

# FONDO DE CAPITAL PRIVADO VALOR INMOBILIARIO COMPARTIMENTO TERMINALES LOGÍSTICOS DE COLOMBIA – BOGOTÁ

## INFORME PERIÓDICO

PRIMER TRIMESTRE 2023  
31 DE MARZO DE 2023

VIGILADO  
SUPERINTENDENCIA FINANCIERA  
DE COLOMBIA

“Le recordamos que puede acudir al Defensor del Consumidor Financiero de la Fiduciaria: Serna Consultores & Asociados Ltda. Defensor Principal: Sonia Elizabeth Rojas Izaquita, Defensor Suplente: Carlos Mario Serna Jaramillo. Dirección Avenida Calle 72 No. 6-30 Piso 18 Bogotá D.C., Teléfonos: 467 37 68 – 467 37 69 Bogotá D.C., Correo electrónico: [defensoria@skolserna.net](mailto:defensoria@skolserna.net)



Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601 - 4124707 Fax (57) 601 - 4124757  
Medellín Carrera 43 C No 7D - 09 • PBX (57) 604 - 4449249  
email: [fiduciaria@fiducentral.com](mailto:fiduciaria@fiducentral.com) servicio al [cliente@fiducentral.com](mailto:cliente@fiducentral.com) NIT. 800.171.372-1  
[www.fiducentral.com](http://www.fiducentral.com)



SC-CER162404



CO-SC-CER162404

## Contenido

1. Información general del Fondo.....	2	
1.1. Objeto del Fondo. ....	2	
1.2. Política de Inversión del Fondo.....	2	
1.3. Procesos legales del Fondo. ....	3	
2. Situación financiera. ....	3	
2.1. Estados Financieros e Informe del Revisor Fiscal a corte del 31 de marzo de 2023..	3	
2.2. Resultados de la operación y situación financiera a corte del 31 de marzo de 2023.	3	
2.3. Variaciones materiales la situación financiera y/o resultado de las operaciones a corte del 31 de marzo de 2023. ....	4	
3. Analisis cuantitativo y/o cualitativo del riesgo de mercado.....	4	
4. Información adicional .....	5	1
4.1. Variaciones materiales de los riesgos asociados al vehiculo de inversión. ....	5	
4.2. Cambios materiales del Fondo .....	6	
• Anexo 1. Informe de Rendición de Cuentas Primer Trimestre de 2023		
• Anexo 2. Estados Financieros a corte del 31 de marzo de 2023 e informe del revisor fiscal.		

“Le recordamos que puede acudir al Defensor del Consumidor Financiero de la Fiduciaria: Serna Consultores & Asociados Ltda. Defensor Principal: Sonia Elizabeth Rojas Izaquita, Defensor Suplente: Carlos Mario Serna Jaramillo. Dirección Avenida Calle 72 No. 6-30 Piso 18 Bogotá D.C., Teléfonos: 467 37 68 – 467 37 69 Bogotá D.C., Correo electrónico: [defensoria@skolserna.net](mailto:defensoria@skolserna.net)



**Bogotá** Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601 - 4124707 Fax (57) 601 - 4124757  
**Medellín** Carrera 43 C No 7D - 09 • PBX (57) 604 - 4449249  
 email: [fiduciaria@fiducentral.com](mailto:fiduciaria@fiducentral.com) servicio al [cliente@fiducentral.com](mailto:cliente@fiducentral.com) NIT. 800.171.372-1  
[www.fiducentral.com](http://www.fiducentral.com)



## 1. Información general del Fondo.

El Fondo de Capital Privado Valor Inmobiliario - Terminales Logísticos de Colombia - Bogotá (TLC – Bogotá) se encuentra regulado por el Reglamento y el Decreto único 2555 de 2010, es un vehículo de inversión de naturaleza cerrada tal como lo dispone el Artículo 3.3.2.1.1 del Decreto 1984 de 2018.

