



Terminales
Logísticas de
Colombia
B O G O T Á

INFORME DE RENDICIÓN DE CUENTAS – PARTE TÉCNICA
FONDO DE CAPITAL PRIVADO
TERMINALES LOGÍSTICOS DE COLOMBIA BOGOTÁ
PRIMER TRIMESTRE 2023



INFORME DE RENDICIÓN DE CUENTAS
FONDO DE CAPITAL PRIVADO TERMINALES LOGÍSTICOS DE COLOMBIA BOGOTÁ
PRIMER TRIMESTRE 2023

El diseño del complejo comprende 3 manzanas proyectadas, de las cuales finalizando el año 2023 se tiene la Manzana 2 100% arrendada y construida, y la Manzana 3 parcialmente construida y arrendada en un 100%; por su lado, la Manzana 1 y la Zona Comercial, así como un área remanente de la Manzana 3, se encuentran en plataforma—es decir, con el 18% de la construcción avanzada.



ÁREAS DEL TERMINAL - BODEGAS					
Denominación	Área de Almacenaje	Área Bajo Mezanine	Área de Mezanine	TOTAL	Estado
Manzana 2 - Bodegas	16,295.50	2,457.33	2,879.50	21,632.33	100% Arrendado - En los contratos las áreas suman un total de 21.632,33m2 por diferencias en áreas bajo escaleras
Manzana 3 - Contratos Actuales	20,345.80	1,262.25	2,448.00	24,056.05	Área construida 100% arrendada
Manzana 3 - Por Construir	7,069.05	361.08	636.48	8,066.61	Sin construir (18% de construcción adelantado)
Manzana 1 - Bodegas	27,241.20	2,754.00	4,222.80	34,218.00	Sin construir (18% de construcción adelantado)
TOTAL BODEGAS	70,951.55	6,834.66	10,186.78	87,972.99	
ÁREAS DEL TERMINAL - OFICINAS					
Denominación	Piso 1	Piso 2	Piso 3	TOTAL	Estado
Manzana 2 - Oficinas	1,627.54	1,312.81	1,654.48	4,594.83	100% Arrendado
TOTAL BODEGAS	1,627.54	1,312.81	1,654.48	4,594.83	
ÁREAS DEL TERMINAL - ZONA COMERCIAL					
Denominación	Área Arrendable	Área de servicios	TOTAL	Estado	
Área Comercial - Piso 1	1,712.40	138.67	1,851.07	Sin construcción	
Área Comercial - Piso 2	1,169.12	205.10	1,374.22	Sin construcción	
TOTAL ÁREA COMERCIAL	2,881.52	343.77	3,225.29		

Ilustración 1. Características del Terminal Logístico.

En la actualidad, el Terminal cuenta con las siguientes construcciones completamente terminadas:

- **Manzana 2:** Comprende 13 bodegas con un área total de 21.632,33m² y 4 ofibodegas del complejo con un área de 4.594,83m² (área total arrendable de la Manzana 2: 26.227,16m²). Estas áreas se encuentran 100% arrendadas.
- **Manzana 3 Fase I:** Comprende 16 bodegas con un área total de 24.052,10m², las cuales en el año 2023 se encuentran 100% arrendadas. Su ocupación se encuentra al 100%.
- **Plataformas:** Plataformas y bases de piso para la Manzana 1 y remanente de la Manzana 3, en un espesor de 1,1m (en un total de 37.425,33m²).
- Cuarto de basuras y manejo de residuos sólidos para la atención completa del Terminal.
- Vías (100% de las vías pavimentadas y disponibles, de 11m de ancho).
- Parqueaderos para motos, bicicletas, vehículos en zonas comunes y para tracto camiones.
- Portería principal, la cual cuenta con 3 carriles de ingreso y 3 de salida, así como 2 carriles para carros livianos o visitantes.
- Portería complementaria o secundaria.
- Sistema de Seguridad Electrónica.
- Redes urbanas de aguas lluvias.
- Redes urbanas de alcantarillado.
- Conexión de servicios públicos para la manzana 2, así como previsión de agua potable para las manzanas sin construcción completa.

Con relación a los objetivos determinados para el Terminal el 2023, se encuentran los siguientes:

1. Continuidad en Gestión Comercial relacionada con la Venta del Terminal, y a su vez con el arrendamiento de áreas futuras.
2. Seguimiento a los contratos actuales con los que cuenta el Terminal.
3. Administración y Gerencia del Terminal para asegurar la operación normal de sus clientes así como el funcionamiento correcto de todos los elementos que lo componen.
4. Normalización de la situación financiera del Terminal teniendo en cuenta los pasivos con los que cuenta actualmente.

