

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

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

Estados Financieros Intermedios con corte al II Trimestre de
2022.

TABLA DE CONTENIDO

INFORME DEL REVISOR FISCAL.....	5
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	7
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES	8
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO	9
1. ENTIDAD REPORTANTE	10
1.1. DENOMINACIÓN Y NATURALEZA.....	10
1.2. DURACIÓN.....	10
1.3. SEDE.....	10
1.4. VALOR MÍNIMO DEL PATRIMONIO DEL FONDO DE CAPITAL PRIVADO	11
1.5. GESTOR PROFESIONAL.....	11
1.6. MONTO MÍNIMO DE APORTES POR INVERSIONISTA	11
1.7. NÚMERO MÍNIMO DE INVERSIONISTAS	11
1.8. LÍMITES A LA INVERSIÓN.....	12
1.9. LÍMITES A LA PARTICIPACIÓN.....	12
1.10. REDENCIÓN DE LOS DERECHOS DE LOS INVERSIONISTAS.....	13
1.11. VALOR DEL FONDO	14
1.12. VALOR INICIAL DE LA UNIDAD.....	14
1.13. VALOR DE LA UNIDAD	14
1.14. PERIODICIDAD DE LA VALORACIÓN	15
1.15. COMISIÓN.....	15
1.16. BIENES DEL FONDO.....	16
1.17. SOCIEDAD ADMINISTRADORA.....	16
2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS	16
2.1. NORMAS CONTABLES PROFESIONALES APLICADAS.....	16
2.2. BASES DE MEDICIÓN.....	19
2.3. MONEDA FUNCIONAL.....	19
2.4. USO DE ESTIMACIONES Y JUICIOS.....	19
2.5. COMPARACIÓN Y PERIODICIDAD DE LA INFORMACIÓN	19
2.6. IMPORTANCIA RELATIVA Y MATERIALIDAD.....	20
2.7. NEGOCIO EN MARCHA	20
2.8. ACTIVOS FINANCIEROS:.....	20
2.9. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:.....	21
2.10. ACTIVOS ACEPTABLES PARA INVERTIR	22

2.11.	METODOLOGÍA DE VALORACIÓN DE LOS PROYECTOS INMOBILIARIOS	23
2.12.	GASTOS	23
2.13.	CUENTAS POR COBRAR	25
2.14.	GASTOS ANTICIPADOS.....	25
2.15.	PASIVOS FINANCIEROS.....	25
2.16.	COSTOS POR PRESTAMOS.....	25
2.17.	PRÉSTAMOS.....	26
2.18.	CUENTAS POR PAGAR	26
2.19.	IMPUESTOS:	26
2.20.	DE RECONOCIMIENTO DE INGRESOS:	26
2.21.	COSTOS Y GASTOS:.....	26
2.22.	CONTINGENCIA.....	26
2.23.	INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE PARTES RELACIONADAS	27
2.24.	PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.....	27
3.	EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO	28
4.	CUENTAS POR COBRAR	28
5.	ACTIVOS FIJOS	30
6.	CONSTRUCCIONES EN CURSO	32
7.	PROPIEDADES DE INVERSIÓN.....	32
8.	GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO	32
9.	CUENTAS POR PAGAR.....	33
10.	OBLIGACIONES FINANCIERAS	34
11.	PROVISIONES	35
12.	PASIVO POR APORTES ATRIBUIBLES A LOS PARTICIPANTES	35
13.	INGRESOS OPERACIONALES	37
14.	GASTOS OPERACIONALES	37
15.	RENDIMIENTOS ABONADOS.....	39
16.	REVELACIÓN DE RIESGOS.....	39
16.1.	FACTORES DE RIESGO.....	39
16.1.1.	SOBRE TÍTULOS VALORES:.....	39
16.1.1.1.	RIESGO DE LIQUIDEZ:.....	39
16.1.1.2.	RIESGO DE MERCADO:	40
16.1.1.3.	RIESGO DE TASA DE CAMBIO:	40
16.1.1.4.	RIESGO EMISOR O CREDITICIO:.....	40

16.1.1.5. RIESGO DE CONTRAPARTE:	40
16.2. VINCULACIÓN	40
17. GOBIERNO CORPORATIVO	43
17.1. COMITÉ DE INVERSIONES	43
17.2. COMITÉ DE VIGILANCIA	44
18. CONTROLES DE LEY	44
19. ASUNTO DE INTERÉS	44
20. EVENTOS SUBSECUENTES	47

Informe de revisión de información financiera intermedia

A los señores Inversionistas FCP Valor Inmobiliario Terminales Logísticos de Colombia Bogotá

Introducción

He revisado los estados financieros intermedios que se adjuntan, al 30 de junio de 2022 del Fondo de Capital Privado Valor Inmobiliario Terminales Logísticos de Colombia Bogotá (el fondo), administrado por Fiduciaria Centra S.A., (la Fiduciaria), los cuales comprenden el Estado de Situación Financiera y los correspondientes Estado de Resultados, Estado de Cambios en el Activo Neto Atribuible a los Inversionistas al 30 de junio de 2022, el Estado de Flujos de Efectivo por el período de seis meses finalizado en esa fecha y el resumen de las políticas contables y otras notas explicativas intermedias.

La administración de la Fiduciaria es responsable por la adecuada preparación y presentación de esta información financiera intermedia de acuerdo con normas de contabilidad y de información financiera aceptadas en Colombia emitidas por el Gobierno Nacional y de carácter especial emitidas por la Superintendencia Financiera para estados financieros intermedios. Mi responsabilidad consiste en expresar una conclusión sobre dicha información financiera intermedia, basada en mi revisión.

Alcance de la revisión

Llevé a cabo mi revisión de acuerdo con la Norma Internacional de Revisión de Trabajos 2410, “Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el auditor independiente de la Entidad”. Una revisión de información financiera intermedia consiste en realizar indagaciones, principalmente a las personas responsables de los asuntos financieros y contables y aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión tiene un alcance sustancialmente menor que el de una auditoría de acuerdo con las normas de auditoría de información financiera aceptadas en Colombia, y por consiguiente, no me permite obtener seguridad de haber conocido todos los asuntos significativos que hubiera podido identificar en una auditoría. Por lo tanto, no expreso una opinión de auditoría.

Conclusión

Con base en mi revisión, nada ha llamado mi atención que me haga pensar que la información financiera intermedia al 30 de junio de 2022 que se adjunta, no presenta razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el período de seis meses terminado en dicha fecha, de conformidad con las normas de contabilidad y de información financiera aceptadas en Colombia emitidas por el Gobierno Nacional, incluyendo los requerimientos de la Norma Internacional de Contabilidad 34 (NIC 34) - Información Financiera Intermedia.



FERNANDO CANTINI ARDILA

Revisor Fiscal

T.P. 6290-T

Designado por BBP & Asociados S.A.S.