El Fondo tendrá una duración de veintitrés (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 Fondo podrá ser prorrogado por decisión de la Sociedad Administradora, previa aprobación de la Asamblea de Inversionistas del Fondo, siempre y cuando dicha prórroga no vaya más allá de la duración de la Sociedad Administradora.

Complementario a este documento como anexo 1 se remite el documento denominado Informe de Rendición de Cuentas Primer Trimestre de 2023, desarrollado por el Gestor Profesional del Fondo, la sociedad Nacobena S.A.S.

### 1.1. Objeto del Fondo.

El objeto del Fondo de Capital Privado Valor Inmobiliario - Terminales Logísticos de Colombia- Bogotá (TLC – Bogotá) es 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 proyecto.

### 1.2. Política de Inversión del Fondo.

El Fondo de Capital Privado Valor Inmobiliario - Terminales Logísticos de Colombia- Bogotá (TLC – Bogotá) cuenta con el proyecto Terminales Logísticos de Colombia – Bogotá como activo aceptable, de conformidad con lo estipulado en la Cláusula 2.1. del Reglamento, la finalidad de dicho activo se encuentra enfocada en el arrendamiento y/o venta de las unidades que lo componen.

“Le recordamos que puede acudir al Defensor del Consumidor Financiero de la Fiduciaria: Serna Consultores & Asociados Ltda. Defensor Principal: Sonia Elizabeth Rojas Izaquita, Defensor Suplente: Carlos Mario Serna Jaramillo. Dirección Avenida Calle 72 No. 6-30 Piso 18 Bogotá D.C., Teléfonos: 467 37 68 – 467 37 69 Bogotá D.C., Correo electrónico: [defensoria@skolserna.net](mailto:defensoria@skolserna.net)



Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601 - 4124707 Fax (57) 601 - 4124757  
Medellín Carrera 43 C No 7D - 09 • PBX (57) 604 - 4449249  
email: [fiduciaria@fiducentral.com](mailto:fiduciaria@fiducentral.com) servicio al [cliente@fiducentral.com](mailto:cliente@fiducentral.com) NIT. 800.171.372-1  
[www.fiducentral.com](http://www.fiducentral.com)



SC-CER162404



CO-SC-CER162404

### **1.3. Procesos legales del Fondo.**

A corte del 31 de marzo de 2023, el Fondo de Capital Privado Valor Inmobiliario - Terminales Logísticos de Colombia- Bogotá (TLC – Bogotá) no presenta litigios, procesos judiciales y administrativos que puedan afectar el desarrollo y/o viabilidad del vehículo de inversión, o que afecte su situación financiera.

## **2. Situación financiera.**

### **2.1. Estados Financieros e Informe del Revisor Fiscal a corte del 31 de marzo de 2023**

Como anexo 2 del presente informe, se incorporan los Estados Intermedios Condensados de Situación Financiera y los Estados Intermedios Condensados de Resultados Integrales del Fondo de Capital Privado Valor Inmobiliario - Terminales Logísticos de Colombia - Bogotá (TLC – Bogotá) a corte del 31 de marzo 2023.

### **2.2. Resultados de la operación y situación financiera a corte del 31 de marzo de 2023.**

Al corte del 31 de marzo de 2023 el Fondo maneja una cuenta bancaria en la entidad financiera Bancolombia y tres cuentas con el banco Davivienda, la variación respecto a los periodos informados obedece a la ejecución de pagos por concepto de nomina, comisiones, servicios públicos, pago de obligaciones financieras y gastos propios del vehículo de inversión.

El Fondo al 31 de marzo de 2023, tiene inversión en el Fideicomiso 87529 - FID TLC BOGOTÁ, cuya finalidad es la garantía para el pago del préstamo que adquirió el vehículo de inversión con el Banco Davivienda S.A., la variación corresponde a los pagos efectuados por este concepto.

