta cubrir el 130% de la cuota con el Banco.

Del crédito adquirido y certificado por la entidad financiera según comunicación del 15 de diciembre del 2023, se han realizado los siguientes desembolsos al corte de 31 de diciembre de 2023, para cubrir hasta el 80% de construcciones para nuevas áreas en el terminal.

1. Primer desembolso para cubrir el monto de la deuda con el Proveedor ICEIN por un valor de \$1.526.305.987
2. En abril 2021 el valor de \$7.000.000.000
3. En junio 2021 el valor de \$3.000.000.000
4. En julio 2021 el valor de \$5.000.000.000
5. En septiembre 2021 el valor de \$2.000.000.000
6. En octubre 2021 el valor de \$2.500.000.000
7. En noviembre 2021 el valor de \$2.579.000.000
8. En enero 2022 el valor de \$300.000.000
9. En febrero 2022 el valor de \$200.000.000
10. En abril 2022 el valor de \$3.000.000

De otra parte, al no ser posible cumplir con la hipoteca mencionada con antelación, se tiene el fideicomiso de garantía (véase punto 2 de la Nota 03. Efectivo y equivalente del efectivo), la variación hace referencia a los intereses causados y pagados de los meses de diciembre 2023 a junio 2024.

FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA - BOGOTA
Revelaciones a los Estados Intermedios Condensados II Trimestre 2024



11. Provisiones

	<u>Al 30 de junio 2024</u>	<u>Al 31 de diciembre 2023</u>
Provisiones	138.329.683,17	159.018.617,65
TOTAL PROVISIONES	<u>138.329.683,17</u>	<u>159.018.617,65</u>

Las provisiones al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023, está compuesta por los siguientes terceros:

DESCRIPCIÓN	30 de junio 2024	31 de diciembre 2023
NACOBENA SAS (a)	135.108.155,46	126.637.242,20
FIDUCIARIA CENTRAL S.A. (b)	3.221.527,71	32.381.375,45
TOTAL	138.329.683,17	159.018.617,65

- a) Corresponde al valor provisionado por comisión de gestoría del 28 al 30 junio del 2024, la cual se pagó a la sociedad fiduciaria en julio 2024.
- b) Corresponde a la comisión fiduciaria del 28 al 30 junio del 2024, la cual se pagó a la sociedad fiduciaria en julio 2024.

12. Activos Netos Atribuibles a los Inversionistas del Fondo

Al 30 de junio de 2024, el Fondo de Capital Privado Terminal Logístico de Bogotá, está compuesto por 7.940.658.742245 derechos de suscripción por valor de la unidad de \$ 19.297,01955873 reflejando aportes y rendimientos de los inversionistas por valor de \$ 153.231.047.285,72.

Al 31 de diciembre de 2023, el Fondo de Capital Privado Terminal Logístico de Bogotá, está compuesto por 7.940.658,742245 derechos de suscripción por valor de la unidad de \$18.476,06713863 reflejando aportes y rendimientos de los inversionistas por valor de \$146.712.144.046,68.

	<u>Al 30 de junio 2024</u>	<u>Al 31 de diciembre 2023</u>
Patrimonio o Valor Neto	153.231.047.285,72	146.712.144.046,68
Total	<u>153.231.047.285,72</u>	<u>146.712.144.046,68</u>

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS
DE COLOMBIA - BOGOTA**
Revelaciones a los Estados Intermedios Condensados II Trimestre 2024

12. Activos Netos Atribuibles a los Inversoristas del Fondo (continuación)

El Fondo de Capital Privado TLC Bogotá al cierre del 30 de junio de 2024, cuenta con 131 encargos y al 31 de diciembre de 2023 contaba con 98 encargos discriminados a continuación:

No	ENCARGO	30 de junio 2024	31 de diciembre 2023	No	ENCARGO	30 de junio 2024	31 de diciembre 2023
1	48002000001	981.598.282,96	940.080.206,95	66	48002000091	980.659.231,72	939.180.874,22
2	48002000002	980.919.399,17	939.430.037,40	67	48002000092	17.412.611.594,20	16.676.120.766,41
3	48002000004	990.977.815,89	949.063.019,36	68	48002000093	10.847.030.852,10	10.388.240.469,70
4	48002000005	983.320.800,74	941.729.868,50	69	48002000094	7.643.550.569,76	7.320.255.878,65
5	48002000006	983.320.800,74	941.729.868,50	70	48002000095	544.487.791,27	521.457.916,50
6	48002000007	983.320.800,74	941.729.868,50	71	48002000096	784.762.733,87	751.570.093,54
7	48002000008	983.320.800,74	941.729.868,50	72	48002000097	698.502.644,14	668.958.495,12
8	48002000009	985.247.630,37	943.575.200,09	73	48002000098	795.161.671,24	761.529.193,23
9	48002000010	754.459.667,89	722.548.738,11	74	48002000099	698.502.640,67	668.958.491,83
10	48002000011	804.611.720,41	770.579.539,21	75	48002000100	94.852.231,59	2.270.467.387,47
11	48002000012	983.292.392,20	941.702.661,53	76	48002000101	1.650.881.984,01	1.581.055.615,19
12	48002000013	1.418.492.230,26	1.358.495.111,99	77	48002000103	698.540.720,85	668.994.961,35
13	48002000014	1.061.543.842,94	1.016.644.357,31	78	48002000104	1.331.133.995,87	1.274.831.816,70
14	48002000015	982.910.965,90	941.337.368,17	79	48002000105	981.022.600,40	939.528.873,62
15	48002000016	982.391.904,83	940.840.261,37	80	48002000106	85.599.868,24	81.979.301,79
16	48002000017	982.068.635,85	940.530.665,55	81	48002000107	982.177.435,29	940.634.863,18
17	48002000018	982.068.635,85	940.530.665,55	82	48002000108	869.923.079,38	833.128.462,73
18	48002000019	983.440.501,99	941.844.506,62	83	48002000109	379.228.742,66	363.188.731,13
19	48002000020	1.375.064.072,36	1.316.903.808,98	84	48002000110	623.303.491,86	596.939.996,56
20	48002000022	982.177.435,29	940.634.863,18	85	48002000111	252.092.720,41	241.430.105,18
21	48002000024	982.177.435,29	940.634.863,18	86	48002000112	980.723.956,04	939.242.860,91
22	48002000025	982.177.435,29	940.634.863,18	87	48002000113	980.723.956,04	939.242.860,91
23	48002000027	982.254.592,12	940.708.756,57	88	48002000114	980.645.793,19	939.168.004,03
24	48002000028	981.970.249,29	940.436.440,42	89	48002000115	980.723.956,04	939.242.860,91
25	48002000030	981.863.659,48	940.334.359,01	90	48002000116	980.723.956,04	939.242.860,91
26	48002000031	0,00	940.142.985,67	91	48002000117	980.723.956,04	939.242.860,91

