

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

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

Años terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021 con  
informe del Revisor Fiscal.

## TABLA DE CONTENIDO

<b>INFORME DEL REVISOR FISCAL.....</b>	<b>5</b>
<b>ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA .....</b>	<b>9</b>
<b>ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES .....</b>	<b>10</b>
<b>ESTADO DE CAMBIOS EN ACTIVOS NETOS ATRIBUIBLES A LOS ADHERENTES DEL FONDO ...</b>	<b>11</b>
<b>ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO .....</b>	<b>12</b>
<b>1. ENTIDAD REPORTANTE .....</b>	<b>13</b>
<b>1.1. DENOMINACIÓN Y NATURALEZA.....</b>	<b>13</b>
<b>1.2. DURACIÓN.....</b>	<b>13</b>
<b>1.3. SEDE.....</b>	<b>13</b>
<b>1.4. VALOR MÍNIMO DEL PATRIMONIO DEL FONDO DE CAPITAL PRIVADO .....</b>	<b>14</b>
<b>1.5. GESTOR PROFESIONAL.....</b>	<b>14</b>
<b>1.6. MONTO MÍNIMO DE APORTES POR INVERSIONISTA .....</b>	<b>14</b>
<b>1.7. NÚMERO MÍNIMO DE INVERSIONISTAS .....</b>	<b>14</b>
<b>1.8. LÍMITES A LA INVERSIÓN.....</b>	<b>14</b>
<b>1.9. LÍMITES A LA PARTICIPACIÓN.....</b>	<b>15</b>
<b>1.10. REDENCIÓN DE LOS DERECHOS DE LOS INVERSIONISTAS.....</b>	<b>15</b>
<b>1.11. VALOR DEL FONDO .....</b>	<b>17</b>
<b>1.12. VALOR INICIAL DE LA UNIDAD.....</b>	<b>17</b>
<b>1.13. VALOR DE LA UNIDAD .....</b>	<b>17</b>
<b>1.14. PERIODICIDAD DE LA VALORACIÓN .....</b>	<b>18</b>
<b>1.15. COMISIÓN.....</b>	<b>18</b>
<b>1.16. BIENES DEL FONDO.....</b>	<b>19</b>
<b>1.17. SOCIEDAD ADMINISTRADORA.....</b>	<b>19</b>
<b>2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS .....</b>	<b>19</b>
<b>2.1. NORMAS CONTABLES PROFESIONALES APLICADAS.....</b>	<b>19</b>
<b>2.2. BASES DE MEDICIÓN.....</b>	<b>20</b>
<b>2.3. MONEDA FUNCIONAL .....</b>	<b>20</b>
<b>2.4. USO DE ESTIMACIONES Y JUICIOS.....</b>	<b>20</b>
<b>2.5. COMPARACIÓN Y PERIODICIDAD DE LA INFORMACIÓN .....</b>	<b>21</b>
<b>2.6. IMPORTANCIA RELATIVA Y MATERIALIDAD.....</b>	<b>21</b>
<b>2.7. NEGOCIO EN MARCHA .....</b>	<b>21</b>
<b>2.8. ACTIVOS FINANCIEROS: .....</b>	<b>22</b>
<b>2.9. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO: .....</b>	<b>22</b>

<b>2.10.</b>	<b>ACTIVOS ACEPTABLES PARA INVERTIR .....</b>	<b>22</b>
<b>2.11.</b>	<b>METODOLOGÍA DE VALORACIÓN DE LOS PROYECTOS INMOBILIARIOS .....</b>	<b>23</b>
<b>2.12.</b>	<b>GASTOS .....</b>	<b>24</b>
<b>2.13.</b>	<b>CUENTAS POR COBRAR .....</b>	<b>26</b>
<b>2.14.</b>	<b>GASTOS ANTICIPADOS.....</b>	<b>27</b>
<b>2.15.</b>	<b>COSTOS POR PRESTAMOS.....</b>	<b>27</b>
<b>2.16.</b>	<b>PRÉSTAMOS.....</b>	<b>27</b>
<b>2.17.</b>	<b>CUENTAS POR PAGAR .....</b>	<b>27</b>
<b>2.18.</b>	<b>IMPUESTOS: .....</b>	<b>27</b>
<b>2.19.</b>	<b>INGRESOS:.....</b>	<b>27</b>
<b>2.20.</b>	<b>GASTOS:.....</b>	<b>28</b>
<b>2.21.</b>	<b>CONTINGENCIA.....</b>	<b>28</b>
<b>2.22.</b>	<b>INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE PARTES RELACIONADAS .....</b>	<b>28</b>
<b>2.23.</b>	<b>PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.....</b>	<b>29</b>
<b>3.</b>	<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO .....</b>	<b>29</b>
<b>4.</b>	<b>CUENTAS POR COBRAR .....</b>	<b>30</b>
<b>5.</b>	<b>PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO.....</b>	<b>32</b>
<b>4.</b>	<b>CONSTRUCCIONES EN CURSO .....</b>	<b>34</b>
<b>5.</b>	<b>PROPIEDADES DE INVERSIÓN.....</b>	<b>34</b>
<b>6.</b>	<b>GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO .....</b>	<b>34</b>
<b>7.</b>	<b>CUENTAS POR PAGAR.....</b>	<b>35</b>
<b>8.</b>	<b>OBLIGACIONES FINANCIERAS .....</b>	<b>37</b>
<b>9.</b>	<b>PROVISIONES .....</b>	<b>37</b>
<b>10.</b>	<b>ACTIVOS NETOS ATRIBUIBLES A LOS ADHERENTES DEL FONDO .....</b>	<b>38</b>
<b>11.</b>	<b>INGRESOS OPERACIONALES .....</b>	<b>40</b>
<b>12.</b>	<b>GASTOS OPERACIONALES .....</b>	<b>41</b>
<b>13.</b>	<b>RENDIMIENTOS ABONADOS.....</b>	<b>43</b>
<b>14.</b>	<b>REVELACIÓN DE RIESGOS.....</b>	<b>43</b>
<b>14.1.</b>	<b>FACTORES DE RIESGO.....</b>	<b>44</b>
<b>14.1.1.</b>	<b>SOBRE TÍTULOS VALORES:.....</b>	<b>44</b>
<b>14.1.1.1.</b>	<b>RIESGO DE LIQUIDEZ:.....</b>	<b>44</b>
<b>14.1.1.2.</b>	<b>RIESGO DE MERCADO: .....</b>	<b>44</b>
<b>14.1.1.3.</b>	<b>RIESGO DE TASA DE CAMBIO: .....</b>	<b>44</b>
<b>14.1.1.4.</b>	<b>RIESGO EMISOR O CREDITICIO:.....</b>	<b>44</b>

<b>14.1.1.5. RIESGO DE CONTRAPARTE:</b> .....	<b>44</b>
<b>15. VINCULACIÓN</b> .....	<b>45</b>
<b>16. GOBIERNO CORPORATIVO</b> .....	<b>47</b>
<b>16.1. COMITÉ DE INVERSIONES</b> .....	<b>47</b>
<b>16.2. COMITÉ DE VIGILANCIA</b> .....	<b>48</b>
<b>17. CONTROLES DE LEY</b> .....	<b>49</b>
<b>18. ASUNTO DE INTERÉS</b> .....	<b>49</b>
<b>19. EVENTOS SUBSECUENTES</b> .....	<b>52</b>
<b>CERTIFICACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS</b> .....	<b>53</b>



**AMÉZQUITA & CÍA**

NIT. 860.023.380-3



## INFORME DEL REVISOR FISCAL

A los Señores Accionistas de  
FIDUCIARIA CENTRAL S.A. e INVERSIONISTAS del FCP Valor Inmobiliario Terminales Logísticos  
de Colombia Bogotá - TLC

### 1. Informe de auditoría sobre los Estados Financieros

#### Opinión

Hemos auditado los Estados Financieros del Fondo de Capital Privado Valor Inmobiliario Terminales Logísticos de Colombia Bogotá (el Fondo), administrado por Fiduciaria Central (la Fiduciaria), que comprenden el Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2022 y los Estados de Resultados Integral, de Cambios en los Activos Netos de los Atribuibles a los Adherentes del Fondo y de Flujo de Efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos a este informe, tomados fielmente de los libros de contabilidad, presentan razonablemente en todos sus aspectos de importancia material la situación financiera del Fondo al 31 de diciembre de 2022, los resultados integrales de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera vigentes en Colombia e instrucciones de la Superintendencia Financiera de Colombia, las cuales fueron aplicadas de manera uniforme con el período anterior.

#### Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las normas de auditoría vigentes en Colombia. Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en la sección de Responsabilidades del Revisor Fiscal en relación con la auditoría de los estados financieros.

Somos independientes de Fiduciaria Central S.A., administrador del Fondo, de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a la auditoría de los estados financieros en Colombia y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para expresar nuestra opinión.

#### Asuntos clave de la auditoría

Los asuntos clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo actual y se han comunicado a los encargados de Gobierno.





Estos asuntos fueron considerados en el contexto de nuestra auditoría de los Estados Financieros en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre los mismos, por lo tanto, no expresamos una opinión por separado sobre los asuntos claves de auditoría.

<b>Administración de Activos</b> Ver Notas 3 a 8 de los Estados Financieros	
<b>Asuntos Claves de la Auditoría</b>	<b>Manera como se abordaron en nuestra auditoría</b>
<p>Al 31 de diciembre de 2022 el Fondo tiene activos por \$168.728 millones producto principalmente de los recursos entregados por los inversionistas.</p> <p>Hemos considerado como asunto clave de auditoría el cumplimiento de las normas establecidas para los activos del Fondo que representan los recursos entregados por sus inversionistas y reflejan la confianza ante terceros.</p>	<p>Sobre este asunto, nuestro énfasis de auditoría consideró, entre otras, las siguientes actividades</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Entendimiento del modelo de negocio de los activos de acuerdo con las normas contables.</li><li>• Pruebas de existencia y valoración de acuerdo con las normas de la Superintendencia Financiera de Colombia.</li><li>• Revisión al cumplimiento de las instrucciones de la Superintendencia Financiera de Colombia frente a la administración de los riesgos.</li><li>• Validación de la adecuada revelación sobre los activos en los estados financieros.</li></ul> <p>El resultado de los procedimientos descritos fue satisfactorio.</p>

### Otros asuntos

Los Estados Financieros del Fondo al 31 de diciembre de 2021 se presentan únicamente para efectos de comparación y fueron auditados por otro Revisor Fiscal, quien en su informe del 14 de febrero de 2022 expresó una opinión sin modificación sobre los mismos.

### Responsabilidades de la administración y de los responsables del gobierno de la Fiduciaria en relación con los estados financieros

La administración de la Fiduciaria, como administradora del Fondo, es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros, de conformidad con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera vigentes en Colombia y del control interno incluido aquello que es necesario para preparar estados financieros libres de incorrección material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de valorar y revelar la capacidad del Fondo para continuar como negocio en marcha y aplicar el principio contable de empresa en funcionamiento, e informar, cuando sea pertinente, los problemas relacionados con el cumplimiento y aplicación del principio contable de negocio en marcha. Dicha responsabilidad incluye seleccionar y aplicar las políticas contables apropiadas; así como establecer los estimados contables razonables en las circunstancias.



