

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 2021 con
informe del Revisor Fiscal.

TABLA DE CONTENIDO

INFORME DEL REVISOR FISCAL.....	5
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA	8
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES	9
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO	10
1. ENTIDAD REPORTANTE	11
1.1. DENOMINACIÓN Y NATURALEZA.....	11
1.2. DURACIÓN.....	11
1.3. SEDE.....	11
1.4. VALOR MÍNIMO DEL PATRIMONIO DEL FONDO DE CAPITAL PRIVADO	12
1.5. GESTOR PROFESIONAL.....	12
1.6. MONTO MÍNIMO DE APORTES POR INVERSIONISTA	12
1.7. NÚMERO MÍNIMO DE INVERSIONISTAS	12
1.8. LÍMITES A LA INVERSIÓN.....	12
1.9. LÍMITES A LA PARTICIPACIÓN.....	13
1.10. REDENCIÓN DE LOS DERECHOS DE LOS INVERSIONISTAS.....	14
1.11. VALOR DEL FONDO	15
1.12. VALOR INICIAL DE LA UNIDAD.....	15
1.13. VALOR DE LA UNIDAD	15
1.14. PERIODICIDAD DE LA VALORACIÓN	16
1.15. COMISIÓN.....	16
1.16. BIENES DEL FONDO.....	17
1.17. SOCIEDAD ADMINISTRADORA.....	17
2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS	17
2.1. NORMAS CONTABLES PROFESIONALES APLICADAS.....	17
2.2. BASES DE MEDICIÓN.....	20
2.3. MONEDA FUNCIONAL.....	20
2.4. USO DE ESTIMACIONES Y JUICIOS.....	20
2.5. COMPARACIÓN Y PERIODICIDAD DE LA INFORMACIÓN	20
2.6. IMPORTANCIA RELATIVA Y MATERIALIDAD.....	21
2.7. NEGOCIO EN MARCHA	21
2.8. ACTIVOS FINANCIEROS:.....	21
2.9. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:.....	22
2.10. ACTIVOS ACEPTABLES PARA INVERTIR	22

2.11.	METODOLOGÍA DE VALORACIÓN DE LOS PROYECTOS INMOBILIARIOS	24
2.12.	GASTOS	24
2.13.	CUENTAS POR COBRAR	26
2.14.	GASTOS ANTICIPADOS.....	26
2.15.	PASIVOS FINANCIEROS.....	26
2.16.	COSTOS POR PRESTAMOS.....	26
2.17.	PRÉSTAMOS.....	27
2.18.	CUENTAS POR PAGAR	27
2.19.	IMPUESTOS:	27
2.20.	DE RECONOCIMIENTO DE INGRESOS:	27
2.21.	COSTOS Y GASTOS:.....	27
2.22.	CONTINGENCIA.....	27
2.23.	INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE PARTES RELACIONADAS	28
2.24.	PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.....	29
3.	EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO	30
4.	CUENTAS POR COBRAR	30
5.	ACTIVOS FIJOS	32
6.	CONSTRUCCIONES EN CURSO	34
7.	PROPIEDADES DE INVERSIÓN.....	34
8.	GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO	35
9.	CUENTAS POR PAGAR.....	35
10.	OBLIGACIONES FINANCIERAS	37
11.	PROVISIONES	37
12.	PATRIMONIO	38
13.	INGRESOS OPERACIONALES	39
14.	GASTOS OPERACIONALES	40
15.	RENDIMIENTOS ABONADOS.....	41
16.	INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE PARTES RELACIONADAS.....	41
17.	REVELACIÓN DE RIESGOS	42
17.1.	FACTORES DE RIESGO	42
17.1.1.	SOBRE TÍTULOS VALORES:.....	42
17.1.1.1.	RIESGO DE LIQUIDEZ:.....	42
17.1.1.2.	RIESGO DE MERCADO:	42
17.1.1.3.	RIESGO DE TASA DE CAMBIO:	42

17.1.1.4. RIESGO EMISOR O CREDITICIO:	43
17.1.1.5. RIESGO DE CONTRAPARTE:	43
17.2. VINCULACIÓN	43
18. GOBIERNO CORPORATIVO	45
18.1. COMITÉ DE INVERSIONES	45
18.2. COMITÉ DE VIGILANCIA	46
19. GOBIERNO CORPORATIVO DE FIDUCIARIA CENTRAL S.A.	47
20. CONTROLES DE LEY	53
21. ASUNTO DE INTERÉS	53
22. EVENTOS SUBSECUENTES	55
CERTIFICACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS	56

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 2021, 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 2021, 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. Dichos estados financieros a su vez reflejan adecuadamente el impacto de los diferentes riesgos a que se ve expuesta el Fondo en desarrollo de su actividad, medidos de acuerdo con los sistemas de administración Implementados por la Sociedad Fiduciaria.

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 este 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 obtuve es suficiente y apropiada para proporcionar una base para mi opinión de auditoría del Fondo de Capital Privado Valor Inmobiliario Terminales Logísticos de Colombia Bogotá que es administrado por la Sociedad Fiduciaria y forman parte de sus libros auxiliares.

Otros asuntos

Los estados financieros al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2020 se presentan exclusivamente para fines de comparación, fueron auditados por mí y en mi informe de fecha 12 de febrero de 2021, expresé una opinión sin salvedades sobre los mismos.

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 auditoría que incluya mi opinión, Seguridad razonable significa un alto nivel de aseguramiento, pero no es una garantía de que una auditoría 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 auditoría efectuada de acuerdo con NIAs, ejerzo mi juicio profesional y mantengo escepticismo profesional durante la auditoría. También:


- Identifico y evalúo los riesgos de error material en los estados financieros, bien sea por fraude o error, diseño y realizo procedimientos de auditoría en respuesta a estos riesgos y obtengo evidencia de auditoría 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 auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría 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.
- 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.

