

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

INFORME PERIÓDICO DE FIN DE EJERCICIO

31 DE DICIEMBRE DE 2025

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA
DE COLOMBIA

VIGILADO



Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601-3900800 • Fax (57) 601 - 3900800
Medellín Carrera 43 C No 7D - 09 • PBX (57) 604 - 6053367
email: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com NIT. 800.171.372-1
www.fiducentral.com



Contenido

Glosario	3
1. Aspectos generales de la operación.....	4
1.1 Información general del Fondo.	4
1.2 Litigios y procesos judiciales.....	9
1.3 Riesgos relevantes	9
2. Desempeño financiero.....	11
2.1 Composición del compartimento por tipo de inversionista.....	11
2.2 Estados Financieros e Informe del Revisor Fiscal a corte del 31 de diciembre de 2025.....	12
2.3 Resultados de la operación y situación financiera a corte del 31 de diciembre de 2025.....	12
2.4 Variaciones materiales en la situación financiera y/o resultado de las operaciones a corte del 31 de diciembre de 2025.	13
2.5. Cambios materiales en relación con la situación de liquidez y solvencia del Fondo.	15
2.6 Operaciones fuera del balance del compartimento.....	16
2.7 Análisis cuantitativo y/o cualitativo del riesgo de mercado.....	16
3. Prácticas de sostenibilidad e inversión responsable del emisor.....	18
4. Información adicional.....	22
4.1. Cambios en la conformación del comité de inversiones.....	22

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA
DE COLOMBIA

VIGILADO



Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 ●PBX (57) 601-3900800 ●Fax (57) 601 - 3900800
Medellín Carrera 43 C No 7D - 09 ●PBX (57) 604 - 6053367
 email: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com NIT. 800.171.372-1
www.fiducentral.com



Glosario

Fondo de Capital Privado: Un Fondo de Capital Privado (FCP) es un vehículo cerrado de largo plazo y mayor riesgo, cuyo principal objetivo es financiar empresas o proyectos productivos a través de la canalización de recursos de inversionistas, buscando entregar retornos atractivos en el mediano y largo plazo.

Gestor Profesional: Será una persona natural o jurídica, nacional o extranjera, experta en la administración de portafolios y manejo de los activos aceptables para invertir señalados en el reglamento, con reconocimiento y amplia experiencia en el ámbito nacional o internacional de conformidad con lo establecido en el mismo.

Defensoría del Consumidor Financiero: La Defensoría del Consumidor Financiero está orientada a la protección de los consumidores financieros, mediante la cual ellos podrán presentar una queja o solicitar atención, conciliación y la vocería por parte del Defensor del Consumidor Financiero.

Avalúo: Es la valoración técnica realizada por un tercero independiente para estimar el valor de los activos. Este valor sirve como referencia contable, pero no garantiza el precio real de venta.

Activo Inmobiliario Logístico: Inmueble destinado al almacenamiento, distribución y operación logística de bienes, cuya finalidad es la generación de ingresos a través de contratos de arrendamiento.

Canon de Arrendamiento: Ingreso periódico que recibe el Fondo por el uso de los espacios arrendados del activo inmobiliario, el cual constituye su principal fuente de ingresos operacionales.

Tasa de Ocupación: Indicador que mide el porcentaje de área arrendada frente al total disponible del activo, reflejando su nivel de utilización y generación de ingresos.

Vacancia: Porcentaje de área no arrendada dentro del activo inmobiliario. Niveles elevados de vacancia pueden afectar los ingresos del Fondo.

Valor Razonable: Valor por el cual un activo puede ser intercambiado entre partes interesadas, debidamente informadas y en condiciones de independencia mutua.

Tasa de Descuento: Tasa utilizada para calcular el valor presente de los flujos futuros del activo, siendo una variable clave en su valoración.

Flujos de Caja Projectados: Estimación de los ingresos y egresos futuros asociados al activo, utilizados como base para su análisis financiero y valoración.

Perfil de Riesgo: Es el conjunto de aspectos que determinan el grado de riesgo que estamos dispuestos a asumir con nuestro dinero o nuestras inversiones. El perfil de riesgo define nuestra tolerancia frente al riesgo que implican las decisiones de inversión. Al conocer su perfil de riesgo, el inversionista establece cuál es su capacidad de soportar pérdidas.

