

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

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

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022
con informe de Revisor Fiscal.

TABLA DE CONTENIDO

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

2.10.	ACTIVOS ACEPTABLES PARA INVERTIR	22
2.11.	METODOLOGÍA DE VALORACIÓN DE LOS PROYECTOS INMOBILIARIOS	23
2.12.	GASTOS	24
2.13.	CUENTAS POR COBRAR	26
2.14.	GASTOS ANTICIPADOS.....	26
2.15.	COSTOS POR PRESTAMOS.....	27
2.16.	PRÉSTAMOS.....	27
2.17.	CUENTAS POR PAGAR	27
2.18.	IMPUESTOS:	27
2.19.	INGRESOS:.....	27
2.20.	GASTOS:.....	28
2.21.	PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.....	28
3.	EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO	28
4.	CUENTAS POR COBRAR	29
5.	PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO.....	31
6.	CONSTRUCCIONES EN CURSO	32
7.	PROPIEDADES DE INVERSIÓN.....	33
8.	GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO	33
9.	CUENTAS POR PAGAR.....	33
10.	OBLIGACIONES FINANCIERAS	36
11.	PROVISIONES	36
12.	ACTIVOS NETOS ATRIBUIBLES A LOS INVERSIONISTAS DEL FONDO.....	37
13.	INGRESOS OPERACIONALES	39
14.	GASTOS OPERACIONALES	40
15.	RENDIMIENTOS ABONADOS.....	43
16.	CONTINGENCIA	43
17.	INFORMACIÓN PARA REVELAR SOBRE PARTES RELACIONADAS.....	43
18.	REVELACIÓN DE RIESGOS.....	44
18.1.	FACTORES DE RIESGO.....	44
18.1.1.	SOBRE TÍTULOS VALORES:.....	44
18.1.1.1.	RIESGO DE LIQUIDEZ:.....	45
18.1.1.2.	RIESGO DE MERCADO:	45
18.1.1.3.	RIESGO DE TASA DE CAMBIO:	45
18.1.1.4.	RIESGO EMISOR O CREDITICIO:.....	45

18.1.1.5. RIESGO DE CONTRAPARTE:	45
19. VINCULACIÓN	46
20. GOBIERNO CORPORATIVO	48
20.1. COMITÉ DE INVERSIONES	48
20.2. COMITÉ DE VIGILANCIA	49
21. CONTROLES DE LEY	50
22. ASUNTO DE INTERÉS	50
23. EVENTOS SUBSECUENTES	52
CERTIFICACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS	53



INFORME DEL REVISOR FISCAL

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

1. Informe de auditoría sobre los Estados Financieros

Opinión

Hemos auditado los Estados Financieros del Fondo de Capital Privado Valor Inmobiliario Terminales Logísticos de Colombia Bogotá (el Fondo), administrado por Fiduciaria Central (la Fiduciaria), que comprenden el Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2023 y los Estados de Resultados Integral, de Cambios en los Activos Netos Atribuibles a los Inversionistas del Fondo y de Flujo de Efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos a este informe, tomados fielmente de los libros de contabilidad de negocios fiduciarios de la Sociedad Fiduciaria, presentan razonablemente en todos sus aspectos de importancia material la situación financiera del Fondo al 31 de diciembre de 2023, los resultados integrales de sus operaciones, y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera vigentes en Colombia e instrucciones de la Superintendencia Financiera de Colombia, las cuales fueron aplicadas de manera uniforme con el período anterior.

Fundamento de la opinión

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

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

Asuntos clave de la auditoría

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





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

Administración de Activos Ver Notas 3 a 8 de los Estados Financieros	
Asuntos Claves de la Auditoría	Manera como se abordaron en nuestra auditoría
<p>Al 31 de diciembre de 2023 el Fondo tiene activos por \$175.070 millones representados principalmente en propiedades que son registradas de acuerdo con el marco contable .</p> <p>Hemos considerado como asunto clave de auditoría la adecuada medición de las propiedades y la identificación de posible deterioro, ya que se requiere el concepto de expertos y el involucramiento de juicios subjetivos..</p>	<p>Sobre este asunto, nuestro énfasis de auditoría consideró, entre otras, las siguientes actividades</p> <ul style="list-style-type: none">• Entendimiento del modelo de negocio de los activos de acuerdo con las normas contables.• Validación de los procedimientos para su actualización del valor e identificación de un posible deterioro.• Validación de la adecuada revelación sobre los activos en los estados financieros. <p>El resultado de los procedimientos descritos fue satisfactorio.</p>

Otros asuntos

Los Estados Financieros del Fondo al 31 de diciembre de 2022 se presentan únicamente para efectos de comparación y fueron auditados por otro Revisor Fiscal, miembro de AMEZQUITA & CIA. S.A.S, quien en su informe del 28 de febrero de 2023 expresó una opinión sin modificación sobre los mismos.

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

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

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

La Fiduciaria en su calidad de Administradora del Fondo es la encargada de la supervisión del proceso de información financiera.





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

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

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

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

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

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

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

MAC





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

2. Informe sobre otros requerimientos legales y regulatorios

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

Nuestra responsabilidad como Revisores Fiscales en estos temas es efectuar procedimientos de revisión para emitir un concepto sobre su adecuado cumplimiento. Bajo este contexto, expresamos:

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

Bogotá D.C. 19 de febrero de 2024


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

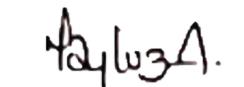
FCP - TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA-BOGOTÁ
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022
(Cifras expresadas en pesos colombianos)



ACTIVO	<u>Al 31 de diciembre 2023</u>	<u>Al 31 de diciembre 2022</u>	PASIVO	<u>Al 31 de diciembre 2023</u>	<u>Al 31 de diciembre 2022</u>
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE		
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO <i>(Nota 3)</i>			CUENTAS POR PAGAR <i>(Nota 9)</i>		
Bancos y otras entidades	2.369.535.415,74	912.679.622,24	Otros Pasivos	478.665.476,31	1.946.472.951,14
			Impuestos	402.353.458,00	323.124.301,98
			Obligaciones a favor de intermediarios	128.012.666,13	943.958.688,14
			Diversas	68.169.988,75	298.148.502,32
CUENTAS POR COBRAR <i>(Nota 4)</i>			Obligaciones laborales	16.815.307,02	17.924.415,02
Participaciones	211.458.187,36	367.503.122,84	Acreedores Varios	0,00	6.624.000,00
			Sistema General De Riesgos Laborales	0,00	0,00
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	<u>2.580.993.603,10</u>	<u>1.280.182.745,08</u>	TOTAL PASIVO CORRIENTE	<u>1.094.016.896,21</u>	<u>3.536.252.858,60</u>
ACTIVO NO CORRIENTE					
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO <i>(Nota 5)</i>			Obligaciones Financieras <i>(Nota 10)</i>	27.105.305.987,00	27.491.943.933,00
Activos Fijos	72.370.996.117,53	73.134.461.292,00	Provisiones <i>(Nota 11)</i>	159.018.617,65	121.118.857,98
CONSTRUCCIONES EN CURSO <i>(Nota 6)</i>			TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	<u>27.264.324.604,65</u>	<u>27.613.062.790,98</u>
Costos directos obra	25.465.099.219,75	25.974.653.151,28			
PROPIEDADES DE INVERSION <i>(Nota 7)</i>			TOTAL PASIVO	<u>28.358.341.500,86</u>	<u>31.149.315.649,58</u>
Propiedades de Inversión	74.634.443.133,99	68.318.489.185,72			
GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO <i>(Nota 8)</i>			ACTIVOS NETOS ATRIBUIBLES A LOS INVERSIONISTAS DEL FONDO <i>(Nota 12)</i>	<u>146.712.144.046,68</u>	<u>137.578.246.926,49</u>
Seguros	18.953.473,17	19.776.201,99			
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	<u>172.489.491.944,44</u>	<u>167.447.379.830,99</u>			
TOTAL ACTIVO	<u>175.070.485.547,54</u>	<u>168.727.562.576,07</u>	TOTAL PASIVO Y ACTIVOS NETOS ATRIBUIBLES	<u>175.070.485.547,54</u>	<u>168.727.562.576,07</u>

Véanse las notas que forman parte integral de los estados financieros


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
Designada por AMÉZQUITA & CÍA S.A.S.
(Ver mi informe adjunto)

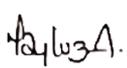
FCP - TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA-BOGOTÁ
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022
(Cifras expresadas en pesos colombianos)

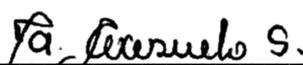


	Años terminados	
	Al 31 de diciembre 2023	Al 31 de diciembre 2022
INGRESOS OPERACIONALES (Nota 13)		
Arrendamientos	11.967.652.526,47	7.295.203.460,31
Valoracion de Propiedad de Inversión	3.395.704.964,27	0,00
Diversos	2.894.306.139,53	1.868.886.036,77
Recuperaciones (Deterioro)	2.295.930.794,00	485.216,35
Valoración de Inversiones en Carteras Externas	36.828.240,52	22.456.408,59
Rendimientos Financieros	16.831.455,56	676.948,56
Valoración de Terrenos	11.899.379,26	1.647.221.245,10
Valoracion de Edificaciones	0,00	40.127.846,21
Total Ingresos	20.619.153.499,61	10.875.057.161,89
MENOS:		
GASTOS OPERACIONALES (Nota 14)		
Intereses créditos bancarios	4.385.353.247,00	2.606.811.957,00
Diversos	2.782.483.116,79	1.886.734.978,63
Comisiones	1.970.237.970,89	1.870.270.442,41
Perdida en Valoración de Terreno	796.000.000,00	0,00
Perdida en Valoración de Construcciones en Curso	533.050.273,53	3.927.669.135,41
Mantenimiento Y Reparaciones	300.232.763,00	65.988.960,00
Beneficios A Empleados	221.339.844,00	211.353.246,00
Impuestos Y Tasas	91.425.786,53	74.359.113,61
Seguros	87.297.949,82	85.258.557,69
Adecuación e Instalación	78.385.314,00	2.616.334,00
Honorarios	60.767.042,00	218.927.052,00
Depreciación	47.361.858,00	42.241.266,21
Deterioro (Provisiones)	42.801.347,00	2.482.588.271,40
Contribuciones, Afiliaciones Y Transferencias	40.133.828,00	42.541.730,00
Asambleas	19.501.200,00	3.617.500,00
Arrendamientos	12.042.000,00	526.000,00
Perdida en Valoración de Edificaciones	11.957.721,16	0,00
Multas Y Sanciones	4.835.758,00	2.149.000,00
Perdida En Valoracion En Carteras Externas	49.359,70	21.377,32
Perdida en Valoración de Propiedad de Inversión Legales	0,00	2.748.770.462,99
	0,00	408.753,00
Total Gastos Operacionales	11.485.256.379,42	16.272.854.137,67
RESULTADO OPERACIONAL	9.133.897.120,19	(5.397.796.975,78)
RENDIMIENTOS ABONADOS (Nota 15)	9.133.897.120,19	(5.397.796.975,78)

Véanse las notas que forman parte integral de los estados financieros


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
 Designada por AMÉZQUITA & CÍA S.A.S.
 (Ver mi informe adjunto)