- 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.
- 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 2021:

- 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. La información contenida en las declaraciones de autoliquidación de aportes al sistema de seguridad social integral, en particular la relativa a los afiliados y sus ingresos base de cotización, ha sido tomada de los registros y soportes contables. La Fiduciaria no se encuentra en mora por concepto de aportes al sistema de seguridad social integral.
- e. 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

14 de febrero de 2022
Bogotá D.C., Colombia

2021-211
MMM/MCHB/FCA


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

ACTIVO	Al 31 de diciembre 2021	Al 31 de diciembre 2020	PASIVO	Al 31 de diciembre 2021	Al 31 de diciembre 2020
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE		
DISPONIBLE <i>(Nota 3)</i>			CUENTAS POR PAGAR <i>(Nota 9)</i>		
Bancos y otras entidades	861.775.153	852.745.285	Diversas	161.843.533	1.823.771.120
CUENTAS POR COBRAR <i>(Nota 4)</i>			Obligaciones a favor de intermediarios	1.054.058.586	1.172.755.058
Participaciones	5.333.651.898	53.830.620	Impuestos	152.964.911	125.708.923
			Otros Pasivos	854.014.062	150.789.114
			Acreedores Varios	7.978.140	59.348.619
			Comisiones y Honorarios	1.587.417	1.471.404
			Obligaciones laborales	17.768.107	14.403.262
			Total cuentas por pagar	2.250.214.756	3.348.247.500
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	6.195.427.051	906.575.905	TOTAL PASIVO CORRIENTE	2.250.214.756	3.348.247.500
ACTIVO NO CORRIENTE			PASIVO NO CORRIENTE		
ACTIVOS FIJOS <i>(Nota 5)</i>			Obligaciones Financieras <i>(Nota 10)</i>	23.605.305.987	-
Activos Fijos	71.488.703.467	66.645.531.542	Provisiones <i>(Nota 11)</i>	118.670.172	99.282.849
CONSTRUCCIONES EN CURSO <i>(Nota 6)</i>			Pasivo por aportes atribuibles a los participantes <i>(Nota 12)</i>	142.976.043.902	130.145.323.376
Costos directos obra	59.577.891.429	38.467.267.935			
PROPIEDADES DE INVERSION <i>(Nota 7)</i>					
Propiedades de Inversión	31.673.556.548	27.559.569.987			
GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO <i>(Nota 8)</i>					
Seguros	14.656.323	13.908.356			
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	162.754.807.767	132.686.277.821	TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	166.700.020.061	130.244.606.225
TOTAL ACTIVO	168.950.234.817	133.592.853.725	TOTAL PASIVO	168.950.234.817	133.592.853.725

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 al 14 de febrero de 2022)

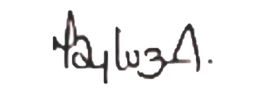
FCP - TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA-BOGOTÁ
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
(Cifras expresadas en pesos colombianos)
Ejercicios Finalizados al 31 de diciembre de 2021 y 2020

	<u>Al 31 de diciembre 2021</u>	<u>Al 31 de diciembre 2020</u>
INGRESOS (Nota 13)		
Valoración de Terrenos	4.736.821.455	2.471.425.412
Arrendamientos	4.687.303.496	4.563.166.866
Valoración de Edificaciones	4.273.205.099	2.232.897.423
Valoración de Construcciones en Curso	1.560.902.515	398.967.101
Diversos	843.447.008	686.216.112
Recuperaciones (Deterioro)	35.943.883	3.063.460
Rendimientos Financieros	3.499.878	1.846.720
Rendimientos por Anulaciones	0	246.822.044
Valoración De Inversiones A Precios De Mercado	0	5.248.270
Descuento de Proveedores	0	217.163
Total Ingresos	<u>16.141.123.334</u>	<u>10.609.870.569</u>
MENOS:		
GASTOS (Nota 14)		
Comisiones	1.475.706.493	1.444.607.377
Diversos	882.951.492	839.472.666
Honorarios	235.647.507	36.752.263
Beneficios A Empleados	188.771.299	195.028.058
Impuestos Y Tasas	137.027.086	32.629.642
Mantenimiento Y Reparaciones	74.909.795	49.625.908
Contribuciones, Afiliaciones Y Transferencias	68.761.086	13.868.924
Legales	66.312.382	1.979.441
Seguros	66.121.575	65.020.012
Valoración de inversiones en Fondos de Inversión	54.034.192	0
Depreciación De La PPE	38.083.016	37.155.470
Deterioro (Provisiones)	16.355.483	49.660
Multas Y Sanciones, Litigios, Indemnizaciones Y Demandas-Riesgo Operativo	5.721.403	0
De Sistematización	0	2.500.000
Arrendamientos	0	940.000
Adecuación E Instalación	0	90.000
Total Gastos Operacionales	<u>3.310.402.808</u>	<u>2.719.719.419</u>
RESULTADO OPERACIONAL	<u>12.830.720.526</u>	<u>7.890.151.150</u>
RENDIMIENTOS ABONADOS (Nota 15)	<u>12.830.720.526</u>	<u>7.890.151.150</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 al 14 de febrero de 2022)


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 2021 y 2020

	<u>Al 31 de diciembre 2021</u>	<u>Al 31 de diciembre 2020</u>
Actividades de operación :		
Efectivo provisto (utilizado) por las operaciones:		
Ganancia neta del período para suscriptores	12.830.720.526	7.890.151.150
Mas cargos (menos créditos) a resultados que no requirieron de la utilización del disponible	0	0
	12.830.720.526	7.890.151.150
Cambio neto en activos y pasivos vinculados a la operación		
Disminución Deudores	(5.279.821.278)	671.482.838
Disminución en Propiedades de Inversión	(4.113.986.560)	(2.159.237.335)
(Aumento) en Construcciones en Curso	(21.110.623.494)	(438.733.869)
Disminución en Propiedad Planta y Equipo	(4.843.171.924)	(2.562.658.198)
Disminución Diferidos	(747.967)	759.657
(Disminución) en Cuentas por Pagar	22.526.660.566	(2.214.238.938)
(Disminución) en Aportes de Derechos de Suscriptores	0	(830.874.356)
	(12.821.690.658)	(7.533.500.201)
Efectivo provisto por las operaciones	9.029.868	356.650.949
Actividades de inversión:		
(Aumento) de otros activos	0	0
Efectivo utilizado en actividades de inversión	0	0
Actividades de financiamiento :		
Reparto de rendimientos en efectivo	0	0
	0	0
Aumento del Disponible	9.029.868	356.650.949
Saldo del disponible al comienzo del período	852.745.285	496.094.336
Saldo del disponible al final del período	861.775.153	852.745.285

