

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

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

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2024 y  
31 de diciembre 2023 con informe del Revisor Fiscal.

## TABLA DE CONTENIDO

<b>INFORME DEL REVISOR FISCAL.....</b>	<b>5</b>
<b>ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA .....</b>	<b>7</b>
<b>ESTADOS DE RESULTADOS .....</b>	<b>8</b>
<b>ESTADOS DE CAMBIOS EN LOS ACTIVOS NETOS ATRIBUIBLES A LOS ADHERENTES DEL FONDO .....</b>	<b>9</b>
<b>ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO.....</b>	<b>10</b>
<b>1. ENTIDAD REPORTANTE .....</b>	<b>11</b>
<b>1.1. DENOMINACIÓN Y NATURALEZA.....</b>	<b>11</b>
<b>1.2. DURACIÓN.....</b>	<b>11</b>
<b>1.3. SEDE.....</b>	<b>11</b>
<b>1.4. VALOR MÍNIMO DEL PATRIMONIO DEL FONDO DE CAPITAL PRIVADO .....</b>	<b>12</b>
<b>1.5. GESTOR PROFESIONAL.....</b>	<b>12</b>
<b>1.6. MONTO MÍNIMO DE APORTES POR INVERSIONISTA .....</b>	<b>12</b>
<b>1.7. NÚMERO MÍNIMO DE INVERSIONISTAS .....</b>	<b>12</b>
<b>1.8. LÍMITES A LA INVERSIÓN.....</b>	<b>12</b>
<b>1.9. LÍMITES A LA PARTICIPACIÓN.....</b>	<b>13</b>
<b>1.10. REDENCIÓN DE LOS DERECHOS DE LOS INVERSIONISTAS.....</b>	<b>13</b>
<b>1.10.1. REDENCIONES PARCIALES Y ANTICIPADAS.....</b>	<b>14</b>
<b>1.11. VALOR DEL FONDO .....</b>	<b>15</b>
<b>1.12. VALOR INICIAL DE LA UNIDAD.....</b>	<b>15</b>
<b>1.13. VALOR DE LA UNIDAD .....</b>	<b>15</b>
<b>1.14. PERIODICIDAD DE LA VALORACIÓN .....</b>	<b>16</b>
<b>1.15. COMISIÓN.....</b>	<b>16</b>
<b>1.16. BIENES DEL FONDO .....</b>	<b>17</b>
<b>1.17. SOCIEDAD ADMINISTRADORA.....</b>	<b>17</b>
<b>2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS .....</b>	<b>17</b>
<b>2.1. MARCO TÉCNICO NORMATIVO APLICABLE.....</b>	<b>17</b>
<b>2.2. BASES DE MEDICIÓN.....</b>	<b>18</b>
<b>2.3. MONEDA FUNCIONAL .....</b>	<b>18</b>
<b>2.4. USO DE ESTIMACIONES Y JUICIOS.....</b>	<b>18</b>
<b>2.5. COMPARACIÓN Y PERIODICIDAD DE LA INFORMACIÓN .....</b>	<b>19</b>
<b>2.6. IMPORTANCIA RELATIVA Y MATERIALIDAD.....</b>	<b>19</b>
<b>2.7. NEGOCIO EN MARCHA .....</b>	<b>19</b>

<b>2.8. ACTIVOS FINANCIEROS:</b> .....	20
<b>2.9. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:</b> .....	20
<b>2.10. ACTIVOS ACEPTABLES PARA INVERTIR</b> .....	21
<b>2.11. METODOLOGÍA DE VALORACIÓN DE LOS PROYECTOS INMOBILIARIOS</b> .....	22
<b>2.12. CUENTAS POR COBRAR</b> .....	22
<b>2.13. GASTOS ANTICIPADOS</b> .....	22
<b>2.14. COSTOS POR PRÉSTAMOS</b> .....	23
<b>2.15. PRÉSTAMOS</b> .....	23
<b>2.16. CUENTAS POR PAGAR</b> .....	23
<b>2.17. IMPUESTOS:</b> .....	23
<b>2.18. INGRESOS:</b> .....	23
<b>2.19. GASTOS:</b> .....	24
<b>3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO</b> .....	26
<b>4. CUENTAS POR COBRAR</b> .....	26
<b>5. PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO</b> .....	29
<b>6. CONSTRUCCIONES EN CURSO</b> .....	30
<b>7. PROPIEDADES DE INVERSIÓN</b> .....	31
<b>8. GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO</b> .....	32
<b>9. CUENTAS POR PAGAR</b> .....	32
<b>10. OBLIGACIONES FINANCIERAS</b> .....	34
<b>11. PROVISIONES</b> .....	35
<b>12. ACTIVOS NETOS ATRIBUIBLES A LOS INVERSIONISTAS DEL FONDO</b> .....	35
<b>13. INGRESOS OPERACIONALES</b> .....	38
<b>14. GASTOS OPERACIONALES</b> .....	39
<b>15. RENDIMIENTOS ABONADOS</b> .....	41
<b>16. INFORMACIÓN PARA REVELAR SOBRE PARTES RELACIONADAS</b> .....	42
<b>17. REVELACIÓN DE RIESGOS</b> .....	42
<b>17.1. FACTORES DE RIESGO</b> .....	43
<b>17.1.1. SOBRE TÍTULOS VALORES:</b> .....	43
<b>17.1.1.1. RIESGO DE LIQUIDEZ:</b> .....	43
<b>17.1.1.2. RIESGO DE MERCADO:</b> .....	43
<b>17.1.1.3. RIESGO DE TASA DE CAMBIO:</b> .....	44
<b>17.1.1.4. RIESGO EMISOR O CREDITICIO:</b> .....	44
<b>17.1.1.5. RIESGO DE CONTRAPARTE:</b> .....	44

<b>18. VINCULACIÓN .....</b>	<b>44</b>
<b>19. GOBIERNO CORPORATIVO .....</b>	<b>47</b>
<b>19.1. COMITÉ DE INVERSIONES .....</b>	<b>47</b>
<b>19.2. COMITÉ DE VIGILANCIA .....</b>	<b>48</b>
<b>20. CONTROLES DE LEY .....</b>	<b>48</b>
<b>21. ASUNTO DE INTERÉS .....</b>	<b>48</b>
<b>22. EVENTOS SUBSECUENTES .....</b>	<b>50</b>
<b>CERTIFICACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS .....</b>	<b>51</b>

## Informe del Revisor Fiscal

A los Accionistas de  
**FIDUCIARIA CENTRAL S.A. E INVERSIONISTAS DEL FONDO DE CAPITAL PRIVADO VALOR INMOBILIARIO - TERMINALES LOGÍSTICOS DE COLOMBIA - BOGOTÁ (9-7-77640)**

### Opinión

He auditado los estados financieros adjuntos del **FONDO DE CAPITAL PRIVADO VALOR INMOBILIARIO - TERMINALES LOGÍSTICOS DE COLOMBIA - BOGOTÁ (9-7-77640)** administrado por la Fiduciaria Central S.A., que comprenden:

- El estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2024;
- El estado de resultados, el estado de cambios en los activos netos atribuibles a los adherentes del Fondo y el estado de flujos de efectivo por el ejercicio terminado en esa fecha; y
- Las notas a los estados financieros incluyendo información material sobre las políticas contables.

En mi opinión, los estados financieros adjuntos, que fueron tomados de los libros de contabilidad, presentan razonablemente en todos los aspectos importantes la situación financiera del **FONDO DE CAPITAL PRIVADO VALOR INMOBILIARIO - TERMINALES LOGÍSTICOS DE COLOMBIA - BOGOTÁ (9-7-77640)**, al 31 de diciembre de 2024, así como sus resultados y sus flujos de efectivo, por el ejercicio terminado en esa fecha, de acuerdo con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia.

### Fundamento de la opinión

He llevado a cabo mi auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría aceptadas en Colombia. Mis responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros* de mi informe. Soy independiente de la Compañía de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) junto con los requerimientos de ética que son aplicables a mi auditoría de los estados financieros en Colombia y he cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido me proporciona una base suficiente y adecuada para expresar mi opinión.

### Responsabilidades de la administración y encargados de gobierno en relación con los estados financieros

La administración de la Sociedad Fiduciaria Central S.A. (en adelante la Fiduciaria) es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros de acuerdo con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia; y del control interno que la administración considere necesario para la preparación y presentación fiel de los estados financieros libres de errores materiales ocasionados por fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración de la Fiduciaria, como sociedad administradora es responsable de la evaluación de la capacidad del Fondo de Capital Privado para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados y usando el principio contable de negocio en marcha salvo que la administración se proponga liquidar el Fondo o cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista que hacerlo.

Los encargados del gobierno corporativo de la Fiduciaria son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del Fondo de Capital Privado.

### Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros del Fondo

Mi objetivo es obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros, tomados en su conjunto, están libres de errores materiales, ocasionados por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene mi opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría aceptadas en Colombia siempre detecte errores materiales cuando existan. Los errores materiales pueden estar ocasionados por fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto, puede esperarse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría aceptadas en Colombia, debo ejercer mi juicio profesional y mantener escepticismo profesional durante la auditoría, además de:

- Identificar y evaluar los riesgos de error material en los estados financieros, bien sea por fraude o error, diseñar y realizar procedimientos de auditoría en respuesta a estos riesgos y obtener evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para fundamentar mi opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtener un entendimiento del control interno de la Fiduciaria relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la sociedad Fiduciaria como administradora del Fondo de Capital Privado.
- Evaluar lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración de la Fiduciaria.
- Concluir sobre la adecuada utilización, por parte de la administración, del principio contable de negocio en marcha y, basándome en la evidencia de auditoría obtenida, concluyo sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fondo de Capital Privado para continuar como negocio en marcha. Si llegara a la conclusión que existe una incertidumbre material, se requiere que llame la atención en mi informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que exprese una opinión modificada. Mis conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de mi informe. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fondo de Capital Privado no pueda continuar como un negocio en marcha.
- Evaluar la presentación integral, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación fiel.

Comunicar a los responsables de la administración y encargados de gobierno de la Fiduciaria, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identifique durante el transcurso de mi auditoría.

#### Otros asuntos

Los estados financieros de la Compañía bajo Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia, al 31 de diciembre de 2023 que se presentan para propósitos comparativos, fueron auditados por otro revisor fiscal, de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría aceptadas en Colombia, quien expresó su opinión sin salvedades sobre los mismos el 19 de febrero de 2024.

#### Otros requerimientos legales y reglamentarios

Además, informo que durante el año 2024, la Fiduciaria como administradora del Fondo de Capital privado ha llevado su contabilidad conforme a las normas legales y a la técnica contable; las operaciones registradas en los libros de contabilidad y los actos de los administradores se ajustan al Reglamento; La correspondencia y los comprobantes de las cuentas del Fondo de Capital Privado se llevan y se conservan debidamente; La Fiduciaria como administrador del Fondo de Capital Privado ha efectuado la liquidación y pago oportuno al Sistema de Seguridad Social Integral, así mismo, a la fecha de emisión de los Estados Financieros la Fiduciaria como administrador del Fondo de Capital Privado no se encuentra en mora por este último concepto.

Conforme a mis procedimientos de auditoría desarrollados en su conjunto, puedo concluir que no he observado situaciones que me hagan pensar que: a) los actos de los administradores de la sociedad Fiduciaria como administradores del Fondo no se ajustan a los estatutos y/o a las decisiones de la Asamblea de accionistas ni al reglamento del Fondo y b) no existen o no son adecuadas las medidas de control interno contable, de conservación y custodia de los bienes de la Sociedad Fiduciaria o de los de terceros que estén en su poder.

MARY LUZ  
MARTINEZ  
MERCHAN

Firmado digitalmente por  
MARY LUZ MARTINEZ  
MERCHAN  
Fecha: 2025.02.21 10:59:08  
-05'00'

**MARY LUZ MARTÍNEZ MERCHÁN**  
Revisor Fiscal  
Tarjeta Profesional No. 127723-T

Miembro de  
BDO AUDIT S.A.S BIC  
99964-02-2439-25

Bogotá D.C., 21 de febrero de 2025

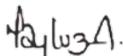
**FCP - TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA-BOGOTÁ**  
**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
**Al 31 de diciembre 2024 y 2023**  
(Cifras expresadas en pesos colombianos)

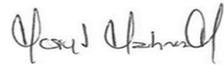


<b>ACTIVO</b>		<u>Al 31 de diciembre 2024</u>	<u>Al 31 de diciembre 2023</u>	<b>PASIVO</b>		<u>Al 31 de diciembre 2024</u>	<u>Al 31 de diciembre 2023</u>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>				<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO Bancos y otras entidades	(Nota 3)	4.360.600.651,69	2.369.535.415,74	CUENTAS POR PAGAR	(Nota 9)	673.756.510,61	478.665.476,31
				Otros Pasivos		470.071.851,46	402.353.458,00
				Impuestos		293.584.015,00	68.169.988,75
				Diversas		20.095.708,02	16.815.307,02
				Obligaciones laborales		0,00	128.012.666,13
				Obligaciones a favor de intermediarios			
CUENTAS POR COBRAR Participaciones	(Nota 4)	1.803.585.101,15	211.458.187,36				
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>		<b><u>6.164.185.752,84</u></b>	<b><u>2.580.993.603,10</u></b>	<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>		<b><u>1.457.508.085,09</u></b>	<b><u>1.094.016.896,21</u></b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>							
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO Activos Fijos	(Nota 5)	77.379.412.902,45	72.370.996.117,53	Obligaciones Financieras	(Nota 10)	27.105.305.987,00	27.105.305.987,00
				Provisiones	(Nota 11)	146.589.948,32	159.018.617,65
CONSTRUCCIONES EN CURSO Costos directos obra	(Nota 6)	25.696.499.411,71	25.465.099.219,75	<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b><u>27.251.895.935,32</u></b>	<b><u>27.264.324.604,65</u></b>
PROPIEDADES DE INVERSION Propiedades de Inversión	(Nota 7)	80.894.042.925,29	74.634.443.133,99	<b>TOTAL PASIVO</b>		<b><u>28.709.404.020,41</u></b>	<b><u>28.358.341.500,86</u></b>
GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO Seguros	(Nota 8)	38.468.017,58	18.953.473,17	<b>ACTIVOS NETOS ATRIBUIBLES A LOS INVERSIONISTAS DEL FONDO</b>	(Nota 12)	<b><u>161.463.204.989,46</u></b>	<b><u>146.712.144.046,68</u></b>
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b><u>184.008.423.257,03</u></b>	<b><u>172.489.491.944,44</u></b>				
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b><u>190.172.609.009,87</u></b>	<b><u>175.070.485.547,54</u></b>	<b>TOTAL PASIVO Y ACTIVOS NETOS ATRIBUIBLES</b>		<b><u>190.172.609.009,87</u></b>	<b><u>175.070.485.547,54</u></b>

Véanse las notas que forman parte integral de los estados financieros

  
**CLAUDIA HINCAPIÉ CASTRO**  
Representante Legal

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

  
**MARY LUZ MARTINEZ MERCHAN**  
Revisor Fiscal  
Tarjeta Profesional 127723-T  
Designada por BDO AUDIT S.A.S. BIC  
(Ver mi informe adjunto)

**FCP - TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA-BOGOTÁ**  
**ESTADOS DE RESULTADOS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023**  
**(Cifras expresadas en pesos colombianos)**



		<b>Años terminados</b>	
		<b>Al 31 de diciembre 2024</b>	<b>Al 31 de diciembre 2023</b>
<b>INGRESOS OPERACIONALES</b>	<b>(Nota 13)</b>		
Arrendamientos		13.409.572.450,57	11.967.652.526,47
Valoración de Terrenos		12.764.887.953,32	11.899.379,26
Valoración de Propiedad de Inversión		5.994.268.993,25	3.395.704.964,27
Diversos		3.374.004.482,30	2.894.306.139,53
Rendimientos Financieros		180.002.663,32	16.831.455,56
Recuperaciones (Deterioro)		124.956.785,63	2.295.930.794,00
Valoración de Inversiones en Carteras Externas		11.106.999,82	36.828.240,52
Descuento de Proveedores		5,00	0,00
<b>Total Ingresos</b>		<b><u>35.858.800.333,21</u></b>	<b><u>20.619.153.499,61</u></b>
<b>MENOS:</b>			
<b>GASTOS OPERACIONALES</b>	<b>(Nota 14)</b>		
Pérdida En Valoración De Terrenos		7.797.352.719,87	796.000.000,00
Intereses créditos bancarios		4.124.738.385,00	4.385.353.247,00
Diversos		3.564.099.611,21	2.782.483.116,79
Pérdida En Valoración De Construcciones En Curso		2.691.678.366,63	533.050.273,53
Comisiones		2.060.637.466,81	1.970.237.970,89
Beneficios A Empleados		252.178.685,00	221.339.844,00
Impuestos Y Tasas		124.828.455,98	91.425.786,53
Mantenimiento Y Reparaciones		124.147.651,50	300.232.763,00
Seguros		97.171.775,59	87.297.949,82
Depreciación		54.498.700,00	47.361.858,00
Honorarios		50.807.868,00	60.767.042,00
Pérdida En Valoración De Edificaciones		50.178.385,53	11.957.721,16
Adecuación e Instalación		44.772.256,00	78.385.314,00
Contribuciones, Afiliaciones Y Transferencias		44.093.477,00	40.133.828,00
Deterioro (Provisiones)		13.184.994,43	42.801.347,00
Asambleas		7.190.000,00	19.501.200,00
Arrendamientos		6.140.000,00	12.042.000,00
Perdida En Valoración En Carteras Externas		28.311,88	49.359,70
Legales		12.280,00	0,00
Multas Y Sanciones		0,00	4.835.758,00
<b>Total Gastos Operacionales</b>		<b><u>21.107.739.390,43</u></b>	<b><u>11.485.256.379,42</u></b>
<b>RESULTADO OPERACIONAL</b>		<b><u>14.751.060.942,78</u></b>	<b><u>9.133.897.120,19</u></b>
<b>RENDIMIENTOS ABONADOS</b>	<b>(Nota 15)</b>	<b><u>14.751.060.942,78</u></b>	<b><u>9.133.897.120,19</u></b>