11 de agosto de 2022

2022-071
MMM/MCHB/FCA

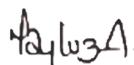
FCP - TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA-BOGOTÁ
ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA
(Cifras Expresadas en pesos colombianos)

ACTIVO	<u>Al 30 de junio 2022</u>	<u>Al 31 de diciembre 2021</u>	PASIVO	<u>Al 30 de junio 2022</u>	<u>Al 31 de diciembre 2021</u>
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE		
DISPONIBLE <i>(Nota 3)</i>			CUENTAS POR PAGAR <i>(Nota 9)</i>		
Bancos y otras entidades	981.662.094	861.775.153	Obligaciones a favor de intermediarios	952.814.688	1.054.058.586
			Otros Pasivos	1.550.114.655	854.014.062
CUENTAS POR COBRAR <i>(Nota 4)</i>			Impuestos	218.129.012	152.964.911
Participaciones	4.740.996.692	5.333.651.898	Diversas	160.828.755	161.843.533
			Obligaciones laborales	14.857.373	17.768.107
			Acreedores Varios	6.624.000	7.978.140
			Comisiones y Honorarios	899.031	1.587.417
			Total cuentas por pagar	2.904.267.515	2.250.214.756
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	5.722.658.786	6.195.427.051	TOTAL PASIVO CORRIENTE	2.904.267.515	2.250.214.756
ACTIVO NO CORRIENTE			PASIVO NO CORRIENTE		
ACTIVOS FIJOS <i>(Nota 5)</i>			Obligaciones Financieras <i>(Nota 10)</i>	27.374.627.290	23.605.305.987
Activos Fijos	77.010.261.644	71.488.703.467	Provisiones <i>(Nota 11)</i>	109.725.532	118.670.172
			Pasivo por aportes atribuibles a los participantes <i>(Nota 12)</i>	150.172.633.820	142.976.043.902
CONSTRUCCIONES EN CURSO <i>(Nota 6)</i>					
Costos directos obra	30.483.824.595	59.577.891.429			
PROPIEDADES DE INVERSION <i>(Nota 7)</i>					
Propiedades de Inversión	67.279.139.523	31.673.556.548			
GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO <i>(Nota 8)</i>					
Seguros	65.369.610	14.656.323			
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	174.838.595.371	162.754.807.767	TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	177.656.986.642	166.700.020.061
TOTAL ACTIVO	180.561.254.157	168.950.234.817	TOTAL PASIVO	180.561.254.157	168.950.234.817

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 11 de agosto de 2022)

FCP - TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA-BOGOTÁ
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
(Cifras expresadas en pesos colombianos)
Ejercicios Finalizados al 30 de junio de 2022 y 2021

	<u>Al 30 de junio 2022</u>	<u>Al 30 de junio 2021</u>
INGRESOS (Nota 13)		
Valoración de Terrenos	5.542.691.789	2.235.314.382
Arrendamientos	2.814.417.663	2.330.640.108
Diversos	755.423.684	402.740.042
Valoración De Inversiones A Precios De Mercado	4.086.201	0
Rendimientos Financieros	322.883	1.206.966
Recuperaciones (Deterioro)	0	20.224.956
Total Ingresos	<u>9.116.942.220</u>	<u>4.990.126.455</u>
MENOS:		
GASTOS (Nota 14)		
Comisiones	864.512.544	692.243.605
Diversos	687.651.069	407.425.549
Honorarios	121.717.052	92.725.459
Beneficios A Empleados	94.279.122	93.727.344
Impuestos Y Tasas	43.473.317	56.477.525
Mantenimiento Y Reparaciones	27.119.560	21.899.730
Seguros	39.665.150	32.412.032
Depreciación De La PPE	21.133.612	18.688.243
Contribuciones, Afiliaciones Y Transferencias	14.360.448	48.662.294
Asambleas	3.617.500	0
Adecuación E Instalación	2.083.334	0
Legales	408.753	6.884.789
Deterioro (Provisiones)	330.841	11.945.199
Perdida Valor Razonable	0	53.411.880
Multas Y Sanciones, Litigios, Indemnizaciones Y Demandas-Riesgo Operativo	0	5.721.403
Total Gastos Operacionales	<u>1.920.352.302</u>	<u>1.542.225.053</u>
RESULTADO OPERACIONAL	<u>7.196.589.917</u>	<u>3.447.901.402</u>
RENDIMIENTOS ABONADOS (Nota 15)	<u>7.196.589.917</u>	<u>3.447.901.402</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 11 de agosto de 2022)

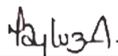
FCP - TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA-BOGOTÁ
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO METODO INDIRECTO
(Cifras expresadas en pesos colombianos)
Ejercicios Finalizados al 30 de junio de 2022 y 2021

	<u>Al 30 de junio de 2022</u>	<u>Al 30 de junio de 2021</u>
Actividades de operación :		
Efectivo provisto (utilizado) por las operaciones:		
Ganancia neta del período para suscriptores	7.196.589.917	3.447.901.402
Mas cargos (menos créditos) a resultados que no requirieron de la utilización del disponible	0	0
	<hr/> 7.196.589.917	<hr/> 3.447.901.402
Cambio neto en activos y pasivos vinculados a la operación		
(Aumento) Deudores	(718.239.763)	(3.032.012.634)
(Aumento) en Propiedades de Inversión	(39.703.104.869)	(2.128.565.137)
Disminución en Construcciones en Curso	12.034.390.542	(4.474.722.417)
(Aumento) en Propiedad Planta y Equipo	(8.200.287.411)	(3.348.766.328)
(Aumento) Diferidos	(17.003.744)	(2.239.262)
Aumento en Cuentas por Pagar	17.176.308.666	8.723.485.932
Aumento en Aportes de Derechos de Suscriptores	9.382.819.125	4.407.215.724
	<hr/> (10.045.117.454)	<hr/> 144.395.878
Efectivo provisto por las operaciones	(2.848.527.537)	3.592.297.280
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
	<hr/> 0	<hr/> 0
Aumento del Disponible	(2.848.527.537)	3.592.297.280
Saldo del disponible al comienzo del período	3.830.189.631	237.892.351
Saldo del disponible al final del período	<hr/> 981.662.094	<hr/> 3.830.189.631

(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 11 de agosto de 2022)

FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGÍSTICOS DE COLOMBIA - BOGOTÁ
Revelaciones a los Estados Financieros II Trimestre 2022
Correspondiente al 30 de junio de 2022 y a 31 de diciembre 2021

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 LOGÍSTICOS DE COLOMBIA – BOGOTÁ”, tendrá una duración de veintitrés años (23) años, contados a partir de la fecha de inicio de sus operaciones, la cual fue el 28 de mayo del 2014. El término de duración del Compartimento podrá ser prorrogado por decisión de la Sociedad Administradora, previa aprobación de la Asamblea de Inversionistas del Compartimento.