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS
DE COLOMBIA - BOGOTA**
Revelaciones a los Estados Intermedios Condensados II Trimestre 2024



12. Activos Netos Atribuibles a los Adherentes del Fondo (continuación)

No	ENCARGO	30 de junio 2024	31 de diciembre 2023	No	ENCARGO	30 de junio 2024	31 de diciembre 2023
27	48002000032	981.776.755,72	940.251.130,98	92	48002000122	982.177.435,29	940.634.863,18
28	48002000033	981.647.017,57	940.126.880,30	93	48002000123	49.860.606,24	724.566.873,75
29	48002000034	981.637.563,33	940.117.825,91	94	48002000124	1.000.427.881,15	956.589.533,71
30	48002000035	981.637.563,33	940.117.825,91	95	48002000125	1.000.427.881,15	956.589.533,71
31	48002000036	981.637.563,33	940.117.825,91	96	48002000126	1.002.291.884,84	958.371.857,52
32	48002000037	980.910.171,60	939.421.200,20	97	48002000127	1.116.836.614,10	1.067.897.282,90
33	48002000038	980.794.911,17	939.310.814,86	98	48002000128	980.693.508,64	939.213.701,28
34	48002000039	980.794.911,17	939.310.814,86	99	48002000129	327.350.462,52	0,00
35	48002000040	980.680.169,55	939.200.926,36	100	48002000130	327.350.462,52	0,00
36	48002000041	980.371.121,94	938.904.950,43	101	48002000131	326.962.909,26	0,00
37	48002000044	980.210.744,02	938.751.355,96	102	48002000132	175.272.205,81	0,00
38	48002000045	980.236.700,33	938.776.214,33	103	48002000133	206.323.226,57	0,00
39	48002000046	5.882.056.114,39	5.633.266.301,66	104	48002000134	171.339.844,23	0,00
40	48002000053	980.960.717,45	939.469.608,11	105	48002000135	175.708.916,84	0,00
41	48002000056	981.174.446,98	939.674.297,65	106	48002000136	180.079.166,59	0,00
42	48002000057	981.174.446,98	939.674.297,65	107	48002000137	175.858.214,69	0,00
43	48002000059	1.002.389.385,92	959.991.921,03	108	48002000138	141.280.153,58	0,00
44	48002000060	1.502.853.734,29	1.439.288.427,94	109	48002000139	141.280.153,58	0,00
45	48002000061	980.651.180,01	939.173.163,07	110	48002000140	141.280.153,58	0,00
46	48002000062	564.463.685,51	540.588.902,31	111	48002000141	103.882.304,25	0,00
47	48002000065	980.620.403,71	939.143.688,48	112	48002000142	128.450.931,87	0,00
48	48002000066	980.620.403,71	939.143.688,48	113	48002000150	174.670.093,61	0,00
49	48002000068	1.328.684.428,82	1.272.485.857,52	114	48002000161	10.210.720,96	0,00
50	48002000069	1.176.660.364,76	1.126.891.864,44	115	48002000162	102.796.412,19	0,00
51	48002000070	980.550.308,67	939.076.558,16	116	48002000163	173.895.172,97	0,00
52	48002000071	980.412.094,69	938.944.190,10	117	48002000164	172.669.203,64	0,00
53	48002000074	891.310.355,11	853.611.133,61	118	48002000165	103.107.563,99	0,00

FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA - BOGOTA
Revelaciones a los Estados Intermedios Condensados II Trimestre 2024



12. Activos Netos Atribuibles a los Adherentes del Fondo (continuación)

No	ENCARGO	30 de junio 2024	31 de diciembre 2023	No	ENCARGO	30 de junio 2024	31 de diciembre 2023
54	48002000075	0,00	1.834.409.762,94	119	48002000166	548.526.770,43	0,00
55	48002000076	237.049.559,05	227.023.215,54	120	48002000167	276.319.615,55	0,00
56	48002000078	1.742.966.625,34	1.669.245.407,42	121	48002000168	197.953.323,25	0,00
57	48002000079	139.657.215,40	133.750.217,52	122	48002000169	277.127.903,85	0,00
58	48002000082	870.149.597,24	833.345.399,66	123	48002000170	75.091.940,10	0,00
59	48002000083	870.149.597,24	833.345.399,66	124	48002000171	166.557.014,23	0,00
60	48002000084	870.149.597,24	833.345.399,66	125	48002000172	57.211.113,06	0,00
61	48002000085	870.149.597,24	833.345.399,66	126	48002000173	57.211.113,06	0,00
62	48002000087	869.732.107,74	832.945.568,50	127	48002000174	57.211.113,06	0,00
63	48002000088	2.905.915.171,47	2.783.005.413,88	128	48002000175	114.840.798,75	0,00
64	48002000089	3.208.812.608,38	3.073.091.378,96	129	48002000176	93.600.096,07	0,00
65	48002000090	17.348.409.124,64	16.588.208.814,93	130	48002000177	171.962.949,54	0,00
				131	48002000178	331.607.503,56	0,00
GRAN TOTAL						153.231.047.285,72	146.712.144.046,68

Redenciones Parciales y Anticipadas

De acuerdo con la naturaleza del Fondo, se pueden generar ingresos antes de la liquidación, por redenciones parciales o anticipada en los siguientes eventos:

- a. Cuando se trate de ventas anticipadas o redenciones y amortizaciones de activos ilíquidos; y
- b. 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 Fondo. En estos casos, la redención se realizará a prorrata de las participaciones de los inversionistas en el Fondo, con base en el valor de la participación vigente para el día en que efectivamente se cause la redención.

FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA - BOGOTA
Revelaciones a los Estados Intermedios Condensados II Trimestre 2024



13. Ingresos Operacionales

	Información Acumulada		Información Trimestral	
	Al 30 de junio de 2024	Al 30 de junio de 2023	1 abril Al 30 de junio 2024	1 abril Al 30 de junio 2023
INGRESOS OPERACIONALES				
Arrendamientos (1)	6.559.550.027,11	5.674.071.289,63	3.351.995.131,94	2.956.107.203,08
Valoración de Terrenos (2)	3.350.246.081,13	5.132.110.107,58	1.641.960.656,11	2.106.564.418,97
Reembolso de servicios Públicos (3)	1.161.062.769,00	889.730.777,00	604.707.566,00	487.021.645,00
Diversos (3)	607.273.044,10	468.043.551,32	295.680.141,32	225.008.429,32
Recuperaciones (Deterioro) (4)	116.093.038,18	2.279.618.548,00	10.025.128,53	98.181.920,00
Rendimientos Financieros	66.137.475,36	224.430,16	42.332.120,13	115.642,08
Valoración de Inversiones en Carteras Externas	5.603.775,57	22.769.754,60	1.681.186,68	4.646.654,62
Total, Ingresos	11.865.966.210,45	14.466.568.458,29	5.948.381.930,71	5.877.645.913,07

- (1) Ingresos recibidos por concepto de canon de arrendamiento, en el cual se evidencia un aumento por el incremento del valor metro cuadrado para la facturación de los servicios de administración y arrendamiento, adicionalmente con el alquiler de parqueaderos para visitantes, discriminados así:

TERCERO	30 de junio 2024	30 de junio 2023
BIOMEDICAL DISTRIBUTION COLOMBIA S.L. LTDA.	2.829.880.409,31	2.543.434.256,30
WEG COLOMBIA S.A.S	1.512.321.672,80	1.225.061.638,00
PLAN B INVESTMENTS SAS	1.150.327.440,00	999.291.800,33
INDUSTRIA COLOMBIANA DE LOGISTICA Y TRANSPORTE S.A.S.	689.303.526,00	571.516.334,00
INGRAM MICRO S.A.S.	376.316.979,00	334.767.261,00
VEHICENTRO COLOMBIA S.A.S	1.400.000,00	0,00
TOTAL	6.559.550.027,11	5.674.071.289,63

- (2) El valor registrado refleja el reconocimiento diario de la valoración del terreno durante el segundo trimestre del año 2024, por actualización con la UVR de acuerdo con la normativa de la Superintendencia Financiera de Colombia.

FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA - BOGOTA
Revelaciones a los Estados Intermedios Condensados II Trimestre 2024



13. Ingresos Operacionales (Continuación)

(3) Los ingresos diversos se discriminan así:

TERCERO	30 de junio 2024	30 de junio 2023
REEMBOLSO DE SERVICIOS PÚBLICOS (a)	1.161.062.769,00	889.730.777,00
INGRESO POR ADMINISTRACIÓN (b)	590.569.569,00	450.759.808,00
REVERSIÓN GASTOS DE EJERCICIOS ANTERIORES (c)	16.016.000,00	0,00
PAGO COPIA TARJETA DE INGRESO PARQUEADERO	687.184,40	360.084,00
AJUSTE AL MIL	290,70	308,32
RECUPERACION DE COSTOS Y GASTOS	0,00	28.301,00
INGRESO POR INTERESES DE MORA	0,00	16.145.050,00
DONACIONES	0,00	750.000,00
TOTAL	1.768.335.813,10	1.357.774.328,32

- a) Al 30 de junio de 2024 y 2023 se recibieron ingresos por reembolsos de servicios publicos de los arrendatarios, debido a que dichos servicios son facturados a nombre del terminal logistico de Colombia.
- b) La variación corresponde al incremento por la nueva vigencia del IBR
- c) El registro correponde a la activación y puesta en marcha de la PTARD del Terminal Logistico de Colombia, según comunicación recibida por el gestor profesional el 29 de febrero del 2024, dado que se registro como un gasto en vigencias anteriores.
- (4) Corresponde a pago efectuado por TELESET S.A.S., antiguo arrendador, por concepto de reintegro retencion en la fuente y retención de IVA e ICA de diciembre 2018, y a recuperación de anticipos efectuados a, ASCHNER CONSULTORES ASOCIADOS, EASYRETIE S.A.S., F.A.B. INGENIERIA S.A.S., INDUMA SCA., y T.P.R. TECNOLOGÍA EN PUESRTAS Y RAMPAS S.A.S.

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS
DE COLOMBIA - BOGOTA**
Revelaciones a los Estados Intermedios Condensados II Trimestre 2024

14. Gastos Operacionales

	Información Acumulada		Información Trimestral	
	Al 30 de junio de 2024	Al 30 de junio de 2023	1 abril Al 30 de junio 2024	1 abril Al 30 de junio 2023
GASTOS OPERACIONALES				
Intereses créditos bancarios (1)	1.963.441.285,00	2.582.750.091,00	1.963.441.285,00	1.285.383.078,00
Diversos (2)	1.958.697.342,21	1.309.163.844,22	(31.262.325,00)	700.695.777,00
Comisiones (3)	1.017.952.051,49	1.021.568.105,46	512.443.553,07	559.872.239,82
Beneficios A Empleados (4)	129.932.765,00	108.466.343,00	67.844.831,00	57.415.619,00
Impuestos Y Tasas	79.999.994,17	57.746.249,06	64.010.226,53	18.644.641,45
Mantenimiento Y Reparaciones	61.079.351,00	143.634.789,00	34.685.147,00	105.963.084,00
Seguros	43.316.550,98	43.704.961,34	24.363.077,81	23.928.759,35
Adecuación e Instalación	25.837.128,00	29.801.897,00	14.993.564,00	15.614.484,00
Depreciación	25.066.807,80	21.088.968,57	12.375.070,90	10.571.269,00
Contribuciones, Afiliaciones Y Transferencias	17.832.587,00	15.908.234,00	9.107.342,00	7.985.826,00
Honorarios (5)	15.950.000,00	36.401.042,00	2.800.000,00	(11.388.958,00)
Asambleas	7.190.000,00	18.451.200,00	1.350.000,00	13.659.200,00
Deterioro (Provisiones) (6)	744.384,00	8.686.415,00	0,00	6.986.808,00
Perdida En Valoración En Carteras Externas	16.584,76	1.927,85	13.892,51	1.927,85
Legales	6.140,00	0,00	6.140,00	0,00
Arrendamientos	0,00	3.592.000,00	0,00	1.630.000,00
Multas Y Sanciones	0,00	4.835.758,00	0,00	
Total, Gastos Operacionales	5.347.062.971,41	5.405.801.825,50	2.676.171.804,82	2.796.963.755,47

(1) Corresponde a los intereses bancarios del crédito que el Fondo Terminal Logístico tiene con el banco Davivienda de enero a mayo del 2024.

