

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

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

Estados Financieros Intermedios Condensados II Trimestre
2023 con informe del Revisor Fiscal.

TABLA DE CONTENIDO

INFORME DEL REVISOR FISCAL.....	5
ESTADO FINANCIERO INTERMEDIO CONDENSADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	7
ESTADO FINANCIERO INTERMEDIO CONDENSADO DE RESULTADOS INTEGRALES.....	8
ESTADO FINANCIERO INTERMEDIO CONDENSADO DE CAMBIOS EN LOS ACTIVOS NETOS ATRIBUIBLES A LOS INVERSIONISTAS DEL FONDO	9
ESTADO FINANCIERO INTERMEDIO CONDENSADO DE FLUJOS DE EFECTIVO	10
1. ENTIDAD REPORTANTE	11
1.1. DENOMINACIÓN Y NATURALEZA.....	11
1.2. DURACIÓN.....	11
1.3. SEDE.....	11
1.4. VALOR MÍNIMO DEL PATRIMONIO DEL FONDO DE CAPITAL PRIVADO	12
1.5. GESTOR PROFESIONAL.....	12
1.6. MONTO MÍNIMO DE APORTES POR INVERSIONISTA	12
1.7. NÚMERO MÍNIMO DE INVERSIONISTAS	12
1.8. LÍMITES A LA INVERSIÓN.....	12
1.9. LÍMITES A LA PARTICIPACIÓN.....	13
1.10. REDENCIÓN DE LOS DERECHOS DE LOS INVERSIONISTAS.....	13
1.11. VALOR DEL FONDO	15
1.12. VALOR INICIAL DE LA UNIDAD.....	15
1.13. VALOR DE LA UNIDAD	15
1.14. PERIODICIDAD DE LA VALORACIÓN	15
1.15. COMISIÓN.....	16
1.16. BIENES DEL FONDO.....	16
1.17. BIENES DEL FONDO.....	17
1.18. SOCIEDAD ADMINISTRADORA.....	17
2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS	17
2.1. NORMAS CONTABLES PROFESIONALES APLICADAS.....	17
2.2. BASES DE MEDICIÓN.....	18
2.3. MONEDA FUNCIONAL	18
2.4. USO DE ESTIMACIONES Y JUICIOS.....	18
2.5. COMPARACIÓN Y PERIODICIDAD DE LA INFORMACIÓN	18
2.6. IMPORTANCIA RELATIVA Y MATERIALIDAD	19
2.7. NEGOCIO EN MARCHA	19

2.8. ACTIVOS FINANCIEROS:	19
2.9. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:	20
2.10. ACTIVOS ACEPTABLES PARA INVERTIR	20
2.11. METODOLOGÍA DE VALORACIÓN DE LOS PROYECTOS INMOBILIARIOS	21
2.12. GASTOS	22
2.13. CUENTAS POR COBRAR	23
2.14. GASTOS ANTICIPADOS	24
2.15. COSTOS POR PRESTAMOS	25
2.16. PRÉSTAMOS	25
2.17. CUENTAS POR PAGAR	25
2.18. IMPUESTOS:	25
2.19. INGRESOS:	25
2.20. GASTOS:	26
2.21. PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS	26
3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	26
4. CUENTAS POR COBRAR	26
5. PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	29
6. CONSTRUCCIONES EN CURSO	30
7. PROPIEDADES DE INVERSIÓN	31
8. GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO	31
9. CUENTAS POR PAGAR	31
10. OBLIGACIONES FINANCIERAS	34
11. PROVISIONES	34
12. ACTIVOS NETOS ATRIBUIBLES A LOS ADHERENTES DEL FONDO	35
13. INGRESOS OPERACIONALES	37
14. GASTOS OPERACIONALES	38
15. RENDIMIENTOS ABONADOS	41
16. CONTINGENCIA	41
17. INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE PARTES RELACIONADAS	41
18. REVELACIÓN DE RIESGOS	42
18.1 FACTORES DE RIESGO	42
18.1.1. SOBRE TÍTULOS VALORES:	42
18.1.1.1. RIESGO DE LIQUIDEZ:	42
18.1.1.2. RIESGO DE MERCADO:	42

18.1.1.3.	RIESGO DE TASA DE CAMBIO:	43
18.1.1.4.	RIESGO EMISOR O CREDITICIO:	43
18.1.1.5.	RIESGO DE CONTRAPARTE:	43
19.	VINCULACIÓN	43
20.	GOBIERNO CORPORATIVO	46
20.1.	COMITÉ DE INVERSIONES	46
20.2.	COMITÉ DE VIGILANCIA	47
21.	CONTROLES DE LEY	47
22.	ASUNTO DE INTERÉS	47
23.	EVENTOS SUBSECUENTES	50



Informe del Revisor Fiscal sobre la revisión de información financiera de período intermedio condensado

A los Accionistas de Fiduciaria Central S.A. e Inversionistas del FCP Valor Inmobiliario Terminales Logísticos de Colombia Bogotá - TLC

Introducción

Hemos revisado los Estados Financieros Condensados del período intermedio adjuntos del Valor Inmobiliario Terminales Logísticos de Colombia Bogotá – TLC (el Fondo), administrado por Fiduciaria Central S.A., que comprenden el Estado de Situación Financiera al 30 de junio de 2023 y los correspondientes Estados de Resultados Integral de seis (6) y tres (3) meses, de Cambios en los Activos Netos Atribuibles a los Inversionistas del Fondo y de Flujos de Efectivo por el período de seis (6) meses terminado en esa fecha, y el resumen de las principales políticas contables y otras notas explicativas, junto al reporte de información en el lenguaje y Taxonomía Extensible Business Reporting Language - XBRL.

FIDUCIARIA CENTRAL S.A. como administradora del Negocio Fiduciario, es responsable por la adecuada preparación y presentación de los estados financieros intermedios y preparación del reporte de información en el lenguaje y taxonomía eXtensible Business Reporting Language (XBRL) de acuerdo con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera vigentes en Colombia, incluida la Norma Internacional de Contabilidad NIC 34, e instrucciones de la Superintendencia Financiera de Colombia. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre esta información financiera intermedia, basada en nuestra revisión.

Alcance de la revisión

Hemos llevado a cabo la revisión de información financiera intermedia de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410 “Revisión de Información Financiera Intermedia Realizada por el Auditor Independiente de la Entidad”.

Una revisión de información financiera de período intermedio, consiste en realizar preguntas al personal de la entidad, principalmente a los responsables de los asuntos financieros y contables, y aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión.

El alcance de una revisión es sustancialmente menor al de una auditoría realizada con normas internacionales de auditoría vigentes en Colombia y, en consecuencia, no permite obtener una seguridad, de que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos de importancia material que pudiesen ser identificados en una auditoría. Por lo tanto, no expresamos una opinión de auditoría sobre los estados financieros intermedios.





Conclusión

Como resultado de nuestra revisión, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto, que nos haga pensar que la información financiera intermedia adjunta ni el reporte de información en el lenguaje y Taxonomía eXtensible Business Reporting Language (XBRL), no presenta, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera del Fondo administrado por Fiduciaria Central S.A. al 30 de junio del 2023, así como sus resultados y flujos de efectivo por el período de seis (6) meses terminado en esa fecha, de conformidad con las normas de contabilidad y de información financiera aceptadas en Colombia, incluida la Norma Internacional de Contabilidad 34 e instrucciones de la Superintendencia Financiera de Colombia.


WILLIAM GALVIS GUZMÁN
Revisor Fiscal (S)
T.P. 74138 - T
Designado por **AMÉZQUITA & Cía. S.A.S.**

Bogotá, D.C., 14 de agosto de 2023



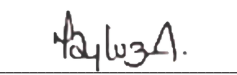
FCP - TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA-BOGOTÁ
ESTADO FINANCIERO INTERMEDIO CONDENSADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
Al 30 de junio 2023 y 31 diciembre 2022
(Cifras Expresadas en pesos colombianos)



ACTIVO	30 de junio 2023	31 de diciembre 2022	PASIVO	30 de junio 2023	31 de diciembre 2022
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE		
EFFECTIVO Y DISPONIBLE DEL EFFECTIVO <i>(Nota 3)</i>			CUENTAS POR PAGAR <i>(Nota 9)</i>		
Bancos y otras entidades	794.295.944	912.679.622	Otros Pasivos	844.167.830	1.946.472.951
			Obligaciones a favor de intermediarios	805.775.004	943.958.688
			Impuestos	358.246.138	323.124.302
			Diversas	103.380.464	298.148.503
CUENTAS POR COBRAR <i>(Nota 4)</i>			Obligaciones laborales	11.422.643	17.924.415
Participaciones	217.841.329	367.503.123	Acreedores Varios	6.624.000	6.624.000
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	1.012.137.273	1.280.182.745	TOTAL PASIVO CORRIENTE	2.129.616.079	3.536.252.859
ACTIVO NO CORRIENTE					
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO <i>(Nota 5)</i>			Obligaciones Financieras <i>(Nota 10)</i>	27.523.845.929	27.491.943.933
Activos Fijos	78.305.071.923	73.134.461.292	Provisiones <i>(Nota 11)</i>	142.096.000	121.118.858
CONSTRUCCIONES EN CURSO <i>(Nota 6)</i>			TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	27.665.941.929	27.613.062.791
Costos directos obra	25.986.429.222	25.974.653.151			
			TOTAL PASIVO	29.795.558.008	31.149.315.650
PROPIEDADES DE INVERSIÓN <i>(Nota 7)</i>					
Propiedades de Inversión	71.068.386.688	68.318.489.186			
GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO <i>(Nota 8)</i>			ACTIVOS NETOS ATRIBUIBLES A LOS ADHERENTES DEL FONDO <i>(Nota 12)</i>	146.639.013.559	137.578.246.926
Seguros	62.546.461	19.776.202			
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	175.422.434.294	167.447.379.831			
TOTAL ACTIVO	176.434.571.567	168.727.562.576	TOTAL PASIVO Y ACTIVOS NETOS ATRIBUIBLES	176.434.571.567	168.727.562.576

Véanse las notas que forman parte integral de los estados financieros intermedios condensados


CARLOS MARIO GÓMEZ CORREA
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 adjunto)

Los suscritos Representante Legal y Contador certificamos que hemos verificado previamente las afirmaciones contenidas en estos estados financieros condensados y que los mismos han sido tomados fielmente de los libros de contabilidad del Fondo de Capital Privado Terminal Logístico de Colombia administrado por la sociedad fiduciaria.

