

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

INFORME PERIÓDICO

TERCER TRIMESTRE 2023
30 DE SEPTIEMBRE DE 2023

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA



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 - 6053367
email: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com NIT. 800.171.372-1
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 30 de septiembre de 2023	3
2.2. Resultados de la operación y situación financiera a corte del 30 de septiembre de 2023.	3
2.3. Variaciones materiales en la situación financiera y/o resultado de las operaciones a corte del 30 de septiembre de 2023.....	3
2.4. Variaciones materiales en los resultados de las operaciones a corte del 30 de septiembre de 2023.	4
3. Analisis cuantitativo y/o cualitativo del riesgo de mercado.....	5
4. Información adicional.....	5
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 Tercer Trimestre de 2023	
• Anexo 2. Estados Financieros a corte del 30 de septiembre de 2023 e informe del revisor fiscal.	

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.

El pasado 31 de mayo de 2018 se suscribió el contrato de cesión de administración del Fondo entre la sociedad Profesionales de Bolsa S.A. y Fiduciaria Central S.A., en esta misma fecha se suscribió el contrato de prestación de servicios de gestión profesional con la sociedad Nacobena S.A.S.

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

2

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.

1.3. Procesos legales del Fondo.

A corte del 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2023

Como Anexo 2 del presente informe, se incorporan los Estados Intermedios de Situación Financiera y los Estados Intermedios de Resultados Integrales del Fondo de Capital Privado Valor Inmobiliario - Terminales Logísticos de Colombia - Bogotá (TLC – Bogotá) a corte del 30 de septiembre de 2023.

2.2. Resultados de la operación y situación financiera a corte del 30 de septiembre de 2023.

Al corte del 30 de septiembre de 2023 el Fondo maneja una cuenta bancaria en la entidad financiera Bancolombia y dos cuentas con el Banco Davivienda S.A., la variación respecto a los periodos informados obedece principalmente al recaudo producto de la actividad económica del activo que conforma el portafolio del Fondo. Asimismo, se menciona que se ejecutan pagos por concepto de nómina, comisiones, servicios públicos, pago de obligaciones financieras y gastos propios del vehículo de inversión.

El Fondo al 30 de septiembre 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. mediante la modalidad de leasing inmobiliario, la variación corresponde a los pagos efectuados por este concepto.

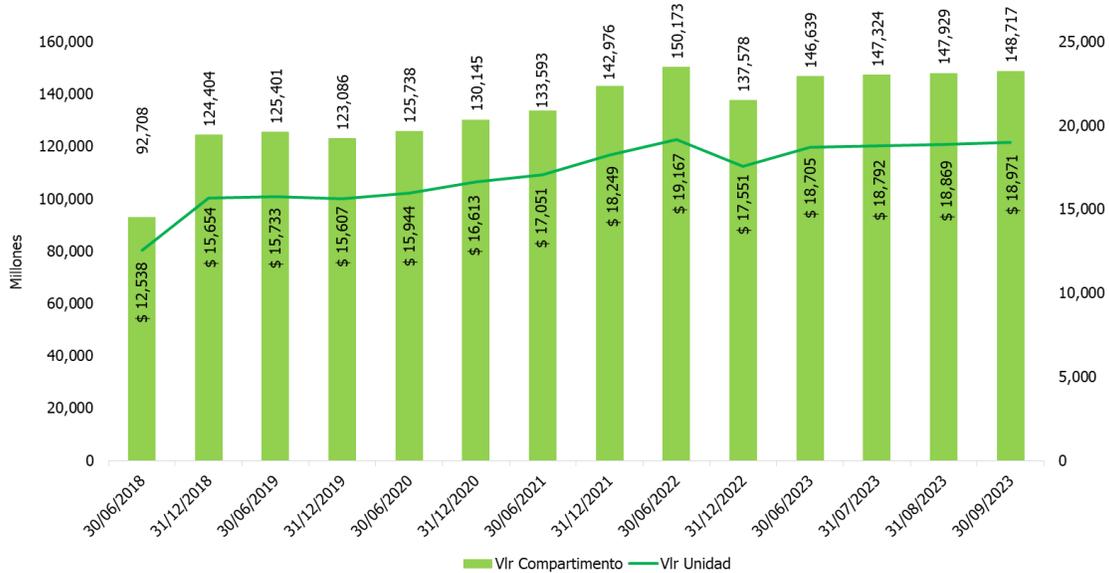
El Fondo adicionalmente cuenta con la participación N° 1002077635 al cierre de septiembre de 2023 en el Fondo de Inversión Colectiva Abierta Fiduciaria Central S.A., inversión que se encuentra acorde a lo estipulado en la Cláusula 2.2 - Límites a la Inversión del Reglamento del Fondo.

