



Terminales  
Logísticas 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 SEMESTRE 2023**



**INFORME DE RENDICIÓN DE CUENTAS**  
**FONDO DE CAPITAL PRIVADO TERMINALES LOGÍSTICOS DE COLOMBIA BOGOTÁ**  
**TERCER 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.
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)
<b>TOTAL BODEGAS</b>	<b>70,951.55</b>	<b>6,834.66</b>	<b>10,186.78</b>	<b>87,972.99</b>	
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
<b>TOTAL BODEGAS</b>	<b>1,627.54</b>	<b>1,312.81</b>	<b>1,654.48</b>	<b>4,594.83</b>	
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	
<b>TOTAL ÁREA COMERCIAL</b>	<b>2,881.52</b>	<b>343.77</b>	<b>3,225.29</b>		

**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 21.632,33m<sup>2</sup> y 4 ofibodegas del complejo con un área de 4.594,83m<sup>2</sup> (área total arrendable de la Manzana 2: 26.227,16m<sup>2</sup>). Estas áreas se encuentran 100% arrendadas.
- **Manzana 3 Fase I:** Comprende 16 bodegas con un área total de 24.052,10m<sup>2</sup>, 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 37.425,33m<sup>2</sup>).
- 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 50.279,26m<sup>2</sup> 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 15.984,10m<sup>2</sup>, quedando un área libre de 8.068,00m<sup>2</sup> los cuales fueron arrendados finalizando el año 2022.

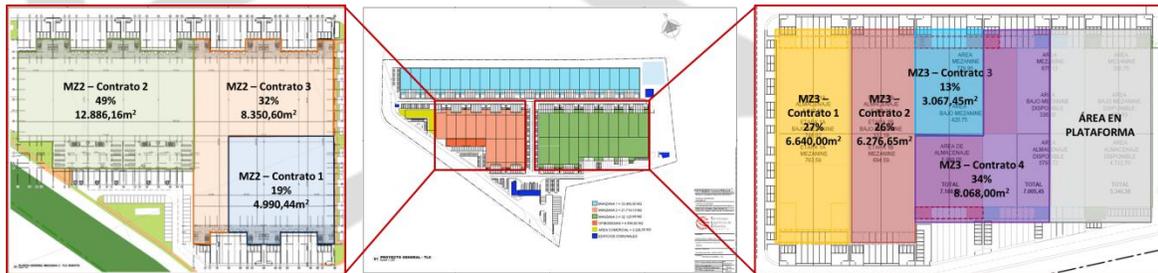
#### **1.1. Unidades del Terminal**

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 <sup>2</sup> )	21,632.33	4,594.83	26,227.16
	Área Arrendada (m <sup>2</sup> )	21,632.33	4,594.83	26,227.16
	Área Libre (m <sup>2</sup> )	-	-	-
Manzana 3	Cantidad de Unidades	16.00	-	16.00
	Área Construida (m <sup>2</sup> )	24,052.10	-	24,052.10
	Área Arrendada (m <sup>2</sup> )	24,052.10	-	24,052.10
	Área Libre (m <sup>2</sup> )	-	-	-
TERMINAL	Cantidad de Unidades	29.00	4.00	33.00
	Área Construida (m <sup>2</sup> )	45,684.43	4,594.83	50,279.26
	Área Arrendada (m <sup>2</sup> )	45,684.43	4,594.83	50,279.26
	Área Libre (m <sup>2</sup> )	-	-	-

**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 m<sup>2</sup> y para el contrato 3 (negociación realizada en diciembre del 2022) hasta Abril del 2028 al IPC+5 por m<sup>2</sup>. Se renovó el

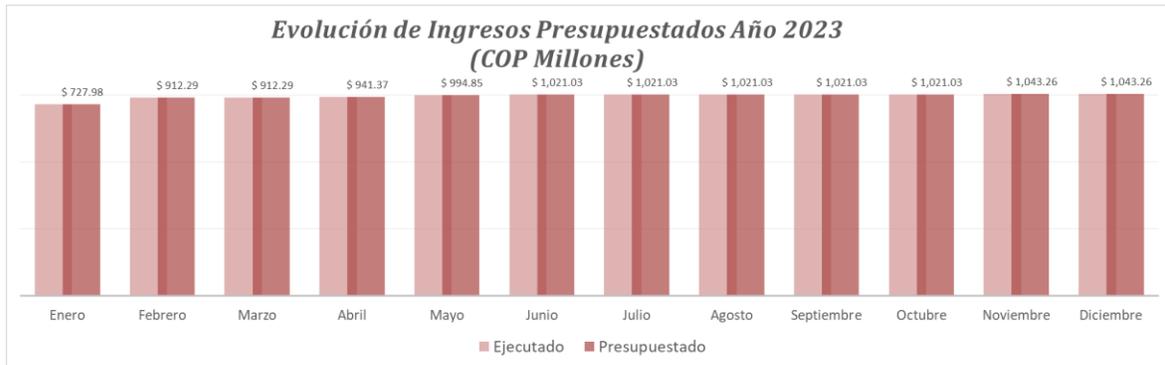
contrato 7 (negociación realizada en noviembre del 2022) con vencimiento en 3 años a \$21.000 + IPC.

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	
	<b>TOTAL ICOLTRANS MANZANA 2</b>				
	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	
	<b>TOTAL BOMI MANZANA 2</b>				
	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	
	<b>TOTAL WEG MANZANA 2</b>				
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	
	<b>TOTAL BOMI-ROCHE MANZANA 3</b>				
	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	
	<b>TOTAL BOMI ONESITE MANZANA 3</b>				
	CONTRATO 6	7/6/2022	7/6/2029	B05	
	CONTRATO 6	7/6/2022	7/6/2029	B06	
	<b>TOTAL INGRAM MANZANA 3</b>				
	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	
<b>TOTAL PLAN B MANZANA 3</b>					
<b>TOTAL MANZANA 3 CONTRATOS ACTUALES</b>					

**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%
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 727,982,375.19</b>	<b>\$ 912,293,855.36</b>	<b>\$ 912,293,855.36</b>	<b>\$ 941,367,770.36</b>	<b>\$ 994,846,604.36</b>	<b>\$ 1,021,033,028.36</b>	<b>\$ 1,043,261,982.36</b>	<b>\$ 1,043,261,982.36</b>	<b>\$ 11,680,473,567.19</b>	<b>100%</b>				

Durante el segundo semestre del año 2023 se generaron un total de \$11.680.473.567,19 millones de ingresos, representando así un aumento del 60% de los ingresos respecto a lo reportado durante el segundo semestre 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 aprobó 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 Diciembre del 2023, el monto total del crédito es por valor 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 la construcción de la manzana 3-etapa 1.

