

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 III Trimestre  
2023 con Informe del Revisor Fiscal.

## TABLA DE CONTENIDO

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

<b>2.8. ACTIVOS FINANCIEROS:</b> .....	19
<b>2.9. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:</b> .....	20
<b>2.10. ACTIVOS ACEPTABLES PARA INVERTIR</b> .....	20
<b>2.11. METODOLOGÍA DE VALORACIÓN DE LOS PROYECTOS INMOBILIARIOS</b> .....	21
<b>2.12. GASTOS</b> .....	22
<b>2.13. CUENTAS POR COBRAR</b> .....	23
<b>2.14. GASTOS ANTICIPADOS</b> .....	24
<b>2.15. COSTOS POR PRESTAMOS</b> .....	24
<b>2.16. PRÉSTAMOS</b> .....	25
<b>2.17. CUENTAS POR PAGAR</b> .....	25
<b>2.18. IMPUESTOS:</b> .....	25
<b>2.19. INGRESOS:</b> .....	25
<b>2.20. GASTOS:</b> .....	25
<b>3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO</b> .....	25
<b>4. CUENTAS POR COBRAR</b> .....	26
<b>5. PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO</b> .....	28
<b>6. CONSTRUCCIONES EN CURSO</b> .....	30
<b>7. PROPIEDADES DE INVERSIÓN</b> .....	30
<b>8. GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO</b> .....	31
<b>9. CUENTAS POR PAGAR</b> .....	31
<b>10. OBLIGACIONES FINANCIERAS</b> .....	33
<b>11. PROVISIONES</b> .....	34
<b>12. ACTIVOS NETOS ATRIBUIBLES A LOS INVERSIONISTAS DEL FONDO</b> .....	35
<b>13. INGRESOS OPERACIONALES</b> .....	37
<b>14. GASTOS OPERACIONALES</b> .....	38
<b>15. RENDIMIENTOS ABONADOS</b> .....	41
<b>16. CONTINGENCIA</b> .....	41
<b>17. INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE PARTES RELACIONADAS</b> .....	41
<b>18. REVELACIÓN DE RIESGOS</b> .....	42
<b>18.1 FACTORES DE RIESGO</b> .....	42
<b>18.1.1. SOBRE TÍTULOS VALORES:</b> .....	42
<b>18.1.1.1. RIESGO DE LIQUIDEZ:</b> .....	42
<b>18.1.1.2. RIESGO DE MERCADO:</b> .....	42
<b>18.1.1.3. RIESGO DE TASA DE CAMBIO:</b> .....	43

<b>18.1.1.4. RIESGO EMISOR O CREDITICIO:</b>	43
<b>18.1.1.5. RIESGO DE CONTRAPARTE:</b>	43
<b>19. VINCULACIÓN</b>	43
<b>20. GOBIERNO CORPORATIVO</b>	46
<b>20.1. COMITÉ DE INVERSIONES</b>	46
<b>20.2. COMITÉ DE VIGILANCIA</b>	47
<b>21. CONTROLES DE LEY</b>	47
<b>22. ASUNTO DE INTERÉS</b>	47
<b>23. EVENTOS SUBSECUENTES</b>	49



## **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 septiembre de 2023 y los correspondientes Estados de Resultados Integral de nueve (9) 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 nueve (9) 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.

*M@C*





**AMÉZQUITA & CÍA**

### **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 septiembre del 2023, así como sus resultados y flujos de efectivo por el período de nueve (9) 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.

  
**MARIA CONSUELO SORIANO FORERO**  
Revisor Fiscal  
T.P. 53355-T  
Designado por **AMÉZQUITA & Cía. S.A.S.**

Bogotá, D.C., 10 de noviembre de 2023

Página 2 de 2



NIT. 860.023.380-3



Calle 37 No. 24 -28



[www.amezquita.com.co](http://www.amezquita.com.co)



601 2087500  
301 2408931

Member of  
**Allinial** GLOBAL.  
An association of legally independent firms



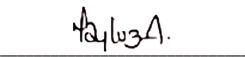
**FCP - TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA-BOGOTÁ**  
**ESTADO INTERMEDIO CONDENSADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
**Al 30 de septiembre 2023 y 31 diciembre 2022**  
**(Cifras Expresadas en pesos colombianos)**

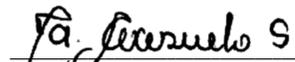


<b>ACTIVO</b>	<b>Al 30 de septiembre 2023</b>	<b>Al 31 de diciembre 2022</b>	<b>PASIVO</b>	<b>Al 30 de septiembre 2023</b>	<b>Al 31 de diciembre 2022</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			<b>PASIVO CORRIENTE</b>		
EFFECTIVO Y DISPONIBLE DEL EFFECTIVO <i>(Nota 3)</i>			CUENTAS POR PAGAR <i>(Nota 9)</i>		
Bancos y otras entidades	1.131.597.705,46	912.679.622,24	Obligaciones a favor de intermediarios	562.903.335,16	943.958.688,14
			Otros Pasivos	480.771.528,31	1.946.472.951,14
			Impuestos	211.036.569,85	323.124.301,98
			Diversas	126.008.311,17	298.148.502,32
CUENTAS POR COBRAR <i>(Nota 4)</i>			Obligaciones laborales	17.962.561,02	17.924.415,02
Participaciones	189.916.714,49	367.503.122,84	Acreedores Varios	6.624.000,00	6.624.000,00
			Sistema General De Riesgos Laborales	1.900.300,00	0,00
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>	<b><u>1.321.514.419,95</u></b>	<b><u>1.280.182.745,08</u></b>	<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b><u>1.407.206.605,51</u></b>	<b><u>3.536.252.858,60</u></b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>					
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO <i>(Nota 5)</i>			Obligaciones Financieras <i>(Nota 10)</i>	27.537.519.471,00	27.491.943.933,00
Activos Fijos	79.329.993.368,96	73.134.461.292,00	Provisiones <i>(Nota 11)</i>	134.926.487,61	121.118.857,98
CONSTRUCCIONES EN CURSO <i>(Nota 6)</i>			<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b><u>27.672.445.958,61</u></b>	<b><u>27.613.062.790,98</u></b>
Costos directos obra	25.992.159.914,28	25.974.653.151,28	<b>TOTAL PASIVO</b>	<b><u>29.079.652.564,12</u></b>	<b><u>31.149.315.649,58</u></b>
PROPIEDADES DE INVERSION <i>(Nota 7)</i>			<b>ACTIVOS NETOS ATRIBUIBLES A LOS INVERSIONISTAS DEL FONDO <i>(Nota 12)</i></b>	<b><u>148.716.946.654,06</u></b>	<b><u>137.578.246.926,49</u></b>
Propiedades de Inversión	71.112.181.547,72	68.318.489.185,72			
GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO <i>(Nota 8)</i>					
Seguros	40.749.967,27	19.776.201,99			
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b><u>176.475.084.798,23</u></b>	<b><u>167.447.379.830,99</u></b>			
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b><u>177.796.599.218,18</u></b>	<b><u>168.727.562.576,07</u></b>	<b>TOTAL PASIVO Y ACTIVOS NETOS ATRIBUIBLES</b>	<b><u>177.796.599.218,18</u></b>	<b><u>168.727.562.576,07</u></b>

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

  
**MARÍA CONSUELO SORIANO FORERO**  
 Revisor Fiscal  
 Tarjeta Profesional 53355-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.

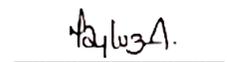
**FCP - TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA-BOGOTÁ**  
**ESTADO INTERMEDIO CONDENSADO DE RESULTADOS INTEGRALES**  
 Por el periodo de nueve y tres meses terminados al 30 de septiembre de 2023 y 2022  
 (Cifras expresadas en pesos colombianos)