1. ESTADO DEL TERMINAL Y ASPECTOS RELEVANTES

Para el periodo 2023, el Terminal cuenta con un total de 50.279,26m² construidos, los cuales están arrendadas al 100%, es decir, la totalidad de la Manzana 2 y de la nueva área de la Manzana 3. En relación a la manzana 3, estas áreas fueron arrendadas con contratos cerrados durante el año 2021 con 3 clientes por un total de 15.984,10m², quedando un área libre de 8.068,00m² los cuales fueron arrendados finalizando el año 2022.

1.1. Unidades del Terminal

Las unidades que el Terminal tiene construidas cuentan con las siguientes características:

	Tipo de Unidad	Bodegas	Ofibodegas	TOTAL
Manzana 2	Cantidad de Unidades	13.00	4.00	17.00
	Área Construida (m ²)	21,632.33	4,594.83	26,227.16
	Área Arrendada (m ²)	21,632.33	4,594.83	26,227.16
	Área Libre (m ²)	-	-	-
Manzana 3	Cantidad de Unidades	16.00	-	16.00
	Área Construida (m ²)	24,052.10	-	24,052.10
	Área Arrendada (m ²)	24,052.10	-	24,052.10
	Área Libre (m ²)	-	-	-
TERMINAL	Cantidad de Unidades	29.00	4.00	33.00
	Área Construida (m ²)	45,684.43	4,594.83	50,279.26
	Área Arrendada (m ²)	45,684.43	4,594.83	50,279.26
	Área Libre (m ²)	-	-	-

Tabla 1. Información de las Unidades Existentes en el FCP Terminales Logísticos de Colombia Bogotá.

La información anteriormente reportada corresponde al área de los contratos.

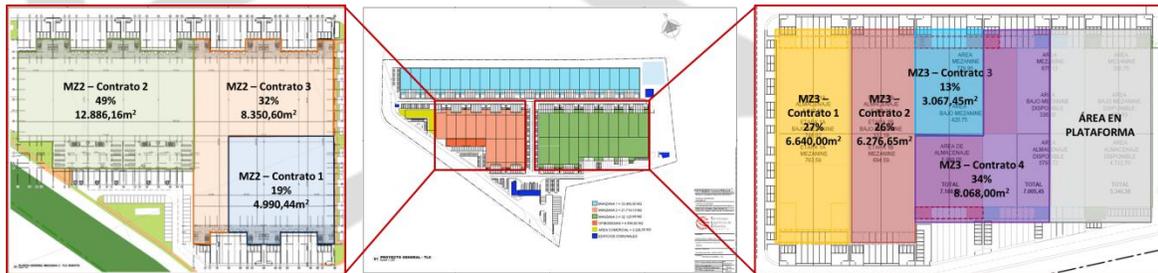


Tabla 2. Distribución de las unidades construidas y disponibles en el Terminal.

1.2. Contratos de Arrendamiento:

Actualmente el Terminal cuenta con 7 contratos de arrendamientos los cuales se encuentran distribuidos en el área relacionada anteriormente. Durante el primer trimestre se generó la renovación de los contratos 1 y 3, para el contrato 1 se renovó hasta Abril del 2026 a un valor de \$22.000 por m2 y para el contrato 3 hasta Abril del 2028 al IPC+5 por m2.