(2) La cuenta diversos corresponde a:

CONCEPTO	30 de junio 2024	30 de junio 2023
SERVICIOS PÚBLICOS	1.198.507.646,00	887.731.085,00
OTROS GASTOS DE EJERCICIOS ANTERIORES (A)	429.561.816,21	4.166.069,22
SERVICIO DE ASEO Y VIGILANCIA	257.570.615,00	232.541.076,00
TRANSPORTE	29.568.360,00	109.565.748,00
FERRETERIA	25.245.348,00	44.461.505,00
SG SEGURIDAD Y SALUD EN EL TRABAJO	9.546.281,00	19.038.527,00
COMBUSTIBLES	4.574.511,00	4.609.101,00
ÚTILES Y PAPELERÍA	1.622.765,00	930.703,00
PUBLICACIONES Y SUSCRIPCIONES	2.500.000,00	2.681.280,00
ELEMENTOS DE SEGURIDAD	0,00	1.875.500,00
OTROS	0,00	983.050,00
ANALISIS DE AGUAS	0,00	500.000,00
INTERESES GENERADOS INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES	0,00	80.200,00
TOTAL	1.958.697.342,21	1.309.163.844,22

FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA - BOGOTA
Revelaciones a los Estados Intermedios Condensados II Trimestre 2024

14. Gastos Operacionales (Continuación)

A) El incremento corresponde al registro de la cuenta de cobro por concepto de intereses bancarios de diciembre 2023 al banco Davivienda por valor de \$402.242.741,00, y el ajuste a la comisión de gestión por valor de \$27.319.075,21, de diciembre de 2023.

(3) Corresponde a las comisiones de gestión, administración, fideicomiso y servicios bancarios discriminadas así:

CONCEPTO	30 de junio 2024	30 de junio 2023
Comisión gestora profesional (*)	816.598.090,55	746.201.673,69
Comisión de administración	195.394.018,94	186.544.823,77
Comisión de administración fideicomiso	3.867.500,00	4.141.200,00
Servicios bancarios	2.092.442,00	1.983.409,00
COMISIONES POR VENTAS Y SERVICIOS	0,00	82.696.999,00
TOTAL	1.017.952.051,49	1.021.568.105,46

(*) El pasado 15 de abril del 2024, se realizó reclasificación de la cuenta construcciones en curso, basados en la activación de la manzana 3 y fue llevada a la cuenta de propiedades de inversión, esto afectando el cálculo de la comisión de gestión para el segundo trimestre del año 2024.

(4) Representa todos los gastos asociados a la nómina del personal, discriminados así:

CONCEPTO	30 de junio 2024	30 de junio 2023
SUELDOS	71.115.524,00	62.562.653,00
APORTES POR SALUD	17.784.130,00	13.335.627,00
OTROS BENEFICIOS A EMPLEADOS	9.901.168,00	5.899.509,00
APORTES CAJA COMPENSACION FAMILIAR, ICBF Y SENA	6.534.490,00	5.858.239,00
CESANTIAS	6.503.328,00	5.853.608,00
PRIMA LEGAL	6.442.575,00	5.862.934,00
AUXILIO DE TRANSPORTE	4.666.140,00	3.942.073,00
VACACIONES	3.025.265,00	2.708.758,00
CAPACITACIÓN AL PERSONAL	1.980.000,00	0,00
DOTACIÓN Y SUMINISTRO A EMPLEADOS	1.098.630,00	1.741.866,00
INTERESES SOBRE CESANTIAS	780.396,00	701.076,00
INCAPACIDADES	101.119,00	0,00
TOTALES	129.932.765,00	108.466.343,00

(5) Los gastos por honorarios corresponden a lo siguiente:

CONCEPTO	30 de junio 2024	30 de junio 2023
AVALÚOS	11.650.000,00	10.600.000,00
REVISORIA FISCAL	3.000.000,00	3.000.000,00
OTROS	1.300.000,00	22.801.042,00
TOTAL	15.950.000,00	36.401.042,00

FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA - BOGOTA
Revelaciones a los Estados Intermedios Condensados II Trimestre 2024

14. Gastos Operacionales (Continuación)

(6) se reconoció el deterioro de las cuentas por cobrar que superan los 360 días de vigencia por un importe de \$744.384,00.

Tercero	Fecha de Anticipo	Días	Provisión	Valor
T.P.R. TECNOLOGIA EN PUERTAS Y RAMPAS S.A.S.	15/12/2022	472	100%	744.384,00
Total				744.384,00

15. Rendimientos Abonados

Esta partida refleja el resultado neto de comparar los saldos acumulados de las cuentas de ingresos frente a la sumatoria de las cuentas de gastos. al cierre del ejercicio.

	<u>Al 30 de junio 2024</u>	<u>Al 30 de junio 2023</u>
Rendimientos abonados	6.518.903.239,04	9.060.766.632,79
Total resultados	6.518.903.239,04	9.060.766.632,79

16. Contingencia

Se tiene registrado en cuentas contingentes pasivos con proveedores vencidos, a partir de 90 días de mora, dado que no se tiene acuerdo de pago y podrían tomar acciones jurídicas en contra del fondo, se realiza el cálculo de los intereses mensualmente a la tasa máxima de Usura publicada por la SFC, desde la fecha del vencimiento al corte de 30 de junio 2024.

ACREEDORES VARIOS						
NIT Y/O TERCERO	NOMBRE	VALOR INICIAL	CONCEPTO DE LA CUENTA POR PAGAR	FECHA DE CONSTITUCION	DIAS EN MORA	Pasivo Contingente
13251637	VALENTIN CASTELLANOS RUBIO	6.624.000.00	ACREEDORES VARIOS	27/07/2017	2409	12.036.023,57
900972740	GESVALT LATAM SAS	4.860.000.00	DIVERSAS	21/12/2018	1927	6.994.454,70
	TOTAL	11.484.000.00				19.030.478,28

Sobre las siguientes obligaciones ya se tiene acuerdo de pago:

RETEGARANTIAS						
NIT Y/O TERCERO	NOMBRE	VALOR	CONCEPTO DE LA CUENTA POR COBRAR	FECHA DE CONSTITUCION	DIAS EN MORA	Pasivo Contingente
800180128	C.W. COLWINDOW LTDA	867.411	RETEGARANTIAS	27/03/2017	2561	9.572.248
	TOTAL	867.411				9.572.248

17. Información para revelar sobre partes relacionadas

FCP – Valor Inmobiliario – Terminales Logísticos de Colombia - Bogotá debe identificar, tener conocimiento e informar las transacciones, saldos pendientes, incluyendo compromisos y relaciones de la Sociedad Fiduciaria y el Gestor Profesional con partes relacionadas que podrían afectar la evaluación de las operaciones por los usuarios de los estados financieros, incluyendo la evaluación de los riesgos y oportunidades a los que se enfrenta el Fondo de Capital Privado.

FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA - BOGOTA
Revelaciones a los Estados Intermedios Condensados II Trimestre 2024



17. Información para revelar sobre partes relacionadas (Continuación)

El compartimento TLC Bogotá al cierre del 30 de junio de 2024 cuenta con la liquidez necesaria para el cumplimiento de sus obligaciones adquiridas en vigencias anteriores, sobre las mismas, por medio del Gestor Profesional se han realizado acuerdos de pago los cuales se han cumplido según lo establecido en el acuerdo, de acuerdo con los recursos recibidos productos del crédito con Davivienda revelado en asuntos de Interés.