Véanse las notas que forman parte integral de los estados financieros

**CLAUDIA HINCAPIÉ CASTRO**  
Representante Legal

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

**MARY LUZ MARTINEZ MERCHAN**  
Revisor Fiscal  
Tarjeta Profesional 127723-T  
Designada por BDO AUDIT S.A.S. BIC  
(Ver mi informe adjunto)

**FCP - TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA-BOGOTÁ**  
**ESTADOS DE CAMBIOS EN LOS ACTIVOS NETOS ATRIBUIBLES A LOS ADHERENTES DEL FONDO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023**  
(Cifras expresadas en pesos colombianos)



	<u>APORTES Y RENDIMIENTOS ACUMULADOS</u>	<u>APORTES DE LOS INVERSIONISTAS</u>	<u>RETIROS DE LOS INVERSIONISTAS</u>	<u>RESULTADO OPERACIONAL</u>	<u>TOTAL, ACTIVOS NETOS ATRIBUIBLES A LOS INVERSIONISTAS</u>
<b>SALDO AL 01 DE ENERO 2023</b>	<b>137.578.246.926,49</b>				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	9.133.897.120,19	9.133.897.120,19
<b>SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023</b>	<b>137.578.246.926,49</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>9.133.897.120,19</b>	<b>146.712.144.046,68</b>
	<u>APORTES Y RENDIMIENTOS ACUMULADOS</u>	<u>APORTES DE LOS INVERSIONISTAS</u>	<u>RETIROS DE LOS INVERSIONISTAS</u>	<u>RESULTADO OPERACIONAL</u>	<u>TOTAL, ACTIVOS NETOS ATRIBUIBLES A LOS INVERSIONISTAS</u>
<b>SALDO AL 01 DE ENERO 2024</b>	<b>146.712.144.046,68</b>		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	14.751.060.942,78	14.751.060.942,78
<b>SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024</b>	<b>146.712.144.046,68</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>14.751.060.942,78</b>	<b>161.463.204.989,46</b>

Véanse las notas que forman parte integral de los estados financieros.

**CLAUDIA HINCAPIÉ CASTRO**  
Representante Legal

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

**MARY LUZ MARTINEZ MERCHAN**  
Revisor Fiscal  
Tarjeta Profesional 127723-T  
Designada por BDO AUDIT S.A.S. BIC  
(Ver mi informe adjunto)

**FCP - TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA-BOGOTÁ**  
**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023**  
**(Cifras expresadas en pesos colombianos)**



	<u>Al 31 de diciembre de 2024</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2023</u>
<b>Resultado Operacional</b>	<b>14.751.060.942,78</b>	<b>9.133.897.120,19</b>
Depreciaciones	54.498.700,00	47.361.858,00
Valoración Terreno	(12.764.887.953,32)	(11.899.379,26)
Valoración de Propiedad de Inversión	(5.994.268.993,25)	(3.395.704.964,27)
Perdida En Valoración De Terrenos	7.797.352.719,87	796.000.000,00
Perdida En Valoración De Construcciones En Curso	2.691.678.366,63	533.050.273,53
Perdida En Valoración De Edificaciones	50.178.385,53	11.957.721,16
Deterioro (Provisiones)	13.184.994,43	42.801.347,00
Recuperación Provisiones	(124.956.785,63)	(2.295.930.794,00)
Seguros	97.171.775,59	87.297.949,82
Intereses Bancos	4.124.738.385,00	4.385.353.247,00
<b>Actividades de operación</b>		
(Aumento) / Disminución en los Deudores	(1.480.355.122,59)	2.409.174.382,48
Disminución / (Aumento) en Propiedad Planta y Equipo	(145.558.637,00)	(79.955.025,43)
(Aumento) Construcciones en curso	(2.923.078.558,59)	(23.496.342,00)
(Aumento) en Propiedades de Inversión	(265.330.798,05)	(2.920.248.984,00)
(Aumento) en Gastos pagados por anticipado	(116.686.320,00)	(86.475.221,00)
Aumento / (Disminución) en Cuentas por pagar	363.491.188,88	(2.442.235.962,39)
(Disminución) / Aumento en Provisiones	(12.428.669,33)	37.899.759,67
<b>Efectivo neto provisto por las actividades de operación.</b>	<b>6.115.803.620,95</b>	<b>6.228.846.986,50</b>
<b>Actividades de financiación</b>		
(Disminución) Intereses pagados	(4.124.738.385,00)	(4.771.991.193,00)
<b>Total flujo de actividades de financiación</b>	<b>(4.124.738.385,00)</b>	<b>(4.771.991.193,00)</b>
<b>Flujo de operaciones en actividades de operación y financiación</b>	<b>1.991.065.235,95</b>	<b>1.456.855.793,50</b>
<b>Aumento Efectivo y Equivalente del Efectivo</b>	<b>1.991.065.235,95</b>	<b>1.456.855.793,50</b>
<b>Efectivo y equivalente al efectivo al inicio del periodo</b>	<b>2.369.535.415,74</b>	<b>912.679.622,24</b>
<b>Saldo del Efectivo y Equivalente de Efectivo al final del período (Nota 3)</b>	<b>4.360.600.651,69</b>	<b>2.369.535.415,74</b>

Véanse las notas que forman parte integral de los estados financieros

**CLAUDIA HINCAPIÉ CASTRO**  
Representante Legal

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

**MARY LUZ MARTINEZ MERCHAN**  
Revisor Fiscal  
Tarjeta Profesional 127723-T  
Designada por BDO AUDIT S.A.S. BIC  
(Ver mi informe adjunto)

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA - BOGOTA**  
**Revelaciones a los Estados Financieros por los años terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023**

**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, tendrá una duración de veintitrés (23) años, contados a partir de la fecha de inicio de sus operaciones, la cual fue el 28 de mayo de 2014, 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 Reglamento. La anterior información será revelada por la Sociedad Administradora a través de su sitio Web [www.fiducentral.com](http://www.fiducentral.com).

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA - BOGOTA**  
**Revelaciones a los Estados Financieros por los años terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023**

**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 Financieros por los años terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023**

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 Fogafin. 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.

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

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA - BOGOTA**  
**Revelaciones a los Estados Financieros por los años terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023**

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 el 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 Financieros por los años terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023**

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) 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 Financieros por los años terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023**

**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 tipos de participación, 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:

- Etapa 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.
- Etapa 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.
- Etapa 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:

- Etapa 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 por cobrar será del uno punto cinco por ciento Efectivo Anual (1.5% E.A.).
- Etapa2:  
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 por cobrar será del uno punto cero por ciento Efectivo Anual (1.0% E.A.) multiplicada por el factor de ocupación.

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA - BOGOTA**  
**Revelaciones a los Estados Financieros por los años terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023**

- Etapa 3:  
La comisión por cobrar será del uno punto cero por ciento Efectivo Anual (1.0% E.A.). La comisión de gestoría no será multiplicada por el porcentaje de ocupación que tenga el activo inmobiliario

### **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. Marco Técnico Normativo Aplicable**

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

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA - BOGOTA**  
**Revelaciones a los Estados Financieros por los años terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023**

oficialmente al español y emitidas por el IASB al 31 de diciembre de 2018 y para los estados financieros de período finalizado al 31 de diciembre 2024.

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:

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 colombianos.

## **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.

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA - BOGOTA**  
**Revelaciones a los Estados Financieros por los años terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023**

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.

**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 en los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2024 y 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:

<b>Concepto</b>	<b>Porcentaje de medida razonable</b>
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.

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA - BOGOTA**  
**Revelaciones a los Estados Financieros por los años terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023**

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.

**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 parágrafo 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 liquidas, 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.

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA - BOGOTA**  
**Revelaciones a los Estados Financieros por los años terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023**

**2.10. Activos Aceptables para Invertir**

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

**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 Financieros por los años terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023**

**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 indicada por el Gestor Profesional y aprobada por la Asamblea.

**2.12. 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.

**2.13. 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 Financieros por los años terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023**

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.

**2.14. 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.

**2.15. Préstamos**

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

**2.16. 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.

**2.17. 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.

**2.18. 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 Financieros por los años terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023**

**2.19. 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.

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 utilidades 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 utilidades 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.
- 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.

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS  
DE COLOMBIA - BOGOTA**  
**Revelaciones a los Estados Financieros por los años terminados al 31 de  
diciembre de 2024 y 2023**

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

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA - BOGOTA**  
**Revelaciones a los Estados Financieros por los años terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023**



**3. Efectivo y Equivalentes de Efectivo**

	<u>Al 31 de diciembre 2024</u>	<u>Al 31 de diciembre 2023</u>
Bancos (1)	\$ 4.130.595.412,10	\$ 2.057.179.581,83
Participación en Fideicomiso (2)	223.301.611,64	306.060.217,40
Participación en Fondos a la Vista (3)	6.703.627,25	6.295.616,51
<b>Total</b>	<b><u>\$ 4.360.600.651,69</u></b>	<b><u>\$ 2.369.535.415,74</u></b>

Al cierre de las vigencias 2024 y 2023, los valores aquí descritos se encuentran libres de embargos, restricciones y gravámenes, excepto por lo mencionado en el numeral 2 siguiente.

