



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

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO –
TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA – BOGOTA**

Años terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019 con informe del
revisor fiscal

TABLA DE CONTENIDO

INFORME DEL REVISOR FISCAL.....	5
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA	9
ESTADO DE RESULTADOS	10
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO	11
1. ENTIDAD REPORTANTE	12
1.1. DENOMINACIÓN Y NATURALEZA.....	12
1.2. DURACIÓN.....	12
1.3. SEDE.....	12
1.4. VALOR MÍNIMO DEL PATRIMONIO DEL FONDO DE CAPITAL PRIVADO	13
1.5. GESTOR PROFESIONAL.....	13
1.6. MONTO MÍNIMO DE APORTES POR INVERSIONISTA	13
1.7. NÚMERO MÍNIMO DE INVERSIONISTAS	13
1.8. LÍMITES A LA INVERSIÓN.....	13
1.9. LÍMITES A LA PARTICIPACIÓN.....	14
1.10. REDENCIÓN DE LOS DERECHOS DE LOS INVERSIONISTAS.....	15
1.11. VALOR DEL FONDO	16
1.12. VALOR INICIAL DE LA UNIDAD	16
1.13. VALOR DE LA UNIDAD	16
1.14. PERIODICIDAD DE LA VALORACIÓN	17
1.15. COMISIÓN.....	17
1.16. BIENES DEL FONDO.....	18
1.17. SOCIEDAD ADMINISTRADORA.....	18
2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS	18
2.1. NORMAS CONTABLES PROFESIONALES APLICADAS	18
2.2. BASES DE MEDICIÓN.....	21
2.3. MONEDA FUNCIONAL	21
2.4. USO DE ESTIMACIONES Y JUICIOS.....	21
2.5. COMPARACIÓN Y PERIODICIDAD DE LA INFORMACIÓN	21
2.6. IMPORTANCIA RELATIVA Y MATERIALIDAD.....	22
2.7. NEGOCIO EN MARCHA	22
2.8. ACTIVOS FINANCIEROS:.....	22

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS
DE COLOMBIA - BOGOTA**
Revelaciones a los Estados Financieros
Correspondiente a los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2020 y 2019



2.9. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:	23
2.10. ACTIVOS ACEPTABLES PARA INVERTIR	23
2.11. METODOLOGÍA DE VALORACIÓN DE LOS PROYECTOS INMOBILIARIOS	25
2.12. GASTOS	25
2.13. CUENTAS POR COBRAR	27
2.14. GASTOS ANTICIPADOS	27
2.15. PASIVOS FINANCIEROS	27
2.16. COSTOS POR PRESTAMOS	27
2.17. PRÉSTAMOS	28
2.18. CUENTAS POR PAGAR	28
2.19. IMPUESTOS:	28
2.20. DE RECONOCIMIENTO DE INGRESOS:	28
2.21. COSTOS Y GASTOS:	28
2.22. CONTINGENCIA	28
2.23. INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE PARTES RELACIONADAS	29
2.24. PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS	32
3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	32
4. CUENTAS POR COBRAR	33
5. ACTIVOS FIJOS	34
6. CONSTRUCCIONES EN CURSO	35
7. PROPIEDADES DE INVERSIÓN	36
8. GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO	36
9. CUENTAS POR PAGAR	36
10. PROVISIONES	39
11. PATRIMONIO	39
12. INGRESOS OPERACIONALES	41
13. GASTOS OPERACIONALES	42
14. RENDIMIENTOS ABONADOS	44
15. INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE PARTES RELACIONADAS	44
16. REVELACIÓN DE RIESGOS	44
16.1. FACTORES DE RIESGO	44
16.1.1. SOBRE TÍTULOS VALORES:	45

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS
DE COLOMBIA - BOGOTA**
Revelaciones a los Estados Financieros
Correspondiente a los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2020 y 2019



16.1.1.1.	RIESGO DE LIQUIDEZ:	45
16.1.1.2.	RIESGO DE MERCADO:	45
16.1.1.3.	RIESGO DE TASA DE CAMBIO:	45
16.1.1.4.	RIESGO EMISOR O CREDITICIO:	45
16.1.1.5.	RIESGO DE CONTRAPARTE:	45
16.2.	VINCULACIÓN	46
17.	GOBIERNO CORPORATIVO	48
17.1.	COMITÉ DE INVERSIONES	48
17.2.	COMITÉ DE VIGILANCIA	49
18.	GOBIERNO CORPORATIVO DE FIDUCIARIA CENTRAL S.A.	50
19.	CONTROLES DE LEY	55
20.	ASUNTO DE INTERÉS	56
21.	EVENTOS SUBSECUENTES	58
	CERTIFICACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS	59

DICTAMEN DEL REVISOR FISCAL

A la Asamblea General de Inversionistas de FCP VALOR INMOBILIARIO TERMINALES LOGÍSTICOS DE COLOMBIA BOGOTÁ, administrado por Fiduciaria Central S.A.

Señores Inversionistas:

Informe sobre la auditoria de los estados financieros

Opinión

He auditado los estados financieros del Fondo de Capital Privado Valor Inmobiliario Terminales Logísticos de Colombia Bogotá, administrado por la Sociedad Fiduciaria Central S.A., los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2020, y los estados de resultados integrales y otro resultado integral y de flujos de efectivo; el resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas, por el año terminado en esa fecha.

En mi opinión, los estados financieros que se mencionan, tomados fielmente de los libros y adjuntos a este informe, presentan razonablemente, en todos los aspectos de importancia material, la situación financiera del Fondo al 31 de diciembre de 2020, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, de acuerdo con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia y con instrucciones impartidas por la Superintendencia Financiera de Colombia aplicadas de manera uniforme con el año anterior.

Párrafo de Énfasis

Sin calificar mi opinión llamo la atención sobre la nota 2.7 de los estados financieros la cual menciona que, al cierre del 31 de diciembre de 2020, el fondo no cuenta con la liquidez necesaria para el cumplimiento de sus obligaciones con proveedores, así mismo, establece que el Fondo se encuentra realizando gestiones para su venta.

Sin que afecte mi opinión de auditoría, llamo la atención respecto de lo señalado en la nota 2.23 de los estados financieros, donde se menciona que los tres contratos de arrendamientos vigentes firmados por el Fondo fueron cedidos el 100% de sus derechos económicos a favor del Patrimonio Autónomo denominado Fideicomiso TLC Bogotá.

Otros asuntos

Los estados financieros al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 se presentan exclusivamente para fines de comparación, fueron auditados por mí y en mi informe de fecha 20 de febrero de 2020, expresé una opinión sin salvedades sobre los mismos.

Bases para la opinión

Efectué mi auditoria de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoria aceptadas en Colombia (NIAs). Mis responsabilidades de acuerdo con esas normas son descritas en la sección *“Responsabilidad del revisor fiscal en relación con la auditoría de los estados financieros”* de mi informe. Soy independiente con respecto del Fondo, de acuerdo con el código de Ética para profesionales de la Contabilidad emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA - por sus siglas en inglés) incluido en las Normas de Aseguramiento de la Información aceptadas en Colombia junto con los requerimientos éticos que son relevantes para mi auditoria de los estados financieros establecidos en Colombia y he cumplido las demás responsabilidades de ética de acuerdo con estos requerimientos y el código IESBA mencionado. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para mi opinión.

Responsabilidad de la administración y de los encargados del gobierno corporativo de la Fiduciaria en relación con los estados financieros

La administración de la Sociedad Fiduciaria, como sociedad administradora del Fondo de Capital Privado Valor Inmobiliario Terminales Logísticos de Colombia Bogotá, es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros, de acuerdo con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia emitidas por el Gobierno Nacional y de carácter especial por la Superintendencia Financiera; Esta responsabilidad incluye diseñar, implementar y mantener el control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación, presentación y revelación de los estados financieros libres de errores de importancia material, bien sea por fraude o error; seleccionar y aplicar las políticas y estimaciones contables apropiadas y razonables bajo las circunstancias económicas propias del negocio.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable por la evaluación de la habilidad del Fondo para continuar como un negocio en marcha, de revelar, según sea aplicable, asuntos relacionados con la continuidad de esta y de usar la base contable de negocio en marcha a menos que los inversionistas pretendan liquidar el Fondo o cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista que proceder de una de estas formas.

Los encargados de la Administración son responsables por la supervisión del proceso de reportes de información financiera del Fondo.

Responsabilidad del revisor fiscal en relación con la auditoría de los estados financieros

Mi objetivo es obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros considerados como un todo, están libre de errores de importancia material bien sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoria que incluya mi opinión, Seguridad razonable significa un alto nivel de aseguramiento, pero no es una garantía de que una auditoria efectuada de acuerdo con las NIAs siempre detectará un error material, cuando este exista. Los errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en agregado, se podría razonablemente esperar que influyan en las decisiones económicas de los usuarios, tomadas sobre la base de estos estados financieros.

Como parte de una auditoria efectuada de acuerdo con NIAs, ejerzo mi juicio profesional y mantengo escepticismo profesional durante la auditoria. También:

- Identifico y evalúo los riesgos de error material en los estados financieros, bien sea por fraude o error, diseño y realizo procedimientos de auditoria en respuesta a estos riesgos y obtengo evidencia de auditoria que sea suficiente y apropiada para fundamentar mi opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor que aquel que surge de un error, debido a que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones intencionales, representaciones engañosas o la anulación o sobrepaso de control interno.
- Obtengo un entendimiento del control interno relevante para la auditoria con el fin de diseñar procedimientos de auditoria que sean apropiados en las circunstancias.
- Evalúo lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las correspondientes revelaciones efectuadas por la administración.
- Concluyo sobre lo adecuado del uso de la hipótesis de negocio en marcha por parte de la administración y, basándome en la evidencia de auditoria obtenida, concluyo sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad del Fondo para continuar como negocio en marcha. Si concluyera que existe una incertidumbre material, se requiere que llame la atención en mi informe de auditoria 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 auditoria obtenida hasta la fecha de mi informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fondo deje ser un negocio en marcha.
- Evalúo la presentación global, 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 razonable.
- Comunico a los encargados del gobierno del Fondo, entre otros asuntos, el alcance planeado y la oportunidad para la auditoria, así como los hallazgos de auditoria significativos, incluyendo cualquier deficiencia significativa en el control interno que identifique durante mi auditoria.

Informe sobre otros requerimientos legales y regulatorios

Con base en el resultado de mis pruebas, en mi concepto durante 2020:

- a. La contabilidad del fondo, ha sido llevada conforme a las normas legales y a la técnica contable.
- b. Las operaciones registradas en los libros de contabilidad y los actos de los administradores se ajustan al Reglamento del Fondo de Capital Privado Valor Inmobiliario Terminales Logísticos de Colombia Bogotá y sus adendas.
- c. La correspondencia y los comprobantes de las cuentas se llevan y se conservan debidamente en la sociedad administradora.

- d. Mi evaluación de control interno, efectuada con el propósito de establecer el alcance de mis pruebas de auditoria, no puso en manifiesto que la sociedad Fiduciaria, como administradora del Fondo, no haya seguido medidas adecuadas de control interno y de conservación y custodia de los bienes del fondo o de terceros que estén en poder del fondo.



FERNANDO CANTINI ARDILA

Revisor Fiscal

T.P. 6290-T

Designado por BBP & Asociados S.A.S.

