



Terminales
Logísticos de
Colombia
B O G O T Á

INFORME DE RENDICIÓN DE CUENTAS – GESTOR PROFESIONAL
FONDO DE CAPITAL PRIVADO
TERMINALES LOGÍSTICOS DE COLOMBIA BOGOTÁ
SEGUNDO TRIMESTRE 2023



INFORME DE RENDICIÓN DE CUENTAS
FONDO DE CAPITAL PRIVADO TERMINALES LOGÍSTICOS DE COLOMBIA BOGOTÁ
SEGUNDO 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 transcurso del año se generó la renovación de los contratos 1, negociación realizada en el mes de febrero del 2023 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 (negociación realizada en diciembre del 2022) hasta Abril del 2028 al IPC+5 por m2. Se renovó el

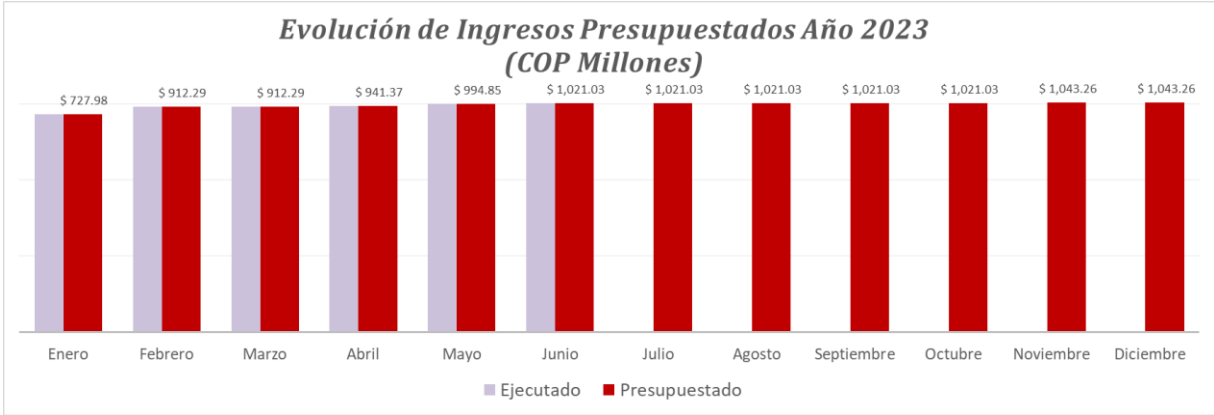
contrato 7 (negociación realizada en noviembre del 2022) con vencimiento en 3 años a \$21.000 + IPC.

	Información General			
	Contrato	Fecha Inicio	Fecha Terminación	Bodega
Manzana 2	CONTRATO 1	1/4/2018	31/04/2026	B11
	CONTRATO 1	1/4/2018	31/04/2026	B12
	CONTRATO 1	1/4/2018	31/04/2026	B13
	TOTAL ICOLTRANS MANZANA 2			
	CONTRATO 2	1/2/2019	31/1/2024	B06
	CONTRATO 2	1/2/2019	31/1/2024	B07
	CONTRATO 2	1/2/2019	31/1/2024	B08
	CONTRATO 2	1/4/2019	31/3/2024	B10
	CONTRATO 2	1/4/2019	31/3/2024	B09
	TOTAL BOMI MANZANA 2			
	CONTRATO 3	1/5/2018	30/4/2028	B01
	CONTRATO 3	1/5/2018	30/4/2028	B02
	CONTRATO 3	1/5/2018	30/4/2028	B03
	CONTRATO 3	1/5/2018	30/4/2028	B04
	CONTRATO 3	1/5/2018	30/4/2028	B05
	CONTRATO 3	1/5/2018	30/4/2028	O01
	CONTRATO 3	1/5/2018	30/4/2028	O02
	CONTRATO 3	1/5/2018	30/4/2028	O03
	CONTRATO 3	1/5/2018	30/4/2028	O04
	TOTAL WEG MANZANA 2			
Manzana 3	CONTRATO 4	1/6/2022	1/6/2032	B01
	CONTRATO 4	1/6/2022	1/6/2032	B02
	CONTRATO 4	1/6/2022	1/6/2032	B12
	CONTRATO 4	1/6/2022	1/6/2032	B13
	TOTAL BOMI-ROCHE MANZANA 3			
	CONTRATO 5	5/5/2022	5/5/2027	B03
	CONTRATO 5	5/5/2022	5/5/2027	B04
	CONTRATO 5	5/5/2022	5/5/2027	B14
	CONTRATO 5	5/5/2022	5/5/2027	B15
	TOTAL BOMI ONESITE MANZANA 3			
	CONTRATO 6	7/6/2022	7/6/2029	B05
	CONTRATO 6	7/6/2022	7/6/2029	B06
	TOTAL INGRAM MANZANA 3			
	CONTRATO 7	9/5/2023	9/5/2026	B07
	CONTRATO 7	9/5/2023	9/5/2026	B08
	CONTRATO 7	9/5/2023	9/5/2026	B16
	CONTRATO 7	9/5/2023	9/5/2026	B17
	CONTRATO 7	9/5/2023	9/5/2026	B18
	CONTRATO 7	9/5/2023	9/5/2026	B19
	TOTAL PLAN B MANZANA 3			
	TOTAL MANZANA 3 CONTRATOS ACTUALES			