- Al 31 de diciembre 2024 el aumento se da por los recaudos recibidos por concepto de canon arrendamiento de las bodegas, por los contratos suscritos con, WEG 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, alquiler de parqueaderos y duplicados de tarjetas de acceso al Terminal.

<b>Entidad</b>	<b>Calificación</b>	<b>Tipo de Cuenta</b>	<b>Al 31 de diciembre 2024</b>	<b>Al 31 de diciembre 2023</b>
<b>Moneda Legal:</b>				
Bancolombia	AAA	Cuenta de ahorro	\$290.497,19	\$290.354,45
Davivienda	AAA	Cuenta de ahorro	4.130.304.914,91	2.056.889.227,38
<b>Subtotal Cuentas Corrientes</b>			<b><u>\$4.130.595.412,10</u></b>	<b><u>\$2.057.179.581,83</u></b>

- Corresponde a la inversión que el FCP\_TLC tiene al cierre de vigencia 2024 y 2023, en el Fideicomiso 87529 FID TLC BOGOTÁ, como garantía para pago del préstamo que adquirió con el Banco Davivienda, la disminución corresponde a pagos de crédito con Davivienda según cuentas de cobro de la obligación financiera.
- Corresponde a la inversión líquida que el FCP\_TLC tiene al cierre de diciembre 2024 y diciembre de 2023, en el Fondo de Inversión Colectiva Abierta Fiduciaria Central S.A.

**4. Cuentas por Cobrar**

	<u>Al 31 de diciembre 2024</u>	<u>Al 31 de diciembre 2023</u>
Anticipos (1)	\$ 1.858.621.013,22	\$ 328.659.963,17
Deudores (2)	71.981.610,82	82.608.715,74
Arrendamientos (3)	30.198.798,88	83.255.015,50
Impuestos (4)	20.464.912,00	4.862.414,00
Diversas	590.652,00	2.115.755,92
Deterioro (5)	(178.271.885,77)	(290.043.676,97)
<b>Total</b>	<b><u>\$ 1.803.585.101,15</u></b>	<b><u>\$ 211.458.187,36</u></b>

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA - BOGOTA**  
**Revelaciones a los Estados Financieros por los años terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023**

- (1) El aumento en el saldo corresponde a la entrega de nuevos anticipos para la construcción de la fase 2 de la manzana 03 del terminal logístico. A 31 de diciembre 2024 se tienen los siguientes anticipos pendientes de legalizar:

PROVEEDOR	FECHA	31 de diciembre 2024	31 de diciembre 2023	DÍAS
PISOS INDUSTRIALES J.C.R. SAS	8/10/2024	640.512.109,28	0,00	84
CONSORCIO CMA-TECMO	5/09/2024	615.000.000,00	0,00	117
OBB SOLUCIONES ESTRUCTURALES SAS	6/12/2024	227.476.458,00	0,00	25
IEA GROUP INGENIEROS SAS	28/09/2021	96.157.856,02	25.725.491,00	1190
CONSTRUCCIONES Y MONTAJES EDEHSA COLOMBIA SAS	9/07/2021	75.970.361,00	75.970.361,00	1271
DECOBLOCK S.A.	25/04/2022	55.462.360,20	13.118.740,20	981
T.P.R. TECNOLOGIA EN PUERTAS Y RAMPAS S.A.S.	26/12/2024	47.561.920,00	10.304.948,00	5
HORMIGON URBANO S.A.S	14/12/2021	39.234.126,82	39.234.126,82	1113
CMA INGENIERIA & CONSTRUCCION SAS	27/06/2024	18.742.500,00	0,00	187
DISTRIBUCIONES ELECTRICAS PARA LA INDUSTRIA Y LA CONSTRUCCION SAS	19/10/2021	16.601.626,58	16.601.626,58	1169
RINOL PISOCRETO SA	30/04/2018	12.722.173,92	12.722.173,92	2437
ALAMBRES Y MALLAS S.A. ALMASA	20/11/2024	9.043.249,05	0,00	41
CASATORO S.A. BIC	28/11/2024	2.319.659,00	0,00	33
CEMENTOS ARGOS S.A.	29/09/2021	1.816.613,35	0,00	1189
BONIVENTO JOHNSON ESTHER MARITZA	16/07/2021	0,00	330.841,00	1264
WEG COLOMBIA S.A.S	20/08/2021	0,00	306.340,00	1229
BERNAL JIMENEZ JOSE DEL CARMEN	9/12/2022	0,00	17.345,00	753
ASCHNER CONSULTORES ASOCIADOS	1/01/2015	0,00	57.851.735,65	3652
HSEQ ASESORIAS SAS	19/12/2023	0,00	28.895.000,00	378
EASYRETIE SAS	10/06/2022	0,00	27.540.000,00	935
F A B INGENIERIA SAS	6/10/2021	0,00	19.961.627,00	1182
INDUMA SCA	18/01/2022	0,00	79.607,00	1078
<b>TOTAL</b>		<b>1.858.621.013,22</b>	<b>328.659.963,17</b>	

- (2) La disminución del cuarto 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.

CUENTA	TERCERO	31 de diciembre 2024	31 de diciembre 2023
ADMINISTRACIÓN	WEG COLOMBIA S.A.S	38.078.777,36	37.950.969,58
ADMINISTRACIÓN	BIOMEDICAL DISTRIBUTION COLOMBIA S.L. LTDA.	14.123.242,62	14.123.232,00
ADMINISTRACIÓN	INGRAM MICRO S.A.S.	362.979,80	267.690,00
INCAPACIDAD	SANITAS EPS	233.000,00	233.000,00
INCAPACIDAD	CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR COMPENSAR	0,00	210.000,00
OTROS (ADECUACIONES)	INGRAM MICRO S.A.S.	0,00	1.453.959,16
RETENCIÓN DE ICA POR COBRAR	TELESET S.A.S	0,00	77.280,00
RETENCIÓN EN LA FUENTE POR COBRAR	TELESET S.A.S	0,00	280.000,00
SERVICIOS PÚBLICOS	WEG COLOMBIA S.A.S	17.171.913,04	27.520.877,00
SERVICIOS PÚBLICOS	PLAN B INVESTMENTS SAS	0,00	399.634,00
SERVICIOS PÚBLICOS	INGRAM MICRO S.A.S.	2.011.698,00	92.074,00
<b>TOTAL</b>		<b>71.981.610,82</b>	<b>82.608.715,74</b>

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA - BOGOTA**  
**Revelaciones a los Estados Financieros por los años terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023**

- (3) La disminución del cuarto 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.

<b>TERCERO</b>	<b>31 de diciembre 2024</b>	<b>31 de diciembre 2023</b>
WEG COLOMBIA S.A.S	28.040.381,66	37.394.408,42
INGRAM MICRO S.A.S.	2.158.417,22	4.082.947,00
PLAN B INVESTMENTS SAS	0,00	41.500.000,08
TELESET S.A.S	0,00	228.000,00
RINO FILMS SAS	0,00	49.660,00
<b>TOTAL</b>	<b>30.198.798,88</b>	<b>83.255.015,50</b>

- (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.

	<b>TERCERO</b>	<b>31 de diciembre 2024</b>	<b>31 de diciembre 2023</b>
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	18.074.784,02	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.	13.032.700,00	13.118.740,00
830082401	RINOL PISOCRETO SA	12.722.174,00	2.098.176,92
890100251	CEMENTOS ARGOS S.A.	1.816.613,35	0,00
901077326	RENTAINER SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA	586.500,00	586.500,00
800251440	SANITAS EPS	233.000,00	233.000,00
901336087	T.P.R. TECNOLOGIA EN PUERTAS Y RAMPAS S.A.S.	0,00	9.560.564,00
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
	<b>TOTAL</b>	<b>178.271.885,77</b>	<b>290.043.676,97</b>

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA - BOGOTA**  
**Revelaciones a los Estados Financieros por los años terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023**

**5. Propiedad Planta y Equipo**

	<u>Al 31 de diciembre 2024</u>	<u>Al 31 de diciembre 2023</u>
Valoración Terreno (1)	\$ 49.988.993.062,48	\$ 45.021.457.829,03
Terrenos (2)	24.469.941.550,23	24.469.941.550,23
Edificación (3)	2.859.091.828,74	2.805.521.273,27
Maquinaria, Planta Y Equipo En Montaje (4)	248.194.459,00	248.194.459,00
Equipo De Redes Y Comunicación	58.553.421,00	20.400.000,00
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
Otros (Donaciones) (6)	2.915.618,00	2.915.618,00
Depreciación (7)	(278.882.435,00)	(224.383.735,00)
<b>Total Propiedad Planta y Equipo</b>	<b><u>\$ 77.379.412.902,45</u></b>	<b><u>\$ 72.370.996.117,53</u></b>

- (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, generando un valor entre valoración y/o pérdida de (\$4.048.551.413,59) durante la vigencia 2024.