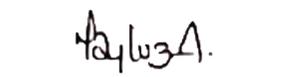
FCP - TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA-BOGOTÁ
ESTADO DE CAMBIOS EN LOS ACTIVOS NETOS ATRIBUIBLES A LOS INVERSIONISTAS DEL FONDO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022
(Cifras expresadas en pesos colombianos)



	<u>APORTES Y RENDIMIENTOS ACUMULADOS</u>	<u>APORTES DE LOS INVERSIONISTAS</u>	<u>RETIROS DE LOS INVERSIONISTAS</u>	<u>PÉRDIDA DEL EJERCICIO</u>	<u>TOTAL, ACTIVOS NETOS ATRIBUIBLES A LOS INVERSIONISTAS</u>
SALDO AL 01 DE ENERO 2022	<u>142.976.043.902,27</u>				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	(5.397.796.975,78)	(5.397.796.975,78)
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022	<u>142.976.043.902,27</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>(5.397.796.975,78)</u>	<u>137.578.246.926,49</u>
	<u>APORTES Y RENDIMIENTOS ACUMULADOS</u>	<u>APORTES DE LOS INVERSIONISTAS</u>	<u>RETIROS DE LOS INVERSIONISTAS</u>	<u>UTILIDAD DEL EJERCICIO</u>	<u>TOTAL, ACTIVOS NETOS ATRIBUIBLES A LOS INVERSIONISTAS</u>
SALDO AL 01 DE ENERO 2023	<u>137.578.246.926,49</u>		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	9.133.897.120,19	9.133.897.120,19
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023	<u>137.578.246.926,49</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>9.133.897.120,19</u>	<u>146.712.144.046,68</u>

Véanse las notas que forman parte integral de los estados financieros


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
Designada por AMÉZQUITA & CÍA S.A.S.
(Ver mi informe adjunto)

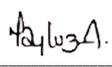
FCP - TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA-BOGOTÁ
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022
(Cifras expresadas en pesos colombianos)



	<u>Al 31 de diciembre de 2023</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>
Actividades de operación		
Ganancia neta del ejercicio	9.133.897.120,19	(5.397.796.975,78)
Depreciaciones	47.361.858,00	42.241.266,21
Valoración Terreno	(11.899.379,26)	(1.647.221.245,10)
Valoración de Propiedad de Inversión	(3.395.704.964,27)	0,00
Valoración de Edificaciones	0,00	(40.127.846,21)
Perdida en Valoración de Terreno	796.000.000,00	0,00
Perdida en Valoración de Construcciones en Curso	533.050.273,53	3.927.669.135,41
Perdida en Valoración de Edificaciones	11.957.721,16	0,00
Perdida en Valoración de Propiedad de Inversión	0,00	2.748.770.462,99
Deterioro (Provisiones)	42.801.347,00	2.482.588.271,40
Recuperación Provisiones	(2.295.930.794,00)	(485.216,35)
Seguros	87.297.949,82	85.258.557,69
Intereses Bancos	4.385.353.247,00	2.606.811.957,00
Disminución en los Deudores	2.409.174.382,48	2.484.045.719,82
(Aumento) en Propiedad Planta y Equipo	(79.955.025,43)	(650.000,00)
(Aumento)/Disminución Construcciones en curso	(23.496.342,00)	29.675.569.142,63
(Aumento) en Propiedades de Inversión	(2.920.248.984,00)	(39.393.703.101,03)
(Aumento) en Gastos pagados por anticipado	(86.475.221,00)	(90.378.437,00)
(Disminución) / Aumento en Cuentas por pagar	(2.442.235.962,39)	1.286.038.102,15
Aumento en Provisiones	37.899.759,67	2.448.686,33
Efectivo neto provisto / (usado) por las actividades de operación.	6.228.846.986,50	(1.228.921.519,84)
Actividades de financiación		
(Disminución) / Aumento de la deuda a largo plazo	(4.771.991.193,00)	1.279.825.989,00
Total flujo de actividades de financiación	(4.771.991.193,00)	1.279.825.989,00
Flujo de operaciones en actividades de operación, inversión y financiación	1.456.855.793,50	50.904.469,16
Aumento Efectivo y Equivalente del Efectivo	1.456.855.793,50	50.904.469,16
Efectivo y equivalente al efectivo al inicio del periodo	912.679.622,24	861.775.153,08
Saldo del Efectivo y Equivalente de Efectivo al final del período (Nota 3)	2.369.535.415,74	912.679.622,24

Véanse las notas que forman parte integral de los estados financieros


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
Designada por AMÉZQUITA & CIA S.A.S.
(Ver mi informe adjunto)

FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA - BOGOTA
Revelaciones a los Estados Financieros por los años terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022

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 de este en la consecución de recursos para ser destinados al desarrollo integral de un Terminal Logístico en el Departamento de Cundinamarca.

Se entiende por terminal logístico, un conjunto de volúmenes modulares y flexibles que permiten amplias áreas de almacenamiento libres de columnas interiores, en el que se puede almacenar, reprocesar y/o redistribuir mercancía.

Estos terminales logísticos podrán contar con bodegas especializadas, locales comerciales, bodecales, oficinas, entre otros.

1.2. Duración

El Fondo de Capital Privado “VALOR INMOBILIARIO TERMINALES LOGÍSTICOS DE COLOMBIA – BOGOTÁ”, tendrá una duración de veintitrés años (23) años, contados a partir de la fecha de inicio de sus operaciones, la cual fue el 28 de mayo del 2014. El término de duración del Compartimento podrá ser prorrogado por decisión de la Sociedad Administradora, previa aprobación de la Asamblea de Inversionistas del Compartimento.

1.3. Sede

El Fondo tendrá como sede el mismo lugar donde funcione la oficina principal de la Sociedad Administradora, que en la actualidad se encuentra ubicada en la Av. El Dorado # 69ª - 51 Torre B Piso 3 de la ciudad de Bogotá. En esta dirección se encontrarán todos los libros y documentos relativos al Fondo y se recibirán y entregarán los recursos, de conformidad con las reglas establecidas en el presente Reglamento. La anterior información será revelada por la Sociedad Administradora a través de su sitio Web www.fiducentral.com.

FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA - BOGOTA
Revelaciones a los Estados Financieros por los años terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022

1.4. Valor Mínimo del Patrimonio del Fondo de Capital Privado

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

1.5. Gestor Profesional

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

1.6. Monto Mínimo de Aportes por Inversionista

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

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

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

1.7. Número Mínimo de Inversionistas

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

1.8. Límites a la Inversión.

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

FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA - BOGOTA
Revelaciones a los Estados Financieros por los años terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022

1.8. Límites a la Inversión (continuación)

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

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

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

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

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

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

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

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

1.9. Límites a la Participación

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

1.10. Redención de los Derechos de los Inversionistas

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

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS
DE COLOMBIA - BOGOTA**
**Revelaciones a los Estados Financieros por los años terminados al 31 de
diciembre de 2023 y 2022**

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

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

Vencido el término de duración, se procederá a la liquidación de todas las inversiones del Fondo, al pago de todos los pasivos externos y a la cancelación de los derechos de los inversionistas en el porcentaje que éstos representen en el Fondo. Dicho proceso deberá adelantarse en un término no superior a 30 días.

Las unidades se liquidarán con el valor de la unidad vigente el día de la causación. El día del pago se le informará al inversionista el número de unidades redimidas y el valor en pesos de dichas unidades.

El pago de los derechos será cancelado en cheque o mediante pago electrónico a la cuenta corriente o de ahorros que el suscriptor autorice para el efecto.

Parágrafo 1. Los impuestos que se generen por la redención de participaciones estarán a cargo del inversionista y se considerará como un mayor valor de retiro, de conformidad con las normas que regulen este tema.

Parágrafo 2. Siempre que los medios de pago de las redenciones generen algún costo para la Fondo, éste se considerará como un mayor valor de la redención.

1.10.1. Redenciones Parciales y Anticipadas

De acuerdo con la naturaleza del Fondo, se pueden generar ingresos antes de la liquidación de estos, 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 esta, 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 estas.

Se puede distribuir el mayor valor de la participación, mediante la reducción del valor de esta. En todos los casos, se entenderá que la reducción del valor de la participación no podrá conllevar la reducción del valor inicial del derecho pactado en el respectivo Reglamento. Esta distribución se podrá realizar cuando el Comité de Inversiones así lo decida y en los términos allí establecidos, en todo caso ajustándose a lo señalado en el artículo 3.3.2.4.3 del Decreto 1984 de 2018.

FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA - BOGOTA
Revelaciones a los Estados Financieros por los años terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022

1.10.1. Redenciones Parciales y Anticipadas (continuación)

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

1.11. Valor del Fondo

De conformidad con lo dispuesto por el Capítulo I de la Circular Básica Contable y Financiera, el valor del Fondo al cierre del periodo de valoración será el resultante de restar a las partidas activos del mismo, las partidas pasivas así:

$$VFC_t = VFC_{t-1} + \text{Partidas activas del período } t - \text{Partidas pasivas del período } t$$

Donde:

VFC_t = Valor del El Fondo al cierre del período t.

VFC_{t-1} = Valor de cierre del El Fondo del período t-1

A su vez, la determinación del valor de pre-cierre de El Fondo se hará así:

$$PCF_t = VFC_{t-1} + RD_t$$

Donde:

PCF_t = Valor de Precierre del Fondo del período t.

VFC_{t-1} = Valor del Fondo al cierre de operaciones del período t-1.

RD_t = Resultados del período t (Ingresos menos Gastos).

1.12. Valor Inicial de la Unidad

El valor inicial de cada unidad es de diez mil pesos (\$10,000) de acuerdo con lo establecido en el numeral 1.1.4.2 del Capítulo XI de la Circular Externa 100 de 1995 (Circular Básica Contable y Financiera) de la Superintendencia Financiera.

1.13. Valor de la Unidad

El valor nominal de cada Unidad de Participación será de diez mil pesos (COP\$10. 000.00) para el día de inicio de operaciones del Fondo.

El valor de la Unidad de Participación vigente para las operaciones del período corresponderá al valor de pre-cierre del Fondo dividido entre el número total de Unidades de Participación que se encontraban en circulación al inicio del período. El valor de la Unidad de Participación vigente para el período t se calculará así:

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

Dónde: VUO_t = Valor de la Unidad de Participación para las operaciones del período t.

PCF_t = Precierre del Fondo del período t.

NUC_{t-1} = Número de Unidades de Participación del Fondo al cierre de operaciones del período t-1.

FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA - BOGOTA
Revelaciones a los Estados Financieros por los años terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022

1.14. Periodicidad de la Valoración

La valoración del Fondo de Capital Privado "VALOR INMOBILIARIO" se hará diariamente, por lo que los rendimientos de éste se liquidarán y abonarán con la misma periodicidad. Lo anterior se realizará para cada uno de los compartimentos, de acuerdo con lo establecido en el Valor del Fondo.