	Información General				Área	
	Contrato	Fecha Inicio	Fecha Terminación	Bodega	Área Contrato	
Manzana 2	CONTRATO 1	1/4/2018	31/04/2026	B11	1,663.48	
	CONTRATO 1	1/4/2018	31/04/2026	B12	1,663.48	
	CONTRATO 1	1/4/2018	31/04/2026	B13	1,663.48	
	TOTAL CONTRATO 1 MANZANA 2					4,990.44
	CONTRATO 2	1/2/2019	31/1/2024	B06	1,671.90	
	CONTRATO 2	1/2/2019	31/1/2024	B07	1,671.90	
	CONTRATO 2	1/2/2019	31/1/2024	B08	1,671.90	
	CONTRATO 2	1/4/2019	31/3/2024	B10	1,671.90	
	CONTRATO 2	1/4/2019	31/3/2024	B09	1,663.00	
	TOTAL CONTRATO 2 MANZANA 2					8,350.60
	CONTRATO 3	1/5/2018	30/4/2028	B01	1,658.26	
	CONTRATO 3	1/5/2018	30/4/2028	B02	1,658.26	
	CONTRATO 3	1/5/2018	30/4/2028	B03	1,658.26	
	CONTRATO 3	1/5/2018	30/4/2028	B04	1,658.26	
	CONTRATO 3	1/5/2018	30/4/2028	B05	1,658.26	
	CONTRATO 3	1/5/2018	30/4/2028	O01	1,149.82	
	CONTRATO 3	1/5/2018	30/4/2028	O02	1,147.60	
	CONTRATO 3	1/5/2018	30/4/2028	O03	1,147.59	
	CONTRATO 3	1/5/2018	30/4/2028	O04	1,149.82	
	TOTAL CONTRATO 3 MANZANA 2					12,886.12
					26,227.16	
Manzana 3	CONTRATO 4	1/6/2022	1/6/2032	B01	1,451.20	
	CONTRATO 4	1/6/2022	1/6/2032	B02	1,641.48	
	CONTRATO 4	1/6/2022	1/6/2032	B12	1,714.75	
	CONTRATO 4	1/6/2022	1/6/2032	B13	1,832.58	
	TOTAL CONTRATO 4 MANZANA 3					6,640.00
	CONTRATO 5	5/5/2022	5/5/2027	B03	1,429.33	
	CONTRATO 5	5/5/2022	5/5/2027	B04	1,535.45	
	CONTRATO 5	5/5/2022	5/5/2027	B14	1,597.03	
	CONTRATO 5	5/5/2022	5/5/2027	B15	1,714.85	
	TOTAL CONTRATO 5 MANZANA 3					6,276.65
	CONTRATO 6	7/6/2022	7/6/2029	B05	1,533.73	
	CONTRATO 6	7/6/2022	7/6/2029	B06	1,533.73	
	TOTAL CONTRATO 6 MANZANA 3					3,067.45
	CONTRATO 7	4/11/2022	31/5/2023	B07	1,443.63	
	CONTRATO 7	4/11/2022	31/5/2023	B08	1,443.63	
	CONTRATO 7	4/11/2022	31/5/2023	B16	1,341.08	
	CONTRATO 7	4/11/2022	31/5/2023	B17	1,341.08	
	CONTRATO 7	4/11/2022	31/5/2023	B18	1,249.28	
	CONTRATO 7	4/11/2022	31/5/2023	B19	1,249.28	
	TOTAL CONTRATO 7 MANZANA 3					8,068.00
					24,052.10	

Tabla 3. Información de distribución del Área en el Terminal.

1.3. Ingresos Generados Durante 2023

Es importante mencionar la evolución de los arriendos durante el año 2023, la cual tuvo en cuenta el aumento de cada uno de los contratos según lo acordado con cada arrendatario:



	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sep-23	oct-23	nov-23	dic-23	TOTAL 2023	%
Contrato 2	\$ 192,547,095.00	\$ 192,547,095.00	\$ 192,547,095.00	\$ 192,547,095.00	\$ 227,436,629.00	\$ 227,436,629.00	\$ 227,436,629.00	\$ 227,436,629.00	\$ 227,436,629.00	\$ 227,436,629.00	\$ 227,436,629.00	\$ 227,436,629.00	\$ 2,589,681,412.00	22%
Contrato 3	\$ 144,188,076.19	\$ 163,105,556.36	\$ 163,105,556.36	\$ 163,105,556.36	\$ 163,105,556.36	\$ 163,105,556.36	\$ 163,105,556.36	\$ 163,105,556.36	\$ 163,105,556.36	\$ 163,105,556.36	\$ 163,105,556.36	\$ 163,105,556.36	\$ 1,938,349,196.19	17%
Contrato 1	\$ 80,715,765.00	\$ 80,715,765.00	\$ 80,715,765.00	\$ 109,789,680.00	\$ 109,789,680.00	\$ 109,789,680.00	\$ 109,789,680.00	\$ 109,789,680.00	\$ 109,789,680.00	\$ 109,789,680.00	\$ 109,789,680.00	\$ 109,789,680.00	\$ 1,230,254,415.00	11%
Contrato 4	\$ 110,939,789.00	\$ 110,939,789.00	\$ 110,939,789.00	\$ 110,939,789.00	\$ 125,495,089.00	\$ 125,495,089.00	\$ 125,495,089.00	\$ 125,495,089.00	\$ 125,495,089.00	\$ 125,495,089.00	\$ 125,495,089.00	\$ 125,495,089.00	\$ 1,447,719,868.00	12%
Contrato 5	\$ 144,991,040.00	\$ 144,991,040.00	\$ 144,991,040.00	\$ 144,991,040.00	\$ 144,991,040.00	\$ 164,013,864.00	\$ 164,013,864.00	\$ 164,013,864.00	\$ 164,013,864.00	\$ 164,013,864.00	\$ 164,013,864.00	\$ 164,013,864.00	\$ 1,873,052,248.00	16%
Contrato 6	\$ 54,600,610.00	\$ 54,600,610.00	\$ 54,600,610.00	\$ 54,600,610.00	\$ 54,600,610.00	\$ 61,764,210.00	\$ 61,764,210.00	\$ 61,764,210.00	\$ 61,764,210.00	\$ 61,764,210.00	\$ 61,764,210.00	\$ 61,764,210.00	\$ 705,352,520.00	6%
Contrato 7	\$ -	\$ 165,394,000.00	\$ 165,394,000.00	\$ 165,394,000.00	\$ 169,428,000.00	\$ 169,428,000.00	\$ 169,428,000.00	\$ 169,428,000.00	\$ 169,428,000.00	\$ 169,428,000.00	\$ 191,656,954.00	\$ 191,656,954.00	\$ 1,896,063,908.00	16%
TOTAL	\$ 727,982,375.19	\$ 912,293,855.36	\$ 912,293,855.36	\$ 941,367,770.36	\$ 994,846,604.36	\$ 1,021,033,028.36	\$ 1,021,033,028.36	\$ 1,021,033,028.36	\$ 1,021,033,028.36	\$ 1,021,033,028.36	\$ 1,043,261,982.36	\$ 1,043,261,982.36	\$ 11,680,473,567.19	100%

Durante el primer trimestre del año 2023 se generaron un total de \$2.552,92 millones de ingresos, representando así un aumento del 47,4% de los ingresos respecto a lo reportado durante el trimestre del año 2022 (\$1.196,54 millones).

Este aumento proviene del (i) aumento en el ingreso por las áreas nuevas construidas, así como (ii) la actualización de los valores de los contratos de acuerdo con las condiciones pactadas.

1.4. Endeudamiento con Entidades Financieras

Actualmente se encuentra en los balances del Terminal un pasivo financiero con el Banco Davivienda. Este crédito se obtuvo durante el año 2020 (octubre) con las siguientes características:

- Leaseback sobre bodegas arrendadas de la Manzana 2 y que garanticen el 130% del valor de la operación (avalúo de Davivienda: \$2.500.000/m² de Bodega; 3.000.000/m² de Oficinas).
- Contratos firmados de las bodegas a financiar (Manzana 3).
- Garantía del 130% sobre el valor del canon mensual. Flujos de los contratos nuevos y, de requerirse, una porción de Manzana 2.
- Se requiere, y está en trámite, el Reglamento de Propiedad Horizontal del Terminal para dar cumplimiento de las condiciones de la operación.
- Incluye el valor de la operación la cancelación de la deuda con Iceín S.A.S.

Valor Aprobado (incluye ampliaciones):	\$27.106.024.421
Tasa:	IBR+5,5% E.A.
Plazo:	60 meses
Periodo de Gracia a Capital	12 meses
Periodo de Anticipos:	12 meses (periodo de construcción)

Al corte de junio de 2022, el crédito se encuentra en etapa de anticipos y se ha solicitado el desembolso de \$27.105.305.987, de los cuales \$1.526.305.987 fueron destinados para pago al proveedor Iceín (intercambio de pasivos), mientras que \$25.579.000.000 fueron destinados a pago de proveedores para la obra de la Manzana 3.

Se solicitaron 2 ampliaciones del desembolso inicialmente planeado buscando solventar los recursos requeridos por la obra que presentó un costo final superior al inicialmente esperado según lo explicado en el siguiente numeral. La segunda ampliación fue aceptada en abril de 2022.

Al corte de Marzo de 2023, se han causado los siguientes intereses:

ene-23	feb-23	mar-23	TOTAL
417,298,385.00	434,613,524.00	445,455,104.00	1,297,367,013.00

Para un total de \$1.297.367.013, los cuales se presentan registrados en los balances.

1.5. Obra de la Manzana 3

Como se ha mencionado a lo largo del informe, durante el año 2022 se hizo la entrega de las bodegas para el funcionamiento y a partir de diciembre se tiene facturación del 100% del área de la Manzana 3.