Los responsables del gobierno y la administración son los encargados de la supervisión del proceso de información financiera del Fondo.

### **Responsabilidades del Revisor Fiscal en relación con la auditoría de los estados financieros**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría con nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría vigentes en Colombia siempre detecte una incorrección material cuando exista. Las incorrecciones materiales pueden ser causadas por fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, se estima que puedan razonablemente influir en las decisiones económicas que toman los usuarios a partir de los estados financieros.

Como parte de nuestra auditoría, aplicamos juicio profesional y mantuvimos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los posibles riesgos de incorrección material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para soportar nuestra opinión.

El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es mayor frente al que se origina por un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.

- Obtuvimos conocimiento de los riesgos y del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones de la dirección sobre el particular.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran su representación fiel.
- Obtuvimos la información necesaria para cumplir adecuadamente nuestras funciones.
- Concluimos sobre la adecuada utilización que hizo la administración de la Fiduciaria del principio contable de negocio en marcha y basados en la evidencia de auditoría, obtenida hasta la fecha de nuestro informe, determinamos que no existe una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad del Fondo para continuar como negocio en marcha.



**AMÉZQUITA & cía**

NIT. 860.023.380-3

**PKF**

- Informamos a los responsables de la Fiduciaria, como administradora del Fondo, entre otros, los siguientes asuntos:
- El alcance y el momento de realizar la auditoría planeada, los hallazgos significativos de auditoría y las deficiencias relevantes del control interno que identificamos durante la misma.
  - Los asuntos claves de la auditoría que, según nuestro juicio profesional, fueron los de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del período actual. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que por disposiciones legales o reglamentarias se prohíba su revelación pública o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, concluyamos que su reporte pueda generar consecuencias adversas que superen los beneficios del interés público que se derivan de comunicación.

## 2. Informe sobre otros requerimientos legales y regulatorios

La administración es responsable por el cumplimiento de aspectos regulatorios en Colombia.

Nuestra responsabilidad como Revisor Fiscal en estos temas es efectuar procedimientos de revisión para emitir una opinión sobre su adecuado cumplimiento. Bajo este contexto, expresamos nuestro concepto:

- a) La contabilidad se lleva conforme a las normas legales, a la técnica contable y cuando es del caso, bajo las normas especiales proferidas por la Superintendencia Financiera de Colombia.
- b) Las operaciones registradas en los libros de contabilidad se ajustan al Reglamento del Fondo.
- c) La correspondencia, los comprobantes de las cuentas se llevan y conservan debidamente.

Bogotá D.C. 28 de febrero de 2023

**William Galvís Guzmán**

Revisor Fiscal (S)

FIDUCIARIA CENTRAL S.A.

T.P. 74138 –T

Designado por Amézquita & Cía. S.A.S.

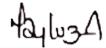
**FCP - TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA-BOGOTÁ**  
**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021**  
**(Cifras Expresadas en pesos colombianos)**

<b>ACTIVO</b>	<b>Al 31 de diciembre 2022</b>	<b>Al 31 de diciembre 2021</b>	<b>PASIVO</b>	<b>Al 31 de diciembre 2022</b>	<b>Al 31 de diciembre 2021</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			<b>PASIVO CORRIENTE</b>		
EFFECTIVO Y DISPONIBLE DEL EFFECTIVO <i>(Nota 3)</i>			CUENTAS POR PAGAR <i>(Nota 9)</i>		
Bancos y otras entidades	912.679.622	861.775.153	Otros Pasivos	1.946.472.951	854.014.062
			Obligaciones a favor de intermediarios	943.958.688	1.054.058.586
			Diversas	298.148.503	161.843.533
			Impuestos	323.124.302	152.964.911
CUENTAS POR COBRAR <i>(Nota 4)</i>			Obligaciones laborales	17.924.415	17.768.107
Participaciones	367.503.123	5.333.651.897	Acreedores Varios	6.624.000	7.978.140
			Comisiones y Honorarios	0	1.587.417
			<b>Total cuentas por pagar</b>	<b>3.536.252.859</b>	<b>2.250.214.756</b>
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>1.280.182.745</b>	<b>6.195.427.050</b>	<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>3.536.252.859</b>	<b>2.250.214.756</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO <i>(Nota 5)</i>			Obligaciones Financieras <i>(Nota 10)</i>	27.491.943.933	23.605.305.987
Activos Fijos	73.134.461.292	71.488.703.467	Provisiones <i>(Nota 11)</i>	121.118.858	118.670.172
CONSTRUCCIONES EN CURSO <i>(Nota 6)</i>			<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>27.613.062.791</b>	<b>23.723.976.159</b>
Costos directos obra	25.974.653.151	59.577.891.429			
PROPIEDADES DE INVERSION <i>(Nota 7)</i>			<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>31.149.315.650</b>	<b>25.974.190.915</b>
Propiedades de Inversión	68.318.489.186	31.673.556.548			
GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO <i>(Nota 8)</i>			<b>ACTIVOS NETOS ATRIBUIBLES A LOS ADHERENTES DEL FONDO <i>(Nota 9)</i></b>	<b>137.578.246.926</b>	<b>142.976.043.902</b>
Seguros	19.776.202	14.656.323			
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>167.447.379.831</b>	<b>162.754.807.767</b>	<b>TOTAL PASIVO Y ACTIVOS NETOS ATRIBUIBLES</b>	<b>168.727.562.576</b>	<b>168.950.234.817</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>168.727.562.576</b>	<b>168.950.234.817</b>			

Véanse las notas que forman parte integral de los estados financieros.



**CLAUDIA HINCAPIÉ CASTRO**  
Representante Legal



**MARY LUZ ARANGO SUAREZ**  
Contador  
Tarjeta Profesional No 165686-T



**WILLIAM GALVIS GUZMÁN**  
Revisor Fiscal (S)  
Tarjeta Profesional 74138-T  
Designado por Amézquita & Cía S.A.S.  
(Ver mi informe de 28 de febrero del 2023)

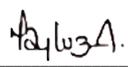
Los suscritos Representante Legal y Contador certificamos que hemos verificado previamente las afirmaciones contenidas en estos estados financieros y que los mismos han sido tomados fielmente de los libros de contabilidad de los Fondos de Capital Privado TLC Bogotá administrados por la sociedad fiduciaria.

**FCP - TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA-BOGOTÁ**  
**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EN 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021**  
**(Cifras expresadas en pesos colombianos)**

	<b>Años terminados</b>	
	<b>31 de Diciembre 2022</b>	<b>31 de Diciembre 2021</b>
<b>INGRESOS (Nota 13)</b>		
Arrendamientos	7.295.203.460	4.687.303.496
Diversos	1.868.886.037	843.447.008
Valoración de Terrenos	1.647.221.245	4.683.868.005
Valoración de Edificaciones	40.127.846	4.273.205.099
Valoración de Inversiones en Carteras Externas	22.435.031	0
Rendimientos Financieros	676.949	3.499.877
Recuperaciones (Deterioro)	485.216	35.943.883
Valoración de Construcciones en Curso	0	1.560.902.515
<b>Total Ingresos</b>	<b>10.875.035.784</b>	<b>16.088.169.883</b>
<b>MENOS:</b>		
<b>GASTOS (Nota 14)</b>		
Perdida en Valoración de Construcciones en Curso	3.927.669.135	0
Perdida en Valoración de Propiedad de Inversión	2.748.770.463	0
Intereses créditos bancarios	2.606.811.957	0
Deterioro (Provisiones)	2.482.588.271	16.355.482
Diversos	1.886.734.979	882.951.492
Comisiones	1.870.270.442	1.475.706.493
Honorarios	218.927.052	235.647.506
Beneficios A Empleados	211.353.246	188.771.299
Seguros	85.258.558	66.121.575
Impuestos Y Tasas	74.359.114	137.027.086
Mantenimiento Y Reparaciones	65.988.960	74.909.795
Contribuciones, Afiliaciones Y Transferencias	42.541.730	68.761.086
Depreciación	42.241.266	38.083.016
Asambleas	3.617.500	0
Adecuación E Instalación	2.616.334	0
Multas Y Sanciones, Litigios, Indemnizaciones Y Demandas-Riesgo Operativo	2.149.000	5.721.403
Arrendamientos	526.000	0
Legales	408.753	66.312.382
Perdida en Valoración de Carteras Externas	0	1.080.742
Total Gastos Operacionales	<b>16.272.832.760</b>	<b>3.257.449.357</b>
<b>RESULTADO OPERACIONAL</b>	<b>(5.397.796.976)</b>	<b>12.830.720.526</b>
<b>RENDIMIENTOS ABONADOS (Nota 15)</b>	<b>(5.397.796.976)</b>	<b>12.830.720.526</b>

Véanse las notas que forman parte integral de los estados financieros.

  
**CLAUDIA HINCAPIÉ CASTRO**  
Representante Legal

  
**MARY LUZ ARANGO SUAREZ**  
Contador  
Tarjeta Profesional No. 165686-T

  
**WILLIAM GALVIS GUZMÁN**  
Revisor Fiscal (S)  
Tarjeta Profesional 74138-T  
Designado por Amézquita & Cia S.A.S.  
(Ver mi informe de 28 de febrero del 2023)

Los suscritos Representante Legal y Contador certificamos que hemos verificado previamente las afirmaciones contenidas en estos estados financieros y que los mismos han sido tomados fielmente de los libros de contabilidad de los Fondos de Capital Privado TLC Bogotá administrados por la sociedad fiduciaria.

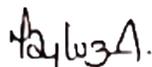
**FCP - TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA-BOGOTÁ**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN LOS ACTIVOS NETOS ATRIBUIBLES A LOS ADHERENTES DEL FONDO**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EN 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021**  
(Cifras expresadas en pesos colombianos)

	<b><u>APORTES DE LOS ADHERENTES DIRECTOS</u></b>	<b><u>RETIROS DE LOS ADHERENTES DIRECTOS</u></b>	<b><u>RESULTADO DEL PERIODO</u></b>	<b><u>TOTAL, ACTIVOS NETOS ATRIBUIBLES A LOS ADHERENTES</u></b>
<b>SALDO AL 01 DE ENERO 2021</b>	<b><u>142.976.043.902</u></b>			
<i>Aportes de Adherentes Directos</i>	0	0	0	0
<i>Retiros de Adherentes Directos</i>	0	0	0	0
<i>Rendimientos Abonados</i>	0	0	0	0
<i>Resultado del Periodo</i>	0	0	12.830.720.526	12.830.720.526
<b>SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021</b>	<b><u>142.976.043.902</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>12.830.720.526</u></b>	<b><u>142.976.043.902</u></b>
<b>SALDO AL 01 DE ENERO 2022</b>	<b><u>142.976.043.902</u></b>	0	0	142.976.043.902
<i>Aportes de Adherentes Directos</i>	0	0	0	0
<i>Retiros de Adherentes Directos</i>	0	0	0	0
<i>Rendimientos Abonados</i>	0	0	0	0
<i>Resultado del Periodo</i>	0	0	(5.397.796.976)	(5.397.796.976)
<b>SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022</b>	<b><u>142.976.043.902</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>(5.397.796.976)</u></b>	<b><u>137.578.246.926</u></b>

Véanse las notas que forman parte integral de los estados financieros.