1.15. Comisión

Comisión por Administración

La Sociedad Administradora cobrará como remuneración del Fondo una o más de las siguientes comisiones: La remuneración será del cero punto treinta por ciento Efectivo Anual (0.30% E.A.) sobre los activos constitutivos de cada una de las etapas así:

Etapas 1:

Fase de construcción, se cobrará comisión sobre el costo total acumulado de la construcción indexado al IPC mes a mes con el IPC reportado por el DANE, teniendo en cuenta un rezago en el cálculo del IPC de un mes.

Etapas 2:

Fase de estabilización (ocupación hasta del 85%), se cobrará comisión sobre el valor total de los activos administrados (sin incluir valorizaciones), indexado a los incrementos promedio que se tengan en los contratos activos de arrendamientos en lo corrido del año.

Etapas 3:

Ocupación superior al 85%, se cobrará comisión sobre el valor total de los activos administrados (sin incluir valorizaciones), indexado a los incrementos promedio que se tengan en los contratos activos de arrendamientos en lo corrido del año.

Comisión por la Gestión Profesional

La remuneración del gestor se cobrará de la siguiente forma:

Etapas 1:

Fase de construcción, se cobrará comisión sobre el costo total acumulado de la construcción indexado al IPC mes a mes con el IPC reportado por el DANE, teniendo en cuenta un rezago en el cálculo del IPC de un mes. La comisión a cobrar será del uno punto cinco por ciento Efectivo Anual (1.5% E.A.).

Etapas 2:

Fase de estabilización (ocupación hasta del 85%), se cobrará comisión sobre el valor total de los activos gestionados (sin incluir valorizaciones), indexado anualmente a los incrementos promedio que se tengan en los contratos activos de arrendamientos en lo corrido del año. La comisión a cobrar será del uno punto cero por ciento Efectivo Anual (1.0% E.A.) multiplicada por el factor de ocupación.

Etapas 3:

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

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS
DE COLOMBIA - BOGOTA**
**Revelaciones a los Estados Financieros por los años terminados al 31 de
diciembre de 2023 y 2022**

1.16. Bienes del fondo

De conformidad con lo dispuesto por el Artículo 68 de la Ley 964 de 2005, el Artículo, 3.3.1.1.1 del Decreto 1984 de 2018, y todas aquellas normas que lo sustituyan, modifiquen o adicionen, los bienes del Fondo no hacen parte del patrimonio de la Sociedad Administradora ni de aquellos que administre en virtud de otros negocios y, por consiguiente constituirán un patrimonio independiente y separado de esta, destinado exclusivamente al desarrollo de las actividades descritas en el Reglamento y al pago de las obligaciones que se contraigan con respaldo y por cuenta del Fondo..

Lo anterior, sin perjuicio de la responsabilidad profesional que le asiste a la Sociedad Administradora por la gestión y el manejo de los recursos del Fondo.

En consecuencia, los bienes del Fondo no constituyen prenda general de los acreedores de la Sociedad Administradora y están excluidos de la masa de bienes que puedan conformarse, para efectos de cualquier procedimiento mercantil, o de otras acciones legales que puedan afectar a la Sociedad Administradora.

Cada vez que la Sociedad Administradora actúe por cuenta del Fondo, se considerará que compromete únicamente los bienes de este Fondo.

1.17. Sociedad Administradora

La Sociedad Administradora (La administradora) Fiduciaria Central S.A., una sociedad de economía mixta del orden departamental sometido al control y vigilancia por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia. Se constituyó mediante Escritura Pública No. 3271 del 20 de agosto de 1992 otorgada en la notaría 15 de Bogotá D.C. modificada mediante Escritura Pública No. 1849 de 19 de abril de 2005 en la Notaría No. 13 de Bogotá D.C., con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C. y con sucursal en la ciudad de Medellín, con Registro Mercantil 00512438 y NIT 800.171.372-1. Con la participación de entidades descentralizadas y particulares (Decreto 130 de 1976, art.2), dotada de personería jurídica, autonomía administrativa y capital independiente, vinculada al Ministerio de Hacienda y Crédito Público y sometida a reglas del derecho privado. Su funcionamiento fue autorizado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Resolución 3514 de septiembre 4 de 1992 y su duración fue establecida en los estatutos hasta el 20 de agosto del año 2092.

2. Bases de presentación de los Estados Financieros

2.1. Normas Contables Profesionales Aplicadas

El Fondo prepara sus estados financieros de acuerdo con las normas de contabilidad y de información financiera aceptadas en Colombia (NCIF), establecidas en la Ley 1314 de 2009, reglamentadas por el Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015, modificado por los Decretos 2496 de 2015, 2131 de 2016, 2170 de 2017, Decreto 2483 de 2018, 2270 de 2019, 1432 de 2020 y 938 de 2021. Las NCIF aplicables en 2023 se basan en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), junto con sus interpretaciones, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board – IASB, por sus siglas en inglés); las normas de base corresponden a las traducidas oficialmente al español y emitidas por el IASB al 31 de diciembre de 2018 y para los estados financieros de período finalizado al 31 de diciembre 2023.

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

FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA - BOGOTA
Revelaciones a los Estados Financieros por los años terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022

2.1. Normas Contables Profesionales Aplicadas (continuación)

Excepciones aplicables a establecimientos bancarios, corporaciones financieras, compañías de financiamiento, cooperativas financieras, organismos cooperativos de grado superior y entidades aseguradoras: las excepciones contenidas en el Título 4, Capítulo 1 del Decreto 2420 de 2015 deben ser tenidas en cuenta en la preparación de estados financieros separados/individuales de este tipo de compañías que tengan valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores – RNVE; y en la preparación de estados financieros Consolidados y separados/individuales de estas compañías que no tengan valores inscritos en el RNVE.

El Título 4, Capítulo 2 del Decreto 2420 de 2015, contiene excepciones para entidades del sector financiero propuestas por la Superintendencia Financiera de Colombia (SFC). Dichas excepciones se refieren a la clasificación y valoración de las inversiones, para lo que se seguirá aplicando lo estipulado en la Circular Básica Contable y Financiera de la SFC, en lugar de la aplicación de la NIIF 9.

Excepciones aplicables a todos los preparadores de información financiera.

El artículo 2.1.2 del Decreto 2420 de 2015 adicionado por el Decreto 2496 de 2015 y modificado por los Decretos 2131 de 2016 y 2170 de 2017 requiere la aplicación del artículo 35 de la Ley 222 de 1995, que indica que las participaciones en subsidiarias deben reconocerse en los estados financieros separados por el método de participación, en lugar del reconocimiento, de acuerdo con lo dispuesto en la NIC 27, al costo, al valor razonable o al método de participación.

2.2. Bases de Medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico con excepción de las siguientes partidas importantes incluidas en el estado de situación financiera:

- Los instrumentos financieros al valor razonable con cambios en resultado son medidos al valor razonable.
- Las propiedades de inversión son medidas al valor razonable.

2.3. Moneda Funcional

La moneda funcional y de presentación utilizada por el Fondo de Capital Privado – Valor Inmobiliario – Compartimento Terminal Logístico de Bogotá, es el peso colombiano. Toda la información es presentada en pesos.

2.4. Uso de estimaciones y juicios

La preparación de los Estados Financieros de conformidad con las normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia requiere que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables en los estados financieros.

El cambio en una estimación contable corresponde al ajuste del valor libro de un activo o pasivo, o el monto del consumo periódico de un activo, que resulta de la evaluación del estatus actual de activos y pasivos, además de los futuros beneficios y obligaciones asociados.

Los cambios que se originen en estimaciones contables tendrán efecto prospectivo. En el Fondo de Capital Privado no se realiza ningún tipo de estimación o juicio.

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS
DE COLOMBIA - BOGOTA**
**Revelaciones a los Estados Financieros por los años terminados al 31 de
diciembre de 2023 y 2022**

2.5. Comparación y periodicidad de la información

De acuerdo con la legislación Colombiana el Compartimento debe preparar estados financieros separados. Los estados financieros separados son los que sirven de base para la redención de participaciones y otras apropiaciones por parte de los inversionistas.

La Ley 1314 del 13 de julio de 2009 reguló los principios y normas de contabilidad e información financiera y de aseguramiento de información aceptadas en Colombia, señaló las autoridades competentes, el procedimiento para su expedición y determinó las entidades responsables de vigilar su cumplimiento.

Los cuales se presentan en los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2023 y 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 con la evaluación del concepto de materialidad, se determinó como material una partida, transacción o hecho cuyo valor sea igual o superior al porcentaje que resulte de la aplicación de la siguiente tabla y aquellas otras que por su naturaleza la administración considere significativa o material:

Concepto	Porcentaje de medida razonable
Activo	5%
Pasivo	5%
Patrimonio	5%
Ingresos	5%
Gastos	5%

2.7. Negocio en Marcha

La Administradora prepara los Estados Financieros sobre la base de un negocio en marcha. En la realización de este juicio la administradora considera la posición financiera actual del comportamiento, sus intenciones actuales, el resultado de las operaciones y el acceso a los recursos financieros en el mercado financiero y analiza el impacto de tales factores en sus operaciones futuras.

Al analizar si el Fondo de Capital Privado Terminal Logístico de Colombia cumplía la hipótesis de negocio en marcha para la vigencia de 2024, considerando lo dispuesto en el decreto 2101 de 2016 incorporado en el Decreto 2420 de 2015, en el año 2023 tras la evaluación de los factores económicos no generan dudas significativas sobre la presunción de negocio en marcha.

FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA - BOGOTA
Revelaciones a los Estados Financieros por los años terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022

2.8. Activos Financieros:

Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo financiero y son medidos inicialmente al costo, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

El compartimiento clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías:

- Los terrenos se evaluarán a valor razonable de acuerdo con lo establecido en el párrafo 2 de la cláusula 6.2. de la Adenda, y lo establecido en la Circular Básica Contable y Financiera (Circular Externa 100 de 1995) Capítulo 01 Inversiones "CLASIFICACIÓN, VALORACIÓN Y CONTABILIZACIÓN DE INVERSIONES".
- En relación con las propiedades de inversión, es valuado al valor razonable el cual es determinado sobre la base del precio de mercado.

2.9. Efectivo y Equivalentes de Efectivo:

El efectivo y equivalentes al efectivo, incluye aquellos activos financieros líquidos, el efectivo y los saldos en bancos, las operaciones de mercado monetario, las inversiones en fondos de inversión colectiva, en los casos que aplique, teniendo el compartimiento la posibilidad de realizar estos tipos de inversión, depósitos o inversiones financieras liquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

La participación en los fondos de inversión se tiene definido como efectivo y equivalente al efectivo por su alta liquidez. Dicha participación está constituida en el Fondo abierto – Fiduciaria Central (en adelante se denominará Fondo Abierto) y su naturaleza es abierta, lo que significa que la redención de los recursos podrá realizarse en cualquier momento. La Fiduciaria celebra con cada inversionista un contrato mediante la constancia de adhesión al reglamento del Fondo Abierto establecido por la Superintendencia Financiera de Colombia, en donde se indican los requisitos obligatorios para la comercialización, se establecen los principios y normas bajo los cuales se regirá la relación que surge entre la Sociedad Administradora y los Inversionistas con ocasión del aporte de recursos al Fondo Abierto de una manera clara y de fácil entendimiento.