Calle 100 # 47A - 42 Of. 103

12 de febrero de 2021

Bogotá D.C., Colombia

2021-189

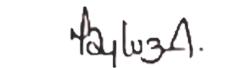
MMM/MCHB/FCA

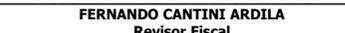
FCP - TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA-BOGOTÁ
ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA
(Cifras Expresadas en pesos colombianos)

ACTIVO	Al 31 de diciembre 2020	Al 31 de diciembre 2019	PASIVO	Al 30 de septiembre 2020	Al 31 de diciembre 2019
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE		
DISPONIBLE <i>(Nota 3)</i>			CUENTAS POR PAGAR <i>(Nota 9)</i>		
Bancos y otras entidades	852.745.285	496.094.336	Diversas	1.823.771.120	3.619.593.804
CUENTAS POR COBRAR <i>(Nota 4)</i>			Obligaciones a Favor de Intermediarios	1.172.755.058	1.222.755.056
Participaciones	53.830.620	725.313.457	Impuesto Sobre las Ventas	112.695.690	108.267.931
			Para Garantía de Contratos	87.589.114	212.591.795
			De particulares	63.200.000	63.200.000
			Acreedores Varios	59.348.619	136.791.697
			Obligaciones Laborales	14.403.262	9.644.749
			Retención en la Fuente	13.012.468	189.638.357
			Comisiones Fiduciarias	1.471.404	1.459.877
			Gravamen a los Movimientos Financieros	765	0
			Comisión del Gestor	0	97.826.022
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	906.575.905	1.221.407.794	Total cuentas por pagar	3.348.247.500	5.661.769.287
			TOTAL PASIVO CORRIENTE	3.348.247.500	5.661.769.287
ACTIVO NO CORRIENTE			PASIVO NO CORRIENTE		
ACTIVOS FIJOS <i>(Nota 5)</i>			Provisiones <i>(Nota 10)</i>	99.282.849	0
Activos Fijos	66.645.531.542	64.082.873.344	Pasivo por aportes atribuibles a los participantes <i>(Nota 11)</i>	130.145.323.376	123.086.046.582
CONSTRUCCIONES EN CURSO <i>(Nota 6)</i>					
Costos directos obra	38.467.267.935	38.028.534.066			
PROPIEDADES DE INVERSION <i>(Nota 7)</i>					
Propiedades de Inversión	27.559.569.987	25.400.332.653			
GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO <i>(Nota 8)</i>					
Seguros	13.908.356	14.668.013			
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	132.686.277.821	127.526.408.076	TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	130.244.606.225	123.086.046.582
TOTAL ACTIVO	133.592.853.725	128.747.815.870	TOTAL PASIVO	133.592.853.725	128.747.815.870

Véanse las notas adjuntas.


CARLOS MAURICIO ROLDAN MUÑOZ
 Representante Legal


MARY LUZ ARANGO SUAREZ
 Contador
 Tarjeta Profesional No 165686-T


FERNANDO CANTINI ARDILA
 Revisor Fiscal
 Tarjeta Profesional 6290-T
 Designado por BBP & Asociados S.A.S.
 (Véase mi informe del 12 de febrero de 2021)

FCP - TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA-BOGOTÁ
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
(Cifras expresadas en pesos colombianos)
Ejercicios Finalizados al 31 de diciembre de 2020 y 2019

	<u>Al 31 de diciembre 2020</u>	<u>Al 31 de diciembre 2019</u>
INGRESOS (Nota 12)		
Arrendamientos (1)	4.563.166.866	3.850.091.381
Valoración de Terrenos (2)	2.471.425.412	0
Valoración de Edificaciones	2.232.897.423	0
Diversos (3)	686.216.112	548.740.045
Valoración de Construcciones en Curso	398.967.101	0
Rendimientos por Anulaciones (4)	246.822.044	450.395.337
Valoración De Inversiones A Precios De Mercado	5.248.270	9.956.256.566
Recuperaciones (Deterioro)	3.063.460	0
Rendimientos Financieros (5)	1.846.720	1.986.262
Descuento de Proveedores	217.163	189.898
Total Ingresos	<u>10.609.870.569</u>	<u>14.807.659.489</u>
MENOS:		
GASTOS (Nota 13)		
Comisiones (1)	1.444.607.377	1.652.398.842
Diversos (2)	839.472.666	814.420.405
Beneficios A Empleados (3)	195.028.058	158.965.754
Seguros	65.020.012	52.719.027
Mantenimiento y Reparaciones	49.625.908	21.391.624
Depreciación PPE (4)	37.155.470	45.494.335
Honorarios	36.752.263	24.710.923
Impuestos y Tasas	32.629.642	40.322.240
Contribuciones, Afiliaciones y Transferencias	13.868.924	11.671.598
Sistematización	2.500.000	0
Legales	1.979.441	1.439.997
Arrendamientos	940.000	0
Adecuación e Instalación	90.000	182.800
Deterioro (Provisiones)	49.660	83.672.269
Asambleas y Simposios	0	22.128.353
Multas y Sanciones, Litigios, Indemnizaciones y Demandas-Riesgo Operativo	0	1.639.125.885
Disminucion en el Valor Razonable	0	10.116.144.817
Intereses incumplimientos de contrato	0	106.457.934
Total Gastos Operacionales	<u>2.719.719.419</u>	<u>14.791.246.803</u>
RESULTADO OPERACIONAL	<u>7.890.151.150</u>	<u>16.412.686</u>
RENDIMIENTOS ABONADOS (Nota 14)	<u>7.890.151.150</u>	<u>16.412.686</u>

Véanse las notas adjuntas.


CARLOS MAURICIO ROLDAN MUÑOZ
Representante Legal


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


FERNANDO CANTINI ARDILA
Revisor Fiscal
Tarjeta Profesional 6290-T
Designado por BBP & Asociados S.A.S.
(Véase mi informe del 12 de febrero de 2021)

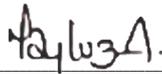
FCP - TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA-BOGOTÁ
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO METODO INDIRECTO
(Cifras expresadas en pesos colombianos)
Ejercicios Finalizados al 31 de diciembre de 2020 y 2019

	<u>Al 31 de diciembre 2020</u>	<u>Al 31 de diciembre 2019</u>
Actividades de operación :		
Efectivo provisto (utilizado) por las operaciones:		
Ganancia neta del periodo para suscriptores	7.890.151.150	16.412.686
Mas cargos (menos créditos) a resultados que no requirieron de la utilización del disponible	<u>0</u>	<u>0</u>
	7.890.151.150	16.412.686
Cambio neto en activos y pasivos vinculados a la operación		
Disminucion Deudores	671.482.838	1.814.792.561
Disminución en Propiedades de Inversión	(2.159.237.335)	11.820.693.087
(Aumento) en Construcciones en Curso	(438.733.869)	(11.158.307.526)
Disminucion en Propiedad Planta y Equipo	(2.562.658.198)	(2.126.513.789)
Disminucion Diferidos	759.657	0
(Aumento) disminución Seguros	0	(14.668.013)
(Disminución) en Cuentas por Pagar	(2.214.238.938)	(644.572.704)
(Disminución) en Aportes de Derechos de Suscriptores	(830.874.356)	(1.334.592.796)
	<u>(7.533.500.201)</u>	<u>(1.643.169.180)</u>
Efectivo provisto por las operaciones	356.650.949	(1.626.756.493)
Actividades de inversión:		
(Aumento) de otros activos	<u>0</u>	<u>0</u>
Efectivo utilizado en actividades de inversión	0	0
Actividades de financiamiento :		
Reparto de rendimientos en efectivo	<u>0</u>	<u>0</u>
	0	0
Aumento del Disponible	356.650.949	(1.626.756.493)
Saldo del disponible al comienzo del periodo	<u>496.094.336</u>	<u>2.122.850.829</u>
Saldo del disponible al final del periodo	<u>852.745.285</u>	<u>496.094.336</u>

(Ver la opinión adjunta)



CARLOS MAURICIO ROLDAN MUÑOZ
Representante Legal



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

FERNANDO CANTINI ARDILA
Revisor Fiscal

Tarjeta Profesional 6290-T
Designado por BBP & Asociados S.A.S.
(Véase mi informe del 12 de febrero de 2021)

FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA - BOGOTA
Revelaciones a los Estados Financieros
Correspondiente a los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2020 y 2019



1. Entidad Reportante

1.1. Denominación y Naturaleza

EL fondo de capital privado – Valor Inmobiliario - Compartimento Terminal Logístico de Colombia - Bogotá es una Cartera Colectiva Cerrada, autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia, según Acto Administrativo expedido bajo el número de radicación 2014032526-001

El Compartimento Terminal Logístico de Bogotá inició su funcionamiento a partir del 12 de junio de 2014 con autorización expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia bajo el número de radicación 2014032526-001. La duración del Fondo de Capital Privado será de 23 años contados a partir de la fecha de inicio de operaciones, término que podrá ser prorrogado por decisión de la sociedad administradora, siendo administrada por la firma Profesionales de Bolsa S.A., hasta el 01 de junio de 2018 mediante contrato de cesión la nueva firma es la Sociedad Fiduciaria Central S.A.

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 del mismo 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 LOGISTICOS DE COLOMBIA – BOGOTA”, 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 # 69^a - 51 Torre B Piso 3 de la ciudad de Bogotá. En esta dirección se encontrarán todos los libros y documentos relativos al Fondo y se recibirán y entregarán los recursos, de conformidad con las reglas establecidas en el presente Reglamento. La anterior información será revelada por la Sociedad Administradora a través de su sitio Web www.fiducentral.com.

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS
DE COLOMBIA - BOGOTA**
Revelaciones a los Estados Financieros
Correspondiente a los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2020 y 2019



1.4. Valor Mínimo del Patrimonio del Fondo de Capital Privado

El Fondo deberá tener un patrimonio mínimo equivalente a dos mil seiscientos salarios mínimo legales mensuales vigentes (2600 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 (600SMLMV). 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
Correspondiente a los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2020 y 2019



1.8. Límites a la Inversión (continuación)

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

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

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

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

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

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

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

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

1.9. Límites a la Participación

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

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS
DE COLOMBIA - BOGOTA**
Revelaciones a los Estados Financieros
Correspondiente a los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2020 y 2019



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.

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

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

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

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

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

1.10.1. Redenciones Parciales y Anticipadas

De acuerdo con la naturaleza del Fondo, se pueden generar ingresos antes de la liquidación de los mismos, 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 la misma, 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 las mismas.

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS
DE COLOMBIA - BOGOTA**
Revelaciones a los Estados Financieros
Correspondiente a los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2020 y 2019



1.10.1. Redenciones Parciales y Anticipadas (continuación)

Se puede distribuir el mayor valor de la participación, mediante la reducción del valor de la misma. 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.

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

1.11. Valor del Fondo

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

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

Donde:

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

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

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

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

Donde:

PCF_t = Valor de Precierre del Fondo del período t.

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

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

1.12. Valor Inicial de la Unidad

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

1.13. Valor de la Unidad

El valor nominal de cada Unidad de Participación será de diez mil Pesos (COP\$10.000.00) para el día de inicio de operaciones del Fondo.

El valor de la Unidad de Participación vigente para las operaciones del período corresponderá al valor de pre-cierre del Fondo dividido entre el número total de Unidades de Participación que se encontraban en circulación

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS
DE COLOMBIA - BOGOTA**
Revelaciones a los Estados Financieros
Correspondiente a los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2020 y 2019



1.13. Valor de la Unidad (continuación)

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.

1.14. Periodicidad de la Valoración

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

1.15. Comisión

Comisión por Administración

La Sociedad Administradora cobrará como remuneración del Fondo una o más de las siguientes comisiones:

La remuneración será del cero punto treinta por ciento Efectivo Anual (0.30% E.A.) sobre los activos constitutivos de cada una de las etapas así:

Etapas:

Etapas 1:
Fase de construcción, se cobrará comisión sobre el costo total acumulado de la construcción indexado al IPC mes a mes con el IPC reportado por el DANE, teniendo en cuenta un rezago en el cálculo del IPC de un mes.

Etapas 2:

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

Etapas 3:

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

Comisión por la Gestión Profesional

La remuneración del gestor se cobrará de la siguiente forma:

Etapas:

Etapas 1:
Fase de construcción, se cobrará comisión sobre el costo total acumulado de la construcción indexado al IPC mes a mes con el IPC reportado por el DANE, teniendo en cuenta un rezago en el cálculo del IPC de un mes. La comisión a cobrar será del uno punto cinco por ciento Efectivo Anual (1.5% E.A.).

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS
DE COLOMBIA - BOGOTA**
Revelaciones a los Estados Financieros
Correspondiente a los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2020 y 2019



1.15. Comisión (continuación)

Etapa2:

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

Etapa 3:

La comisión a 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 éste 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 Notaria No. 13 de Bogotá D.C., con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C. y con sucursal en la ciudad de Medellín, con Registro Mercantil 00512438 y NIT 800.171.372-1. Con la participación de entidades descentralizadas y particulares (Decreto 130 de 1976, art.2), dotada de personería jurídica, autonomía administrativa y capital independiente, vinculada al Ministerio de Hacienda y Crédito Público y sometida a reglas del derecho privado. Su funcionamiento fue autorizado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Resolución 3514 de septiembre 4 de 1992 y su duración fue establecida en los estatutos hasta el 20 de agosto del año 2092.

2. Bases de presentación de los Estados Financieros

2.1. Normas Contables Profesionales Aplicadas

El Fondo de Capital Privado Inmobiliario Terminales Logísticos de Colombia Bogotá prepara sus estados

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS
DE COLOMBIA - BOGOTA**
Revelaciones a los Estados Financieros
Correspondiente a los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2020 y 2019



2.1. Normas Contables Profesionales Aplicadas (continuación)

financieros de acuerdo con las normas de contabilidad y de información financiera aceptadas en Colombia (NCIF), compiladas en el Decreto 2483 de 2018, reglamentadas por el Decreto 2420 de 2015, modificado por los Decretos 2496 de 2015, 2131 de 2016, 2170 de 2017. Estas normas de contabilidad y de información financiera, corresponden a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) publicadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés), en las versiones aceptadas por Colombia a través de los mencionados Decretos.