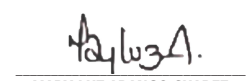
FCP - TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA-BOGOTÁ
ESTADO FINANCIERO INTERMEDIO CONDENSADO DE RESULTADO INTEGRAL
 Por el periodo de seis y tres meses terminados al 30 de junio de 2023 y 2022
 (Cifras expresadas en pesos colombianos)



	Información Acumulada		Información Trimestral	
	30 de junio de 2023	30 de junio de 2022	1 abril Al 30 de junio 2023	1 abril Al 30 de junio 2022
INGRESOS (Nota 13)				
Arrendamientos	5.674.071.290	2.814.417.663	2.956.107.203	1.617.853.031
Valoración de Terrenos	5.132.110.108	5.542.691.789	2.106.564.419	2.810.463.026
Recuperaciones (Deterioro)	2.279.618.548	0	98.181.920	0
Diversos	1.357.774.328	755.423.684	712.030.074	506.948.966
Valoración de Inversiones en Carteras Externas	22.767.827	4.086.201	4.644.727	2.435.560
Rendimientos Financieros	224.430	322.883	115.642	246.994
Total Ingresos	14.466.566.531	9.116.942.220	5.877.643.985	4.937.947.577
MENOS:				
GASTOS (Nota 14)				
Intereses créditos bancarios	2.582.750.091	0	1.285.383.078	0
Diversos	1.309.163.844	687.651.069	700.695.777	390.531.078
Comisiones	1.021.568.106	864.512.544	559.872.240	438.276.222
Mantenimiento Y Reparaciones	143.634.789	27.119.561	105.963.084	5.445.000
Beneficios A Empleados	108.466.343	94.279.122	57.415.619	43.563.073
Impuestos Y Tasas	57.746.249	43.473.317	18.644.641	18.531.746
Seguros	43.704.961	39.665.150	23.928.759	25.008.827
Honorarios	36.401.042	121.717.052	(11.388.958)	68.998.562
Adecuación e Instalación	29.801.897	2.083.334	15.614.484	0
Depreciación	21.088.969	21.133.612	10.571.269	10.515.222
Asambleas	18.451.200	3.617.500	13.659.200	3.617.500
Contribuciones, Afiliaciones Y Transferencias	15.908.234	14.360.448	7.985.826	7.431.852
Deterioro (Provisiones)	8.686.415	330.841	6.986.808	0
Multas Y Sanciones, Litigios, Indemnizaciones Y Demandas-Riesgo Operativo	4.835.758	0	0	0
Arrendamientos	3.592.000	0	1.630.000	0
Legales	0	408.753	0	0
Total Gastos Operacionales	5.405.799.898	1.920.352.303	2.796.961.827	1.011.919.082
RESULTADO OPERACIONAL	9.060.766.633	7.196.589.917	3.080.682.158	3.926.028.495
RENDIMIENTOS ABONADOS (Nota 15)	9.060.766.633	7.196.589.917	3.080.682.158	3.926.028.495

Véanse las notas que forman parte integral de los estados financieros intermedios condensados


CARLOS MARIO GÓMEZ CORREA
 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.

Los suscritos Representante Legal y Contador certificamos que hemos verificado previamente las afirmaciones contenidas en estos estados financieros condensados y que los mismos han sido tomados fielmente de los libros de contabilidad del Fondo de Capital Privado Terminal Logístico de Colombia administrado por la sociedad fiduciaria.

FCP - TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA-BOGOTÁ
ESTADO FINANCIERO INTERMEDIO CONDENSADO DE CAMBIOS EN LOS ACTIVOS NETOS ATRIBUIBLES A LOS INVERSIONISTAS DEL FONDO
 Por el periodo de seis meses terminados al 30 de junio de 2023 y 2022
 (Cifras expresadas en pesos colombianos)



	<u>APORTES Y RENDIMIENTOS ACUMULADOS</u>	<u>APORTES DE LOS INVERSIONISTAS</u>	<u>RETIROS DE LOS INVERSIONISTAS</u>	<u>UTILIDAD DEL EJERCICIO</u>	<u>TOTAL, ACTIVOS NETOS ATRIBUIBLES A LOS INVERSIONISTAS</u>
SALDO AL 01 DE ENERO 2022	142.976.043.903				142.976.043.903
<i>Aportes de Inversionistas</i>	0	0	0	0	0
<i>Retiros de Inversionistas</i>	0	0	0	0	0
<i>Rendimientos Abonados</i>	0	0	0	7.196.589.917	7.196.589.917
SALDO AL 30 DE JUNIO DE 2022	142.976.043.903	0	0	7.196.589.917	150.172.633.820

	<u>APORTES Y RENDIMIENTOS ACUMULADOS</u>	<u>APORTES DE LOS INVERSIONISTAS</u>	<u>RETIROS DE LOS INVERSIONISTAS</u>	<u>UTILIDAD DEL EJERCICIO</u>	<u>TOTAL, ACTIVOS NETOS ATRIBUIBLES A LOS INVERSIONISTAS</u>
SALDO AL 01 DE ENERO 2023	137.578.246.926		0	0	137.578.246.926
<i>Aportes de Inversionistas</i>	0	0	0	0	0
<i>Retiros de Inversionistas</i>	0	0	0	0	0
<i>Rendimientos Abonados</i>	0	0	0	9.060.766.633	9.060.766.633
SALDO AL 30 DE JUNIO DE 2023	137.578.246.926	0	0	9.060.766.633	146.639.013.559

Véanse las notas que forman parte integral de los estados financieros intermedios condensados

CARLOS MARIO GÓMEZ CORREA
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.

Los suscritos Representante Legal y Contador certificamos que hemos verificado previamente las afirmaciones contenidas en estos estados financieros condensados y que los mismos han sido tomados fielmente de los libros de contabilidad del Fondo de Capital Privado Terminal Logístico de Colombia administrado por la sociedad fiduciaria.

FCP - TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA-BOGOTÁ
ESTADO FINANCIERO INTERMEDIO CONDENSADO DE FLUJO DE EFECTIVO
Por el periodo de seis meses terminados al 30 de junio de 2023 y 2022
(Cifras expresadas en pesos colombianos)



	<u>30 de junio de 2023</u>	<u>30 de junio de 2022</u>
Actividades de operación		
Ganancia neta del ejercicio	9.060.766.633	7.196.589.917
Depreciaciones	21.088.969	21.133.612
Valoración Terreno	(5.132.110.108)	(5.542.691.789)
Deterioro (Provisiones)	8.686.415	330.841
Recuperación Provisiones	(2.279.618.548)	0
Seguros	43.704.961	39.665.150
Intereses Bancos	2.582.750.091	0
Disminución en los Deudores	2.420.593.927	592.324.365
(Aumento)/Disminución en Propiedad Planta y Equipo	(59.589.492)	0
(Aumento)/Disminución Construcciones en curso	(11.776.071)	29.094.066.835
(Aumento) en Propiedades de Inversión	(2.749.897.502)	(35.605.582.975)
(Aumento) en Gastos pagados por anticipado	(86.475.220)	(90.378.437)
(Disminución) / Aumento en Cuentas por pagar	(1.406.636.780)	654.052.759
Aumento/(Disminución) en Provisiones	20.977.142	(8.944.640)
Efectivo neto provisto / (usado) por las actividades de operación.	2.432.464.417	(3.649.434.362)
Actividades de financiación		
(Disminución) / Aumento de la deuda a largo plazo	(2.550.848.095)	3.769.321.303
Total flujo de actividades de financiación	(2.550.848.095)	3.769.321.303
Flujo de operaciones en actividades de operación, inversión y financiación	(118.383.678)	119.886.941
(Disminución) Efectivo y Equivalente del Efectivo	(118.383.678)	119.886.941
Efectivo y equivalente al efectivo al inicio del periodo	912.679.622	861.775.153
Saldo del Efectivo y Equivalente de Efectivo al final del periodo (Nota 3)	794.295.944	981.662.094

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

CARLOS MARIO GÓMEZ CORREA
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 adjunto)

Los suscritos Representante Legal y Contador certificamos que hemos verificado previamente las afirmaciones contenidas en estos estados financieros condensados y que los mismos han sido tomados fielmente de los libros de contabilidad del Fondo de Capital Privado Terminal Logístico de Colombia administrado por la sociedad fiduciaria.