(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 al 14 de febrero de 2022)

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 2021 y 2020

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

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS
DE COLOMBIA - BOGOTA**
Revelaciones a los Estados Financieros
Correspondiente a los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2021 y 2020

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 2021 y 2020

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 colombiano	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 2021 y 2020

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 2021 y 2020

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 2021 y 2020

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 1:

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

Etapas 2:

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

Etapas 3:

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

Comisión por la Gestión Profesional

La remuneración del gestor se cobrará de la siguiente forma:

Etapas 1:

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

**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 2021 y 2020

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

2. Bases de presentación de los Estados Financieros

2.1. Normas Contables Profesionales Aplicadas

El Fondo 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 2021 y 2020

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 2021 y 2020

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 adicione, 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 2021 y 2020

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 2021 y 2020

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 2021 cuenta con la liquidez necesaria para el cumplimiento de sus obligaciones adquiridas, 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 \$23.605.305.987, 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 2021 y 2020

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 2021 y 2020

2.10. Activos Aceptables para Invertir (continuación)

ADQUISICIÓN DEL LOTE

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

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

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

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

CONSTRUCCIÓN.

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

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

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

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS
DE COLOMBIA - BOGOTA**
Revelaciones a los Estados Financieros
Correspondiente a los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2021 y 2020

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 valoración 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 2021 y 2020

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 2021 y 2020

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 - BOGOTA**
Revelaciones a los Estados Financieros
Correspondiente a los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2021 y 2020

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. Se podrían llegar a realizar acciones de cobro jurídico en contra del fondo ya que no se tiene acuerdo de pago, por lo tanto 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 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 2021 y 2020

2.22. Contingencia (continuación)

NIT Y/O TERCERO	NOMBRE	VALOR	CONCEPTO DE LA CUENTA POR PAGAR	FECHA DE CONSTITUCION	DIAS DE MORA	INTERESES
13251637	VALENTIN CASTELLANOS RUBIO	6.624.000	ACREEDORES VARIOS	27/07/2017	1588	7.280.646
900972740	GESVALT LATAM SAS	4.860.000	DIVERSAS	21/12/2018	1076	3.505.455
Total		11.484.000		Total		10.786.101

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
800180128	C.W. COLWINDOW LTDA	4.288.406	RETEGARANTIAS	27/03/2017	1710	10.545
Total		4.288.406		Total		10.545

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 2021 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, de acuerdo a los recursos recibidos productos del crédito con Davivienda revelado en asuntos de Interés.

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 \$23.605.305.987, 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 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.

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

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 2021 y 2020

2.23. Información a revelar sobre partes relacionadas (continuación)

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.

Hasta el 28 de febrero de 2021 se cumplieron con los pagos propuestos según el acuerdo de pago pactado con el proveedor, los recursos se giraban directamente de la cuenta bancaria del fideicomiso a favor de ICEIN, se encontraban 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 se realizaron los siguientes pagos:

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
29/01/2021	1.93%	121,233,502	9,995,309	131,228,812
28/02/2021	1.81%	121,994,262	9,145,418	131,139,679
TOTAL		2,055,212,226	335,892,619	2,391,104,844

2.23. Información a revelar sobre partes relacionadas (continuación)

De acuerdo al crédito adquirido por parte del Fondo TLC Bogotá y la entidad financiera Davivienda se realizó el 31 de marzo un desembolso a ICEIN por valor de \$1.520.200.763, con fecha de 07 de abril 2021 el Fondo pago el restante de la deuda por valor de \$6.105.224 cancelando el valor total de la obligación con ICEIN, de quien se recibió el respectivo paz y salvo de la obligación para el Fondo TLC Bogotá.

A cierre de marzo de 2021 se suscribe el Otrosí No. 1 al CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL EN GARANTIA, ADMINISTRACION Y FUENTE DE PAGO No. 2016057 –4-2 87529 FIDEICOMISO TLC BOGOTA en el que se modifica y se nombra únicamente a BANCO DAVIVIENDA en calidad de acreedor, de acuerdo al contrato de Leasing No. 001-04-0001014092.

La Hipoteca del lote 9 denominado "alcala" con matrícula 50N-20365181 que se encontraba a favor de ICEIN, se declaró total y definitivamente cancelada. Sin embargo, se constituyó HIPOTECA ABIERTA DE PRIMER GRADO Y SIN LÍMITE EN SU CUANTÍA a favor de BANCO DAVIVIENDA S.A

2.24. Presentación de los Estados Financieros

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

**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 2021 y 2020

3. Efectivo y Equivalentes de Efectivo

	A 31 de diciembre 2021	A 31 de diciembre 2020
Bancos (1)	606.050.045	143.425.655
Participación en Fondos a la Vista (2)	5.457.262	480.000.000
Participación en Fideicomiso (3)	250.267.846	227.319.630
Caja Menor	0	2.000.000
Total	861.775.153	852.745.285

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

- Al 31 de diciembre de 2021 el Fondo de Capital Privado TLC maneja dos cuentas bancarias en la entidad Financiera de Bancolombia y dos cuentas con banco Davivienda.

Presenta las siguientes partidas conciliatorias:

	Nro. Partidas	Menores a 30 días	Nro. Partidas	Mayores a 30 días
Notas debito no registradas en libros	1	11.497	0	0
Notas crédito no registradas en libros	1	164.757	0	0

- Es la Inversión que el FCP_TLC tiene al cierre de diciembre de 2021, en el Fondo de Inversión Colectiva Abierta Fiduciaria Central S.A.
- Es la Inversión que el FCP_TLC tiene al cierre de diciembre de 2021, en el Fideicomiso 87529 FID TLC BOGOTA, como garantía para pago del prestamos que adquirió con el Banco Davivienda

4. Cuentas por Cobrar

	A 31 de diciembre 2021	A 31 de diciembre 2020
Anticipos (1)	5.147.769.308	101.264.077
Deudores (2)	71.410.099	16.407.973
Impuestos (3)	11.243.362	15.486.888
Arrendamientos (4)	163.486.297	1.330.152
Diversas	812.900	0
Deterioro (5)	(61.070.069)	(80.658.470)
Total	5.333.651.898	53.830.620