CESIONES:

Durante el segundo trimestre del 2024 se efectuaron siete cesiones en el fondo de capital privado Terminal Logístico de Bogotá, realizado por el gestor profesional con los inversionistas de los fondos de capital privado valor forestal caucho 05 y 06, entregando como parte de pago participaciones dentro del fondo de capital privado Terminal Logístico de Colombia, discriminados así:

No	ENCARGO CEDIDO	ENCARGO NUEVO
1	48002000100	48002000172
2	48002000100	48002000173
3	48002000100	48002000174
4	48002000123	48002000175
5	48002000123	48002000176
6	48002000123	48002000177
7	48002000123	48002000178

18. Revelación de Riesgos

El riesgo es definido como la posibilidad de ocurrencia de un evento desfavorable. que afecte el Fondo en una cuantía superior al nivel máximo que la sociedad administradora ha definido previamente y está dispuesta a aceptar. Para tal evento, la sociedad administradora cuenta con un conjunto de objetivos, políticas, procedimientos y actividades que permiten identificar, medir, monitorear, controlar, y revelar los distintos tipos de riesgo a que se encuentran expuestos los activos del Fondo y de cada uno de los compartimentos que lo conforman.

Los Dineros entregados por los Inversionistas al Fondo de Capital Privado Valor Inmobiliario - Terminales Logísticos de Colombia – Bogotá 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 de Instituciones Financieras FOGAFIN. ni por ningún otro esquema de dicha naturaleza, La Inversión en el Fondo está Sujeta a los riesgos de inversión derivados de la evaluación de los precios de los activos que componen el portafolio del respectivo Fondo.

De acuerdo con el reglamento del Fondo de Capital Privado Valor Inmobiliario - Terminales Logísticos de Colombia – Bogotá, el perfil de riesgo del Fondo es ALTO por cuanto se trata de una inversión en un portafolio conformado en su mayor parte por activos inmobiliarios no inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores (RNVE) y cuyos resultados no están garantizados.

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS
DE COLOMBIA - BOGOTA**
Revelaciones a los Estados Intermedios Condensados II Trimestre 2024



18. Revelación de Riesgos (Continuación)

Teniendo en cuenta que en desarrollo de sus actividades La Fiduciaria se ve expuesta a riesgos financieros y no financieros. La Fiduciaria implementó el Sistema Integral de Administración de Riesgos (SIAR) que cubre los sistemas de Administración de Riesgo de Mercado (SARM), de Administración de Riesgos de Liquidez (SARL) y el de Administración de Riesgo Operacional (SARO), el cual entró en vigor a partir del primero de junio del 2023.

18.1. Factores de Riesgo

El Fondo de Capital Privado se encuentra expuesto a los siguientes riesgos. clasificados por la naturaleza de los activos:

18.1.1. Sobre Títulos Valores:

18.1.1.1. Riesgo de Liquidez:

Este es el riesgo asociado a la probabilidad de que un activo que conforma el portafolio pierda interés por parte del mercado y no se pueda liquidar en corto tiempo. Esta eventualidad está determinada por varios factores. entre los que se destacan: el emisor. la calificación de riesgo crediticio. el plazo. la tasa y la modalidad de pago. entre otros. El portafolio de inversiones del Fondo de Capital Privado Valor Inmobiliario - Terminales Logísticos de Colombia – Bogotá estará invertido principalmente en títulos, valores y fondos de inversión colectiva de alta liquidez. caracterizados fundamentalmente por calificaciones de alto nivel crediticio que implican una buena rotación en el mercado, en este sentido el riesgo de liquidez es bajo.

18.1.1.2. Riesgo de Mercado:

Este es el riesgo relativo a variaciones adversas en los factores de riesgo que afectan el valor de los activos que constituyen el portafolio. Estas variaciones obedecen a múltiples factores externos y no controlables por el administrador del Fondo de Capital Privado Valor Inmobiliario - Terminales Logísticos de Colombia – Bogotá. entre los cuales destacan las tasas de interés, las tasas de cambio, el valor de los índices, etc. El portafolio de inversiones del Fondo de Capital Privado Valor Inmobiliario - Terminales Logísticos de Colombia – Bogotá estará invertido principalmente en títulos. valores y fondos de inversión colectiva con calificaciones de alto nivel crediticio, en este sentido el riesgo de mercado es bajo.

18.1.1.3. Riesgo de Tasa de Cambio:

Este riesgo hace referencia a las posibles pérdidas que pueda sufrir el portafolio. como consecuencia de las fluctuaciones de la tasa de cambio de las divisas en las cuales se tienen inversiones, Las variaciones de la tasa de cambio son una fuente importante de riesgo, no obstante. éste puede ser controlado a través de diversos mecanismos de cobertura. En este sentido, el riesgo de tasa de cambio es bajo.

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS
DE COLOMBIA - BOGOTA**
Revelaciones a los Estados Intermedios Condensados II Trimestre 2024

18.1.1.4. Riesgo Emisor o Crediticio:

Riesgo inherente al incumplimiento de las obligaciones de las entidades emisoras de los títulos o valores que conforman el portafolio. Con el fin de minimizar el riesgo crediticio, la Sociedad Administradora conformará el portafolio del Fondo de Capital Privado Valor Inmobiliario - Terminales Logísticos de Colombia – Bogotá con títulos, valores y fondos de inversión colectiva que se encuentren calificados por una sociedad calificadora de riesgos aceptada por la Superintendencia Financiera de Colombia con grado no inferior a A+ para títulos o valores de largo plazo, o su equivalente para títulos o valores de corto plazo, Bajo las condiciones aquí mencionadas el riesgo crediticio que maneja el Fondo de Capital Privado es bajo.

18.1.1.5. Riesgo de Contraparte:

Es un riesgo inherente a la relación que existe con las entidades con las cuales se realizan negociaciones y está directamente asociado con la capacidad y disposición de cumplimiento de las obligaciones que se desprenden de la operación. La Sociedad Administradora realizará periódicamente un estudio de las contrapartes con las cuales interactúa el Fondo de Capital Privado Valor Inmobiliario - Terminales Logísticos de Colombia – Bogotá y determinará de forma estricta cuales son las entidades adecuadas para realizar sus operaciones. En cualquier caso, las operaciones de contado, de liquidez y a plazo, tendrán la modalidad de pago contra entrega, minimizando este riesgo, Adicionalmente, el Fondo de Capital Privado Valor Inmobiliario - Terminales Logísticos de Colombia – Bogotá realizará todas sus operaciones de compra o venta de títulos o valores a través de una Bolsa de valores o de cualquier otro sistema de negociación o registro de valores autorizado por la Superintendencia Financiera de Colombia, que compense el pago y entrega de dineros y valores. Este riesgo es controlable mediante los procedimientos y mecanismos descritos anteriormente, por lo tanto, el riesgo de contraparte que maneja el Fondo de Capital Privado Valor Inmobiliario - Terminales Logísticos de Colombia – Bogotá es bajo.