Los recursos del Fondo Abierto se invierten entonces con estricta sujeción a lo previsto en el Decreto 2555 de 2010 modificado por el Decreto 1242 de 2013, la Ley 964 de 2005 y a lo descrito en el reglamento del Fondo Abierto, en el Prospecto de Inversión y a las normas que en el futuro lo modifiquen o adicionen, procurando mantener una adecuada diversificación, liquidez y la más alta rentabilidad posible, de acuerdo con la condición del mercado.

Esta participación es medida a valor razonable.

2.10. Activos Aceptables para Invertir

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

FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA - BOGOTA
Revelaciones a los Estados Financieros por los años terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022

ADQUISICIÓN DEL LOTE

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

El lote podrá ser adquirido o aportado por un tercero, por la firma comisionista que funja como sociedad administradora, o por un Fondo de Capital Privado administrado por ésta, previo avalúo realizado para el efecto por un evaluador perteneciente a la Lonja de Propiedad Raíz que para el efecto elija el Comité de Inversiones, quien deberá aprobar la inversión correspondiente en el inmueble. Todo este procedimiento se sujetará a las prohibiciones y al manejo de conflictos de interés establecidos en la ley.

Una vez se cuente con los documentos propios para la formalización de la escritura, incluyendo paz y salvos por concepto de impuestos y valorizaciones, se procederá a elevar a escritura pública la compraventa y el registro correspondiente ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos competente.

Diseño y planificación del proyecto para terminar el desarrollo, entre otros, de bodegas, ofibodegas, bodecales, locales, y oficinas, entre otros. Estos elementos se desarrollarán a través de los contratos de prestación de servicios y de obra correspondientes, los cuales incluyan las previsiones técnicas para el desarrollo de cada una de las actividades, además de los plazos que tendrían los contratistas para el cumplimiento de sus obligaciones y las garantías correspondientes para que se asegure el cumplimiento del contrato y la buena calidad de las actividades ejecutadas. Estas actividades seguirán una directa supervisión por parte de la sociedad administradora, en colaboración y trabajo mancomunado con la interventoría del proyecto.

CONSTRUCCIÓN.

Estos elementos se desarrollarán a través de los contratos de prestación de servicios y de obra correspondientes, los cuales incluyan las previsiones técnicas para el desarrollo de cada una de las actividades, además de los plazos que tendrían los contratistas para el cumplimiento de sus obligaciones y las garantías correspondientes para que se asegure el cumplimiento del contrato y la buena calidad de las actividades ejecutadas.

Destinación del inmueble para arrendamiento y/o venta de las unidades que lo componen. Para cada uno de estos efectos se celebrarán contratos de arrendamiento o de compraventa, en donde se protejan de la mejor manera los intereses del proyecto y de los inversionistas.

PARÁGRAFO: Para el desarrollo de lo contemplado en el presente numeral, se podrá celebrar cualquier tipo de contrato que verse sobre inmuebles u otros derechos relacionados con inmuebles, entre los que se incluye la posibilidad de celebrar contratos de opción para la compra o venta de inmuebles, contratos de promesa de compraventa de bienes inmuebles, compraventa de usufructos sobre bienes inmuebles o de su nuda propiedad, celebrar contratos de leasing inmobiliario y/o contratos de arrendamiento. Todos estos contratos hacen referencia exclusiva a la manera en la que se podrán adquirir los inmuebles por parte del FONDO.

2.11. Metodología de Valoración de los Proyectos Inmobiliarios

La metodología de valoración que empleará el Fondo de Capital Privado para los proyectos inmobiliarios tiene por objetivo reconocer todos los beneficios y costos económicos derivados de los mismos. La valoración de

FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA - BOGOTA
Revelaciones a los Estados Financieros por los años terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022

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

los proyectos se basarán en la metodología de flujo de caja esperado para el inversionista con base en las proyecciones realizadas por la Banca de Inversión del Comité de Inversión realizado por parte del Gestor Profesional Nacobena SAS.

Para la implementación de esta metodología se realizará una estimación de los flujos futuros esperados por cada proyecto inmobiliario. En consecuencia, se proyectan los flujos netos (ingresos – costos proyectados) y se descuentan a las tasas de interés correspondientes aplicables a cada uno de los periodos con base en la curva cero cupones de TES UVR's o aquella curva susceptible para ser empleada en la valorización de activos más un spread fijo designado en puntos básicos que corresponderá a la media de las tasas de créditos hipotecarios a 15 años en UVR's (Tasa de descuento = rd).

2.12. Gastos

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

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

FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA - BOGOTA
Revelaciones a los Estados Financieros por los años terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022

2.12. Gastos (continuación)

- q. Los gastos ocasionados por el suministro de información a los Inversionistas.
- r. Los impuestos que se generen por las transferencias generadas por el Fondo.
- s. Los gastos generados por el suministro y revelación de información del Fondo.
- t. Gastos y costos financieros en que se incurra en desarrollo de operaciones de crédito o por el otorgamiento de garantías por parte del Fondo con el propósito de realizar inversiones. Al respecto se debe tener en cuenta lo establecido en los numerales 16 y 17 del art. 3.1.11.1.1 del decreto 2555/10 o las normas que lo modifiquen o sustituyan.
- u. Los gastos por concepto de los avalúos de los activos del Fondo.
- v. Los gastos de seguros para la protección de los activos del Fondo y los gastos de seguros de responsabilidad civil (daños y perjuicios), pólizas de cumplimiento, garantías bancarias y en general garantías para participar en los procesos de realización de inversiones.
- w. Gastos asociados a la operación, desarrollo y mantenimiento de los activos y/o proyectos del fondo
- x. Cuotas de administración, de vigilancia, servicios públicos, reposición de activos menores y reparaciones, siempre y cuando estas no sean asumidas por el arrendador.
- y. Costo de la inscripción y mantenimiento de los valores representativos de derechos de participación en el RNVE y en la Bolsa de Valores de Colombia y el DECEVAL S.A., cuando se determine su registro.
- z. Provisiones.
- aa. La remuneración del Gestor Profesional, si a ello hay lugar.
- bb. Los honorarios que se generen sobre los ingresos o beneficios adicionales que sean efectivamente percibidos por el inversionista, como consecuencia de la gestión realizada por la sociedad administradora o el gestor en caso en que aplique.
- cc. Costos de viaje que tengan que realizar los funcionarios y personal designado por la sociedad administrador para supervisar los proyectos. Los gastos necesarios para la celebración del Comité de Vigilancia, la remuneración de sus miembros y los servicios que deba contratar dicho Comité.
- dd. Los gastos necesarios para la celebración del Comité de Inversiones, la remuneración de sus miembros
- ee. Demás gastos que sean necesarios para el adecuado funcionamiento y gestión del Fondo.
- ff. Los gastos relacionados con la afectación que por daño o perjuicio puedan tener los bienes pertenecientes al Fondo y que no se encuentren amparados por el seguro correspondiente.
- gg. Los honorarios y gastos de profesionales en que se incurra para el análisis de debida diligencia para adquisición de activos para el Fondo y demás gastos en los que se deba incurrir previos a la decisión final de inversión. Estos estudios incluyen, pero sin limitarse, estudios de títulos, análisis de suelos, estudios urbanísticos y topográficos, estudios ambientales, estudios de impacto de comunidades y estudios de mercado entre otros.
- hh. Gastos asociados a la liquidación del Fondo, incluyendo honorarios por servicios profesionales.
- ii. Gastos de valoración del Fondo, cuando ésta sea realizadas por externos independientes, por solicitud de la Asamblea de Inversionistas o del Comité de Vigilancia.
- jj. Gastos relacionados con el desarrollo de los de los activos inmobiliarios, incluyendo, pero sin limitarse al costo de los inmuebles, los costos de construcción, costos de urbanismo, los gastos de gerencia de construcción, los honorarios arquitectónicos, los honorarios de diseños, honorarios técnicos, honorarios de supervisión, honorarios legales, gastos de adecuación de suelos y gastos de promoción de los proyectos, entre otros.
- kk. Gastos que en virtud de la ley deban ser asumidos por El fondo.
- ll. Cualquier gasto extraordinario directamente relacionado con la gestión del Fondo, previa aprobación por parte del Comité de Inversiones.

FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA - BOGOTA
Revelaciones a los Estados Financieros por los años terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022

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 con el tiempo de ejecución y culminación del contrato.

Las cuentas por cobrar incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización. Dicha provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas.

Deterioro

El Fondo aplicará los criterios generales establecidos en la 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 con 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 mensual 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 estas, dado que implican la ejecución sucesiva de los servicios a recibir.

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS
DE COLOMBIA - BOGOTA**
**Revelaciones a los Estados Financieros por los años terminados al 31 de
diciembre de 2023 y 2022**

2.15. Costos por préstamos

Los costos por préstamos atribuidos directamente a la adquisición, construcción o producción de activos calificados, los cuales constituyen activos que requieren de un periodo de tiempo sustancial para su uso o venta, son sumados al costo de estos activos hasta el momento en que estén listos para su uso o venta.

El ingreso por intereses de las inversiones temporales en préstamos específicos pendientes para ser consumidos en activos calificados es deducido de los costos por préstamos aptos para su capitalización.

Todos los otros costos por préstamos son reconocidos en el estado de resultados durante el período en que se incurran.

2.16. Préstamos

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

2.17. Cuentas por Pagar

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

Dentro de la cuenta por pagar también se relacionan a los acreedores que tiene y compartimento de acuerdo con 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.

FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA - BOGOTA
Revelaciones a los Estados Financieros por los años terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022

2.20. Gastos:

Los gastos se registran al costo histórico. Los gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en se haya realizado el pago, y se registran en el periodo más cercano en el que se conocen.

2.21. Presentación de los Estados Financieros

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

3. Efectivo y Equivalentes de Efectivo

	Al 31 de diciembre 2023	Al 31 de diciembre 2022
Bancos (1)	2.057.179.581,83	590.888.636,78
Participación en Fideicomiso (2)	306.060.217,40	315.105.163,08
Caja (3)	0,00	1.000.000,00
Participación en Fondos a la Vista (4)	6.295.616,51	5.685.822,38
Total	2.369.535.415,74	912.679.622,24

Al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, los valores aquí descritos se encuentran libres de embargos, restricciones y gravámenes, excepto por lo mencionado en el numeral 2 siguiente.

1. Al 31 de diciembre de 2023 la variación se da por los recaudos recibidos inherentes a la actividad económica ejercida por el terminal Logísticos y a los reembolsos facturados.

Entidad	Calificación	Tipo de Cuenta	Al 31 de diciembre 2023	Al 31 de diciembre 2022
Moneda Legal:				
Bancolombia	AAA	Cuenta de ahorro	290.354,45	290.224,09
Davivienda	AAA	Cuenta de ahorro	2.056.889.227,38	590.598.412,69
Subtotal Cuentas Corrientes			2.057.179.581,83	590.888.636,78

2. Corresponde a la Inversión que el FCP_TLC tiene al cierre de diciembre 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. La disminución de los periodos comparados, hacen referencia a la legalización del saldo pendiente de la caja menor de la vigencia 2022, la cual fue legalizada en el año 2023.
4. Corresponde a la Inversión Liquida que el FCP_TLC tiene al cierre de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, en el Fondo de Inversión Colectiva Abierta Fiduciaria Central S.A.

FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA - BOGOTA
Revelaciones a los Estados Financieros por los años terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022

4. Cuentas por Cobrar

	Al 31 de diciembre 2023	Al 31 de diciembre 2022
Anticipos (1)	328.659.963,17	2.689.752.901,34
Deudores (2)	82.608.715,74	194.083.982,20
Arrendamientos (3)	83.255.015,50	5.015.925,02
Impuestos (4)	4.862.414,00	3.227.632,25
Diversas (5)	2.115.755,92	18.595.806,00
Deterioro (6)	(290.043.676,97)	(2.543.173.123,97)
Total	211.458.187,36	367.503.122,84

- (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 DIC 2023	VALOR DIC 2022	DÍAS
CONSTRUCCIONES Y MONTAJES EDEHSA COLOMBIA SAS	09/07/2021	75.970.361,00	75.970.361,00	905
ASCHNER CONSULTORES ASOCIADOS	01/01/2015	57.851.735,65	57.851.735,65	3286
HORMIGON URBANO S.A.S	14/12/2021	39.234.126,82	39.234.126,82	747
HSEQ ASESORIAS SAS	19/12/2023	28.895.000,00	0,00	12
EASYRETIE SAS	10/06/2022	27.540.000,00	27.540.000,00	569
IEA GROUP INGENIEROS SAS	28/09/2021	25.725.491,00	69.154.879,00	824
F A B INGENIERIA SAS	06/10/2021	19.961.627,00	19.961.627,00	816
DISTRIBUCIONES ELECTRICAS PARA LA INDUSTRIA Y LA CONSTRUCCION SAS	19/10/2021	16.601.626,58	16.601.626,58	803
DECOBLOCK S.A.	25/04/2022	13.118.740,20	14.223.001,20	615
RINOL PISOCRETO SA	30/04/2018	12.722.173,92	12.722.173,92	2071
T.P.R. TECNOLOGIA EN PUERTAS Y RAMPAS S.A.S.	07/10/2021	10.304.948,00	97.152.811,00	815
BONIVENTO JOHNSON ESTHER MARITZA	16/07/2021	330.841,00	330.841,00	898
WEG COLOMBIA S.A.S	20/08/2021	306.340,00	306.340,00	863
INDUMA SCA	18/01/2022	79.607,00	79.607,08	712
BERNAL JIMENEZ JOSE DEL CARMEN	09/12/2022	17.345,00	17.345,00	387
SOCIEDAD TECNOLOGIAS ECOLOGICAS SAS	18/07/2023	0,00	0,00	166
D&T PROYECTOS SAS	21/12/2022	0,00	23.756.115,09	375
MULTI METALES A& J SAS	18/11/2021	0,00	15.121.421,00	773
ORLANDO SOTO CONSTRUCCIONES SAS	19/11/2022	0,00	24.730.312,00	407
TOTBUILDING BODEGAS INDUSTRIALES S.A. S	15/09/2021	0,00	2.153.850.000,00	837
ESTRUCTURAS SOSTENIBLES S.A.S.	21/04/2021	0,00	8.801.042,00	984
CASTRO & LOZADA INGENIERIA SAS	11/08/2022	0,00	8.626.726,00	507
G & C PUERTAS ELECTRICAS SAS	22/02/2022	0,00	10.292.400,00	677
PISOS INDUSTRIALES J.C.R. SAS	19/10/2021	0,00	6.420.810,00	803
A&V PROYECTOS DE INGENIERIA SAS	09/12/2022	0,00	5.107.200,00	387
HECA CONSTRUCCIONES SAS	18/11/2021	0,00	1.900.400,00	773
TOTAL		328.659.963,17	2.689.752.901,34	

- (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 DIC 2023	VALOR DIC 2022
ADMINISTRACIÓN	WEG COLOMBIA S.A.S	37.950.969,58	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.	267.690,00	230.793,53
INCAPACIDAD	SANITAS EPS	233.000,00	233.333,00
INCAPACIDAD	CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR COMPENSAR	210.000,00	210.006,00

FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA - BOGOTA
Revelaciones a los Estados Financieros por los años terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022

4. Cuentas por Cobrar (continuación)

CUENTA	TERCERO	VALOR DIC 2023	VALOR DIC 2022
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
SERVICIOS PÚBLICOS	WEG COLOMBIA S.A.S	27.520.877,00	61.121.350,00
SERVICIOS PÚBLICOS	PLAN B INVESTMENTS SAS	399.634,00	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
TOTAL		82.608.715,74	194.083.982,20

(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 DIC 2023	VALOR DIC 2022
PLAN B INVESTMENTS SAS	41.500.000,08	0,00
WEG COLOMBIA S.A.S	37.394.408,42	2.876.280,80
INGRAM MICRO S.A.S.	4.082.947,00	1.861.984,22
TELESET S.A.S	228.000,00	228.000,00
RINO FILMS SAS	49.660,00	49.660,00
TOTAL	83.255.015,50	5.015.925,02

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

(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.

TERCERO		31 de diciembre 2023	31 de diciembre 2022
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

FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA - BOGOTA
Revelaciones a los Estados Financieros por los años terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022

4. Cuentas por Cobrar (continuación)

TERCERO		31 de diciembre 2023	31 de diciembre 2022
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
TOTAL		290.043.676,97	2.543.173.123,97

5. Propiedad Planta y Equipo

	<u>Al 31 de diciembre 2023</u>	<u>Al 31 de diciembre 2022</u>
Valoración Terreno (1)	45.021.457.829,03	45.805.558.449,77
Terrenos (2)	24.469.941.550,23	24.469.941.550,23
Edificación (3)	2.805.521.273,27	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	20.400.000,00	0,00
Otros (Donaciones) (6)	2.915.618,00	2.165.618,00
Depreciación (7)	(224.383.735,00)	(176.987.410,43)
Total, Propiedad Planta y Equipo	<u>72.370.996.117,53</u>	<u>73.134.461.292,00</u>

- (1) La Valoración de Terreno se calcula de acuerdo con 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.

Para el cierre del 31 de diciembre 2023 la entidad evaluadora Colliers International, presenta en su informe una variación en pérdida por valoración del terreno por valor de \$7.965.241.393,79, 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.

- (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 Círculo de Bogotá D.C.

FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA - BOGOTA
Revelaciones a los Estados Financieros por los años terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022

5. Propiedad Planta y Equipo (continuación)

La propiedad objeto de estudio corresponde a un inmueble Industrial tipo Parque Logístico sobre un terreno bruto de 187.462,51m² constituido sobre diez lotes con matrículas inmobiliarias independientes.

El parque se compone de la siguiente manera:

Manzana 1: no se han desarrollado construcciones, pero se han aplicado algunas mejoras sobre el predio. Se proyecta un área de construcción de 33.483,60m² de Bodegas.

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

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

Zona Comercial: No se han desarrollado construcciones, pero se cuenta con presupuesto de obra y diseño preliminar para su construcción. Se tiene un área de 3.226,02m² destinada para comercio en licencia.

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

- (3) Corresponde al área denominada Administración del terminal logístico 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 con lo informado por parte del Interventor.
- (5) Corresponde a la adquisición de un minitractor para el mantenimiento del jardín y la adquisición 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.
- (7) Corresponde a la depreciación acumulada de 2023 la cual se calcula por el método de línea recta.

6. Construcciones en Curso

	Al 31 de diciembre 2023	Al 31 de diciembre 2022
Costos Directos Obra (1)	16.900.101.201,66	16.886.334.262,66
Valoración (2)	6.676.754.564,34	7.209.804.837,87
Costos Indirectos Planos. Licencias y Estudios	1.432.508.780,04	1.432.508.780,04
Nomina	455.734.673,71	446.005.270,71
Total	25.465.099.219,75	25.974.653.151,28

- (1) La variación de los costos directos de obra corresponde a los porcentajes de asignación mensual como costo durante el año 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.

FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA - BOGOTA
Revelaciones a los Estados Financieros por los años terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022

6. Construcciones en curso (continuación)

(2) Para el cierre del 31 de diciembre 2023 la entidad evaluadora Colliers International, presenta en su informe una variación en pérdida por valoración de las construcciones en curso por valor de \$ 533.050.273,53.

7. Propiedades de Inversión

	<u>Al 31 de diciembre 2023</u>	<u>Al 31 de diciembre 2022</u>
Propiedades de Inversión (1)	67.019.892.054,71	64.099.643.070,71
Valoración de Propiedades de Inversión	7.614.551.079,28	4.218.846.115,01
Total, Propiedades de inversión	<u>74.634.443.133,99</u>	<u>68.318.489.185,72</u>

(1) Corresponde a las manzanas 2 y 3 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>Al 31 de diciembre 2023</u>	<u>Al 31 de diciembre 2022</u>
Gastos Pagados Por Anticipado seguros (1)	18.953.473,17	19.776.201,99
Total, gastos pagados por anticipado	<u>18.953.473,17</u>	<u>19.776.201,99</u>

(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>Al 31 de diciembre 2023</u>	<u>Al 31 de diciembre 2022</u>
Impuesto Sobre las Ventas	384.216.439,00	266.840.366,90
Ingresos Anticipados (1)	368.881.973,61	762.519.692,94
Obligaciones a Favor de Intermediarios (2)	128.012.666,13	943.958.688,14
Para Garantía de Contratos (3)	109.783.502,70	1.183.953.258,20
Diversas (4)	68.169.988,75	298.120.201,32
Retención en la Fuente	18.137.019,00	56.283.935,08
Obligaciones Laborales (5)	16.815.307,02	17.924.415,02
Acreedores Varios (6)	0,00	6.624.000,00
Costos y Gastos por Pagar	0,00	28.301,00
Total, cuentas por pagar	<u>1.094.016.896,21</u>	<u>3.536.252.858,60</u>

FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA - BOGOTA
Revelaciones a los Estados Financieros por los años terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022

9. Cuentas por Pagar (continuación)

- (1) Los ingresos por anticipado corresponde al arrendatario PLAN B INVESTMENTS SAS, el saldo a 31 de diciembre 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.

TERCERO	31 de diciembre 2023	31 de diciembre 2022
PLAN B INVESTMENTS SAS	368.881.973,61	762.519.692,94
TOTAL	368.881.973,61	762.519.692,94

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

TERCERO	31 de diciembre 2023	31 de diciembre 2022
VIVEG SDI SAS	128.012.666,13	768.075.989,13
MAYORGA PACHON MAGALY VIVIANA	0,00	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
TOTAL	128.012.666,13	943.958.688,14

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 0.45% del total del pasivo del FCP_TLC Bogotá al cierre de diciembre 2023.

Para el cierre de la vigencia 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.