1.3. Sede

El Fondo tendrá como sede el mismo lugar donde funcione la oficina principal de la Sociedad Administradora, que en la actualidad se encuentra ubicada en la Av. El Dorado # 69ª - 51 Torre B Piso 3 de la ciudad de Bogotá. En esta dirección se encontrarán todos los libros y documentos relativos al Fondo y se recibirán y

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGÍSTICOS
DE COLOMBIA - BOGOTÁ**
Revelaciones a los Estados Financieros II Trimestre 2022
Correspondiente al 30 de junio de 2022 y a 31 de diciembre 2021

1.3. Sede (continuación)

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.

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.

FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGÍSTICOS DE COLOMBIA - BOGOTÁ
Revelaciones a los Estados Financieros II Trimestre 2022
Correspondiente al 30 de junio de 2022 y a 31 de diciembre 2021

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

1.9. Límites a la Participación

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

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGÍSTICOS
DE COLOMBIA - BOGOTÁ**
Revelaciones a los Estados Financieros II Trimestre 2022
Correspondiente al 30 de junio de 2022 y a 31 de diciembre 2021

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 LOGÍSTICOS
DE COLOMBIA - BOGOTÁ**
Revelaciones a los Estados Financieros II Trimestre 2022
Correspondiente al 30 de junio de 2022 y a 31 de diciembre 2021

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 al inicio del período. El valor de la Unidad de Participación vigente para el período t se calculará así:

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGÍSTICOS
DE COLOMBIA - BOGOTÁ**
Revelaciones a los Estados Financieros II Trimestre 2022
Correspondiente al 30 de junio de 2022 y a 31 de diciembre 2021

1.13. Valor de la Unidad (continuación)

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

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.).

Etapas 2:

Fase de estabilización (ocupación hasta del 85%), se cobrará comisión sobre el valor total de los activos gestionados (sin incluir valorizaciones), indexado anualmente a los incrementos promedio que se tengan en

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

Revelaciones a los Estados Financieros II Trimestre 2022

Correspondiente al 30 de junio de 2022 y a 31 de diciembre 2021

1.15. Comisión (continuación)

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 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

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

Revelaciones a los Estados Financieros II Trimestre 2022

Correspondiente al 30 de junio de 2022 y a 31 de diciembre 2021

2.1. Normas Contables Profesionales Aplicadas (continuación)

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.

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

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

Revelaciones a los Estados Financieros II Trimestre 2022

Correspondiente al 30 de junio de 2022 y a 31 de diciembre 2021

2.1. Normas Contables Profesionales Aplicadas (continuación)

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 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

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

Revelaciones a los Estados Financieros II Trimestre 2022

Correspondiente al 30 de junio de 2022 y a 31 de diciembre 2021

2.1. Normas Contables Profesionales Aplicadas (continuación)

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
- b) 1851 del 29 de agosto de 2013
- c) 3023 del 27 de diciembre de 2013

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGÍSTICOS
DE COLOMBIA - BOGOTÁ**
Revelaciones a los Estados Financieros II Trimestre 2022
Correspondiente al 30 de junio de 2022 y a 31 de diciembre 2021

2.5. Comparación y periodicidad de la información (continuación)

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 30 de junio de 2022 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 de acuerdo a la propuesta inicial del banco al corte del 31 de diciembre de 2021.

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.

FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGÍSTICOS DE COLOMBIA - BOGOTÁ
Revelaciones a los Estados Financieros II Trimestre 2022
Correspondiente al 30 de junio de 2022 y a 31 de diciembre 2021

2.8. Activos Financieros (continuación)

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

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.

FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGÍSTICOS DE COLOMBIA - BOGOTÁ
Revelaciones a los Estados Financieros II Trimestre 2022
Correspondiente al 30 de junio de 2022 y a 31 de diciembre 2021

2.10. Activos Aceptables para Invertir

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

ADQUISICIÓN DEL LOTE

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

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

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

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

CONSTRUCCIÓN.

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

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

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

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGÍSTICOS
DE COLOMBIA - BOGOTÁ**
Revelaciones a los Estados Financieros II Trimestre 2022
Correspondiente al 30 de junio de 2022 y a 31 de diciembre 2021

2.11. Metodología de Valoración de los Proyectos Inmobiliarios

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

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

2.12. Gastos

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

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

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGÍSTICOS
DE COLOMBIA - BOGOTÁ**
Revelaciones a los Estados Financieros II Trimestre 2022
Correspondiente al 30 de junio de 2022 y a 31 de diciembre 2021

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 LOGÍSTICOS
DE COLOMBIA - BOGOTÁ**
Revelaciones a los Estados Financieros II Trimestre 2022
Correspondiente al 30 de junio de 2022 y a 31 de diciembre 2021

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 LOGÍSTICOS
DE COLOMBIA - BOGOTÁ**
Revelaciones a los Estados Financieros II Trimestre 2022
Correspondiente al 30 de junio de 2022 y a 31 de diciembre 2021

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 30 de junio 2022:

FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGÍSTICOS DE COLOMBIA - BOGOTÁ
Revelaciones a los Estados Financieros II Trimestre 2022
Correspondiente al 30 de junio de 2022 y a 31 de diciembre 2021

2.22. Contingencia (continuación)

Nit y/o Tercero	Nombre	Valor inicial	Concepto de la cuenta por pagar	Fecha de Constitución	Días en Mora	Pasivo Contingente
13251637	Valentín Castellanos Rubio	6.624.000	Acreedores Varios	27/07/2017	1769	8.110.220
900972740	Gesvalt Latam SAS	4.860.000	Diversas	21/12/2018	1287	4.114.110
	TOTAL	11.484.000				12.224.330

Sobre las siguientes obligaciones ya se tiene acuerdo de pago:

Nit y/o Tercero	Nombre	Valor inicial	Concepto de la cuenta por pagar	Fecha de Constitución	Días en Mora	Pasivo Contingente
800180128	C.W. COLWINDOW LTDA	867.411	RETEGARANTIAS	27/03/2017	1710	1.147.451
	TOTAL	867.411				1.147.451

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 30 de junio de 2022 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.

De acuerdo al crédito adquirido por parte del Fondo TLC Bogotá y la entidad financiera Davivienda se realizó el 31 de marzo de 2021 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 LOGÍSTICOS DE COLOMBIA - BOGOTÁ

Revelaciones a los Estados Financieros II Trimestre 2022

Correspondiente al 30 de junio de 2022 y a 31 de diciembre 2021

3. Efectivo y Equivalentes de Efectivo

	<u>A 30 de junio de 2022</u>	<u>A 31 de diciembre 2021</u>
Bancos (1)	569.410.460	606,050,045
Participación en Fideicomiso (2)	399.730.003	250,267,846
Caja Menor	7.000.000	0
Participación en Fondos a la Vista (3)	5.521.631	5,457,262
Total	<u>981.662.094</u>	<u>861.775.153</u>

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

1. Al 30 de junio de 2022 el Fondo de Capital Privado TLC maneja una cuenta bancaria en la entidad Financiera de Bancolombia y tres cuentas con banco Davivienda.
2. Es la Inversión que el FCP_TLC tiene al cierre de junio de 2022, en el Fideicomiso 87529 FID TLC BOGOTÁ, como garantía para pago del prestamos que adquirió con el Banco Davivienda.
3. Es la Inversión que el FCP_TLC tiene al cierre de junio de 2022, en el Fondo de Inversión Colectiva Abierta Fiduciaria Central S.A.