Para el cierre del 31 de diciembre 2024, la entidad evaluadora Colliers International, presenta en su informe un valor del terreno por \$74.374.800.000,00, el cual en comparación con el valor ajustado presenta una diferencia por valoración diaria desde el día 17/12/2024 al 30/12/2024 por valor de \$84.134.612,71. El Inmueble 50N-20365181 tiene una hipoteca a nombre de BANCO DAVIVIENDA acreedor hipotecario; 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 187.462,51m<sup>2</sup>. 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 33.483,60m<sup>2</sup> de Bodegas.

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS  
DE COLOMBIA - BOGOTA**  
**Revelaciones a los Estados Financieros por los años terminados al 31 de  
diciembre de 2024 y 2023**

- Manzana 2: Se encuentra 100% construida y arrendada, distribuida en 3 contratos de arrendamiento. Se compone de 21.719,10m<sup>2</sup>. de Bodegas y 4.594,83m<sup>2</sup>. de Oficinas, en contratos por diferencia en áreas de escaleras se tiene un total de 21.632,33m<sup>2</sup> por áreas bajo escaleras.
- Manzana 3: En etapa de finalización de la construcción de 24.056,05m<sup>2</sup>. de Bodegas, 15.984,10m<sup>2</sup> se encuentran arrendados en tres contratos, adicionalmente se cuenta con un área proyectada de Bodegas de 8.242,56m<sup>2</sup> 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 3.226,02m<sup>2</sup> 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), registrada en el primer trimestre de 2024, en el activo de los estados financieros del Fondo Terminal Logístico, lo cual genero un incremento en este rubro
- (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) La variación en la depreciación acumulada corresponde a los cuatro trimestres de la vigencia 2024, la cual se calcula por el método de línea recta.

## **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".

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA - BOGOTA**  
**Revelaciones a los Estados Financieros por los años terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023**



	<b>Al 31 de diciembre 2024</b>	<b>Al 31 de diciembre 2023</b>
Costos Directos Obra (1)	\$ 19.812.058.328,25	\$ 16.900.101.201,66
Valoración	3.985.076.197,71	6.676.754.564,34
Costos Indirectos Planos. Licencias y Estudios	1.432.508.780,04	1.432.508.780,04
Nomina	466.856.105,71	455.734.673,71
<b>Total</b>	<b>\$ 25.696.499.411,71</b>	<b>\$ 25.465.099.219,75</b>

- (1) Se presenta un aumento comparativo entre la vigencia 2024 y 2023 de los costos directos de obra correspondiente a los porcentajes de asignación mensual de costos referente a las facturas por concepto de vigilancia y seguridad privada para el terminal logístico remitidos por el gestor profesional relacionados con la terminación del parque. Igualmente, en este rubro se manejan las áreas que aún 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.

Por otra parte el 15 de abril del 2024, se recibió comunicación del Gestor Profesional, indicando que algunos registros de la cuenta construcciones en curso, correspondían a la manzana 3 y por ende hacen parte de la propiedades de inversión, por consiguiente, se realizó reclasificación de la cuenta construcciones en curso y fue llevada a la cuenta de propiedades de inversión, 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, adicionalmente, en el mes de julio 2024 se inició la construcción de la fase 2 de la manzana 3 del terminal logístico, generando así una variación considerable para este rubro.

Al cierre del 31 de diciembre 2024 la entidad evaluadora Colliers International, presenta en su informe un valor de por este rubro de \$ 25.696.499.411,71, el cual genero una pérdida de (\$2.691.678.366,63), esta variación se debe al enfoque de costo, Enfoque Comparativo de Mercado, Enfoque de Ingresos, Técnica Residual y Análisis de Conclusiones de Valor que manifiesta el documento.

## **7. Propiedades de Inversión**

	<b>Al 31 de diciembre 2024</b>	<b>Al 31 de diciembre 2023</b>
Propiedades de Inversión (1)	\$ 67.285.222.852,76	\$ 67.019.892.054,71
Valoración de Propiedades de Inversión	13.608.820.072,53	7.614.551.079,28
<b>Total Propiedades de inversión</b>	<b>\$ 80.894.042.925,29</b>	<b>\$ 74.634.443.133,99</b>

- (1) Corresponde a las manzanas 2 y 3 del Fondo de Capital privado que genera rentas para el pago de la obligación financiera del Terminal logístico 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 Financieros por los años terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023**

(2) Al cierre del 31 de diciembre 2024 la entidad evaluadora Colliers International, presenta en su informe un valor de \$80.894.042.925,29 para este rubro, lo cual, genera un aumento en su valoración de \$5.994.268.993,25.

**8. Gastos Pagados por Anticipado**

	<u>Al 31 de diciembre 2024</u>	<u>Al 31 de diciembre 2023</u>
Gastos Pagados Por Anticipado seguros (1)	\$ 38.468.017,58	\$ 18.953.473,17
<b>Total gastos pagados por anticipado</b>	<b><u>\$ 38.468.017,58</u></b>	<b><u>\$ 18.953.473,17</u></b>

(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 especificaciones:

**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 31 de diciembre 2024</u>	<u>Al 31 de diciembre 2023</u>
Ingresos Anticipados (1)	\$ 368.881.973,61	\$ 368.881.973,61
Impuesto Sobre las Ventas	406.855.914,15	384.216.439,00
Diversas (2)	293.584.015,00	68.169.988,75
Para Garantía de Contratos (3)	304.874.537,00	109.783.502,70
Obligaciones Laborales (4)	20.095.708,02	16.815.307,02
Retención en la Fuente	63.215.937,31	18.137.019,00
Obligaciones a Favor de Intermediarios (5)	0,00	128.012.666,13
<b>Total cuentas por pagar</b>	<b><u>\$ 1.457.508.085,09</u></b>	<b><u>\$ 1.094.016.896,21</u></b>

(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 \$368.881.973,61 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 Financieros por los años terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023**

<b>TERCERO</b>	<b>31 de diciembre 2024</b>	<b>31 de diciembre 2023</b>
PLAN B INVESTMENTS SAS	368.881.973,61	368.881.973,61
<b>TOTAL</b>	<b>368.881.973,61</b>	<b>368.881.973,61</b>

- (2) 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:

<b>TERCERO</b>	<b>31 de diciembre 2024</b>	<b>31 de diciembre 2023</b>
SERVICIO DE ENERGIA	174.753.760,00	0,00
COMISIÓN DE ADMINISTRACIÓN	31.141.429,00	0,00
SUMINISTRO PLANTA ELÉCTRICA	29.169.810,85	29.169.810,85
INSUMOS	16.766.337,57	16.766.337,57
CESIONES	15.884.681,25	0,00
AVALÚO	13.500.000,00	0,00
CUSTODIOS DE VALORES	7.821.253,33	7.821.253,33
DISEÑO DE CIMENTACIÓN	4.536.000,00	0,00
SUMINISTRO E INSTALACIÓN	10.743,00	90.350,00
RETENCIÓN NO PROCEDENTE	0,00	1.812.637,00
INSTALACIONES HIDROSANITARIAS	0,00	12.509.600,00
<b>TOTAL</b>	<b>293.584.015,00</b>	<b>68.169.988,75</b>

- (3) El incremento de la retención en garantía de contratos corresponde a los contratos de obra efectuados para la construcción de la fase 2 de la manzana 03, se encuentran pendientes por reintegrar las siguientes retenciones de contrato:

<b>TERCERO</b>	<b>31 de diciembre 2024</b>	<b>31 de diciembre 2023</b>
CONSORCIO CMA-TECMO	205.000.000,00	0,00
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
G & P ESTRUCTURAS Y ACABADOS SAS	24.190.206,00	0,00
RINOL PISOCRETO SA	3.251.802,00	3.251.802,00
T.P.R. TECNOLOGIA EN PUERTAS Y RAMPAS S.A.S.	1.724.310,00	0,00
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
<b>TOTAL</b>	<b>304.874.537,00</b>	<b>109.783.502,70</b>

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

<b>CONCEPTO</b>	<b>31 de diciembre 2024</b>	<b>31 de diciembre 2023</b>
CESANTÍAS	13.783.067,67	12.320.544,67
VACACIONES	4.688.068,35	3.045.694,35
INTERESES SOBRE CESANTÍAS	1.624.572,00	1.449.068,00
<b>TOTAL</b>	<b>20.095.708,02</b>	<b>16.815.307,02</b>

- (5) La disminución corresponde al pago total Producto de los diferentes acuerdos de pago firmados desde junio de 2023 hasta ser finalizados en la vigencia 2024.