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

FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA - BOGOTA
Revelaciones a los Estados Financieros por los años terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022

9. Cuentas por Pagar (continuación)

TERCERO	31 de diciembre 2023	31 de diciembre 2022
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	6.545.497,70	103.849.150,70
V R HIDROSANITARIA Y GAS S.A.S	0,00	3.017.913,00
AROS ARQUITECTURA E INGENIERIA SAS	0,00	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
TOTAL	109.783.502,70	1.183.953.258,20

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

TERCERO	31 de diciembre 2023	31 de diciembre 2022
SUMINISTRO PLANTA ELÉCTRICA	29.169.810,85	100.397.590,00
INSUMOS	16.766.337,57	16.766.337,57
INSTALACIONES HIDROSANITARIAS	12.509.600,00	12.509.600,00
CUSTODIOS DE VALORES	7.821.253,33	17.423.498,33
RETENCIÓN NO PROCEDENTE	1.812.637,00	0
SUMINISTRO E INSTALACIÓN	90.350,00	70.721.763,00
COMISIÓN DE ADMINISTRACIÓN	0	28.487.016,00
CESIÓN	0	8.235.048,42
SERVICIOS PÚBLICOS	0	6.201.051,00
AVALUÓ	0	4.860.000,00
ALQUILER DE EQUIPOS	0	35.627,00
SERVICIO DE VIGILANCIA	0	32.482.670,00
TOTAL	68.169.988,75	298.120.201,32

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

CONCEPTO	31 de diciembre 2023	31 de diciembre 2022
CESANTÍAS	12.320.544,67	11.050.877,67
VACACIONES	3.045.694,35	5.635.330,35
INTERESES SOBRE CESANTÍAS	1.449.068,00	1.238.207,00
TOTAL	16.815.307,02	17.924.415,02

- (6) La disminución hace referencia al pago pendiente de la cesión de Valentín Castellanos Rubio, por valor de \$6.624.000.

FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA - BOGOTA
Revelaciones a los Estados Financieros por los años terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022

10. Obligaciones Financieras

	<u>Al 31 de diciembre 2023</u>	<u>Al 31 de diciembre 2022</u>
Capital (1)	27.105.305.987,00	27.105.305.987,00
Intereses Causados	8.482.975.702,00	4.097.622.455,00
Intereses Pagados	<u>(8.482.975.702,00)</u>	<u>(3.710.984.509,00)</u>
Total, Obligaciones Financieras	<u>27.105.305.987,00</u>	<u>27.491.943.933,00</u>

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

Valor Aprobado: \$27.105.305.987

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.

Del crédito adquirido se han realizado los siguientes desembolsos al corte de 31 de diciembre de 2023 certificados por la entidad financiera según comunicación del 15 de diciembre del 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, por otra parte, al no ser posible cumplir con la hipoteca mencionada con antelación, se posee el fideicomiso de garantía (véase punto 2 de la Nota 03. Efectivo y equivalente del efectivo).

11. Provisiones

	<u>Al 31 de diciembre 2023</u>	<u>Al 31 de diciembre 2022</u>
Provisiones	159.018.617,65	121.118.857,98
TOTAL, PROVISIONES	<u>159.018.617,65</u>	<u>121.118.857,98</u>

FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA - BOGOTA
Revelaciones a los Estados Financieros por los años terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022

11. Provisiones (continuación)

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

DESCRIPCIÓN	31 de diciembre 2023	31 de diciembre 2022
NACOBENA SAS (a)	126.637.242,20	106.172.577,78
FIDUCIARIA CENTRAL S.A. (b)	32.381.375,45	3.052.184,20
DEPOSITO CENTRALIZADO DE VALORES DE COLOMBIA DECEVAL S.A.	0,00	10.394.096,00
AMEZQUITA & CIA S.A.	0,00	1.500.000,00
TOTAL	159.018.617,65	121.118.857,98

- a) Corresponde al valor provisionado por comisión de gestoría del mes de diciembre del 2023, la cual se paga mes vencido, es decir, en enero del 2024.
- b) Corresponde a la comisión fiduciaria del mes de diciembre vigencia 2023 la cual será facturado a principio del mes de enero del 2024.

12. Activos netos atribuibles a los inversionistas del fondo

Al 31 de diciembre 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 \$18.476,06713863 reflejando aportes y rendimientos de los inversionistas por valor de \$146.712.144.046,68.

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 \$17.325,7976941588 reflejando aportes y rendimientos de los inversionistas por valor de \$137.578.246.926

	<u>Al 31 de diciembre 2023</u>	<u>Al 31 de diciembre 2022</u>
Patrimonio o Valor Neto	146.712.144.046,68	137.578.246.926,49
Total	<u>146.712.144.046,68</u>	<u>137.578.246.926,49</u>

El Fondo de Capital Privado TLC Bogotá al cierre del 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 cuenta con 98 encargos discriminados a continuación:

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

Revelaciones a los Estados Financieros por los años terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022

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

No	ENCARGO	Valor dic 2023	Valor dic 2022	No	ENCARGO	Valor dic 2023	Valor dic 2022
1	48002000001	940.080.206,95	881.961.867,77	53	48002000071	938.944.190,10	880.896.082,47
2	48002000002	939.430.037,40	881.351.893,38	54	48002000074	853.611.133,61	800.838.549,78
3	48002000004	949.063.019,36	890.389.337,94	55	48002000075	1.834.409.762,94	1.721.001.515,35
4	48002000005	941.729.868,50	883.509.542,62	56	48002000076	227.023.215,54	212.988.017,08
5	48002000006	941.729.868,50	883.509.542,62	57	48002000078	1.669.245.407,42	1.566.048.073,69
6	48002000007	941.729.868,50	883.509.542,62	58	48002000079	133.750.217,52	125.481.411,82
7	48002000008	941.729.868,50	883.509.542,62	59	48002000082	833.345.399,66	781.825.699,35
8	48002000009	943.575.200,09	885.240.790,71	60	48002000083	833.345.399,66	781.825.699,35
9	48002000010	722.548.738,11	677.878.791,41	61	48002000084	833.345.399,66	781.825.699,35
10	48002000011	770.579.539,21	722.940.196,59	62	48002000085	833.345.399,66	781.825.699,35
11	48002000012	941.702.661,53	883.484.017,61	63	48002000087	832.945.568,50	781.450.586,69
12	48002000013	1.358.495.111,99	1.274.509.214,78	64	48002000088	2.783.005.413,88	2.610.952.378,96
13	48002000014	1.016.644.357,31	953.792.612,18	65	48002000089	3.073.091.378,96	2.883.104.433,25
14	48002000015	941.337.368,17	883.141.307,79	66	48002000090	16.588.208.814,93	15.542.288.674,30
15	48002000016	940.840.261,37	882.674.933,51	67	48002000091	939.180.874,22	881.118.134,17
16	48002000017	940.530.665,55	882.384.477,69	68	48002000092	16.676.120.766,41	15.645.157.200,78
17	48002000018	940.530.665,55	882.384.477,69	69	48002000093	10.388.240.469,70	9.746.010.924,69
18	48002000019	941.844.506,62	883.617.093,52	70	48002000094	7.320.255.878,65	6.867.697.563,67
19	48002000020	1.316.903.808,98	1.235.489.200,26	71	48002000095	521.457.916,50	489.219.956,47
20	48002000022	940.634.863,18	882.482.233,56	72	48002000096	751.570.093,54	705.105.967,02
21	48002000024	940.634.863,18	882.482.233,56	73	48002000097	668.958.495,12	627.601.644,43
22	48002000025	940.634.863,18	882.482.233,56	74	48002000098	761.529.193,23	714.449.367,91
23	48002000027	940.708.756,57	882.551.558,60	75	48002000099	668.958.491,83	627.601.641,41
24	48002000028	940.436.440,42	882.296.077,85	76	48002000100	2.270.467.387,47	2.130.100.860,38
25	48002000030	940.334.359,01	882.200.307,35	77	48002000101	1.581.055.615,19	1.483.310.416,48
26	48002000031	940.142.985,67	882.020.765,31	78	48002000103	668.994.961,35	627.635.856,25
27	48002000032	940.251.130,98	882.122.224,86	79	48002000104	1.274.831.816,70	1.196.018.213,89
28	48002000033	940.126.880,30	882.005.655,56	80	48002000105	939.528.873,62	881.444.619,18
29	48002000034	940.117.825,91	881.997.161,01	81	48002000106	81.979.301,79	1.742.362.594,71
30	48002000035	940.117.825,91	881.997.161,01	82	48002000107	940.634.863,18	882.482.233,56
31	48002000036	940.117.825,91	881.997.161,01	83	48002000108	833.128.462,73	781.622.173,86
32	48002000037	939.421.200,20	881.343.602,47	84	48002000109	363.188.731,13	340.735.406,63
33	48002000038	939.310.814,86	881.240.041,60	85	48002000110	596.939.996,56	560.035.527,08
34	48002000039	939.310.814,86	881.240.041,60	86	48002000111	241.430.105,18	226.504.233,25
35	48002000040	939.200.926,36	881.136.946,64	87	48002000112	939.242.860,91	881.176.288,81
36	48002000041	938.904.950,43	880.859.268,80	88	48002000113	939.242.860,91	881.176.288,81
37	48002000044	938.751.355,96	880.715.169,89	89	48002000114	939.168.004,03	881.106.059,65
38	48002000045	938.776.214,33	880.738.491,46	90	48002000115	939.242.860,91	881.176.288,81
39	48002000046	5.633.266.301,66	5.285.002.313,67	91	48002000116	939.242.860,91	881.176.288,81
40	48002000053	939.469.608,11	881.389.017,72	92	48002000117	939.242.860,91	881.176.288,81
41	48002000055	0,00	881.148.931,77	93	48002000118	0,00	888.402.679,36
42	48002000056	939.674.297,65	881.581.052,79	94	48002000119	0,00	888.402.679,36
43	48002000057	939.674.297,65	881.581.052,79	95	48002000120	0,00	890.057.957,06
44	48002000059	959.991.921,03	900.642.584,93	96	48002000122	940.634.863,18	882.482.233,56
45	48002000060	1.439.288.427,94	1.350.307.665,90	97	48002000123	724.566.873,75	0,00
46	48002000061	939.173.163,07	881.110.899,71	98	48002000124	956.589.533,71	0,00
47	48002000062	540.588.902,31	507.168.212,21	99	48002000125	956.589.533,71	0,00
48	48002000065	939.143.688,48	881.083.247,41	100	48002000126	958.371.857,52	0,00
49	48002000066	939.143.688,48	881.083.247,41	101	48002000127	1.067.897.282,90	0,00
50	48002000068	1.272.485.857,52	1.193.817.288,45	102	48002000128	939.213.701,28	0,00
51	48002000069	1.126.891.864,44	1.057.224.315,68				
52	48002000070	939.076.558,16	881.020.267,39				
GRAN TOTAL						146.712.144.046,68	137.578.246.926,49

FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA - BOGOTA
Revelaciones a los Estados Financieros por los años terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022

Redenciones Parciales y Anticipadas

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

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

13. Ingresos Operacionales

	Al 31 de diciembre 2023	Al 31 de diciembre 2022
Arrendamientos (1)	11.967.652.526,47	7.295.203.460,31
Valoración de Propiedad de Inversión (2)	3.395.704.964,27	0,00
Diversos (3)	2.894.306.139,53	1.868.886.036,77
Recuperaciones (Deterioro) (4)	2.295.930.794,00	485.216,35
Valoración de Inversiones en Carteras Externas	36.828.240,52	22.456.408,59
Rendimientos Financieros (4)	16.831.455,56	676.948,56
Valoración de Terrenos (2)	11.899.379,26	1.647.221.245,10
Valoración de Edificaciones	0,00	40.127.846,21
Total, Ingresos	20.619.153.499,61	10.875.057.161,89

- (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	31 de diciembre 2023	31 de diciembre 2022
WEG COLOMBIA S.A.S	2.614.653.412,00	2.228.602.276,00
INDUSTRIA COLOMBIANA DE LOGISTICA Y TRANSPORTE S.A.S.	1.230.254.415,00	951.209.268,00
BIOMEDICAL DISTRIBUTION COLOMBIA S.L. LTDA.	5.259.121.312,46	3.610.725.510,25
INGRAM MICRO S.A.S.	705.352.520,00	371.284.148,00
PLAN B INVESTMENTS SAS	2.158.270.867,01	133.382.258,06
TOTAL	11.967.652.526,47	7.295.203.460,31

- (2) La variación de la valoración en los diferentes rubros, tales como, propiedad de inversión, Terrenos y Edificaciones, se ve afectada bien sea en aumento o disminución por el avalúo remitido la entidad evaluadora Colliers International.