Riesgo de Mercado Inmobiliario: Riesgo asociado a cambios en las condiciones del mercado inmobiliario, tales como variaciones en la demanda, niveles de ocupación, cánones de arrendamiento y valorización de los activos.

Riesgo de Liquidez: Posibilidad de no poder convertir un activo en efectivo en el tiempo esperado o en condiciones favorables de mercado.

Unidad de Participación: Representación de la inversión de cada inversionista en el Fondo, cuyo valor refleja el comportamiento del portafolio.

Valor de la Unidad: Resultado de dividir el valor total del Fondo entre el número de unidades en circulación.

Redención Parcial: Devolución de recursos a los inversionistas, correspondiente a una porción de su inversión, conforme a las decisiones del Fondo.

Redención Parcial: Devolución de recursos a los inversionistas, correspondiente a una porción de su inversión, conforme a las decisiones de la Asamblea de Inversionistas.

Gastos de Administración: Son los costos asociados al funcionamiento del Fondo (comisiones, honorarios, gastos legales, entre otros), que continúan incluso durante el proceso de liquidación.

ESG: Responden en inglés, a las palabras Environmental, Social y Governance, en la práctica, hacen referencia a los factores que convierten a una compañía en sostenible a través de su compromiso social, ambiental y de buen gobierno, sin descuidar nunca los aspectos financieros.

1. Aspectos generales de la operación

1.1 Información general del Fondo.

El Fondo de Capital Privado Valor Inmobiliario - Terminales Logísticos de Colombia - Bogotá (TLC – Bogotá) identificado con el NIT N° 900.755.711-3 con domicilio en la Avenida el Dorado N° 69 A 51 Interior 3 Piso 3 de la ciudad de Bogotá D.C., se encuentra regulado por el Reglamento y el Decreto único 2555 de 2010, es un vehículo de inversión de naturaleza cerrada tal como lo dispone el Artículo 3.3.2.1.1 del Decreto 1984 de 2018.

El Fondo tendrá una duración de veintitrés (23) años, contados a partir de la fecha de inicio de sus operaciones, la cual fue el 28 de mayo del 2014. El término de duración del Fondo

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

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

El objeto del Fondo de Capital Privado Valor Inmobiliario - Terminales Logísticos de Colombia- Bogotá (TLC – Bogotá) es la inversión en el desarrollo y/o explotación directa o indirecta de proyectos inmobiliarios o inmuebles a nivel nacional y en todas sus etapas, entre las que se incluyen la compra o aporte de predios destinados al desarrollo inmobiliario, el diseño de las construcciones que se van a realizar, la implementación de diseños y construcción de los mismos, la compra de inmuebles y su posterior explotación económica mediante la generación de renta a mediano y largo plazo.

En este sentido, el Fondo pretende desarrollar proyectos que tengan un impacto directo en la cadena de valor, al ofrecer al inversionista la posibilidad de participar en todas las etapas de ejecución del proyecto.

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

Emisiones a la fecha de corte del presente informe:

Nº PARTICIPACION	SALDO
48002000001	\$ 1.188.544.467.92
48002000002	\$ 1.187.722.217.18
48002000004	\$ 1.199.901.005.06
48002000005	\$ 1.190.629.711.37
48002000006	\$ 1.190.629.711.37
48002000007	\$ 1.190.629.711.37
48002000008	\$ 1.190.629.711.37
48002000009	\$ 1.192.963.088.98
48002000010	\$ 913.519.002.82
48002000011	\$ 974.245.124.52
48002000012	\$ 1.190.596.330.09
48002000013	\$ 1.717.547.582.68
48002000014	\$ 1.285.344.460.25
48002000015	\$ 1.190.134.216.47

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA
DE COLOMBIA

VIGILADO



Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 ●PBX (57) 601-3900800 ●Fax (57) 601 - 3900800
Medellín Carrera 43 C No 7D - 09 ●PBX (57) 604 - 6053367