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

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
417,298,385.00	434,613,524.00	445,455,104.00	445,455,104.00	433,421,568.00	406,506,406.00	412,979,425.00	420,179,948.00	420,179,948.00	433,171,794.00	420,427,691.00	118,019,092.00	4,807,707,989.00

**Para un total de \$4.807.707.989, 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 con corte a Diciembre 2023 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 aproximadamente de 40.000 m2 de arriendos bodegas futuras.

### **Venta**

Durante el segundo semestre del año 2023 el Gestor Profesional sigue realizando labores de consecución de un posible comprador del activo, tales como reuniones, visitas al predio, envío de información y las debidas respuestas a las inquietudes que los interesados requieran. De acuerdo a lo manifestado con estos posibles compradores el año 2023 ha sido un año de muchos retos para los fondos inmobiliarios debido a las altas tasas de interés y el poco apetito de nuevos inversionistas por entrar a este tipo de activos porque prefieren en este momento inversiones en renta fija. Sin embargo, también están esperando para el año 2024 que comiencen las tasas a bajar para poder revisar la inversión en este tipo de activos.

Muy importante resaltar que la gran mayoría de fondos inmobiliarios quieren recomponer sus activos inmobiliarios en gran parte por activos logísticos debido al buen comportamiento que estos han tenido y la demanda por metros cuadrados que permanentemente hay en el mercado por estos activos, y la poca o nula oferta que existe, lo que hace que nuestro activo una vez las condiciones de mercado se den sea bastante atractivo para este tipo de inversionistas. Adicionalmente, al tener una demanda tan grande y una oferta casi nula ha ocasionado que el precio por m2 de arrendamiento haya incrementado en una gran proporción, al igual que la exigencia por bodegas con características AAA, generando que el activo sea atractivo tanto para inversionistas como para los fondos inmobiliarios que quieren modificar recomponer sus portafolios. Es importante resaltar que el Gestor Profesional viene gestionando la venta del activo para los posibles compradores que estén interesados, ya sea un fondo inmobiliario o un inversionista que busque diversificar su portafolio.

Adicional a esto, al tener en cuenta las encuestas mensuales de expectativas económicas realizadas por el Banco de la Republica con corte a diciembre de 2023, se evidencia que:

1. Frente 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.

RESULTADOS DE LA ENCUESTA MENSUAL DE EXPECTATIVAS ECONOMICAS					
Fecha de realización: del 11 de diciembre al 13 de diciembre de 2023					
Medidas estadísticas	Variación del IPC				
	% mensual en dic./2023	% Anual en dic/2023	%Anual en dic./2024	%Anual en dic./2025	%Anual en dic./2028
<b>TODAS LAS ENTIDADES PARTICIPANTES</b>					
<b>De tendencia:</b>					
Media	0.64%	9.49%	5.61%	3.85%	3.23%
Mediana	0.65%	9.50%	5.70%	3.80%	3.00%
Moda		9.50%		3.80%	3.00%
<b>De dispersión</b>					
Desviación estándar	0.12%		0.69%	0.53%	0.30%
Coefficiente de variación	18.99%	1.52%	12.38%	13.70%	9.24%
Mínimo	0.35%	9.15%	4.39%	2.95%	3.00%
Máximo	0.91%	9.80%	7.65%	5.50%	4.00%
Número de participantes	38	39	39	36	32

2. Igualmente, para las tasas de intervención, presenta una tendencia de expectativa de forma constante hacia la baja, lo que traerá 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 ECONOMICAS																										
Fecha de realización: del 11 de diciembre al 13 de diciembre de 2023																										
Medidas estadísticas	Expectativas Tasa de Intervención																									
	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	31 ene-25	28 feb-25	31 mar-25	30 abr-25	31 may-25	30 jun-25	31 jul-25	31 ago-25	30 sep-25	31 oct-25	30 nov-25	31 dic-25	
<b>TODAS LAS ENTIDADES PARTICIPANTES</b>																										
<b>De tendencia:</b>																										
Media	13.10%	12.76%	12.74%	12.24%	11.69%	11.67%	11.07%	10.42%	10.38%	9.68%	9.07%	8.97%	8.34%	7.93%	7.88%	7.35%	6.98%	6.96%	6.61%	6.26%	6.23%	6.12%	5.99%	5.96%	5.78%	5.78%
Mediana	13.25%	12.75%	12.75%	12.25%	11.75%	11.75%	11.25%	10.50%	10.50%	9.75%	9.00%	9.00%	8.25%	7.75%	7.75%	7.25%	7.00%	6.75%	6.38%	6.38%	6.38%	6.00%	6.00%	6.00%	5.75%	5.75%
Moda	13.25%	13.00%		12.25%	11.75%	11.75%	11.25%	10.75%	10.75%	9.75%	9.00%	9.00%	8.00%	7.75%	7.75%	7.25%	6.00%	6.00%	7.00%	6.00%						
<b>De dispersión</b>																										
Desviación estándar	0.17%	0.31%	0.35%	0.49%	0.51%	0.54%	0.63%	0.79%	0.79%	0.72%	0.76%	0.84%	0.88%	0.88%	0.95%	0.97%	0.97%	0.97%	0.95%	0.90%	0.88%	0.82%	0.79%	0.80%	0.75%	0.75%
Coefficiente de variación	1.29%	2.46%	2.73%	4.01%	4.35%	4.63%	5.65%	8.79%	8.72%	7.40%	8.43%	9.39%	10.29%	11.05%	12.13%	13.13%	14.00%	14.31%	14.13%	13.84%	13.39%	13.17%	13.36%	12.93%	12.93%	
Mínimo	12.75%	12.25%	11.75%	11.25%	10.50%	10.25%	9.50%	8.50%	8.50%	8.00%	7.50%	7.00%	6.75%	6.50%	6.50%	6.00%	5.50%	5.00%	4.50%	4.50%	4.50%	4.00%	3.75%	3.75%	3.50%	3.50%
Máximo	13.25%	13.25%	13.25%	13.25%	12.75%	12.75%	12.25%	11.75%	11.50%	11.00%	10.50%	10.50%	10.00%	9.50%	9.00%	8.00%	7.75%	8.50%	8.25%	8.25%	8.00%	7.75%	7.75%	7.25%	7.25%	7.25%
Número de participantes	39	39	37	37	36	36	37	37	37	36	36	36	37	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	35