- (3) Los ingresos diversos se discriminan así:

TERCERO	31 de diciembre 2023	31 de diciembre 2022
REEMBOLSO DE SERVICIOS PÚBLICOS (a)	1.955.832.456,00	1.106.334.692,91
INGRESO POR ADMINISTRACIÓN (b)	908.160.126,77	556.420.036,20
INGRESO POR INTERESES DE MORA	16.145.050,00	17.849.267,00
RECUPERACIÓN DE GASTOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	7.374.680,00	9.893.118,00
PAGO COPIA TARJETA DE INGRESO PARQUEADERO	1.155.252,04	2.304.622,50
DONACIONES (c)	5.610.000,00	650.000,00

FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA - BOGOTA
Revelaciones a los Estados Financieros por los años terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022

13. Ingresos Operacionales (Continuación)

TERCERO	31 de diciembre 2023	31 de diciembre 2022
AJUSTE AL MIL	273,72	0,00
RECUPERACION DE COSTOS Y GASTOS	28.301,00	0,00
INGRESO POR ADECUACIONES ARRENDATARIOS	0,00	175.434.300,16
TOTAL	2.894.306.139,53	1.868.886.036,77

- Al 31 de diciembre 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 remitió comunicación informando que el proveedor ATEMPÍ, realiza la donación de una segunda bicicleta, la cual, tiene como propósito los recorridos de supervisión dentro del terminal logístico por valor de \$ 750.000.

14. Gastos Operacionales

	Al 31 de diciembre 2023	Al 31 de diciembre 2022
Intereses créditos bancarios (1)	4.385.353.247,00	2.606.811.957,00
Diversos (2)	2.782.483.116,79	1.886.734.978,63
Comisiones (3)	1.970.237.970,89	1.870.270.442,41
Perdida en Valoración de Terreno (4)	796.000.000,00	0,00
Perdida en Valoración de Construcciones en Curso (4)	533.050.273,53	3.927.669.135,41
Mantenimiento Y Reparaciones	300.232.763,00	65.988.960,00
Beneficios A Empleados (5)	221.339.844,00	211.353.246,00
Impuestos Y Tasas	91.425.786,53	74.359.113,61
Seguros	87.297.949,82	85.258.557,69
Adecuación e Instalación	78.385.314,00	2.616.334,00
Honorarios (6)	60.767.042,00	218.927.052,00
Depreciación	47.361.858,00	42.241.266,21
Deterioro (Provisiones) (7)	42.801.347,00	2.482.588.271,40
Contribuciones, Afiliaciones Y Transferencias	40.133.828,00	42.541.730,00
Asambleas	19.501.200,00	3.617.500,00
Arrendamientos	12.042.000,00	526.000,00
Perdida en Valoración de Edificaciones (4)	11.957.721,16	0,00
Multas Y Sanciones (8)	4.835.758,00	2.149.000,00
Perdida En Valoración En Carteras Externas	49.359,70	21.377,32
Perdida en Valoración de Propiedad de Inversión	0,00	2.748.770.462,99
Legales	0,00	408.753,00
Total, Gastos Operacionales	11.485.256.379,42	16.272.854.137,67

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

CONCEPTO	31 de diciembre 2023	31 de diciembre 2022
SERVICIOS PÚBLICOS (A)	1.924.116.217,00	1.127.495.687,74
SERVICIO DE ASEO Y VIGILANCIA	479.091.416,00	461.354.187,00
TRANSPORTE (B)	204.574.048,00	106.616.498,00
FERRETERIA	101.441.793,00	51.505.593,23
SG SEGURIDAD Y SALUD EN EL TRABAJO	40.574.449,00	0,00

FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA - BOGOTA
Revelaciones a los Estados Financieros por los años terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022

14. Gastos Operacionales (Continuación)

CONCEPTO	31 de diciembre 2023	31 de diciembre 2022
COMBUSTIBLES	9.667.564,00	5.615.064,00
PUBLICACIONES Y SUSCRIPCIONES	5.181.280,00	2.520.000,00
OTROS GASTOS DE EJERCICIOS ANTERIORES (C)	4.473.439,79	0,00
ÚTILES Y PAPELERÍA	3.617.619,00	2.554.806,19
ELEMENTOS DE SEGURIDAD	1.875.500,00	13.213.382,00
OTROS (D)	6.289.591,00	8.770.705,00
ANÁLISIS DE AGUAS	1.500.000,00	0,00
INTERESES GENERADOS INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES _ PAGOS (E)	80.200,00	134.126,00
PROCESAMIENTO ELECTRÓNICO DE DATOS	0,00	845.000,00
CASINO Y RESTAURANTES	0,00	352.400,00
MANTENIMIENTOS Y REPARACIONES FLOTA Y EQ	0,00	105.409.719,19
EXAMENES MÉDICOS	0,00	130.000,00
REVERSIÓN INGRESOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	0,00	217.810,28
TOTAL	2.782.483.116,79	1.886.734.978,63

- 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 públicos de todos los arrendatarios se facturan a nombre del Terminal logístico, sin embargo, se realiza la respectiva facturación para el reembolso de estos.
- 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 gestoría del mes de diciembre del 2022.
- D) Corresponde a la elaboración de un video con dron y fotografías del terminal logístico, también a la adquisición de repuestos para una de las bicicletas.
- E) Hace referencia a los 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	31 de diciembre 2023	31 de diciembre 2022
Comisión gestoría profesional	1.494.548.919,78	1.361.784.275,59
Comisión de administración	378.656.986,40	331.316.132,70
Comisión de Corretaje	82.696.999,00	163.801.830,00
Comisión de administración fideicomiso	8.282.400,00	7.140.000,00
Servicios bancarios	6.052.665,71	6.228.204,12
TOTAL	1.970.237.970,89	1.870.270.442,41

FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA - BOGOTA
Revelaciones a los Estados Financieros por los años terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022

14. Gastos Operacionales (Continuación)

- (4) Estas pérdidas obedecen a la variación remitida entre el avalúo anual remitido por Colliers y el valor contable de los rubros Terrenos por valor de (796.000.000,00), Edificaciones (11.957.721,16) y Construcciones en curso (533.050.273,53).
- (5) Representa todos los gastos asociados a la nómina del personal, discriminados de la siguiente manera:

CONCEPTO	31 de diciembre 2023	31 de diciembre 2022
SUELDOS	124.012.539,00	125.295.175,00
AUXILIO DE TRANSPORTE	7.772.177,00	7.074.849,00
CESANTIAS	11.561.716,00	11.280.166,00
INTERESES SOBRE CESANTIAS	1.386.124,00	1.223.047,00
PRIMA LEGAL	11.724.903,00	11.378.735,00
VACACIONES	6.100.391,00	5.330.224,00
INDEMNIZACIONES	0,00	1.991.350,00
APORTES CAJA COMPENSACION FAMILIAR, ICBF Y SENA	11.850.194,00	11.877.050,00
DOTACIÓN Y SUMINISTRO A EMPLEADOS	4.382.505,00	385.000,00
APORTES POR SALUD	27.154.616,00	26.439.670,00
OTROS BENEFICIOS A EMPLEADOS	14.452.093,00	8.537.980,00
HORAS EXTRAS	322.586,00	0,00
CAPACITACIÓN AL PERSONAL	620.000,00	540.000,00
TOTALES	221.339.844,00	211.353.246,00

- (6) Los gastos por honorarios corresponden a lo siguiente:

CONCEPTO	31 de diciembre 2023	31 de diciembre 2022
INTERVENTORIA (*)	17.700.000,00	130.900.000,00
AVALÚOS	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	6.000.000,00	6.000.000,00
COMITÉS	4.640.000,00	11.817.052,00
ARQUITECTURA	0,00	55.300.000,00
JURIDICO	0,00	2.500.000,00
OTROS HONORARIOS	1.526.000,00	2.410.000,00
TOTAL	60.767.042,00	218.927.052,00

(*) 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.

- (7) 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	706	100%	1.620.000,00
INDUMA SCA	18/01/2022	712	100%	79.607,00
SANITAS EPS	28/06/2022	551	100%	233.000,00
CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR COMPENSAR	31/05/2022	579	100%	210.000,00
DECOBLOCK S.A.	25/04/2022	615	100%	13.118.740,00
EASYRETIE SAS	10/06/2022	569	100%	27.540.000,00
Total				42.801.347,00

- (8) Corresponde a las sanciones e intereses moratorios incurridos en la vigencia 2023, por la corrección de las declaraciones de Retención en la fuente de los meses de septiembre, octubre, noviembre del 2021 y abril, mayo, agosto, octubre del 2022, por legalización de facturas de estos periodos mencionados.

FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA - BOGOTA
Revelaciones a los Estados Financieros por los años terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022

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.

	<u>Al 31 de diciembre 2023</u>	<u>Al 31 de diciembre 2022</u>
Rendimientos abonados	9.133.897.120,19	(5.397.796.975,78)
Total, resultados	9.133.897.120,19	(5.397.796.975,78)

16. Contingencia

A continuación, se detallan los pasivos con proveedores vencidos con más de 90 días de mora, y de los cuales no se tienen acuerdos de pago. Se podrían llegar a realizar acciones de cobro jurídico en contra del fondo ya que no se tiene acuerdo de pago, por lo tanto, se realiza el cálculo de los intereses a la máxima tasa de Usura publicada por la SFC calculado mes a mes según la publicación de la SFC desde el inicio del vencimiento al corte de 31 de diciembre 2023:

ACREEDORES VARIOS						
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	11.549.821,47
900972740	GESVALT LATAM SAS	4.860.000,00	DIVERSAS	21/12/2018	1652	6.637.730,34
	TOTAL	11.484.000,00				18.187.551,81

Sobre las siguientes obligaciones ya se tiene acuerdo de pago:

RETEGARANTIAS						
NIT Y/O TERCERO	NOMBRE	VALOR	CONCEPTO DE LA CUENTA POR COBRAR	FECHA DE CONSTITUCION	DIAS EN MORA	Pasivo Contingente
800180128	C.W. COLWINDOW LTDA	867.411,00	RETEGARANTIAS	27/03/2017	1710	8.987.581,00
	TOTAL	867.411,00				8.987.581,00

17. Información para 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 31 de diciembre 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 con 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

FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA - BOGOTA
Revelaciones a los Estados Financieros por los años terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022

17. Información para revelar sobre partes relacionadas (Continuación)

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.