1.6. Gestión Comercial del Terminal

Arrendamiento

Estabilidad en los contratos promedio de más de 60 meses.

Recomposición de los contratos que se están venciendo de la manzana DOS, pasando de un promedio en el 2022 de \$15.916 m2 al 2023 de \$18.886 m2.

Interés de los clientes actuales de ampliar su operación dentro del terminal.

Demanda actual del mercado por aprox 40.000 m2 de arriendos bodegas futuras.

Venta

Durante el año 2023 el Gestor Profesional reporta acercamiento con 9 interesados, adelantando con algunos visitas y acceso al cuarto de datos con la información más relevante del proyecto.

RESULTADOS DE LA ENCUESTA MENSUAL DE EXPECTATIVAS ECONOMICAS			
Fecha de realización: del 10 de abril al 12 de abril de 2023			
Medidas estadísticas	% Anual en dic/2023	%Anual en abr./2024	% Anual en dic/2024
	TODAS LAS ENTIDADES PARTICIPANTES		
De tendencia:			
Media	9.49%	7.03%	5.19%
Mediana	9.30%	7.00%	5.00%
Moda	9.00%	7.60%	5.00%
De dispersión			
Desviación estándar	0.90%	1.17%	1.19%
Coefficiente de variación	9.46%	16.62%	22.87%
Mínimo	8.20%	5.07%	3.33%
Máximo	11.99%	9.60%	8.29%
Número de participantes	37	35	37

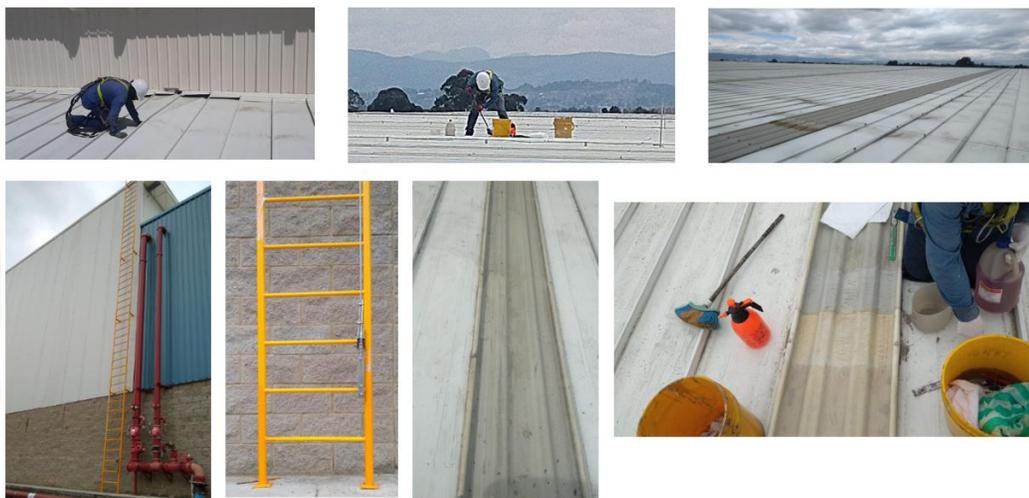
Al respecto, se reporta lo informado al Comité de Vigilancia respecto de la gestión comercial para el trimestre de 2023:

El movimiento en el mercado para venta no tuvo mayor variación durante el primer trimestre del 2023, manteniendo los fondos inmobiliarios su posición de por lo menos el primer trimestre del año mantenerse quietos, esperando que la inflación y las tasas de interés cedan.

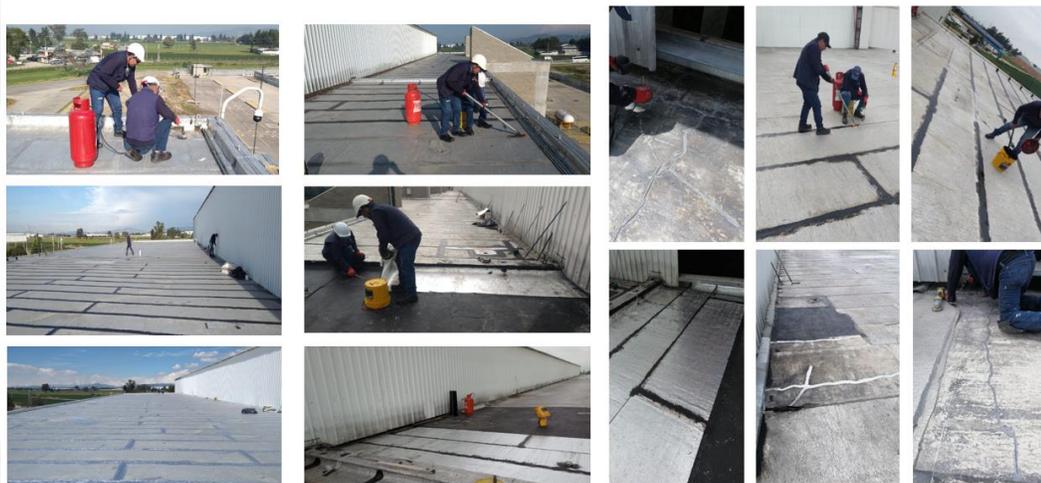
Al respecto de la perspectiva de la economía nacional, los indicadores que presenta el Banco de la República a expertos del sector, muestran una disminución en la inflación progresiva esperada para los años 2023 y 2024.