### Avalúo

En consideración a lo establecido en el Reglamento del **FONDO DE CAPITAL PRIVADO VALOR INMOBILIARIO TERMINALES LOGÍSTICOS DE COLOMBIA – BOGOTÁ**, relacionado con la valoración, "...La valoración de los activos subyacentes del Fondo debe realizarse al menos una vez al año, por un tercero independiente con una metodología de valoración acorde con el activo..."<sup>1</sup>

Por lo anterior se realizó avalúo del Terminal Logístico para el año 2023 dando como resultado un valor de \$172.184.300.000, teniendo un incremento del 3% comparado con el avalúo realizado en el mismo periodo del año anterior que fue de \$167.173.900.000.

Por su parte, las inversiones en bienes inmuebles de los fondos administrados por las sociedades autorizadas para el efecto, y negocios administrados por sociedades fiduciarias, que de acuerdo con su régimen legal puedan invertir en bienes inmuebles, deberán ser valorados de acuerdo con el artículo 2.16.1.1.1 y siguientes del Decreto 2555 de 2010. El mencionado valor o precio corresponderá al valor razonable del inmueble y deberá ser expresado en el balance en moneda legal y actualizarlo, 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.

Al comparar los estados financieros del Fondo en relación al activo (Terminal) que hace parte del portafolio del mismo para los cierres de noviembre y diciembre de 2023, se encuentra la siguiente información en detalle:

<sup>1</sup> Aparte del Capítulo V. Valoración

- TERRENO (nov-23): COP \$77.219.479.080 (balances - registro contable)
- TERRENO (dic-23): COP \$69.479.500.000 (avalúo)
- CONSTRUCCIONES (nov-23): COP \$97.164.704.448 (balances - registro contable)
- CONSTRUCCIONES (dic-23): COP \$100.119.942.354 (avalúo)

Producto de un ciclo inflacionario, generado por un incremento general en los precios de la economía, rezagos de problemas en logística a nivel mundial y conflictos bélicos. La Unidad de Valor Real – UVR tuvo incrementos significativos que impactaron el valor contable del terminal Logístico. El valor de las inversiones en inmuebles deberá mantenerse actualizado según los principios de las NIIF, y objeto de un avalúo comercial con una periodicidad no superior a doce (12) meses. En todo caso, una vez actualizado el avalúo periódico, se deberá reconocer de forma inmediata, el mismo como valor razonable del inmueble.

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

**Variación Índice de precios al Consumidor IPC - Mensual durante el año 2023**

Año(aaaa)- Mes(mm)	Índice	Inflación anual %	Inflación mensual %	Inflación año corrido %
2023-01	128,27	13,25	1,78	1,78
2023-02	130,40	13,28	1,66	3,47
2023-03	131,77	13,34	1,05	4,56
2023-04	132,80	12,82	0,78	5,38
2023-05	133,38	12,36	0,43	5,83
2023-06	133,78	12,13	0,30	6,15
2023-07	134,45	11,78	0,50	6,68
2023-08	135,39	11,43	0,70	7,43
2023-09	136,11	10,99	0,54	8,01
2023-10	136,45	10,48	0,25	8,27
2023-11	137,09	10,15	0,47	8,78
2023-12	137,72	9,28	0,45	9,28

Fuente: Banco de la República

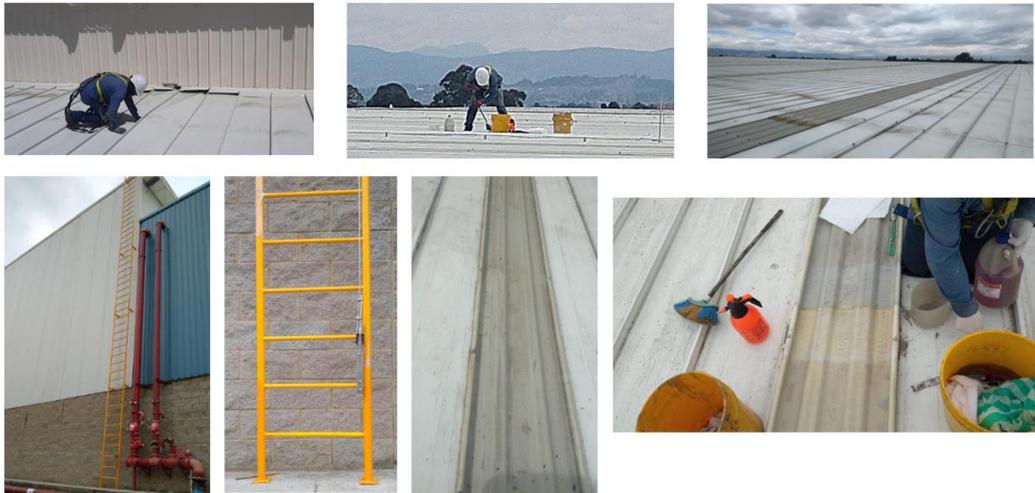
## 1.7. Administración Y Gerencia del Terminal