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA - BOGOTA**  
**Revelaciones a los Estados Financieros por los años terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023**

**10. Obligaciones Financieras**

	<u>Al 31 de diciembre 2024</u>	<u>Al 31 de diciembre 2023</u>
Capital (1)	\$ 27.105.305.987,00	\$ 27.105.305.987,00
Intereses Causados	13.009.956.828,00	8.482.975.702,00
Intereses Pagados	(13.009.956.828,00)	(8.482.975.702,00)
<b>Total Obligaciones Financieras</b>	<b><u>\$ 27.105.305.987,00</u></b>	<b><u>\$ 27.105.305.987,00</u></b>

(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 2024, 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 febrero 2022 el valor de \$200.000.000
9. En abril 2022 el valor de \$3.300.000.000

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 noviembre 2024, por lo tanto el valor de los intereses del mes de diciembre 2024, se reconocerán en la siguiente vigencia.

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA - BOGOTA**  
**Revelaciones a los Estados Financieros por los años terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023**

**11. Provisiones**

	<b>Al 31 de diciembre 2024</b>	<b>Al 31 de diciembre 2023</b>
Provisiones	\$ 146.589.948,32	\$ 159.018.617,65
<b>TOTAL PROVISIONES</b>	<b>\$ 146.589.948,32</b>	<b>\$ 159.018.617,65</b>

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

<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>31 de diciembre 2024</b>	<b>31 de diciembre 2023</b>
NACOBENA SAS (a)	143.792.263,85	126.637.242,20
FIDUCIARIA CENTRAL S.A. (b)	2.797.684,47	32.381.375,45
<b>TOTAL</b>	<b>146.589.948,32</b>	<b>159.018.617,65</b>

- a) Corresponde al valor provisionado por comisión de gestoría del mes de diciembre del 2024, de la cual, se realizará el pago en los primeros días del mes de enero 2025.
- b) Corresponde a la comisión fiduciaria de los días 30 y 31 diciembre del 2024, la cual se pagó a la sociedad fiduciaria en enero 2025.

**12. Activos Netos Atribuibles a los Inversionistas del Fondo**

Al 31 de diciembre de 2024, el Fondo de Capital Privado Terminal Logístico de Bogotá, estaba compuesto por 7.940.658,742245 derechos de suscripción por valor de la unidad de \$20.333,7293 reflejando aportes y rendimientos de los inversionistas por valor de \$161.463.204.989,46.

Al 31 de diciembre de 2023, el Fondo de Capital Privado Terminal Logístico de Bogotá, estaba 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.

	<b>Al 31 de diciembre 2024</b>	<b>Al 31 de diciembre 2023</b>
Patrimonio o Valor Neto	\$ 161.463.204.989,46	\$ 146.712.144.046,68
<b>Total</b>	<b>\$ 161.463.204.989,46</b>	<b>\$ 146.712.144.046,68</b>

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

No	ENCARGO	31 de diciembre 2024	31 de diciembre 2023	No	ENCARGO	31 de diciembre 2024	31 de diciembre 2023
1	48002000001	1.034.343.917,13	940.080.206,95	75	48002000100	0,00	2.270.467.387,47
2	48002000002	1.033.628.553,87	939.430.037,40	76	48002000101	1.739.591.203,12	1.581.055.615,19
3	48002000004	1.044.227.453,99	949.063.019,36	77	48002000103	736.076.415,36	668.994.961,35

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS  
DE COLOMBIA - BOGOTA**  
Revelaciones a los Estados Financieros por los años terminados al 31 de  
diciembre de 2024 y 2023

No	ENCARGO	31 de diciembre 2024	31 de diciembre 2023	No	ENCARGO	31 de diciembre 2024	31 de diciembre 2023
4	48002000005	1.036.158.993,48	941.729.868,50	78	48002000104	1.402.661.735,92	1.274.831.816,70
5	48002000006	1.036.158.993,48	941.729.868,50	79	48002000105	1.033.737.300,64	939.528.873,62
6	48002000007	1.036.158.993,48	941.729.868,50	80	48002000106	90.199.529,22	81.979.301,79
7	48002000008	1.036.158.993,48	941.729.868,50	81	48002000107	1.034.954.189,81	940.634.863,18
8	48002000009	1.038.189.360,09	943.575.200,09	82	48002000108	916.667.908,94	833.128.462,73
9	48002000010	795.000.135,82	722.548.738,11	83	48002000109	399.606.386,83	363.188.731,13
10	48002000011	847.847.080,85	770.579.539,21	84	48002000110	656.796.356,06	596.939.996,56
11	48002000012	1.036.129.058,39	941.702.661,53	85	48002000111	265.638.781,64	241.430.105,18
12	48002000013	1.494.714.116,15	1.358.495.111,99	86	48002000112	1.033.422.608,73	939.242.860,91
13	48002000014	1.118.585.306,96	1.016.644.357,31	87	48002000113	1.033.422.608,73	939.242.860,91
14	48002000015	1.035.727.136,43	941.337.368,17	88	48002000114	1.033.340.245,91	939.168.004,03
15	48002000016	1.035.180.183,83	940.840.261,37	89	48002000115	1.033.422.608,73	939.242.860,91
16	48002000017	1.034.839.544,11	940.530.665,55	90	48002000116	1.033.422.608,73	939.242.860,91
17	48002000018	1.034.839.544,11	940.530.665,55	91	48002000117	1.033.422.608,73	939.242.860,91
18	48002000019	1.036.285.126,77	941.844.506,62	92	48002000122	1.034.954.189,81	940.634.863,18
19	48002000020	1.448.952.370,46	1.316.903.808,98	93	48002000123	34.284.419,97	724.566.873,75
20	48002000022	1.034.954.189,81	940.634.863,18	94	48002000124	1.053.900.600,27	956.589.533,71
21	48002000024	1.034.954.189,81	940.634.863,18	95	48002000125	1.053.900.600,27	956.589.533,71
22	48002000025	1.034.954.189,81	940.634.863,18	96	48002000126	1.055.864.234,72	958.371.857,52
23	48002000027	1.035.035.492,63	940.708.756,57	97	48002000127	1.176.531.362,41	1.067.897.282,90
24	48002000028	1.034.735.870,90	940.436.440,42	98	48002000128	1.033.390.525,26	939.213.701,28
25	48002000030	1.034.623.553,48	940.334.359,01	99	48002000129	344.940.456,34	0,00
26	48002000031	0,00	940.142.985,67	100	48002000130	344.940.456,34	0,00
27	48002000032	1.034.531.980,00	940.251.130,98	101	48002000131	344.532.078,19	0,00
28	48002000033	1.034.395.270,45	940.126.880,30	102	48002000132	184.690.359,70	0,00
29	48002000034	1.034.385.308,25	940.117.825,91	103	48002000133	217.409.889,69	0,00
30	48002000035	1.034.385.308,25	940.117.825,91	104	48002000134	180.546.694,87	0,00
31	48002000036	1.034.385.308,25	940.117.825,91	105	48002000135	185.150.537,15	0,00
32	48002000037	1.033.618.830,56	939.421.200,20	106	48002000136	189.755.619,75	0,00
33	48002000038	1.033.497.376,59	939.310.814,86	107	48002000137	185.307.857,32	0,00
34	48002000039	1.033.497.376,59	939.310.814,86	108	48002000138	148.871.763,57	0,00
35	48002000040	1.033.376.469,43	939.200.926,36	109	48002000139	148.871.763,57	0,00
36	48002000041	1.033.050.815,35	938.904.950,43	110	48002000140	148.871.763,57	0,00
37	48002000044	1.032.881.819,52	938.751.355,96	111	48002000141	109.464.361,76	0,00
38	48002000045	1.032.909.170,56	938.776.214,33	112	48002000142	135.353.170,85	0,00
39	48002000046	6.198.125.106,52	5.633.266.301,66	113	48002000150	184.055.893,27	0,00
40	48002000053	1.033.672.092,45	939.469.608,11	114	48002000161	10.759.388,37	0,00
41	48002000056	1.033.897.306,55	939.674.297,65	115	48002000162	108.320.119,89	0,00
42	48002000057	1.033.897.306,55	939.674.297,65	116	48002000163	183.239.332,79	0,00
43	48002000059	1.056.252.218,37	959.991.921,03	117	48002000164	181.947.486,69	0,00
44	48002000060	1.583.608.738,34	1.439.288.427,94	118	48002000165	108.647.991,23	0,00

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA - BOGOTA**  
**Revelaciones a los Estados Financieros por los años terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023**