**CLAUDIA HINCAPIÉ CASTRO**  
Representante Legal



**MARY LUZ ARANGO SUAREZ**  
Contador  
Tarjeta Profesional No. 165686-T



**WILLIAM GALVIS GUZMÁN**  
Revisor Fiscal (S)  
Tarjeta Profesional 74138-T  
Designado por Amézquita & Cía S.A.S.  
(Ver mi informe de 28 de febrero del 2023)

Los suscritos Representante Legal y Contador certificamos que hemos verificado previamente las afirmaciones contenidas en estos estados financieros y que los mismos han sido tomados fielmente de los libros de contabilidad de los Fondos de Inversión Colectiva administrados por la sociedad fiduciaria.

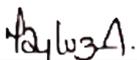
**FCP - TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA-BOGOTÁ**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EN 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021**  
(Cifras expresadas en pesos colombianos)

	<u>31 de Diciembre de 2022</u>	<u>31 de Diciembre de 2021</u>
<b>Actividades de operación</b>		
<b>Ganancia neta del ejercicio</b>	<b>(5.397.796.976)</b>	<b>12.830.720.526</b>
Depreciaciones	42.241.266	38.083.016
Valoración Terreno	(1.647.221.245)	(4.683.868.005)
Diferidos	85.258.558	66.121.575
Perdida en Valoración de Construcciones en Curso	3.927.669.135	(1.560.902.515)
Perdida en Valoración de Propiedad de Inversión	2.748.770.463	0
Deterioro (Provisiones)	2.482.588.271	16.355.482
Avaluo de Edificaciones	(40.127.846)	(4.273.205.099)
Recuperación Provisiones	(485.216)	(35.943.883)
(Aumento)/Disminución en Propiedades de Inversión	(39.393.703.101)	(4.113.986.561)
(Aumento)/Disminución en los Deudores	2.484.045.719	(5.260.232.876)
(Aumento)/Disminución Construcciones en curso	29.675.569.143	(19.549.720.979)
(Aumento)/Disminución en Propiedad Planta y Equipo	(650.000)	4.075.818.163
Aumento/(disminución) en Cuentas por pagar	1.286.038.103	(1.098.032.744)
Aumento/(disminución) en Diferidos	(90.378.437)	(66.869.542)
Aumento/(disminución) en Provisiones	2.448.686	19.387.323
<b>Flujo de actividades de operación</b>	<b>(3.835.733.477)</b>	<b>(23.596.276.119)</b>
<b>Actividades de financiación</b>		
Aumento / (disminución) de la deuda a largo plazo	3.886.637.946	23.605.305.987
<b>Total flujo de actividades de financiación</b>	<b>3.886.637.946</b>	<b>23.605.305.987</b>
<b>Flujo de operaciones en actividades de operación, inversión y financiación</b>	<b>50.904.469</b>	<b>9.029.868</b>
<b>Aumento del disponible</b>	<b>50.904.469</b>	<b>9.029.868</b>
<b>Saldo del disponible al comienzo del período</b>	<b>861.775.153</b>	<b>852.745.285</b>
<b>Saldo del disponible al final del período</b>	<b>912.679.622</b>	<b>861.775.153</b>

Véanse las notas que forman parte integral de los estados financieros.



**CLAUDIA HINCAPIÉ CASTRO**  
Representante Legal



**MARY LUZ ARANGO SUAREZ**  
Contador  
Tarjeta Profesional No. 165686-T



**WILLIAM GALVIS GUZMÁN**  
Revisor Fiscal (S)  
Tarjeta Profesional 74138-T  
Designado por Amézquita & Cía S.A.S.  
(Ver mi informe de 28 de febrero del 2023)

*Los suscritos Representante Legal y Contador certificamos que hemos verificado previamente las afirmaciones contenidas en estos estados financieros y que los mismos han sido tomados fielmente de los libros de contabilidad de los Fondos de Capital Privado Valor Forestal administrados por la sociedad fiduciaria.*

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA - BOGOTA**  
**Revelaciones a los Estados Financieros**  
**Correspondiente a los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2022 y 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, siendo administrada por la firma de PROFESIONALES DE BOLSA, hasta el 01 de junio de 2018 mediante contrato de cesión la sociedad administradora a la fecha es FIDUCIARIA CENTRAL SA.

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 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](http://www.fiducentral.com).

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS  
DE COLOMBIA - BOGOTA**  
**Revelaciones a los Estados Financieros**  
**Correspondiente a los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2022 y 2021**

**1.4. Valor Mínimo del Patrimonio del Fondo de Capital Privado**

El Fondo deberá tener un patrimonio mínimo equivalente a dos mil seiscientos salarios mínimo legales mensuales vigentes (2600 SMLMV) para iniciar operaciones, el cual podrá estar representado en compromisos de inversión futuros.

**1.5. Gestor Profesional**

Gestor Profesional es la empresa NACOBENA S.A.S., entidad legalmente constituida por medio de documento privado inscrito en la Cámara de Comercio de Bogotá bajo el número 02269354 del libro IX. El Gestor Profesional tiene su domicilio principal en la ciudad de Bogotá, en la calle 93B N 12-18 Pisos 2, 4 y 5.

**1.6. Monto Mínimo de Aportes por Inversionista**

El monto mínimo para constituir participaciones en ningún caso podrá ser inferior a seiscientos salarios mínimos legales mensuales vigentes (600SMLMV). Para el cómputo de este monto se tendrán en cuenta los compromisos futuros de inversión suscritos por el Inversionista, cuyas condiciones propias, incluyendo sanciones por el no pago oportuno, serán definidos en el documento de compromiso suscrito por el respectivo inversionista.

Los Inversionistas podrán efectuar aportes en especie de conformidad con la política de inversión, previa valoración y aprobación del comité de inversiones. Para la valoración de los aportes en especie, se requerirá de un avalúo comercial efectuado por una entidad debidamente autorizada para este efecto, dentro de los seis (6) meses anteriores a la fecha de compra. Una vez realizado el avalúo, éste deberá actualizarse, convirtiendo el precio inicial a su equivalente en Unidades de Valor Real (UVR), utilizando la variación diaria del señalado índice para obtener los nuevos valores. Este valor o precio corresponderá al valor de mercado del inmueble y deberá ser expresado en el balance en moneda legal. Una vez practicado el avalúo periódico, la respectiva entidad o Fondo adoptará, de forma inmediata, el mismo, como valor de mercado del inmueble. En eventos extraordinarios, la Superintendencia Financiera de Colombia podrá ordenar un nuevo avalúo de los inmuebles en un periodo diferente al estipulado, cuando lo considere necesario.

En todo caso, la metodología acá establecida será modificada en aquellos casos en los que la Superintendencia Financiera de Colombia cambie los métodos de valoración, ajustándose a lo dispuesto por los mismos.

**1.7. Número Mínimo de Inversionistas**

El Fondo de Capital Privado tendrá como mínimo dos (2) Inversionistas. No obstante, podrá haber compartimentos con un solo inversionista. El Fondo podrá aceptar inversionistas extranjeros, quienes, para efectos de realizar la inversión respectiva en el Fondo, deberán dar estricto cumplimiento a las normas vigentes, especialmente a las relacionadas con el régimen cambiario colombiano y el SARLAFT. La Sociedad Administradora podrá establecer límites a la concentración por suscriptor.

**1.8. Límites a la Inversión.**

Como mínimo el setenta por ciento (70%) del patrimonio del Fondo deberá invertirse en su objeto principal y su sostenimiento, por lo que podrá tener uno o más activos de los descritos en el numeral 2.0. Políticas de Inversión – Activos Aceptables para Invertir del Reglamento.

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA - BOGOTA**  
**Revelaciones a los Estados Financieros**  
**Correspondiente a los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2022 y 2021**

**1.8. Límites a la Inversión (continuación)**

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

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

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

**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.

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS  
DE COLOMBIA - BOGOTA**  
**Revelaciones a los Estados Financieros**  
**Correspondiente a los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2022 y 2021**

**1.10. Redención de los Derechos de los Inversionistas (continuación)**

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.

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.

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS  
DE COLOMBIA - BOGOTA**  
**Revelaciones a los Estados Financieros**  
**Correspondiente a los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2022 y 2021**

**1.10.1. Redenciones Parciales y Anticipadas (continuación)**

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:

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

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.

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS  
DE COLOMBIA - BOGOTA**  
**Revelaciones a los Estados Financieros**  
**Correspondiente a los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2022 y 2021**

**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 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.

**Etapas 3:**

La comisión a cobrar será del uno punto cero por ciento Efectivo Anual (1.0% E.A.). La comisión de gestión no será multiplicada por el porcentaje de ocupación que tenga el activo inmobiliario

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS  
DE COLOMBIA - BOGOTA**  
**Revelaciones a los Estados Financieros**  
**Correspondiente a los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2022 y 2021**

**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 prepara sus estados financieros de acuerdo con las normas de contabilidad y de información financiera aceptadas en Colombia (NCIF), 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, Decreto 2483 de 2018, 2270 de 2019, 1432 de 2020 y 938 de 2021. Las NCIF aplicables en 2022 se basan en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), junto con sus interpretaciones, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board – IASB, por sus siglas en inglés); las normas de base corresponden a las traducidas oficialmente al español y emitidas por el IASB al 31 de diciembre de 2018 y para los estados financieros de período finalizado al 31 de diciembre.

La aplicación de dichas normas internacionales en Colombia, está sujeta a algunas excepciones establecidas por regulador y contenidas en el Decreto 2420 de 2015 y modificatorios. Estas excepciones varían dependiendo del tipo de compañía y son las siguientes:

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS  
DE COLOMBIA - BOGOTA**  
**Revelaciones a los Estados Financieros**  
**Correspondiente a los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2022 y 2021**

**2.1. Normas Contables Profesionales Aplicadas (continuación)**

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 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 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.

**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. En el Fondo de Capital Privado no se realiza ningún tipo de estimación o juicio.

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS  
DE COLOMBIA - BOGOTA**  
**Revelaciones a los Estados Financieros**  
**Correspondiente a los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2022 y 2021**

**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.

Los cuales se presentan en los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

**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.

De acuerdo a la evaluación del concepto de materialidad, se determinó como material una partida, transacción o hecho cuyo valor sea igual o superior al porcentaje que resulte de la aplicación de la siguiente tabla y aquellas otras que por su naturaleza la administración considere significativa o material:

Concepto	Porcentaje de medida razonable
Activo	5%
Pasivo	5%
Patrimonio	5%
Ingresos	5%
Gastos	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 del comportamiento, 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.