- **Primer Corte**

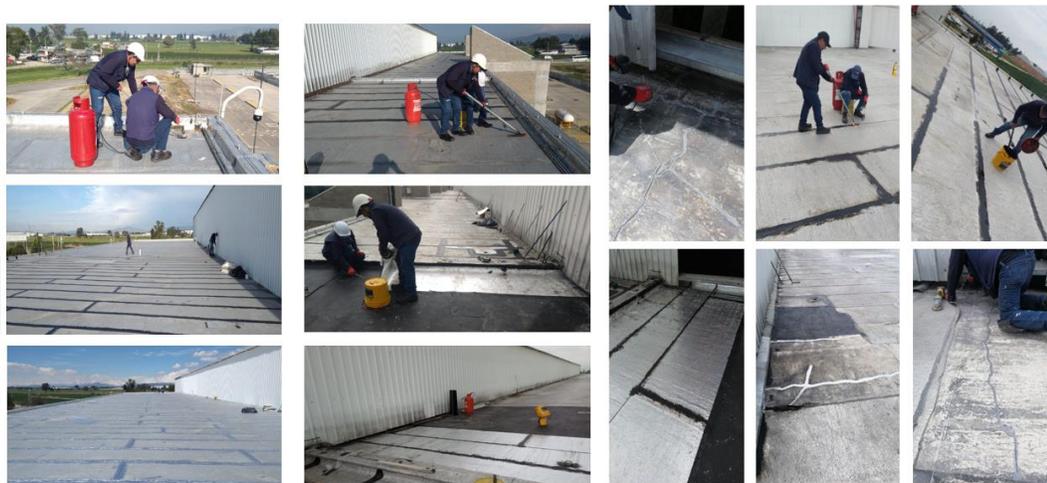
En el primer corte se presentan las actividades realizadas por la administración de enero a abril que permiten mantener las instalaciones del Terminal en condiciones adecuadas para los arrendatarios y la operación total que ahí se lleva a cabo.

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 traslajos transversales de teja traslúcida. Esto se realiza en cubierta metálica y cubierta dura.