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 segundo trimestre del año 2023 se generaron un total de \$5.509.817,49 millones de ingresos, representando así un aumento del 47,4% de los ingresos respecto a lo reportado durante el segundo trimestre del año 2022.

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: periodo de construcción y periodo mientras se obtiene propiedad horizontal.

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 Junio de 2023, se han causado los siguientes intereses:

ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	TOTAL
417,298,385.00	434,613,524.00	445,455,104.00	445,455,104.00	433,421,568.00	406,506,406.00	2,582,750,091.00

Para un total de \$2.582.750.091, 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 segundo trimestre del año 2023 el Gestor Profesional sigue realizando labores de consecución de un posible comprador del activo, realizando las labores con los interesados brindándoles reuniones, visitas al predio, envío de información y las debidas respuestas a las inquietudes que los interesados requieran.

RESULTADOS DE LA ENCUESTA MENSUAL DE EXPECTATIVAS ECONOMICAS			
Fecha de realización: del 8 de junio al 13 de junio de 2023			
Medidas estadísticas			
	% Anual en dic/2023	%Anual en jun./2024	% Anual en dic/2024
TODAS LAS ENTIDADES PARTICIPANTES			
De tendencia:			
Media	9.04%	6.40%	5.13%
Mediana	9.02%	6.42%	5.00%
Moda	9.20%		
De dispersión			
Desviación estándar	0.66%	1.23%	1.10%
Coeficiente de variación	7.26%	19.20%	21.45%
Mínimo	7.70%	4.00%	3.70%
Máximo	10.80%	9.40%	8.88%
Número de participantes	42	40	41

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

Con respecto a 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 vez menores.

RESULTADOS DE LA ENCUESTA MENSUAL DE EXPECTATIVAS ECONÓMICAS																			
Fecha de realización: del 8 de junio al 13 de junio de 2023																			
Medidas estadísticas	Expectativas Tasa de Interacción																		
	30-jun-23	31-jul-23	31-ago-23	30-sep-23	31-oct-23	30-nov-23	31-dic-23	31-ene-24	29-feb-24	31-mar-24	30-abr-24	31-may-24	30-jun-24	31-jul-24	31-ago-24	30-sep-24	31-oct-24	30-nov-24	31-dic-24
TODAS LAS ENTIDADES PARTICIPANTES																			
De tendencia:																			
Media	13.24%	13.23%	13.23%	13.03%	12.64%	12.51%	11.88%	11.18%	11.17%	10.44%	9.90%	9.89%	9.27%	8.69%	8.67%	8.19%	7.76%	7.71%	7.27%
Mediana	13.25%	13.22%	13.22%	13.22%	12.50%	12.50%	11.75%	11.25%	11.00%	10.50%	9.75%	9.75%	9.00%	8.50%	8.50%	8.00%	7.50%	7.50%	7.12%
Moda	13.25%	13.25%	13.25%	13.25%	12.50%	12.50%	11.75%	11.00%	11.00%	10.25%	9.50%	9.50%	8.50%	8.00%	8.00%	7.50%	7.50%	7.50%	7.00%
De dispersión:																			
Diferencia estándar	0.18%	0.20%	0.25%	0.50%	0.66%	0.65%	0.88%	1.00%	1.00%	1.19%	1.25%	1.25%	1.23%	1.24%	1.24%	1.29%	1.33%	1.29%	1.30%
Coefficiente de variación	1.38%	1.51%	1.93%	3.87%	5.23%	5.20%	7.42%	8.96%	8.96%	11.38%	12.58%	12.61%	13.23%	14.28%	14.31%	15.80%	17.14%	16.34%	17.86%
Mínimo	12.25%	12.25%	12.25%	11.25%	10.50%	10.50%	9.50%	8.75%	8.75%	7.75%	7.00%	7.00%	6.00%	5.50%	5.50%	5.00%	5.00%	5.00%	4.75%
Máximo	13.75%	13.75%	14.00%	14.00%	14.00%	14.00%	14.00%	13.00%	13.00%	13.00%	12.50%	12.50%	12.00%	11.50%	11.50%	11.50%	11.50%	10.50%	10.50%
Número de participantes	42	40	41	41	41	41	42	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	40