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

www.fiducentral.com



Nº PARTICIPACION	SALDO
48002000016	\$ 1.189.506.065.48
48002000017	\$ 1.189.114.581.68
48002000018	\$ 1.189.114.581.68
48002000019	\$ 1.190.775.085.95
48002000020	\$ 1.664.962.858.07
48002000022	\$ 1.189.245.596.81
48002000025	\$ 1.189.245.596.81
48002000027	\$ 1.189.339.302.31
48002000028	\$ 1.188.995.093.88
48002000030	\$ 1.188.865.641.71
48002000032	\$ 1.188.761.219.51
48002000033	\$ 1.188.603.654.84
48002000034	\$ 1.188.592.172.97
48002000035	\$ 1.188.592.172.97
48002000036	\$ 1.188.592.172.97
48002000037	\$ 1.187.711.009.63
48002000038	\$ 1.187.572.148.02
48002000039	\$ 1.187.572.148.02
48002000040	\$ 1.187.432.796.97
48002000041	\$ 1.187.058.585.16
48002000044	\$ 1.186.864.927.99
48002000045	\$ 1.186.896.451.61
48002000046	\$ 7.122.145.416.96
48002000053	\$ 1.187.772.395.77
48002000056	\$ 1.188.030.846.56
48002000057	\$ 1.188.030.846.56
48002000059	\$ 1.213.718.694.21
48002000060	\$ 1.819.693.851.34
48002000062	\$ 683.467.015.51
48002000065	\$ 1.187.360.213.22
48002000066	\$ 1.187.360.213.22
48002000068	\$ 1.608.805.932.84
48002000069	\$ 1.424.731.213.06
48002000070	\$ 1.187.276.204.26
48002000071	\$ 1.187.108.345.78
48002000074	\$ 1.079.221.952.97
48002000076	\$ 287.026.272.26
48002000078	\$ 2.110.429.281.04

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

VIGILADO



Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 ●PBX (57) 601-3900800 ●Fax (57) 601 - 3900800
Medellín Carrera 43 C No 7D - 09 ●PBX (57) 604 - 6053367
 email: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com NIT. 800.171.372-1
www.fiducentral.com



Nº PARTICIPACION	SALDO
48002000079	\$ 169.100.225.10
48002000082	\$ 1.053.599.909.30
48002000083	\$ 1.053.599.909.30
48002000084	\$ 1.056.726.112.12
48002000085	\$ 1.053.599.909.30
48002000087	\$ 1.053.093.995.72
48002000088	\$ 3.518.557.039.10
48002000089	\$ 3.885.313.464.37
48002000090	\$ 20.899.556.446.14
48002000095	\$ 659.279.484.12
48002000096	\$ 950.210.600.34
48002000097	\$ 845.765.256.71
48002000098	\$ 962.801.825.97
48002000099	\$ 845.765.252.41
48002000101	\$ 1.998.930.292.22
48002000104	\$ 1.611.771.923.18
48002000105	\$ 969.566.574.48
48002000106	\$ 103.646.878.10
48002000107	\$ 1.189.245.596.81
48002000108	\$ 1.053.324.805.95
48002000109	\$ 459.180.417.42
48002000110	\$ 754.711.763.87
48002000111	\$ 305.239.896.05
48002000112	\$ 1.187.485.974.47
48002000113	\$ 1.187.485.974.47
48002000114	\$ 1.187.391.048.06
48002000115	\$ 1.187.485.974.47
48002000116	\$ 1.187.485.974.47
48002000117	\$ 1.187.485.974.47
48002000122	\$ 1.189.245.596.81
48002000123	\$ 38.021.700.22
48002000124	\$ 1.205.211.314.78
48002000125	\$ 1.205.211.314.78
48002000126	\$ 1.207.456.963.88
48002000127	\$ 1.345.448.205.45
48002000128	\$ 1.187.448.996.75
48002000129	\$ 396.364.545.19
48002000130	\$ 396.364.545.19

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA



Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 ●PBX (57) 601-3900800 ●Fax (57) 601 - 3900800
Medellín Carrera 43 C No 7D - 09 ●PBX (57) 604 - 6053367
 email: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com NIT. 800.171.372-1
www.fiducentral.com