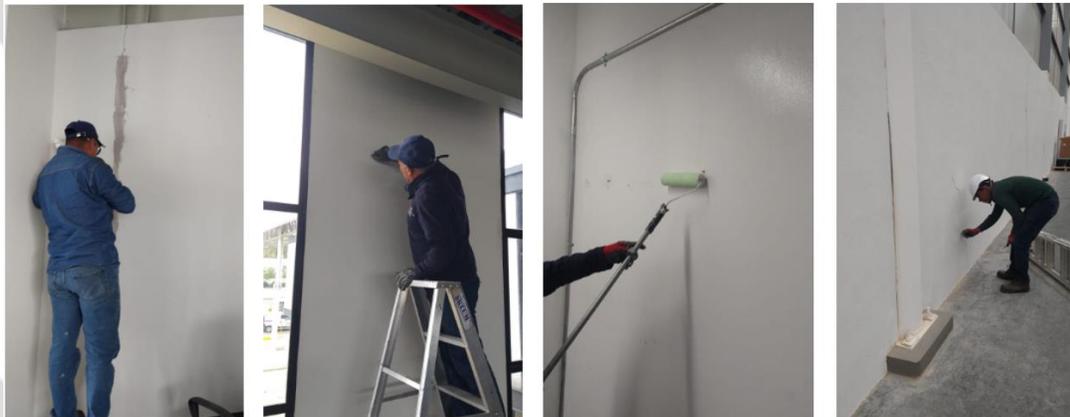
Mantenimiento de Cubierta Plana



**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).

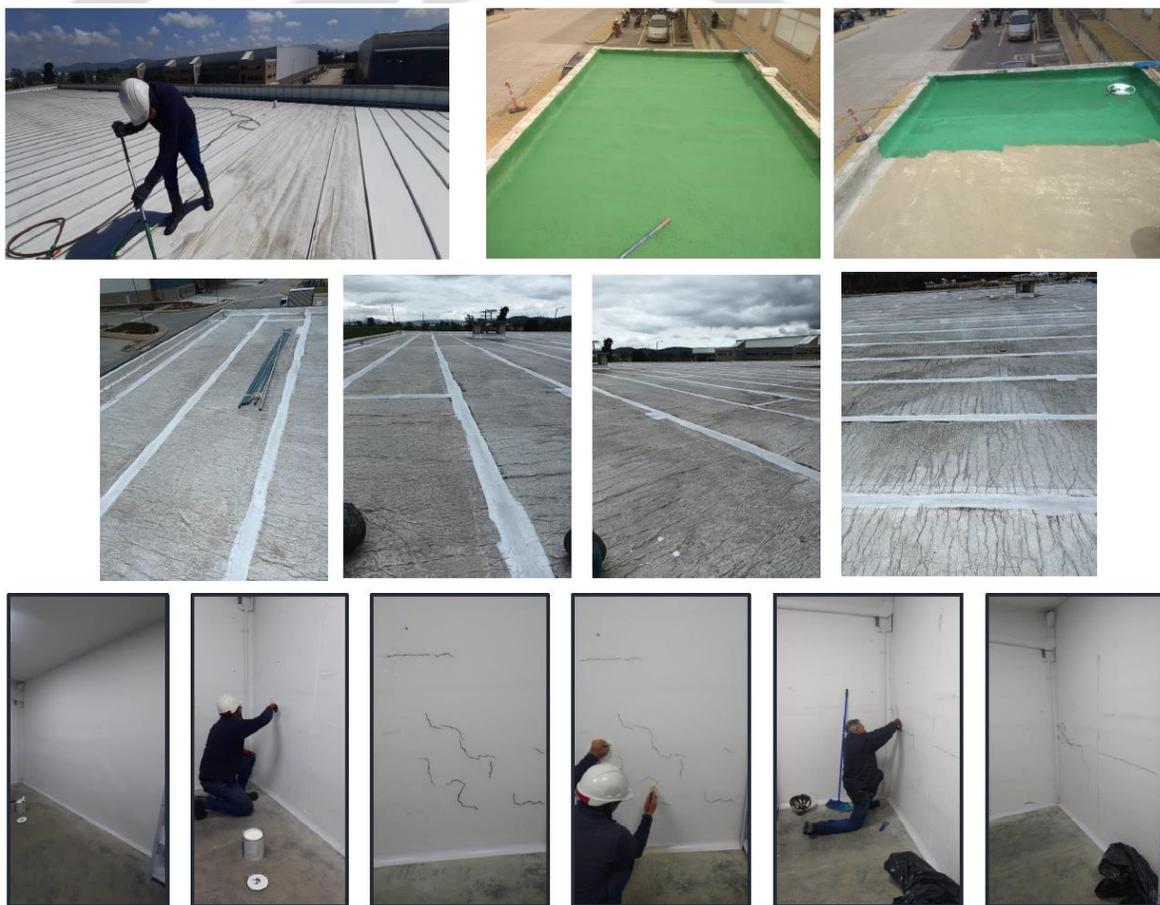


- 5. Mantenimiento de Bombas de la Red Contra Incendio:** Se realiza mantenimiento a los equipos contra incendio que atienden el Terminal.

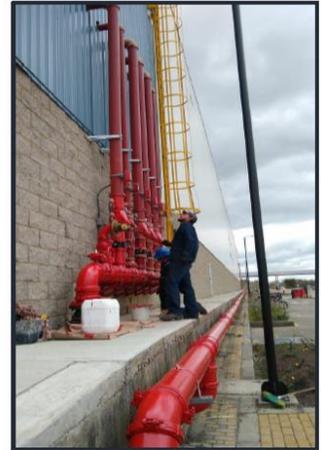


- **Segundo Corte**

- 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 traslajos transversales de teja traslúcida. Esto se realiza en cubierta metálica y cubierta dura.

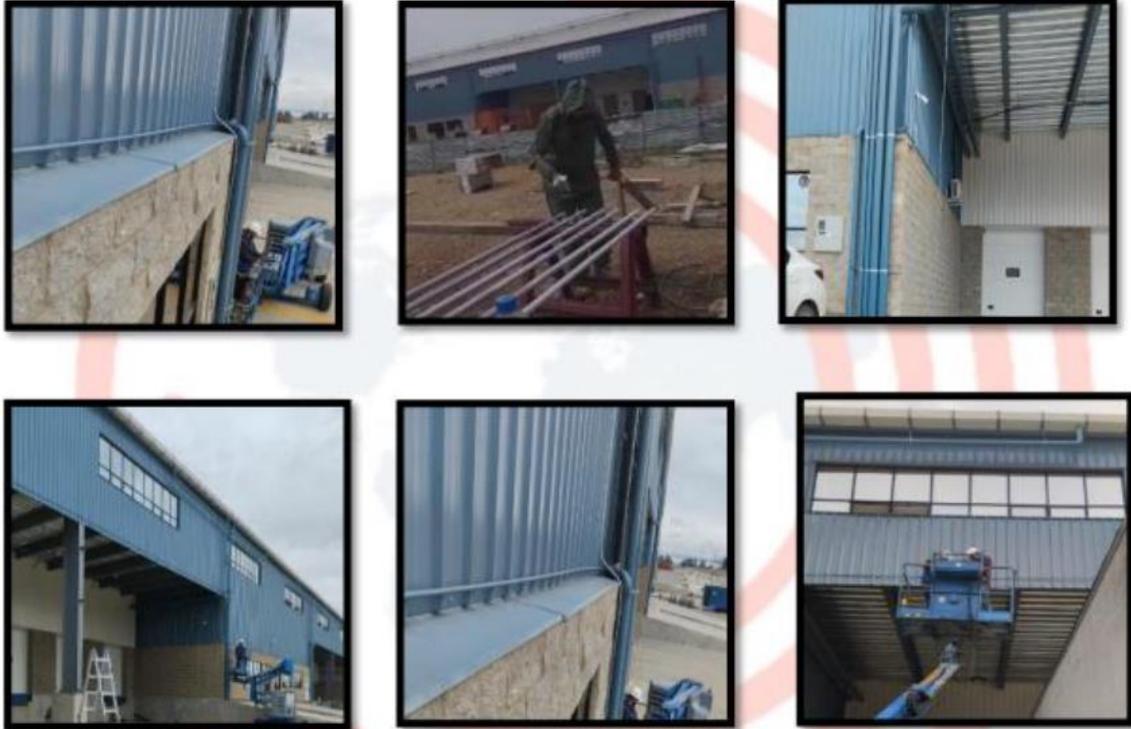


- 2. Mantenimiento de Zonas Comunes-Jardinería:** Se realiza acondicionamiento de las zonas jardineadas, limpiezas y tratamiento de plantas y laboreo del suelo