La información financiera intermedia ha sido preparada de acuerdo con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia (NCIF), incluyendo los requerimientos de la Norma Internacional de Contabilidad 34 (NIC 34) – Información Financiera Intermedia, 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 y 2483 de 2018.

La aplicación de dichas normas internacionales en Colombia, está sujeta a algunas excepciones establecidas por el 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 1 del Decreto 2420 de 2015, contiene excepciones para entidades del sector financiero propuestas por la Superintendencia Financiera de Colombia (SFC) por razones prudenciales para los estados financieros.

Dichas excepciones se refieren al tratamiento contable de la cartera de crédito y su deterioro, la clasificación y valoración de las inversiones, los cuales se seguirán aplicando de acuerdo con lo requerido en la Circular Básica Contable y Financiera de la SFC, en lugar de la aplicación de la NIIF 9; así como al tratamiento de las reservas técnicas catastróficas y las reservas por desviación de siniestralidad y la reserva de insuficiencia de activos, las cuales se seguirán calculando y acumulando en el pasivo y reconociendo de manera diferida (para el caso de la reserva de insuficiencia de activos) de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto 2973 de 2013, en lugar de la aplicación de la NIIF 4 que prohíbe la acumulación de reservas catastróficas y de desviación de siniestralidad para vigencias ya expiradas y requiere la constitución inmediata de reservas para insuficiencia de activos. Por otro lado, los decretos establecen que para efectos de la aplicación de la NIIF 4, en lo concerniente al valor del ajuste que se pueda presentar como consecuencia de la prueba de la adecuación de los pasivos a que hace referencia el párrafo 15 de dicha norma, se continuarán aplicando los periodos de transición establecidos en el Decreto 2973 de 2013, o las normas que lo modifiquen o sustituya, así como los ajustes graduales de las reservas constituidas antes del 1 de octubre de 2010 para el cálculo de los productos de pensiones de Sistema General de Pensiones (incluidas las conmutaciones pensionales celebradas), del Sistema General de Riesgos Laborales y de los demás productos de seguros que utilicen las tablas de mortalidad rentistas en su cálculo, establecidas por la Superintendencia Financiera de Colombia. Lo anterior en perjuicio que las entidades puedan cumplir anticipadamente con los plazos previstos en los regímenes de transición a los que se alude con anterioridad. En todo caso, las compañías de seguros deberán incluir en sus estados financieros una nota sobre el particular.

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS
DE COLOMBIA - BOGOTA**
Revelaciones a los Estados Financieros
Correspondiente a los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2020 y 2019



2.1. Normas Contables Profesionales Aplicadas (continuación)

Excepciones aplicables a sociedades de capitalización, sociedades comisionistas de bolsa, sociedades administradoras de fondos de pensiones y cesantías privadas, sociedades fiduciarias, bolsas de valores, bolsas de bienes y productos agropecuarios, agroindustriales o de otros 'commodities' y sus miembros, sociedades titularizadoras, cámaras de compensación de bolsas de bienes, y productos agropecuarios, agroindustriales o de otros 'commodities', sociedades administradoras de depósitos centralizados de valores, cámaras de riesgo central de contraparte, sociedades administradoras de inversión, sociedades de intermediación cambiaria y servicios financieros especiales (SICA y SFE), los fondos de pensiones voluntarios y obligatorios, los fondos de cesantías, los fondos de inversión colectiva y las universalidades de que trata la Ley 546 de 1999 y el Decreto 2555 de 2010 y otros que cumplan con esta definición.

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 portafolios de terceros administrados por las sociedades comisionistas de bolsa de valores, los negocios fiduciarios y cualquier otro vehículo de propósito especial.

Los portafolios de terceros administrados por las sociedades comisionistas de bolsa de valores, los negocios fiduciarios y cualquier otro vehículo de propósito especial, administrados por entidades vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia, que no establezcan contractualmente aplicar el marco técnico normativo establecido en el anexo del Decreto 2420 de 2015, o de las normas que lo modifiquen o adicionen, ni sean de interés público, prepararán información financiera para fines de supervisión, en los términos que para el efecto establezca la Superintendencia Financiera de Colombia, teniendo en cuenta los marcos técnicos normativos de información financiera expedidos por el Gobierno Nacional en desarrollo de la Ley 1314 de 2009.

Instrucciones incluidas en el Catálogo único de información financiera con fines de supervisión, aplicables a compañías vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia que pertenecen al Grupo 1 o que son destinatarios de la Resolución 743 de 2013, expedida por la Contaduría General de la Nación.

El catálogo único emitido por la Superintendencia Financiera de Colombia (SFC) incluye instrucciones relacionadas con reclasificaciones que en algunos casos no son consistentes con las requeridas por las Normas de Contabilidad y de Información Financiera. Este catálogo debe ser aplicado por las compañías vigiladas por la SFC, así como a los preparadores de información financiera sujetos a la competencia de la Contaduría General de la Nación (CGN), de conformidad con las facultades otorgadas a la SFC, según el artículo 5 de la Resolución 743 de 2013.

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.

El artículo 2.2.1 del Decreto 2420 de 2015, adicionado por el Decreto 2496 del mismo año y modificado por

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS
DE COLOMBIA - BOGOTA**
Revelaciones a los Estados Financieros
Correspondiente a los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2020 y 2019



2.1. Normas Contables Profesionales Aplicadas (continuación)

los Decretos 2131 de 2016 y 2170 de 2017, establece que la determinación de los beneficios post empleo por concepto de pensiones futuras de jubilación o invalidez, se efectuará de acuerdo con los requerimientos de la NIC 19, sin embargo, requiere la revelación del cálculo de los pasivos pensionales de acuerdo con los parámetros establecidos en el Decreto 1625 de 2016, artículos 1.2.1.18.46 y siguientes y, en el caso de conmutaciones pensionales parciales de conformidad con lo dispuesto en el numeral 5 del artículo 2.2.8.8.31 del Decreto 1833 de 2016, informando las variables utilizadas y las diferencias con el cálculo realizado en los términos del marco técnico bajo NCIF.

2.2. Bases de Medición

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

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

2.3. Moneda Funcional

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

2.4. Uso de estimaciones y juicios

La preparación de los Estados Financieros de conformidad con las normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia requiere que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables en los estados financieros.

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

Los cambios que se originen en estimaciones contables tendrán efecto prospectivo.

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, Esta ley fue reglamentada mediante los siguientes decretos:

- a) 2784 del 28 de diciembre de 2012

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS
DE COLOMBIA - BOGOTA**
Revelaciones a los Estados Financieros
Correspondiente a los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2020 y 2019



2.5. Comparación y periodicidad de la información (continuación)

- b) 1851 del 29 de agosto de 2013
- c) 3023 del 27 de diciembre de 2013
- d) 2267 del 11 de noviembre de 2014

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.

En la preparación y presentación de los estados financieros, la materialidad de la cuantía se determinó con relación, entre otros, al activo total. Se considera como material toda partida que supere el 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 de la entidad, 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. El compartimento TLC Bogotá al cierre del 31 de diciembre de 2020 no 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 ellos.

El Fondo se encuentra en Proceso de Venta, por parte del Gestor se están buscando las mejores oportunidades para la venta, por otra parte, de acuerdo a la solicitud de crédito que se realizó ante la entidad Financiera Davivienda por valor aproximado de desembolso hasta de \$16.258.046.000, para cubrir hasta el 80% de construcciones para nuevas áreas en el terminal.

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 valor razonable, 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.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable.

El Fondo clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías a valor razonable con cambios en otro resultado integral, coste amortizado y valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

El Fondo de Capital Privado – Valor Inmobiliario – Compartimento Terminal Logístico de Bogotá clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías:

FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA - BOGOTA
Revelaciones a los Estados Financieros
Correspondiente a los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2020 y 2019



2.8. Activos Financieros (continuación)

Para los Títulos valores

- Negociables, a valor razonable con cambios en resultados, (Fondos de Inversión colectiva y Portafolio de la Compañía)
- Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento y (FIC´S -TRD)

Inversiones distintas a Títulos valores

El FCP – Terminal Logístico de Bogotá

- Los terrenos se evaluarán a valor razonable,
- En relación a 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 en caja, los saldos en bancos, las operaciones de mercado monetario, las inversiones en fondos de inversión colectiva, 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.

Valor de la inversión: El valor neto del Fondo Abierto, también conocido como valor de cierre al final del día, está dado por el monto del valor precierre en el día de operaciones, adicionado en los aportes recibidos y deducidos los retiros, redenciones, anulaciones y retención en la fuente. El valor de precierre del Fondo Abierto, se calcula a partir del valor neto o de cierre de operaciones del día anterior, adicionado en los rendimientos netos abonados durante el día (ingresos menos gastos).

Estos son medidos a valor razonable.

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:

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS
DE COLOMBIA - BOGOTA**
Revelaciones a los Estados Financieros
Correspondiente a los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2020 y 2019



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
Correspondiente a los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2020 y 2019



2.11. Metodología de Valoración de los Proyectos Inmobiliarios

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

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

2.12. Gastos

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

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

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS
DE COLOMBIA - BOGOTA**
Revelaciones a los Estados Financieros
Correspondiente a los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2020 y 2019



2.12. Gastos (continuación)

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

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS
DE COLOMBIA - BOGOTA**
Revelaciones a los Estados Financieros
Correspondiente a los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2020 y 2019



2.12. Gastos (continuación)

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

2.13. Cuentas por Cobrar

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

Se tienen registradas cuentas por cobrar derivadas de contratos de construcción y obra, las cuales serán medidas de acuerdo al 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.

2.14. Gastos Anticipados

Se reconocerán como gastos anticipados los desembolsos o pagos que se anticipen y que de acuerdo a las negociaciones sean recuperables en el momento que se cancele la negociación, tales como los seguros, Intereses pagados por anticipados.

2.15. Pasivos Financieros

Los pasivos Financieros, son pasivos corrientes, reconocidos a su costo, por lo tanto no tendrán ajustes en la implementación de las NIIF.

Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con el acuerdo contractual.

Los Pasivos Financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que el Fondo tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de la Situación Financiera.

2.16. Costos por préstamos

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

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

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

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS
DE COLOMBIA - BOGOTÁ**
Revelaciones a los Estados Financieros
Correspondiente a los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2020 y 2019



2.17. Préstamos

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

2.18. Cuentas por Pagar

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable.

El período de crédito promedio para la compra de ciertos bienes es de 90 días.

2.19. Impuestos:

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

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

2.20. De reconocimiento de 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.

2.21. Costos y Gastos:

Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y 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.

2.22. Contingencia

A continuación, se detallan los pasivos con proveedores vencidos con más de 90 días de mora, y de los cuales no se tienen acuerdos de pago, los que podrían llegar a realizar acciones de cobro jurídico en contra del fondo no se tiene acuerdo de pago para los cuales se realiza el cálculo de los intereses a la máxima tasa de Usura publicada por la SFC calculado mes a mes según la publicación de la SFC desde el inicio del vencimiento al corte de 31 de diciembre:

FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA - BOGOTA
Revelaciones a los Estados Financieros
Correspondiente a los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2020 y 2019



2.22. Contingencia (continuación)

NIT Y/O TERCERO	NOMBRE	VALOR	CONCEPTO DE LA CUENTA POR PAGAR	FECHA DE CONSTITUCION	Días de Mora	INTERESES
900452274	TOTBUILDING BODEGAS INDUSTRIALES S.A.S	12.338.573	ACREEDORES VARIOS	4/10/2016	1519	12.375.454
800186224	INTERDICO LTDA	27.043.914	ACREEDORES VARIOS	11/07/2017	1239	23.231.388
13251637	VALENTIN CASTELLANOS RUBIO	6.624.000	ACREEDORES VARIOS	27/07/2017	1223	5.606.593
900452274	TOTBUILDING BODEGAS INDUSTRIALES S.A.S	51.934.198	RETEGARANTIAS	6/05/2016	1670	63.679.362
800180128	C.W. COLWINDOW LTDA	10.139.455	RETEGARANTIAS	27/03/2017	1345	9.580.586
900972740	GESVALT LATAM SAS	4.860.000	DIVERSAS	21/12/2018	711	2.277.210
Total		112.940.140	Total			116.750.593

Sobre las siguientes obligaciones ya se tiene acuerdo de pago:

NIT Y/O TERCERO	NOMBRE	VALOR	CONCEPTO DE LA CUENTA POR PAGAR	FECHA DE CONSTITUCION	Días de Mora	INTERESES
830090964	INGECOLSA & CIA SAS	23.816.317	DIVERSAS	31/07/2018	854	7.141.435
900740378	GRUPO INGESCÓN S.A.S.	10.849.158	DIVERSAS - RETEGARANTIAS ACREEDORES VARIOS	26/11/2018	736	222.202
901019150	INDULEB SAS	6.167.861	RETEGARANTIAS	29/05/2019	552	113.615
Total		40.833.336				7.477.253

2.23. Información a 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 2020 no 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 ellos.