2.3. Variaciones materiales en la situación financiera y/o resultado de las operaciones a corte del 30 de septiembre 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 tercer trimestre del año 2023,

esto en virtud de la reexpresión diaria del inmueble vía Unidades de Valor Real (UVR), en virtud del artículo 6.3. de la Circular Básica Contable y Financiera.

A continuación, se presenta la evolución del valor de la unidad y el valor del Fondo de manera semestral a corte del 30 de junio de 2023, y mensualmente durante el tercer trimestre del año 2023.



Fuente: Fiduciaria Central S.A.

Los vehículos de inversión con características propias de un Fondo de Capital Privado presentan un comportamiento similar al de una curva "J" teniendo en cuenta que inicialmente se incurren en gastos derivados del proceso de inversión haciendo que se presente una pendiente negativa, posteriormente al obtener valorizaciones la pendiente puede comenzar a ser positiva. Sin embargo, esta característica no implica que su comportamiento sea constante por cuanto depende del desarrollo de la tesis de inversión con los activos que conforman el portafolio del Fondo.

2.4. Variaciones materiales en los resultados de las operaciones a corte del 30 de septiembre de 2023.

Durante tercer trimestre del año 2023, no existieron variaciones en el comportamiento de la operación del Fondo de Capital Privado Valor Inmobiliario - Terminales Logísticos de Colombia - Bogotá (TLC – Bogotá), los hábitos de pago de los arrendatarios se mantienen constantes, la variación en el valor del canon de arrendamiento obedece a los incrementos anuales contemplados en los contratos suscritos con cada entidad.

A corte del 30 de septiembre de 2023, el Fondo presentó recuperación del deterioro por valor total de \$2.296 millones, equivalente a seis (6) proveedores, entre los cuales el más

representativo es la sociedad Totbuilding Bodegas Industriales S.A.S, equivalente al 93.8% del total del mencionado valor.

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 materializa 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.

A corte del 30 de septiembre de 2023, el ciento por ciento (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.

5

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 del Gestor Profesional - Nacobena S.A.S.

4. Información adicional

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

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

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 - 6053367
 email: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com NIT. 800.171.372-1
www.fiducentral.com

Tipo de Riesgo	Nivel de Riesgo	Materialidad
Liquidez	Alto	Durante el tercer trimestre de 2023 no se presentó.
Emisor o Crediticio	Bajo	Durante el tercer trimestre de 2023 no se presentó.
Contraparte	Bajo	Durante el tercer trimestre de 2023 no se presentó.
Operacional	Moderado	Durante el tercer trimestre de 2023 no se presentó.
Jurídico	Moderado	Durante el tercer trimestre de 2023 no se presentó.
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 tercer trimestre de 2023 no se presentó.
Macroeconómico	N/A	Durante el tercer trimestre de 2023 no se presentó.
Vacancia de activos inmobiliarios	Medio	A la fecha el terminal se encuentra 100% ocupado.
Concentración de activos inmobiliarios	Alto	Durante el tercer trimestre de 2023 no se presentó.
Sarlaft activos e inversionistas	Moderado	Durante el tercer trimestre de 2023 no se presentó.
Deficiencia en la Oferta de Activos Inmobiliarios	Moderado	Durante el tercer trimestre de 2023 no se presentó.
Desempeño Constructivos	N/A	Durante el tercer trimestre de 2023 no se presentó.
Incumplimiento	N/A	El Gestor Profesional realiza el seguimiento a la gestión de cartera del Fondo en virtud de sus funciones.
Daños	N/A	Durante el tercer trimestre de 2023 no se presentó, el Fondo cuenta con una póliza Todo Riesgo Material vigente.
Menor Rentabilidad de los inmuebles	N/A	Durante el tercer trimestre de 2023 no se presentó.

4.2. Cambios materiales del Fondo

Entendiendo las inversiones con criterios ESG¹ 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, 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.

¹ Las siglas **ESG**, que responden en inglés, a las **palabras Ambiental, 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)

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 Mancera.

Revisó: Miguel Ángel Murillo.