En el mes de Junio del 2023, hemos continuado trabajando en reuniones permanentes con el cliente chileno presentado por Colliers internacional quien ha seguido solicitando y analizando información sobre el proyecto para presentarlo a su casa matriz en Chile.

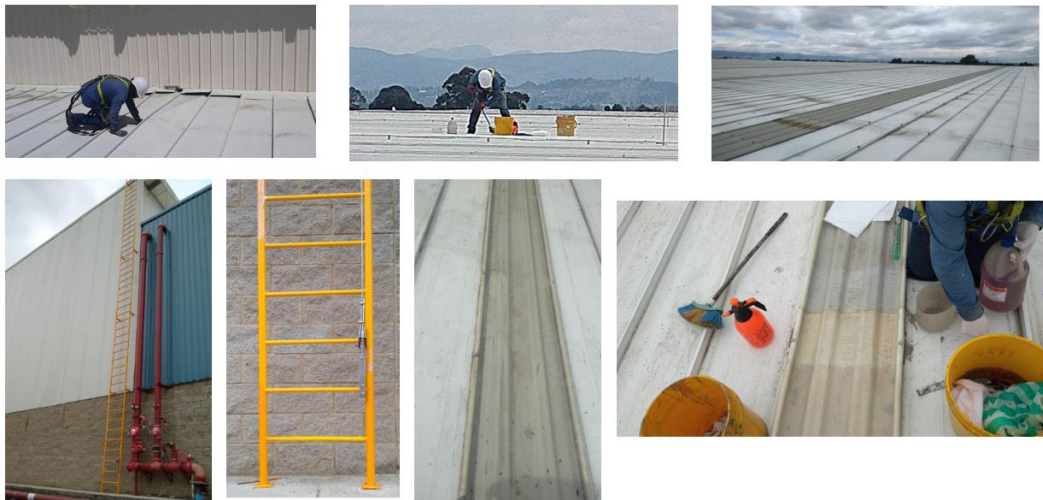
1.7.Administración Y Gerencia del Terminal

• Primer Corte

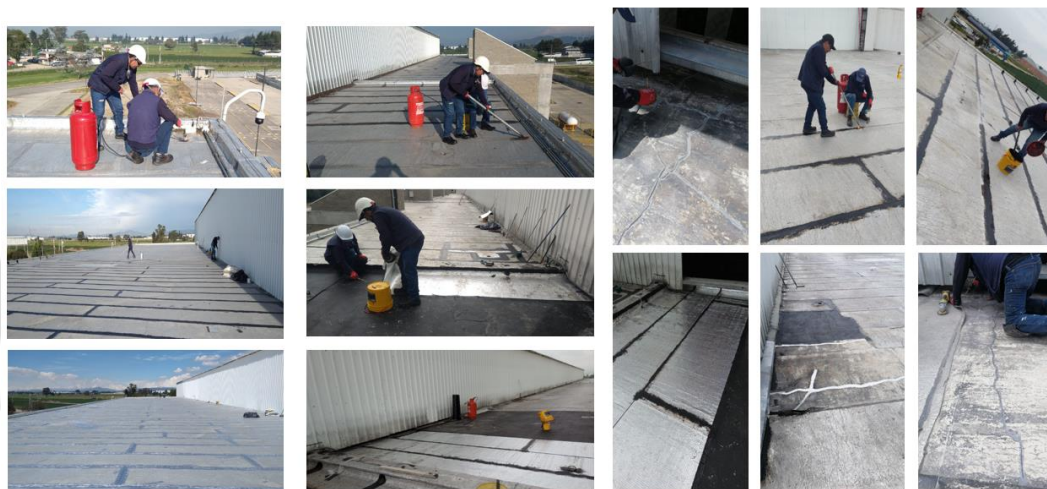
En el primer corte se presentan las actividades realizadas por la administración de enero a abril que permiten mantener las instalaciones del Terminal en condiciones adecuadas para los arrendatarios y la operación total que ahí se lleva a cabo.