Igualmente, para las tasas de intervención, presenta una tendencia de expectativa de forma constante hacia la baja, lo que traería un mayor dinamismo en la actividad comercial de venta del TLC al estar compitiendo con tasas cada

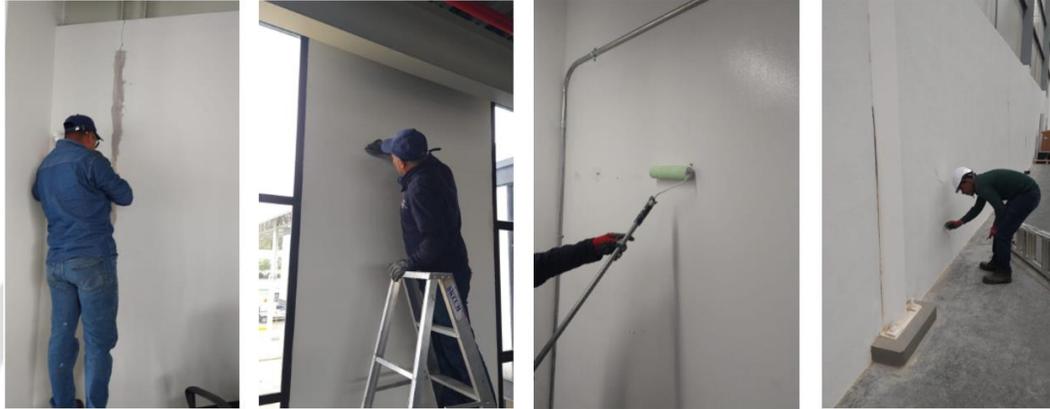
Mantenimiento de Cubierta Plana



Mantenimiento de Cubierta Dura



- 3. Mantenimiento de Fachadas y Vías:** Se realiza corrección en elementos de fachadas y vías para mantener en estado adecuado la infraestructura del Terminal.



- 4. Mantenimiento Zonas Verdes y Jardinería:** Se realiza acondicionamiento de las zonas jardineadas, limpiezas y tratamiento de plantas y laboreo del suelo; además de esto, se realiza gestión de residuo y compostaje, así como uso adecuado de herramientas (sopladora/aspiradora, barredoras mecánicas y equipos de aspiración).



- 5. Mantenimiento de Bombas de la Red Contra Incendio:** Se realiza mantenimiento a los equipos contra incendio que atienden el Terminal.



3 INFORME DE COMITÉ DE INVERSIONES DEL FCP TLC BOGOTÁ

El Comité de Inversiones, de acuerdo con el Reglamento del Fondo de Capital Privado Valor Inmobiliario Terminales Logísticos de Colombia Bogotá, se ha reunido trimestralmente como lo indica el reglamento para discutir los temas relacionados con el Terminal. De estas reuniones se elaboraron las actas pertinentes, cuyos extractos con información relevante para los inversionistas se encuentran a continuación:

3.1 Extracto Acta No. 061

El Acta No. 061 se desarrolló a partir de reunión efectuada el 18 de Enero de 2023 en las oficinas de NACOBENA, y se discutieron los siguientes puntos de acuerdo con el orden del día:

- **Gestión Comercial**

Se presenta al comité el trabajo del tema comercial mencionando principales logísticos del país e inmobiliarias por los metros que se encuentran disponibles

- **Informe de gestión para presentar a los inversionistas**

Se realizó el informe de gestión para presentar en la asamblea de inversionistas.

- **Presentación avalúo comercial**

Se reviso el avalúo comercial realizado por Colliers International.