No	ENCARGO	31 de diciembre 2024	31 de diciembre 2023	No	ENCARGO	31 de diciembre 2024	31 de diciembre 2023
45	48002000061	1.033.345.922,06	939.173.163,07	119	48002000166	578.001.549,29	0,00
46	48002000062	594.794.825,55	540.588.902,31	120	48002000167	291.167.495,44	0,00
47	48002000065	1.033.313.492,13	939.143.688,48	121	48002000168	208.590.234,26	0,00
48	48002000066	1.033.313.492,13	939.143.688,48	122	48002000169	292.019.216,62	0,00
49	48002000068	1.400.080.542,75	1.272.485.857,52	123	48002000170	79.126.963,42	0,00
50	48002000069	1.239.887.550,72	1.126.891.864,44	124	48002000171	175.506.862,13	0,00
51	48002000070	1.033.239.630,57	939.076.558,16	125	48002000172	60.285.320,24	0,00
52	48002000071	1.033.093.989,69	938.944.190,10	126	48002000173	60.285.320,24	0,00
53	48002000074	939.204.418,02	853.611.133,61	127	48002000174	60.285.320,24	0,00
54	48002000075	0,00	1.834.409.762,94	128	48002000175	121.687.432,38	0,00
55	48002000076	249.787.284,29	227.023.215,54	129	48002000176	99.180.391,30	0,00
56	48002000078	1.836.623.961,13	1.669.245.407,42	130	48002000177	182.215.118,73	0,00
57	48002000079	147.161.617,77	133.750.217,52	131	48002000178	351.377.437,67	0,00
58	48002000082	916.906.598,64	833.345.399,66	132	48002000182	62.294.513,82	0,00
59	48002000083	916.906.598,64	833.345.399,66	133	48002000185	37.654.549,31	0,00
60	48002000084	916.906.598,64	833.345.399,66	134	48002000186	18.548.799,74	0,00
61	48002000085	916.906.598,64	833.345.399,66				
62	48002000087	916.466.675,58	832.945.568,50				
63	48002000088	3.062.062.896,35	2.783.005.413,88				
64	48002000089	3.381.236.357,31	3.073.091.378,96				
65	48002000090	18.275.678.972,03	16.588.208.814,93				
66	48002000091	1.033.354.406,51	939.180.874,22				
67	48002000092	18.348.268.528,51	16.676.120.766,41				
68	48002000093	11.429.889.982,09	10.388.240.469,70				
69	48002000094	8.054.272.480,18	7.320.255.878,65				
70	48002000095	573.745.537,85	521.457.916,50				
71	48002000096	826.931.520,09	751.570.093,54				
72	48002000097	736.036.292,67	668.958.495,12				
73	48002000098	837.889.238,46	761.529.193,23				
74	48002000099	736.036.289,01	668.958.491,83				
<b>GRAN TOTAL</b>						<b>161.463.204.989,46</b>	<b>146.712.144.046,68</b>

**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 Financieros por los años terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023**

**13. Ingresos Operacionales**

	<b>Al 31 de diciembre 2024</b>	<b>Al 31 de diciembre 2023</b>
Arrendamientos (1)	\$13.409.572.450,57	\$11.967.652.526,47
Valoración de Terrenos (2)	12.764.887.953,32	11.899.379,26
Valoración de Propiedad de Inversión (2)	5.994.268.993,25	3.395.704.964,27
Diversos (3)	3.374.004.482,30	2.894.306.139,53
Rendimientos Financieros	180.002.663,32	16.831.455,56
Recuperaciones (Deterioro)	124.956.785,63	2.295.930.794,00
Valoración de Inversiones en Carteras Externas	11.106.999,82	36.828.240,52
Descuento de Proveedores	5,00	0,00
<b>Total Ingresos</b>	<b>\$35.858.800.333,21</b>	<b>\$20.619.153.499,61</b>

- (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:

<b>TERCERO</b>	<b>31 de diciembre 2024</b>	<b>31 de diciembre 2023</b>
BIOMEDICAL DISTRIBUTION COLOMBIA S.L. LTDA.	5.797.583.225,25	5.259.121.312,46
WEG COLOMBIA S.A.S	3.089.629.147,88	2.614.653.412,00
PLAN B INVESTMENTS SAS	2.330.495.026,44	2.158.270.867,01
INDUSTRIA COLOMBIANA DE LOGISTICA Y TRANSPORTE S.A.S.	1.409.172.498,00	1.230.254.415,00
INGRAM MICRO S.A.S.	781.292.553,00	705.352.520,00
VEHICENTRO COLOMBIA S.A.S	1.400.000,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>13.409.572.450,57</b>	<b>11.967.652.526,47</b>

- (2) El detalle de este rubro hace referencia a:

- Valoración de terrenos con registros diarios por UVR véase numeral 1 nota 5. Por valor de \$3.748.801.306,28 y el incremento por avalúo de \$9.016.086.647,04.
- Valoración de propiedad de inversión por incremento, de acuerdo con el avalúo recibido por valor de \$ 5.994.268.993,25, véase numeral 2 nota 07 propiedad de inversión.

Lo anteriormente descrito basados en el avalúo emitido por la entidad evaluadora Colliers International, donde menciona que se tiene en cuenta el valor comercial del inmueble, de acuerdo con las características y la ubicación de este.

- (3) Los ingresos diversos se discriminan así:

<b>TERCERO</b>	<b>31 de diciembre 2024</b>	<b>31 de diciembre 2023</b>
REEMBOLSO DE SERVICIOS PÚBLICOS (a)	2.175.091.808,00	1.955.832.456,00
INGRESO POR ADMINISTRACIÓN (b)	1.181.139.153,00	908.160.126,77
RECUPERACIÓN DE GASTOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	16.016.000,00	7.374.680,00
PAGO COPIA TARJETA DE INGRESO PARQUEADERO	1.275.419,40	1.155.252,04
RECUPERACIÓN POR INCAPACIDADES	481.926,00	0,00
AJUSTE AL MIL	175,90	273,72
INGRESO POR INTERESES DE MORA	0,00	16.145.050,00
DONACIONES	0,00	5.610.000,00
RECUPERACION DE COSTOS Y GASTOS	0,00	28.301,00
<b>TOTAL</b>	<b>3.374.004.482,30</b>	<b>2.894.306.139,53</b>

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA - BOGOTA**  
**Revelaciones a los Estados Financieros por los años terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023**

- a) Al 31 de diciembre 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 cada vigencia basado en el indicador del IBR

**14. Gastos Operacionales**

	<b>Al 31 de diciembre 2024</b>	<b>Al 31 de diciembre 2023</b>
Pérdida En Valoración De Terrenos (1)	\$7.797.352.719,87	\$796.000.000,00
Intereses créditos bancarios (2)	4.124.738.385,00	4.385.353.247,00
Diversos (3)	3.564.099.611,21	2.782.483.116,79
Pérdida En Valoración De Construcciones En Curso (1)	2.691.678.366,63	533.050.273,53
Comisiones (4)	2.060.637.466,81	1.970.237.970,89
Beneficios A Empleados (5)	252.178.685,00	221.339.844,00
Impuestos Y Tasas	124.828.455,98	91.425.786,53
Mantenimiento Y Reparaciones	124.147.651,50	300.232.763,00
Seguros	97.171.775,59	87.297.949,82
Depreciación	54.498.700,00	47.361.858,00
Honorarios (6)	50.807.868,00	60.767.042,00
Pérdida En Valoración De Edificaciones (1)	50.178.385,53	11.957.721,16
Adecuación e Instalación	44.772.256,00	78.385.314,00
Contribuciones, Afiliaciones Y Transferencias	44.093.477,00	40.133.828,00
Deterioro (Provisiones) (7)	13.184.994,43	42.801.347,00
Asambleas	7.190.000,00	19.501.200,00
Arrendamientos	6.140.000,00	12.042.000,00
Perdida En Valoración En Carteras Externas	28.311,88	49.359,70
Legales	12.280,00	0,00
Multas Y Sanciones	0,00	4.835.758,00
<b>Total Gastos Operacionales</b>	<b>\$21.107.739.390,43</b>	<b>\$11.485.256.379,42</b>

(1) El detalle de este rubro hace referencia a:

- Pérdida de valoración de terrenos con registros diarios por UVR decreciente desde 16 de noviembre hasta el 15 de diciembre del 2024 por valor de \$ 95.103.400,70 y la perdida generada aplicación de avalúo en sistema de \$ 7.702.249.319,17.
- Pérdida en valoración de construcciones en curso por valor de \$2.691.678.366,63, véase numeral 1 nota 06 propiedad de inversión.
- Pérdida en valoración de edificaciones por valor de \$ 50.178.385,53.

Todo lo anteriormente descrito, basados en los criterios técnicos y normativos especificados en el avalúo técnico remitido, tales como el Método de Capitalización Directa y el Análisis de Flujo de Caja fueron desarrollados y reconciliados en una opinión de Valor Comercial Final para el cierre de la vigencia.

(2) Corresponde a los intereses bancarios del crédito que el Fondo Terminal Logístico tiene con el banco Davivienda de enero a noviembre del 2024, se evidencia una disminución debido a que el pago de los intereses bancarios se está realizando mes vencido.