- 1. **Finalización Sistema SG-SST:** Continuación de elaboración de las actividades de Diseño e Implementación del Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo (SG-SST) bajo los requisitos del Decreto 1072 de 2015 con particularidad en los estándares mínimos según Resolución 0312 de 2019 con riesgos IV y V.
- 2. **Mantenimiento Cubiertas:** Se reporta mantenimiento de la cubierta de la Manzana 3 incluyendo inspecciones periódicas, revisión de estado de tornillería y apretado o cambio según el caso, revisión de sello lateral de teja traslúcida y metálica y limpieza e instalación de traslapes transversales de teja traslúcida. Esto se realiza en cubierta metálica y cubierta dura.

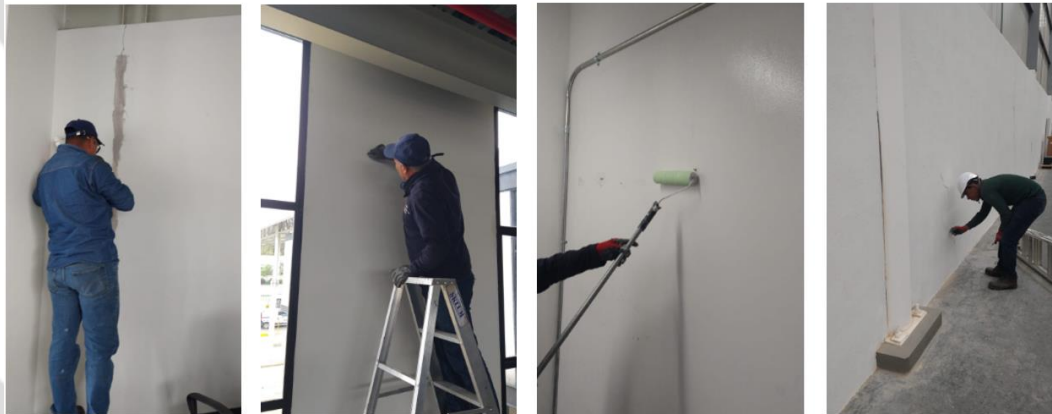
Mantenimiento de Cubierta Plana



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).