Asimismo, el Fondo cuenta con una participación al cierre de marzo de 2023 y 31 de marzo de 2022, en el Fondo de Inversión Colectiva Abierta Fiduciaria Central S.A.

“Le recordamos que puede acudir al Defensor del Consumidor Financiero de la Fiduciaria: Serna Consultores & Asociados Ltda. Defensor Principal: Sonia Elizabeth Rojas Izaquita, Defensor Suplente: Carlos Mario Serna Jaramillo. Dirección Avenida Calle 72 No. 6-30 Piso 18 Bogotá D.C., Teléfonos: 467 37 68 – 467 37 69 Bogotá D.C., Correo electrónico: [defensoria@skolserna.net](mailto:defensoria@skolserna.net)



Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601 - 4124707 Fax (57) 601 - 4124757  
Medellín Carrera 43 C No 7D - 09 • PBX (57) 604 - 4449249  
email: [fiduciaria@fiducentral.com](mailto:fiduciaria@fiducentral.com) servicio al [cliente@fiducentral.com](mailto:cliente@fiducentral.com) NIT. 800.171.372-1  
[www.fiducentral.com](http://www.fiducentral.com)



SC-CER162404



CO-SC-CER162404

### 2.3. Variaciones materiales la situación financiera y/o resultado de las operaciones a corte del 31 de marzo de 2023.

Respecto a la valoración del Fondo se evidencia que el valor registrado refleja el reconocimiento diario de la valoración del terreno durante el primer trimestre del año 2023, esto en virtud de la reexpresión diaria del inmueble vía UVR.

Durante el primer trimestre del año 2023 se evidencia una disminución en el deterioro de cuentas por cobrar por concepto de provisiones por valor de COP \$2.180 millones.

A continuación, se presenta la evolución del valor de la unidad y el valor del Fondo de manera semestral a corte del 31 de diciembre de 2022, y mensualmente durante el primer trimestre el año 2023.



### 3. Analisis cuantitativo y/o cualitativo del riesgo de mercado.

En virtud del numeral 2.4.1.1.2. del Reglamento del Fondo se indica que para el Fondo de Capital Privado Valor Inmobiliario - Terminales Logísticos de Colombia- Bogotá (TLC – Bogotá) el riesgo de mercado se encuentra catalogado como medio, toda vez que se materiza por factores externos que no pueden ser controlados por el Fondo, tales como precios, tasas de interés, tasas de cambio, índices, etc.

En este sentido, el riesgo de mercado se mitiga a través de la diversificación de los contratos de arrendamiento suscritos en relación a la duración y sectores para los cuales resulta atractivo el activo del Fondo.

“Le recordamos que puede acudir al Defensor del Consumidor Financiero de la Fiduciaria: Serna Consultores & Asociados Ltda. Defensor Principal: Sonia Elizabeth Rojas Izaquita, Defensor Suplente: Carlos Mario Serna Jaramillo. Dirección Avenida Calle 72 No. 6-30 Piso 18 Bogotá D.C., Teléfonos: 467 37 68 – 467 37 69 Bogotá D.C., Correo electrónico: [defensoria@skolserna.net](mailto:defensoria@skolserna.net)



A corte del 31 de marzo de 2023, el 100% del Terminal se encuentra arrendado, presentando entonces una estabilidad promedio en los contratos de arrendamiento de 60 meses, incrementando los ingresos por concepto de arrendamiento en un 62% respecto al año inmediatamente anterior.