- Corresponde a los anticipos pendientes de legalizar realizados para la operación del FCP_ Inmobiliario terminales logísticos 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 2021 y 2020

4 Cuentas por Cobrar (continuación)

Tercero	Fecha	Valor	Dias
Bonivento Johnson Esther Maritza	19/03/2021	330.841	287
Iea Group Ingenieros Sas	8/04/2021	285.898.134	267
Estructuras Sostenibles S.A.S.	21/04/2021	8.801.042	254
Kamu S.A.S	8/06/2021	111.958.470	206
Distriaceros Nacionales Sas	10/06/2021	292.123	204
Totbuilding Bodegas Industriales S.A.S	11/06/2021	2.153.850.000	203
Cementos Argos S.A.	29/06/2021	76.185.416	185
Pisos Industriales J.C.R. Sas	2/07/2021	112.899.861	182
Construcciones Y Montajes Edehsa Colombia Sas	9/07/2021	75.970.361	175
Lascano Y Esguerra Cia Ltda	28/07/2021	936.372	156
V R Hidrosanitaria Y Gas S.A.S	28/07/2021	1.695.774	156
Weg Colombia S.A.S	20/08/2021	23.181.783	133
Construcciones & Logistica Navia S.A.S	7/09/2021	183.400.234	115
Inversiones Primera Ltda	8/09/2021	6.668.150	114
Distribuciones Electricas Para La Industria Y La Construccion Sas	21/09/2021	308.302.190	101
T.P.R. Tecnologia En Puertas Y Rampas S.A.S.	27/09/2021	625.267.760	95
Decoblock S.A.	28/09/2021	17.800.577	94
F A B Ingenieria Sas	6/10/2021	91.476.922	86
Nacional De Transformadores Sa	15/10/2021	37.025.500	77
360 Mantenimiento Y Construccion Sas	15/10/2021	5.831.824	77
D&T Proyectos Sas	26/10/2021	551.800.023	66
Rq Vidrios Y Aluminios Sas	26/10/2021	54.089.333	66
Hormigon Urbano S.A.S	8/11/2021	96.182.421	53
Multi Metales A&J Sas	18/11/2021	66.528.000	43
Heca Construcciones Sas	18/11/2021	13.404.087	43
Orlando Soto Construcciones Sas	19/11/2021	93.666.815	42
L.R.S. Construcciones S.A.S	23/11/2021	17.020.757	38
Sodimac Colombia S.A.	24/11/2021	2.327.900	37
Alucristal Hernandez Leiva Ltda	29/11/2021	11.977.572	32
Induma Sca	2/12/2021	23.296.335	29
G & J Ferreterias S.A.	21/12/2021	4.650.764	10
Kreato Soluciones Creativas En Concreto S.A.	21/12/2021	13.490.057	10
Quimicos El Alquimista S.A.S.	21/12/2021	988.000	10
Aschner Consultores Asociados	17/04/2015	57.851.736	2450
Rinol Pisocreto Sa	21/04/2017	12.722.174	1715
Total		5.147.769.308	

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

Deudores		VALOR
CUENTA	TERCERO	
Administracion	Biomedical Distribution Colombia S.L. Ltda.	13.068.938
Administracion	WEG Colombia S.A.S	74.751
Servicios Publicos	WEG Colombia S.A.S	23.999.344
Servicios Publicos	Biomedical Distribution Colombia S.L. Ltda.	32.335.140
Servicios Publicos	Industria Colombiana de Logistica y Transporte	1.574.646
Retencion en la Fuente	Teleset S.A.S	280.000
Retencion De Ica Por Cobrar	Teleset S.A.S	77.280
TOTAL		71.410.099

Las cuentas por cobrar por conceptos de administración y servicios públicos fueron canceladas en el mes de enero de 2022.

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 2021 y 2020

4. Cuentas por Cobrar (continuación)

(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
Biomedical Distribution Colombia S.L. Ltda. (a)	161.244.638
Weg Colombia S.A.S (b)	1.963.999
Teleset S.A.S	228.000
Rino Films Sas	49.660
TOTAL	163.486.297

(a) La factura se canceló para el mes de enero de 2022

(b) 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 en la vigencia 2019.

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 Causación	Cuenta Por Cobrar	Valor Deterioro
17/04/2015	Aschner Consultores Asociados	(57.851.736)
21/04/2017	Rinol Pisocreto	(2.098.177)
28/07/2021	VR Hidrosanitaria	(339.155)
10/06/2021	Distriaceros Nacionales	(146.062)
31/12/2018	Teleset S.A.S	(585.280)
31/08/2020	Rino Films S.A.S	(49.660)
Total de Provisión		(61.070.069)

5. Activos Fijos

	A 31 de diciembre 2021	A 31 de diciembre 2020
Valoración Terreno (1)	44.158.337.205	39.474.469.199
Terrenos (2)	24.469.941.550	24.469.941.550
Edificación (3)	2.720.677.456	2.525.576.139
Maquinaria, Planta Y Equipo En Montaje (4)	248.194.459	248.194.459
Maquinaria	10.000.000	10.000.000
Enseres y Accesorios -Maquinaria	7.444.164	7.444.164
Equipo de Informático	7.339.159	6.569.159
Otros (5)	1.515.618	0
Depreciación (6)	(134.746.144)	(96.663.128)
Total	71.488.703.467	66.645.531.542

(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

**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 2021 y 2020

5. Activos Fijos (continuación)

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.

Para el cierre del 31 de diciembre 2021 la entidad evaluadora Colliers International, presenta en su informe una variación en valoración del terreno por valor de \$4.683.868.005, El Inmueble 50N-20365181 tiene una hipoteca a nombre de BANCO DAVIVIENDA acreedor hipotecario

Los demás activos se encuentran libres de embargos y restricciones sobre la propiedad.