4. Cuentas por Cobrar

	<u>A 30 de junio de 2022</u>	<u>A 31 de diciembre 2021</u>
Anticipos (1)	4.183.884.889	5.147.769.308
Arrendamientos (2)	474.675.132	163.486.297
Deudores (3)	129.082.124	71.410.099
Impuestos (4)	11.322.360	11.243.362
Diversas	3.433.098	812.900
Deterioro (5)	(61.400.910)	(61.070.069)
Total	<u>4.740.996.692</u>	<u>5.333.651.898</u>

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

PROVEEDOR	FECHA	VALOR	DIAS
ASCHNER CONSULTORES ASOCIADOS	1/01/2015	57.851.736	2737
RINOL PISOCRETO SA	30/04/2018	12.722.174	1522
ESTRUCTURAS SOSTENIBLES S.A.S.	21/04/2021	8.801.042	435
CONSTRUCCIONES Y MONTAJES EDEHSA COLOMBIA SAS	9/07/2021	75.970.361	356
BONIVENTO JOHNSON ESTHER MARITZA	16/07/2021	330.841	349
V R HIDROSANITARIA Y GAS S.A.S	28/07/2021	1.695.774	337
LASCANO Y ESGUERRA CIA LTDA	30/07/2021	936.372	335
TOTBUILDING BODEGAS INDUSTRIALES S.A.S	13/08/2021	2.153.850.000	321
WEG COLOMBIA S.A.S	20/08/2021	306.340	314
CONSTRUCCIONES & LOGISTICA NAVIA S.A.S	7/09/2021	183.400.234	296
DISTRACEROS NACIONALES SAS	24/09/2021	292.123	279
IEA GROUP INGENIEROS SAS	28/09/2021	201.233.943	275
CEMENTOS ARGOS S.A.	29/09/2021	63.298.587	274
T.P.R. TECNOLOGIA EN PUERTAS Y RAMPAS S.A.S.	29/09/2021	625.267.760	274
F A B INGENIERIA SAS	6/10/2021	19.961.627	267
PISOS INDUSTRIALES J.C.R. SAS	19/10/2021	14.262.490	254

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

Revelaciones a los Estados Financieros II Trimestre 2022

Correspondiente al 30 de junio de 2022 y a 31 de diciembre 2021

4 Cuentas por Cobrar (continuación)

PROVEEDOR	FECHA	VALOR	DIAS
DISTRIBUCIONES ELECTRICAS PARA LA INDUSTRIA Y LA CONSTRUCCION SAS	19/10/2021	16.601.627	254
D&T PROYECTOS SAS	26/10/2021	324.172.899	247
RG VIDRIOS Y ALUMINIOS SAS	26/10/2021	8.552.768	247
MULTI METALES A& J SAS	18/11/2021	15.121.421	224
HECA CONSTRUCCIONES SAS	18/11/2021	20.612.434	224
ORLANDO SOTO CONSTRUCCIONES SAS	19/11/2021	32.842.830	223
SODIMAC COLOMBIA S.A.	24/11/2021	2.327.900	218
INDUMA SCA	2/12/2021	8.894.852	210
HORMIGON URBANO S.A.S	14/12/2021	43.854.526	198
DECOBLOCK S.A.	18/01/2022	124.386.223	163
G & C PUERTAS ELECTRICAS SAS	22/02/2022	10.292.400	128
A&V PROYECTOS DE INGENIERIA SAS	23/02/2022	6.437.755	127
IGNACIO GOMEZ IHM SAS	10/03/2022	3.582.495	112
DISTRIBUIDORA DE CERAMICAS COLOMBIA S.A.S	28/03/2022	3.649.281	94
BOMBAS Y CAÑERIAS JUANCARLOS GIRALDO	31/03/2022	2.689.400	91
KRETO SOLUCIONES CREATIVAS EN CONCRETO S.A.	12/04/2022	5.198.175	79
NATURALSTONE COLOMBIA SAS	26/04/2022	7.638.157	65
CASTRO & LOZADA INGENIERIA SAS	16/05/2022	20.000.000	45
AROS ARQUITECTURA E INGENIERIA SAS	18/05/2022	13.935.995	43
PROYECTAR CUBIERTAS S.A.S	23/05/2022	46.592.000	38
PPF INGENIERIA SAS	24/05/2022	5.668.000	37
COMERCIALIZADORA DE ACEROS Y LAMINAS SAS	24/05/2022	5.870.310	37
360 MANTENIMIENTO Y CONSTRUCCION SAS	10/06/2022	5.743.956	20
EASYRETIE SAS	10/06/2022	27.540.000	20
G & J FERRETERIAS S.A.	24/06/2022	1.498.081	6
TOTAL		4.183.884.889	

(2) Las cuentas por cobrar de arrendamiento se componen de la siguiente manera

TERCERO	VALOR
BIOMEDICAL DISTRIBUTION COLOMBIA S.L. LTDA.	419.541.410
INGRAM MICRO S.A.S.	51.979.781
WEG COLOMBIA S.A.S	2.876.281
TELESET S.A.S	228.000
RINO FILMS SAS	49.660
TOTAL	474.675.132

(3) Las cuentas por cobrar de deudores se componen de la siguiente manera

CUENTA	TERCERO	VALOR
SERVICIOS PUBLICOS	WEG COLOMBIA S.A.S	30.529.979
SERVICIOS PUBLICOS	BIOMEDICAL DISTRIBUTION COLOMBIA S.L. LTDA.	29.267.534
SERVICIOS PUBLICOS	INDUSTRIA COLOMBIANA DE LOGISTICA Y TRANSPORTE S.A.S.	6.201.259
ADMINISTRACION	BIOMEDICAL DISTRIBUTION COLOMBIA S.L. LTDA.	29.532.948
ADMINISTRACION	INGRAM MICRO S.A.S.	3.854.680
OTROS	INGRAM MICRO S.A.S.	28.895.105
INCAPACIDADES	SANITA EPS	233.333
INCAPACIDADES	CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR COMPENSAR	210.006
RETENCION EN LA FUENTE	TELESET S.A.S	280.000
RETENCION DE ICA POR COBRAR	TELESET S.A.S	77.280
TOTAL		129.082.124