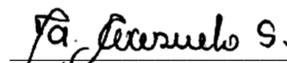


	Información Acumulada		Información Trimestral	
	Al 30 de septiembre de 2023	Al 30 de septiembre de 2022	Del 01 de julio al 30 de septiembre 2023	Del 01 de julio al 30 de septiembre 2022
<b>INGRESOS (Nota 13)</b>				
Arrendamientos	8.737.170.374,71	4.977.874.075,00	3.063.099.085,08	2.163.456.412,00
Valoración de Terrenos	6.166.154.681,53	7.427.548.549,43	1.034.044.573,95	1.884.856.760,40
Recuperaciones (Deterioro)	2.295.930.794,00	0,00	16.312.246,00	0,00
Diversos	2.124.136.306,34	1.270.151.369,27	766.361.978,02	514.727.685,36
Valoración de Inversiones en Carteras Externas	29.616.197,34	11.737.230,59	6.846.442,74	7.634.709,74
Rendimientos Financieros	455.535,42	446.838,32	231.105,26	123.955,48
<b>Total Ingresos</b>	<b>19.353.463.889,34</b>	<b>13.687.758.062,61</b>	<b>4.886.895.431,05</b>	<b>4.570.799.522,98</b>
<b>MENOS:</b>				
<b>GASTOS (Nota 14)</b>				
Intereses créditos bancarios	3.836.089.412,00	1.466.982.608,00	1.253.339.321,00	1.466.982.608,00
Diversos	2.067.421.846,79	1.254.691.655,47	758.258.002,57	567.040.586,19
Comisiones	1.495.705.078,73	1.465.256.577,45	474.136.973,27	600.744.033,55
Mantenimiento Y Reparaciones	254.713.791,00	30.749.560,00	111.079.002,00	3.630.000,00
Beneficios A Empleados	164.211.541,00	154.262.945,00	55.745.198,00	59.983.823,00
Impuestos Y Tasas	75.018.969,64	56.764.344,31	17.272.720,58	13.291.027,62
Seguros	65.501.455,72	62.445.467,97	21.796.494,38	22.780.317,80
Adecuación e Instalación	59.467.509,00	2.083.334,00	29.665.612,00	0,00
Honorarios	49.981.042,00	185.217.052,00	13.580.000,00	63.500.000,00
Deterioro (Provisiones)	42.801.347,00	330.841,00	34.114.932,00	0,00
Depreciación	35.277.630,00	31.648.834,78	14.188.661,43	10.515.222,46
Contribuciones, Afiliaciones Y Transferencias	34.268.247,00	22.047.051,00	18.360.013,00	7.686.603,00
Asambleas	19.501.200,00	3.617.500,00	1.050.000,00	0,00
Arrendamientos	9.942.000,00	0,00	6.350.000,00	0,00
Multas Y Sanciones	4.835.758,00	0,00	0,00	0,00
Perdida En Valoracion En Carteras Externas	27.333,89	20.866,14	25.406,04	4.546,33
Legales	0,00	408.753,00	0,00	0,00
<b>Total Gastos Operacionales</b>	<b>8.214.764.161,77</b>	<b>4.736.527.390,12</b>	<b>2.808.962.336,27</b>	<b>2.816.158.767,95</b>
<b>RESULTADO OPERACIONAL</b>	<b>11.138.699.727,57</b>	<b>8.951.230.672,49</b>	<b>2.077.933.094,78</b>	<b>1.754.640.755,03</b>
<b>RENDIMIENTOS ABONADOS (Nota 15)</b>	<b>11.138.699.727,57</b>	<b>8.951.230.672,49</b>	<b>2.077.933.094,78</b>	<b>1.754.640.755,03</b>

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

  
**MARÍA CONSUELO SORIANO FORERO**  
 Revisor Fiscal  
 Tarjeta Profesional 53355-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.

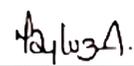
**FCP - TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA-BOGOTÁ**  
**ESTADO INTERMEDIO CONDENSADO DE CAMBIOS EN LOS ACTIVOS NETOS ATRIBUIBLES A LOS INVERSIONISTAS DEL FONDO**  
 Por el periodo de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2023 y 2022  
 (Cifras expresadas en pesos colombianos)



	<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>
<b>SALDO AL 01 DE ENERO 2022</b>	<b><u>142.976.043.902,27</u></b>				142.976.043.902,27
<i>Aportes de Inversionistas</i>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>Retiros de Inversionistas</i>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>Rendimientos Abonados</i>	0,00	0,00	0,00	8.951.230.672,49	8.951.230.672,49
<b>SALDO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022</b>	<b><u>142.976.043.902,27</u></b>	<b><u>0,00</u></b>	<b><u>0,00</u></b>	<b><u>8.951.230.672,49</u></b>	<b><u>151.927.274.574,76</u></b>
	<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>
<b>SALDO AL 01 DE ENERO 2023</b>	<b><u>137.578.246.926,49</u></b>		0,00	0,00	137.578.246.926,49
<i>Aportes de Inversionistas</i>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>Retiros de Inversionistas</i>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>Rendimientos Abonados</i>	0,00	0,00	0,00	11.138.699.727,57	11.138.699.727,57
<b>SALDO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023</b>	<b><u>137.578.246.926,49</u></b>	<b><u>0,00</u></b>	<b><u>0,00</u></b>	<b><u>11.138.699.727,57</u></b>	<b><u>148.716.946.654,06</u></b>

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

  
**MARÍA CONSUELO SORIANO FORERO**  
 Revisor Fiscal  
 Tarjeta Profesional 53355-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.

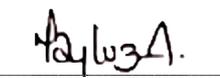
**FCP - TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA-BOGOTÁ**  
**ESTADO INTERMEDIO CONDENSADO DE FLUJO DE EFECTIVO**  
 Por el periodo de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2023 y 2022  
 (Cifras expresadas en pesos colombianos)

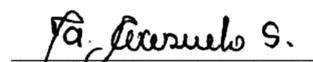


	<u>Al 30 de septiembre de 2023</u>	<u>Al 30 de septiembre de 2022</u>
<b>Actividades de operación</b>		
<b>Ganancia neta del ejercicio</b>	<b>11.138.699.727,57</b>	<b>8.951.230.672,49</b>
Depreciaciones	35.277.630,00	31.648.834,78
Valoración Terreno	(6.166.154.681,53)	(7.427.548.549,43)
Deterioro (Provisiones)	42.801.347,00	330.841,00
Recuperación Provisiones	(2.295.930.794,00)	0,00
Seguros	65.501.455,72	62.445.467,97
Intereses Bancos	3.836.089.412,00	1.466.982.608,00
Disminución en los Deudores	2.430.715.855,35	1.679.063.589,34
(Aumento) en Propiedad Planta y Equipo	(64.655.025,43)	0,00
(Aumento)/Disminución Construcciones en curso	(17.506.763,00)	29.470.398.087,63
(Aumento) en Propiedades de Inversión	(2.793.692.362,00)	(37.685.097.210,01)
(Aumento) en Gastos pagados por anticipado	(86.475.221,00)	(90.378.437,00)
(Disminución) / Aumento en Cuentas por pagar	(2.129.046.253,09)	979.313.418,49
Aumento en Provisiones	13.807.629,63	179.851,18
<b>Efectivo neto provisto / (usado) por las actividades de operación.</b>	<b>4.009.431.957,22</b>	<b>(2.561.430.825,56)</b>
<b>Actividades de financiación</b>		
(Disminución) / Aumento de la deuda a largo plazo	(3.790.513.874,00)	2.375.329.490,00
<b>Total flujo de actividades de financiación</b>	<b>(3.790.513.874,00)</b>	<b>2.375.329.490,00</b>
<b>Flujo de operaciones en actividades de operación, inversión y financiación</b>	<b>218.918.083,22</b>	<b>(186.101.335,56)</b>
<b>Aumento/(Disminución) Efectivo y Equivalente del Efectivo</b>	<b>218.918.083,22</b>	<b>(186.101.335,56)</b>
<b>Efectivo y equivalente al efectivo al inicio del periodo</b>	<b>912.679.622,24</b>	<b>861.775.153,08</b>
<b>Saldo del Efectivo y Equivalente de Efectivo al final del periodo (Nota 3)</b>	<b>1.131.597.705,46</b>	<b>675.673.817,52</b>

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

  
 CARLOS MARIO GÓMEZ CORREA

  
 MARY LUZ ARANGO SUAREZ  
 Contador

  
 MARÍA CONSUELO SORIANO FORERO  
 Revisor Fiscal  
 Tarjeta Profesional 53355-T  
 Designado por Amézquita & Cia 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 III 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](http://www.fiducentral.com).

#### **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 III 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	Pesos colombianos	0.00%	30.00%		

Nota: Los porcentajes aquí señalados se calcularán con base en los activos del Fondo.

La concentración por emisor, medida como participación sobre activos del Fondo, tendrá los siguientes límites:

Inversiones en títulos valores: Como máximo el 30% de los activos del Fondo se invertirán en títulos emitidos o garantizados por una sola entidad, salvo que se trate de títulos emitidos o garantizados por la Nación, el Banco de la República o por el Fondo de Garantías de Instituciones Financieras Fogafín. No se podrá invertir más de diez por ciento (10) de los activos del Fondo en valores emitidos o garantizados por sociedades que sean matrices o subordinadas unas de otras.

Las operaciones que se realicen sobre valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores, deberán efectuarse a través de una Bolsa de Valores o de cualquier otro sistema de negociación o registro de valores autorizado por la Superintendencia Financiera de Colombia.

En caso en que se considere necesario ajustar temporalmente la política de inversión, la Sociedad Administradora podrá hacer este ajuste, en los términos del artículo 3.1.1.4.3 del Decreto 1242 de 2013.

**1.9. Límites a la Participación**

Un solo inversionista no podrá mantener una participación que exceda el setenta por ciento (70%) del "FONDO DE CAPITAL PRIVADO VALOR INMOBILIARIO - TERMINALES LOGÍSTICOS DE COLOMBIA- BOGOTA (TLC – BOGOTA)".

**1.10. Redención de los Derechos de los Inversionistas**

Para la redención de derechos, teniendo en cuenta la naturaleza del Fondo, los inversionistas se encuentran sujetos a un plazo determinado, el cual será especificado en el Reglamento. La permanencia se contará a partir del inicio de operaciones y, por lo tanto, no será posible realizar la redención de derechos antes de la fecha de vencimiento del término especificado.

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

### **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 III 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 III 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:**

**Etapas:**  
Etapa 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:**

Etapa 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:**

Etapa 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:**

Etapa 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:**

Etapa 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:**

Etapa 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 III 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 septiembre 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

### **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.

## **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 septiembre 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:

<b>Concepto</b>	<b>Porcentaje de medida razonable</b>
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.

El compartimiento clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías:

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

**2.8. Activos Financieros (continuación)**

- 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 líquidas, 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 adicione, procurando mantener una adecuada diversificación, liquidez y la más alta rentabilidad posible, de acuerdo con la condición del mercado.

Esta participación es medida a valor razonable.

**2.10. Activos Aceptables para Invertir**

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

***ADQUISICIÓN DEL LOTE***

Se adquirirá o se recibirá en aporte un predio que cumpla con las siguientes condiciones técnicas, propias para el desarrollo del proyecto: ubicación del predio, aptitud para el desarrollo de la obra, mediante estudio de suelos y análisis de su estabilidad, además de un estudio legal de los títulos de tradición del bien, con el fin de que el mismo se encuentre libre de cualquier riesgo o irregularidad jurídica.