EVOLUCIÓN INGRESOS AÑO 2022-2023 (COP MILLONES)		
	2022	2023
Enero	\$ 393.74	\$ 727.98
Febrero	\$ 401.40	\$ 912.29
Marzo	\$ 401.40	\$ 912.29
Abril	\$ 405.62	\$ 941.37
Mayo	\$ 505.41	\$ 994.85
Junio	\$ 706.82	\$ 1,021.03
Julio	\$ 717.73	\$ 1,021.03
Agosto	\$ 717.73	\$ 1,021.03
Septiembre	\$ 727.98	\$ 1,021.03
Octubre	\$ 727.98	\$ 1,021.03
Noviembre	\$ 727.98	\$ 1,043.26
Diciembre	\$ 861.38	\$ 1,043.26

Fuente: Cálculos propios Gestor Profesional Nacobena SAS

5

#### 4. Información adicional

##### 4.1. Variaciones materiales de los riesgos asociados al vehiculo de inversión.

A continuación, se presentan los riesgos diferentes al riesgo mercado asociados al Fondo estipulados en el numeral 2.4.1.1 del Reglamento:

Tipo de Riesgo	Nivel de Riesgo	Materialidad
Liquidez	Alto	Durante el primer trimestre de 2023 no se presenta.
Emisor o Crediticio	Bajo	Durante el primer trimestre de 2023 no se presenta.
Contraparte	Bajo	Durante el primer trimestre de 2023 no se presenta.
Operacional	Moderado	Durante el primer trimestre de 2023 no se presenta.

"Le recordamos que puede acudir al Defensor del Consumidor Financiero de la Fiduciaria: Serna Consultores & Asociados Ltda. Defensor Principal: Sonia Elizabeth Rojas Izaquita, Defensor Suplente: Carlos Mario Serna Jaramillo. Dirección Avenida Calle 72 No. 6-30 Piso 18 Bogotá D.C., Teléfonos: 467 37 68 – 467 37 69 Bogotá D.C., Correo electrónico: [defensoria@skolserna.net](mailto:defensoria@skolserna.net)



Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601 - 4124707 Fax (57) 601 - 4124757  
 Medellín Carrera 43 C No 7D - 09 • PBX (57) 604 - 4449249  
 email: [fiduciaria@fiducentral.com](mailto:fiduciaria@fiducentral.com) servicio al [cliente@fiducentral.com](mailto:cliente@fiducentral.com) NIT. 800.171.372-1  
[www.fiducentral.com](http://www.fiducentral.com)



SC-CER162404

CO-SC-CER162404

VIGILADO  
SUPERINTENDENCIA FINANCIERA  
DE COLOMBIA

Tipo de Riesgo	Nivel de Riesgo	Materialidad
Jurídico	Moderado	Durante el primer trimestre de 2023 no se presenta.
Posibilidad de Endeudamiento	Alto	El Fondo cuenta con un crédito con el Banco Davivienda S.A.
Concentración por Inversionista	Alto	El porcentaje de participación de los inversionistas se encuentra regulado.
No Consecución de Recursos	Medio	Durante el primer trimestre de 2023 no se presenta.
Macroeconómico	N/A	Durante el primer trimestre de 2023 no se presenta.
Vacancia de activos inmobiliarios	Medio	A la fecha el terminal se encuentra 100% ocupado.
Concentración de activos inmobiliarios	Alto	Durante el primer trimestre de 2023 no se presenta.
Sarlaft activos e inversionistas	Moderado	Durante el primer trimestre de 2023 no se presenta.
Deficiencia en la Oferta de Activos Inmobiliarios	Moderado	Durante el primer trimestre de 2023 no se presenta.
Desempeño	N/A	Durante el primer trimestre de 2023 no se presenta.
Constructivos	N/A	Durante el primer trimestre de 2023 no se presenta.
Incumplimiento	N/A	El Gestor Profesional realiza el seguimiento a la gestión de cartera del Fondo.
Daños	N/A	Durante el primer trimestre de 2023 no se presenta, el Fondo cuenta con una póliza Todo Riesgo Material vigente.
Menor Rentabilidad de los inmuebles	N/A	Durante el primer trimestre de 2023 no se presenta.