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

Revelaciones a los Estados Financieros II Trimestre 2022

Correspondiente al 30 de junio de 2022 y a 31 de diciembre 2021

4. Cuentas por Cobrar (continuación)

- (4) Corresponde al impuesto a las ventas retenido por parte de los arrendatarios del FCP Terminales Logísticos de Colombia – Bogotá.
- (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	DISTRICEROS NACIONALES	(146.062)
31/12/2018	TELESET S.A.S	(585.280)
16/07/2021	BONIVENTO JOHNSON ESTHER MARITZA	(330.841)
31/08/2020	RINO FILMS S.A.S	(49.660)
Total de Provisión		(61.400.910)

5. Activos Fijos

	<u>A 30 de junio 2022</u>	<u>A 31 de diciembre 2021</u>
Valoración Terreno (1)	49.701.028.994	44.158.337.205
Terrenos (2)	24.469.941.550	24.469.941.550
Edificación (3)	2.720.677.456	2.720.677.456
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	7.339.159
Otros (5)	1.515.618	1.515.618
Depreciación (6)	(155.879.757)	(134.746.144)
Total	<u>77.010.261.644</u>	<u>71.488.703.467</u>

- (1) La Valoración de Terreno se calcula de acuerdo a lo estipulado en la Circular Básica Contable y Financiera (Circular Externa 100 de 1995) Capítulo 01 Inversiones "CLASIFICACIÓN. VALORACIÓN Y CONTABILIZACIÓN DE INVERSIONES" Las inversiones en bienes inmuebles correspondientes a los Fondos de Inversión Inmobiliaria, deberán valorarse de acuerdo con lo establecido en el artículo 20 del Decreto 1877 de 2004, se requerirá de un avalúo comercial efectuado dentro de los seis (6) meses, anteriores a la fecha de compra. Una vez realizado, éste deberá actualizarse convirtiendo el precio inicial a su equivalente en Unidades de Valor Real (UVR), utilizando la variación diaria del señalado índice para obtener los nuevos valores.

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

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

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGÍSTICOS
DE COLOMBIA - BOGOTÁ**
Revelaciones a los Estados Financieros II Trimestre 2022
Correspondiente al 30 de junio de 2022 y a 31 de diciembre 2021

5. Activos Fijos (continuación)

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

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

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

El parque se compone de la siguiente manera:

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

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

Manzana 3: Actualmente se encuentra en etapa de finalización la construcción de 24.056,05m² de Bodegas, de los cuales 15.984,10m² se encuentran arrendados en 3 contratos. La construcción está muy cerca de su finalización. Esta Manzana tiene adicionalmente un área proyectada de Bodegas de 8.242,56m² que actualmente se encuentra en plataforma.

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

La propiedad se identifica con la nomenclatura vial Autopista Medellín Vía Siberia Km. 8,5, Zona Industrial de Cota, jurisdicción del municipio de Cota, Cundinamarca. Las primeras construcciones han sido desarrolladas desde el año 2018, y se consideran en una condición bueno/excelente. Se estima que tienen una vida económica remanente de 67 Años.

- (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 LOGÍSTICOS DE COLOMBIA - BOGOTÁ
Revelaciones a los Estados Financieros II Trimestre 2022
Correspondiente al 30 de junio de 2022 y a 31 de diciembre 2021

6. Construcciones en Curso

	<u>A 30 de junio 2022</u>	<u>A 31 de diciembre 2021</u>
Costos Directos Obra (1)	16.762.479.152	44.936.161.522
Valoración	11.137.437.973	11.221.854.186
Nomina	429.658.323	574.004.666
Costos Indirectos Planos. Licencias y Estudios	1.432.508.780	2.242.765.415
Otros Costos Indirectos (2)	721.704.367	603.105.640
Total	<u>30.483.788.595</u>	<u>59.577.891.429</u>

- (1) La variación de los costos directos de obra corresponde a los porcentajes de asignación mensual como costo durante el 2022 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, el día 01 de junio de 2022 se realizó la activación de la manzana 3, teniendo en cuenta que se han realizado entregas parciales de la obra y por lo anterior el activo puede considerarse capaz de generar ingresos, por un total de \$35.283.473.442
- (2) Otros costos indirectos corresponden 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 30 de junio 2022</u>	<u>A 31 de diciembre 2021</u>
Propiedades de Inversión (1)	60.321.277.987	24.800.075.224
Valoración de Propiedades de Inversión	6.957.861.536	6.783.481.323
Total Propiedad de Inversión	<u>67.279.139.523</u>	<u>31.673.556.548</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 y a la activación de la manzana realizado el día 01 de junio de 2022, como se explica en la Nota 6. Construcciones en Curso.

8. Gastos Pagados por anticipado

	<u>A 30 de junio 2022</u>	<u>A 31 de diciembre 2021</u>
Gastos Pagados Por Anticipado seguros (1)	65.369.610	14.656.323
Total	<u>65.369.610</u>	<u>14.656.323</u>

- (1) Corresponde a póliza #013101014720 todo riesgo daños materiales con un límite de asegurado de \$55.967.880.710 con una prima anual de \$75.933.516 sin IVA, tomador, asegurado y beneficiario el Fondo de Capital Privado Inmobiliario - Terminales Logísticos de Colombia – Bogotá, desde el 21 de marzo de 2022 al 21 de marzo de 2023 adquirido con BBVA Seguros, valor cancelado de \$90.360.884, la cual se procedió a actualizar al 27 de abril de 2022.

FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGÍSTICOS DE COLOMBIA - BOGOTÁ
Revelaciones a los Estados Financieros II Trimestre 2022
Correspondiente al 30 de junio de 2022 y a 31 de diciembre 2021

9. Cuentas por Pagar

	A 30 de junio 2022	A 31 de diciembre 2021
Otros Pasivos (1)	1.550.114.655	854.014.062
Obligaciones a Favor de Intermediarios (2)	952.814.688	1.054.058.586
Impuestos	218.129.012	152.964.911
Diversas (3)	160.828.755	161.843.533
Obligaciones Laborales (4)	14.857.373	17.768.107
Acreedores Varios (5)	6.624.000	7.978.140
Comisiones Fiduciarias	899.031	1.587.417
Total	2.904.267.515	2.250.214.756

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

TERCERO	VALOR
Kamu S.A.S.	509.944.973
Pisos Industriales J.C.R. S.A.S.	305.782.903
Totbuilding Bodegas Industriales S.A.S.	246.559.137
Proyectar Cubiertas S.A.S.	139.578.275
D & T Proyectos S.A.S.	99.243.637
Construcciones Y Montajes Edehsa Colombia S.A.S	39.802.530
IEA Group Ingenieros S.A.S.	31.763.392
Construcciones & Logística Navia S.A.S.	31.152.715
F A B Ingeniería S.A.S.	24.761.987
Multi Metales A& J S.A.S.	24.707.002
Orlando Soto Construcciones S.A.S.	24.033.349
Ingenium C.H. S.A.S.	18.126.390
Heca Construcciones S.A.S.	15.126.283
RG Vidrios y Aluminios S.A.S.	12.649.047
A&V Proyectos de Ingeniería S.A.S.	6.477.919
PPF Ingeniera S.A.S.	6.125.800
Construcciones Carlos Araque S.A.S.	5.502.612
V R Hidrosanitaria y Gas S.A.S.	4.713.687
Rinol Pisocreto S.A.	3.251.802
INELCOM Ingeniería Eléctrica Y De Comunicaciones S.A.S.	811.215
TOTAL	1.550.114.655