## **2.10. Activos Aceptables para Invertir (continuación)**

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.

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

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

se descuentan a las tasas de interés correspondientes aplicables a cada uno de los periodos con base en la curva cero cupones de TES UVR's o aquella curva susceptible para ser empleada en la valorización de activos más un spread fijo designado en puntos básicos que corresponderá a la media de las tasas de créditos hipotecarios a 15 años en UVR 's (Tasa de descuento = rd).

### **2.12. Gastos**

Estarán a cargo del Fondo los siguientes gastos relacionados con su operación:

- a. El costo del depósito y custodia de los activos del Fondo y otros gastos generados con las entidades que realizan dichas custodias.
- b. Los honorarios y gastos en que se incurra para la defensa del Fondo cuando las circunstancias lo exijan.
- c. Los gastos bancarios que se originen por las transacciones, operaciones, consultas soporte operativo y tecnológico a que estén sujetas las cuentas bancarias de la operación de los recursos del Fondo, así como los impuestos y gravámenes generados en estas transacciones.
- d. Los gastos generados con entidades con las que el Fondo realice operaciones debidamente autorizadas que se originen por las transacciones, operaciones, consultas, soporte operativo y tecnológico a que estén sujetas las cuentas bancarias de la operación de los recursos del Fondo, así como los impuestos y gravámenes generados en estas transacciones.
- e. Los intereses y demás rendimientos financieros que deban cancelarse por razón de operaciones de reporto o repo, simultáneas y transferencias temporales de valores.
- f. Las comisiones por convenios realizados con entidades del sector financiero o entidades que presten servicios para el Fondo y los impuestos y gravámenes relacionados los cuales serán una prorrata del valor total de esas comisiones de acuerdo con las utilizaciones realizadas para el Fondo en mención.
- g. Gastos por concepto de red bancaria, contratos de corresponsalía o canales de distribución y similares, los cuales serán una prorrata del valor total de esas comisiones de acuerdo con las utilizaciones realizadas para el Fondo en mención.
- h. Los gastos generados por el gravamen a los movimientos financieros al momento de efectuar el pago de la comisión por la administración del Fondo a favor de la sociedad Administradora.
- i. La remuneración de la Sociedad Administradora.
- j. Los gastos generados en que se incurra para la citación y celebración de las asambleas de los inversionistas.
- k. Los gastos en que incurra para la citación, celebración y funcionamiento del comité de inversiones.
- l. Gastos asociados a cobranzas.
- m. Los impuestos que graven directamente los activos y los ingresos del Fondo.
- n. Los impuestos o gravámenes que afecten el Fondo.
- o. Los honorarios y gastos causados por la revisoría fiscal del Fondo, o en su defecto una auditoría externa que serán a prorrata de los Fondos o Carteras que tenga la Sociedad Administradora en operación.
- p. Las comisiones y gastos en la adquisición o enajenación de activos para el Fondo.
- q. Los gastos ocasionados por el suministro de información a los Inversionistas.
- r. Los impuestos que se generen por las transferencias generadas por el Fondo.
- s. Los gastos generados por el suministro y revelación de información del Fondo.
- t. Gastos y costos financieros en que se incurra en desarrollo de operaciones de crédito o por el otorgamiento de garantías por parte del Fondo con el propósito de realizar inversiones. Al respecto

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

**2.12. Gastos (continuación)**

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.

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.

### **2.13. Cuentas por Cobrar (continuación)**

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 NIIF 9.

Párrafo 5.4.4. menciona que "Una entidad reducirá directamente el importe en libros bruto de un activo financiero cuando la entidad no tenga expectativas razonables para recuperar un activo financiero en su totalidad o una parte de este"

De acuerdo a lo mencionado en el Párrafo 5.5.5 "la entidad medirá la corrección de valor por pérdidas a un importe igual a las *perdidas crediticias esperadas en los próximos 12 meses*"

La norma 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

La norma en su párrafo 3.2.3 menciona los indicios de deterioro

- (a) expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o
- (b) se transfiera los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo de un activo financiero o retiene los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo, pero asume la obligación contractual de pagarlos a uno o más perceptores.

### **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.

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.

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

**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 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.

**3. Efectivo y Equivalentes de Efectivo**

	<b>30 de septiembre 2023</b>	<b>31 de diciembre 2022</b>
Bancos (1)	1.075.454.004,24	590.888.636,78
Participación en Fideicomiso (2)	43.023.202,95	315.105.163,08
Caja (3)	7.000.000,00	1.000.000,00
Participación en Fondos a la Vista (2)	6.120.498,27	5.685.822,38
<b>Total</b>	<b>1.131.597.705,46</b>	<b>912.679.622,24</b>

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



**3. Efectivo y Equivalentes de Efectivo (continuación)**

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

1. Al 30 de septiembre 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 septiembre 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. El incremento de los periodos comparados, hacen referencia a la apertura de cajas menores para la vigencia 2023 y el saldo pendiente de legalizar para el cierre de la caja menor vigencia 2022.
4. Corresponde a la Inversión Liquida que el FCP\_TLC tiene al cierre de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, en el Fondo de Inversión Colectiva Abierta Fiduciaria Central S.A.

**4. Cuentas por Cobrar**

	<b>30 de septiembre 2023</b>	<b>31 de diciembre 2022</b>
Anticipos (1)	340.021.043,26	2.689.752.901,34
Deudores (2)	123.356.047,16	194.083.982,20
Arrendamientos (3)	11.958.553,00	5.015.925,02
Impuestos (4)	3.788.248,00	3.227.632,25
Diversas (5)	836.500,04	18.595.806,00
Deterioro (6)	( 290.043.676,97)	( 2.543.173.123,97)
<b>Total</b>	<b>189.916.714,49</b>	<b>367.503.122,84</b>

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

PROVEEDOR	FECHA	VALOR SEPT 2023	VALOR DIC 2022	DÍAS
CONSTRUCCIONES Y MONTAJES EDEHSA COLOMBIA SAS	9/07/2021	75.970.361,00	75.970.361,00	813
ASCHNER CONSULTORES ASOCIADOS	1/01/2015	57.851.735,65	57.851.735,65	3194
HORMIGON URBANO S.A.S	14/12/2021	39.234.126,82	39.234.126,82	655
EASYRETTIE SAS	10/06/2022	27.540.000,00	27.540.000,00	477
IEA GROUP INGENIEROS SAS	28/09/2021	25.725.491,00	69.154.879,00	732
SOCIEDAD TECNOLOGIAS ECOLOGICAS SAS	18/07/2023	21.780.644,00	0,00	74
F A B INGENIERIA SAS	6/10/2021	19.961.627,00	19.961.627,00	724
D&T PROYECTOS SAS	21/12/2022	18.475.436,09	23.756.115,09	283
DISTRIBUCIONES ELECTRICAS PARA LA INDUSTRIA Y LA CONSTRUCCION SAS	19/10/2021	16.601.626,58	16.601.626,58	711
DECOBLOCK S.A.	25/04/2022	13.118.740,20	14.223.001,20	523
RINOL PISOCRETO SA	30/04/2018	12.722.173,92	12.722.173,92	1979
T.P.R. TECNOLOGIA EN PUERTAS Y RAMPAS S.A.S.	7/10/2021	10.304.948,00	97.152.811,00	723
BONIVENTO JOHNSON ESTHER MARITZA	16/07/2021	330.841,00	330.841,00	806
WEG COLOMBIA S.A.S	20/08/2021	306.340,00	306.340,00	771
INDUMA SCA	18/01/2022	79.607,00	79.607,08	620
BERNAL JIMENEZ JOSE DEL CARMEN	9/12/2022	17.345,00	17.345,00	295
MULTI METALES A& J SAS	18/11/2021	0,00	15.121.421,00	681
ORLANDO SOTO CONSTRUCCIONES SAS	19/11/2022	0,00	24.730.312,00	315
TOTBUILDING BODEGAS INDUSTRIALES S.A.S	15/09/2021	0,00	2.153.850.000,00	745
ESTRUCTURAS SOSTENIBLES S.A.S.	21/04/2021	0,00	8.801.042,00	892
CASTRO & LOZADA INGENIERIA SAS	11/08/2022	0,00	8.626.726,00	415

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

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

PROVEEDOR	FECHA	VALOR SEPT 2023	VALOR DIC 2022	DÍAS
CASTRO & LOZADA INGENIERIA SAS	11/08/2022	0,00	8.626.726,00	415
G & C PUERTAS ELECTRICAS SAS	22/02/2022	0,00	10.292.400,00	585
PISOS INDUSTRIALES J.C.R. SAS	19/10/2021	0,00	6.420.810,00	711
A&V PROYECTOS DE INGENIERIA SAS	9/12/2022	0,00	5.107.200,00	295
HECA CONSTRUCCIONES SAS	18/11/2021	0,00	1.900.400,00	681
<b>TOTAL</b>		<b>340.021.043,26</b>	<b>2.689.752.901,34</b>	