El Fondo se encuentra en Proceso de Venta, por parte del Gestor se están buscando las mejores oportunidades para la venta, por otra parte, de acuerdo a la solicitud de crédito que se realizó ante la entidad Financiera Davivienda por valor aproximado de desembolso hasta de \$16.258.046.000, para cubrir hasta el 80% de construcciones para nuevas áreas en el terminal, se encuentra en estado de aprobado.

El día 20 de agosto de 2019, se firmó el contrato de Fiducia Mercantil de garantía y Fuente de Pago 4-2-87529 FIDEICOMISO TLC BOGOTÁ, cuyo Fideicomitente es el Compartimento terminales Logísticos de Colombia – Bogotá TLC y menciona que tiene obligaciones pendientes a favor de la Sociedad de ICEIN INGENIEROS CONSTRUCTORES SAS (Acreedor), motivo por el cual, en la fecha de 15 de agosto de 2019, suscribieron un documento denominado contrato de transacción, mediante el cual se determinó que el fondo deberá pagar a

FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA - BOGOTA
Revelaciones a los Estados Financieros
Correspondiente a los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2020 y 2019



2.23. Información a revelar sobre partes relacionadas (continuación)

ICEIN la suma de \$4.537.303.968, con los recursos derivados de los Contratos de Arrendamiento que haya suscrito con ICOLTRANS, WEG Y BIOMEDICAL.

La Finalidad de constituir un Fideicomiso de garantía y Fuente de Pagos para que a través de este se reciba los derechos económicos de los contratos de arrendamiento, sirvan de fuente de pago para atender las obligaciones que tiene el Fideicomitente con ICEIN y los remanentes de dichos recursos sean girados de conformidad con las instrucciones que imparta el Fideicomitente.

El valor de la Comisión Fiduciaria es mensualmente una suma equivalente a 0.5 SMMLV más IVA pagadero mes vencido y una comisión de estructuración por valor de \$1.000.000

El Contrato de transacción firmado por las partes el mes de agosto de 2019 menciona que el capital adeudado es de \$3.252.195.899 discriminado así:

Retegarantias	1.173.277.827
Acreedores	2.078.918.072
Total	3.252.195.899

Que el saldo de \$3.252.195.359 ha generado intereses moratorios a la tasa máxima legal vigente, gastos de abogado y del proceso entre otros.

Con el fin de cobrar los saldos adeudados más sus respectivos intereses moratorios ICEIN ha promovido un proceso ejecutivo contra el FCP TLC Bogotá Nro. 11001310302120180031200.

Decide limitar sus pretensiones por la diferencia en la ejecución de contratos por valor de \$240.000.000 los cuales se han descontado o compensado de la suma que le adeuda el Fondo a ICEIN.

El fondo acuerda pagar a ICEIN el valor de \$4.573.303.968 discriminados así:

<i>SALDO A LIQUIDAR</i>	
Deuda	3.252.195.899
Intereses (19%)	1.506.108.069
Jurídicos	55.000.000
Descuento	(240.000.000)
TOTAL	4.573.303.968

Como garantía de las obligaciones a favor de ICEIN se otorga un pagare en blanco con carta de instrucciones, adicionalmente se garantiza el valor adeudado con la hipoteca abierta de primer grado y sin límite de cuantía que el fondo tiene constituida a favor de ICEIN sobre el lote 9 denominado Alcalá, identificada con folio de matrícula 50N-20365181, por medio de la Escritura Publica Nro. 3885, teniendo en cuenta que este predio se había embargado por parte de ICEIN.

Mediante documento formal se solicitó al Juzgado 21 Civil del Circuito de Bogotá, el levantamiento del embargo terminación del Proceso, por transacción celebrada entre la parte demandante y demandada.

FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA - BOGOTA
Revelaciones a los Estados Financieros
Correspondiente a los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2020 y 2019



2.23. Información a revelar sobre partes relacionadas (continuación)

Al cierre de 31 de diciembre de 2020 se han cumplido con los pagos propuestos hasta esta fecha, los recursos se giran directamente de la cuenta bancaria del fideicomiso a favor de ICEIN, a la fecha de cierre se encuentran firmados tres contratos de cesión por el cien por ciento (100%) de derechos económicos de los contratos de arrendamiento de ICOLTRANS, BIOMEDICAL Y WEG y circularizados los arrendatarios para la nueva cuenta donde deben ingresar los recursos por concepto de Canon de Arrendamiento.

Con la siguiente amortización de pagos:

Cuota	Fecha	Saldo Inicial	Pago	Tasa Aplicada	Intereses	Amortización	Saldo Final
INICIAL - PAGO 1	11/07/2019	4.573.303.968	500.000.000	19% E.A.	-	500.000.000	4.073.303.968
INICIAL - PAGO 2	15/07/2019	4.073.303.968	225.000.000	19% E.A.	-	225.000.000	3.848.303.968
INICIAL - PAGO 3	8/08/2019	3.848.303.968	25.000.000	19% E.A.	-	115.000.000	3.733.303.968
	15/08/2019		90.000.000				
INICIAL - PAGO 4	30/08/2019	3.733.303.968	160.000.000	19% E.A.	-	160.000.000	3.573.303.968
1	30/09/2019	3.573.303.968	133.995.175	DTF+5%	27.771.507	106.223.668	3.467.080.300
2	30/10/2019	3.467.080.300	133.915.463	DTF+5%	26.583.551	107.331.912	3.359.748.388
3	30/11/2019	3.359.748.388	133.963.917	DTF+5%	26.057.765	107.906.151	3.251.842.237
4	30/12/2019	3.251.842.237	133.910.134	DTF+5%	25.142.443	108.767.691	3.143.074.546
5	30/01/2020	3.143.074.546	134.209.232	DTF+5%	24.705.480	109.503.752	3.033.570.794
6	29/02/2020	3.033.570.794	133.901.397	DTF+5%	23.430.433	110.470.964	2.923.099.830
7	29/03/2020	2.923.099.830	134.082.801	DTF+5%	22.906.006	111.176.795	2.811.923.035
8	29/04/2020	2.811.923.035	134.169.963	DTF+5%	22.192.813	111.977.150	2.699.945.885
9	29/05/2020	2.699.945.885	133.679.759	DTF+5%	20.419.081	113.260.678	2.586.685.207
10	29/06/2020	2.586.685.207	133.060.328	DTF+5%	18.434.838	114.625.490	2.472.059.717
11	29/07/2020	2.472.059.717	132.599.037	DTF+5%	16.776.144	115.822.893	2.356.236.824
12	29/08/2020	2.356.236.824	131.916.833	DTF+5%	14.742.504	117.174.329	2.239.062.496
13	29/09/2020	2.239.062.496	131.596.761	DTF+5%	13.423.164	118.173.597	2.120.888.899
14	29/10/2020	2.120.888.899	131.273.763	DTF+5%	12.122.998	119.150.765	2.001.738.134
15	29/11/2020	2.001.738.134	131.264.775	DTF+5%	11.425.481	119.839.293	1.881.898.841
16	29/12/2020	1.881.898.841	131.197.017	DTF+5%	10.617.682	120.579.335	1.761.319.506
17	29/01/2021	1.761.319.506	131.228.812	DTF+5%	9.995.309	121.233.502	1.640.086.004
18	28/02/2021	1.640.086.004	131.228.812	DTF+5%	9.307.321	121.921.490	1.518.164.514
19	28/03/2021	1.518.164.514	131.228.812	DTF+5%	8.615.429	122.613.382	1.395.551.132
20	28/04/2021	1.395.551.132	131.228.812	DTF+5%	7.919.611	123.309.201	1.272.241.931
21	28/05/2021	1.272.241.931	131.228.812	DTF+5%	7.219.844	124.008.968	1.148.232.963
22	28/06/2021	1.148.232.963	131.228.812	DTF+5%	6.516.105	124.712.706	1.023.520.257
23	28/07/2021	1.023.520.257	131.228.812	DTF+5%	5.808.373	125.420.438	898.099.819
24	28/08/2021	898.099.819	131.228.812	DTF+5%	5.096.625	126.132.186	771.967.632
25	28/09/2021	771.967.632	131.228.812	DTF+5%	4.380.838	126.847.974	645.119.659
26	28/10/2021	645.119.659	131.228.812	DTF+5%	3.660.988	127.567.823	517.551.836
27	28/11/2021	517.551.836	131.228.812	DTF+5%	2.937.054	128.291.757	389.260.078
28	28/12/2021	389.260.078	131.228.812	DTF+5%	2.209.011	129.019.800	260.240.278
29	28/01/2022	260.240.278	131.228.812	DTF+5%	1.476.837	129.751.974	130.488.304
30	28/02/2022	130.488.304	131.228.812	DTF+5%	740.508	130.488.304	-

FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA - BOGOTA
Revelaciones a los Estados Financieros
Correspondiente a los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2020 y 2019



2.23. Información a revelar sobre partes relacionadas (continuación)

Al cierre del 31 de diciembre de 2020 se han realizado los siguientes pagos así:

Fecha	DTF	Capital	Interes	Total Pago
1/10/2019	4.51%	106,223,668	27,771,507	133,995,175
30/10/2019	4.38%	107,331,912	26,583,551	133,915,463
30/11/2019	4.49%	107,906,151	26,057,765	133,963,917
30/12/2019	4.46%	108,767,691	25,142,443	133,910,134
30/01/2020	4.62%	109,503,752	24,705,480	134,209,232
29/02/2020	4.45%	110,470,964	23,430,433	133,901,397
29/03/2020	4.59%	111,176,795	22,906,006	134,082,801
29/04/2020	4.66%	111,977,150	22,192,813	134,169,963
29/05/2020	4.25%	113,260,678	20,419,081	133,679,759
29/06/2020	3.71%	114,625,490	18,434,838	133,060,328
29/07/2020	3.29%	115,822,893	16,776,144	132,599,037
29/08/2020	2.64%	117,174,329	14,742,504	131,916,833
29/09/2020	2.32%	118,173,597	13,423,164	131,596,761
29/10/2020	1.98%	119,150,765	12,122,998	131,273,763
29/11/2020	1.97%	119,839,293	11,425,481	131,264,775
29/12/2020	1.89%	120,579,335	10,617,682	131,197,017
TOTAL		1,811,984,461.36	316,751,891.98	2,128,736,353.34

2.24. Presentación de los Estados Financieros

Se realizaron reclasificaciones en las cifras de los Estados Financieros para efectos de presentación.

3. Efectivo y Equivalentes de Efectivo

	<u>A 31 de diciembre 2020</u>	<u>A 31 de diciembre 2019</u>
Bancos (1)	143.425.655	110.278.781
Participación en Fondos a la Vista (2)	480.000.000	299.171.843
Participación en Fideicomiso (3)	227.319.630	85.143.713
Caja Menor (4)	2.000.000	1.500.000
Total	<u>852.745.285</u>	<u>496.094.336</u>

Los valores aquí descritos se encuentran libres de embargos, restricciones y gravámenes.