Nº PARTICIPACION	SALDO
48002000131	\$ 395.894.988.91
48002000132	\$ 212.235.370.90
48002000133	\$ 249.821.745.46
48002000134	\$ 207.462.794.86
48002000135	\$ 212.753.268.14
48002000136	\$ 218.044.048.60
48002000137	\$ 212.933.467.33
48002000138	\$ 173.595.933.99
48002000139	\$ 173.595.933.99
48002000140	\$ 173.595.933.99
48002000141	\$ 125.783.336.44
48002000142	\$ 155.531.852.57
48002000150	\$ 211.494.997.41
48002000161	\$ 12.363.759.43
48002000162	\$ 124.469.022.44
48002000163	\$ 210.557.230.79
48002000165	\$ 125.222.308.70
48002000166	\$ 664.170.186.17
48002000167	\$ 334.592.419.28
48002000168	\$ 239.686.901.63
48002000169	\$ 335.553.914.63
48002000170	\$ 91.197.830.32
48002000171	\$ 201.672.061.01
48002000172	\$ 69.272.332.69
48002000173	\$ 69.272.332.69
48002000174	\$ 69.272.332.69
48002000175	\$ 134.954.267.17
48002000176	\$ 109.993.513.94
48002000177	\$ 202.080.933.95
48002000178	\$ 389.685.414.02
48002000182	\$ 71.581.306.98
48002000185	\$ 43.267.664.61
48002000186	\$ 20.570.651.24
48002000187	\$ 1.189.245.596.81
48002000188	\$ 9.255.009.183.68
48002000189	\$ 1.187.407.369.09
48002000190	\$ 13.133.865.682.67
48002000191	\$ 19.232.873.857.89

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA



Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601-3900800 • Fax (57) 601 - 3900800
Medellín Carrera 43 C No 7D - 09 • PBX (57) 604 - 6053367
 email: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com NIT. 800.171.372-1
www.fiducentral.com



Nº PARTICIPACION	SALDO
48002000192	\$ 697.502.214.85
48002000193	\$ 181.801.188.44
48002000194	\$ 190.764.003.55
48002000195	\$ 274.745.978.55
48002000196	\$ 181.801.188.44
48002000198	\$ 90.000.785.43
48002000199	\$ 70.893.364.45
48002000200	\$ 845.811.500.18
48002000201	\$ 209.072.794.78
48002000202	\$ 163.257.025.10
48002000203	\$ 296.849.344.15
48002000204	\$ 296.849.344.15
48002000205	\$ 296.849.344.15
48002000206	\$ 296.849.556.83
48002000207	\$ 218.280.979.26
TOTAL	\$ 185.388.720.943.01

1.2 Litigios y procesos judiciales

A la fecha de elaboración del presente informe, el Fondo de Capital Privado Valor Inmobiliario – Terminales Logísticos de Colombia – Bogotá (TLC – Bogotá) no se encuentra vinculado a litigios, procesos judiciales o arbitrales que puedan afectar su situación financiera o el desarrollo de su objeto.

No obstante, la Sociedad Administradora realiza seguimiento permanente a cualquier eventual contingencia de carácter legal o regulatorio que pudiera surgir en el curso ordinario de la operación del Fondo.

1.3 Riesgos relevantes

La inversión del Fondo está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los principales activos del Fondo, entre ellos riesgo de mercado (será explicado con detalle en el numeral 2.7 Análisis cuantitativo y/o cualitativo del riesgo de mercado), riesgo de liquidez, riesgo de emisor o crediticio, riesgo de contraparte, riesgo de concentración, riesgo operacional, riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo, entre otros.

Riesgo de Liquidez:

Este es el riesgo asociado a la contingencia de no poder cumplir plenamente, de manera oportuna y eficiente con los flujos de caja esperados, vigentes y futuros, sin afectar el curso de las operaciones diarias o la condición financiera del Fondo. Para este caso, el Fondo es

cerrado, es decir que los Inversionistas sólo podrán redimir la totalidad de sus derechos al final del plazo previsto para la duración del mismo.

El riesgo de liquidez asociado a redenciones es limitado; sin embargo, este riesgo se manifiesta principalmente en la capacidad de realización del activo inmobiliario, cuya liquidez depende de las condiciones del mercado.