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA - BOGOTA**  
**Revelaciones a los Estados Financieros por los años terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023**

(3) La cuenta diversos corresponde a:

CONCEPTO	31 de diciembre 2024	31 de diciembre 2023
SERVICIOS PÚBLICOS	2.479.837.687,00	1.924.116.217,00
SERVICIO DE ASEO Y VIGILANCIA	525.876.724,00	479.091.416,00
OTROS GASTOS DE EJERCICIOS ANTERIORES (A)	429.561.816,21	4.473.439,79
FERRETERIA	42.063.796,00	101.441.793,00
TRANSPORTE	41.985.725,00	204.574.048,00
SG SEGURIDAD Y SALUD EN EL TRABAJO	18.500.942,00	40.574.449,00
COMBUSTIBLES	8.116.512,00	9.667.564,00
ÚTILES Y PAPELERÍA	6.490.405,00	3.617.619,00
DISPOSICIÓN FINAL DE AGUAS RESIDUALES DOMESTICAS	4.800.000,00	0,00
PUBLICACIONES Y SUSCRIPCIONES	2.500.000,00	5.181.280,00
GASTOS LEGALES	2.199.804,00	0,00
ELEMENTOS DE SEGURIDAD	1.606.200,00	1.875.500,00
ANALISIS DE AGUAS	560.000,00	1.500.000,00
OTROS	0,00	6.289.591,00
INTERESES GENERADOS INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES _ PAGOS	0,00	80.200,00
<b>TOTAL</b>	<b>3.564.099.611,21</b>	<b>2.782.483.116,79</b>

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.

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

CONCEPTO	31 de diciembre 2024	31 de diciembre 2023
Comisión gestor profesional (*)	1.652.718.774,76	1.494.548.919,78
Comisión de administración	392.981.015,02	378.656.986,40
Comisión de administración fideicomiso	9.282.000,00	82.696.999,00
Servicios bancarios	5.655.677,03	8.282.400,00
Comisión de Corretaje	0,00	6.052.665,71
<b>TOTAL</b>	<b>2.060.637.466,81</b>	<b>1.970.237.970,89</b>

(\*) 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.

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA - BOGOTA**  
**Revelaciones a los Estados Financieros por los años terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023**

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

CONCEPTO	31 de diciembre 2024	31 de diciembre 2023
SUELDOS (A)	138.040.678,00	124.012.539,00
APORTES POR SALUD	32.660.252,00	7.772.177,00
OTROS BENEFICIOS A EMPLEADOS	19.123.105,00	11.561.716,00
APORTES CAJA COMPENSACION FAMILIAR, ICBF Y SENA	13.069.260,00	1.386.124,00
CESANTIAS	12.945.906,00	11.724.903,00
PRIMA LEGAL	12.885.151,00	6.100.391,00
AUXILIO DE TRANSPORTE	8.973.720,00	0,00
VACACIONES	6.060.929,00	11.850.194,00
DOTACIÓN Y SUMINISTRO A EMPLEADOS	4.275.063,00	4.382.505,00
CAPACITACIÓN AL PERSONAL	2.490.000,00	27.154.616,00
INTERESES SOBRE CESANTIAS	1.553.502,00	14.452.093,00
INCAPACIDADES	101.119,00	322.586,00
HORAS EXTRAS	0,00	620.000,00
<b>TOTALES</b>	<b>252.178.685,00</b>	<b>221.339.844,00</b>

(a) El incremento se debe al aumento anual del salario mínimo y el incremento salarial de cada uno de los colaboradores del terminal logístico.

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

CONCEPTO	31 de diciembre 2024	31 de diciembre 2023
AVALÚOS	25.450.000,00	10.600.000,00
COMITÉS	10.400.000,00	4.640.000,00
JURIDICO	7.065.868,00	0,00
REVISORIA FISCAL	6.702.000,00	6.000.000,00
INSPECCION DE EQUIPOS	1.190.000,00	0,00
INTERVENTORIA (*)	0,00	17.700.000,00
DISEÑO ESTRUCTURAL	0,00	8.801.042,00
TOPOGRAFICO	0,00	6.000.000,00
ANALISIS DEL MERCADO	0,00	5.500.000,00
OTROS HONORARIOS	0,00	1.526.000,00
<b>TOTAL</b>	<b>50.807.868,00</b>	<b>60.767.042,00</b>

(7) se reconoció el deterioro de las cuentas por cobrar que superan los 360 días de vigencia por un importe de \$13.184.994,43.

Tercero	Fecha de Anticipo	Días	Provisión	Valor
T.P.R. TECNOLOGIA EN PUERTAS Y RAMPAS S.A.S.	15/12/2022	747	100%	744.384,00
RINOL PISOCRETO SA	30/04/2018	2.437	100%	10.623.997,08
CEMENTOS ARGOS S.A.	29/09/2021	1.189	100%	1.816.613,35
<b>Total</b>				<b>13.184.994,43</b>

## 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.

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA - BOGOTA**  
**Revelaciones a los Estados Financieros por los años terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023**

	<u><b>Al 31 de diciembre 2024</b></u>	<u><b>Al 31 de diciembre 2023</b></u>
Rendimientos abonados	\$ 14.751.060.942,78	\$ 9.133.897.120,19
<b>Total resultados</b>	<u><b>\$ 14.751.060.942,78</b></u>	<u><b>\$ 9.133.897.120,19</b></u>

**16. 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.

El compartimento TLC Bogotá al cierre del 31 de diciembre 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:**

En lo transcurrido de la vigencia 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

**17. 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

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA - BOGOTA**  
**Revelaciones a los Estados Financieros por los años terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023**

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.

La gestión de riesgos persigue el objetivo esencial de administrar activamente la exposición a la incertidumbre, mitigar su impacto y optimizar los rendimientos de los clientes y accionistas.

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 la Gestión de Riesgo de Mercado, la Gestión de Riesgo Operacional y la Gestión de Riesgo de Liquidez, el cual entró en vigencia a partir del primero de junio del 2023; para mitigar los riesgos relacionados con lavado de activos y financiación del terrorismo se ha implementado el Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo (SARLAFT).

Adicionalmente, mediante la actualización del Sistema de Gestión de Seguridad de la Información (SGSI) se han fortalecido las medidas preventivas en la organización y los sistemas tecnológicos buscando mantener la confidencialidad, disponibilidad e integridad de la información.

### **17.1. Factores de Riesgo**

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

#### **17.1.1. Sobre Títulos Valores:**

##### **17.1.1.1. 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.

##### **17.1.1.2. 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

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA - BOGOTA**  
**Revelaciones a los Estados Financieros por los años terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023**

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.

**17.1.1.3. 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.

**17.1.1.4. 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 AA+ 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.

**17.1.1.5. 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.

**18. 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

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA - BOGOTA**  
**Revelaciones a los Estados Financieros por los años terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023**

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.

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 aplicará 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 registro 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 corresponsalía local. Para el efecto, la Sociedad Administradora informará a través del sitio web [fiducentral.com](http://fiducentral.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

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA - BOGOTA**  
**Revelaciones a los Estados Financieros por los años terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023**

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 5º 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.

*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 Financieros por los años terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023**

**19. Gobierno Corporativo**

**19.1. 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 Financieros por los años terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023**

**19.2. 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 2024 en las siguientes fechas:

PERIODO	FECHA
I TRIMESTRE 2024	21/05/2024
II TRIMESTRE 2024	20/08/2024
III TRIMESTRE 2024	19/12/2024
IV TRIMESTRE 2024	23/01/2025

**20. 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.

**21. 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](http://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 Financieros por los años terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023**

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 2024, 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 lo transcurrido hasta el tercer 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		
			<b>768.075.989,00</b>	
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	-	
<b>TOTAL</b>	<b>768.075.989,00</b>	<b>-768.075.989,00</b>		<b>TOTAL</b>

**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 Financieros por los años terminados al 31 de  
diciembre de 2024 y 2023**

**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 Ecocaucho S.A. quien realizo 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.

**22. Eventos Subsecuentes**

Entre el 01 de enero de 2025 y la fecha de emisión del informe no se presentaron eventos subsecuentes.

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS  
DE COLOMBIA - BOGOTA**  
**Revelaciones a los Estados Financieros por los años terminados al 31 de  
diciembre de 2024 y 2023**

**Certificación de los Estados Financieros**

Los suscritos Representante Legal y Contador Público bajo cuya responsabilidad se prepararon los estados financieros, certificamos:

Que, para la emisión del estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2024 y 2023, estado de resultado del ejercicio, del estado de flujos de efectivo y el estado de cambios en los activos netos atribuibles a los adherentes del Fondo, por el año terminado en esta fecha, que conforme al reglamento se ponen a disposición de los accionistas y de terceros, se han verificado previamente las afirmaciones contenidas en ellos y las cifras tomadas fielmente de los libros.

Dichas afirmaciones, explícitas e implícitas, son las siguientes:

**Existencia:** Los activos y pasivos de FCP – Valor Inmobiliario – Terminales Logísticos de Colombia – Bogotá existen en la fecha de corte y las transacciones registradas se han realizado durante el año.

**Integridad:** Todos los hechos económicos realizados han sido reconocidos.

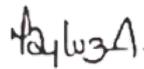
**Derechos y obligaciones:** Los activos representan probables beneficios económicos futuros y los pasivos representan probables sacrificios económicos futuros, obtenidos o a cargo de FCP – Valor Inmobiliario – TLC Bogotá en la fecha de corte.

**Valuación:** Todos los elementos han sido reconocidos por importes apropiados, de acuerdo con la información reportada por parte del Gestor Profesional.

**Presentación y revelación:** Los hechos económicos han sido correctamente clasificados, descritos y revelados.



Claudia Hincapié Castro  
Representante Legal



Mary Luz Arango Suarez  
Contador Público  
Tarjeta Profesional 165686–T