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

CUENTA	TERCERO	VALOR SEPT 2023	VALOR DIC 2022
ADMINISTRACIÓN	WEG COLOMBIA S.A.S	37.422.010,00	19.496.000,00
ADMINISTRACIÓN	BIOMEDICAL DISTRIBUTION COLOMBIA S.L. LTDA.	14.123.232,00	14.732.553,41
ADMINISTRACIÓN	INGRAM MICRO S.A.S.	133.844,00	230.793,53
INCAPACIDAD	SANITAS EPS	233.000,00	233.333,00
INCAPACIDAD	CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR COMPENSAR	210.000,00	210.006,00
OTROS (ADECUACIONES)	INGRAM MICRO S.A.S.	1.453.959,16	1.453.959,16
RETENCIÓN DE ICA POR COBRAR	TELESET S.A.S	77.280,00	77.280,00
RETENCIÓN EN LA FUENTE POR COBRAR	TELESET S.A.S	280.000,00	280.000,00
RETENCIÓN EN LA FUENTE POR COBRAR	BOMBAS Y CAÑERIAS JUANCARLOS GIRALDO	10.830,00	0,00
SERVICIOS PÚBLICOS	WEG COLOMBIA S.A.S	69.319.818,00	61.121.350,00
SERVICIOS PÚBLICOS	PLAN B INVESTMENTS SAS	0,00	0,00
SERVICIOS PÚBLICOS	INGRAM MICRO S.A.S.	92.074,00	92.074,00
SERVICIOS PÚBLICOS	BIOMEDICAL DISTRIBUTION COLOMBIA S.L. LTDA.	0,00	96.156.633,10
<b>TOTAL</b>		<b>123.356.047,16</b>	<b>194.083.982,20</b>

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

TERCERO	VALOR SEPT 2023	VALOR DIC 2022
WEG COLOMBIA S.A.S	9.358.226,00	2.876.280,80
INGRAM MICRO S.A.S.	2.322.667,00	1.861.984,22
TELESET S.A.S	228.000,00	228.000,00
RINO FILMS SAS	49.660,00	49.660,00
<b>TOTAL</b>	<b>11.958.553,00</b>	<b>5.015.925,02</b>

(4) Corresponde al impuesto a las ventas retenido por parte de los arrendatarios del FCP Terminales Logísticos de Colombia – Bogotá, del Bimestre IV del 2023.

(5) La variación de las cuentas diversas, hace referencia al pago de 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.

(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.

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



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

<b>TERCERO</b>		<b>30 de septiembre 2023</b>	<b>31 de diciembre 2022</b>
900784495	CONSTRUCCIONES Y MONTAJES EDEHSA COLOMBIA SAS	75.970.361,00	75.970.361,00
900212607	ASCHNER CONSULTORES ASOCIADOS	57.851.735,65	57.851.735,65
900529810	HORMIGON URBANO S.A.S	39.234.126,82	39.234.126,82
901106168	EASYRETIE SAS	27.540.000,00	0,00
901270485	IEA GROUP INGENIEROS SAS	25.725.491,00	61.115.559,00
900774303	F A B INGENIERIA SAS	19.961.627,00	19.961.627,00
900610535	DISTRIBUCIONES ELECTRICAS PARA LA INDUSTRIA Y LA CONSTRUCCION SAS	16.601.626,58	16.601.626,58
900159955	DECOBLOCK S.A.	13.118.740,00	0,00
901336087	T.P.R. TECNOLOGIA EN PUERTAS Y RAMPAS S.A.S.	9.560.564,00	90.408.427,00
830082401	RINOL PISOCRETO SA	2.098.176,92	2.098.176,92
901077326	RENTAINER SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA	586.500,00	586.500,00
830000324	TELESET S.A.S	585.280,00	585.280,00
36531575	BONIVENTO JOHNSON ESTHER MARITZA	330.841,00	330.841,00
830128434	WEG COLOMBIA S.A.S	306.340,00	306.340,00
800251440	SANITAS EPS	233.000,00	0,00
860066942	CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR COMPENSAR	210.000,00	0,00
890800450	INDUMA SCA	79.607,00	0,00
900891155	RINO FILMS SAS	49.660,00	49.660,00
830134000	MULTI METALES A& J SAS	0,00	13.501.421,00
900452274	TOTBUILDING BODEGAS INDUSTRIALES S.A.S	0,00	2.153.850.000,00
900744331	ESTRUCTURAS SOSTENIBLES S.A.S.	0,00	8.801.042,00
901219941	HECA CONSTRUCCIONES SAS	0,00	1.900.400,00
900376834	PISOS INDUSTRIALES J.C.R. SAS	0,00	20.000,00
<b>TOTAL</b>		<b>290.043.676,97</b>	<b>2.543.173.123,97</b>

**5. Propiedad Planta y Equipo**

	<b>30 de septiembre 2023</b>	<b>31 de diciembre 2022</b>
Valoración Terreno (1)	51.971.713.131,30	45.805.558.449,77
Terrenos (2)	24.469.941.550,23	24.469.941.550,23
Edificación (3)	2.817.478.994,43	2.760.805.302,43
Maquinaria, Planta Y Equipo En Montaje (4)	248.194.459,00	248.194.459,00
Maquinaria (5)	12.165.800,00	10.000.000,00
Enseres y Accesorios -Maquinaria	7.444.164,00	7.444.164,00
Equipo de Informático	7.339.159,00	7.339.159,00
Equipo De Redes Y Comunicación	5.100.000,00	0,00
Otros (Donaciones) (6)	2.915.618,00	2.165.618,00
Depreciación (7)	( 212.299.507,00)	( 176.987.410,43)
<b>Total Propiedad Planta y Equipo</b>	<b>79.329.993.368,96</b>	<b>73.134.461.292,00</b>

(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.

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

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 septiembre 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 187.462,51m<sup>2</sup> constituido sobre diez lotes con matrículas inmobiliarias independientes. El parque se compone de la siguiente manera: Manzana 1: no se han desarrollado construcciones pero se han aplicado algunas mejoras sobre el predio. Se proyecta un área de construcción de 33.483,60m<sup>2</sup> de Bodegas. Manzana 2: Se encuentra 100% construida y arrendada, distribuida en 3 contratos de arrendamiento. Se compone de 21.719,10m<sup>2</sup> de Bodegas y 4.594,83m<sup>2</sup> de Oficinas –En contratos por diferencia en áreas de escaleras se tiene un total de 21.632,33m<sup>2</sup>. Manzana 3: Actualmente se encuentra finalizada la construcción de la etapa 1 manzana 3 de 24.056,05m<sup>2</sup> de Bodegas, de los cuales se encuentran arrendados en 4 contratos. Esta Manzana tiene adicionalmente un área proyectada de Bodegas de 8.242,56m<sup>2</sup> que actualmente se encuentra en plataforma. Zona Comercial: No se han desarrollado construcciones, pero se cuenta con presupuesto de obra y diseño preliminar para su construcción. Se tiene un área de 3.226,02m<sup>2</sup> destinada para comercio en licencia. La propiedad se identifica con la nomenclatura vial Autopista Medellín Vía Siberia Km. 8,5, Zona Industrial de Cota, jurisdicción del municipio de Cota, Cundinamarca. Las primeras construcciones han sido desarrolladas desde el año 2018, y se consideran en una condición bueno/excelente. Se estima que tienen una vida económica remanente de 67 Años.

- (2) Corresponde al Costo Histórico de Los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria número 50N-20365182, 50N-20365179, 50N-20365174, 50N-20365177, 50N-20365175, 50N-20365181, 50N-20365178, 50N-20365173, 50N-20365180 y 50N-20365176 fueron transferidos al Terminal Logístico de Bogotá (TLC-Bogotá) en virtud de la escritura pública número ciento doce (112) de fecha treinta y uno (31) de enero de dos mil diecisiete (2017) otorgada por la Notaria Treinta y Dos del Circulo de Bogotá D.C.

La propiedad objeto de estudio corresponde a un inmueble Industrial tipo Parque Logístico sobre un terreno bruto de 187.462,51m<sup>2</sup> constituido sobre diez lotes con matrículas inmobiliarias independientes. El parque se compone de la siguiente manera:

Manzana 1: no se han desarrollado construcciones pero se han aplicado algunas mejoras sobre el predio. Se proyecta un área de construcción de 33.483,60m<sup>2</sup> de Bodegas.

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

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

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



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

Zona Comercial: No se han desarrollado construcciones, pero se cuenta con presupuesto de obra y diseño preliminar para su construcción. Se tiene un área de 3.226,02m<sup>2</sup> destinada para comercio en licencia.

La propiedad se identifica con la nomenclatura vial Autopista Medellín Vía Siberia Km. 8,5, Zona Industrial de Cota, jurisdicción del municipio de Cota, Cundinamarca. Las primeras construcciones han sido desarrolladas desde el año 2018, y se consideran en una condición bueno/excelente. Se estima que tienen una vida económica remanente de 67 Años.