Para el segundo trimestre de 2021 el gestor e interventor informan que la propiedad objeto de estudio corresponde a un inmueble Industrial tipo Parque Logístico sobre un terreno bruto de 187.462,51 m2 constituido sobre diez lotes con matrículas inmobiliarias independientes; el parque se encuentra desarrollado de la siguiente manera: sobre la manzana 1 no se han desarrollado construcciones pero se han aplicado algunas mejoras sobre los lotes, la manzana 3 se encuentra en construcción, mientras que la manzana 2 se encuentra completamente construida con Bodega y Ofibodegas. La manzana 2 cuenta con un área rentable de 21.632,33 m2 de bodegas y 4.594,83 m2 de oficinas. La propiedad se identifica con la nomenclatura vial Autopista Medellín Vía Siberia Km. 8,5, Zona Industrial de Cota, jurisdicción del municipio de Cota, Cundinamarca.

- (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) Corresponde al costo para el proceso de englobe de la propiedad.
- (6) La depreciación se realiza en 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 2021 y 2020

6. Construcciones en Curso

	<u>A 31 de diciembre 2021</u>	<u>A 31 de diciembre 2020</u>
Costos Directos Obra (1)	44.936.161.522	26.018.709.070
Valoración	11.221.854.186	9.660.951.671
Nomina	574.004.666	551.981.778
Costos Indirectos Planos. Licencias y Estudios (2)	2.242.765.415	2.235.625.415
Otros Costos Indirectos	603.105.640	0
Total	<u>59.577.891.429</u>	<u>38.467.267.935</u>

(1) La variación de los costos directos de obra corresponde a los porcentajes de asignación mensual como costo durante el 2021 de las facturas remitidas por concepto de vigilancia y seguridad privada para el terminal logístico y otros costos remitidos por el gestor profesional relacionados con la construcción y terminación del parque.

DISEÑOS TECNICOS Y AVANCES			
DISEÑO	ALCANCE	EQUIPO DE APOYO	PROGRESO
Diseño Estructural	Calculo Estructural según norma NSR10 y cargas requeridas	TOT/ Estructuras Sostenibles SAS	90%
Diseño Arquitectónico	Diseño Arquitectónico Plantas, Cortes y Detalles Arquitectónicos	Equipo Diseño Nacobena	75%
Diseño Eléctrico	Diseño Redes Eléctricas, Cableado Estructurado, Comunicaciones y Telefonía	IEA Group SAS	50%
Diseño Hidrosanitario	Diseño Redes Hidráulicas, Sanitarias e Incendio	Innovaciones Hidráulicas - DYT	85%
Iluminación	Calculo de Iluminación cumpliendo normas RETIELAB	IEA Group SAS	20%
Bioclimático	Recomendaciones Bioclimáticas a aplicar buscando eficiencia energética y condiciones de confort	Arquiambiental	50%
Cuartos Fríos	Diseño y construcción de 696 m ² de cuarto frío con temperatura entre -15° y 8° y 3,200 m ³ Incluye capa de concreto en piso con barrera vapor, equipos de refrigeración y paneles de aislamiento.	Kamu / Rojas Hermanos SA	90%

(2) Otros costos indirectos corresponde a interventoría de obra, intereses del crédito con banco Davivienda y demás temas relacionados con la construcción de la manzana 3.

7. Propiedades de Inversión

	<u>A 31 de diciembre 2021</u>	<u>A 31 de diciembre 2020</u>
Propiedades de Inversión (1)	24.800.075.224	24.764.192.446
Valoración de Propiedades de Inversión	6.873.481.323	2.795.377.542
Total	<u>31.673.556.548</u>	<u>27.559.569.987</u>

(1) Corresponde a la manzana del Fondo de Capital que genera rentas para el pago de la obligación del Terminal por concepto de arrendamiento y la edificación de la Administración. Presenta variaciones entre periodos debido a mejoras y adecuaciones que aumentan el valor de las construcciones.

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 2021 y 2020

8. Gastos Pagados por anticipado

	<u>A 31 de diciembre 2021</u>	<u>A 31 de diciembre 2020</u>
Gastos Pagados Por Anticipado seguros (1)	14.656.323	13.908.356
Total	<u>14.656.323</u>	<u>13.908.356</u>

(1) Corresponde a póliza #013101007126 todo riesgo daños materiales con un límite de asegurado de \$61.018.012.706 con una prima anual de \$66.869.474 sin IVA, tomador, asegurado y beneficiario el Fondo de Capital Privado Inmobiliario - Terminales Logísticos de Colombia – Bogotá, desde el 21 de marzo de 2021 al 21 de marzo de 2022 adquirido con BBVA Seguros, valor cancelado de \$64.260.355.

9. Cuentas por Pagar

	<u>A 31 de diciembre 2021</u>	<u>A 31 de diciembre 2020</u>
Obligaciones a Favor de Intermediarios (1)	1.054.058.586	1.172.755.058
Diversas (2)	161.843.533	1.823.771.120
Impuesto Sobre las Ventas	108.146.288	112.695.690
Para Garantía de Contratos (3)	854.014.062	87.589.114
Acreedores Varios (4)	7.978.140	59.348.619
De particulares	0	63.200.000
Obligaciones Laborales (5)	17.768.107	14.403.262
Retención en la Fuente	44.818.623	13.012.468
Comisiones Fiduciarias	1.587.417	1.471.404
Gravamen a los Movimientos Financieros	0	765
Total	<u>2.250.214.756</u>	<u>3.348.247.500</u>

(1) Corresponde a los préstamos y/o abonos por parte de los vinculados discriminadas así:

TERCERO	VALOR
Viveg Sdi S.A.S	768.075.989
Magaly Viviana Mayorga Pachon	146.656.238
H M B S.A.S	70.839.112
Echavarria Greiffenstein Camilo Alberto	46.753.759
Gestoria Profesional Agroindustrial S.A.S	20.365.681
Nacobena S.A.S	13.668
Ferom S.A.S	1.354.139
TOTAL	1.054.058.586

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”.