Al analizar si el Fondo de Capital Privado Terminal Logístico de Colombia cumplía la hipótesis de negocio en marcha para la vigencia de 2023, considerando lo dispuesto en el decreto 2101 de 2016 incorporado en el Decreto 2420 de 2015, en el año 2022 tras la evaluación de los factores económicos no generan dudas significativas sobre la presunción de negocio en marcha.

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA - BOGOTA**  
**Revelaciones a los Estados Financieros**  
**Correspondiente a los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2022 y 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 costo, 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.

El compartimiento clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías:

- Los terrenos se evaluarán a valor razonable de acuerdo a lo establecido en el párrafo 2 de la cláusula 6.2. de la Adenda, y lo establecido en la Circular Básica Contable y Financiera (Circular Externa 100 de 1995) Capítulo 01 Inversiones “CLASIFICACIÓN, VALORACIÓN Y CONTABILIZACIÓN DE INVERSIONES”.
- 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 y los saldos en bancos, las operaciones de mercado monetario, las inversiones en fondos de inversión colectiva, en los casos que aplique, teniendo el compartimiento la posibilidad de realizar estos tipos de inversión, 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.

Esta participación es medida a valor razonable.

**2.10. Activos Aceptables para Invertir**

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

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS  
DE COLOMBIA - BOGOTA**  
**Revelaciones a los Estados Financieros**  
**Correspondiente a los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2022 y 2021**

***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.

**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

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS  
DE COLOMBIA - BOGOTA**  
**Revelaciones a los Estados Financieros**  
**Correspondiente a los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2022 y 2021**

**2.11. Metodología de Valoración de los Proyectos Inmobiliarios (continuación)**

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.
- 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.

## FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA - BOGOTA

### Revelaciones a los Estados Financieros

Correspondiente a los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2022 y 2021

#### 2.12. Gastos (continuación)

- 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.
- ll. Cualquier gasto extraordinario directamente relacionado con la gestión del Fondo, previa aprobación por parte del Comité de Inversiones.

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS  
DE COLOMBIA - BOGOTA**  
**Revelaciones a los Estados Financieros**  
**Correspondiente a los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2022 y 2021**

**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.

**Deterioro**

*El Fondo aplicará los criterios generales establecidos en la NIC 36.*

Para el caso de instrumentos financieros, se considera que hay deterioro cuando existe evidencia objetiva que indica que uno o más sucesos ocurridos después del reconocimiento inicial, tienen efecto en los flujos estimados de dicho activo. La Compañía tomará en cuenta, al evaluar la evidencia objetiva de deterioro, la información contable relativa a la liquidez del deudor o emisor, las tendencias de los activos financieros similares y las condiciones y tendencias de la economía local. La NIC 39 enumera un listado de indicadores de deterioro que debe evaluar el Fondo, pero no es limitante a que se puedan utilizar otros indicadores que el Fondo puede estimar más representativo a su modelo de negocio.

El Fondo evaluará mensualmente o anualmente, indicios de indicadores de deterioro de sus instrumentos financieros.

- Reglas para la constitución de provisiones: Las entidades vigiladas constituirán provisiones para la protección de sus cuentas por cobrar, con cargo al estado de ganancias y pérdidas, cuando quiera que se establezca la existencia de contingencias de pérdida probable y razonablemente cuantificables. Tales provisiones podrán ser igualmente ordenadas por la Superintendencia Financiera de Colombia.

La NIC 39 en su párrafo 59 menciona los indicios de deterioro

*(...)“La evidencia objetiva de que un activo o un grupo de activos están deteriorados incluye la información observable que requiera la atención del tenedor del activo sobre los siguientes eventos que causan la pérdida:*

- (a) dificultades financieras significativas del emisor o del obligado;*
- (b) infracciones de las cláusulas contractuales, tales como incumplimientos o moras en el pago de los intereses o el principal;*
- (c) el prestamista, por razones económicas o legales relacionadas con dificultades financieras del prestatario, le otorga concesiones o ventajas que no habría otorgado bajo otras circunstancias;*
- (d) es probable que el prestatario entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera;*
- (e) la desaparición de un mercado activo para el activo financiero en cuestión, debido a dificultades financieras;*  
*o*
- (f) los datos observables indican que desde el reconocimiento inicial de un grupo de activos financieros existe una disminución medible en sus flujos futuros estimados de efectivo, aunque no pueda todavía identificársela con activos financieros individuales del grupo.*

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS  
DE COLOMBIA - BOGOTA**  
**Revelaciones a los Estados Financieros**  
**Correspondiente a los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2022 y 2021**

**2.14. Gastos Anticipados**

Se reconocen en gastos pagados por anticipado conceptos tales como pólizas de seguro, contratos de mantenimiento o cualquier otro servicio pagado por anticipado sobre los que incurre el Fondo en desarrollo de su actividad y cuyo beneficio es recibido en uno o varios periodos.

Los gastos pagados por anticipado se amortizan durante el períodos en que se reciben los servicios o, en el caso de las pólizas, durante la vigencia de las mismas, dado que implican la ejecución sucesiva de los servicios a recibir.

**2.15. 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.

**2.16. Préstamos**

Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable neto, descontando los costos incurridos de la transacción.

**2.17. Cuentas por Pagar**

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El período de crédito promedio para la compra de ciertos bienes es de 90 días.

Dentro de la cuenta por pagar también se relacionan a los acreedores que tiene e compartimento de acuerdo a sus obligaciones.

**2.18. 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.

**2.19. 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

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA - BOGOTA**  
**Revelaciones a los Estados Financieros**  
**Correspondiente a los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2022 y 2021**

**2.19. Ingresos (continuación)**

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.

**2.20. Gastos:**

Los gastos se registran al costo histórico. Los 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.

**2.21. Contingencia**

A continuación, se detallan los pasivos con proveedores vencidos con más de 90 días de mora, y de los cuales no se tienen acuerdos de pago. Se podrían llegar a realizar acciones de cobro jurídico en contra del fondo ya que no se tiene acuerdo de pago, por lo tanto se realiza el cálculo de los intereses a la máxima tasa de Usura publicada por la SFC calculado mes a mes según la publicación de la SFC desde el inicio del vencimiento al corte de 31 de diciembre 2022:

NIT Y/O TERCERO	NOMBRE	ACREEDORES VARIOS				Pasivo Contingente
		VALOR INICIAL	CONCEPTO DE LA CUENTA POR PAGAR	FECHA DE CONSTITUCIÓN	DÍAS EN MORA	
13251637	VALENTIN CASTELLANOS RUBIO	6.624.000	ACREEDORES VARIOS	27/07/2017	1861	<b>8.598.428</b>
900972740	GESVALT LATAM SAS	4.860.000	DIVERSAS	21/12/2018	1379	<b>4.472.305</b>
	<b>TOTAL</b>	<b>11.484.000</b>				<b>13.070.733</b>

Sobre las siguientes obligaciones ya se tiene acuerdo de pago:

NIT Y/O TERCERO	NOMBRE	VALOR	RETEGARANTÍAS			Pasivo Contingente
			CONCEPTO DE LA CUENTA POR COBRAR	FECHA DE CONSTITUCIÓN	DÍAS EN MORA	
800180128	C.W. COLWINDOW LTDA	867.411	RETEGARANTÍAS	27/03/2017	1710	<b>1.211.381</b>
	<b>TOTAL</b>	<b>867.411</b>				<b>1.211.381</b>

**2.22. 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

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA - BOGOTA**  
**Revelaciones a los Estados Financieros**  
**Correspondiente a los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2022 y 2021**

**2.22. Información a revelar sobre partes relacionadas (continuación)**

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

**2.23. Presentación de los Estados Financieros**

Se realizaron reclasificaciones en las cifras de los Estados Financieros para efectos de presentación, en la valoración de las inversiones y pérdidas en la valoración de inversiones, dejándola en un solo rubro si es positiva en el ingreso, si es negativo es gasto.

**3. Efectivo y Equivalentes de Efectivo**

	<u>31 de diciembre 2022</u>	<u>31 de diciembre 2021</u>
Bancos (1)	590.888.637	606.050.045
Participación en Fideicomiso (3)	315.105.163	250.267.846
Participación en Fondos a la Vista (2)	5.685.822	5.457.262
Caja (4)	1.000.000	0
<b>Total</b>	<b><u>912.679.622</u></b>	<b><u>861.775.153</u></b>

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

1. Al 31 de diciembre 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. Corresponde a la Inversión que el FCP\_TLC tiene al cierre de diciembre de 2022, en el Fideicomiso 87529 FID TLC BOGOTÁ, como garantía para pago del préstamo que adquirió con el Banco Davivienda.
3. Corresponde a la Inversión Líquida que el FCP\_TLC tiene al cierre de diciembre de 2022, en el Fondo de Inversión Colectiva Abierta Fiduciaria Central S.A.

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA - BOGOTA**  
**Revelaciones a los Estados Financieros**  
**Correspondiente a los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2022 y 2021**

**4. Cuentas por Cobrar**

	<b>31 de diciembre 2022</b>	<b>31 de diciembre 2021</b>
Anticipos (1)	2.689.752.901	5.147.769.308
Deudores (2)	194.083.982	71.410.099
Diversas	18.595.806	812.900
Arrendamientos (3)	5.015.925	163.486.297
Impuestos (4)	3.227.632	11.243.362
Deterioro (5)	(2.543.173.123)	(61.070.069)
<b>Total</b>	<b>367.503.123</b>	<b>5.333.651.897</b>

- (1) La variación corresponde a la legalización de anticipos por culminación en la construcción de la manzana 03 del terminal logístico, adicionalmente se poseen los siguientes anticipos pendientes de legalizar, por motivos de verificaciones de la interventoría:

PROVEEDOR	FECHA	VALOR	DÍAS
TOTBUILDING BODEGAS INDUSTRIALES S.A.S	13/08/2021	2.153.850.000	505
T.P.R. TECNOLOGIA EN PUERTAS Y RAMPAS S.A.S.	29/09/2021	97.152.811	458
CONSTRUCCIONES Y MONTAJES EDEHSA COLOMBIA SAS	9/07/2021	75.970.361	540
IEA GROUP INGENIEROS SAS	28/09/2021	69.154.879	459
ASCHNER CONSULTORES ASOCIADOS	1/01/2015	57.851.736	2921
HORMIGON URBANO S.A.S	14/12/2021	39.234.127	382
EASYRETTIE SAS	10/06/2022	27.540.000	204
ORLANDO SOTO CONSTRUCCIONES SAS	19/11/2021	24.730.312	407
D&T PROYECTOS SAS	26/10/2021	23.756.115	236
F A B INGENIERIA SAS	6/10/2021	19.961.627	451
DISTRIBUCIONES ELECTRICAS PARA LA INDUSTRIA Y LA CONSTRUCCION SAS	19/10/2021	16.601.627	438
MULTI METALES A& J SAS	18/11/2021	15.121.421	408
DECObLOCK S.A.	18/01/2022	14.223.001	250
RINOL PISOCRETO SA	30/04/2018	12.722.174	1706
G & C PUERTAS ELECTRICAS SAS	22/02/2022	10.292.400	312
ESTRUCTURAS SOSTENIBLES S.A.S.	21/04/2021	8.801.042	619
CASTRO & LOZADA INGENIERIA SAS	16/05/2022	8.626.725	142
PISOS INDUSTRIALES J.C.R. SAS	19/10/2021	6.420.810	438
A&V PROYECTOS DE INGENIERIA SAS	9/12/2022	5.107.200	22
HECA CONSTRUCCIONES SAS	18/11/2021	1.900.399	408
BONIVENTO JOHNSON ESTHER MARITZA	16/07/2021	330.841	533
WEG COLOMBIA S.A.S	20/08/2021	306.340	498
INDUMA SCA	2/12/2021	79.607	347
BERNAL JIMENEZ JOSE DEL CARMEN	7/09/2022	17.345	22
<b>TOTAL</b>		<b>2.689.752.900</b>	

- (2) Las cuentas por cobrar de deudores se componen de la siguiente manera, su variación se origina por la operación del terminal logístico y la cancelación de las facturas por parte de los arrendatarios mes vencido.