- (3) Corresponde a la edificación que se está utilizando para el área de 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 a la adquisición de un mini tractor para el mantenimiento del jardín y la adquisidor de bombas sumergible para el cuarto de bombeo de agua del terminal logístico.
- (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**

	<u>30 de septiembre 2023</u>	<u>31 de diciembre 2022</u>
Costos Directos Obra (1)	16.896.642.738,66	16.886.334.262,66
Valoración	7.209.804.837,87	7.209.804.837,87
Costos Indirectos Planos. Licencias y Estudios	1.432.508.780,04	1.432.508.780,04
Nomina	453.203.557,71	446.005.270,71
<b>Total</b>	<b><u>25.992.159.914,28</u></b>	<b><u>25.974.653.151,28</u></b>

- (1) La variación de los costos directos de obra corresponde a los porcentajes de asignación mensual como costo durante el primer, segundo y tercer trimestre del 2023 de las facturas 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**

	<u>30 de septiembre 2023</u>	<u>31 de diciembre 2022</u>
Propiedades de Inversión (1)	66.893.335.432,71	64.099.643.070,71
Valoración de Propiedades de Inversión	4.218.846.115,01	4.218.846.115,01
<b>Total Propiedades de inversión</b>	<b><u>71.112.181.547,72</u></b>	<b><u>68.318.489.185,72</u></b>

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



**7. Propiedades de Inversión (continuación)**

- (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**

	<u>30 de septiembre 2023</u>	<u>31 de diciembre 2022</u>
Gastos Pagados Por Anticipado seguros (1)	40.749.967,27	19.776.201,99
<b>Total gastos pagados por anticipado</b>	<b><u>40.749.967,27</u></b>	<b><u>19.776.201,99</u></b>

- (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**

	<u>30 de septiembre 2023</u>	<u>31 de diciembre 2022</u>
Obligaciones a Favor de Intermediarios (1)	562.903.335,16	943.958.688,14
Ingresos Anticipados (2)	368.881.973,61	762.519.692,94
Impuesto Sobre las Ventas	176.349.521,00	266.840.366,90
Diversas (3)	126.008.311,17	298.120.201,32
Para Garantía de Contratos (4)	111.889.554,70	1.183.953.258,20
Retención en la Fuente	34.687.048,85	56.283.935,08
Obligaciones Laborales (5)	17.962.561,02	17.924.415,02
Acreedores Varios (6)	6.624.000,00	6.624.000,00
Gravamen a los Movimientos Financieros	1.900.300,00	0,00
Costos y Gastos por Pagar	0,00	28.301,00
<b>Total cuentas por pagar</b>	<b><u>1.407.206.605,51</u></b>	<b><u>3.536.252.858,60</u></b>

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

<b>TERCERO</b>	<b>30 de septiembre 2023</b>	<b>31 de diciembre 2022</b>
VIVEG SDI SAS	512.050.661,13	768.075.989,13
MAYORGA PACHON MAGALY VIVIANA	50.852.674,03	146.656.238,03
GESTORIA PROFESIONAL AGROINDUSTRIAL S.A.S	0,00	20.365.681,00
H M B B SAS	0,00	8.847.112,00
NACOBENA SAS	0,00	13.667,98
<b>TOTAL</b>	<b>562.903.335,16</b>	<b>943.958.688,14</b>

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



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

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 1.94% del total del pasivo del FCP\_TLC Bogotá al cierre de septiembre 2023.

Para el cierre del III 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 saldo a 30 de septiembre 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 \$334.148.323,00, la diferencia de \$428.371.369,94 corresponde al anticipo para pago de canon de arrendamiento de los 6 primeros meses de diciembre 2022 a mayo 2023; durante el año 2023 se disminuyó por el pago de los cánones de arrendamiento por \$393.637.719,33, generando un saldo pendiente de legalizar de \$34.733.650,61, más la póliza de cumplimiento mencionada anteriormente; a la fecha de los informe no se ha recibido disposición y/o legalización de los recursos.

<b>TERCERO</b>	<b>30 de septiembre 2023</b>	<b>31 de diciembre 2022</b>
PLAN B INVESTMENTS SAS	368,881,973,61	762.519.692,94
<b>TOTAL</b>	<b>368.881.973,61</b>	<b>762.519.692,94</b>

- (3) 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.

<b>TERCERO</b>	<b>30 de septiembre 2023</b>	<b>31 de diciembre 2022</b>
COMISIÓN DE ADMINISTRACIÓN	29.233.535,00	28.487.016,00
SUMINISTRO PLANTA ELÉCTRICA	29.169.810,85	100.397.590,00
SUMINISTRO E INSTALACIÓN	19.456.055,00	70.721.763,00
INSUMOS	16.766.337,57	16.766.337,57
INSTALACIONES HIDROSANITARIAS	12.509.600,00	12.509.600,00
CUSTODIOS DE VALORES	8.851.958,33	17.423.498,33
CESIÓN	8.208.377,42	8.235.048,42
RETENCIÓN NO PROCEDENTE	1.812.637,00	0,00
SERVICIOS PÚBLICOS	0,00	6.201.051,00
AVALUÓ	0,00	4.860.000,00
ALQUILER DE EQUIPOS	0,00	35.627,00

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



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

<b>TERCERO</b>	<b>30 de septiembre 2023</b>	<b>31 de diciembre 2022</b>
SERVICIO DE VIGILANCIA	0,00	32.482.670,00
<b>TOTAL</b>	<b>126.008.311,17</b>	<b>298.120.201,32</b>

- (4) 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:

<b>TERCERO</b>	<b>30 de septiembre 2023</b>	<b>31 de diciembre 2022</b>
CONSTRUCCIONES Y MONTAJES EDEHSA COLOMBIA SAS	39.802.530,00	39.802.530,00
IEA GROUP INGENIEROS SAS	30.905.689,00	23.827.675,00
F A B INGENIERIA SAS	24.761.987,00	24.761.987,00
ESTRUCUBIERTAS W&S S.A.S	4.515.997,00	0,00
RINOL PISOCRETO SA	3.251.802,00	3.251.802,00
D&T PROYECTOS SAS	3.035.198,70	103.849.150,70
V R HIDROSANITARIA Y GAS S.A.S	3.017.913,00	3.017.913,00
G & C PUERTAS ELECTRICAS SAS	2.573.100,00	0,00
AROS ARQUITECTURA E INGENIERIA SAS	25.338,00	3.754.938,00
MULTI METALES A& J SAS	0,00	24.707.002,00
CASTRO & LOZADA INGENIERIA SAS	0,00	17.542.398,00
KAMU S.A.S	0,00	309.944.973,00
PISOS INDUSTRIALES J.C.R. SAS	0,00	105.782.903,00
TOTBUILDING BODEGAS INDUSTRIALES S.A.S	0,00	246.559.137,00
INELCOM INGENIERIA ELECTRICA Y DE COMUNICACIONES S.A.S.	0,00	14.183.121,00
RG VIDRIOS Y ALUMINIOS SAS	0,00	15.500.707,00
CONSTRUCCIONES & LOGISTICA NAVIA S.A.S	0,00	31.365.908,50
INGENIUM C.H. S.A.S	0,00	18.126.390,00
HECA CONSTRUCCIONES SAS	0,00	16.929.276,00
PROYECTAR CUBIERTAS S.A.S	0,00	151.885.436,00
ORLANDO SOTO CONSTRUCCIONES SAS	0,00	19.558.692,00
A&V PROYECTOS DE INGENIERIA SAS	0,00	9.601.319,00
<b>TOTAL</b>	<b>111.889.554,70</b>	<b>1.183.953.258,20</b>

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

<b>CONCEPTO</b>	<b>30 de septiembre 2023</b>	<b>31 de diciembre 2022</b>
CESANTÍAS	9.489.150,67	11.050.877,67
VACACIONES	2.277.274,35	5.635.330,35
INTERESES SOBRE CESANTÍAS	1.109.181,00	1.238.207,00
PRIMA LEGAL	3.208.955,00	0,00
FONDOS DE PENSIONES	1.878.000,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>17.962.561,02</b>	<b>17.924.415,02</b>

- (6) Corresponde a las acreencias pendientes de pago antes de la cesión de Valentín Castellanos Rubio, por valor de \$6.624.000, la cual se encuentra en proceso de gestión de reintegro.

**10. Obligaciones Financieras**

	<u><b>30 de septiembre 2023</b></u>	<u><b>31 de diciembre 2022</b></u>
Capital (1)	27.105.305.987,00	27.105.305.987,00
Intereses Causados	7.933.711.867,00	4.097.622.455,00
Intereses Pagados	( 7.501.498.383,00)	( 3.710.984.509,00)
<b>Total Obligaciones Financieras</b>	<u><b>27.537.519.471,00</b></u>	<u><b>27.491.943.933,00</b></u>

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



**10. Obligaciones Financieras (continuación)**

(1) El Fondo de Capital Privado TLC tiene aprobado un desembolso de préstamo adquirido con el Banco Davivienda con el propósito de realizar la construcción de la manzana 3 con las siguientes condiciones:

Valor Aprobado: \$24.106.024.421

Plazo: 60 meses

Tasa: IBR + 5.5% E.A.

Periodo de gracia: 12 meses a capital

Amortización Capital e Intereses: Mensual

Garantía: Se debe contar con el contrato de arriendo firmado y (I) realizar la hipoteca sobre los lotes de la manzana 2, (II) Una vez realizado el desembolso y pago a ICEIN del Tramo 1, establecer como primer beneficiario al Banco que recaude los ingresos actuales y (III) una vez con los nuevos ingresos, hasta cubrir el 130% de la cuota con el Banco.

Se han realizado los siguientes desembolsos al corte de 30 de septiembre de 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**

	<u>30 de septiembre 2023</u>	<u>Al 31 de diciembre 2022</u>
Provisiones	134.926.487,61	121.118.857,98
<b>TOTAL PROVISIONES</b>	<b><u>134.926.487,61</u></b>	<b><u>121.118.857,98</u></b>

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

DESCRIPCIÓN	30 de septiembre 2023	31 de diciembre 2022
NACOBENA SAS (a)	122.656.700,01	106.172.577,78
DEPOSITO CENTRALIZADO DE VALORES DE COLOMBIA DECEVAL S.A. (b)	10.181.678,00	10.394.096,00
FIDUCIARIA CENTRAL S.A. (c)	2.088.109,60	3.052.184,20
AMEZQUITA & CIA SA (d)	0,00	1.500.000,00
<b>TOTAL</b>	<b>134.926.487,61</b>	<b>121.118.857,98</b>

- a) Corresponde al valor provisionado por comisión de gestoría al 30 de septiembre del 2023 y 31 de diciembre de 2022, la cual se paga mes vencido.