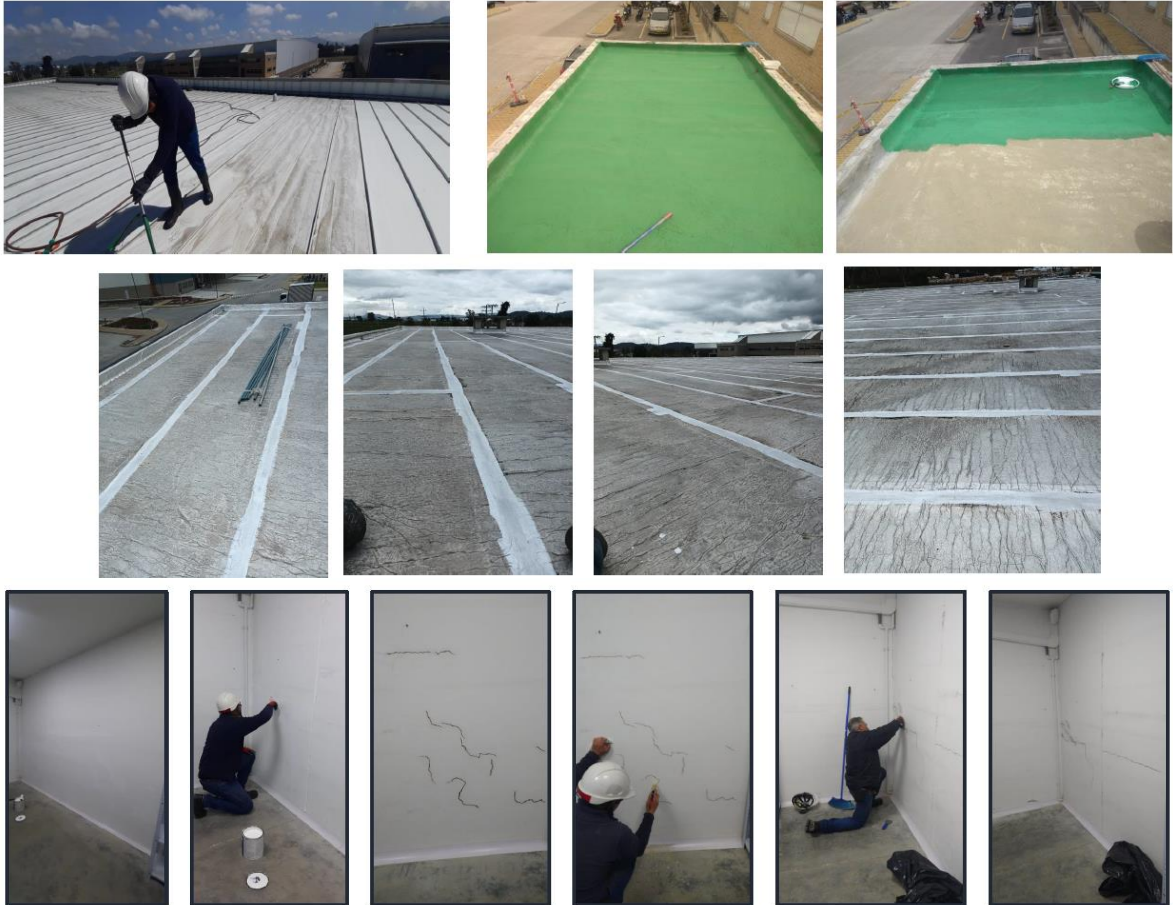


- 5. Mantenimiento de Bombas de la Red Contra Incendio:** Se realiza mantenimiento a los equipos contra incendio que atienden el Terminal.



- **Segundo Corte**

- 1. Mantenimiento de cubierta plana, dura y fachadas:** Se reporta mantenimiento de la cubierta de la Manzana 3 incluyendo inspecciones periódicas, revisión de estado de tornillería y apretado o cambio según el caso, revisión de sello lateral de teja traslúcida y metálica y limpieza e instalación de traslapes transversales de teja traslúcida. Esto se realiza en cubierta metálica y cubierta dura.



- 2. Mantenimiento de Zonas Comunes-Jardinería:** Se realiza acondicionamiento de las zonas jardineadas, limpiezas y tratamiento de plantas y laboreo del suelo

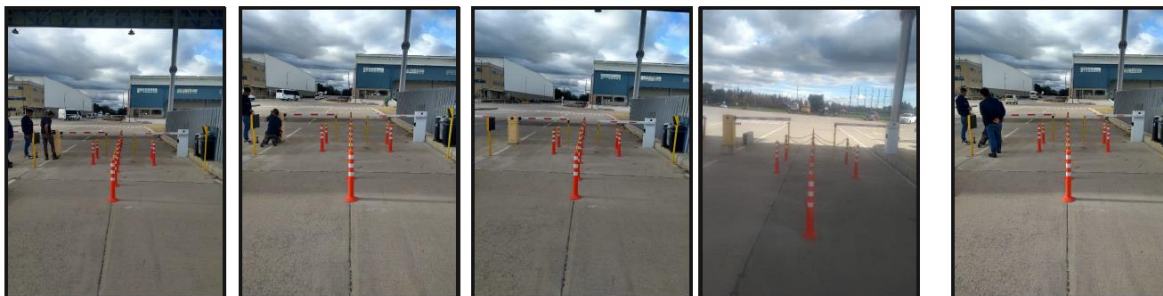


- 3. Mantenimiento de fachada interna Mz3:** Se realiza mantenimiento de la fachada interna, juntas metálicas, mantenimiento e instalación de cámaras.