En este sentido, el Fondo presenta una exposición moderada, considerando que:

- los activos inmobiliarios tienen menor liquidez relativa frente a activos financieros,
- su realización puede requerir tiempos prolongados y condiciones favorables de mercado.

Como mitigante, el Fondo cuenta con políticas de inversión y desinversión definidas en su reglamento en el Capítulo II. Política de Inversión y Riesgos, así como con una gestión activa de los flujos de caja operativos derivados de los contratos de arrendamiento.

Riesgo Emisor o Crediticio:

Este riesgo corresponde a la posibilidad de incumplimiento de las obligaciones por parte de emisores o contrapartes.

En el contexto del Fondo, el riesgo crediticio se materializa principalmente en la capacidad de pago de los arrendatarios, dado que los ingresos del Fondo dependen de los cánones de arrendamiento.

La exposición a este riesgo se considera moderada-baja, en la medida en que:

- los arrendatarios presentan adecuados perfiles crediticios,
- existen contratos que establecen condiciones claras de pago y mecanismos de garantía.

Adicionalmente, cuando el Fondo invierte en instrumentos financieros, estos deben contar con calificaciones mínimas exigidas por la regulación, lo cual contribuye a mitigar este riesgo. Con el fin de minimizar el riesgo crediticio de contraparte, la Sociedad Administradora conformará el portafolio del Fondo con títulos o valores que se encuentren calificados por una sociedad calificadoradora de riesgos aceptada por la Superintendencia Financiera de Colombia con grado no inferior a AA+ para títulos o valores de largo plazo, o su equivalente para títulos o valores de corto plazo.

Riesgo de Concentración:

El riesgo de concentración se refiere a la exposición significativa a un único activo, sector o contraparte.

En el caso del Fondo TLC, este riesgo es relevante, dado que el portafolio se encuentra concentrado en un único activo inmobiliario. Esto implica que cualquier evento adverso que

afecte dicho activo o el sector logístico podría tener un impacto directo en el desempeño del Fondo.

No obstante, esta concentración es consistente con la naturaleza del vehículo y su estrategia de inversión, y se mitiga parcialmente mediante la calidad del activo, su ubicación estratégica y la estabilidad en la generación de ingresos.

Riesgo Operacional:

Este riesgo hace referencia a la posibilidad de que el Fondo pueda incurrir en pérdidas por deficiencias o fallas en el recurso humano, los procesos, la infraestructura física y/o la plataforma tecnológica de la Sociedad Administradora, así como por eventos externos. Fiduciaria Central cuenta con un Sistema Integral de Administración de riesgos (SIAR) que permite identificar, medir, controlar y monitorear adecuadamente este tipo de riesgo, de acuerdo con lo establecido por la Superintendencia Financiera de Colombia en el Capítulo XXXI de la Circular Básica Contable y Financiera vigente. Dicho sistema este compuesto por políticas, procedimientos, estructura organizacional, órganos de control y plataforma tecnológica, que permite el seguimiento y administración del registro de eventos de riesgo operativo.

Para el periodo evaluado, no se evidencian eventos materiales que hayan afectado el funcionamiento del Fondo, manteniéndose una exposición controlada a este riesgo.

Riesgo de Lavado de activos y Financiación del Terrorismo:

Es la posibilidad de pérdida o daño que pueda sufrir el Fondo por su propensión a ser utilizado directamente o a través de sus operaciones como instrumento para el lavado de activos y/o canalización de recursos hacia la realización de actividades terroristas o cuando se pretende el ocultamiento de activos provenientes de dichas actividades.

Fiduciaria Central ha adoptado de forma integral el Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo – SARLAFT, de conformidad a lo establecido en el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero y el Capítulo IV, Título I, Parte I de la Circular Básica Jurídica, al igual que las recomendaciones y mejores prácticas en esta materia.

La administración del riesgo incluye procesos de debida diligencia, conocimiento del cliente, monitoreo de operaciones y reporte de operaciones sospechosas. En el periodo analizado, no se identificaron situaciones que representaran alertas materiales en esta materia.