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

**11. Provisiones (continuación)**

- b) Al corte del 30 de septiembre 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	30 de septiembre 2023	31 de diciembre 2022
Septiembre 2022	DECEVEL S.A.	2.598.524,00	2.598.524,00
Octubre 2022	DECEVEL S.A.	2.598.524,00	2.598.524,00
Noviembre 2022	DECEVEL S.A.	2.535.106,00	2.598.524,00
Diciembre 2022	DECEVEL S.A.	2.449.524,00	2.598.524,00
<b>TOTAL PROVISIÓN</b>		<b>10.181.678,00</b>	<b>10.394.096,00</b>

- c) Corresponde a la comisión fiduciaria del último día del mes de septiembre 2023 y últimos días del mes de diciembre de 2022, los cuales serán facturados a principio del mes de octubre del 2023 y enero de 2023, respectivamente.

**12. Activos netos atribuibles a los inversionistas del fondo**

Al 30 de septiembre 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 \$148.716.946.654,06.

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

	<u>30 de septiembre 2023</u>	<u>A 31 de diciembre 2022</u>
Patrimonio o Valor Neto	148.716.946.654,06	137.578.246.926,49
<b>Total</b>	<b><u>148.716.946.654,06</u></b>	<b><u>137.578.246.926,49</u></b>

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

No	ENCARGO	VALOR SEPT 2023	VALOR DIC 2022	No	ENCARGO	VALOR SEPT 2023	VALOR DIC 2022
1	48002000001	953.039.922,14	881.961.867,77	53	48002000071	951.888.244,41	880.896.082,47
2	48002000002	952.380.789,45	881.351.893,38	54	48002000074	865.378.807,29	800.838.549,78
3	48002000004	962.146.569,40	890.389.337,94	55	48002000075	1.859.698.486,00	1.721.001.515,35
4	48002000005	954.712.325,47	883.509.542,62	56	48002000076	230.152.901,89	212.988.017,08
5	48002000006	954.712.325,47	883.509.542,62	57	48002000078	1.692.257.215,22	1.566.048.073,69
6	48002000007	954.712.325,47	883.509.542,62	58	48002000079	135.594.065,11	125.481.411,82
7	48002000008	954.712.325,47	883.509.542,62	59	48002000082	844.833.695,02	781.825.699,35
8	48002000009	956.583.096,35	885.240.790,71	60	48002000083	844.833.695,02	781.825.699,35
9	48002000010	732.509.617,76	677.878.791,41	61	48002000084	844.833.695,02	781.825.699,35
10	48002000011	781.202.559,78	722.940.196,59	62	48002000085	844.833.695,02	781.825.699,35
11	48002000012	954.684.743,43	883.484.017,61	63	48002000087	844.428.351,79	781.450.586,69
12	48002000013	1.377.222.992,45	1.274.509.214,78	64	48002000088	2.821.371.243,96	2.610.952.378,96
13	48002000014	1.030.659.567,08	953.792.612,18	65	48002000089	3.115.456.262,99	2.883.104.433,25
14	48002000015	954.314.414,25	883.141.307,79	66	48002000090	16.804.491.312,71	15.542.288.674,30

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

**12. Activos Atribuibles a los inversionistas del fondo (Continuación)**

No	ENCARGO	VALOR SEPT 2023	VALOR DIC 2022	No	ENCARGO	VALOR SEPT 2023	VALOR DIC 2022
15	48002000016	953.810.454,49	882.674.933,51	67	48002000091	952.128.191,39	881.118.134,17
16	48002000017	953.496.590,58	882.384.477,69	68	48002000092	16.906.013.678,34	15.645.157.200,78
17	48002000018	953.496.590,58	882.384.477,69	69	48002000093	10.531.450.204,99	9.746.010.924,69
18	48002000019	954.828.543,96	883.617.093,52	70	48002000094	7.421.171.130,81	6.867.697.563,67
19	48002000020	1.335.058.321,97	1.235.489.200,26	71	48002000095	528.646.607,41	489.219.956,47
20	48002000022	953.602.224,68	882.482.233,56	72	48002000096	761.931.054,54	705.105.967,02
21	48002000024	953.602.224,68	882.482.233,56	73	48002000097	678.180.592,88	627.601.644,43
22	48002000025	953.602.224,68	882.482.233,56	74	48002000098	772.027.447,91	714.449.367,91
23	48002000027	953.677.136,74	882.551.558,60	75	48002000099	678.180.589,55	627.601.641,41
24	48002000028	953.401.066,51	882.296.077,85	76	48002000100	2.301.767.494,02	2.130.100.860,38
25	48002000030	953.297.577,80	882.200.307,35	77	48002000101	1.602.851.660,07	1.483.310.416,48
26	48002000031	953.103.566,29	882.020.765,31	78	48002000103	678.217.561,85	627.635.856,25
27	48002000032	953.213.202,45	882.122.224,86	79	48002000104	1.292.406.335,44	1.196.018.213,89
28	48002000033	953.087.238,89	882.005.655,56	80	48002000105	952.480.988,23	881.444.619,18
29	48002000034	953.078.059,67	881.997.161,01	81	48002000106	83.109.448,34	1.742.362.594,71
30	48002000035	953.078.059,67	881.997.161,01	82	48002000107	953.602.224,68	882.482.233,56
31	48002000036	953.078.059,67	881.997.161,01	83	48002000108	844.613.767,36	781.622.173,86
32	48002000037	952.371.830,41	881.343.602,47	84	48002000109	368.195.561,91	340.735.406,63
33	48002000038	952.259.923,39	881.240.041,60	85	48002000110	605.169.264,94	560.035.527,08
34	48002000039	952.259.923,39	881.240.041,60	86	48002000111	244.758.401,40	226.504.233,25
35	48002000040	952.148.519,95	881.136.946,64	87	48002000112	952.191.032,68	881.176.288,81
36	48002000041	951.848.463,81	880.859.268,80	88	48002000113	952.191.032,68	881.176.288,81
37	48002000044	951.692.751,93	880.715.169,89	89	48002000114	952.115.143,71	881.106.059,65
38	48002000045	951.717.952,97	880.738.491,46	90	48002000115	952.191.032,68	881.176.288,81
39	48002000046	5.710.925.129,31	5.285.002.313,67	91	48002000116	952.191.032,68	881.176.288,81
40	48002000053	952.420.905,70	881.389.017,72	92	48002000117	952.191.032,68	881.176.288,81
41	48002000055	952.161.471,03	881.148.931,77	93	48002000118	0,00	888.402.679,36
42	48002000056	952.628.417,04	881.581.052,79	94	48002000119	0,00	888.402.679,36
43	48002000057	952.628.417,04	881.581.052,79	95	48002000120	0,00	890.057.957,06
44	48002000059	973.226.134,15	900.642.584,93	96	48002000122	953.602.224,68	882.482.233,56
45	48002000060	1.459.130.105,18	1.350.307.665,90	97	48002000123	732.163.478,53	0,00
46	48002000061	952.120.373,92	881.110.899,71	98	48002000124	969.061.861,23	0,00
47	48002000062	548.041.328,29	507.168.212,21	99	48002000125	969.061.861,23	0,00
48	48002000065	952.090.493,02	881.083.247,41	100	48002000126	970.867.423,58	0,00
49	48002000066	952.090.493,02	881.083.247,41	101	48002000127	1.081.820.877,33	0,00
50	48002000068	1.290.028.035,47	1.193.817.288,45				0,00
51	48002000069	1.142.426.919,28	1.057.224.315,68				
52	48002000070	952.022.437,28	881.020.267,39				
				<b>GRAN TOTAL</b>	<b>148.716.946.654,06</b>		<b>137.578.246.926,49</b>

**Redenciones Parciales y Anticipadas**

De acuerdo con la naturaleza del Fondo, se pueden generar ingresos antes de la liquidación, por redenciones parciales o anticipada en los siguientes eventos:

- a. Cuando se trate de ventas anticipadas o redenciones y amortizaciones de activos ilíquidos; y
- b. De manera periódica, el mayor valor de los aportes de los inversionistas, de conformidad con el valor inicial de los mismos o los rendimientos de los activos del Fondo. En estos casos, la redención se realizará a prorrata de las participaciones de los inversionistas en el Fondo, con base en el valor de la participación vigente para el día en que efectivamente se cause la redención.