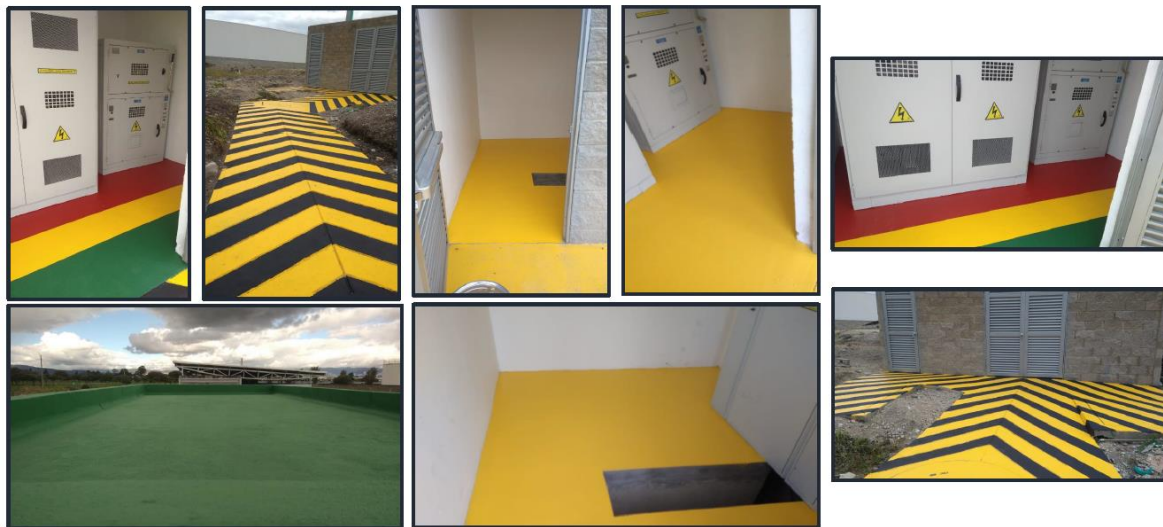




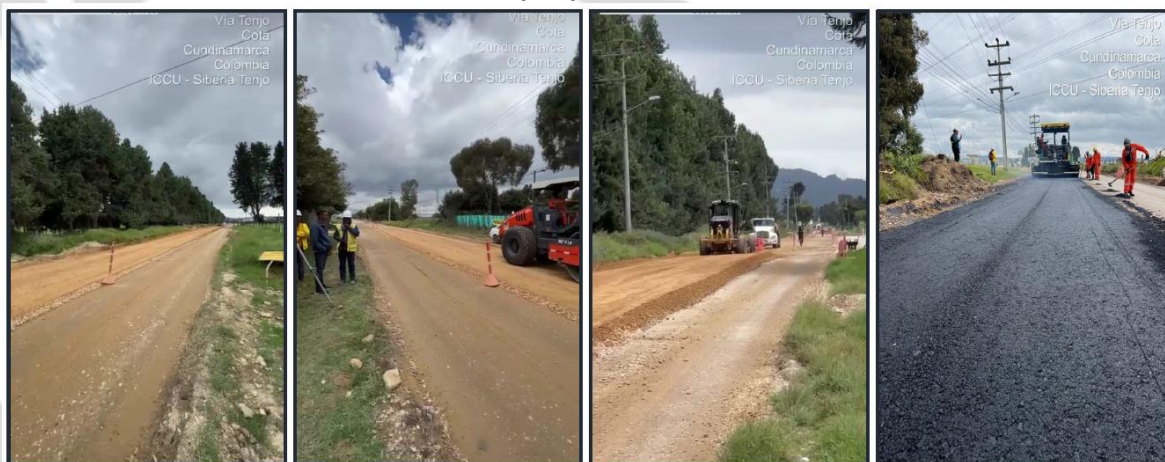
4. Instalación de Talanqueras en Control de acceso:



5. Mantenimiento de subestaciones:



6. Mantenimiento vías de acceso del parque:



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 Logísticas de Colombia Bogotá, se ha reunido trimestralmente como lo indica el reglamento para discutir los temas relacionados con el Terminal.