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGÍSTICOS
DE COLOMBIA - BOGOTÁ**
Revelaciones a los Estados Financieros Intermedios Condensados II Trimestre 2023

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.

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGÍSTICOS
DE COLOMBIA - BOGOTÁ**
Revelaciones a los Estados Financieros Intermedios Condensados II Trimestre 2023

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 LOGÍSTICOS DE COLOMBIA - BOGOTÁ
Revelaciones a los Estados Financieros Intermedios Condensados II Trimestre 2023

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 colombianas	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.

Los inversionistas sólo podrán redimir sus derechos de forma directa con el Fondo de Capital Privado.

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGÍSTICOS
DE COLOMBIA - BOGOTÁ**
Revelaciones a los Estados Financieros Intermedios Condensados II Trimestre 2023



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

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.

A pesar de lo anterior, la Sociedad Administradora no se exime de responsabilidad en cuanto a la gestión del Fondo.

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGÍSTICOS
DE COLOMBIA - BOGOTÁ**
Revelaciones a los Estados Financieros Intermedios Condensados II Trimestre 2023

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.

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.

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGÍSTICOS
DE COLOMBIA - BOGOTÁ**
Revelaciones a los Estados Financieros Intermedios Condensados II Trimestre 2023

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

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..

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGÍSTICOS
DE COLOMBIA - BOGOTÁ**
Revelaciones a los Estados Financieros Intermedios Condensados II Trimestre 2023

1.17. Bienes 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.

1.18. 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 El Compartimento 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 y Decreto 1611 de 2022. 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 intermedio al 30 de junio 2023 se siguieron las instrucciones de la Norma Internacional de Contabilidad 34 (NIC 34) – Información Financiera Intermedia, contenida.

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:

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

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGÍSTICOS
DE COLOMBIA - BOGOTÁ**
Revelaciones a los Estados Financieros Intermedios Condensados II Trimestre 2023

2.1. Normas Contables Profesionales Aplicadas (continuación)

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.

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.

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGÍSTICOS
DE COLOMBIA - BOGOTÁ**
Revelaciones a los Estados Financieros Intermedios Condensados II Trimestre 2023

2.5. Comparación y periodicidad de la información (continuación)

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 trimestralmente en los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022.

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.

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.

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGÍSTICOS
DE COLOMBIA - BOGOTÁ**
Revelaciones a los Estados Financieros Intermedios Condensados II Trimestre 2023

2.8. Activos Financieros (continuación)

El compartimiento clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías:

- Los terrenos se evaluarán a valor razonable de acuerdo a lo establecido en el parágrafo 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 logísticos de Colombia – Bogotá, el cual constará de lo siguiente:

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

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGÍSTICOS
DE COLOMBIA - BOGOTÁ**
Revelaciones a los Estados Financieros Intermedios Condensados II Trimestre 2023



2.10. Activos Aceptables para Invertir (continuación)

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 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.

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGÍSTICOS
DE COLOMBIA - BOGOTÁ**
Revelaciones a los Estados Financieros Intermedios Condensados II Trimestre 2023

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

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 auditoria 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.
- 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.

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGÍSTICOS
DE COLOMBIA - BOGOTÁ**
Revelaciones a los Estados Financieros Intermedios Condensados II Trimestre 2023

2.12. Gastos (continuación)

- 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.

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.

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGÍSTICOS
DE COLOMBIA - BOGOTÁ**
Revelaciones a los Estados Financieros Intermedios Condensados II Trimestre 2023

2.13. Cuentas por Cobrar (continuación)

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.*

2.14. Gastos Anticipados

Se reconocen en gastos pagados por anticipados 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.

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGÍSTICOS
DE COLOMBIA - BOGOTÁ
Revelaciones a los Estados Financieros Intermedios Condensados II Trimestre 2023**

2.14. Gastos Anticipados (continuación)

Los gastos pagados por anticipado se amortizan durante el período 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

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

FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGÍSTICOS DE COLOMBIA - BOGOTÁ
Revelaciones a los Estados Financieros Intermedios Condensados II Trimestre 2023

2.19. Ingresos (continuación)

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. 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 perdidas 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

	30 de junio 2023	31 de diciembre 2022
Bancos (1)	771.774.181	590.888.637
Participación en Fideicomiso (2)	9.530.214	315.105.163
Caja (1)	7.000.000	1.000.000
Participación en Fondos a la Vista (3)	5.991.549	5.685.822
Total	794.295.944	912.679.622

Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, los valores aquí descritos se encuentran libres de embargos, restricciones y gravámenes.

1. Al 30 de junio de 2023 y 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, la variación se da por los recaudos recibidos inherentes a la actividad económica ejercida por el terminal Logísticos y a los reembolsos facturados, adicionalmente se observa variación en el rubro de caja menor correspondiente a la apertura de la misma para la nueva vigencia 2023.
2. Corresponde a la Inversión que el FCP_TLC tiene al cierre de junio de 2023 y el 31 de diciembre de 2022, en el Fideicomiso 87529 FID TLC BOGOTÁ, como garantía para pago del préstamo que adquirió con el Banco Davivienda, la variación corresponde a pagos de crédito con Davivienda según el plan de pagos de la obligación financiera.
3. Corresponde a la Inversión Liquida que el FCP_TLC tiene al cierre de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, en el Fondo de Inversión Colectiva Abierta Fiduciaria Central S.A.

4. Cuentas por Cobrar

	30 de junio 2023	31 de diciembre 2022
Anticipos (1)	350.522.128	2.689.752.901
Deudores (2)	84.372.971	194.083.982
Diversas (3)	34.886.037	18.595.806
Arrendamientos (4)	13.514.670	5.015.925
Impuestos (5)	6.786.514	3.227.632
Deterioro (6)	(272.240.991)	(2.543.173.123)
Total	217.841.329	367.503.123

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGÍSTICOS
DE COLOMBIA - BOGOTÁ**
Revelaciones a los Estados Financieros Intermedios Condensados II Trimestre 2023

4. Cuentas por Cobrar (continuación)

- (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 Jun 2023	VALOR Dic 2022	días jun2023
CONSTRUCCIONES Y MONTAJES EDEHSA COLOMBIA SAS	9/07/2021	75.970.361	75.970.361	721
ASCHNER CONSULTORES ASOCIADOS	1/01/2015	57.851.736	57.851.736	3102
HORMIGON URBANO S.A.S	14/12/2021	39.234.127	39.234.127	563
IEA GROUP INGENIEROS SAS	28/09/2021	31.674.931	69.154.879	640
EASYRETIE SAS	10/06/2022	27.540.000	27.540.000	385
F A B INGENIERIA SAS	6/10/2021	19.961.627	19.961.627	632
D&T PROYECTOS SAS	21/12/2022	18.475.436	23.756.115	191
DISTRIBUCIONES ELECTRICAS PARA LA INDUSTRIA Y LA CONSTRUCCION SAS	19/10/2021	16.601.626	16.601.627	619
MULTI METALES A& J SAS	18/11/2021	15.121.421	15.121.421	589
DECOBLOCK S.A.	25/04/2022	13.118.740	14.223.001	431
RINOL PISOCRETO SA	30/04/2018	12.722.174	12.722.174	1887
T.P.R. TECNOLOGIA EN PUERTAS Y RAMPAS S.A.S.	7/10/2021	11.495.773	97.152.811	631
ESTRUCUBIERTAS W&S S.A.S	23/06/2023	6.772.416	0	7
CASATORO S.A. BIC	19/01/2023	3.247.627	0	162
BONIVENTO JOHNSON ESTHER MARITZA	16/07/2021	330.841	330.841	714
WEG COLOMBIA S.A.S	20/08/2021	306.340	306.340	679
INDUMA SCA	18/01/2022	79.607	79.607	528
BERNAL JIMENEZ JOSE DEL CARMEN	9/12/2022	17.345	17.345	203
ORLANDO SOTO CONSTRUCCIONES SAS	19/11/2022	0	24.730.312	223
TOTBUILDING BODEGAS INDUSTRIALES S.A.S	15/09/2021	0	2.153.850.000	653
ESTRUCTURAS SOSTENIBLES S.A.S.	21/04/2021	0	8.801.042	800
CASTRO & LOZADA INGENIERIA SAS	11/08/2022	0	8.626.725	323
G & C PUERTAS ELECTRICAS SAS	22/02/2022	0	10.292.400	493
PISOS INDUSTRIALES J.C.R. SAS	19/10/2021	0	6.420.810	619
A&V PROYECTOS DE INGENIERIA SAS	9/12/2022	0	5.107.200	203
HECA CONSTRUCCIONES SAS	18/11/2021	0	1.900.400	589
TOTAL		350.522.128	2.689.752.900	