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 2021 y 2020



9. Cuentas por Pagar (continuación)

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 4.06% del total del pasivo del FCP_TLC Bogotá al cierre de diciembre 2021

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

TERCERO	VALOR
Fiduciaria Central S.A.	24.616.658
Deposito Centralizado De Valores De Colombia	55.230.347
Gesvalt Latam Sas	4.860.000
Aguas De La Sabana De Bogota Sa Esp	4.442.808
Hernandez Gomez Sandrigo	2.025.626
Obiprosa Colombia S.A	28.834.727
Heca Construcciones S.A.S	26.661.172
Velez Calle Oscar De Jesus	7.800.000
Rinol Pisocreto Sa	7.372.195
TOTAL	161.843.533

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

TERCERO	VALOR
Pisos Industriales J.C.R. S.A.S	273.666.825
Totbuilding Bodegas Industriales S.A.S	246.559.137
Kamu S.A.S	155.553.237
Construcciones Y Montajes Edehsa Colombia S.A.S	39.802.530
Proyectar Cubiertas S.A.S	32.469.093
Construcciones & Logistica Navia S.A.S	31.152.715
Ingenium C.H. S.A.S	15.052.525
Iea Group Ingenieros S.A.S	13.096.970
F A B Ingenieria S.A.S	11.190.222
Orlando Soto Construcciones S.A.S	7.733.110
Multi Metales A& J S.A.S	7.200.000
Construcciones Carlos Araque S.A.S.	5.502.612
V R Hidrosanitaria Y Gas S.A.S	4.713.687
Heca Construcciones S.A.S	4.530.499
Rinol Pisocreto S.A	3.251.802
C.W. Colwindow Ltda	1.727.883
Inelcom Ingenieria Electrica Y De Comunicaciones S.A.S.	811.215
TOTAL	854.014.062

(4) Corresponde a las acreencias pendientes de pago antes de la cesión discriminadas así:

TERCERO	VALOR
Valentin Castellanos Rubio	6.624.000
Mgvin Sas	1.354.140
TOTAL	7.978.140

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 2021 y 2020

9. Cuentas por Pagar (continuación)

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

CONCEPTO	VALOR
Cesantías	11.453.783
Vacaciones	4.969.268
Intereses Sobre Cesantías	1.345.056
TOTAL	17.768.107

10. Obligaciones Financieras

	<u>A 31 de diciembre de 2021</u>	<u>A 31 de diciembre 2020</u>
Créditos entidades Financieras (1)	23.605.305.987	0
Total Obligaciones Financieras	<u>23.605.305.987</u>	<u>0</u>

El Fondo de Capital Privado TLC tiene aprobado un desembolso de préstamo adquirido con el Banco Davivienda con las siguientes condiciones:

Valor Aprobado: \$24.106.024.421

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 han realizado los siguientes desembolsos al corte de 31 de diciembre de 2021:

1. Primero para cubrir el monto de la deuda con el Proveedor ICEIN por un valor de \$1.526.305.987
2. En el mes de abril el valor de \$7.000.000.000
3. En el mes de junio el valor de \$3.000.000.00
4. En el mes de julio el valor de \$5.000.000.00
5. En el mes de septiembre el valor de \$2.000.000.00
6. En el mes de octubre el valor de \$2.500.000.00
7. En el mes de noviembre el valor de \$2.579.000.00

Para cubrir hasta el 80% de construcciones para nuevas áreas en el terminal.

11. Provisiones

(1) Las provisiones están compuestas por comisiones del gestor pendientes de facturación y pago al corte del 31 de diciembre de 2021, las cuales serán canceladas a inicios de enero 2022.

	<u>Al 31 de diciembre 2021</u>	<u>Al 31 de diciembre 2020</u>
Provisiones	118.670.172	99.282.849
TOTAL PROVISIONES	<u>118.670.172</u>	<u>99.282.849</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 2021 y 2020

12. Patrimonio

Al 31 de diciembre de 2021, 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 \$18.319,97 reflejando aportes de los inversionistas por valor de \$142.976.043.902

El Fondo de Capital Privado TLC Bogotá al cierre del ejercicio 31 de diciembre de 2021 cuenta con 96 encargos discriminados a continuación:

	<u>A 31 de diciembre de 2021</u>	<u>A 31 de diciembre de 2020</u>
Patrimonio o Valor Neto	142.976.043.902	130.145.323.376
Total	<u>142.976.043.902</u>	<u>130.145.323.376</u>

No.	Encargo	Valor
1	48002000001	916.620.756
2	48002000002	915.986.811
3	48002000004	925.379.405
4	48002000005	918.229.251
5	48002000006	918.229.251
6	48002000007	918.229.251
7	48002000008	918.229.251
8	48002000009	920.028.532
9	48002000010	704.517.727
10	48002000011	751.349.932
11	48002000012	918.202.722
12	48002000013	1.324.594.229
13	48002000014	991.274.268
14	48002000015	917.846.545
15	48002000016	917.361.843
16	48002000017	917.059.974
17	48002000018	917.059.974
18	48002000019	918.341.028
19	48002000020	1.284.040.825
20	48002000021	917.180.546
21	48002000022	917.161.571
22	48002000024	917.161.571
23	48002000025	917.161.571
24	48002000026	917.161.571
25	48002000027	917.233.621
26	48002000028	916.968.100
27	48002000030	916.868.566
28	48002000031	916.681.968
29	48002000032	916.787.415
30	48002000033	916.666.264
31	48002000034	916.657.436
32	48002000035	916.657.436
33	48002000036	916.657.436
34	48002000037	915.978.194
35	48002000038	915.870.564
36	48002000039	915.870.564
37	48002000040	915.763.417
38	48002000041	915.474.828
39	48002000042	915.474.828
40	48002000043	915.474.828
41	48002000044	915.325.066
42	48002000045	915.349.304
43	48002000046	5.492.689.642
44	48002000053	916.025.394
45	48002000055	915.775.874
46	48002000056	916.224.976
47	48002000057	916.224.976
48	48002000059	936.035.578