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

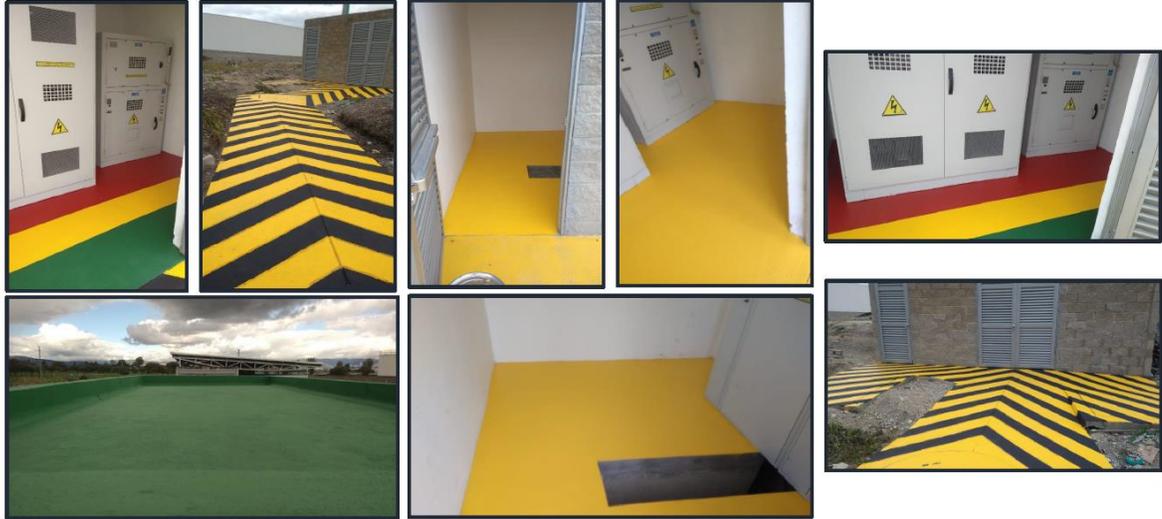




**4. Instalación de Talanqueras en Control de acceso:**



**5. Mantenimiento de subestaciones:**

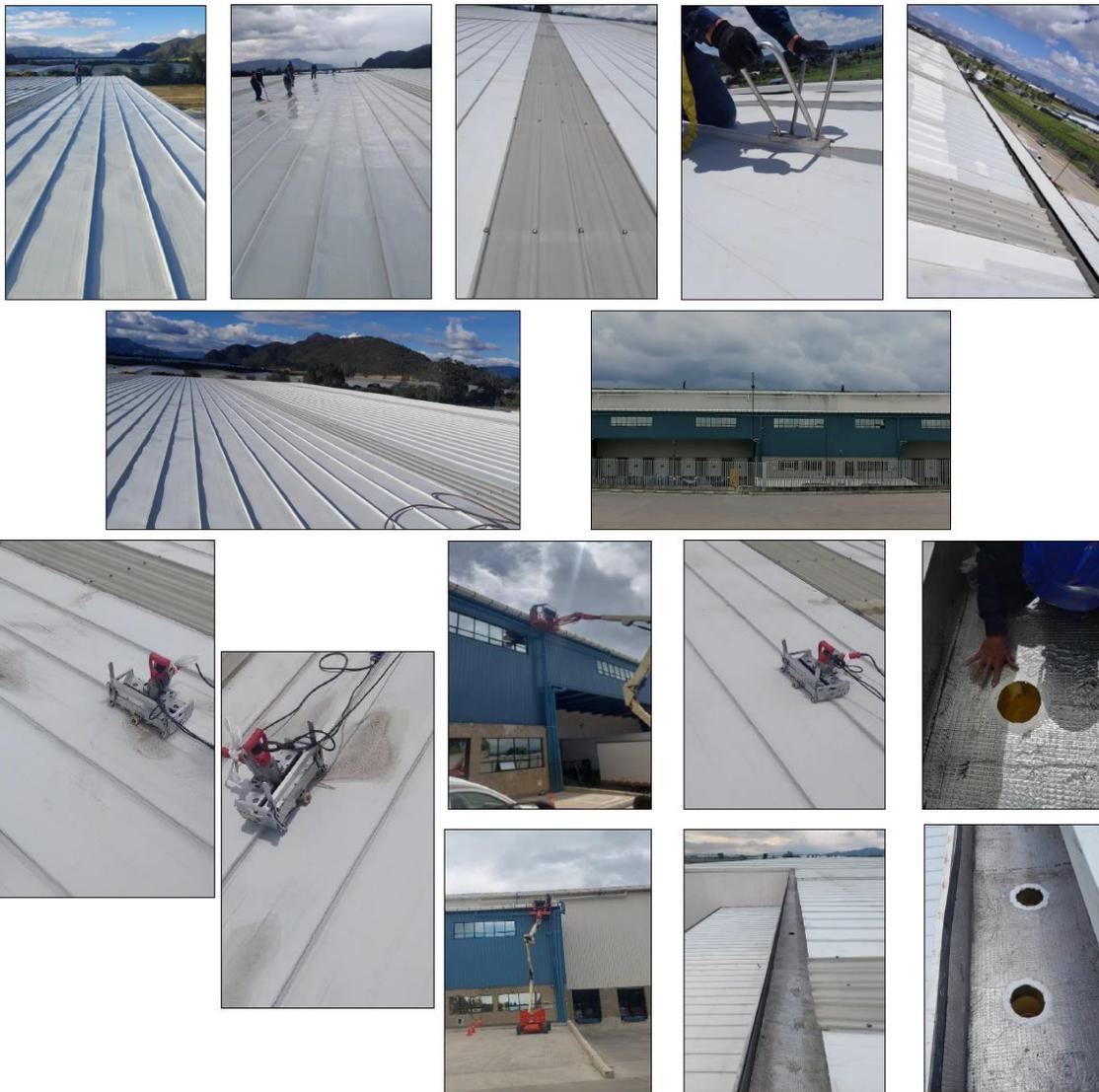


**6. Mantenimiento vías de acceso del parque:**



- **Tercer Corte**

**1. Mantenimiento de cubierta metálica y canal MZ3:**

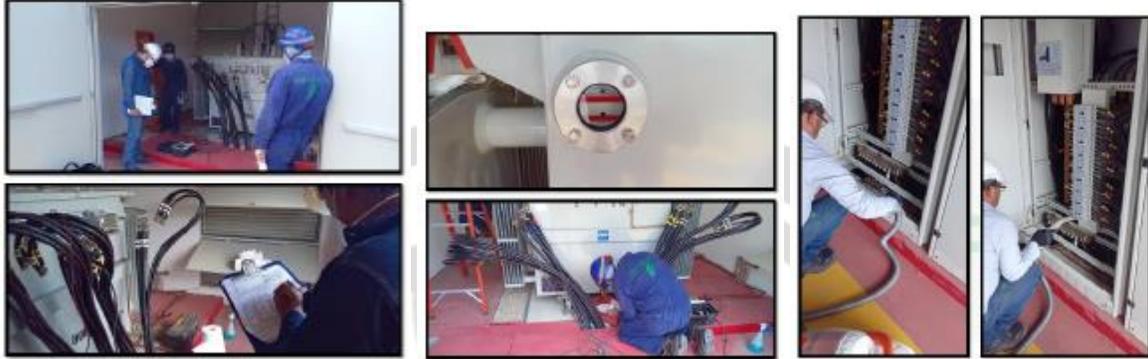


**2. Mantenimiento Zonas Comunes-Jardinería**

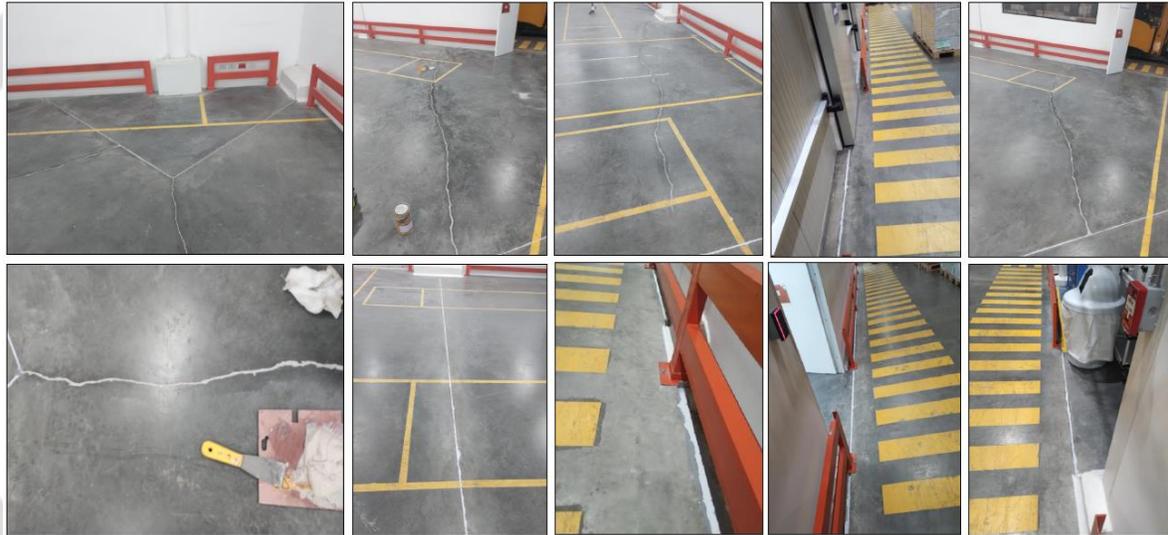