- (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	VALOR Jun 2023	VALOR Dic 2022
ADMINISTRACIÓN	WEG COLOMBIA S.A.S	21.551.762	19.496.000
ADMINISTRACIÓN	BIOMEDICAL DISTRIBUTION COLOMBIA S.L. LTDA.	14.732.553	14.732.553
ADMINISTRACIÓN	INGRAM MICRO S.A.S.	267.688	230.794
INCAPACIDAD	SANITAS EPS	233.348	233.333
INCAPACIDAD	CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR COMPENSAR	210.006	210.006
OTROS (ADECUACIONES)	INGRAM MICRO S.A.S.	1.453.959	1.453.959
RETENCIÓN DE ICA POR COBRAR	TELESET S.A.S	77.280	77.280
RETENCIÓN EN LA FUENTE POR COBRAR	TELESET S.A.S	280.000	280.000
RETENCIÓN EN LA FUENTE POR COBRAR	BOMBAS Y CAÑERIAS JUANCARLOS GIRALDO	10.830	0
SERVICIOS PÚBLICOS	WEG COLOMBIA S.A.S	27.520.877	61.121.350
SERVICIOS PÚBLICOS	PLAN B INVESTMENTS SAS	17.942.594	0
SERVICIOS PÚBLICOS	INGRAM MICRO S.A.S.	92.074	92.074
SERVICIOS PÚBLICOS	BIOMEDICAL DISTRIBUTION COLOMBIA S.L. LTDA.	0	96.156.633
TOTAL		84.372.971	194.083.982

FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGÍSTICOS DE COLOMBIA - BOGOTÁ
Revelaciones a los Estados Financieros Intermedios Condensados II Trimestre 2023

4. Cuentas por Cobrar (continuación)

- (3) La variación de las cuentas diversas, hace referencia a la facturación de intereses moratorios al cliente Biomedical por valor de \$34.299.537, por el no pago oportuno de sus obligaciones contractuales con el Fondo de capital privado Terminal Logístico.
- (4) 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:

TERCERO	VALOR Jun 2023	VALOR Dic 2022
WEG COLOMBIA S.A.S	9.358.226	2.876.281
INGRAM MICRO S.A.S.	3.878.784	1.861.984
TELESET S.A.S	228.000	228.000
RINO FILMS SAS	49.660	49.660
TOTAL	13.514.670	5.015.925

- (5) Corresponde al impuesto a las ventas retenido por parte de los arrendatarios del FCP Terminales Logísticos de Colombia – Bogotá, de los Bimestres VI 2022, I Y II del 2023.
- (6) Se realiza el deterioro de las cuentas por cobrar que posean una antigüedad de más de 360 días discriminadas así, entre estas se encuentran parte de los anticipos, las cuales están en proceso de verificación por parte de la interventoría.

TERCERO	30 de junio 2023	31 de diciembre 2022
900784495 CONSTRUCCIONES Y MONTAJES EDEHSA COLOMBIA SAS	75.970.361	75.970.361
900212607 ASCHNER CONSULTORES ASOCIADOS	57.851.736	57.851.736
900529810 HORMIGON URBANO S.A.S	39.234.127	39.234.127
901270485 IEA GROUP INGENIEROS SAS	25.725.491	61.115.558
900774303 F A B INGENIERIA SAS	19.961.627	19.961.627
900610535 DISTRIBUCIONES ELECTRICAS PARA LA INDUSTRIA Y LA CONSTRUCCION SAS	16.601.626	16.601.626
830134000 MULTI METALES A& J SAS	15.121.421	13.501.421
901336087 T.P.R. TECNOLOGIA EN PUERTAS Y RAMPAS S.A.S.	10.751.389	90.408.427
900159955 DECOBLOCK S.A.	6.543.808	0
830082401 RINOL PISOCRETO SA	2.098.177	2.098.177
901077326 RENTAINER SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA	586.500	586.500
830000324 TELESET S.A.S	585.280	585.280
36531575 BONIVENTO JOHNSON ESTHER MARITZA	330.841	330.841
830128434 WEG COLOMBIA S.A.S	306.340	306.340
800251440 SANITAS EPS	233.000	0
860066942 CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR COMPENSAR	210.000	0
890800450 INDUMA SCA	79.607	0
900891155 RINO FILMS SAS	49.660	49.660
900452274 TOTBUILDING BODEGAS INDUSTRIALES S.A.S	0	2.153.850.000
900744331 ESTRUCTURAS SOSTENIBLES S.A.S.	0	8.801.042
901219941 HECA CONSTRUCCIONES SAS	0	1.900.400
900376834 PISOS INDUSTRIALES J.C.R. SAS	0	20.000
TOTAL	272.240.991	2.543.173.123

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGÍSTICOS
DE COLOMBIA - BOGOTÁ**
Revelaciones a los Estados Financieros Intermedios Condensados II Trimestre 2023

5. Propiedad Planta y Equipo

	30 de junio 2023	31 de diciembre 2022
Valoración Terreno (1)	50.937.668.557	45.805.558.450
Terrenos (2)	24.469.941.550	24.469.941.550
Edificación (3)	2.817.478.995	2.760.805.302
Maquinaria, Planta Y Equipo En Montaje (4)	248.194.459	248.194.459
Maquinaria (5)	12.165.800	10.000.000
Enseres y Accesorios -Maquinaria	7.444.164	7.444.164
Equipo de Informático	7.339.159	7.339.159
Otros (Donaciones) (6)	2.915.618	2.165.618
Depreciación (7)	(198.076.379)	(176.987.410)
Total Propiedad Planta y Equipo	78.305.071.923	73.134.461.292

- (1) La Valoración de Terreno se calcula de acuerdo a lo estipulado en la Circular Básica Contable y Financiera (Circular Externa 100 de 1995) Capítulo 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 valuatorios 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.

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.

Al 30 de junio del 2023 el gestor e interventor informan que la propiedad objeto de estudio corresponde a un inmueble Industrial tipo Parque Logístico sobre un terreno bruto de 187.462,51m² 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 33.483,60m² de Bodegas. Manzana 2: Se encuentra 100% construida y arrendada, distribuida en 3 contratos de arrendamiento. Se compone de 21.719,10m² de Bodegas y 4.594,83m² de Oficinas –En contratos por diferencia en áreas de escaleras se tiene un total de 21.632,33m². Manzana 3: Actualmente se encuentra finalizada la construcción de la etapa 1 manzana 3 de 24.056,05m² de Bodegas, de los cuales se encuentran arrendados en 4 contratos. Esta Manzana tiene adicionalmente un área proyectada de Bodegas de 8.242,56m² 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 3.226,02m² 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.

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGÍSTICOS
DE COLOMBIA - BOGOTÁ**
Revelaciones a los Estados Financieros Intermedios Condensados II Trimestre 2023

5. Propiedad Planta y Equipo (continuación)

- (2) 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 187.462,51m² 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 33.483,60m² de Bodegas.

Manzana 2: Se encuentra 100% construida y arrendada, distribuida en 3 contratos de arrendamiento. Se compone de 21.719,10m² de Bodegas y 4.594,83m² de Oficinas –En contratos por diferencia en áreas de escaleras se tiene un total de 21.632,33m² por áreas bajo escaleras.

Manzana 3: Actualmente se encuentra en etapa de finalización la construcción de 24.056,05m² de Bodegas, de los cuales 15.984,10m² se encuentran arrendados en 3 contratos. La construcción está muy cerca de su finalización. Esta Manzana tiene adicionalmente un área proyectada de Bodegas de 8.242,56m² 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 3.226,02m² 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.

- (3) Corresponde a Administración y PTAR (planta de tratamiento de aguas residuales) activadas, donde se ejecutan actividades relacionadas directamente con el terminal Logístico.
- (4) 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.
- (5) Corresponde al costo para el proceso de englobe de la propiedad.
- (6) En el mes de febrero del 2023, mediante comunicación escrita por parte de la empresa ATEMPI, se recibe la donación de una bicicleta para el desplazamiento del personal del Terminal Logístico con el fin de atender labores dentro del mismo.

6. Construcciones en Curso

	30 de junio 2023	31 de diciembre 2022
Costos Directos Obra (1)	16.893.232.720	16.886.334.262
Valoración	7.209.804.837	7.209.804.838
Costos Indirectos Planos. Licencias y Estudios	1.432.508.780	1.432.508.780
Nomina	450.882.885	446.005.271
Total	25.986.429.222	25.974.653.151

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGÍSTICOS
DE COLOMBIA - BOGOTÁ**
Revelaciones a los Estados Financieros Intermedios Condensados II Trimestre 2023

6. Construcciones en Curso (continuación)

- (1) La variación de los costos directos de obra corresponde a los porcentajes de asignación mensual como costo durante el primer y segundo trimestre del 2023 de las facturas remitidas por concepto de vigilancia y seguridad privada para el terminal logístico remitidos por el gestor profesional relacionados con la terminación del parque.

7. Propiedades de Inversión

	30 de junio 2023	31 de diciembre 2022
Propiedades de Inversión (1)	66.849.540.573	64.099.643.071
Valoración de Propiedades de Inversión	4.218.846.115	4.218.846.115
Total Propiedades de inversión	71.068.386.688	68.318.489.186

- (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, adecuaciones y los contratos de diseño de arquitectura e interventoría que aumentan el valor de las construcciones.