1. Al 31 de diciembre de 2020 el Fondo de Capital Privado TLC maneja dos cuentas bancarias en la entidad Financiera de Bancolombia.
2. Es la Inversión que el FCP_TLC tiene al cierre de diciembre de 2020, en el Fondo de Inversión Colectiva Abierta Fiduciaria Central S.A.
3. Es la Inversión que el FCP_TLC tiene al cierre de diciembre de 2020, en el Fideicomiso 87529 FID TLC BOGOTA
4. Al cierre del 31 de diciembre de 2020 el Fondo de Capital Privado maneja una caja menor por valor de \$2.000.000

FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA - BOGOTA
Revelaciones a los Estados Financieros
Correspondiente a los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2020 y 2019



4. Cuentas por Cobrar

	<u>A 31 de diciembre 2020</u>	<u>A 31 de diciembre 2019</u>
Anticipos (1)	101.264.077	131.122.004
Deudores (2)	16.407.973	591.402.085
Impuestos (3)	15.486.888	25.709.390
Arrendamientos (4)	1.330.152	60.352.617
Diversas	0	399.631
Deterioro (5)	(80.658.470)	(83.672.269)
Total	<u>53.830.620</u>	<u>725.313.457</u>

- (1) Corresponde a los anticipos pendientes de legalizar realizados para la operación del FCP_ Inmobiliario terminales logísticos discriminados así:

Tercero	Fecha	Valor	Días
Aschner Consultores Asociados	17/04/2015	57.851.736	1993
Cementos Argos S.A.	21/11/2016	22.017.474	1409
Rinol Pisocreto S.A	21/04/2017	12.722.174	1258
Promotora Hotel San Fernando Plaza S.A.	23/11/2017	154.320	1042
Iea Group Ingenieros Sas	17/11/2020	3.937.973	44
D&T Proyectos Sas	23/11/2020	4.545.450	38
Antonio Spath Y Cia S.A	22/12/2020	34.950	9
Total		101.264.077	

- (2) La cuenta deudores se compone de la siguiente manera

Deudores

CUENTA	TERCERO	VALOR
Servicios Publicos	Biomedical Distribution Colombia S.L. Ltda. (dic/2020)	14.357.278
Servicios Publicos	WEG Colombia S.A.S	1.693.415
Retencion en la Fuente	Teleset S.A.S	280.000
Retencion De Ica Por Cobrar	Teleset S.A.S	77.280
TOTAL		16.407.973

- (3) Corresponde al impuesto a las ventas retenido por parte de los arrendatarios del FCP Terminales Logísticos de Colombia – Bogotá.

- (4) Las cuentas por cobrar de arrendamiento se componen de la siguiente manera:

TERCERO	VALOR
Weg Colombia S.A.S (a)	1.052.492
Teleset S.A.S	228.000
Rino Films Sas	49.660
TOTAL	1.330.152

- (a) Saldo de la factura No.153 de WEG.

Por otra parte, se presentan cuentas por cobrar a Teleset por retención de IVA no certificada y a Rino Films por retención de ICA no procedente.

FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA - BOGOTA
Revelaciones a los Estados Financieros
Correspondiente a los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2020 y 2019



4. Cuentas por Cobrar (continuación)

Para la Retención de IVA por valor de \$228.000; se solicitó el certificado sin que a la fecha se haya entregado al Fondo, por lo anterior, por medio de comunicación se solicitó el reintegro de dichos recursos y a la fecha al igual que la retención de ICA se encuentra pendiente de reintegro.

(5) Se realiza el deterioro de las cuentas por cobrar de acuerdo a la antigüedad de las mismas discriminadas así:

Fecha de Causacion	Cuenta Por Cobrar	Valor Deterioro
17/04/2015	Aschner Consultores Asociados	(57.851.736)
21/11/2016	Cementos Argos S.A.	(22.017.474)
31/12/2018	Teleset S.A.S	(585.280)
23/11/2017	Promotora Hotel San Fernando Plaza S.A.	(154.320)
31/08/2020	Rino Films S.A.S	(49.660)
Total de Provision		(80.658.470)

5. Activos Fijos

	<u>A 31 de diciembre 2020</u>	<u>A 31 de diciembre 2019</u>
Valoracion Terreno (1)	39.474.469.199	37.002.859.670
Terrenos (2)	24.469.941.550	24.469.941.550
Edificacion (3)	2.525.576.139	2.397.372.000
Maquinaria, Planta Y Equipo En Montaje (4)	248.194.459	248.194.459
Maquinaria (5)	10.000.000	10.000.000
Enseres y Accesorios -Maquinaria	7.444.164	7.444.164
Equipo de Informático	6.569.159	6.569.159
Depreciación (6)	(96.663.128)	(59.507.658)
Total	<u>66.645.531.542</u>	<u>64.082.873.344</u>

(1) La Valoración de Terreno se calcula de acuerdo a lo estipulado en la Circular Básica Contable y Financiera (Circular Externa 100 de 1995) Capitulo 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.

Los inmuebles deberán ser objeto de un avalúo comercial con una periodicidad máxima de doce (12) meses, de acuerdo con los métodos velatorios establecidos por la Resolución 762 de 1998 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi y demás normas que la sustituyan, modifiquen o subroguen.

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

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS
DE COLOMBIA - BOGOTA**
Revelaciones a los Estados Financieros
Correspondiente a los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2020 y 2019



5. Activos Fijos (continuación)

Para el cierre del 31 de diciembre la entidad evaluadora Colliers International, presenta en su informe una variación en valoración del terreno por valor de \$2.471.609.529,

El Inmueble 50N-20365181 tiene una hipoteca a nombre de ICEIN acreedor hipotecario (véase nota información a revelar entre las partes).

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 fueron 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 Circulo de Bogotá D.C.
- (3) Corresponde a Administración y PTAR activadas, donde se ejecutan actividades relacionadas directamente con el terminal Logístico.
- (4) Maquinaria, planta y equipo en montaje corresponde a la factura de venta No.10472 del proveedor FTC ENERGY GROUP SAS por suministros para montaje de la subestación eléctrica del parque logístico, pendiente de activación de acuerdo a lo informado por parte del Interventor.
- (5) Para el mes de abril 2019 se adquirió un tractor por valor de \$10.000.000
- (6) La depreciación se realiza en línea recta.

6. Construcciones en Curso

	<u>A 31 de diciembre 2020</u>	<u>A 31 de diciembre 2019</u>
Costos Directos Obra (1)	26.018.709.070	25.985.938.564
Valoración	9.660.951.671	9.261.984.571
Nomina	551.981.778	544.985.516
Costos Indirectos Planos. Licencias y Estudios	2.235.625.415	2.235.625.415
Total	<u>38.467.267.935</u>	<u>38.028.534.066</u>

- (1) La variación de los costos directos de obra corresponde a los porcentajes de asignación mensual como costo durante el 2020 de las facturas remitidas por concepto de vigilancia y seguridad privada para el terminal logístico y otros costos remitidos por el gestor profesional.

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS
DE COLOMBIA - BOGOTA**
Revelaciones a los Estados Financieros
Correspondiente a los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2020 y 2019



7. Propiedades de Inversión

	<u>A 31 de diciembre 2020</u>	<u>A 31 de diciembre 2019</u>
Propiedades de Inversión (1)	24.764.192.446	24.709.648.395
Valoración de Propiedades de Inversión	2.795.377.542	690.684.258
Total	<u>27.559.569.987</u>	<u>25.400.332.653</u>

(1) Corresponde a la manzana del Fondo de Capital que genera rentas a favor de los inversionistas por concepto de arrendamiento y la edificación de la Administración.

8. Gastos Pagados por anticipado

	<u>A 31 de diciembre 2020</u>	<u>A 31 de diciembre 2019</u>
Gastos Pagados Por Anticipado seguros (1)	13.908.356	14.668.013
Total	<u>13.908.356</u>	<u>14.668.013</u>

(1) Corresponde a la póliza todo riesgo daños materiales con un límite de asegurado de \$53.485.234.327 con una prima anual de \$64.260.355 sin IVA, tomador, asegurado y beneficiario el Fondo de Capital Privado Inmobiliario - Terminales Logísticos de Colombia – Bogotá, desde el 20 de marzo de 2020 al 20 de marzo de 2021 adquirido con BBVA Seguros, valor cancelado de \$64.260.355.

9. Cuentas por Pagar

	<u>A 31 de diciembre 2020</u>	<u>A 31 de diciembre 2019</u>
Diversas (1)	1.823.771.120	3.619.593.804
Obligaciones a Favor de Intermediarios (2)	1.172.755.058	1.222.755.056
Impuesto Sobre las Ventas	112.695.690	108.267.931
Para Garantía de Contratos (3)	87.589.114	212.591.795
De particulares (4)	63.200.000	63.200.000
Acreedores Varios (5)	59.348.619	136.791.697
Obligaciones Laborales (6)	14.403.262	9.644.749
Retención en la Fuente	13.012.468	189.638.357
Comisiones Fiduciarias	1.471.404	1.459.877
Gravamen a los Movimientos Financieros	765	0
Comisión del Gestor	0	97.826.022
Total	<u>3.348.247.500</u>	<u>5.661.769.287</u>

FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA - BOGOTA
Revelaciones a los Estados Financieros
Correspondiente a los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2020 y 2019



9. Cuentas por Pagar (continuación)

(1) La cuenta por pagar diversa corresponde a los siguientes proveedores:

TERCERO	VALOR
Icein Sas	1.762.236.202
Ingecolsa & Cia Sas	23.816.317
Velez Calle Oscar De Jesus	7.800.000
Rinol Pisocreto Sa	7.372.195
Deposito Centralizado De Valores De Colombia Deceval S.A.	6.572.791
Grupo Ingescon S.A.S.	6.185.126
Gesvalt Latam Sas	4.860.000
Aguas De La Sabana De Bogota Sa Esp	4.442.808
Herramientas Unidas Sa	271.402
G Ucros U Y Cia Sas	53.580
Cantal Sas	53.566
Chiripa Sas	53.566
Aqua Caliente Sas	53.566
TOTAL	1.823.771.120

(2) Corresponde a las prestamos y/o abonos por parte de los vinculados discriminadas así:

TERCERO	VALOR
Viveg Sdi S.A.S	768.075.989
H M B B S.A.S	177.111.112
Magaly Viviana Mayorga Pachon	146.656.238
Echavarria Greiffenstein Camilo Alberto	46.753.759
Gestoria Profesional Agroindustrial S.A.S	20.365.681
Ferom S.A.S	8.116.279
Nacobena S.A.S	5.676.000
TOTAL	1.172.755.058

De acuerdo a lo estipulado en el Decreto 1984 de 2018 numeral 5 menciona que “La celebración de operaciones de endeudamiento que impliquen apalancamiento para el fondo de capital privado, directa o indirectamente, con la matriz, las subordinadas de ésta o las subordinadas de la sociedad administradora, o del gestor profesional en caso de existir, en cuyo caso el límite de endeudamiento deberá ser establecido como proporción de los activos administrados o compromisos de capital en el respectivo reglamento del fondo de capital privado”.

A la fecha de presentación de los estados financieros se encuentra pendiente por reglamentar por parte del compartimento los préstamos realizados por el gestor y sus vinculados de conformidad con la norma anteriormente descrita, la cuenta de obligaciones a favor de intermediarios corresponde al 34.02% del total del pasivo del FCP_TLC Bogotá al cierre de vigencia de 2020.

(3) La retención en garantía de contratos se discrimina de la siguiente manera:

FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA - BOGOTA
Revelaciones a los Estados Financieros
Correspondiente a los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2020 y 2019



9. Cuentas por Pagar (continuación)

TERCERO	VALOR
Totbuilding Bodegas Industriales S.A.S	51.934.198
C.W. Colwindow Ltda	10.139.455
Iea Group Colombia S.A.S	6.595.841
Induleb Sas	6.167.861
V R Hidrosanitaria Y Gas S.A.S	4.713.687
Grupo Ingescon S.A.S.	3.764.456
Rinol Pisocreto Sa	3.251.802
Amv Sa Asociados Marin Valencia Sa	1.021.814
TOTAL	87.589.114

- (4) La obligación con particulares corresponde a Nacobena S.A.S para cubrir gastos de cesión que, al cierre del 31 de diciembre de 2020, no se realizaron.
- (5) Corresponde a las acreencias pendientes de pago antes de la cesión discriminadas así:

TERCERO	VALOR
Interdico Ltda	27.043.914
Totbuilding Bodegas Industriales S.A.S	12.338.573
Mgvin Sas	8.116.279
Valentin Castellanos Rubio	6.624.000
Construcciones Marceliano Correa E.U	4.011.038
Grupo Ingescon S.A.S.	899.576
Claudia Jimena Santacruz Robledo	315.239
TOTAL	59.348.619

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

CONCEPTO	VALOR
Cesantías	10.417.633
Vacaciones	2.764.914
Intereses Sobre Cesantías	1.220.715
TOTAL	14.403.262

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS
DE COLOMBIA - BOGOTA**
Revelaciones a los Estados Financieros
Correspondiente a los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2020 y 2019



10. Provisiones

	<u>Al 31 de diciembre de 2020</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2019</u>
Provisiones (1)	99.282.849	0
TOTAL PROVISIONES	99.282.849	0

(1) Las provisiones están compuestas por comisiones del gestor pendientes de facturación y pago:

CONCEPTO	VALOR
Comision Gestor Profesional diciembre de 2020	99.282.849
TOTAL	99.282.849

11. Patrimonio

Al 31 de diciembre de 2020, el Fondo de capital privado – terminal Logístico de Bogotá está compuesto por 7.811.235,05 derechos de suscripción por valor de la unidad de \$16.661,2991 reflejando aportes de los inversionistas por valor de \$130.145.323.376

	<u>A 31 de diciembre 2020</u>	<u>A 31 de diciembre 2019</u>
Patrimonio o Valor Neto	130.145.323.376	123.086.046.582
Total	130.145.323.376	123.086.046.582