No.	Encargo	Valor
49	48002000060	1.403.371.369
50	48002000061	915.736.347
51	48002000062	527.098.650
52	48002000065	915.707.608
53	48002000066	915.707.608
54	48002000068	1.240.731.312
55	48002000069	1.098.770.579
56	48002000070	915.642.153
57	48002000071	915.513.088
58	48002000074	832.309.495
59	48002000075	1.788.632.556
60	48002000076	221.357.912
61	48002000078	1.627.589.833
62	48002000079	130.412.516
63	48002000082	812.549.488
64	48002000083	812.549.488
65	48002000084	812.549.488
66	48002000085	812.549.488
67	48002000087	812.159.634
68	48002000088	2.713.556.256
69	48002000089	2.996.403.203
70	48002000090	16.167.912.880
71	48002000091	915.743.866
72	48002000092	16.259.972.618
73	48002000093	10.129.004.697
74	48002000094	7.137.580.844
75	48002000095	508.445.073
76	48002000096	732.814.862
77	48002000097	652.264.814
78	48002000098	742.525.435
79	48002000099	652.264.811
80	48002000100	2.213.808.479
81	48002000101	1.541.600.794
82	48002000103	652.300.370
83	48002000104	1.243.018.728
84	48002000105	916.083.181
85	48002000106	1.810.833.072
86	48002000107	917.161.571
87	48002000108	812.337.964
88	48002000109	354.125.453
89	48002000110	582.043.518
90	48002000111	235.405.281
91	48002000112	915.804.306
92	48002000113	915.804.306
93	48002000114	915.731.316
94	48002000115	915.804.306
95	48002000116	915.804.306
96	48002000117	915.804.306

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 2021 y 2020

12 Patrimonio (continuación)

Redenciones Parciales y Anticipadas

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

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

13. Ingresos Operacionales

	AL 31 de diciembre 2021	AL 31 de diciembre 2020
Valoración de Terrenos (1)	4.736.821.455	2.471.425.412
Arrendamientos (2)	4.687.303.496	4.563.166.866
Valoración de Edificaciones	4.273.205.099	2.232.897.423
Valoración de Construcciones en Curso	1.560.902.515	398.967.101
Diversos (3)	843.447.008	686.216.112
Recuperaciones (Deterioro)	35.943.883	3.063.460
Rendimientos Financieros (4)	3.499.878	1.846.720
Rendimientos por Anulaciones	0	246.822.044
Valoración De Inversiones A Precios De Mercado	0	5.248.270
Descuento de Proveedores	0	217.163
Total	16.141.123.334	10.609.870.569

(1) El valor registrado refleja el reconocimiento diario de la valoración del terreno durante la vigencia 2021

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

CONCEPTO	VALOR
Weg Colombia S.A.S	2.164.512.428
Biomedical Distribution Colombia S.L. Ltda.	1.636.027.527
Industria Colombiana De Logística Y Transporte S.A.S.	886.763.541
TOTAL	4.687.303.496

(3) Los ingresos diversos se discriminan así:

CONCEPTO	VALOR
Ingreso De Servicios Públicos	477.214.533
Ingreso Por Administración	365.364.708
Pago Copia Tarjeta De Ingreso Parqueadero	864.194
Ajuste al Mil	3.573
TOTAL	843.447.008

(4) Corresponde a los rendimientos obtenidos durante la vigencia 2021 por las cuentas de ahorro que se tienen con la entidad bancolombia y banco davivienda.

**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 2021 y 2020

14. Gastos Operacionales

	<u>Al 31 de diciembre 2021</u>	<u>Al 31 de diciembre 2020</u>
Comisiones (1)	1.475.706.493	1.444.607.377
Diversos (2)	882.951.492	839.472.666
Honorarios (3)	235.647.507	36.752.263
Beneficios A Empleados (4)	188.771.299	195.028.058
Impuestos Y Tasas	137.027.086	32.629.642
Mantenimiento Y Reparaciones	74.909.795	49.625.908
Contribuciones, Afiliaciones Y Transferencias	68.761.086	13.868.924
Legales	66.312.382	1.979.441
Seguros	66.121.575	65.020.012
Valoración De Inversiones A Valor Razonable - Instrum	54.034.192	0
Depreciación De La PPE	38.083.016	37.155.470
Deterioro (Provisiones)	16.355.483	49.660
Multas Y Sanciones, Litigios, Indemnizaciones Y Demar	5.721.403	0
De Sistematización	0	2.500.000
Arrendamientos	0	940.000
Adecuación E Instalación	0	90.000
Total	3.310.402.808	2.719.719.419

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

Concepto	Valor
Comisión Gestor Profesional	1.195.460.480
Comisión de Administración	267.914.861
Administración Fideicomiso	7.568.022
Servicios Bancarios	4.763.130
Total	1.475.706.493

(2) La cuenta diversas corresponde a lo siguiente:

CONCEPTO	VALOR
Servicios Públicos	510.263.606
Servicio De Aseo Y Vigilancia	280.340.898
Intereses Moratorios	39.212.978
Otros	16.630.340
Transporte	13.581.803
Ferretería	5.841.748
Combustibles	4.937.558
Elementos De Cafetería	3.531.215
Publicidad Y Propaganda	3.069.811
Útiles Y Papelería	2.723.091
Elementos De Aseo	1.575.752
Análisis De Aguas	656.650
Correos Portes Y Telegramas	346.042
Servicios Temporales	240.000
TOTAL	882.951.492

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 2021 y 2020

14. Gastos Operacionales (continuación)

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

Concepto	Valor
Interventoria Tecnica	155.183.940
Direccion de Obra	58.449.900
Comites	6.359.682
Asesorias Juridicas	5.451.156
Revisoria Fiscal	5.402.829
Riesgos Laborales	4.800.000
TOTAL	235.647.507

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

Concepto	Valor
Sueldos	109.684.725
Aportes Por Salud	23.110.820
Aportes Caja Compensacion Familiar, Icbf Y Sena	10.156.680
Prima Legal	10.029.376
Cesantias	10.029.373
Otros Beneficios A Empleados	8.324.253
Auxilio De Transporte	7.307.009
Vacaciones	4.762.905
Dotación Y Suministro A Empleados	4.162.638
Intereses Sobre Cesantias	1.203.520
TOTAL	188.771.299

15. Rendimientos Abonados

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

	<u>Al 31 de diciembre 2021</u>	<u>Al 31 de diciembre 2020</u>
Rendimientos	12.830.720.526	7.890.151.150
Total	<u><u>12.830.720.526</u></u>	<u><u>7.890.151.150</u></u>

16. 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 1*

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 2021 y 2020

17. Revelación de Riesgos

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

Los Dineros entregados por los Inversionistas al Fondo de Capital Privado Valor Inmobiliario - Terminales Logísticas 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 Logísticas 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.