(2) 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 Pachón	146.656.238
Gestoría Profesional Agroindustrial S.A.S	20.365.681
H M B B S.A.S	17.703.112
Nacobena S.A.S	13.668
TOTAL	952.814.688

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

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

Revelaciones a los Estados Financieros II Trimestre 2022

Correspondiente al 30 de junio de 2022 y a 31 de diciembre 2021

9. Cuentas por Pagar (continuación)

del gestor profesional en caso de existir, en cuyo caso el límite de endeudamiento deberá ser establecido como proporción de los activos administrados o compromisos de capital en el respectivo reglamento del fondo de capital privado”.

A la fecha de presentación de los estados financieros se encuentra pendiente por reglamentar por parte del compartimento los préstamos realizados por el gestor y sus vinculados de conformidad con la norma anteriormente descrita, la cuenta de obligaciones a favor de intermediarios corresponde al 3.14% del total del pasivo del FCP_TLC Bogotá al cierre de junio 2022.

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

TERCERO	VALOR
Deposito Centralizado De Valores De Colombia	39.450.247
D & T Proyectos S.A.S.	26.417.546
Fiduciaria Central S.A.	25.979.878
Enlace Ambiental S.A.S.	13.959.297
F A B Ingeniería S.A.S	12.509.600
Rinol Pisocreto SA	7.372.195
Caja de Compensación Familiar Compensar	7.048.600
El Universo, Deposito y Ferreteria S.A.S.	5.250.783
WEG Colombia SAS	5.195.600
Gesvalt Latam SAS	4.860.000
IEA Group Ingenieros S.A.S.	4.533.487
Aguas De La Sabana De Bogota SA ESP	4.442.808
Hernandez Gomez Sandrigo	2.481.179
Lascano y Esquerria CIA LTDA	1.291.908
A&V Proyectos de Ingeniería SAS	35.627
TOTAL	160.828.755

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

CONCEPTO	VALOR
Cesantías	7.933.795
Vacaciones	6.000.922
Intereses Sobre Cesantías	922.656
TOTAL	14.857.373

(5) Corresponde a las acreencias pendientes de pago antes de la cesión de Valentin Castellanos Rubio, por valor de \$6.624.000

10. Obligaciones Financieras

	<u>A 30 de junio de 2022</u>	<u>A 31 de diciembre 2021</u>
Capital (1)	27.105.305.987	23.605.305.987
Intereses Causados	2.002.402.895	0
Intereses Pagados	(1.733.081.592)	0
Total Obligaciones Financieras	<u>27.374.627.290</u>	<u>23.605.305.987</u>

FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGÍSTICOS DE COLOMBIA - BOGOTÁ
Revelaciones a los Estados Financieros II Trimestre 2022
Correspondiente al 30 de junio de 2022 y a 31 de diciembre 2021

10. Obligaciones Financieras (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 han realizado los siguientes desembolsos al corte de 30 de junio de 2022:

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 2021 el valor de \$7.000.000.000
3. En el mes de junio 2021 el valor de \$3.000.000.000
4. En el mes de julio 2021 el valor de \$5.000.000.000
5. En el mes de septiembre 2021 el valor de \$2.000.000.000
6. En el mes de octubre 2021 el valor de \$2.500.000.000
7. En el mes de noviembre 2021 el valor de \$2.579.000.000
8. En el mes de enero 2022 el valor de \$300.000.000
9. En el mes de febrero 2022 el valor de \$200.000.000

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

11. Provisiones

Las provisiones están compuestas por comisiones del gestor pendientes de facturación y pago al corte del 30 de junio de 2022, las cuales serán canceladas a inicios de julio 2022.

	<u>Al 30 de junio 2022</u>	<u>Al 31 de diciembre 2021</u>
Provisiones	109.725.532	118.670.172
TOTAL PROVISIONES	<u>109.725.532</u>	<u>118.670.172</u>

12. Pasivo por aportes atribuibles a los participantes

Al 30 de junio de 2022, el Fondo de capital privado – terminal Logístico de Bogotá está compuesto por 7.940.658,742320 derechos de suscripción por valor de la unidad de \$19.224.3799 reflejando aportes de los inversionistas por valor de \$150.172.633.820

El Fondo de Capital Privado TLC Bogotá al cierre del 30 de junio de 2022 cuenta con 96 encargos discriminados a continuación:

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

Revelaciones a los Estados Financieros II Trimestre 2022

Correspondiente al 30 de junio de 2022 y a 31 de diciembre 2021

12. Pasivos por Aportes Atribuibles a los Participantes (continuación)

	<u>A 30 de junio de 2022</u>	<u>A 31 de diciembre de 2021</u>
Patrimonio o Valor Neto	150.172.633.820	142.976.043.902
Total Pasivo por aportes atribuibles	<u>150.172.633.820</u>	<u>142.976.043.902</u>

No.	Encargo	Valor
1	48002000001	962.673.806
2	48002000002	962.008.011
3	48002000004	971.872.509
4	48002000005	964.363.115
5	48002000006	964.363.115
6	48002000007	964.363.115
7	48002000008	964.363.115
8	48002000009	966.252.797
9	48002000010	739.914.253
10	48002000011	789.099.411
11	48002000012	964.335.254
12	48002000013	1.391.144.767
13	48002000014	1.041.078.076
14	48002000015	963.961.182
15	48002000016	963.452.128
16	48002000017	963.135.091
17	48002000018	963.135.091
18	48002000019	964.480.509
19	48002000020	1.348.553.871
20	48002000022	963.241.793
21	48002000024	963.241.793
22	48002000025	963.241.793
23	48002000026	963.241.793
24	48002000027	963.317.462
25	48002000028	963.038.601
26	48002000030	962.934.066
27	48002000031	962.738.094
28	48002000032	962.848.838
29	48002000033	962.721.601
30	48002000034	962.712.329
31	48002000035	962.712.329
32	48002000036	962.712.329