El Fondo de Capital Privado TLC Bogota al cierre del ejercicio 31 de diciembre de 2020 cuenta con 96 encargos discriminados así:

FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA - BOGOTA
Revelaciones a los Estados Financieros
Correspondiente a los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2020 y 2019



12. Patrimonio (continuación)

No.	Encargo	Valor
1	48002000001	834.342.765
2	48002000002	833.765.724
3	48002000004	842.315.217
4	48002000005	835.806.877
5	48002000006	835.806.877
6	48002000007	835.806.877
7	48002000008	835.806.877
8	48002000009	837.444.651
9	48002000010	641.278.592
10	48002000011	683.907.031
11	48002000012	835.782.730
12	48002000013	1.205.695.599
13	48002000014	902.295.206
14	48002000015	835.458.524
15	48002000016	835.017.331
16	48002000017	834.742.557
17	48002000018	834.742.557
18	48002000019	835.908.621
19	48002000020	1.168.782.362
20	48002000021	834.852.307
21	48002000022	834.835.035
22	48002000024	834.835.035
23	48002000025	834.835.035
24	48002000026	834.835.035
25	48002000027	834.900.617
26	48002000028	834.658.930
27	48002000030	834.568.331
28	48002000031	834.398.482
29	48002000032	834.494.464
30	48002000033	834.384.188
31	48002000034	834.376.153
32	48002000035	834.376.153
33	48002000036	834.376.153
34	48002000037	833.757.881
35	48002000038	833.659.912
36	48002000039	833.659.912
37	48002000040	833.562.383
38	48002000041	833.299.698
39	48002000042	833.299.698
40	48002000043	833.299.698
41	48002000044	833.163.379
42	48002000045	833.185.441
43	48002000046	4.999.653.164
44	48002000053	833.800.844
45	48002000055	833.573.721
46	48002000056	833.982.511
47	48002000057	833.982.511
48	48002000059	852.014.868

No.	Encargo	Valor
49	48002000060	1.277.401.521
50	48002000061	833.537.743
51	48002000062	479.785.061
52	48002000065	833.511.583
53	48002000066	833.511.583
54	48002000068	1.129.360.411
55	48002000069	1.000.142.399
56	48002000070	833.452.004
57	48002000071	833.334.524
58	48002000074	757.599.477
59	48002000075	1.628.080.776
60	48002000076	201.488.315
61	48002000078	1.481.493.619
62	48002000079	118.706.388
63	48002000082	739.613.173
64	48002000083	739.613.173
65	48002000084	739.613.173
66	48002000085	739.613.173
67	48002000087	739.258.314
68	48002000088	2.469.981.194
69	48002000089	2.727.439.147
70	48002000090	14.719.782.391
71	48002000091	833.544.586
72	48002000092	14.800.440.011
73	48002000093	9.219.801.896
74	48002000094	6.496.895.141
75	48002000095	462.805.872
76	48002000096	667.035.711
77	48002000097	593.716.021
78	48002000098	675.874.641
79	48002000099	593.716.018
80	48002000100	2.015.091.929
81	48002000101	1.403.223.154
82	48002000103	593.748.386
83	48002000104	1.131.442.503
84	48002000105	833.853.444
85	48002000106	1.648.288.523
86	48002000107	834.835.035
87	48002000108	739.420.637
88	48002000109	322.338.336
89	48002000110	529.797.950
90	48002000111	214.274.761
91	48002000112	833.599.601
92	48002000113	833.599.601
93	48002000114	833.533.163
94	48002000115	833.599.601
95	48002000116	833.599.601
96	48002000117	833.599.601

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

FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA - BOGOTA
Revelaciones a los Estados Financieros
Correspondiente a los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2020 y 2019



Redenciones Parciales y Anticipadas (continuación)

- 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.

12. Ingresos Operacionales

	Al 31 de diciembre de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
Arrendamientos (1)	4.563.166.866	3.850.091.381
Valoración de Terrenos (2)	2.471.425.412	0
Valoración de Edificaciones	2.232.897.423	0
Diversos (3)	686.216.112	548.740.045
Valoración de Construcciones en Curso	398.967.101	0
Rendimientos por Anulaciones (4)	246.822.044	450.395.337
Valoración De Inversiones A Precios De Mercado	5.248.270	9.956.256.566
Recuperaciones (Deterioro)	3.063.460	0
Rendimientos Financieros	1.846.720	1.986.262
Descuento de Proveedores	217.163	189.898
Otros Intereses	0	0
Total	10.609.870.569	14.807.659.489

- (1) Ingresos recibidos por concepto de canon de arrendamiento discriminados así:

CONCEPTO	VALOR
Weg Colombia S.A.S	2.100.413.316
Biomedical Distribution Colombia S.L. Ltda.	1.607.315.133
Industria Colombiana De Logistica Y Transporte S.A.S.	855.438.417
TOTAL	4.563.166.866

- (2) El valor registrado en la cuenta Valoración a Precios de Mercado refleja el reconocimiento de la valoración del terreno, por la entidad Collier´s.

- (3) Los ingresos diversos se discriminan así:

CONCEPTO	VALOR
Ingreso Por Administracion	350.192.520
Ingreso De Servicios Publicos	328.122.175
Otros	7.543.496
Pago Copia Tarjeta De Ingreso Parqueadero	283.000
Ingresos Por Reciclaje	75.000
TOTAL	686.216.191

- (4) Corresponde al ingreso reflejado una vez realizada la anulacion de unidades de C&C Proyectos SAS

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS
DE COLOMBIA - BOGOTA**
Revelaciones a los Estados Financieros
Correspondiente a los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2020 y 2019



13. Gastos Operacionales

	<u>Al 31 de diciembre de 2020</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2019</u>
Comisiones (1)	1.444.607.377	1.652.398.842
Diversos (2)	839.472.666	814.420.405
Beneficios A Empleados (3)	195.028.058	158.965.754
Seguros	65.020.012	52.719.027
Mantenimiento y Reparaciones	49.625.908	21.391.624
Depreciación PPE (4)	37.155.470	45.494.335
Honorarios	36.752.263	24.710.923
Impuestos y Tasas	32.629.642	40.322.240
Contribuciones, Afiliaciones y Transferencias	13.868.924	11.671.598
Sistematización	2.500.000	0
Legales	1.979.441	1.439.997
Arrendamientos	940.000	0
Adecuación e Instalación	90.000	182.800
Deterioro (Provisiones)	49.660	83.672.269
Asambleas y Simposios	0	22.128.353
Multas y Sanciones, Litigios, Indemnizaciones y Deman	0	1.639.125.885
Disminucion en el Valor Razonable	0	10.116.144.817
Intereses incumplimientos de contrato	0	106.457.934
Total	<u>2.719.719.419</u>	<u>14.791.246.803</u>

(1) Corresponde a las comisiones de Gestión, administración, Fideicomiso y Servicios bancarios discriminadas así:

Concepto	Valor
Comision Gestor Profesional	1.168.441.368
Comision de Administracion	267.300.808
Administracion Fideicomiso	6.267.510
Servicios Bancarios	2.597.690
Total	1.444.607.377

FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA - BOGOTA
Revelaciones a los Estados Financieros
Correspondiente a los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2020 y 2019



13. Gastos Operacionales (continuación)

(2) La cuenta diversas corresponde a lo siguiente:

CONCEPTO	VALOR
Servicios Públicos	356.352.001
Intereses De Mora	241.913.951
Servicio De Aseo Y Vigilancia	208.341.693
Otros Gastos De Ejercicios Anteriores **	10.332.668
Ferretería	6.291.771
Otros	3.761.233
Elementos De Aseo	2.691.793
Relaciones Públicas	2.350.000
Combustibles	2.215.998
Transporte	1.438.748
Publicaciones Y Suscripciones	1.010.100
Elementos De Cafetería	771.861
Útiles Y Papelería	729.849
Publicidad Y Propaganda	597.000
Exámenes Medicos	310.000
Análisis De Aguas	268.000
Casino Y Restaurantes	86.000
Correos Portes Y Telegramas	10.000
TOTAL	839.472.666

** Corresponde al avalúo realizado por la firma Collier's para el cierre de la vigencia 2019. A la fecha se encuentra pendiente la recepción de la factura respectiva.

(3) Representa todos los gastos asociados a la nómina del personal, discriminados de la siguiente manera:

Concepto	Valor
Sueldos	116.091.068
Horas Extras	139.533
Auxilio De Transporte	8.123.756
Cesantias	10.772.987
Intereses Sobre Cesantias	1.276.508
Prima Legal	10.772.991
Vacaciones	4.960.733
Indemnizaciones	1.007.000
Aportes Caja Compensacion Familiar, Icbf Y Sena	10.945.580
Dotación Y Suministro A Empleados	3.671.891
Capacitación Al Personal	480.000
Aportes Por Salud	22.828.275
Otros Beneficios A Empleados	352.576
Aportes A Arl	2.525.160
Auxilios Variables	1.080.000
TOTAL	195.028.058

(4) El método aplicado es el de línea recta.

FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA - BOGOTA
Revelaciones a los Estados Financieros
Correspondiente a los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2020 y 2019



14. Rendimientos Abonados

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

	<u>Al 31 de diciembre de 2020</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2019</u>
Rendimientos	7.890.151.150	16.412.687
Total	<u><u>7.890.151.150</u></u>	<u><u>16.412.687</u></u>

15. Información a revelar sobre partes relacionadas

El Fondo, en desarrollo de su objeto social, ha efectuado operaciones con partes relacionadas y la sociedad administradora. Operaciones a las que se les ha dado un tratamiento igual al de cualquier cliente del Fondo, a excepción de las mencionadas en las cuentas por pagar a favor de intermediarios. *Nota 9 numeral 2*

16. Revelación de Riesgos

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

Los Dineros entregados por los Inversionistas al Fondo de Capital Privado Valor Inmobiliario - Terminales Logísticos de Colombia – Bogotá no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora las obligaciones propias de una institución de Depósito y no están amparados por el Seguro de Depósito de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ningún otro esquema de dicha naturaleza. La Inversión en el Fondo está Sujeta a los riesgos de inversión derivados de la evaluación de los precios de los activos que componen el portafolio del respectivo Fondo.

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

16.1. Factores de Riesgo

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

FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA - BOGOTA
Revelaciones a los Estados Financieros
Correspondiente a los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2020 y 2019



16.1.1. Sobre Títulos Valores:

16.1.1.1. 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. +

16.1.1.2. 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 que son externos y no son controlables por el administrador del Fondo de Capital Privado Valor Inmobiliario - Terminales Logísticos de Colombia – Bogotá. Los factores de riesgo son, entre otros, las tasas de interés, las tasas de cambio, el valor de los índices, etc. El portafolio de inversiones del Fondo de Capital Privado Valor Inmobiliario - Terminales Logísticos de Colombia – Bogotá estará invertido principalmente en títulos, valores y fondos de inversión colectiva con calificaciones de alto nivel crediticio, en este sentido el riesgo de liquidez es bajo.

16.1.1.3. 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.

16.1.1.4. Riesgo Emisor o Crediticio:

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

16.1.1.5. 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

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS
DE COLOMBIA - BOGOTA**
Revelaciones a los Estados Financieros
Correspondiente a los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2020 y 2019



16.1.1.5. Riesgo de Contraparte (continuación)

tanto, el riesgo de contraparte que maneja el Fondo de Capital Privado Valor Inmobiliario - Terminales Logísticos de Colombia – Bogotá es bajo.

16.2. 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 los mismos. En la misma forma debe dar cumplimiento a los aspectos señalados en las normas para la prevención de actividades ilícitas y lavado de activos, los cuales le serán solicitados por la fuerza de ventas antes de la vinculación.

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

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

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

Los Aportes podrán realizarse mediante consignación en las cuentas bancarias del Fondo, por medio de cheque o de transferencia de recursos, que se podrán efectuar en las oficinas de la Sociedad Administradora, sus agencias o sucursales, o en las oficinas de las entidades con las que haya celebrado contratos de uso de red

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS
DE COLOMBIA - BOGOTA**
Revelaciones a los Estados Financieros
Correspondiente a los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2020 y 2019



16.2. Vinculación (continuación)

de oficinas o corresponsalía local. Para el efecto, la Sociedad Administradora informará a través del sitio web 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 proceder a acreditar dicho valor en su cuenta de inversión. En caso contrario, la Sociedad Administradora sólo abonará a la cuenta del inversionista los recursos y los rendimientos generados por tales Aportes, cuando éste suministre la información necesaria para identificar la transacción. Si el aporte se realiza en cheque, el documento representativo de participación representativo de los Aportes sólo se entregará una vez que el cheque se haya hecho efectivo. Si el cheque resultare impagado a su presentación, se considerará que en ningún momento existió aporte al Fondo. En tal evento, una vez impagado el instrumento, se procederán a efectuar las anotaciones contables pertinentes tendientes a reversar la operación y a devolver el cheque no pagado a la persona que lo hubiere entregado, sin perjuicio de que se le exija, a título de sanción, el 20% del importe del cheque, conforme a lo previsto por el Artículo 731 del Código de Comercio. Dicha sanción se hará exigible en los casos en que se haya causado un perjuicio material al Fondo dado el evento del impago del instrumento. Este valor hará parte de los activos del Fondo.