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



**13. Ingresos Operacionales**

	Información Acumulada		Información Trimestral	
	30 de septiembre de 2023	30 de septiembre de 2022	01 de julio al 30 de septiembre 2023	01 de julio al 30 de septiembre 2022
Arrendamientos (1)	8.737.170.374,71	4.977.874.075,00	3.063.099.085,08	2.163.456.412,00
Valoración de Terrenos (2)	6.166.154.681,53	7.427.548.549,43	1.034.044.573,95	1.884.856.760,40
Recuperaciones (Deterioro)(3)	2.295.930.794,00	0,00	16.312.246,00	0,00
Diversos (4)	2.124.136.306,34	1.270.151.369,27	766.361.978,02	514.727.685,36
Valoración de Inversiones en Carteras Externas	29.616.197,34	11.737.230,59	6.846.442,74	7.634.709,74
Rendimientos Financieros	455.535,42	446.838,32	231.105,26	123.955,48
<b>Total Ingresos</b>	<b>19.353.463.889,34</b>	<b>13.687.758.062,61</b>	<b>4.886.895.431,05</b>	<b>4.570.799.522,98</b>

- (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 septiembre 2023	30 de septiembre 2022
WEG COLOMBIA S.A.S	1.907.371.525,00	1.650.960.991,00
INDUSTRIA COLOMBIANA DE LOGISTICA Y TRANSPORTE S.A.S.	900.885.375,00	709.061.973,00
BIOMEDICAL DISTRIBUTION COLOMBIA S.L. LTDA.	3.901.277.784,38	2.410.368.793,00
INGRAM MICRO S.A.S.	520.059.890,00	207.482.318,00
PLAN B INVESTMENTS SAS	1.507.575.800,33	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>8.737.170.374,71</b>	<b>4.977.874.075,00</b>

- (2) Refleja el reconocimiento diario de la valoración del terreno durante el primer, segundo y tercer trimestre del 2023, de acuerdo a lo estipulado en Capitulo 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 \$2.295.930.794,00, teniendo en cuenta que se legalizaron por medio de factura de los siguientes clientes:

TERCERO	30 de septiembre 2023
MULTI METALES A& J SAS	15.121.421,00
PISOS INDUSTRIALES J.C.R. SAS	20.000,00
TOTBUILDING BODEGAS INDUSTRIALES S.A.S	2.153.850.000,00
ESTRUCTURAS SOSTENIBLES S.A.S.	8.801.042,00
HECA CONSTRUCCIONES SAS	1.900.400,00
IEA GROUP INGENIEROS SAS	35.390.068,00
T.P.R. TECNOLOGIA EN PUERTAS Y RAMPAS S.A.S.	80.847.863,00
<b>TOTAL</b>	<b>2.295.930.794,00</b>

- (4) Los ingresos diversos se discriminan así:

TERCERO	30 de septiembre 2023	30 de septiembre 2022
INGRESO POR REEMBOLSO DE SERVICIOS PÚBLICOS (A)	1.424.184.286,00	687.885.811,91
INGRESO POR ADMINISTRACIÓN (B)	675.639.628,00	395.496.542,20

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



**13. Ingresos Operacionales (continuación)**

<b>TERCERO</b>	<b>30 de septiembre 2023</b>	<b>30 de septiembre 2022</b>
INGRESO POR INTERESES DE MORA	16.145.050,00	0,00
APROVECHAMIENTO DE CUENTA POR PAGAR	4.860.000,00	0,00
RECUPERACIÓN DE GASTOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	1.758.243,00	9.893.118,00
PAGO COPIA TARJETA DE INGRESO PARQUEADERO	770.168,04	1.441.597,00
DONACIONES (C)	750.000,00	0,00
AJUSTE AL MIL	630,30	0,00
INGRESO POR ADECUACIONES ARRENDATARIOS	0,00	175.434.300,16
<b>TOTAL</b>	<b>2.124.108.005,34</b>	<b>1.270.151.369,27</b>

- Al 30 de septiembre de 2023 y 2022 se recibieron ingresos por reembolsos de servicios publicos de los arrendatarios, debido a que dichos servicios son facturados a nombre del terminal logistico de Colombia.
- La variación corresponde al incremento por la nueva vigencia y a los nuevos arrendatarios que se poseen en la manzana 3.
- El día 21 de febrero del 2023 el gestor profesional remito comunicación informando que el proveedor ATEMPPI, realiza la donacion de una segunda bicicleta, la cual, tiene como proposito los recorridos de supervision dentro del terminal logistico por valor de \$ 750.000.

**14. Gastos Operacionales**

	<b>Información Acumulada</b>		<b>Información Trimestral</b>	
	<b>30 de septiembre de 2023</b>	<b>30 de septiembre de 2022</b>	<b>01 de julio al 30 de septiembre 2023</b>	<b>01 de julio al 30 de septiembre 2022</b>
Intereses créditos bancarios (1)	3.836.089.412,00	1.466.982.608,00	1.253.339.321,00	1.466.982.608,00
Diversos (2)	2.067.421.846,79	1.254.691.655,47	758.258.002,57	567.040.586,19
Comisiones (3)	1.495.705.078,73	1.465.256.577,45	474.136.973,27	600.744.033,55
Mantenimiento Y Reparaciones	254.713.791,00	30.749.560,00	111.079.002,00	3.630.000,00
Beneficios A Empleados (4)	164.211.541,00	154.262.945,00	55.745.198,00	59.983.823,00
Impuestos Y Tasas	75.018.969,64	56.764.344,31	17.272.720,58	13.291.027,62
Seguros	65.501.455,72	62.445.467,97	21.796.494,38	22.780.317,80
Adecuación e Instalación	59.467.509,00	2.083.334,00	29.665.612,00	0,00
Honorarios (5)	49.981.042,00	185.217.052,00	13.580.000,00	63.500.000,00
Deterioro (Provisiones) (6)	42.801.347,00	330.841,00	34.114.932,00	0,00
Depreciación	35.277.630,00	31.648.834,78	14.188.661,43	10.515.222,46
Contribuciones	34.268.247,00	22.047.051,00	18.360.013,00	7.686.603,00
Asambleas	19.501.200,00	3.617.500,00	1.050.000,00	0,00
Arrendamientos	9.942.000,00	0,00	6.350.000,00	0,00
Multas Y Sanciones (7)	4.835.758,00	0,00	0,00	0,00
Perdida En Valoración	27.333,89	20.866,14	25.406,04	4.546,33
Legales	0,00	408.753,00	0,00	0,00
Total Gastos Operacionales	<b>8.214.764.161,77</b>	<b>4.736.527.390,12</b>	<b>2.808.962.336,27</b>	<b>2.816.158.767,95</b>

- Corresponde a los intereses generados en el crédito con Davivienda.
- La cuenta diversos corresponde a lo siguiente:

<b>CONCEPTO</b>	<b>30 de septiembre 2023</b>	<b>30 de septiembre 2022</b>
SERVICIOS PÚBLICOS (A)	1.403.695.530,00	705.850.154,00
SERVICIO DE ASEO Y VIGILANCIA	355.097.517,00	357.595.679,00
TRANSPORTE (B)	172.718.048,00	41.783.583,00
FERRETERIA	82.441.035,00	24.178.379,00
SG SEGURIDAD Y SALUD EN EL TRABAJO	28.941.049,00	0,00

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



**14. Gastos Operacionales (Continuación)**

CONCEPTO	30 de septiembre 2023	30 de septiembre 2022
COMBUSTIBLES	7.441.563,00	3.790.813,00
PUBLICACIONES Y SUSCRIPCIONES	5.181.280,00	2.520.000,00
OTROS GASTOS DE EJERCICIOS ANTERIORES (C)	4.200.535,79	0,00
ÚTILES Y PAPELERÍA	3.384.539,00	1.930.923,00
ELEMENTOS DE SEGURIDAD	1.875.500,00	10.734.682,00
OTROS (D)	1.365.050,00	7.357.939,00
ANÁLISIS DE AGUAS	1.000.000,00	0,00
INTERESES GENERADOS INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES _ PAGOS (E)	80.200,00	7.026,00
PROCESAMIENTO ELECTRÓNICO DE DATOS	0,00	540.000,00
GASTOS BANCARIOS	0,00	45.991,00
CASINO Y RESTAURANTES	0,00	352.400,00
MANTENIMIENTOS Y REPARACIONES FLOTA Y EQ	0,00	97.686.276,19
EXAMENES MEDICOS	0,00	100.000,00
REVERSIÓN INGRESOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	0,00	217.810,28
<b>TOTAL</b>	<b>2.067.421.846,79</b>	<b>1.254.691.655,47</b>

- A) El incremento corresponde al arrendamiento de las bodegas de la manzana 03, la cual se encuentra ocupada por los clientes Plan B INVESTMENT y Biomedical, adicionalmente los servicios público de todos los arrendatarios se facturan a nombre del Terminal logístico, sin embargo se realiza la respectiva facturación para el reembolso de los mismos.
- B) La variación corresponde al incremento por concepto de reembolso de transporte de caja menor, la clasificación de los diferentes transportes que conlleva la entrega de varios suministros tales como repuestos para mantenimientos, la disposición de los recursos orgánicos generados en el mantenimiento de las zonas verdes, entre otros.
- C) Ajuste a la provisión por menor valor de la comisión de gestión 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 intereses moratorios generados 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 septiembre 2023	30 de septiembre 2022
Comisión gestor profesional	1.119.875.203,01	1.049.819.115,20
Comisión de administración	282.585.870,72	241.684.205,13
Comisión de Corretaje	82.696.999,00	163.801.830,00
Comisión de administración fideicomiso	6.211.800,00	5.355.000,00
Servicios bancarios	4.335.206,00	4.596.427,12
<b>TOTAL</b>	<b>1.495.705.078,73</b>	<b>1.465.256.577,45</b>

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

CONCEPTO	30 de septiembre 2023	30 de septiembre 2022
SUELDOS	92.385.430,00	90.914.196,00
AUXILIO DE TRANSPORTE	5.850.095,00	5.432.097,00

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



**14. Gastos Operacionales (Continuación)**

CONCEPTO	30 de septiembre 2023	30 de septiembre 2022
CESANTIAS	8.843.043,00	8.158.547,00
INTERESES SOBRE CESANTIAS	1.059.766,00	906.950,00
PRIMA LEGAL	8.951.622,00	8.303.704,00
VACACIONES	4.089.232,00	3.863.307,00
INDEMNIZACIONES	0,00	1.991.350,00
APORTES CAJA COMPENSACION FAMILIAR, ICBF Y SENA	8.869.124,00	8.709.020,00
DOTACIÓN Y SUMINISTRO A EMPLEADOS	2.760.505,00	130.000,00
APORTES POR SALUD	20.189.994,00	19.226.884,00
OTROS BENEFICIOS A EMPLEADOS	10.270.144,00	6.626.890,00
HORAS EXTRAS	322.586,00	0,00
CAPACITACIÓN AL PERSONAL	620.000,00	0,00
<b>TOTALES</b>	<b>164.211.541,00</b>	<b>154.262.945,00</b>

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

CONCEPTO	30 de septiembre 2023	30 de septiembre 2022
INTERVENTORIA (*)	11.100.000,00	125.400.000,00
AVALUOS	10.600.000,00	10.000.000,00
DISEÑO ESTRUCTURAL	8.801.042,00	0,00
TOPOGRAFICO	6.000.000,00	0,00
ANALISIS DEL MERCADO	5.500.000,00	0,00
REVISORIA FISCAL	4.500.000,00	4.500.000,00
COMITÉS	3.480.000,00	9.817.052,00
ARQUITECTURA	0,00	33.000.000,00
JURIDICO	0,00	2.500.000,00
<b>TOTAL</b>	<b>49.981.042,00</b>	<b>185.217.052,00</b>

(\*) 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.