**3. Mantenimiento de Subestación de 800kva MZ2**





**4. Mantenimiento de Juntas metálicas ROCHE**

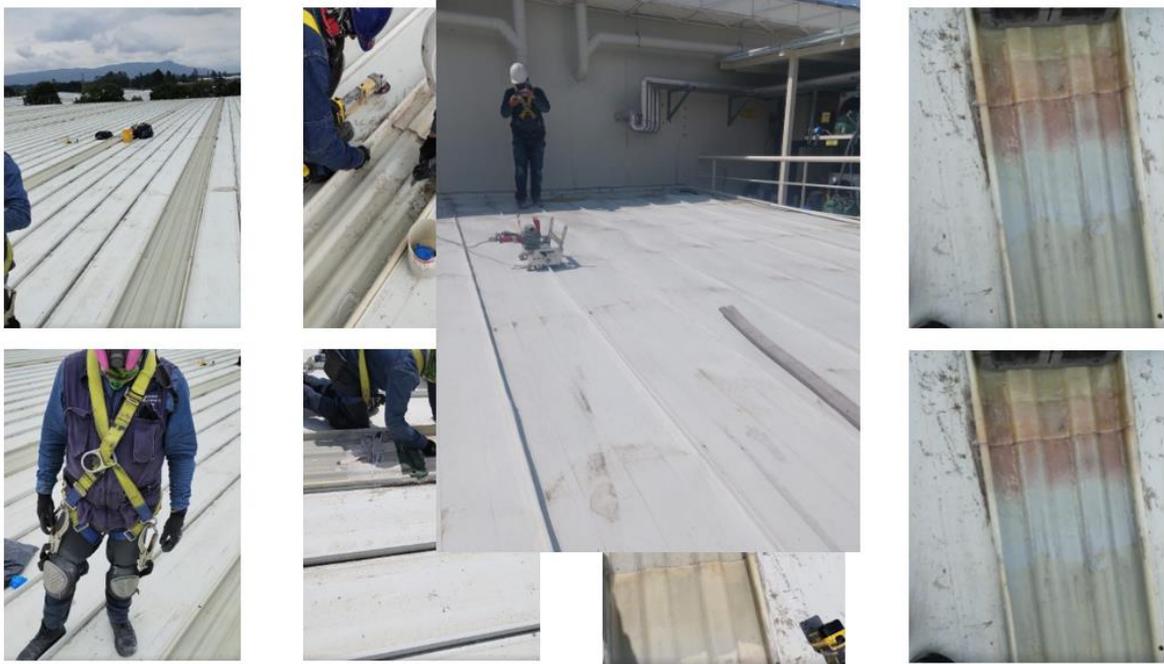


**5. Mantenimiento vías de acceso al parque**



- **Cuarto Corte**

**1. Mantenimiento de cubierta:**

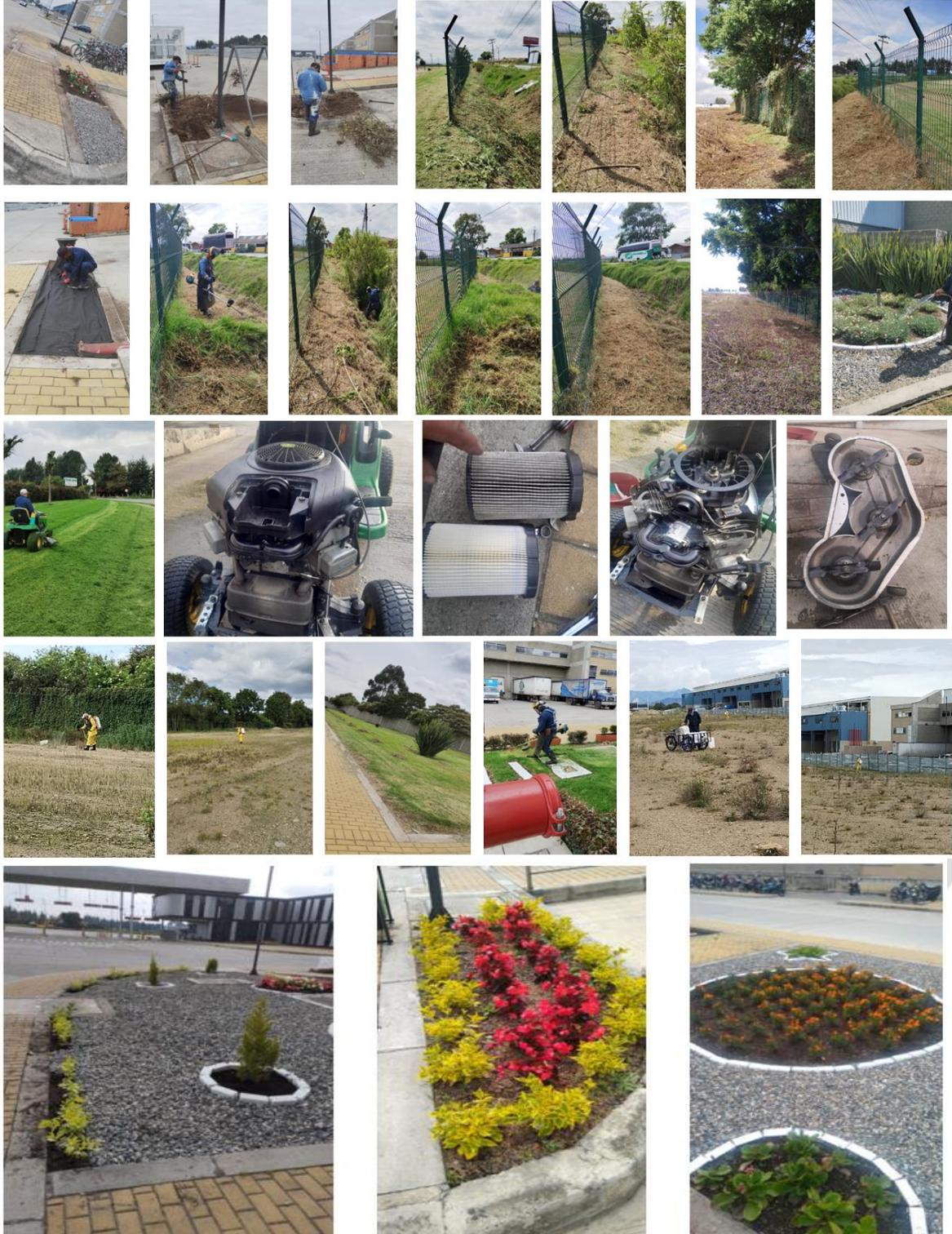


**2. Mantenimiento de cubierta Mezanina Manzana 3:**



**3. Mantenimiento de jardines y zonas comunes:**

**INFORME DE RENDICIÓN DE CUENTAS – INFORME DEL GESTOR**  
**FONDO DE CAPITAL PRIVADO**  
**TERMINALES LOGÍSTICAS