Todas las comunicaciones que se produzcan durante la vinculación al Fondo serán dirigidas a la dirección electrónica registrada por el inversionista, las cuales permanecerán vigentes mientras no sea modificada a través de documento escrito firmado por el mismo y entregado en las oficinas de la Sociedad Administradora, sin perjuicio de la establecido en el numeral 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

16.2. Vinculación (continuación)

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.

17. Gobierno Corporativo

17.1. 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 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.

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS
DE COLOMBIA - BOGOTA**
Revelaciones a los Estados Financieros
Correspondiente a los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2020 y 2019



17.1. Comité de Inversiones (continuación)

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 del mismo 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.

17.2. Comité de Vigilancia

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

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

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

El Comité de vigilancia se reunió durante la vigencia de 2020 en las siguientes fechas:

PERIODO	FECHA
IV TRIMESTRE	25-02-2020
I TRIMESTRE	12-06-2020
II TRIMESTRE	14-08-2020
III TRIMESTRE	04-12-2020

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS
DE COLOMBIA - BOGOTA**
Revelaciones a los Estados Financieros
Correspondiente a los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2020 y 2019



18. Gobierno corporativo de Fiduciaria Central S.A.

El gobierno corporativo abarca un conjunto de relaciones entre la administración de la empresa, su consejo de administración, sus accionistas y otras partes interesadas. También proporciona la estructura a través de la que se fijan los objetivos de la compañía y se determinan los medios para alcanzar esos objetivos y supervisar el desempeño” - OECD, 2004.

Con el fin de crear, fortalecer, consolidar y preservar una cultura basada en la transparencia empresarial, Fiduciaria Central S.A. cuenta desde el año 2003 con el Código de Ética y Buen Gobierno dirigido a los directores, administradores, colaboradores y demás grupos de interés. Este código se ha actualizado permanentemente de acuerdo con las lineamientos de la Superintendencia Financiera de Colombia, el Código País y las prácticas internacionales, con el fin de preservar los principios de confianza y transparencia a los que deben ceñirse las actuaciones de la Fiduciaria con respecto a su gobierno y a la revelación de información derivada de su condición de entidad financiera, con el fin de proteger la confianza de los inversionistas y establecer una serie de medidas destinadas al logro de la adecuada administración.

En el año 2020, la Fiduciaria y su principal accionista, el Instituto para el Desarrollo de Antioquia – IDEA, continuaron aunando esfuerzos, estrategias y conocimientos para fortalecer el crecimiento de la entidad, el desarrollo de diferentes tipos de negocios y la incursión en nuevos nichos de mercado, de acuerdo con lo acordado en el Plan Estratégico de la Fiduciaria.

La Fundación de Aseguradores Colombianos FUNDASEG vendió al Banco Cooperativo COOPCENTRAL la totalidad de sus acciones, correspondiente al 1,1808883% de la composición accionaria de la Fiduciaria, transacción que fue registrada en el Libro de Accionistas de la Fiduciaria el 28 de febrero de 2018.

18.1. Junta Directiva

Durante la vigencia 2020, la Asamblea General de Accionistas nombró a la Junta Directiva de la Fiduciaria, designando nuevos miembros en los renglones vacantes; los nombramientos se hicieron en virtud de las calidades personales y profesionales de cada uno de ellos y sus posesiones como miembros de Junta Directiva fueron autorizadas por la Superintendencia Financiera de Colombia.

La Junta Directiva de la Fiduciaria sirve de enlace entre los accionistas y la entidad con el fin de garantizar el cumplimiento de los fines estratégicos de la Fiduciaria y la preservación de los principios de confianza y transparencia que deben regir las actuaciones de la misma. Es la encargada de verificar el cumplimiento de los principios, políticas, filosofía, procedimientos, mecanismos e instrumentos encaminados a crear, fortalecer, consolidar y preservar una cultura basada en la transparencia empresarial de la Fiduciaria, incluyendo la aprobación y la supervisión de la implementación que haga la Alta Gerencia de los objetivos estratégicos, la estructura de gobierno y la cultura corporativa.

En el año 2020 la Junta Directiva aprobó las políticas y procedimientos necesarios para el manejo de las operaciones de Tesorería, las cuales incluyen la fijación de límites de operación para las diferentes negociaciones y aprobó Manual de la junta.

18.2. Comités de Apoyo a la Gestión de la Junta Directiva

Para que la Junta Directiva pueda cumplir satisfactoriamente con sus funciones, cuenta con el apoyo del Comité de Auditoría y el Comité de Riesgos.

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS
DE COLOMBIA - BOGOTA**
Revelaciones a los Estados Financieros
Correspondiente a los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2020 y 2019



18.2. Comités de Apoyo a la Gestión de la Junta Directiva (continuación)

Estos Comités no son órganos independientes de la Junta Directiva, se les conceptualiza como extensión de ésta y consecuentemente sus funciones serán aquellas que decida el órgano de administración.

18.2.1. Comité de Gobierno Corporativo:

El Comité de Buen Gobierno estará conformado por el Presidente de la Junta Directiva de La Fiduciaria, el Presidente de la entidad el Vicepresidente Administrativo, y todos los directivos. El Secretario General de La Fiduciaria actuará como Secretario de este comité o el que se señale por el Presidente.

El Comité tendrá a su cargo, entre otras, las siguientes competencias:

1. Recomendar la adopción de prácticas y medidas de mejoramiento del Gobierno Corporativo de La Fiduciaria
2. Monitorear, recomendar y hacer seguimiento al desarrollo y cumplimiento de las políticas generales y de dirección de todas las áreas
3. Asegurar la adecuada difusión y socialización del Código de Buen Gobierno
4. Realizar seguimiento a las políticas de contratación.
5. Apoyar a la Junta en el proceso de postulación de candidatos para la selección de nuevos miembros de la Junta Directiva por parte de la Asamblea General de Accionistas.
6. Velar por la estructuración y el cumplimiento del Plan Anual de Trabajo de la Junta Directiva.

El Comité de Gobierno Corporativo de la Junta Directiva de La Fiduciaria se deberá reunir de forma ordinaria al menos dos (2) veces al año, y de forma extraordinaria las veces que requieran, para tratar los temas de su especialidad. El Comité de Gobierno Corporativo de La Fiduciaria deberá construir y presentar a la Subgerencia de Inversiones y Cooperación del IDEA un Plan Bianual de Gobierno Corporativo, donde se establezcan las actividades y metas a ejecutar durante el año en relación a la gobernabilidad de la empresa. El Comité de Gobierno Corporativo presentará, al final de cada año, un informe del cumplimiento del Plan de Buen Gobierno Corporativo a la Junta Directiva de la empresa.

18.2.2. Comité de Auditoría:

El comité de auditoría es un organismo dependiente de la Junta Directiva, conformado por tres (3) miembros de la Junta Directiva, principales o suplentes elegidos por el mismo órgano de administración. Este comité se encarga de la evaluación del control interno de la Fiduciaria, así como a su mejoramiento continuo, sin que ello implique una sustitución a la responsabilidad de manera colegiada le corresponde a la Junta Directiva, desarrollando funciones de carácter eminentemente de asesoría y apoyo.

Las funciones establecidas para el comité se encuentran descritas en el Manual Sistema de Control Interno.

18.2.3. Comité de Riesgos:

El comité de riesgos es un organismo dependiente de la Junta Directiva, conformado por dos (2) miembros de Junta Directiva y funcionarios de la Alta Dirección. El principal objetivo de este Comité es asesorar a la Junta Directiva de la Fiduciaria en el establecimiento de políticas, objetivos, límites y procedimientos para la administración de riesgo en la administración de portafolios. Así mismo, establecer programas de seguimiento del Plan de Gestión de riesgos inherentes a las actividades de tesorería y de los procedimientos de operación y control, así como de los niveles de tolerancia de los diferentes riesgos, velando por una permanente actualización de los mismos de acuerdo con las cambiantes condiciones de mercado.

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS
DE COLOMBIA - BOGOTA**
Revelaciones a los Estados Financieros
Correspondiente a los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2020 y 2019



18.2.3. Comité de Riesgos (continuación)

Las funciones establecidas para el comité se encuentran descritas en los manuales de Administración de riesgo Operativo – SARO y en el manual del Sistema de Administración del riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo – SARLAFT, Manual de Administración de Riesgos de Mercado – SARM y Manual de Administración de Riesgos de Liquidez – SARL.

18.3. Reportes a la Junta Directiva

La Fiduciaria presenta de manera periódica a la Junta Directiva el informe de gestión comercial, financiero y de riesgo, así como el seguimiento a diferentes temas referentes al cumplimiento del objeto social de negocio. Los reportes sobre las posiciones en riesgo se presentan mensualmente en el informe de riesgo al Comité de Riesgos y a la Junta Directiva, los cuales muestran por cada portafolio la información de riesgo de mercado total diversificado y no diversificado por tipo de inversión y factor de riesgo. De igual manera, el informe contiene los cumplimientos a las políticas y límites establecidos por la Junta Directiva para la administración de portafolios. Cualquier modificación a las políticas y límites es analizada y recomendada por parte del Comité de Riesgo y posteriormente es presentada para aprobación por la Junta Directiva.

18.4. Alta Gerencia

La Alta Gerencia de la Fiduciaria, bajo la dirección y supervisión de la Junta Directiva, es responsable de dirigir, ejecutar y supervisar las operaciones de la Entidad, y de mantener un gobierno corporativo y una cultura de control adecuados. Por lo tanto, está al tanto de la responsabilidad que implica la administración de los procesos y la estructura de los negocios, y el manejo de los diferentes riesgos.

La Alta Gerencia está conformada por la Presidencia, la Secretaría General, la Vicepresidencia Comercial Regional Centro, la Gerencia Regional Antioquia y Eje Cafetero, la Vicepresidencia de Operaciones, la Vicepresidencia Administrativa, la Gerencia de Riesgos, la Gerencia Financiera, la Gerencia de Fondos, la Gerencia de Inversiones, la Gerencia de Innovación Financiera y la Gerencia de Control Interno.

18.5. Comités de apoyo a la Alta Gerencia

Con el propósito de fortalecer el Control Interno de la entidad y el adecuado desempeño de todas las funciones que componen el objeto social de la compañía, la Fiduciaria cuenta al interior de la misma con el apoyo de varios comités, en cada una de las funciones de Alta Gerencia.

Interdisciplinario de la Alta Dirección, cuyo objetivo es velar por el cumplimiento de la normatividad vigente sobre el negocio fiduciario y el objeto social de la Fiduciaria, así como los proyectos estratégicos definidos por la Junta Directiva. Así mismo, sirve de órgano de dirección y decisión entre la Presidencia y su equipo de trabajo.

18.5.1. Comité Comercial y de Negocios:

Con el objetivo de evaluar la pertinencia de la firma de negocios nuevos en la Fiduciaria, los cuales deben ser rentables, y adicionalmente buscando la correcta identificación, administración y control del riesgo en los mismos, se hace necesaria su revisión a través de un equipo interdisciplinario, previo a la firma del contrato, donde se clarifiquen las necesidades, obligaciones de las partes y viabilidad del mismo para iniciar su operación en la Fiduciaria.

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS
DE COLOMBIA - BOGOTA**
Revelaciones a los Estados Financieros
Correspondiente a los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2020 y 2019



18.5.2. Comité de Cartera:

Con el ánimo de contar con un órgano interdisciplinario que lleve a cabo la evaluación y seguimiento mensual del comportamiento de la cartera de la Fiduciaria derivada de la ejecución de sus servicios, se crea el comité de Cartera.

18.5.3. Comité de Archivo y Gestión Documental:

Este comité actúa como grupo asesor responsable de definir las políticas, los programas, procedimientos y toma de decisiones relacionadas con los procesos administrativos y técnicos de la gestión documental de la Fiduciaria que tienen que ver con actividades de archivo y correspondencia.