19. Vinculación

Para ingresar al Fondo de Capital Privado "VALOR INMOBILIARIO", el inversionista deberá aceptar las condiciones establecidas en el Reglamento, y proporcionar toda la información requerida en la debida diligencia de conocimiento del cliente, incluyendo datos sobre la dirección de contacto, una cuenta bancaria vigente, la entrega efectiva de los recursos y la plena identificación de la propiedad de estos, En la misma forma debe dar cumplimiento a los aspectos señalados en las normas para la prevención de actividades ilícitas y lavado de activos, los cuales le serán solicitados por la fuerza de ventas antes de la vinculación.

Al momento de la vinculación, el inversionista deberá hacer la entrega efectiva de recursos, y/o los compromisos de inversión, en caso en que llegaran a existir. El valor de su aporte efectivo será convertido en unidades, al valor de la unidad vigente para el día determinado de conformidad con la Cláusula 5, (Valoración del Fondo y de las Unidades de Participación) del Reglamento. Sin embargo, la constitución de participaciones podrá realizarse con recursos no identificados, los cuales serán acreditados al inversionista cuando este sea identificado. En lo relacionado con los aportes no identificados, la Sociedad Administradora procederá a registrarlos en la contabilidad como aportes por identificar, abonando a la cuenta del inversionista correspondiente, una vez el mismo sea identificado, todos los derechos y beneficios surgidos durante el lapso transcurrido entre la entrega efectiva de los recursos y la identificación de los aportes, además de los rendimientos correspondientes, Igualmente, el inversionista podrá realizar aportes en especie, los cuales deberán corresponder a los activos admisibles en el Fondo y los cuales deberán ser aprobados por el Comité de inversiones.

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS
DE COLOMBIA - BOGOTA
Revelaciones a los Estados Intermedios Condensados II Trimestre 2024**



19. Vinculación (Continuación)

En estos casos, se requerirá de una valoración o avalúo acorde con las disposiciones del Reglamento. El valor de recibo de los aportes en especie deberá estar certificado por lo menos con un avalúo comercial. La Sociedad Administradora deberá expedir una constancia por el recibo de los recursos. En esta constancia deberá señalarse de modo expreso que el inversionista ha recibido copia del Reglamento y que se adhiere al mismo. En caso en que los aportes se den en especie, previa autorización del Comité de Inversiones se aplicara una metodología de valoración admisible por la Superintendencia Financiera de Colombia. Así mismo, al momento de la vinculación, el inversionista deberá hacer entrega efectiva de recursos al Fondo, los cuales deberán estar plenamente identificados. Los derechos de participación de los inversionistas estarán representados en documentos que tienen la calidad de valores en los términos del artículo 2° de la Ley 964 de 2005 y las normas que la reglamenten, modifiquen, sustituyan o deroguen, y en tal virtud serán negociables. Estos documentos serán representativos de una alícuota sobre el Fondo.

De la cantidad de unidades que represente el aporte, la Sociedad Administradora informará al suscriptor el día hábil siguiente, expidiéndole un documento representativo por el número de derechos correspondiente a su aporte, y efectuando el respectivo registró en el libro que lleve para el efecto. Adicionalmente, notificará al suscriptor de dicha operación, mediante una comunicación al correo electrónico registrado para tal efecto, en caso en que no lo quiera recibir por este medio el suscriptor deberá manifestarlo por escrito.

Los Aportes podrán realizarse mediante consignación en las cuentas bancarias del Fondo, por medio de cheque o de transferencia de recursos, que se podrán efectuar en las oficinas de la Sociedad Administradora, sus agencias o sucursales, o en las oficinas de las entidades con las que haya celebrado contratos de uso de red de oficinas o correspondencia local. Para el efecto, la Sociedad Administradora informará a través del sitio web fiducial.com, las oficinas que estarán facultadas para recibir Aportes.

Las cuentas bancarias a través de las cuales se podrán efectuar transferencia de recursos serán informadas al momento de la vinculación del inversionista. Si la entrega de recursos se efectúa por medio de transferencia bancaria o consignación en las cuentas bancarias exclusivas del Fondo, el inversionista deberá enviar de manera inmediata copia del soporte de la transacción a la Sociedad Administradora para que ésta pueda acreditar dicho valor en su cuenta de inversión. En caso contrario, la Sociedad Administradora sólo abonará a la cuenta del inversionista los recursos y los rendimientos generados por tales Aportes, cuando éste suministre la información necesaria para identificar la transacción. Si el aporte se realiza en cheque, el documento representativo de participación representativo de los Aportes sólo se entregará una vez que el cheque se haya hecho efectivo. Si el cheque resultare impagado a su presentación, se considerará que en ningún momento existió aporte al Fondo. En tal evento, una vez impagado el instrumento, se procederán a efectuar las anotaciones contables pertinentes tendientes a reversar la operación y a devolver el cheque no pagado a la persona que lo hubiere entregado, sin perjuicio de que se le exija, a título de sanción, el 20% del importe del cheque, conforme a lo previsto por el Artículo 731 del Código de Comercio, Dicha sanción se hará exigible en los casos en que se haya causado un perjuicio material al Fondo dado el evento del impago del instrumento. Este valor hará parte de los activos del Fondo.

Todas las comunicaciones que se produzcan durante la vinculación al Fondo serán dirigidas a la dirección electrónica registrada por el inversionista, las cuales permanecerán vigentes mientras no sea modificada a través de documento escrito firmado por el mismo y entregado en las oficinas de la Sociedad Administradora, sin perjuicio de la establecido en el numeral 5° artículo 23 del Código de Procedimiento Civil. De igual forma, el inversionista podrá autorizar a la Sociedad Administradora para que le envíe dicha información a través de medios electrónicos.

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS
DE COLOMBIA - BOGOTA
Revelaciones a los Estados Intermedios Condensados II Trimestre 2024**



19. Vinculación (Continuación)

Parágrafo primero, La Sociedad Administradora se reserva el derecho de admisión de inversionistas al Fondo de Capital Privado, así como la recepción de Aportes posteriores al mismo.