8. Gastos Pagados por anticipado

	30 de junio 2023	31 de diciembre 2022
Gastos Pagados Por Anticipado seguros (1)	62.546.461	19.776.202
Total gastos pagados por anticipado	62.546.461	19.776.202

- (1) Para el mes de abril de 2023 se adquirió la póliza número 013101014720 con BBVA seguros con vigencia del 23 de marzo de 2023 al 21 de marzo de 2024 por un total de valor asegurado de \$61.564.668.187 con las siguientes claridades:

LÍMITE ASEGURADO:

\$2.000.000.000 por evento/vigencia.

PRIMA ANUAL:

\$5.800.000 sin I.V.A.

DEDUCIBLES:

* 10% del valor de la pérdida mínimo 2 SMMLV por siniestro para bienes bajo cuidado, tenencia y control y Reclamaciones entre copropietarios.

* 10% del valor de la pérdida mínimo 1 SMMLV por siniestro para demás eventos.

* Gastos médicos con el fin de prestar los primeros auxilios a las víctimas de un accidente: Sin deducible.

9. Cuentas por Pagar

	30 de junio 2023	31 de diciembre 2022
Obligaciones a Favor de Intermediarios (1)	805.775.004	943.958.688
Ingresos Anticipados (2)	633.049.618	762.519.693
Impuesto Sobre las Ventas	341.290.320	263.310.038
Para Garantía de Contratos (3)	211.118.212	1.183.953.258
Diversas (4)	103.380.464	298.120.201
Retención en la Fuente	16.955.818	56.283.935
Obligaciones Laborales (5)	11.422.643	17.924.415
Acreedores Varios (6)	6.624.000	6.624.000
Costos y Gastos por Pagar	0	28.301
Gravamen a los Movimientos Financieros	0	3.530.329
Total cuentas por pagar	2.129.616.079	3.536.252.858

FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGÍSTICOS DE COLOMBIA - BOGOTÁ
Revelaciones a los Estados Financieros Intermedios Condensados II Trimestre 2023

9. Cuentas por Pagar (continuación)

(1) Corresponde a los préstamos y/o abonos por parte de los vinculados discriminados así:

TERCERO	30 de junio 2023	31 de diciembre 2022
VIVEG SDI SAS	704.069.657	768.075.989
MAYORGA PACHON MAGALY VIVIANA	101.705.347	146.656.238
GESTORIA PROFESIONAL AGROINDUSTRIAL S.A.S	0	20.365.681
H M B B SAS	0	8.847.112
NACOBENA SAS	0	13.668
TOTAL	805.775.004	943.958.688

La variación corresponde a los pagos realizados en el mes de abril a los terceros Nacobena, HMBB SAS y Gestoría Profesional Agroindustrial, de igual forma se poseen acuerdos de pagos con los terceros VIVEG, el cual comenzó a partir del 1 de junio del 2023 hasta el 01 de febrero del 2024 y Magaly Mayorga con una fecha de inicio 14 de abril del 2023 hasta 14 de diciembre de 2023. (Véase nota 22)

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”.

A la fecha de presentación de los estados financieros se encuentra pendiente por reglamentar por parte del compartimento los préstamos realizados por el gestor y sus vinculados de conformidad con la norma anteriormente descrita, la cuenta de obligaciones a favor de intermediarios corresponde al 2.70% del total del pasivo del FCP_TLC Bogotá al cierre de junio 2023.

Para el cierre del II Trimestre de 2023, se solicitó al Gestor Profesional nos fuera informado si sobre dichos recursos los vinculados cobrarían algún interés sobre el cual a la fecha de remisión de los informes, no se recibió respuesta.

(2) Los ingresos por anticipado corresponde al arrendatario PLAN B INVESTMENTS SAS, el cual el saldo a 30 de junio hace referencia a recursos recibidos durante la vigencia 2022 según contrato de arrendamiento FCPVI-TLB No. 0005, que corresponde al depósito exigido para la consecución y aprobación de la póliza de seguro por valor de \$334.148.323; la variación corresponde a ingresos de recursos del 2022 y 2023 por valor de \$1.180.913.160 para pago de canon de arrendamiento de los primeros 6 meses partir de diciembre 2022 hasta mayo 2023 por valor de \$1.146.179.509,39 y WEG Colombia por pago anticipado de canon de arrendamiento mes de julio 2023.

TERCERO	31 de marzo 2023	31 de diciembre 2022
PLAN B INVESTMENTS SAS	368,881,974	762,519,693
WEG COLOMBIA S.A.S	264,167,644	0
TOTAL	633,049,618	762,519,693

(3) La variación de la retención en garantía de contratos corresponde a la aprobación por parte de la interventoría en la entrega de las construcciones contratadas para realizar la devolución de estos recursos, se encuentran pendientes las siguientes retenciones de contrato de reintegrar:

FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGÍSTICOS DE COLOMBIA - BOGOTÁ
Revelaciones a los Estados Financieros Intermedios Condensados II Trimestre 2023

9. Cuentas por Pagar (continuación)

TERCERO	30 de junio 2023	31 de diciembre 2022
D&T PROYECTOS SAS	53.442.159	103.849.151
IEA GROUP INGENIEROS SAS	39.802.530	23.827.675
PROYECTAR CUBIERTAS S.A.S	30.905.689	151.885.436
ORLANDO SOTO CONSTRUCCIONES SAS	28.630.692	19.558.692
CONSTRUCCIONES Y MONTAJES EDEHSA COLOMBIA SAS	24.761.987	39.802.530
MULTI METALES A& J SAS	24.707.002	24.707.002
RINOL PISOCRETO SA	3.251.802	3.251.802
V R HIDROSANITARIA Y GAS S.A.S	3.017.913	3.017.913
G & C PUERTAS ELECTRICAS SAS	2.573.100	0
AROS ARQUITECTURA E INGENIERIA SAS	25.338	3.754.938
KAMU S.A.S	0	309.944.972
TOTBUILDING BODEGAS INDUSTRIALES S.A.S	0	246.559.137
PISOS INDUSTRIALES J.C.R. SAS	0	105.782.903
CONSTRUCCIONES & LOGISTICA NAVIA S.A.S	0	31.365.909
F A B INGENIERIA SAS	0	24.761.987
INGENIUM C.H. S.A.S	0	18.126.390
CASTRO & LOZADA INGENIERIA SAS	0	17.542.398
HECA CONSTRUCCIONES SAS	0	16.929.276
RG VIDRIOS Y ALUMINIOS SAS	0	15.500.707
INELCOM INGENIERIA ELECTRICA Y DE COMUNICACIONES S.A.S.	0	14.183.121
A&V PROYECTOS DE INGENIERIA SAS	0	9.601.319
TOTAL	211.118.212	1.183.953.258

- (4) La cuenta por pagar diversa corresponde a los siguientes servicios prestados; el pago a algunos proveedores no se ha realizado, debido a que se están verificando estado de cuenta para llegar a acuerdos de pago, de otros no se ha recibido instrucción del Gestor para proceder con el pago.

TERCERO	30 de junio 2023	31 de diciembre 2022
COMISIÓN DE ADMINISTRACIÓN	30.250.715	28.487.016
CUSTODIOS DE VALORES	17.423.498	17.423.498
INSUMOS	16.766.338	16.766.338
INSTALACIONES HIDROSANITARIAS	12.509.600	12.509.600
CESIÓN	8.235.048	8.235.048
SERVICIOS PÚBLICOS	6.201.051	6.201.051
SUMINISTRO PLANTA ELÉCTRICA	5.195.600	100.397.590
AVALUO	4.860.000	4.860.000
RETENCIÓN NO PROCEDENTE	1.812.637	0
SUMINISTRO E INSTALACIÓN	90.350	70.721.763
ALQUILER DE EQUIPOS	35.627	35.627
SERVICIO DE VIGILANCIA	0	32.482.670
TOTAL	103.380.464	298.120.201

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

CONCEPTO	30 de junio 2023	31 de diciembre 2022
CESANTÍAS	6.362.466	11.050.878
VACACIONES	4.326.153	5.635.330
INTERESES SOBRE CESANTÍAS	734.024	1.238.207
TOTAL	11.422.643	17.924.415

- (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 LOGÍSTICOS DE COLOMBIA - BOGOTÁ
Revelaciones a los Estados Financieros Intermedios Condensados II Trimestre 2023

10. Obligaciones Financieras

	30 de junio 2023	31 de diciembre 2022
Capital (1)	27.105.305.987	27.105.305.987
Intereses Causados	6.680.372.546	4.097.622.455
Intereses Pagados	(6.261.832.604)	(3.710.984.509)
Total Obligaciones Financieras	27.523.845.929	27.491.943.933

(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 junio de 2023:

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.