## 4.2. Cambios materiales del Fondo

Entendiendo las inversiones con criterios ESG<sup>1</sup> como un complemento a la toma de decisiones para la mitigación de exposición a riesgos sociales y medioambientales, pues tales inversiones evitan costos por incumplimiento de regulaciones medioambientales y sociales, reducen el riesgo de posibles litigios, escándalos o crisis y desarrollan mejores relaciones con sus grupos de interés, lo que contribuye a su crecimiento de largo plazo,

<sup>1</sup> Las siglas **ESG**, que responden en inglés, a las **palabras Environmental, Social y Governance**, en la práctica, hacen referencia a los factores que convierten a una compañía en sostenible a través de su compromiso social, ambiental y de buen gobierno, sin descuidar nunca los aspectos financieros. (Deloitte, 2021)

“Le recordamos que puede acudir al Defensor del Consumidor Financiero de la Fiduciaria: Serna Consultores & Asociados Ltda. Defensor Principal: Sonia Elizabeth Rojas Izaquita, Defensor Suplente: Carlos Mario Serna Jaramillo. Dirección Avenida Calle 72 No. 6-30 Piso 18 Bogotá D.C., Teléfonos: 467 37 68 – 467 37 69 Bogotá D.C., Correo electrónico: [defensoria@skolserna.net](mailto:defensoria@skolserna.net)



Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601 - 4124707 Fax (57) 601 - 4124757  
 Medellín Carrera 43 C No 7D - 09 • PBX (57) 604 - 4449249  
 email: [fiduciaria@fiducentral.com](mailto:fiduciaria@fiducentral.com) servicio al [cliente@fiducentral.com](mailto:cliente@fiducentral.com) NIT. [800.171.372-1](http://800.171.372-1)  
[www.fiducentral.com](http://www.fiducentral.com)



SC-CER162404



CO-SC-CER162404

buscando crear valor económico y de interés para diferentes grupos económicos. El Fondo de Capital Privado TLC cumple con los criterios establecidos para el desarrollo de un Terminal Logístico a nivel nacional, sus actuales arrendatarios ofrecen diferentes tipos de bienes y servicios que tienen impacto en la economía y generación de bienestar nacional.

Mediante los mecanismos de revelación de información, la Sociedad Administradora reporta y/o publica a los inversionistas del Fondo información asociada al vehículo de inversión con el fin que las partes cuenten con información veraz, imparcial, oportuna, completa, exacta, pertinente y útil sobre los resultados de la operación del Terminal junto con su comportamiento como Fondo de Capital Privado. Asimismo, Fiduciaria Central S.A. cuenta con su Código de Buen Gobierno orientado al correcto desarrollo de sus funciones.

Cordialmente,

**CARLOS MARIO GÓMEZ CORREA**

Representante Legal

**FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** actuando única y exclusivamente en calidad de Sociedad Administradora del **FONDO DE CAPITAL PRIVADO VALOR INMOBILIARIO - TERMINALES LOGÍSTICOS DE COLOMBIA- BOGOTÁ (TLC – BOGOTÁ).**

Elaboró: Tatiana Jiménez

Revisó: Juan Carlos Martínez

“Le recordamos que puede acudir al Defensor del Consumidor Financiero de la Fiduciaria: Serna Consultores & Asociados Ltda. Defensor Principal: Sonia Elizabeth Rojas Izaquita, Defensor Suplente: Carlos Mario Serna Jaramillo. Dirección Avenida Calle 72 No. 6-30 Piso 18 Bogotá D.C., Teléfonos: 467 37 68 – 467 37 69 Bogotá D.C., Correo electrónico: [defensoria@skolserna.net](mailto:defensoria@skolserna.net)



Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601 - 4124707 Fax (57) 601 - 4124757  
Medellín Carrera 43 C No 7D - 09 • PBX (57) 604 - 4449249  
email: [fiduciaria@fiducentral.com](mailto:fiduciaria@fiducentral.com) servicio al [cliente@fiducentral.com](mailto:cliente@fiducentral.com) NIT. 800.171.372-1  
[www.fiducentral.com](http://www.fiducentral.com)



SC-CER162404



CO-SC-CER162404