CUENTA	TERCERO	diciembre 2022	diciembre 2021
ADMINISTRACIÓN	WEG COLOMBIA S.A.S	19.496.000	74.752
ADMINISTRACIÓN	BIOMEDICAL DISTRIBUTION COLOMBIA S.L. LTDA.	14.732.553	13.068.938
ADMINISTRACIÓN	INGRAM MICRO S.A.S.	230.794	0
INCAPACIDAD	SANITAS EPS	233.333	0
INCAPACIDAD	CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR COMPENSAR	210.006	0
OTROS	INGRAM MICRO S.A.S.	1.453.959	0
RETENCIÓN DE ICA POR COBRAR	TELESET S.A.S	77.280	77.280

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA - BOGOTA**  
**Revelaciones a los Estados Financieros**  
**Correspondiente a los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2022 y 2021**

**4. Cuentas por Cobrar (continuación)**

<b>CUENTA</b>	<b>TERCERO</b>	<b>diciembre 2022</b>	<b>diciembre 2021</b>
RETENCIÓN EN LA FUENTE POR COBRAR	TELESET S.A.S	280.000	280.000
SERVICIOS PÚBLICOS	BIOMEDICAL DISTRIBUTION COLOMBIA S.L. LTDA.	96.156.633	32.335.140
SERVICIOS PÚBLICOS	WEG COLOMBIA S.A.S	61.121.350	23.999.344
SERVICIOS PÚBLICOS	INGRAM MICRO S.A.S.	92.074	0
SERVICIOS PÚBLICOS	INDUSTRIA COLOMBIANA DE LOGISTICA Y TRANSPORTE S.A.S.	0	1.574.646
<b>TOTAL</b>		<b>194.083.982</b>	<b>71.410.099</b>

- (3) La variación entre las vigencias comparables corresponde a la operación del fondo el cual los arrendatarios cancelan mes vencido, por otra parte estas cuentas por cobrar se componen de la siguiente manera:

<b>TERCERO</b>	<b>31 de diciembre 2022</b>	<b>31 de diciembre 2021</b>
WEG COLOMBIA S.A.S	2.876.281	1.963.999
INGRAM MICRO S.A.S.	1.861.984	0
TELESET S.A.S	228.000	228.000
RINO FILMS SAS	49.660	49.660
BIOMEDICAL DISTRIBUTION COLOMBIA S.L. LTDA.	0	161.244.638
<b>TOTAL</b>	<b>5.015.925</b>	<b>163.486.297</b>

- (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:

<b>TERCERO</b>	<b>31 de diciembre 2022</b>
900452274 TOTBUILDING BODEGAS INDUSTRIALES S.A.S	2.153.850.000
901336087 T.P.R. TECNOLOGIA EN PUERTAS Y RAMPAS S.A.S.	90.408.427
900784495 CONSTRUCCIONES Y MONTAJES EDEHSA COLOMBIA SAS	75.970.361
901270485 IEA GROUP INGENIEROS SAS	61.115.559
900212607 ASCHNER CONSULTORES ASOCIADOS	57.851.736
900529810 HORMIGON URBANO S.A.S	39.234.127
900774303 F A B INGENIERIA SAS	19.961.627
900610535 DISTRIBUCIONES ELECTRICAS PARA LA INDUSTRIA Y LA CONSTRUCCION SAS	16.601.627
830134000 MULTI METALES A& J SAS	13.501.421
900744331 ESTRUCTURAS SOSTENIBLES S.A.S.	8.801.042
830082401 RINOL PISOCRETO SA	2.098.177
901219941 HECA CONSTRUCCIONES SAS	1.900.400
901077326 RENTAINER SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA	586.500
830000324 TELESET S.A.S	585.280
36531575 BONIVENTO JOHNSON ESTHER MARITZA	330.841
830128434 WEG COLOMBIA S.A.S	306.340
900891155 RINO FILMS SAS	49.660
900376834 PISOS INDUSTRIALES J.C.R. SAS	20.000
<b>TOTAL</b>	<b>2.543.173.124</b>

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS  
DE COLOMBIA - BOGOTA**  
**Revelaciones a los Estados Financieros**  
**Correspondiente a los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2022 y 2021**

**5. Propiedad Planta y Equipo**

	<u>31 de diciembre 2022</u>	<u>31 de diciembre 2021</u>
Valoración Terreno (1)	45.805.558.450	44.158.337.205
Terrenos (2)	24.469.941.550	24.469.941.550
Edificación (3)	2.760.805.302	2.720.677.456
Maquinaria, Planta Y Equipo En Montaje (4)	248.194.459	248.194.459
Maquinaria (5)	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	2.165.618	1.515.618
Depreciación (6)	(176.987.410)	(134.746.144)
<b>Total Propiedad Planta y Equipo</b>	<b><u>73.134.461.292</u></b>	<b><u>71.488.703.467</u></b>

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

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

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

Para el cierre del 31 de diciembre 2022 la entidad evaluadora Colliers International, presenta en su informe una variación en valoración del terreno por valor de \$1.647.221.245, El Inmueble 50N-20365181 tiene una hipoteca a nombre de BANCO DAVIVIENDA acreedor hipotecario

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

Para el 2022 el gestor e interventor informan que la propiedad objeto de estudio corresponde a un inmueble Industrial tipo Parque Logístico sobre un terreno bruto de 187.462,51 m2 constituido sobre diez lotes con matrículas inmobiliarias independientes; a la fecha de valuación el parque se encuentra desarrollado de la siguiente manera: sobre la manzana 1 no se han desarrollado construcciones pero se han aplicado algunas mejoras sobre los lotes, para la manzana 3 actualmente se encuentra en proceso de desarrollo y la manzana 2 se encuentra completamente construida con Bodega y Ofibodegas. Actualmente, la manzana 2 cuenta con un área rentable de 21.632,33 m2 de bodegas y 4.594,83 m2 de oficinas, mientras que la manzana 3 actualmente cuenta con un área rentable de 24.052,10 m2 de bodega y cuenta con un lote excedente con área útil de 9.839,40 m2. 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

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS  
DE COLOMBIA - BOGOTA**  
**Revelaciones a los Estados Financieros**  
**Correspondiente a los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2022 y 2021**

**5. Propiedad Planta y Equipo (continuación)**

el año 2018, y se consideran en una condición bueno/excelente. Se estima que tienen una vida económica remanente de 66 Años. Los inmuebles objeto de estudio están ocupados por terceras personas y compañías en arrendamiento, y tiene un nivel de ocupación del 100,0%, de la totalidad esperada del parque, por lo cual se considera estabilizado.

- (1) 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 187.462,51m<sup>2</sup> 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 33.483,60m<sup>2</sup> de Bodegas.

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

Manzana 3: Actualmente se encuentra en etapa de finalización la construcción de 24.056,05m<sup>2</sup> de Bodegas, de los cuales 15.984,10m<sup>2</sup> se encuentran arrendados en 3 contratos. La construcción está muy cerca de su finalización. Esta Manzana tiene adicionalmente un área proyectada de Bodegas de 8.242,56m<sup>2</sup> 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 3.226,02m<sup>2</sup> 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.

- (2) Corresponde a Administración y PTAR (planta de tratamiento de aguas residuales) activadas, donde se ejecutan actividades relacionadas directamente con el terminal Logístico.
- (3) 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.
- (4) Corresponde al costo para el proceso de englobe de la propiedad.
- (5) La depreciación se realiza en línea recta.

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS  
DE COLOMBIA - BOGOTA**  
Revelaciones a los Estados Financieros  
Correspondiente a los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2022 y 2021

**4. Construcciones en Curso**

	<u>31 de diciembre 2022</u>	<u>31 de diciembre 2021</u>
Costos Directos Obra (1)	16.886.334.262	44.936.161.522
Valoración	7.209.804.838	11.221.854.186
Costos Indirectos Planos. Licencias y Estudios	1.432.508.780	2.242.765.415
Nomina	446.005.271	574.004.666
Otros Costos Indirectos	0	603.105.640
<b>Total</b>	<b><u>25.974.653.151</u></b>	<b><u>59.577.891.429</u></b>

- (1) La variación de los costos directos de obra corresponde a la actualización del avalúo, presentado por la empresa Colliers, teniendo en cuenta que el Terminal Logístico de Colombia no se encuentra 100% construido.

**5. Propiedades de Inversión**

	<u>31 de diciembre 2022</u>	<u>31 de diciembre 2021</u>
Propiedades de Inversión (1)	64.099.643.071	24.800.075.224
Valoración de Propiedades de Inversión	4.218.846.115	6.873.481.323
<b>Total Propiedades de inversión</b>	<b><u>68.318.489.186</u></b>	<b><u>31.673.556.548</u></b>

- (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.