Parágrafo Segundo, Las participaciones que constituyan personas naturales o jurídicas extranjeras no residentes en Colombia deberán someterse a las normas sobre inversión extranjera consagradas en el Decreto

2080 de 2000 y demás normas que lo reglamenten, modifiquen, adicionen o sustituyan. El cumplimiento de estas normas cambiarias es una obligación exclusiva de cada Inversionista y la Sociedad Administradora no tendrá responsabilidad en el cumplimiento de la normatividad cambiaria para la recepción de sus Aportes al Fondo de Capital Privado, razón por la cual el Inversionista saldrá en todo momento a la defensa de la Sociedad

Administradora y del Fondo de Capital Privado, si éstos últimos llegaran a ser reclamados por cualquier concepto derivado de dichas obligaciones cambiarias. Así mismo, una vez constituida la respectiva participación en el Fondo los inversionistas deberán, bajo su exclusiva y excluyente responsabilidad, dar cumplimiento a lo establecido en la Circular Reglamentaria Externa DCIN-83 proferida por el Banco de la República. numeral 7.2.1. literal a), tal y como éste sea modificado de tiempo en tiempo, el cual establece que la adquisición de participaciones en Fondos de capital privado debe registrarse como inversión extranjera directa según lo allí establecido.

Parágrafo Tercero, La Sociedad Administradora y/o el Gestor Profesional podrán solicitar que los documentos otorgados en el exterior cumplan con las normas sobre apostilla o autenticación ante el funcionario

competente, según corresponda de conformidad con las normas vigentes aplicables. Así mismo, podrán exigir que los documentos que no sean otorgados en idioma español sean traducidos al mismo, por un traductor oficial.

Parágrafo Cuarto, El análisis relacionado con el conocimiento del Inversionista para efectos de dar cumplimiento al Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo (SARLAFT). estará íntegramente a cargo de la Sociedad Administradora y deberá ser realizado anualmente.

Parágrafo Quinto. No obstante, en el análisis aquí descrito. ni el Gestor Profesional ni la Sociedad Administradora serán responsables por el incumplimiento de la obligación. por parte de cualquier Inversionista, de efectuar cualquiera de los pagos a favor del Fondo de Capital Privado. derivados del Compromiso de Inversión que llegue a suscribir el respectivo Inversionista, ni por la violación a las normas, restricciones y límites que les sean aplicables al Inversionista según su régimen legal.

Parágrafo Sexto. La Sociedad Administradora y el Gestor Profesional se reservan el derecho de admisión de Inversionistas al Fondo, La aceptación de cualquier vinculación al Fondo de Capital Privado será una decisión exclusiva del Gestor Profesional y de la Sociedad Administradora, suscriptor de dicha operación, mediante una comunicación al correo electrónico registrado para tal efecto, en caso en que no lo quiera recibir por este medio el suscriptor deberá manifestarlo por escrito.

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS
DE COLOMBIA - BOGOTA
Revelaciones a los Estados Intermedios Condensados II Trimestre 2024**



20. Gobierno Corporativo

20.1. Comité de Inversiones

El Gestor Profesional designará los miembros del Comité Inversiones, el cual será responsable del análisis de las inversiones y de los emisores. así como de la definición de los cupos de inversión y las políticas para adquisición y liquidación de inversiones. todo lo cual deberá realizar con sujeción a lo previsto en este Reglamento.

Los miembros del Comité de Inversiones deberán acreditar la experiencia y conocimiento necesarios. de acuerdo con los perfiles que sean definidos por el Gestor Profesional e informados a la Sociedad Administradora, y serán nombrados por un periodo de dos (2) años, con posibilidad de ser reelegidos por periodos iguales durante toda la vigencia del Fondo y podrán ser removidos discrecionalmente por el Gestor Profesional en cualquier tiempo. En todo caso. el Gestor Profesional remitirá a la Sociedad Administradora las evaluaciones de cada uno de los candidatos elegidos para ser parte del Comité y los documentos que sirvieron de base para tal efecto, es decir, los que evidencian la acreditación de los candidatos.

Por lo menos uno (1) de los miembros será independiente, según este término se define en la Ley 964 de 2005. y sólo éste tendrá una remuneración por dicha labor, la cual se ajustará a lo dispuesto para el efecto en el Reglamento y en ningún caso podrá ser superior a un (1) salario mínimo legal mensual vigente, por cada reunión a la que asista.

En el evento que el Gestor Profesional decida nombrar uno (1) o varios miembros independientes, estos recibirán la remuneración que sea acordada por dicho órgano. la cual en todo caso no podrá la exceder el presupuesto anual del Compartimiento Adicionalmente los miembros independientes del Comité de Inversiones de cada Compartimiento que eventualmente se nombrarán, incluyendo los miembros provisionales. deberán remitir con anterioridad al respectivo nombramiento, una certificación de independencia a la Sociedad Administradora para el correspondiente proceso de aprobación.

Cualquier decisión sobre la composición. cambios sobre el Comité de Inversiones, remoción de alguno o algunos de sus miembros, deberá ser informado por el Gestor Profesional a la Sociedad Administradora para que ésta informe a los Inversionistas y a la Superintendencia Financiera de Colombia, a través de los medios que para tal fin se han dispuesto en el Reglamento.

El Comité de Inversiones es un órgano consultivo y asesor del Gestor Profesional que deberá analizar. evaluar y conceptuar sobre las inversiones y, en general, cualquier solicitud que le haga el Gestor Profesional respecto de las inversiones y la política de inversión de cada uno de los Compartimientos. Los miembros del Comité de Inversiones no se considerarán administradores de la Sociedad Administradora, de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto 1984 de 2018. El Comité estará conformado por un número plural impar mínimo de tres (3) miembros. No obstante, a las reuniones del Comité de Inversiones podrá invitarse a terceros que a juicio de los integrantes de este contribuyan a un mejor desempeño del Fondo.

El Comité de Inversiones tendrá quórum deliberatorio cuando cuente con la asistencia de mínimo dos terceras partes (2/3) de sus miembros. En la misma forma, las decisiones del Comité serán válidamente tomadas cuando cuenten con la aprobación de la mayoría de los miembros asistentes a la respectiva sesión del Comité, siempre y cuando exista quórum deliberatorio.

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS
DE COLOMBIA - BOGOTA
Revelaciones a los Estados Intermedios Condensados II Trimestre 2024**



20.2. Comité de Vigilancia

El Fondo de Capital Privado "VALOR INMOBILIARIO" cuenta con un Comité de Vigilancia, encargado de ejercer la veeduría permanente sobre el cumplimiento de las funciones asignadas a la Sociedad Administradora, al Gestor Profesional o su gerente.

De acuerdo con el Artículo 3.1.14.1.23 del Decreto 2555 de 2010, el Comité de Vigilancia está conformado por personas naturales, en número plural impar de miembros, elegidos por la Asamblea de Inversionistas por períodos de dos años, pudiendo ser reelegidos.