Adicionalmente según correo remitido por la sociedad administradora el día 11 de diciembre 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 no inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores (RNVE) y cuyos resultados no están garantizados.

Teniendo en cuenta que en desarrollo de sus actividades La Fiduciaria se ve expuesta a riesgos financieros y no financieros, La Fiduciaria implementó el Sistema Integral de Administración de Riesgos (SIAR) que cubre los sistemas de Administración de Riesgo de Mercado (SARM), de Administración de Riesgos de Liquidez (SARL) y el de Administración de Riesgo Operacional (SARO), el cual entró en vigor a partir del primero de junio del 2023.

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:

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

Revelaciones a los Estados Financieros por los años terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022

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 externos y no controlables por el administrador del Fondo de Capital Privado Valor Inmobiliario - Terminales Logísticos de Colombia – Bogotá, entre los cuales destacan las tasas de interés, las tasas de cambio, el valor de los índices, etc. El portafolio de inversiones del Fondo de Capital Privado Valor Inmobiliario - Terminales Logísticos de Colombia – Bogotá estará invertido principalmente en títulos, valores y fondos de inversión colectiva con calificaciones de alto nivel crediticio, en este sentido el riesgo de mercado 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 calificadoradora 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

FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA - BOGOTA
Revelaciones a los Estados Financieros por los años terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022

18.1.1.5. Riesgo de Contraparte (continuación)

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 estos. En la misma forma debe dar cumplimiento a los aspectos señalados en las normas para la prevención de actividades ilícitas y lavado de activos, los cuales le serán solicitados por la fuerza de ventas antes de la vinculación.

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

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

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

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

FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA - BOGOTA
Revelaciones a los Estados Financieros por los años terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022

19. Vinculación (continuación)

Los Aportes podrán realizarse mediante consignación en las cuentas bancarias del Fondo, por medio de cheque o de transferencia de recursos, que se podrán efectuar en las oficinas de la Sociedad Administradora, sus agencias o sucursales, o en las oficinas de las entidades con las que haya celebrado contratos de uso de red de oficinas o corresponsalía local. Para el efecto, la Sociedad Administradora informará a través del sitio web fiducentral.com, las oficinas que estarán facultadas para recibir Aportes.

Las cuentas bancarias a través de las cuales se podrán efectuar transferencia de recursos serán informadas al momento de la vinculación del inversionista. Si la entrega de recursos se efectúa por medio de transferencia bancaria o consignación en las cuentas bancarias exclusivas del Fondo, el inversionista deberá enviar de manera inmediata copia del soporte de la transacción a la Sociedad Administradora para que ésta pueda acreditar dicho valor en su cuenta de inversión. En caso contrario, la Sociedad Administradora sólo abonará a la cuenta del inversionista los recursos y los rendimientos generados por tales Aportes, cuando éste suministre la información necesaria para identificar la transacción. Si el aporte se realiza en cheque, el documento representativo de participación representativo de los Aportes sólo se entregará una vez que el cheque se haya hecho efectivo. Si el cheque resultare impagado a su presentación, se considerará que en ningún momento existió aporte al Fondo. En tal evento, una vez impagado el instrumento, se procederán a efectuar las anotaciones contables pertinentes tendientes a reversar la operación y a devolver el cheque no pagado a la persona que lo hubiere entregado, sin perjuicio de que se le exija, a título de sanción, el 20% del importe del cheque, conforme a lo previsto por el Artículo 731 del Código de Comercio. Dicha sanción se hará exigible en los casos en que se haya causado un perjuicio material al Fondo dado el evento del impago del instrumento. Este valor hará parte de los activos del Fondo.

Todas las comunicaciones que se produzcan durante la vinculación al Fondo serán dirigidas a la dirección electrónica registrada por el inversionista, las cuales permanecerán vigentes mientras no sea modificada a través de documento escrito firmado por el mismo y entregado en las oficinas de la Sociedad Administradora, sin perjuicio de lo establecido en el numeral 5º artículo 23 del Código de Procedimiento Civil. De igual forma, el inversionista podrá autorizar a la Sociedad Administradora para que le envíe dicha información a través de medios electrónicos.

Parágrafo primero. La Sociedad Administradora se reserva el derecho de admisión de inversionistas al Fondo de Capital Privado, así como la recepción de Aportes posteriores al mismo.

Parágrafo Segundo. Las participaciones que constituyan personas naturales o jurídicas extranjeras no residentes en Colombia deberán someterse a las normas sobre inversión extranjera consagradas en el Decreto

2080 de 2000 y demás normas que lo reglamenten, modifiquen, adicionen o sustituyan. El cumplimiento de estas normas cambiarias es una obligación exclusiva de cada Inversionista y la Sociedad Administradora no tendrá responsabilidad en el cumplimiento de la normatividad cambiaria para la recepción de sus Aportes al Fondo de Capital Privado, razón por la cual el Inversionista saldrá en todo momento a la defensa de la Sociedad

Administradora y del Fondo de Capital Privado, si éstos últimos llegaran a ser reclamados por cualquier concepto derivado de dichas obligaciones cambiarias. Así mismo, una vez constituida la respectiva participación en el Fondo los inversionistas deberán, bajo su exclusiva y excluyente responsabilidad, dar cumplimiento a lo establecido en la Circular Reglamentaria Externa DCIN-83 proferida por el Banco de la República, numeral 7.2.1. literal a), tal y como éste sea modificado de tiempo en tiempo, el cual establece

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS
DE COLOMBIA - BOGOTA**
**Revelaciones a los Estados Financieros por los años terminados al 31 de
diciembre de 2023 y 2022**

19. Vinculación (continuación)

que la adquisición de participaciones en Fondos de capital privado debe registrarse como inversión extranjera directa según lo allí establecido.

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

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

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

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

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.

FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA - BOGOTA
Revelaciones a los Estados Financieros por los años terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022

20.1. Comité de Inversiones (continuación)

En el evento que el Gestor Profesional decida nombrar uno (1) o varios miembros independientes, estos recibirán la remuneración que sea acordada por dicho órgano, la cual en todo caso no podrá la exceder el presupuesto anual del Compartimiento. Adicionalmente, los miembros independientes del Comité de 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 de este contribuyan a un mejor desempeño del Fondo.

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

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 2022 en las siguientes fechas:

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

FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA - BOGOTA
Revelaciones a los Estados Financieros por los años terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022

21. Controles de Ley

La fiduciaria dio cumplimiento a los requerimientos de capital mínimo, relación de solvencia y cumplió con los límites de que trata la circular externa 029 de 2014 de la Superintendencia Financiera de Colombia (Circular Básica jurídica), en su título quinto. Así mismo, la fiduciaria como administrador de los Fondos de Capital Privado, dio cumplimiento a la política de inversión de los recursos de los Fondos de Capital Privado con estricta sujeción a lo previsto en el Decreto 2555 de 2010 modificado por el decreto 1242 de 2013, y a lo descrito en el reglamento de los respectivos fondos, en los prospectos, procurando mantener una adecuada diversificación, liquidez y rentabilidad, de acuerdo con las condiciones vigentes del mercado.

22. Asunto de Interés

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

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

- Se realiza el Comité de Inversiones de los Fondos de Capital Privado, dicho comité es el responsable del análisis de las inversiones y de los emisores, así como de la definición de los cupos de inversión y las políticas para adquisición y liquidación de inversiones.
- En cuanto al capítulo de revelación de la información, la sociedad administradora publica en la página Web www.fiducial.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 notaría por valor catastral, gastos que serán asumidos por el Fondo en el momento en que se realice la transacción.

FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA - BOGOTA
Revelaciones a los Estados Financieros por los años terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022

22. Asunto de Interés (Continuación)

Pagos de Vinculados:

Durante el mes de abril se canceló en su totalidad la obligación a los vinculados HMBB, Nacobena SAS y Gestoría Profesional agroindustrial, por valores girados de \$8.847.112, \$13.668 y \$20.365.681 correspondientemente, Adicionalmente se remitieron dos acuerdos de pago, con:

VIVEG, el cual comenzó a partir del 1 de junio del 2023 hasta el 01 de febrero del 2024 con los siguientes abonos mensuales:

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

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		
			146.656.238,03	
1	14.000.000,00	-14.000.000,00	132.656.238,03	14/04/2023
2	14.000.000,00	-14.000.000,00	118.656.238,03	14/05/2023
3	16.950.891,15	-16.950.891,15	101.705.346,88	14/06/2023
4	16.950.891,15	-16.950.891,15	84.754.455,74	14/07/2023
5	16.950.891,15	-16.950.891,15	67.803.564,59	14/08/2023
6	16.950.891,15	-16.950.891,15	50.852.673,44	14/09/2023
7	16.950.891,15	-16.950.891,15	33.901.782,30	14/10/2023
8	16.950.891,15	-16.950.891,15	16.950.891,15	14/11/2023
9	16.950.891,15	-16.950.891,15	0,00	14/12/2023
10	0,00	0	-	
TOTAL	146.656.238,03	-146.656.238,03		TOTAL

Aprobación de estados financieros vigencias 2021 y 2022:

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

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS
DE COLOMBIA - BOGOTA**
**Revelaciones a los Estados Financieros por los años terminados al 31 de
diciembre de 2023 y 2022**

23. Eventos Subsecuentes

Los días 01 y 05 de febrero del 2024, se realizan cesiones mediante contrato de permuta por parte por parte de un vinculado al Gestor Profesional con inversionistas del Compartimento Caucho 05 y Caucho 06, dichas operaciones disminuyen el porcentaje de participación de entidades identificadas como vinculados al Gestor Profesional mediante la empresa Eco Caucho S.A. quien realizo un contrato de mandato para el cumplimiento de la operación con el adherente Ferom SAS y quien surtió el proceso de vinculación correspondiente como adherente del Fondo.

Tal operación responde al derecho del inversionista en negociar sus participaciones en el fondo de capital privado, de conformidad con la naturaleza de los documentos representativos de dichas participaciones conforme al decreto 2555 de 2010.

FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA - BOGOTA
Revelaciones a los Estados Financieros por los años terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022

FCP – VALOR INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA- BOGOTA

Certificación de los Estados Financieros

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

Que, para la emisión del estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023 y 2022, estado de resultado del ejercicio, del estado de flujos de efectivo y el estado de cambios en los activos netos atribuibles a los adherentes del Fondo, por el año terminado en esta fecha, que conforme al reglamento se ponen a disposición de los accionistas y de terceros, se han verificado previamente las afirmaciones contenidas en ellos y las cifras tomadas fielmente de los libros.

Dichas afirmaciones, explícitas e implícitas, son las siguientes:

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

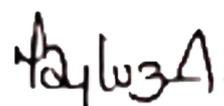
Integridad: Todos los hechos económicos realizados han sido reconocidos.

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

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

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


Carlos Mario Gómez Correa
Representante Legal


Mary Luz Arango Suarez
Contador Público
Tarjeta Profesional 165686–T