DE COLOMBIA BOGOTÁ**  
**SEGUNDO SEMESTRE 2023**





**4. Mantenimiento preventivo de hidrantes:**



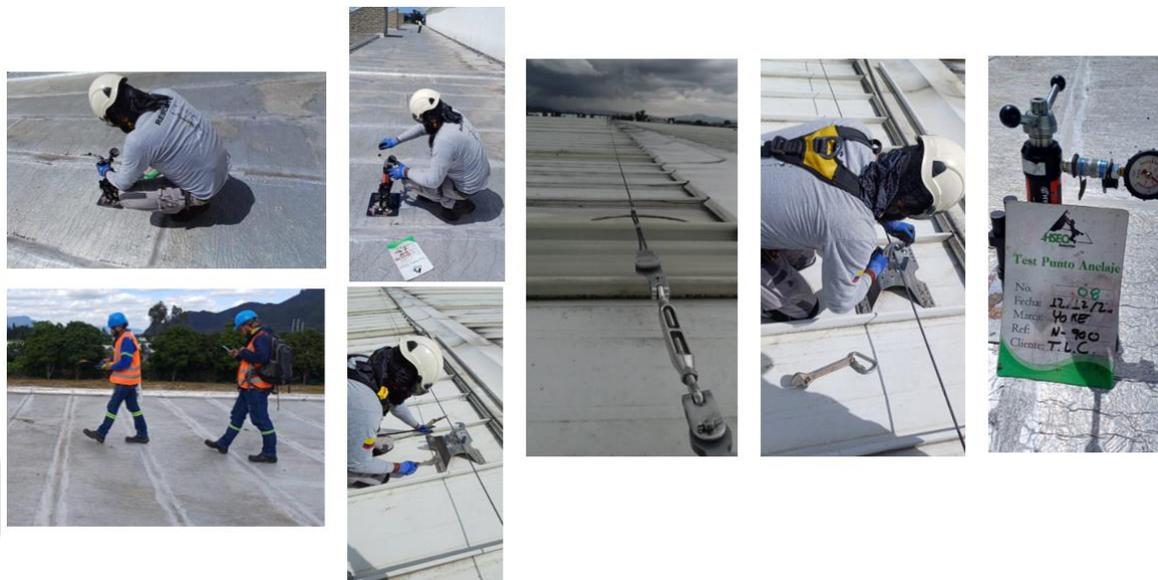
**5. Montaje de Ptar-Planta de tratamiento de aguas residuales:**



**6. Mantenimiento Áreas comunes**



**7. Certificación Línea de vida y puntos de anclaje Manzana 2**



### **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 con una periodicidad mínima trimestralmente como lo indica el reglamento para discutir los temas relacionados con el Terminal.