11. Provisiones

	30 de junio 2023	Al 31 de diciembre 2022
Provisiones	142.096.000	121.118.858
TOTAL PROVISIONES	142.096.000	121.118.858

Las provisiones al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, está compuesta por los siguientes terceros:

DESCRIPCIÓN	30 de junio 2023	31 de diciembre 2022
NACOBENA SAS (a)	122.186.432	106.172.578
DEPOSITO CENTRALIZADO DE VALORES DE COLOMBIA DECEVAL S.A. (b)	18.366.440	10.394.096
FIDUCIARIA CENTRAL S.A. (c)	1.043.128	3.052.184
AMEZQUITA & CIA SA (d)	500.000	1.500.000
TOTAL	142.096.000	121.118.858

FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGÍSTICOS DE COLOMBIA - BOGOTÁ
Revelaciones a los Estados Financieros Intermedios Condensados II Trimestre 2023

11. Provisiones (continuación)

- a) Corresponde al valor provisionado por comisión de gestoría al 30 de junio del 2023 y 31 de diciembre de 2022, la cual se paga mes vencido.
- b) Al corte del 30 de junio de 2023 se encuentra provisionado el gasto por emisión de valores con el proveedor DECEVAL S.A por valor de \$18.366.440, al 31 diciembre de 2022 se tenía un valor provisionado de \$10.394.096, 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 Jun 2023	Valor Dic 2022
Septiembre 2022	DECEVEL S.A.	2.598.524	2.598.524
Octubre 2022	DECEVEL S.A.	2.598.524	2.598.524
Noviembre 2022	DECEVEL S.A.	2.535.106	2.535.106
Diciembre 2022	DECEVEL S.A.	2.598.524	2.598.524
Marzo 2023	DECEVEL S.A.	2.877.349	0
Abril 2023	DECEVEL S.A.	2.579.206	0
Junio 2023	DECEVEL S.A.	2.579.207	0
TOTAL PROVISIÓN		18.366.440	10.330.678

- c) Corresponde a la comisión fiduciaria del último día del mes de junio 2023 y últimos días del mes de diciembre de 2022, los cuales serán facturados a principio del mes de julio del 2023 y enero de 2023, respectivamente.
- d) Corresponde a la factura pendiente por servicio de revisoría fiscal del mes de noviembre de 2022, la cual fue pagada en el mes de julio con su respectiva reexpedición.

Mes de provisión	Valor Jun 2023	Valor Dic 2022
Septiembre 2022	500.000	500.000
Octubre 2022	0	500.000
Noviembre 2022	0	500.000
TOTAL PROVISIÓN	500.000	1.500.000

12. Activos netos atribuibles a los adherentes del fondo

Al 30 de junio de 2023, 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 \$18.466,857514 reflejando aportes y rendimientos de los inversionistas por valor de \$146.639.013.559.

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 y rendimientos de los inversionistas por valor de \$137.578.246.926

	30 de junio 2023	A 31 de diciembre 2022
Patrimonio o Valor Neto	146.639.013.559	137.578.246.926
Total	146.639.013.559	137.578.246.926

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGÍSTICOS
DE COLOMBIA - BOGOTÁ**
Revelaciones a los Estados Financieros Intermedios Condensados II Trimestre 2023

12. Activos atribuibles a los adherentes directos del fondo (Continuación)

El Fondo de Capital Privado TLC Bogotá al cierre del 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 cuenta con 97 encargos discriminados a continuación:

No	ENCARGO	VALOR JUN 2023	VALOR DIC 2022	No	ENCARGO	VALOR JUN 2023	VALOR DIC 2022
1	48002000001	939.839.222	881.961.868	34	48002000039	939.070.027	881.240.042
2	48002000002	939.189.219	881.351.893	35	48002000040	938.960.167	881.136.947
3	48002000004	948.819.732	890.389.338	36	48002000041	938.664.267	880.859.269
4	48002000005	941.488.461	883.509.543	37	48002000044	938.510.712	880.715.170
5	48002000006	941.488.461	883.509.543	38	48002000045	938.535.564	880.738.491
6	48002000007	941.488.461	883.509.543	39	48002000046	5.631.822.241	5.285.002.314
7	48002000008	941.488.461	883.509.543	40	48002000053	939.228.780	881.389.018
8	48002000009	943.333.319	885.240.791	41	48002000055	938.972.938	881.148.932
9	48002000010	722.363.516	677.878.791	42	48002000056	939.433.417	881.581.053
10	48002000011	770.382.005	722.940.197	43	48002000057	939.433.417	881.581.053
11	48002000012	941.461.261	883.484.018	44	48002000059	959.745.832	900.642.585
12	48002000013	1.358.146.868	1.274.509.215	45	48002000060	1.438.919.473	1.350.307.666
13	48002000014	1.016.383.745	953.792.612	46	48002000061	938.932.411	881.110.900
14	48002000015	941.096.061	883.141.308	47	48002000062	540.450.325	507.168.212
15	48002000016	940.599.082	882.674.934	48	48002000065	938.902.943	881.083.247
16	48002000017	940.289.565	882.384.478	49	48002000066	938.902.943	881.083.247
17	48002000018	940.289.565	882.384.478	50	48002000068	1.272.159.662	1.193.817.288
18	48002000019	941.603.069	883.617.094	51	48002000069	1.126.602.991	1.057.224.316
19	48002000020	1.316.566.227	1.235.489.200	52	48002000070	938.835.830	881.020.267
20	48002000022	940.393.736	882.482.234	53	48002000071	938.703.496	880.896.082
21	48002000024	940.393.736	882.482.234	54	48002000074	853.392.314	800.838.550
22	48002000025	940.393.736	882.482.234	55	48002000075	1.833.939.521	1.721.001.515
23	48002000027	940.467.610	882.551.559	56	48002000076	226.965.019	212.988.017
24	48002000028	940.195.364	882.296.078	57	48002000078	1.668.817.504	1.566.048.074
25	48002000030	940.093.309	882.200.307	58	48002000079	133.715.931	125.481.412
26	48002000031	939.901.985	882.020.765	59	48002000082	833.131.776	781.825.699
27	48002000032	940.010.102	882.122.225	60	48002000083	833.131.776	781.825.699
28	48002000033	939.885.883	882.005.656	61	48002000084	833.131.776	781.825.699
29	48002000034	939.876.831	881.997.161	62	48002000085	833.131.776	781.825.699
30	48002000035	939.876.831	881.997.161	63	48002000087	832.732.047	781.450.587
31	48002000036	939.876.831	881.997.161	64	48002000088	2.782.292.004	2.610.952.379
32	48002000037	939.180.384	881.343.602	65	48002000089	3.072.303.607	2.883.104.433
33	48002000038	939.070.027	881.240.042	66	48002000090	16.566.475.679	15.542.288.674
67	48002000091	938.940.120	881.118.134	83	48002000108	832.914.894	781.622.173
68	48002000092	16.671.845.925	15.645.157.201	84	48002000109	363.095.629	340.735.407
69	48002000093	10.385.577.494	9.746.010.925	85	48002000110	596.786.974	560.035.527
70	48002000094	7.318.379.366	6.867.697.564	86	48002000111	241.368.216	226.504.232
71	48002000095	521.324.243	489.219.956	87	48002000112	939.002.091	881.176.289
72	48002000096	751.377.432	705.105.967	88	48002000113	939.002.091	881.176.289
73	48002000097	668.787.011	627.601.644	89	48002000114	938.927.253	881.106.060
74	48002000098	761.333.979	714.449.368	90	48002000115	939.002.091	881.176.289
75	48002000099	668.787.008	627.601.641	91	48002000116	939.002.091	881.176.289
76	48002000100	2.269.885.364	2.130.100.860	92	48002000117	939.002.091	881.176.289
77	48002000101	1.580.650.319	1.483.310.416	93	48002000118	953.134.557	888.402.679
78	48002000103	668.823.468	627.635.856	94	48002000119	953.134.557	888.402.679
79	48002000104	1.274.505.020	1.196.018.214	95	48002000120	954.910.444	890.057.956
80	48002000105	939.288.030	881.444.619	96	48002000122	940.393.735	882.482.233
81	48002000106	81.958.287	1.742.362.595	97	48002000123	1.783.599.212	0
82	48002000107	940.393.736	882.482.233		GRAN TOTAL	146.639.013.559	137.578.246.926

FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGÍSTICOS DE COLOMBIA - BOGOTÁ
Revelaciones a los Estados Financieros Intermedios Condensados II Trimestre 2023

12. Activos Atribuibles a los adherentes del fondo (Continuación)

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:

- Cuando se trate de ventas anticipadas o redenciones y amortizaciones de activos ilíquidos; y
- 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.