No.	Encargo	Valor
33	48002000037	961.998.961
34	48002000038	961.885.923
35	48002000039	961.885.923
36	48002000040	961.773.393
37	48002000041	961.470.304
38	48002000044	961.313.018
39	48002000045	961.338.474
40	48002000046	5.768.654.496
41	48002000053	962.048.532
42	48002000055	961.786.475
43	48002000056	962.258.142
44	48002000057	962.258.142
45	48002000059	983.064.072
46	48002000060	1.473.879.844
47	48002000061	961.744.963
48	48002000062	553.581.250
49	48002000065	961.714.780
50	48002000066	961.714.780
51	48002000068	1.303.068.392
52	48002000069	1.153.975.238
53	48002000070	961.646.036
54	48002000071	961.510.487
55	48002000074	874.126.562
56	48002000075	1.878.497.405
57	48002000076	232.479.422
58	48002000078	1.709.363.540
59	48002000079	136.964.729
60	48002000082	853.373.768
61	48002000083	853.373.768
62	48002000084	853.373.768
63	48002000085	853.373.768
64	48002000087	852.964.327

No.	Encargo	Valor
65	48002000088	2.849.891.312
66	48002000089	3.146.949.115
67	48002000090	16.982.396.106
68	48002000091	961.752.859
69	48002000092	17.076.909.537
70	48002000093	10.637.908.255
71	48002000094	7.496.188.663
72	48002000095	533.990.476
73	48002000096	769.633.099
74	48002000097	685.036.038
75	48002000098	779.831.552
76	48002000099	685.036.035
77	48002000100	2.325.035.104
78	48002000101	1.619.054.221
79	48002000103	685.073.381
80	48002000104	1.305.470.734
81	48002000105	962.109.222
82	48002000106	1.901.813.324
83	48002000107	963.241.793
84	48002000108	853.151.617
85	48002000109	371.917.498
86	48002000110	611.286.669
87	48002000111	247.232.562
88	48002000112	961.816.336
89	48002000113	961.816.336
90	48002000114	961.739.680
91	48002000115	961.816.336
92	48002000116	961.816.336
93	48002000117	961.816.336
94	48002000118	965.130.109
95	48002000119	965.130.109
96	48002000120	966.928.346

Redenciones Parciales y Anticipadas

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

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

FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGÍSTICOS DE COLOMBIA - BOGOTÁ
Revelaciones a los Estados Financieros II Trimestre 2022
Correspondiente al 30 de junio de 2022 y a 31 de diciembre 2021

13. Ingresos Operacionales

	<u>AL 30 de junio 2022</u>	<u>AL 30 de junio 2021</u>
Valoración de Terrenos (1)	5.542.691.789	2.235.314.382
Arrendamientos (2)	2.814.417.663	2.330.640.108
Diversos (3)	755.423.684	402.740.042
Valoración De Inversiones	4.086.201	0
Rendimientos Financieros (4)	322.883	1.206.966
Recuperaciones (Deterioro)	0	20.224.956
Total	<u>9.116.942.220</u>	<u>4.990.126.455</u>

- (1) El valor registrado refleja el reconocimiento diario de la valoración del terreno durante la vigencia 2022
(2) Ingresos recibidos por concepto de canon de arrendamiento discriminados así:

CONCEPTO	VALOR
Biomedical Distribution Colombia S.L. Ltda.	1.210.012.075
WEG Colombia S.A.S	1.093.810.422
Industria Colombiana de Logística y Transporte S.A.S.	466.914.678
INGRAM Micro S.A.S.	43.680.488
TOTAL	2.814.417.663

- (3) Los ingresos diversos se discriminan así:

CONCEPTO	VALOR
Ingreso De Servicios Públicos	356.872.067
Ingreso Por Administración	222.984.487
Ingreso por Adecuaciones Arrendatarios	163.967.205
Recuperación Gastos Ejercicios Anteriores	9.893.118
Pago Copia Tarjeta De Ingreso Parqueadero	1.706.807
TOTAL	755.423.684

- (4) Corresponde a los rendimientos obtenidos durante el segundo trimestre 2022 por las cuentas de ahorro que se tienen con la entidad Davivienda y Bancolombia.

14. Gastos Operacionales

	<u>AL 30 de junio 2022</u>	<u>AL 30 de junio 2021</u>
Comisiones (1)	864.512.544	692.243.605
Diversos (2)	687.651.069	407.425.549
Honorarios (3)	121.717.052	92.725.459
Beneficios A Empleados (4)	94.279.122	93.727.344
Impuestos Y Tasas	43.473.317	56.477.525
Mantenimiento Y Reparaciones	27.119.560	21.899.730
Seguros	39.665.150	32.412.032
Depreciación De La PPE	21.133.612	18.688.243
Contribuciones, Afiliaciones Y Transferencias	14.360.448	48.662.294
Asambleas	3.617.500	0
Adecuación E Instalación	2.083.334	0
Legales	408.753	6.884.789
Deterioro (Provisiones)	330.841	11.945.199
Disminución en valor razonable	0	53.411.880
Indemnizaciones Clientes	0	5.721.403
Total	<u>1.920.352.302</u>	<u>1.542.225.053</u>

FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGÍSTICOS DE COLOMBIA - BOGOTÁ
Revelaciones a los Estados Financieros II Trimestre 2022
Correspondiente al 30 de junio de 2022 y a 31 de diciembre 2021

14. Gastos Operacionales (continuación)

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

Concepto	Valor
Comisión Gestor Profesional	701.419.784
Comisión de Administración	156.220.058
Administración Fideicomiso	3.570.000
Servicios Bancarios	3.302.702
Total	864.512.544

(2) La cuenta diversas corresponde a lo siguiente:

CONCEPTO	VALOR
Servicios Públicos	374.142.415
Servicio De Aseo Y Vigilancia	235.183.923
Mantenimiento y Reparaciones	50.477.622
Elementos de Seguridad	6.254.382
Otros	4.936.639
Ferretería	3.239.150
Transporte	3.171.302
Combustibles	2.851.863
Elementos De Cafetería	2.743.724
Publicaciones y Suscripciones	2.520.000
Elementos De Aseo	688.199
Útiles Y Papelería	568.623
Casinos y Restaurantes	352.400
Reversión Ingresos de Ejercicios Anteriores	217.810
Certificados	150.000
Exámenes Médicos	100.000
Gastos Bancarios	45.991
Intereses Moratorios	7.026
TOTAL	687.651.069

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

Concepto	Valor
Interventoría Técnica	102.900.000
Avalúos	10.000.000
Comités	5.817.052
Revisoría Fiscal	3.000.000
TOTAL	121.717.052

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

Concepto	Valor
Sueldos	55.751.270
Aportes Por Salud	11.797.898
Aportes Caja Compensación Familiar, ICBF y Sena	5.279.590
Cesantías	5.079.217
Prima Legal	5.125.804
Indemnizaciones	1.991.350
Auxilio De Transporte	3.569.060
Auxilios Variables	540.000
Vacaciones	2.409.881
Aportes a ARL	2.151.280
Intereses Sobre Cesantías	583.772
TOTAL	94.279.122

FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGÍSTICOS DE COLOMBIA - BOGOTÁ
Revelaciones a los Estados Financieros II Trimestre 2022
Correspondiente al 30 de junio de 2022 y a 31 de diciembre 2021

15. Rendimientos Abonados

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

	<u>Al 30 de junio 2022</u>	<u>Al 30 de junio 2021</u>
Rendimientos	7.196.589.917	3.447.901.402
Total	<u>7.196.589.917</u>	<u>3.447.901.402</u>

16. Revelación de Riesgos

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

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

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

16.1. Factores de Riesgo

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

16.1.1. Sobre Títulos Valores:

16.1.1.1. Riesgo de Liquidez:

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

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

Revelaciones a los Estados Financieros II Trimestre 2022

Correspondiente al 30 de junio de 2022 y a 31 de diciembre 2021

16.1.1.2. Riesgo de Mercado:

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

16.1.1.3. Riesgo de Tasa de Cambio:

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

16.1.1.4. Riesgo Emisor o Crediticio:

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

16.1.1.5. Riesgo de Contraparte:

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

16.2. Vinculación

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

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

Revelaciones a los Estados Financieros II Trimestre 2022

Correspondiente al 30 de junio de 2022 y a 31 de diciembre 2021

16.2. Vinculación (continuación)

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

En estos casos, se requerirá de una valoración o avalúo acorde con las disposiciones del Reglamento. El valor de recibo de los aportes en especie deberá estar certificado por lo menos con un avalúo comercial. La Sociedad Administradora deberá expedir una constancia por el recibo de los recursos. En esta constancia deberá señalarse de modo expreso que el inversionista ha recibido copia del Reglamento y que se adhiere al mismo. En caso en que los aportes se den en especie, previa autorización del Comité de Inversiones se 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 2º de la Ley 964 de 2005 y las normas que la reglamenten, modifiquen, sustituyan o deroguen, y en tal virtud serán negociables. Estos documentos serán representativos de una alícuota sobre el Fondo.

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

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

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGÍSTICOS
DE COLOMBIA - BOGOTÁ**
Revelaciones a los Estados Financieros II Trimestre 2022
Correspondiente al 30 de junio de 2022 y a 31 de diciembre 2021

16.2. Vinculación (continuación)

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 5º artículo 23 del Código de Procedimiento Civil. De igual forma, el inversionista podrá autorizar a la Sociedad Administradora para que le envíe dicha información a través de medios electrónicos.

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

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

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

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

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

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

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGÍSTICOS
DE COLOMBIA - BOGOTÁ**
Revelaciones a los Estados Financieros II Trimestre 2022
Correspondiente al 30 de junio de 2022 y a 31 de diciembre 2021

16.2. Vinculación (continuación)

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

17. Gobierno Corporativo

17.1. Comité de Inversiones

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

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

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

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

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.

FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGÍSTICOS DE COLOMBIA - BOGOTÁ
Revelaciones a los Estados Financieros II Trimestre 2022
Correspondiente al 30 de junio de 2022 y a 31 de diciembre 2021

17.1. Comité de Inversiones (continuación)

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

17.2. Comité de Vigilancia

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

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

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

El Comité de vigilancia se reunió durante la vigencia de 2021 en las siguientes fechas:

PERIODO	FECHA
IV TRIMESTRE 2021	25-02-2022
I TRIMESTRE 2022	13-07-2022

18. 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.

19. 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.

FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGÍSTICOS DE COLOMBIA - BOGOTÁ
Revelaciones a los Estados Financieros II Trimestre 2022
Correspondiente al 30 de junio de 2022 y a 31 de diciembre 2021

19. Asunto de Interés (continuación)

- En cuanto al capítulo de revelación de la información, la sociedad administradora publica en la página Web www.fiducentral.com, información de interés para todos los adherentes de los Fondos de Inversión Colectiva, como son: resultados diarios de cierre de los Fondos Ficha Técnicas, el Informe de Rendición de Cuentas. Etc.
- A más tardar al día hábil siguiente, en los Fondos de Capital Privado, se está entregando al inversionista, el Documento Representativo de Participación de su inversión con la indicación del número de unidades correspondientes a su participación en el respectivo Fondo, como establece la normatividad de la Superintendencia Financiera de Colombia.
- Fiduciaria Central S.A., presenta información de manera veraz, imparcial, oportuna, completa, exacta, pertinente y útil para los inversionistas de acuerdo con lo previsto en el capítulo 9 del Decreto 1242 de 2013, utilizando los siguientes mecanismos de información:
 1. Reglamento
 2. Prospecto
- Adicionalmente, Fiduciaria Central S.A. actualiza con la periodicidad pertinente en la página WEB, los resultados generados en la administración de los Fondos de Capital Privado.

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

Valor Aprobado: \$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
Ene-22	300.000.000 – Anticipo de Obra
Feb-22	200.000.000 – Anticipo de Obra

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

Revelaciones a los Estados Financieros II Trimestre 2022

Correspondiente al 30 de junio de 2022 y a 31 de diciembre 2021

19. Asunto de Interés (continuación)

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

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

NACOBENA SAS

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

H M B B SAS

No. CUOTA	AMORTIZACION	PAGO	SALDO	FECHA PAGO
	DEUDA	MENSUAL		
			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	88.557.873,89	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	44.279.386,43	20/03/2022
16	8.855.789	-8.856.000	35.423.577,86	20/04/2022
17	8.855.831	-8.856.000	26.567.746,94	20/05/2022
18	8.855.873	-8.856.000	17.711.873,65	20/06/2022
19	8.855.916	-8.856.000	8.855.958,01	20/07/2022
20	8.855.958	-8.856.000	0,00	20/08/2022
21	0,00	0,00		
TOTAL	177.111.112,00	-177.120.007,31		TOTAL

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGÍSTICOS
DE COLOMBIA - BOGOTÁ**
Revelaciones a los Estados Financieros II Trimestre 2022
Correspondiente al 30 de junio de 2022 y a 31 de diciembre 2021

Contrato Transaccional INGRAM MICRO SAS

Para el día 14 de marzo de 2022 se firmó el contrato transaccional con la empresa INGRAM MICRO SAS, el cual se da por la solicitud de INGRAM MICRO SAS, el 24 de enero de 2022 para la terminación unilateral del contrato de arrendamiento por la demora en la entrega de las bodegas, el contrato obliga al fondo a pagar el valor de \$165.079.839 con AIU e IVA, estos recursos serán destinados para los arreglos adicionales a las bodegas, objeto del contrato de arrendamiento, el día 17 de junio de 2022 se firma otro si, al acuerdo transaccional firmado el 14 de marzo de 2022, por un incremento de \$11.544.908, por modificación a estructura de las bodegas, específicamente a cambio en la realización de una escalera diseñada por INGRAM MICRO SAS.

20. Eventos Subsecuentes

Entre el 01 de julio de 2022 y la fecha de emisión del informe no se presentaron eventos subsecuentes.