**6. Gastos Pagados por anticipado**

	<u>31 de diciembre 2022</u>	<u>31 de diciembre 2021</u>
Gastos Pagados Por Anticipado seguros (1)	19.776.202	14.656.323
<b>Total gastos pagados por anticipado</b>	<b><u>19.776.202</u></b>	<b><u>14.656.323</u></b>

- (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 LOGISTICOS  
DE COLOMBIA - BOGOTA**  
**Revelaciones a los Estados Financieros**  
**Correspondiente a los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2022 y 2021**

**7. Cuentas por Pagar**

	<b>31 de diciembre 2022</b>	<b>31 de diciembre 2021</b>
Para Garantía de Contratos (1)	1.183.953.258	854.014.062
Obligaciones a Favor de Intermediarios (2)	943.958.688	1.054.058.586
Ingresos Anticipados (3)	762.519.693	0
Diversas (4)	298.120.201	161.843.533
Impuesto Sobre las Ventas	263.310.038	108.146.288
Retención en la Fuente	56.283.935	44.818.623
Obligaciones Laborales (5)	17.924.415	17.768.107
Acreedores Varios (6)	6.624.000	7.978.140
Gravamen a los Movimientos Financieros	3.530.329	0
Costos y Gastos por Pagar	28.301	0
Comisiones Fiduciarias	0	1.587.417
<b>Total cuentas por pagar</b>	<b>3.536.252.858</b>	<b>2.250.214.756</b>

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

<b>TERCERO</b>	<b>31 de diciembre 2022</b>	<b>31 de diciembre 2021</b>
KAMU S.A.S	309.944.972	155.553.237
TOTBUILDING BODEGAS INDUSTRIALES S.A.S	246.559.137	246.559.137
PROYECTAR CUBIERTAS S.A.S	151.885.436	32.469.093
PISOS INDUSTRIALES J.C.R. SAS	105.782.903	273.666.825
D&T PROYECTOS SAS	103.849.151	0
CONSTRUCCIONES Y MONTAJES EDEHSA COLOMBIA SAS	39.802.530	39.802.530
CONSTRUCCIONES & LOGISTICA NAVIA S.A.S	31.365.909	31.152.715
F A B INGENIERIA SAS	24.761.987	11.190.222
MULTI METALES A& J SAS	24.707.002	7.200.000
IEA GROUP INGENIEROS SAS	23.827.675	13.096.970
ORLANDO SOTO CONSTRUCCIONES SAS	19.558.692	7.733.110
INGENIUM C.H. S.A.S	18.126.390	15.052.525
CASTRO & LOZADA INGENIERIA SAS	17.542.398	0
HECA CONSTRUCCIONES SAS	16.929.276	4.530.499
RG VIDRIOS Y ALUMINIOS SAS	15.500.707	0
INELCOM INGENIERIA ELECTRICA Y DE COMUNICACIONES S.A.S.	14.183.121	811.215
A&V PROYECTOS DE INGENIERIA SAS	9.601.319	0
AROS ARQUITECTURA E INGENIERIA SAS	3.754.938	0
RINOL PISOCRETO SA	3.251.802	3.251.802
V R HIDROSANITARIA Y GAS S.A.S	3.017.913	4.713.687
C.W. COLWINDOW LTDA	0	1.727.883
CONSTRUCCIONES CARLOS ARAQUE S.A.S.	0	5.502.612
<b>TOTAL</b>	<b>1.183.953.258</b>	<b>854.014.062</b>

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

<b>TERCERO</b>	<b>31 de diciembre 2022</b>	<b>31 de diciembre 2021</b>
VIVEG SDI SAS	768.075.989	768.075.989
MAYORGA PACHON MAGALY VIVIANA	146.656.238	146.656.238
GESTORIA PROFESIONAL AGROINDUSTRIAL S.A.S	20.365.681	20.365.681
H M B B SAS	8.847.112	70.839.112
NACOBENA SAS	13.668	13.668
ECHAVARRIA GREIFFENSTEIN CAMILO ALBERTO	0	46.753.759
FEROM SAS	0	1.354.139
<b>TOTAL</b>	<b>943.958.688</b>	<b>1.054.058.586</b>

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA - BOGOTA**

**Revelaciones a los Estados Financieros**

**Correspondiente a los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2022 y 2021**

**9. Cuentas por Pagar (continuación)**

De acuerdo a lo estipulado en el Decreto 1984 de 2018 numeral 5 menciona que “La celebración de operaciones de endeudamiento que impliquen apalancamiento para el fondo de capital privado, directa o indirectamente, con la matriz, las subordinadas de ésta o las subordinadas de la sociedad administradora, o del gestor profesional en caso de existir, en cuyo caso el límite de endeudamiento deberá ser establecido como proporción de los activos administrados o compromisos de capital en el respectivo reglamento del fondo de capital privado”.

(3) Corresponden al pago por anticipado del primer trimestre de arrendamiento de las bodegas 7-8-16-17-18 y 19 de la manzana N°3 al cliente Plan B según contrato de arrendamiento FCPVI-TLB No. 0005.

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

<b>TERCERO</b>	<b>31 de diciembre 2022</b>	<b>31 de diciembre 2021</b>
WEG COLOMBIA S.A.S	100.397.590	0
T.P.R. TECNOLOGIA EN PUERTAS Y RAMPAS S.A.S.	69.278.763	0
SEGURIDAD ATEMPI LIMITADA	32.482.670	0
FIDUCIARIA CENTRAL S.A.	28.487.016	24.616.658
DEPOSITO CENTRALIZADO DE VALORES DE COLOMBIA DECEVAL S.A.	17.423.498	55.230.347
F A B INGENIERIA SAS	12.509.600	0
CEMENTOS ARGOS S.A.	9.394.143	0
VARGAS RAIGOSA LUIS FERNANDO	8.235.048	0
RINOL PISOCRETO SA	7.372.195	7.372.195
GESVALT LATAM SAS	4.860.000	4.860.000
AGUAS DE LA SABANA DE BOGOTA SA ESP	4.442.808	4.442.808
EMPRESA DE SERVICIOS PUBLICOS DE TENJO ESMERTENJO S.A. E.S.P.	1.758.243	0
COMERCIALIZADORA DE ACEROS Y LAMINAS SAS	1.126.392	0
LASCANO Y ESGUERRA CIA LTDA	226.258	0
INDUMA SCA	90.350	0
A&V PROYECTOS DE INGENIERIA SAS	35.627	0
OBIPROSA COLOMBIA S.A	0	28.834.727
HECA CONSTRUCCIONES SAS	0	26.661.172
VELEZ CALLE OSCAR DE JESUS	0	7.800.000
HERNANDEZ GOMEZ SANDRIGO	0	2.025.626
<b>TOTAL</b>	<b>298.120.201</b>	<b>161.843.533</b>

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

<b>CONCEPTO</b>	<b>diciembre 2022</b>	<b>diciembre 2021</b>
CESANTÍAS	11.050.878	11.453.783
VACACIONES	5.635.330	4.969.268
INTERESES SOBRE CESANTÍAS	1.238.207	1.345.056
<b>TOTAL</b>	<b>17.924.415</b>	<b>17.768.107</b>

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

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS  
DE COLOMBIA - BOGOTA**  
**Revelaciones a los Estados Financieros**  
**Correspondiente a los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2022 y 2021**

**8. Obligaciones Financieras**

	<u>31 de diciembre 2022</u>	<u>31 de diciembre 2021</u>
Capital (1)	27.105.305.987	23.605.305.987
Intereses Causados	4.097.622.455	0
Intereses Pagados	<u>(3.710.984.509)</u>	<u>0</u>
<b>Total Obligaciones Financieras</b>	<b><u>27.491.943.933</u></b>	<b><u>23.605.305.987</u></b>

(1) El Fondo de Capital Privado TLC tiene aprobado un desembolso de préstamo adquirido con el Banco Davivienda con el propósito de realizar la construcción de la manzana 3 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 septiembre 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
10. En el mes de Abril 2022 el valor de \$3.000.000

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

**9. Provisiones**

	<u>Al 31 de diciembre 2022</u>	<u>Al 31 de diciembre 2021</u>
Provisiones	121.118.858	118.670.172
<b>TOTAL PROVISIONES</b>	<b><u>121.118.858</u></b>	<b><u>118.670.172</u></b>

Las provisiones al cierre de la vigencia 2022, está compuesta por los siguientes terceros:

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA - BOGOTA**  
**Revelaciones a los Estados Financieros**  
**Correspondiente a los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2022 y 2021**

**9. Provisiones (continuación)**

DESCRIPCIÓN	Diciembre 2022	Diciembre 2021
NACOBENA SAS (a)	106.172.578	118670172
DEPOSITO CENTRALIZADO DE VALORES DE COLOMBIA DECEVAL S.A. (b)	10.394.096	0
FIDUCIARIA CENTRAL S.A. (c)	3.052.184	0
AMEZQUITA & CIA SA (d)	1.500.000	0
<b>TOTAL</b>	<b>121.118.858</b>	<b>118.670.172</b>

- a) Corresponde al valor provisionado por comisión de gestoría del mes de diciembre del 2022, la cual se paga mes vencido, es decir, en enero del 2023.
- b) Al corte del 31 de diciembre de 2022 se encuentra provisionado el gasto por emisión de valores con el proveedor DECEVAL S.A por valor de \$1.393.791. Se encuentra pendiente la remisión de las planillas por parte del gestor profesional, para poder disminuir lo provisionado.

Mes de provisión	Cuenta por Pagar	Valor Provisión
Septiembre 2022	DECEVEL S.A.	2.598.524
Octubre 2022	DECEVEL S.A.	2.598.524
Noviembre 2022	DECEVEL S.A.	2.598.524
Diciembre 2022	DECEVEL S.A.	2.598.524
<b>TOTAL PROVISIÓN</b>		<b>10.394.096</b>

- c) Corresponde a la comisión fiduciaria de los últimos tres días de la vigencia 2022 los cuales serán facturados a principio del mes de enero del 2023.
- d) Corresponde a las facturas pendientes por servicios de revisoría fiscal de los meses septiembre, octubre y noviembre de 2022.

**10. Activos netos atribuibles a los adherentes del fondo**

Al 31 de diciembre de 2022, el Fondo de capital privado – terminal Logístico de Bogotá está compuesto por 7.940.658,742245 derechos de suscripción por valor de la unidad de \$17.325,797694 reflejando aportes de los inversionistas por valor de \$131.578.246.926

	<u>A 31 de diciembre 2022</u>	<u>A 31 de diciembre 2021</u>
Patrimonio o Valor Neto	137.578.246.926	142.976.043.902
<b>Total</b>	<b><u>137.578.246.926</u></b>	<b><u>142.976.043.902</u></b>

El Fondo de Capital Privado TLC Bogotá al cierre del 31 de dicie de 2022 cuenta con 96 encargos discriminados a continuación:

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA - BOGOTA**

**Revelaciones a los Estados Financieros**

**Correspondiente a los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2022 y 2021**

**12. Activos netos atribuibles a los adherentes del fondo (continuación)**

No	ENCARGO	VALOR	No	ENCARGO	VALOR	No	ENCARGO	VALOR
1	48002000001	881.961.868	33	48002000038	881.240.042	65	48002000089	2.883.104.433
2	48002000002	881.351.893	34	48002000039	881.240.042	66	48002000090	15.542.288.674
3	48002000004	890.389.338	35	48002000040	881.136.947	67	48002000091	881.118.134
4	48002000005	883.509.543	36	48002000041	880.859.269	68	48002000092	15.645.157.201
5	48002000006	883.509.543	37	48002000044	880.715.170	69	48002000093	9.746.010.925
6	48002000007	883.509.543	38	48002000045	880.738.491	70	48002000094	6.867.697.564
7	48002000008	883.509.543	39	48002000046	5.285.002.314	71	48002000095	489.219.956
8	48002000009	885.240.791	40	48002000053	881.389.018	72	48002000096	705.105.967
9	48002000010	677.878.791	41	48002000055	881.148.932	73	48002000097	627.601.644
10	48002000011	722.940.197	42	48002000056	881.581.053	74	48002000098	714.449.368
11	48002000012	883.484.018	43	48002000057	881.581.053	75	48002000099	627.601.641
12	48002000013	1.274.509.215	44	48002000059	900.642.585	76	48002000100	2.130.100.860
13	48002000014	953.792.612	45	48002000060	1.350.307.666	77	48002000101	1.483.310.416
14	48002000015	883.141.308	46	48002000061	881.110.900	78	48002000103	627.635.856
15	48002000016	882.674.934	47	48002000062	507.168.212	79	48002000104	1.196.018.214
16	48002000017	882.384.478	48	48002000065	881.083.247	80	48002000105	881.444.619
17	48002000018	882.384.478	49	48002000066	881.083.247	81	48002000106	1.742.362.595
18	48002000019	883.617.094	50	48002000068	1.193.817.288	82	48002000107	882.482.234
19	48002000020	1.235.489.200	51	48002000069	1.057.224.316	83	48002000108	781.622.174
20	48002000022	882.482.234	52	48002000070	881.020.267	84	48002000109	340.735.407
21	48002000024	882.482.234	53	48002000071	880.896.082	85	48002000110	560.035.527
22	48002000025	882.482.234	54	48002000074	800.838.550	86	48002000111	226.504.232
23	48002000027	882.551.559	55	48002000075	1.721.001.515	87	48002000112	881.176.289
24	48002000028	882.296.078	56	48002000076	212.988.017	88	48002000113	881.176.289
25	48002000030	882.200.307	57	48002000078	1.566.048.074	89	48002000114	881.106.060
26	48002000031	882.020.765	58	48002000079	125.481.412	90	48002000115	881.176.289
27	48002000032	882.122.225	59	48002000082	781.825.699	91	48002000116	881.176.289
28	48002000033	882.005.656	60	48002000083	781.825.699	92	48002000117	881.176.289
29	48002000034	881.997.161	61	48002000084	781.825.699	93	48002000118	888.402.678
30	48002000035	881.997.161	62	48002000085	781.825.699	94	48002000119	888.402.678
31	48002000036	881.997.161	63	48002000087	781.450.587	95	48002000120	890.057.956
32	48002000037	881.343.602	64	48002000088	2.610.952.379	96	48002000122	882.482.233
<b>GRAN TOTAL</b>						<b>137.578.246.926</b>		

**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 LOGISTICOS  
DE COLOMBIA - BOGOTA**  
**Revelaciones a los Estados Financieros**  
**Correspondiente a los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2022 y 2021**

**11. Ingresos Operacionales**

	<b>31 de Diciembre 2022</b>	<b>31 de Diciembre 2021</b>
<b>INGRESOS</b>		
Arrendamientos (1)	7.295.203.460	4.687.303.496
Diversos (2)	1.868.886.037	843.447.008
Valoración de Terrenos (3)	1.647.221.245	4.683.868.005
valoración de Edificaciones	40.127.846	4.273.205.099
Valoración de Inversiones en Carteras Externas	22.435.031	0
Rendimientos Financieros (4)	676.949	3.499.877
Recuperaciones (Deterioro)	485.216	35.943.883
valoración de Construcciones en Curso	0	1.560.902.515
<b>Total Ingresos</b>	<b>10.875.035.784</b>	<b>16.088.169.883</b>

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

<b>TERCERO</b>	<b>31 de diciembre 2022</b>	<b>31 de diciembre 2021</b>
BIOMEDICAL DISTRIBUTION COLOMBIA S.L. LTDA.	3.610.725.510	1.636.027.527
WEG COLOMBIA S.A.S	2.228.602.276	2.164.512.428
INDUSTRIA COLOMBIANA DE LOGISTICA Y TRANSPORTE S.A.S.	951.209.268	886.763.541
INGRAM MICRO S.A.S.	371.284.148	0
PLAN B INVESTMENTS SAS	133.382.258	0
<b>TOTAL</b>	<b>7.295.203.460</b>	<b>4.687.303.496</b>

(2) Los ingresos diversos se discriminan así:

<b>TERCERO</b>	<b>diciembre 2022</b>	<b>diciembre 2021</b>
INGRESO DE SERVICIOS PÚBLICOS	1.106.334.693	477.214.533
INGRESO POR ADMINISTRACIÓN	556.420.036	365.364.708
INGRESO POR ADECUACIONES A ARRENDATARIOS	175.434.300	0
INGRESO POR INTERESES DE MORA	17.849.267	0
RECUPERACIÓN DE GASTOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	9.893.118	0
PAGO COPIA TARJETA DE INGRESO PARQUEADERO	2.304.623	864.194
DONACIONES a)	650.000	0
AJUSTE AL MIL	0	3.573
<b>TOTAL</b>	<b>1.868.886.037</b>	<b>843.447.008</b>

a) El día 30 de diciembre del 2022 el gestor profesional remitió comunicación del proveedor ATEMPI, de fecha 29 de diciembre del 2022 donde se manifiesta la donación de una bicicleta, la cual, tiene como propósito los recorridos de supervisión dentro del terminal logístico por valor de \$ 650.000.

(3) El valor registrado refleja el reconocimiento diario de la valoración del terreno durante la vigencia 2022.

(4) Corresponde a los rendimientos obtenidos durante la vigencia 2022, por las cuentas de ahorro que se tienen con las entidades bancarias Davivienda y Bancolombia.

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS  
DE COLOMBIA - BOGOTA**  
**Revelaciones a los Estados Financieros**  
**Correspondiente a los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2022 y 2021**

**12. Gastos Operacionales**

	<u>31 de Diciembre 2022</u>	<u>Al 31 de Diciembre 2021</u>
<b>GASTOS (Nota 14)</b>		
Perdida en Valoración de Construcciones en Curso	3.927.669.135	0
Perdida en Valoración de Propiedad de Inversión	2.748.770.463	0
Intereses créditos bancarios (1)	2.606.811.957	0
Deterioro (Provisiones) (2)	2.482.588.271	16.355.482
Diversos (3)	1.886.734.979	882.951.492
Comisiones (4)	1.870.270.442	1.475.706.493
Honorarios (5)	218.927.052	235.647.506
Beneficios A Empleados (6)	211.353.246	188.771.299
Seguros	85.258.558	66.121.575
Impuestos Y Tasas	74.359.114	137.027.086
Mantenimiento Y Reparaciones	65.988.960	74.909.795
Contribuciones, Afiliaciones Y Transferencias	42.541.730	68.761.086
Depreciación	42.241.266	38.083.016
Asambleas	3.617.500	0
Adecuación E Instalación	2.616.334	0
Multas Y Sanciones, Litigios, Indemnizaciones Y Demandas-Riesgo Operativo	2.149.000	5.721.403
Arrendamientos	526.000	0
Legales	408.753	66.312.382
Perdida en Valoración de Carteras Externas	0	1.080.742
<b>Total Gastos Operacionales</b>	<b><u>16.272.832.760</u></b>	<b><u>3.257.449.357</u></b>

(1) Corresponde a los intereses generados en el crédito con Davivienda.

(2) se reconoció el deterioro de las cuentas por cobrar que superan los 360 días de vigencia por un importe de \$2.482.588.271, referentes a los siguientes terceros.

<b>TERCERO</b>	<b>diciembre 2022</b>	<b>diciembre 2022</b>
Totbuilding Bodegas Industriales SAS	2.153.850.000	0
T.P.R. Tecnología en Puertas y Rampas SAS	90.408.427	0
Construcciones y Montajes EDEHSA Colombia SAS	75.970.361	0
IEA Group Ingenieros SAS	61.115.559	0
Hormigón Urbano SAS	39.234.127	0
FAB Ingeniería SAS	19.961.627	0
Distribuciones Eléctricas para la Industria y la Construcción SAS	16.601.627	0
Multi Metales A&J SAS	13.501.421	0
Estructura Sostenibles SAS	8.801.042	1.760.208
HECA Construcciones SAS	1.900.400	0
Reintainer Sociedades por Acciones Simplificada	586.500	0
Bonivento Johnson Esther Maritza	330.840	11.204.570
WEG Colombia SAS	203.953	0
WEG Colombia SAS	102.387	0
Pisos Industriales J.C.R. SAS	20.000	0
Rinol Pisocreto Sa	0	2.098.177
Inversiones Primera Ltda	0	66.682
D&T Proyectos Sas	0	740.629
V R Hidrosanitaria Y Gas S.A.S	0	339.155
Distriaceros Nacionales Sas	0	146.062
<b>TOTALES</b>	<b><u>2.482.588.271</u></b>	<b><u>16.355.483</u></b>

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA - BOGOTA**  
**Revelaciones a los Estados Financieros**  
**Correspondiente a los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2022 y 2021**

**12. Gastos Operacionales (Continuación)**

(3) La cuenta diversas corresponde a lo siguiente:

CONCEPTO	diciembre 2022	diciembre 2021
SERVICIOS PÚBLICOS	1.127.495.689	510.263.606
SERVICIO DE ASEO Y VIGILANCIA	461.354.187	285.447.865
TRANSPORTE	106.616.498	13.581.803
MANTENIMIENTOS Y REPARACIONES FLOTA Y EQ	105.409.719	0
FERRETERÍA	51.505.593	5.841.748
ELEMENTOS DE SEGURIDAD	13.213.382	0
OTROS	8.770.705	16.630.340
COMBUSTIBLES	5.615.064	4.937.558
ÚTILES Y PAPELERÍA	2.554.806	2.723.091
PUBLICACIONES Y SUSCRIPCIONES	2.520.000	3.069.811
PROCESAMIENTO ELECTRÓNICO DE DATOS	845.000	0
CASINO Y RESTAURANTES	352.400	0
REVERSIÓN INGRESOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	217.810	0
INTERESES GENERADOS INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES _ PAGOS	134.126	39.212.978
EXÁMENES MÉDICOS	130.000	0
GASTOS BANCARIOS	0	0
SERVICIOS TEMPORALES	0	240.000
CORREOS PORTES Y TELEGRAMAS	0	346.042
ANÁLISIS DE AGUAS	0	656.650
<b>TOTAL</b>	<b>1.886.734.979</b>	<b>882.951.492</b>

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

CONCEPTO	diciembre 2022	diciembre 2021
Comisión gestor profesional	1.361.784.275	1.195.460.480
Comisión de administración	331.316.133	267.914.861
Comisiones por ventas y servicios	163.801.830	0
Comisión de administración fideicomiso	7.140.000	7.568.022
Servicios bancarios	6.228.204	4.763.130
<b>TOTAL</b>	<b>1.870.270.442</b>	<b>1.475.706.493</b>

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

CONCEPTO	diciembre 2022	diciembre 2021
OTROS HONORARIOS	191.110.000	166.333.840
COMITÉS	11.817.052	6.359.682
AVALÚOS	10.000.000	0
REVISORÍA FISCAL Y AUDITORIA EXTERNA	6.000.000	5.402.829
ASESORÍAS JURÍDICAS	0	5.451.156
RIESGOS LABORALES	0	4.800.000
OTROS	0	47.300.000
<b>TOTAL</b>	<b>218.927.052</b>	<b>235.647.507</b>

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

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA - BOGOTA**  
**Revelaciones a los Estados Financieros**  
**Correspondiente a los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2022 y 2021**