El comité de vigilancia se deberá reunir periódicamente como mínimo cada tres (3) meses, o extraordinariamente cuando las circunstancias lo requieran. En todo caso, de tales reuniones se deberán elaborar actas escritas, con el lleno de los requisitos previstos en el Código de Comercio y demás normas aplicables para las actas de asamblea de accionistas o juntas directivas de las sociedades por acciones.

El Comité de vigilancia se reunió durante la vigencia de 2023 y 2024 en las siguientes fechas:

PERIODO	FECHA
II TRIMESTRE 2023	17/08/2023
III TRIMESTRE 2023	10/11/2023
IV TRIMESTRE 2023	11/03/2024
I TRIMESTRE 2024	21/05/2024

21. Controles de Ley

La fiduciaria dio cumplimiento a los requerimientos de capital mínimo, relación de solvencia y cumplió con los límites de que trata la circular externa 029 de 2014 de la Superintendencia Financiera de Colombia (Circular Básica jurídica). en su título quinto, Así mismo, la fiduciaria como administrador de los Fondos de Capital Privado, dio cumplimiento a la política de inversión de los recursos de los Fondos de Capital Privado con estricta sujeción a lo previsto en el Decreto 2555 de 2010 modificado por el decreto 1242 de 2013, y a lo descrito en el reglamento de los respectivos fondos, en los prospectos, procurando mantener una adecuada diversificación, liquidez y rentabilidad, de acuerdo con las condiciones vigentes del mercado.

22. Asunto de Interés

Cumplimiento Decreto 1242 del 14 de junio de 2013, el cual sustituyó la Parte 3, "Administración y Gestión de las Carteras Colectivas" del Decreto 2555 de 2010.

La sociedad administradora dio cumplimiento al decreto 2555 de 2010, el cual fue sustituido por el Decreto 1242 de 2013 por el cual se regula la administración y gestión de Fondos de Capital Privado en lo relacionado con:

- Se realiza el Comité de Inversiones de los Fondos de Capital Privado, dicho comité es el responsable del análisis de las inversiones y de los emisores, así como de la definición de los cupos de inversión y las políticas para adquisición y liquidación de inversiones.
- En cuanto al capítulo de revelación de la información, la sociedad administradora publica en la página Web www.fiducentral.com, información de interés para todos los adherentes de los Fondos de Inversión

FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA - BOGOTA
Revelaciones a los Estados Intermedios Condensados II Trimestre 2024

22. Asunto de Interés (Continuación)

Colectiva, como son: resultados diarios de cierre de los Fondos Ficha Técnicas, el Informe de Rendición de Cuentas, Etc.

- A más tardar al día hábil siguiente, en los Fondos de Capital Privado, se está entregando al inversionista, el Documento Representativo de Participación de su inversión con la indicación del número de unidades correspondientes a su participación en el respectivo Fondo, como establece la normatividad de la Superintendencia Financiera de Colombia.
- Fiduciaria Central S.A., presenta información de manera veraz, imparcial, oportuna, completa, exacta, pertinente y útil para los inversionistas de acuerdo con lo previsto en el capítulo 9 del Decreto 1242 de 2013, utilizando los siguientes mecanismos de información:
 1. Reglamento
 2. Prospecto
- Adicionalmente, Fiduciaria Central S.A. actualiza con la periodicidad pertinente en la página WEB, los resultados generados en la administración de los Fondos de Capital Privado.

El Fondo de Capital Privado TLC tiene aprobado un desembolso de préstamo adquirido con el Banco Davivienda mencionado en la Nota 10, Obligaciones Financieras

Durante el año 2023, se está adelantando la firma de la garantía con Banco Davivienda el cual consiste en lo siguiente, se establece que el objeto de Leaseback son las Bodegas independientes de la Manzana 2 con una exposición al 70% contra avalúo comercial realizado por Davivienda, Esta transacción tiene unos costos notariales y un valor de Beneficencia y Registro, cuyas bases se determinan en la notaría por valor catastral, gastos que serán asumidos por el Fondo en el momento en que se realice la transacción.

Pagos de Vinculados:

Durante el segundo trimestre del año 2024 se canceló en su totalidad la obligación al vinculado VIVEG, el cual comenzó a partir del 1 de junio del 2023 hasta el 01 de febrero del 2024 con los siguientes abonos mensuales:

No. CUOTA	AMORTIZACION	PAGO	SALDO	FECHA PAGO
	DEUDA	MENSUAL		
			768.075.989,00	
1	64.006.332,20	-64.006.332,20	704.069.656,80	1/06/2023
2	64.006.332,22	-64.006.332,22	640.063.324,58	1/07/2023
3	64.006.332,22	-64.006.332,22	576.056.992,36	1/08/2023
4	64.006.332,22	-64.006.332,22	512.050.660,14	1/09/2023
5	128.012.665,23	-128.012.665,23	384.037.994,91	1/10/2023
6	128.012.665,23	-128.012.665,23	256.025.329,68	1/11/2023
7	128.012.665,23	-128.012.665,23	128.012.664,45	1/12/2023
8	64.006.332,23	-64.006.332,23	64.006.332,22	1/01/2024
9	64.006.332,23	-64.006.332,23	0,00	1/02/2024
10	0,00	0	-	
TOTAL	768.075.989,00	-768.075.989,00		TOTAL

Aprobación de estados financieros vigencias 2023:

El 21 de marzo del 2024, en la celebración de la asamblea ordinaria de Inversionistas, se aprobó los estados financieros de la vigencia 2023.

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS
DE COLOMBIA - BOGOTA
Revelaciones a los Estados Intermedios Condensados II Trimestre 2024**



22. Asunto de Interés (Continuación)

Contrato de permuta:

Los días 01 y 05 de febrero del 2024, se realizan cesiones mediante contrato de permuta por parte de un vinculado al Gestor Profesional con inversionistas del Compartimento Caucho 05 y Caucho 06, dichas operaciones disminuyen el porcentaje de participación de entidades identificadas como vinculados al Gestor Profesional mediante la empresa Eco Caucho S.A. quien realizó un contrato de mandato para el cumplimiento de la operación con el adherente Ferom SAS y quien surtió el proceso de vinculación correspondiente como adherente del Fondo.

Tal operación responde al derecho del inversionista en negociar sus participaciones en el fondo de capital privado, de conformidad con la naturaleza de los documentos representativos de dichas participaciones conforme al decreto 2555 de 2010.

A la fecha de emisión de estos informes financieros no se ha llevado a cabalidad la totalidad del contrato en mención, debido al proceso de liquidación en el que se encuentran los fondos valor forestal caucho natural 05 y 06, adicionalmente a la falta de colocación de los recursos por parte de los respectivos inversionistas para suplir el tema impositivo del proceso.

23. Eventos Subsecuentes

Entre el 01 de julio de 2024 y la fecha de emisión del informe no se presentaron eventos subsecuentes.