17.1. Factores de Riesgo

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

17.1.1. Sobre Títulos Valores:

17.1.1.1. Riesgo de Liquidez:

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

17.1.1.2. Riesgo de Mercado:

Este es el riesgo relativo a variaciones adversas en los factores de riesgo que afectan el valor de los activos que constituyen el portafolio. Estas variaciones obedecen a múltiples factores que son externos y no son controlables por el administrador del Fondo de Capital Privado Valor Inmobiliario - Terminales Logísticas 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 Logísticas 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.

17.1.1.3. Riesgo de Tasa de Cambio:

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

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 2021 y 2020

17.1.1.4. Riesgo Emisor o Crediticio:

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

17.1.1.5. Riesgo de Contraparte:

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

17.2. 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.

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 2021 y 2020

17.2. Vinculación (continuación)

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

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

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

Las cuentas bancarias a través de las cuales se podrán efectuar transferencia de recursos, serán informadas al momento de la vinculación del inversionista. Si la entrega de recursos se efectúa por medio de transferencia bancaria o consignación en las cuentas bancarias exclusivas del Fondo, el inversionista deberá enviar de manera inmediata copia del soporte de la transacción a la Sociedad Administradora para que ésta pueda 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 lo establecido en el numeral 5° artículo 23 del Código de Procedimiento Civil. De igual forma, el inversionista podrá autorizar a la Sociedad Administradora para que le envíe dicha información a través de medios electrónicos.

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS
DE COLOMBIA - BOGOTA**
Revelaciones a los Estados Financieros
Correspondiente a los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2021 y 2020

17.2. Vinculación (continuación)

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

Parágrafo Segundo. Las participaciones que constituyan personas naturales o jurídicas extranjeras no residentes en Colombia, deberán someterse a las normas sobre inversión extranjera consagradas en el Decreto 2080 de 2000 y demás normas que lo reglamenten, modifiquen, adicionen o sustituyan. El cumplimiento de estas normas cambiarias es una obligación exclusiva de cada Inversionista y la Sociedad Administradora no tendrá responsabilidad en el cumplimiento de la normatividad cambiaria para la recepción de sus Aportes al Fondo de Capital Privado, razón por la cual el Inversionista saldrá en todo momento a la defensa de la Sociedad Administradora y del Fondo de Capital Privado, si éstos últimos llegaran a ser reclamados por cualquier concepto derivado de dichas obligaciones cambiarias. Así mismo, una vez constituida la respectiva participación en el Fondo los inversionistas deberán, bajo su exclusiva y excluyente responsabilidad, dar cumplimiento a lo establecido en la Circular Reglamentaria Externa DCIN-83 proferida por el Banco de la República, numeral 7.2.1. literal a), tal y como éste sea modificado de tiempo en tiempo, el cual establece que la adquisición de participaciones en Fondos de capital privado debe registrarse como inversión extranjera directa según lo allí establecido.

Parágrafo Tercero. La Sociedad Administradora y/o el Gestor Profesional podrán solicitar que los documentos otorgados en el exterior cumplan con las normas sobre apostilla o autenticación ante el funcionario competente, según corresponda de conformidad con las normas vigentes aplicables. Así mismo, podrán exigir que los documentos que no sean otorgados en idioma español sean traducidos al mismo, por un traductor oficial.

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

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

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

18. Gobierno Corporativo

18.1. 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.

**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 2021 y 2020

18.1. Comité de Inversiones (continuación)

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.

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.

18.2. 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.

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 2021 y 2020

18.2. Comité de Vigilancia (continuación)

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 2021 en las siguientes fechas:

PERIODO	FECHA
I TRIMESTRE 2021	17-03-2021
II TRIMESTRE 2021	06-08-2021
III TRIMESTRE 2021	27-10-2021

19. 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.

19.1. 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

**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 2021 y 2020

19.1 Junta Directiva (continuación)

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.

19.2. 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.

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.

19.2.1. 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.

**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 2021 y 2020

19.2.2. 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.

19.2.3. 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.

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.

19.3. 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.

19.4. 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.

**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 2021 y 2020

19.5. 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.

19.5.1. 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.

19.5.2. 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.

19.5.3. 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.

19.5.4. 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).

19.5.5. 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.

**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 2021 y 2020

19.5.6. 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.

19.6. 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.

19.7. 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 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.

19.8. Infraestructura Tecnológica

La Fiduciaria cuenta con aplicativos como SIFI, Vigia, 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.

19.9. 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.

**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 2021 y 2020

19.10. 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.

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.

19.11. 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 1º 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.

19.12. 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.

**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 2021 y 2020

19.12.1. 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.

19.12.2. 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.

20. Controles de Ley

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

21. Asunto de Interés

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

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

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

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 2021 y 2020

21. Asunto de Interés (continuación)

El Fondo de Capital Privado TLC tiene aprobado un desembolso de préstamo adquirido con el Banco Davivienda con las siguientes condiciones:

Valor Aprobado: \$24.106.024.421

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

Segundo por valor de \$22.079.000.000 para cubrir construcciones para nuevas áreas en el terminal en la Manzana 3.

Desembolsos: Con corte diciembre de 2021, se han realizado los siguientes desembolsos:

Mar-21	1.526.305.987 – Pago a Proveedor Iceín
Abr-21	7.000.000.000 – Anticipo de Obra
Jun-21	3.000.000.000 – Anticipo de Obra
Jul-21	5.000.000.000 – Anticipo de Obra
Sep-21	2.000.000.000 – Anticipo de Obra
Oct-21	2.500.000.000 – Anticipo de Obra
Nov-21	2.579.000.000 – Anticipo de Obra

De acuerdo a lo informado por el evaluador Colliers: "Dentro de las condiciones del crédito la bodegas de la Manzana 3 se encuentran mayoritariamente bajo un contrato de arrendamiento que inicia una vez entregados los respectivos espacios; sin embargo, de acuerdo con los documentos contractuales las bodegas ya debieron ser entregadas durante el 2021; durante la inspección se pudo encontrar que las construcciones pueden estar terminándose en aproximadamente 3 meses. De acuerdo con información del cliente no se establecieron sanciones por incumplimiento de fechas a pesar de estar prescritas en los contratos".

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

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 2021 y 2020

21. Asuntos de Interés (continuación)

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		

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	8.855.198	-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		

22. Eventos Subsecuentes

Entre el 01 de enero de 2022 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 2021 y 2020

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 2021 y 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