**12. Gastos Operacionales (continuación)**

CONCEPTO	31 de diciembre 2022	31 de diciembre 2021
SUELDOS	125.295.175	109.684.725
APORTES POR SALUD	26.439.670	23.110.820
APORTES CAJA COMPENSACION FAMILIAR, ICBF Y SENA	11.877.050	10.156.680
PRIMA LEGAL	11.378.735	10.029.376
CESANTIAS	11.280.166	10.029.373
AUXILIO DE TRANSPORTE	7.074.849	7.307.009
APORTES A ARL	5.457.980	5.920.710
VACACIONES	5.330.224	4.762.905
AUXILIOS VARIABLES	3.080.000	1.080.000
INDEMNIZACIONES	1.991.350	0
INTERESES SOBRE CESANTIAS	1.223.047	1.203.520
CAPACITACIÓN AL PERSONAL	540.000	0
DOTACIÓN Y SUMINISTRO A EMPLEADOS	385.000	4.162.638
OTROS BENEFICIOS A EMPLEADOS	0	1.323.543
<b>TOTALES</b>	<b>211.353.246</b>	<b>188.771.299</b>

**13. 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>31 de diciembre 2022</u>	<u>31 de diciembre 2021</u>
Rendimientos abonados	(5.397.796.976)	12.830.720.526
<b>Total resultados</b>	<b><u>(5.397.796.976)</u></b>	<b><u>12.830.720.526</u></b>

**14. 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

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA - BOGOTA**  
**Revelaciones a los Estados Financieros**  
**Correspondiente a los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2022 y 2021**

**14.1. Factores de Riesgo**

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

**14.1.1. Sobre Títulos Valores:**

**14.1.1.1. 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.

**14.1.1.2. 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.

**14.1.1.3. 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.

**14.1.1.4. 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.

**14.1.1.5. 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

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS  
DE COLOMBIA - BOGOTA**  
**Revelaciones a los Estados Financieros**  
**Correspondiente a los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2022 y 2021**

**14.1.1.5. Riesgo de Contraparte (continuación)**

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

**15. Vinculación**

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

Al momento de la vinculación, el inversionista deberá hacer la entrega efectiva de recursos, y/o los compromisos de inversión, en caso en que llegaran a existir. El valor de su aporte efectivo será convertido en unidades, al valor de la unidad vigente para el día determinado de conformidad con la Cláusula 5. (Valoración del Fondo y de las Unidades de Participación) del Reglamento. Sin embargo, la constitución de participaciones podrá realizarse con recursos no identificados, los cuales serán acreditados al inversionista cuando este sea identificado. En lo relacionado con los aportes no identificados, la Sociedad Administradora procederá a

Registrarlos en la contabilidad como aportes por identificar, abonando a la cuenta del inversionista correspondiente, una vez el mismo sea identificado, todos los derechos y beneficios surgidos durante el lapso transcurrido entre la entrega efectiva de los recursos y la identificación de los aportes, además de los rendimientos correspondientes. Igualmente, el inversionista podrá realizar aportes en especie, los cuales deberán corresponder a los activos admisibles en el Fondo y los cuales deberán ser aprobados por el Comité de inversiones.

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 registró en el libro que lleve para el efecto. Adicionalmente, notificará al suscriptor de dicha operación, mediante una comunicación al correo electrónico registrado para tal efecto, en caso en que no lo quiera recibir por este medio el suscriptor deberá manifestarlo por escrito.

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS  
DE COLOMBIA - BOGOTA**  
**Revelaciones a los Estados Financieros**  
**Correspondiente a los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2022 y 2021**

**15. Vinculación (continuación)**

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 correspondencia local. Para el efecto, la Sociedad Administradora informará a través del sitio web [fiducentral.com](http://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 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.

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS  
DE COLOMBIA - BOGOTA**  
**Revelaciones a los Estados Financieros**  
**Correspondiente a los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2022 y 2021**

**15. Vinculación (continuación)**

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

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

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

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

**16. Gobierno Corporativo**

**16.1. 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 la exceder el presupuesto anual del Compartimiento. Adicionalmente, los miembros independientes del Comité de

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA - BOGOTA**  
**Revelaciones a los Estados Financieros**  
**Correspondiente a los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2022 y 2021**

**16.1. Comité de Inversiones (continuación)**

Inversiones de cada Compartimiento que eventualmente se nombrarán, incluyendo los miembros provisionales, deberán remitir con anterioridad al respectivo nombramiento, una certificación de independencia a la Sociedad Administradora para el correspondiente proceso de aprobación.

Cualquier decisión sobre la composición, cambios sobre el Comité de Inversiones, remoción de alguno o algunos de sus miembros, deberá ser informado por el Gestor Profesional a la Sociedad Administradora para que ésta informe a los Inversionistas y a la Superintendencia Financiera de Colombia, a través de los medios que para tal fin se han dispuesto en el Reglamento.

El Comité de Inversiones es un órgano consultivo y asesor del Gestor Profesional que deberá analizar, evaluar y conceptuar sobre las inversiones y, en general, cualquier solicitud que le haga el Gestor Profesional respecto de las inversiones y la política de inversión de cada uno de los Compartimientos. Los miembros del Comité de Inversiones no se considerarán administradores de la Sociedad Administradora, de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto 1984 de 2018. El Comité estará conformado por un número plural impar mínimo de tres (3) miembros. No obstante, a las reuniones del Comité de Inversiones podrá invitarse a terceros que a juicio de los integrantes del mismo contribuyan a un mejor desempeño del Fondo.

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

**16.2. 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 2022 en las siguientes fechas:

<b>PERIODO</b>	<b>FECHA</b>
I TRIMESTRE 2022	13-07-2022
II TRIMESTRE 2022	18-08-2022
III TRIMESTRE 2022	16-12-2022

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS  
DE COLOMBIA - BOGOTA**  
**Revelaciones a los Estados Financieros**  
**Correspondiente a los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2022 y 2021**

**17. 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.

**18. Asunto de Interés**

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

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

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

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA - BOGOTA**  
**Revelaciones a los Estados Financieros**  
**Correspondiente a los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2022 y 2021**

**18. Asunto de Interés (continuación)**

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
Abr-2022	3.000.000 - Anticipo de Obra

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

Para el año 2023, se va a firmar la garantía con Banco Davivienda el cual consiste en lo siguiente, se establece que el objeto de Leaseback son las Bodegas independientes de la Manzana 2 con una exposición al 70% contra avalúo comercial realizado por Davivienda. Esta transacción tiene unos costos notariales y un valor de Beneficencia y Registro, cuyas bases se determinan en la notaria por valor catastral, gastos que serán asumidos por el Fondo en el momento en que se realice la transacción

**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
<b>Total Acuerdos de Pagos</b>		<b>240.311.112</b>

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

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA - BOGOTA**  
**Revelaciones a los Estados Financieros**  
**Correspondiente a los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2022 y 2021**

**18. Asunto de Interés (continuación)**

*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		
<b>TOTAL</b>	<b>68.880.000,00</b>	<b>-68.880.000,00</b>		

*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	8.855.196	-8.856.000	159.400.763,23	20/02/2021
3	8.855.238	-8.856.000	150.545.525,31	20/03/2021
4	8.855.280	-8.856.000	141.690.245,04	20/04/2021
5	8.855.323	-8.856.000	132.834.922,41	20/05/2021
6	8.855.365	-8.856.000	123.979.557,42	20/06/2021
7	8.855.407	-8.856.000	115.124.150,07	20/07/2021
8	8.855.450	-8.856.000	106.268.700,37	20/08/2021
9	8.855.492	-8.856.000	97.413.208,31	20/09/2021
10	8.855.534	-8.856.000	88.557.673,89	20/10/2021
11	8.855.577	-8.856.000	79.702.097,12	20/11/2021
12	8.855.619	-8.856.000	70.846.477,98	20/12/2021
13	8.855.661	-8.856.000	61.990.816,49	20/01/2022
14	8.855.704	-8.856.000	53.135.112,64	20/02/2022
15	8.855.746	-8.856.000	44.279.366,43	20/03/2022
16	8.855.789	-8.856.000	35.423.577,86	20/04/2022
17	8.855.831	-8.856.000	26.567.746,94	20/05/2022
18	8.855.873	-8.856.000	17.711.873,65	20/06/2022
19	8.855.916	-8.856.000	8.855.958,01	20/07/2022
20	8.855.958	-8.856.000	0,00	20/08/2022
21	0,00	0,00		
<b>TOTAL</b>	<b>177.111.112,00</b>	<b>177.120.007,31</b>		<b>TOTAL</b>

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS  
DE COLOMBIA - BOGOTA**  
**Revelaciones a los Estados Financieros**  
**Correspondiente a los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2022 y 2021**

**19. Asunto de Interés (continuación)**

**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.

**Firma Garantía Contrato Crédito**

Al respecto, de acuerdo con la hoja de términos, se establece que el objeto de Leaseback son las Bodegas independientes de la Manzana 2 con una exposición al 70% contra avalúo comercial realizado por Davivienda. Esta transacción tiene unos costos notariales y un valor de Beneficencia y Registro, cuyas bases se determinan en la notaria por valor catastral.

**19. Eventos Subsecuentes**

Entre el 01 de enero de 2023 y la fecha de emisión del informe no se presentaron eventos subsecuentes.

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS  
DE COLOMBIA - BOGOTA**  
**Revelaciones a los Estados Financieros**  
**Correspondiente a los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2022 y 2021**

**FCP – VALOR INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA- BOGOTA**

**Certificación de los Estados Financieros**

Los suscritos Representante Legal y Contador Público bajo cuya responsabilidad se prepararon los estados financieros, certificamos:

Que, para la emisión del estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022 y 2021, estado de resultado del ejercicio, del estado de flujos de efectivo y el estado de cambios en los activos netos atribuibles a los adherentes del Fondo, por el año terminado en esta fecha, que conforme al reglamento se ponen a disposición de los accionistas y de terceros, se han verificado previamente las afirmaciones contenidas en ellos y las cifras tomadas fielmente de los libros.

Dichas afirmaciones, explícitas e implícitas, son las siguientes:

**Existencia:** Los activos y pasivos de FCP – Valor Inmobiliario – Terminales Logísticos de Colombia – Bogotá existen en la fecha de corte y las transacciones registradas se han realizado durante el año.

**Integridad:** Todos los hechos económicos realizados han sido reconocidos.

**Derechos y obligaciones:** Los activos representan probables beneficios económicos futuros y los pasivos representan probables sacrificios económicos futuros, obtenidos o a cargo de FCP – Valor Inmobiliario – TLC Bogotá en la fecha de corte.

**Valuación:** Todos los elementos han sido reconocidos por importes apropiados, de acuerdo a la información reportada por parte del Gestor Profesional.

**Presentación y revelación:** Los hechos económicos han sido correctamente clasificados, descritos y revelados.



Claudia Hincapié Castro  
Representante Legal



Mary Luz Arango Suarez  
Contador Público  
Tarjeta Profesional 165686-T