13. Ingresos Operacionales

	Información Acumulada		Información Trimestral	
	30 de junio de 2023	30 de junio de 2022	1 abril Al 30 de junio 2023	1 abril Al 30 de junio 2022
Arrendamientos (1)	5.674.071.290	2.814.417.663	2.956.107.203	1.617.853.031
Valoración de Terrenos (2)	5.132.110.108	5.542.691.789	2.106.564.419	2.810.463.026
Recuperaciones (Deterioro) (3)	2.279.618.548	0	98.181.920	0
Diversos (4)	1.357.774.328	755.423.684	712.030.074	506.948.966
Valoración de Inversiones en Carteras Externas	22.767.827	4.086.201	4.644.727	2.435.560
Rendimientos Financieros	224.430	322.883	115.642	246.994
Total Ingresos	14.466.566.531	9.116.942.220	5.877.643.985	4.937.947.577

- (1) Ingresos recibidos por concepto de canon de arrendamiento, en el cual se evidencia un aumento por el incremento del valor metro cuadrado para la facturación de los servicios de administración y arrendamiento, adicionalmente por el nuevo arrendatario Plan B INVESTMENTS y Biomedical de la manzana 3 discriminados así:

TERCERO	30 de junio 2023	30 de junio 2022
BIOMEDICAL DISTRIBUTION COLOMBIA S.L. LTDA.	2.543.434.256	1.210.012.075
WEG COLOMBIA S.A.S	1.225.061.638	1.093.810.422
PLAN B INVESTMENTS SAS	999.291.800	0
INDUSTRIA COLOMBIANA DE LOGISTICA Y TRANSPORTE S.A.S.	571.516.335	466.914.678
INGRAM MICRO S.A.S.	334.767.261	43.680.488
TOTAL	5.674.071.290	2.814.417.663

- (2) Refleja el reconocimiento diario de la valoración del terreno durante el primer y segundo trimestre del 2023, de acuerdo a lo estipulado en Capítulo 01 Inversiones "CLASIFICACIÓN VALORACIÓN Y CONTABILIZACIÓN DE INVERSIONES", numeral 6.3. 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.
- (3) Durante el primer semestre del año 2022 no se realizaron recuperaciones y durante el primer semestre del año 2023 se realizó una recuperación del deterioro provisionado de las cuentas por cobrar de anticipos por valor de \$2.279.618.548, teniendo en cuenta que se legalizaron por medio de factura de los siguientes clientes:

TERCERO	30 de junio 2023
TOTBUILDING BODEGAS INDUSTRIALES S.A.S	2.153.850.000
T.P.R. TECNOLOGÍA EN PUERTAS Y RAMPAS S.A.S.	79.657.038
IEA GROUP INGENIEROS SAS	35.390.068
ESTRUCTURAS SOSTENIBLES S.A.S.	8.801.042
HECA CONSTRUCCIONES SAS	1.900.400
PISOS INDUSTRIALES J.C.R. SAS	20.000
TOTAL	2.279.618.548

FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGÍSTICOS DE COLOMBIA - BOGOTÁ
Revelaciones a los Estados Financieros Intermedios Condensados II Trimestre 2023

13. Ingresos Operacionales (Continuación)

(4) Los ingresos diversos se discriminan así:

TERCERO	30 de junio 2023	30 de junio 2022
REEMBOLSO DE SERVICIOS PÚBLICOS	889.730.777	356.872.067
INGRESO POR ADMINISTRACIÓN (a)	450.759.808	222.984.487
INGRESO POR INTERESES DE MORA	16.145.050	0
DONACIONES (b)	750.000	0
PAGO COPIA TARJETA DE INGRESO PARQUEADERO	360.084	1.706.807
RECUPERACIÓN DE GASTOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	28.301	9.893.118
AJUSTE AL MIL	308	0
INGRESO POR ADECUACIONES ARRENDATARIOS	0	163.967.205
TOTAL	1.357.774.328	755.423.684

- a) La variación corresponde al incremento por la nueva vigencia y a los nuevos arrendatarios que se poseen en la manzana 3.
- b) El día 21 de febrero del 2023 el gestor profesional remitió comunicación informando que el proveedor ATEMPI, realiza la donación de una segunda bicicleta, la cual, tiene como propósito los recorridos de supervisión dentro del terminal logístico por valor de \$ 750.000.

14. Gastos Operacionales

	Información Acumulada		Información Trimestral	
	30 de junio de 2023	30 de junio de 2022	1 abril Al 30 de junio 2023	1 abril Al 30 de junio 2022
Intereses créditos bancarios (1)	2.582.750.091	0	1.285.383.078	0
Diversos (2)	1.309.163.844	687.651.069	700.695.777	390.531.078
Comisiones (3)	1.021.568.106	864.512.544	559.872.240	438.276.222
Mantenimiento Y Reparaciones	143.634.789	27.119.561	105.963.084	5.445.000
Beneficios A Empleados (4)	108.466.343	94.279.122	57.415.619	43.563.073
Impuestos Y Tasas	57.746.249	43.473.317	18.644.641	18.531.746
Seguros	43.704.961	39.665.150	23.928.759	25.008.827
Honorarios (5)	36.401.042	121.717.052	(11.388.958)	68.998.562
Adecuación e Instalación	29.801.897	2.083.334	15.614.484	0
Depreciación	21.088.969	21.133.612	10.571.269	10.515.222
Asambleas	18.451.200	3.617.500	13.659.200	3.617.500
Contribuciones, Afiliaciones Y Transferencias	15.908.234	14.360.448	7.985.826	7.431.852
Deterioro (Provisiones) (6)	8.686.415	330.841	6.986.808	0
Multas Y Sanciones (7)	4.835.758	0	0	0
Arrendamientos	3.592.000	0	1.630.000	0
Legales	0	408.753	0	0
Total Gastos Operacionales	5.405.799.898	1.920.352.303	2.796.961.827	1.011.919.082

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

(2) La cuenta diversas corresponde a lo siguiente:

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGÍSTICOS
DE COLOMBIA - BOGOTÁ**
Revelaciones a los Estados Financieros Intermedios Condensados II Trimestre 2023

14. Gastos Operacionales (Continuación)

CONCEPTO	30 de junio 2023	30 de junio 2022
SERVICIOS PÚBLICOS (a)	887.731.085	374.142.415
SERVICIO DE ASEO Y VIGILANCIA	232.541.076	235.183.923
TRANSPORTE (B)	109.565.748	3.171.302
FERRETERÍA	44.461.505	3.239.150
SG SEGURIDAD Y SALUD EN EL TRABAJO	19.038.527	0
COMBUSTIBLES	4.609.101	2.851.863
OTROS GASTOS DE EJERCICIOS ANTERIORES (C)	4.166.069	0
PUBLICACIONES Y SUSCRIPCIONES	2.681.280	2.520.000
ELEMENTOS DE SEGURIDAD	1.875.500	6.254.382
OTROS (D)	983.050	4.936.639
ÚTILES Y PAPELERÍA	930.703	568.623
ANÁLISIS DE AGUAS	500.000	0
INTERESES GENERADOS INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES _ PAGOS (E)	80.200	7.026
MANTENIMIENTOS Y REPARACIONES FLOTA Y EQ	0	50.477.622
CASINO Y RESTAURANTES	0	352.400
EXÁMENES MÉDICOS	0	100.000
GASTOS BANCARIOS	0	45.991
ELEMENTOS DE CAFETERÍA	0	2.743.724
ELEMENTOS DE ASEO	0	688.199
REVERSIÓN INGRESOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	0	217.810
CERTIFICADOS	0	150.000
TOTAL	1.309.163.844	687.651.069

- A) El incremento corresponde al arrendamiento de las bodegas de la manzana 03, la cual se encuentra ocupada por los clientes Plan B INVESMENT y Biomedical.
- B) La variación corresponde al incremento por concepto de reembolso de transporte de caja menor, la clasificación de los diferente transportes que conlleva la entrega de varios suministros tales como repuestos para mantenimientos, la disposición de os recursos orgánicos generados en el mantenimiento de las zonas verdes, entre otros.
- C) Ajuste a la provisión por menor valor de la comisión de gestoría del mes de diciembre del 2022.
- D) Corresponde a la elaboración de un video con dron y fotografías del terminal logístico, también a la adquisición de repuestos para una de las bicicletas.
- E) Hace referencia a los interese moratorios pagados por el pago a destiempo de la seguridad social del mes de marzo y abril del año 2023.

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

CONCEPTO	30 de junio 2023	30 de junio 2022
Comisión gestor profesional	746.201.674	701.419.784
Comisión de administración	186.544.824	156.220.058
Comisión de administración fideicomiso	4.141.200	3.570.000
Servicios bancarios	1.983.409	3.302.702
Comisión de Corretaje	82.696.999	0
TOTAL	1.021.568.106	864.512.544

FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGÍSTICOS DE COLOMBIA - BOGOTÁ
Revelaciones a los Estados Financieros Intermedios Condensados II Trimestre 2023

14. Gastos Operacionales (Continuación)

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

CONCEPTO	30 de junio 2023	30 de junio 2022
SUELDOS	62.562.653	55.751.270
APORTES POR SALUD	13.335.627	11.797.898
OTROS BENEFICIOS A EMPLEADOS	5.899.509	2.151.280
PRIMA LEGAL	5.862.934	5.125.804
APORTES CAJA COMPENSACION FAMILIAR, ICBF Y SENA	5.858.239	5.279.590
CESANTIAS	5.853.608	5.079.217
AUXILIO DE TRANSPORTE	3.942.073	3.569.060
VACACIONES	2.708.758	2.409.881
DOTACIÓN Y SUMINISTRO A EMPLEADOS	1.741.866	0
INTERESES SOBRE CESANTIAS	701.076	583.772
AUXILIOS VARIABLES	0	540.000
INDEMNIZACIONES	0	1.991.350
TOTALES	108.466.343	94.279.122

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

CONCEPTO	30 de junio 2023	30 de junio 2022
AVALÚOS	10.600.000	10.000.000
DISEÑOS ESTRUCTURAL	8.801.042	0
ANÁLISIS DE MERCADO	5.500.000	0
REEMBOLSO SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	4.500.000	0
TOPOGRAFÍA	4.000.000	0
REVISORÍA FISCAL Y AUDITORIA EXTERNA	3.000.000,00	3.000.000
INTERVENTORÍA (*)	0	102.900.000
COMITÉS	0	5.817.052
TOTAL	36.401.042	121.717.052

(*) Se evidencia una disminución, en razón a que la interventoría hace parte de un contrato de prestación de servicio de la obra, por lo cual hace parte de su construcción al igual que la arquitectura, basados en la NIC 11 "los contratos de prestación de servicios directamente relacionados con la construcción del activo (por ejemplo, los relativos a la gestión del proyecto, ingeniería o arquitectura) o los contratos para la demolición rehabilitación de activos y la consiguiente restauración del entorno posterior. La NIC 11 contempla la contabilización de este tipo de contratos de construcción desde el punto de vista del contratista".