18.5.4. Comité de COPASST:

Organismo establecido por la Resolución 2013 de 1986 para promover y vigilar las actividades del Sistema de Gestión de la Seguridad y Salud en el Trabajo en beneficio de los trabajadores. Sus miembros son partícipes y responsables mas no ejecutores de los programas que deben evaluar y vigilar. Es un puente entre la administración y los trabajadores mediante comunicación formal e informal. El COPASST será nombrado por un periodo de vigencia de dos (2) años (Decreto Ley 1295 Art. 63).

18.5.5. Comité de Convivencia Laboral:

Este Comité se rige de acuerdo con la Ley 1010 de 2006, las Resoluciones 652 de 2012 y 1356 de 2012, y demás normas que lo complementen, aclaren o modifiquen, las cuales establecen la conformación y funcionamiento de los Comités de Convivencia Laboral en entidades públicas y privadas.

Este organismo tiene por objeto definir, prevenir, corregir y sancionar las diversas formas de agresión, maltrato, vejámenes, trato desconsiderado y ofensivo y en general todo ultraje a la dignidad humana que se ejercen sobre quienes realizan sus actividades económicas en el contexto de una relación laboral privada o pública.

18.5.6. Comité de Inversiones, Comité de Calidad y MECI Comité de Riesgo Operativo:

Estos comités por revestir de importancia en la Fiduciaria, tienen sus funciones, objetivo, integrantes y metodologías definidas en los manuales de Riesgos, Gestión de la Calidad y Manual de Administración de Riesgo Operativo – SARO, los cuales hacen parte integrante del presente Código.

18.6. Políticas y División de Funciones

La Fiduciaria cuenta con procesos, procedimientos, manuales, circulares internas y reglamentaciones en las cuales se detallan las políticas que deben atender las distintas áreas en el desarrollo de su gestión. La Fiduciaria cuenta con una Gerencia de Riesgos que se encarga de la verificación y cumplimiento de las políticas fijadas para lo referente a las operaciones de Mesa de Dinero, así como las definidas para los Sistemas de Administración de Riesgo de Crédito, Mercado, Operativo y de Liquidez y SARLAFT.

Todas las políticas de gestión de riesgos, así como las estructuras establecidas para los diferentes sistemas de administración de riesgos, se encuentran definidas en los respectivos manuales, los cuales son aprobados por la Junta Directiva.

18.7. Metodologías para Medición de Riesgos

La Fiduciaria cuenta con Manuales de los Sistemas de Administración de Riesgo de Mercado (SARM), Operativo (SARO), Liquidez (SARL) y Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo (SARLAFT), los cuales contemplan definición de políticas, estructura, procedimientos, metodologías, mecanismos de control y seguimiento, así

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS
DE COLOMBIA - BOGOTA**
Revelaciones a los Estados Financieros
Correspondiente a los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2020 y 2019



18.7. Metodologías para Medición de Riesgos (continuación)

como de divulgación y seguimiento que permiten identificar, medir, controlar y monitorear los diferentes riesgos a los que está expuesta la entidad.

El área de riesgo cuenta con metodologías para hacer seguimiento y medición al riesgo de mercado y asignación de cupos de emisor y contraparte, las cuales se encuentran debidamente documentadas en el Manual de Gestión de Riesgos de Tesorería. Los funcionarios de la Gerencia de Riesgos cuentan con la experiencia y preparación académica suficientes para desempeñar y cumplir los objetivos del área. De igual manera, para los cargos que se requiere estas personas se encuentran certificadas por la AMV.

18.8. Infraestructura Tecnológica

La Fiduciaria cuenta con aplicativos como SIFI, Vigía, Ig- Metrica, ERA, Siopel, Bloomberg, Isolucion, DECEVAL, SEBRA, ACR y Nice que le permiten realizar una gestión de portafolios y de riesgos acertada y adecuada en la ejecución del negocio fiduciario. Para el correcto funcionamiento de los diferentes aplicativos, la Fiduciaria cuenta con dos (2) centros de cómputo ubicados en la ciudad de Bogotá en la Av. Dorado No 69 A 51 piso tercero, el propósito específico de estos centros de cómputo es el de soportar, concentrar y asegurar el procesamiento de datos e información de la sede principal en Bogotá y de la oficina de Medellín.

18.9. Estructura Organizacional

La Fiduciaria cuenta con una estructura definida y organizada que le permite desarrollar su negocio manteniendo la independencia funcional y física de las áreas de front, middle y back office.

18.10. Revelación de información

De acuerdo con el Código de Ética y Buen Gobierno Corporativo de Fiduciaria Central S.A., está en cabeza de la Presidencia de la entidad dirigir la implementación de los procedimientos de control y relevación de información, verificando su operatividad al interior de la Fiduciaria y su adecuado funcionamiento, para lo cual debe demostrar la ejecución de los controles que le corresponden.

La Gerencia de Riesgos por su parte, realiza permanentes auditorías que tienen por objeto lograr la revelación de precios de mercado o precio justo de intercambio al determinado valor o título con el que podría ser negociado en una fecha determinada, de acuerdo con las características particulares y dentro de las condiciones prevalecientes en el mercado.

La Fiduciaria mantiene la reserva de información privilegiada de conformidad con el Artículo 75 de la Ley 45 de 1990 y sin perjuicio de lo dispuesto en el Artículo 27 de la Ley 190 de 1995 y el literal a del artículo 1,1,1,I, Resolución 1200 del 21 de diciembre de 1995, Superintendencia de Valores, hoy Superintendencia Financiera de Colombia.

Lo anterior en el entendido que es deber de la entidad el abstenerse de revelar información y entregar documentación de los clientes y de la Fiduciaria que no puede ser de conocimiento público en razón de la reserva bancaria, observando las excepciones previstas por la ley, teniendo en cuenta que su divulgación procederá únicamente por orden judicial, por requerimiento de los organismos de inspección, vigilancia y control del Estado o de otra autoridad competente.

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS
DE COLOMBIA - BOGOTA**
Revelaciones a los Estados Financieros
Correspondiente a los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2020 y 2019



18.10. Revelación de información (continuación)

De otro lado, en lo referente a políticas de valoración a precios de mercado, se tiene como objetivo fundamental el cálculo, registro contable y revelación del valor a precios de mercado o precio justo de intercambio al cual determinado valor podría ser negociado en una fecha determinada, de acuerdo con las características particulares y dentro de las condiciones prevalecientes en el mercado.

En general, la revelación de información sigue los canales usuales de comunicación, respecto de la información que no posee el carácter de privilegiada, es decir, se mantiene actualizada la información en la página www.fiducentral.com y se mantiene un contacto directo y constante con los clientes respecto de sus negocios e inversiones.

18.11. Defensoría del Consumidor Financiero

La Fiduciaria cuenta con un Defensor del Consumidor Financiero, representado por la firma Serna Consultores & Asociados Ltda., quien ejerce su función desde el 1° de octubre de 2010 y fue ratificada por la Asamblea General de Accionistas en el año 2018.

Dicha firma cuenta con la experiencia profesional como Defensores del Consumidor Financiero en varias entidades financieras, al igual que la experiencia en entidades fiduciarias con el mismo foco de negocios de Fiduciaria Central S.A., así como los conocimientos necesarios en Protección al Consumidor Financiero.

18.12. Verificación de Operaciones

Con relación a la verificación de transacciones de inversiones, vale la pena indicar que La Fiduciaria cuenta con mecanismos de seguridad óptimos en las operaciones de negociación, que permiten constatar que las operaciones se hicieron en las condiciones pactadas, todos los controles que hacen referencia a cupos de emisor y contraparte, así como políticas de inversión para la administración de portafolios funcionan en línea y expost.

18.12.1. Auditoría:

Tanto la Revisoría Fiscal como la Auditoría Interna realizan revisiones periódicas a las operaciones de la entidad, con el fin de verificar el cumplimiento de las políticas y procedimientos establecidos, formulando las recomendaciones respectivas en el caso de presentarse excepciones o deficiencias.

18.12.2. Legal:

La Secretaría General presta la asesoría y el apoyo jurídicos a las demás áreas de la entidad en lo que se requiera para el desarrollo de nuevos mercados o productos, en especial, en lo que respecta a los contratos empleados y al régimen de inversiones y operaciones aplicable a la Fiduciaria.

19. 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

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS
DE COLOMBIA - BOGOTA**
Revelaciones a los Estados Financieros
Correspondiente a los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2020 y 2019



19. Controles de Ley (continuación)

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.

20. Asunto de Interés

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

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

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

Valor Aprobado: \$16.258.046.000

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.

Se realizarán dos desembolsos

Primero para cubrir el monto de la deuda con el Proveedor ICEIN

FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA - BOGOTA
Revelaciones a los Estados Financieros
Correspondiente a los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2020 y 2019



20. Asuntos de Interés (continuación)

Segundo por valor de \$16.258.046.000 para cubrir hasta el 80% de construcciones para nuevas áreas en el terminal.

Pagos de Vinculados:

El día 11 de febrero de 2021 la Sociedad Administradora recibió por parte del Gestor Profesional los siguientes acuerdos de pago:

Tercero	Nombre	Valor
901125236	NACOBENA SAS	63.200.000
900479543	H M B B SAS	177.111.112
Total Acuerdos de Pagos		240.311.112

Las amortizaciones de los pagos se realizarán de la siguiente manera:

NACOBENA SAS

No. CUOTA	AMORTIZACION DEUDA	PAGO MENSUAL	SALDO	FECHA PAGO
			68.880.000,00	
1	5.740.000,00	-5.740.000,00	63.140.000,00	20/01/2021
2	5.740.000,00	-5.740.000,00	57.400.000,00	20/02/2021
3	5.740.000,00	-5.740.000,00	51.660.000,00	20/03/2021
4	5.740.000,00	-5.740.000,00	45.920.000,00	20/04/2021
5	5.740.000,00	-5.740.000,00	40.180.000,00	20/05/2021
6	5.740.000,00	-5.740.000,00	34.440.000,00	20/06/2021
7	5.740.000,00	-5.740.000,00	28.700.000,00	20/07/2021
8	5.740.000,00	-5.740.000,00	22.960.000,00	20/08/2021
9	5.740.000,00	-5.740.000,00	17.220.000,00	20/09/2021
10	5.740.000,00	-5.740.000,00	11.480.000,00	20/10/2021
11	5.740.000,00	-5.740.000,00	5.740.000,00	20/11/2021
12	5.740.000,00	-5.740.000,00	0,00	20/12/2021
13	0,00	0,00		
TOTAL	68.880.000,00	-68.880.000,00		

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS
DE COLOMBIA - BOGOTA**
Revelaciones a los Estados Financieros
Correspondiente a los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2020 y 2019



20. Asuntos de Interés (continuación)

H M B B SAS

No. CUOTA	AMORTIZACION DEUDA	PAGO MENSUAL	SALDO	FECHA PAGO
			177.111.112,00	
1	8.855.153	-8.856.000	168.255.958,79	20/01/2021
2	8.855.196	-8.856.000	159.400.763,23	20/02/2021
3	8.855.238	-8.856.000	150.545.525,31	20/03/2021
4	8.855.280	-8.856.000	141.690.245,04	20/04/2021
5	8.855.323	-8.856.000	132.834.922,41	20/05/2021
6	8.855.365	-8.856.000	123.979.557,42	20/06/2021
7	8.855.407	-8.856.000	115.124.150,07	20/07/2021
8	8.855.450	-8.856.000	106.268.700,37	20/08/2021
9	8.855.492	-8.856.000	97.413.208,31	20/09/2021
10	8.855.534	-8.856.000	88.557.673,89	20/10/2021
11	8.855.577	-8.856.000	79.702.097,12	20/11/2021
12	8.855.619	-8.856.000	70.846.477,98	20/12/2021
13	8.855.661	-8.856.000	61.990.816,49	20/01/2022
14	8.855.704	-8.856.000	53.135.112,64	20/02/2022
15	8.855.746	-8.856.000	44.279.366,43	20/03/2022
16	8.855.789	-8.856.000	35.423.577,86	20/04/2022
17	8.855.831	-8.856.000	26.567.746,94	20/05/2022
18	8.855.873	-8.856.000	17.711.873,65	20/06/2022
19	8.855.916	-8.856.000	8.855.958,01	20/07/2022
20	8.855.958	-8.856.000	0,00	20/08/2022
21	0,00	0,00		
TOTAL	177.111.112,00	177.120.007,31		TOTAL

21. Eventos Subsecuentes

Entre el 01 de enero de 2021 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
Correspondiente a los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2020 y 2019



FCP – VALOR INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA- BOGOTA

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 2020, del estado de resultado del ejercicio y del estado de flujos de efectivo 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 a la información reportada por parte del Gestor Profesional.

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


Carlos Mauricio Roldán Muñoz
Representante Legal


Mary Luz Arango Suarez
Contador Público
Tarjeta Profesional 165686-T