(6) se reconoció el deterioro de las cuentas por cobrar que superan los 360 días de vigencia por un importe de \$42.801.347,00.

Tercero	Fecha de Anticipo	Días	Provisión	Valor
MULTI METALES A& J SAS	24/01/2022	614	100%	1.620.000,00
INDUMA SCA	18/01/2022	620	100%	79.607,00
SANITAS EPS	28/06/2022	459	100%	233.000,00
CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR COMPENSAR	31/05/2022	487	100%	210.000,00
DECOBLOCK S.A.	25/04/2022	523	100%	13.118.740,00
EASYRETIE SAS	10/06/2022	477	100%	27.540.000,00
			<b>Total</b>	<b>42.801.347,00</b>

(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 III 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.

	Información Acumulada		Información Trimestral	
	30 de septiembre de 2023	30 de septiembre de 2022	01 de julio al 30 de septiembre 2023	01 de julio al 30 de septiembre 2022
RESULTADOS	11.138.699.727,57	8.951.230.672,49	2.077.933.094,78	1.754.640.755,03
<b>TOTAL RESULTADOS</b>	<b>11.138.699.727,57</b>	<b>8.951.230.672,49</b>	<b>2.077.933.094,78</b>	<b>1.754.640.755,03</b>

**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, debido a que no son objeto del proceso de construcción de las manzanas, se encuentran en proceso de revisión del Gestor Profesional, que es el encargado de la firma de los acuerdos de pago. Se podrían llegar a realizar acciones de cobro jurídico en contra del fondo ya que no se tiene acuerdos, 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 septiembre 2023:

NIT Y/O TERCERO	NOMBRE	VALOR INICIAL	CONCEPTO DE LA CUENTA POR PAGAR	FECHA DE CONSTITUCION	DIAS EN MORA	Pasivo Contingente
13251637	VALENTIN CASTELLANOS RUBIO	6.624.000,00	ACREEDORES VARIOS	27/07/2017	2134	<b>11.009.977,63</b>
830082401	RINOL PISOCRETO SA	7.372.195,00	DIVERSAS	30/05/2019	1401	<b>8.634.744,07</b>
830082401	RINOL PISOCRETO SA	3.251.802,00	RETEGARANTIAS	30/05/2019	1371	<b>3.200.386,15</b>
900671600	V R HIDROSANITARIA Y GAS S.A.S	4.713.687,00	RETEGARANTIAS	27/03/2020	1069	<b>3.648.439,81</b>
	<b>TOTAL</b>	<b>31.264.492,00</b>				<b>38.101.483,68</b>

**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 septiembre 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.

**CESIONES:**

Durante el primer trimestre del 2023 se efectuó una cesión parcial dentro del fondo de capital privado Terminal Logístico de Bogotá, del encargo cedente 48002000106 al encargo cesionario 48002000123, adicionalmente durante el tercer trimestre se efectuó dos cesiones totales y una parcial, se cancelaron los encargos 48002000118, 48002000119, 48002000120 y 48002000123 del tercero FEROM SAS y se crearon los siguientes encargos 48002000124, 48002000125, 48002000126 y 48002000127 al tercero COLFONDOS PENSIONES.

### **17. Información a revelar sobre partes relacionadas (Continuación)**

Adicionalmente según correo remitido por la sociedad administradora el día 22 de septiembre del 2023 al gestor profesional no se obtuvo respuesta del siguiente tema: actualización y detalles del proceso de Garantía con el Crédito de Davivienda.

### **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

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

**18.1.1.2. Riesgo de mercado (continuación)**

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.

**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

### **19. Vinculación (continuación)**

unidades, al valor de la unidad vigente para el día determinado de conformidad con la Cláusula 5. (Valoración del Fondo y de las Unidades de Participación) del Reglamento. Sin embargo, la constitución de participaciones podrá realizarse con recursos no identificados, los cuales serán acreditados al inversionista cuando este sea identificado. En lo relacionado con los aportes no identificados, la Sociedad Administradora procederá a

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

En estos casos, se requerirá de una valoración o avalúo acorde con las disposiciones del Reglamento. El valor de recibo de los aportes en especie deberá estar certificado por lo menos con un avalúo comercial. La Sociedad Administradora deberá expedir una constancia por el recibo de los recursos. En esta constancia deberá señalarse de modo expreso que el inversionista ha recibido copia del Reglamento y que se adhiere al mismo. En caso en que los aportes se den en especie, previa autorización del Comité de Inversiones se aplicará una metodología de valoración admisible por la Superintendencia Financiera de Colombia. Así mismo, al momento de la vinculación, el inversionista deberá hacer entrega efectiva de recursos al Fondo, los cuales deberán estar plenamente identificados. Los derechos de participación de los inversionistas estarán representados en documentos que tienen la calidad de valores en los términos del artículo 2º de la Ley 964 de 2005 y las normas que la reglamenten, modifiquen, sustituyan o deroguen, y en tal virtud serán negociables. Estos documentos serán representativos de una alícuota sobre el Fondo.

De la cantidad de unidades que represente el aporte, la Sociedad Administradora informará al suscriptor el día hábil siguiente, expidiéndole un documento representativo por el número de derechos correspondiente a su aporte, y efectuando el respectivo registró en el libro que lleve para el efecto. Adicionalmente, notificará al suscriptor de dicha operación, mediante una comunicación al correo electrónico registrado para tal efecto, en caso en que no lo quiera recibir por este medio el suscriptor deberá manifestarlo por escrito.

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](http://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

### **19. Vinculación (continuación)**

pagado a la persona que lo hubiere entregado, sin perjuicio de que se le exija, a título de sanción, el 20% del importe del cheque, conforme a lo previsto por el Artículo 731 del Código de Comercio. Dicha sanción se hará exigible en los casos en que se haya causado un perjuicio material al Fondo dado el evento del impago del instrumento. Este valor hará parte de los activos del Fondo.

Todas las comunicaciones que se produzcan durante la vinculación al Fondo serán dirigidas a la dirección electrónica registrada por el inversionista, las cuales permanecerán vigentes mientras no sea modificada a través de documento escrito firmado por el mismo y entregado en las oficinas de la Sociedad Administradora, sin perjuicio de la 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.

## **19. Vinculación (continuación)**

*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.

## **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.

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



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

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.

**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:

<b>PERIODO</b>	<b>FECHA</b>
I TRIMESTRE 2023	31/05/2023
II TRIMESTRE 2023	17/08/2023
III TRIMESTRE 2023	10/11/2023

**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

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

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

- políticas para adquisición y liquidación de inversiones.
- En cuanto al capítulo de revelación de la información, la sociedad administradora publica en la página Web [www.fiducentral.com](http://www.fiducentral.com), información de interés para todos los adherentes de los Fondos de Inversión Colectiva, como son: resultados diarios de cierre de los Fondos Ficha Técnicas, el Informe de Rendición de Cuentas. Etc.
  - A más tardar al día hábil siguiente, en los Fondos de Capital Privado, se está entregando al inversionista, el Documento Representativo de Participación de su inversión con la indicación del número de unidades correspondientes a su participación en el respectivo Fondo, como establece la normatividad de la Superintendencia Financiera de Colombia.
  - Fiduciaria Central S.A., presenta información de manera veraz, imparcial, oportuna, completa, exacta, pertinente y útil para los inversionistas de acuerdo con lo previsto en el capítulo 9 del Decreto 1242 de 2013, utilizando los siguientes mecanismos de información:
    1. Reglamento
    2. Prospecto
  - Adicionalmente, Fiduciaria Central S.A. actualiza con la periodicidad pertinente en la página WEB, los resultados generados en la administración de los Fondos de Capital Privado.

El Fondo de Capital Privado TLC tiene aprobado un desembolso de préstamo adquirido con el Banco Davivienda mencionado en la Nota 10. Obligaciones Financieras

Durante el año 2023, se está adelantando la firma de 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.

**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.

**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:

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

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

No. CUOTA	AMORTIZACION	PAGO	SALDO	FECHA PAGO
	DEUDA	MENSUAL		
			<b>768.075.989,00</b>	
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	-	
<b>TOTAL</b>	<b>768.075.989,00</b>	<b>-768.075.989,00</b>		<b>TOTAL</b>

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	PAGO	SALDO	FECHA PAGO
	DEUDA	MENSUAL		
			<b>146.656.238,03</b>	
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	-	
<b>TOTAL</b>	<b>146.656.238,03</b>	<b>-146.656.238,03</b>		<b>TOTAL</b>

**Aprobación de estados financieros vigencias 2021 y 2022:**

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

**23. Eventos Subsecuentes**

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