(6) se reconoció el deterioro de las cuentas por cobrar que superan los 360 días de vigencia por un importe de \$8.686.415.

Tercero	Fecha de Anticipo	Días	Provisión	Valor
MULTI METALES A& J SAS	24/01/2022	431	100%	1.620.000
INDUMA SCA	18/01/2022	437	100%	79.607
SANITAS EPS	28/06/2022	367	100%	233.000
CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR COMPENSAR	31/05/2022	395	100%	210.000
DECOBLOCK S.A.	25/04/2022	431	100%	6.543.808
Total				8.686.415

(7) Corresponde a las sanciones e intereses moratorios incurridos por la corrección de las declaraciones de Retención en la fuente de los meses de septiembre, octubre, noviembre 2021 y abril, mayo, agosto, octubre 2022, por legalización de facturas de estos periodos.

FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGÍSTICOS DE COLOMBIA - BOGOTÁ
Revelaciones a los Estados Financieros Intermedios Condensados II Trimestre 2023

15. 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.

	30 de junio 2023	30 de junio 2022
RESULTADOS	9.060.766.633	7.196.589.917
Total resultados	9.060.766.633	7.196.589.917

16. 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 30 de junio 2023:

NIT Y/O TERCERO	NOMBRE	VALOR INICIAL	CONCEPTO DE LA CUENTA POR PAGAR	FECHA DE CONSTITUCIÓN	DÍAS EN MORA	Pasivo Contingente
13251637	VALENTIN CASTELLANOS RUBIO	6.624.000	ACREEDORES VARIOS	27/07/2017	2134	10.402.740
900972740	GESVALT LATAM SAS	4.860.000	DIVERSAS	21/12/2018	1652	5.796.122
900021737	AGUAS DE LA SABANA DE BOGOTA SA ESP	4.442.808	DIVERSAS	8/04/2019	1453	4.959.004
830082401	RINOL PISOCRETO SA	7.372.195	DIVERSAS	30/05/2019	1401	7.958.918
830082401	RINOL PISOCRETO SA	3.251.802	RETEGARANTIAS	30/05/2019	1371	3.200.386
900671600	V R HIDROSANITARIA Y GAS S.A.S	4.713.687	RETEGARANTIAS	27/03/2020	1069	3.648.440
	TOTAL	31.264.492				35.965.610

17. 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 2023 cuenta con la liquidez necesaria para el cumplimiento de sus obligaciones adquiridas en vigencias anteriores, sobre 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.

Durante la vigencia de 2023, no se realizaron cesiones ni llamados a capital, adicionalmente según correo remitido por la sociedad administradora el día 05 de julio del 2023 al gestor profesional no se obtuvo respuesta de los siguientes temas: Informe del estado de activación de la subestación eléctrica y respuesta a correo remitido el 30 de junio sobre la Garantía con el Crédito de Davivienda.

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGÍSTICOS
DE COLOMBIA - BOGOTÁ**
Revelaciones a los Estados Financieros Intermedios Condensados II Trimestre 2023

18. 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

18.1 Factores de Riesgo

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

18.1.1. Sobre Títulos Valores:

18.1.1.1. 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.

18.1.1.2. 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.

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGÍSTICOS
DE COLOMBIA - BOGOTÁ**
Revelaciones a los Estados Financieros Intermedios Condensados II Trimestre 2023

18.1.1.3. 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.

18.1.1.4. 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.

18.1.1.5. 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 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.

19. 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

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGÍSTICOS
DE COLOMBIA - BOGOTÁ
Revelaciones a los Estados Financieros Intermedios Condensados II Trimestre 2023**

20. Vinculación (continuación)

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 2° 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.

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 corresponsalía local. Para el efecto, la Sociedad Administradora informará a través del sitio web fiducial.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.

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGÍSTICOS
DE COLOMBIA - BOGOTÁ
Revelaciones a los Estados Financieros Intermedios Condensados II Trimestre 2023**

20. Vinculación (continuación)

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.

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.

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGÍSTICOS
DE COLOMBIA - BOGOTÁ
Revelaciones a los Estados Financieros Intermedios Condensados II Trimestre 2023**

20. Gobierno Corporativo

20.1. 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 exceder el presupuesto anual del Compartimiento. Adicionalmente, los miembros independientes del Comité de 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.

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGÍSTICOS
DE COLOMBIA - BOGOTÁ
Revelaciones a los Estados Financieros Intermedios Condensados II Trimestre 2023**

20.2. 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 2023 en las siguientes fechas:

PERIODO	FECHA
IV TRIMESTRE 2022	22/02/2023
I TRIMESTRE 2023	31/05/2023

21. 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.

22. 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, 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.

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGÍSTICOS
DE COLOMBIA - BOGOTÁ
Revelaciones a los Estados Financieros Intermedios Condensados II Trimestre 2023**

22. Asunto de Interés (continuación)

- 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 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.

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

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGÍSTICOS
DE COLOMBIA - BOGOTÁ**
Revelaciones a los Estados Financieros Intermedios Condensados II Trimestre 2023

22. 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.

Pagos de Vinculados:

Durante el mes de abril se canceló en su totalidad la obligación a los vinculados HMBB, Nacobena SAS y Gestoría Profesional agroindustrial, por valores girados de \$8.847.112, \$13.668 y \$20.365.681 correspondientemente, Adicionalmente se remitieron dos acuerdos de pago, con: VIVEG, el cual comenzó a partir del 1 de junio del 2023 hasta el 01 de febrero del 2024 con los siguientes abonos mensuales:

No. CUOTA	AMORTIZACION DEUDA	PAGO MENSUAL	SALDO	FECHA PAGO
			768.075.989,00	
1	64.006.332,20	-64.006.332,20	704.069.656,80	1/06/2023
2	64.006.332,22	-64.006.332,22	640.063.324,58	1/07/2023
3	64.006.332,22	-64.006.332,22	576.056.992,36	1/08/2023
4	64.006.332,22	-64.006.332,22	512.050.660,14	1/09/2023
5	128.012.665,23	-128.012.665,23	384.037.994,91	1/10/2023
6	128.012.665,23	-128.012.665,23	256.025.329,68	1/11/2023
7	128.012.665,23	-128.012.665,23	128.012.664,45	1/12/2023
8	64.006.332,23	-64.006.332,23	64.006.332,22	1/01/2024
9	64.006.332,23	-64.006.332,23	0,00	1/02/2024
10	0,00	0		
		-		
TOTAL	768.075.989,00	-768.075.989,00		TOTAL

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGÍSTICOS
DE COLOMBIA - BOGOTÁ**
Revelaciones a los Estados Financieros Intermedios Condensados II Trimestre 2023

22. Asunto de Interés (continuación)

Magaly Mayorga con una fecha de inicio 14 de abril del 2023 hasta 14 de diciembre de 2023, con los siguientes abonos mensuales:

No. CUOTA	AMORTIZACION DEUDA	PAGO MENSUAL	SALDO	FECHA PAGO
			146.656.238,03	
1	14.000.000,00	-14.000.000,00	132.656.238,03	14/04/2023
2	14.000.000,00	-14.000.000,00	118.656.238,03	14/05/2023
3	16.950.891,15	-16.950.891,15	101.705.346,88	14/06/2023
4	16.950.891,15	-16.950.891,15	84.754.455,74	14/07/2023
5	16.950.891,15	-16.950.891,15	67.803.564,59	14/08/2023
6	16.950.891,15	-16.950.891,15	50.852.673,44	14/09/2023
7	16.950.891,15	-16.950.891,15	33.901.782,30	14/10/2023
8	16.950.891,15	-16.950.891,15	16.950.891,15	14/11/2023
9	16.950.891,15	-16.950.891,15	0,00	14/12/2023
10	0,00	0		
		-		
TOTAL	146.656.238,03	-146.656.238,03		TOTAL

Aprobación de estados financieros vigencias 2021 y 2022:

El pasado 26 de junio del 2023 mediante asamblea de Inversionistas Extraordinaria, se aprobó los estados financieros de las vigencias 2021 y 2022.

23. Eventos Subsecuentes

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