2. Desempeño financiero.

2.1 Composición del compartimento por tipo de inversionista

El Fondo de Capital Privado Terminales logísticos de Colombia se encuentra inscrito en el Registro Nacional de Valores y Emisores – RNVE en calidad de emisor independiente, de

conformidad con lo establecido en el Decreto 2555 de 2010. Corresponde a un vehículo de inversión colectiva de carácter cerrado.

Está compuesto por noventa y nueve (99) inversionistas, cincuenta y cuatro (54) correspondientes a personas naturales y cuarenta y seis (46) a personas jurídicas.

2.2 Estados Financieros e Informe del Revisor Fiscal a corte del 31 de diciembre de 2025.

El Fondo prepara sus Estados Financieros de acuerdo con las Normas de Contabilidad de Información Financiera aceptadas en Colombia (NCIF), establecidas en la Ley 1314 de 2009, reglamentadas por el Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015, modificado por los Decretos 2496 de 2015, 2131 de 2016, 2170 de 2017, Decreto 2483 de 2018, 2270 de 2019, 1432 de 2020 y 938 de 2021 y Decreto 1611 de 2022. Las NCIF aplicables en 2025 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 2021.

Como Anexo 1 del presente informe, se incorporan los Estados Financieros y Estados de Resultados Integrales del Fondo de Capital Privado Valor Inmobiliario - Terminales Logísticos de Colombia - Bogotá (TLC – Bogotá) a corte del 31 de diciembre de 2025.

2.3 Resultados de la operación y situación financiera a corte del 31 de diciembre de 2025.

Al corte del 31 de diciembre de 2025, el Fondo maneja dos cuentas con el Banco Davivienda S.A., la variación respecto a los periodos informados obedece principalmente al recaudo producto de la actividad económica del activo que conforma el portafolio del Fondo.

Asimismo, se menciona que se ejecutan pagos por concepto de nómina, comisiones, servicios públicos, pago de obligaciones financieras y gastos propios del vehículo de inversión de conformidad a lo estipulado en el Reglamento del Fondo.

El Fondo al 31 de diciembre de 2025, tiene constituido el Fideicomiso 87529 - FID TLC BOGOTÁ, cuya finalidad es la garantía y fuente de pago de la obligación financiera que adquirió el vehículo de inversión con el Banco Davivienda S.A. La modalidad de la obligación financiera fue modificada el 30 de julio de 2025 y, a partir del mes de agosto, se han venido realizando abonos a capital del crédito.

Adicionalmente cuenta con la participación N° 1002077635 en el Fondo de Inversión Colectiva Abierta Fiduciaria Central S.A., inversión que se encuentra dentro de los límites establecidos en la Cláusula 2.2 - Límites a la Inversión del Reglamento del Fondo.

Entre la fecha de corte del presente informe (31 de diciembre de 2025) y la fecha de su elaboración, no se han identificado hechos posteriores que generen variaciones materiales en la situación financiera del Fondo.

No obstante, la Sociedad Administradora mantiene monitoreo permanente sobre eventos operativos, financieros y del entorno que puedan incidir en la valoración de los activos o en la ejecución del proceso del Fondo.

2.4 Variaciones materiales en la situación financiera y/o resultado de las operaciones a corte del 31 de diciembre de 2025.

La administración realizó el análisis de las variaciones materiales considerado:

- Cambios en el valor de los activos subyacentes del Fondo y su valoración.
- Evolución de ingresos y gastos del compartimento.

Las variaciones más representativas del Fondo entre el cierre de las vigencias 2024 y 2025 evidencian una entidad en proceso de cierre ordenado.

Si bien el activo registró un crecimiento de \$ 22,691,477,297, equivalente al 11,93% frente a 2024, este incremento obedece principalmente a la valoración del Compartimento se evidencia que el valor registrado refleja el reconocimiento diario de la valoración, durante el cuarto trimestre, esto en virtud de la re-expresión diaria vía Unidades de Valor Real (UVR), conforme a lo establecido en el Capítulo 01 artículo 6.3. de la Circular Básica Contable y Financiera.

Por su parte, el pasivo disminuyó a un ritmo superior, con una variación del -4,30%, impulsado principalmente por los pagos realizados a los proveedores y cierre de la etapa de construcción de la manzana 3 por -\$193,021,588 (63,31%).

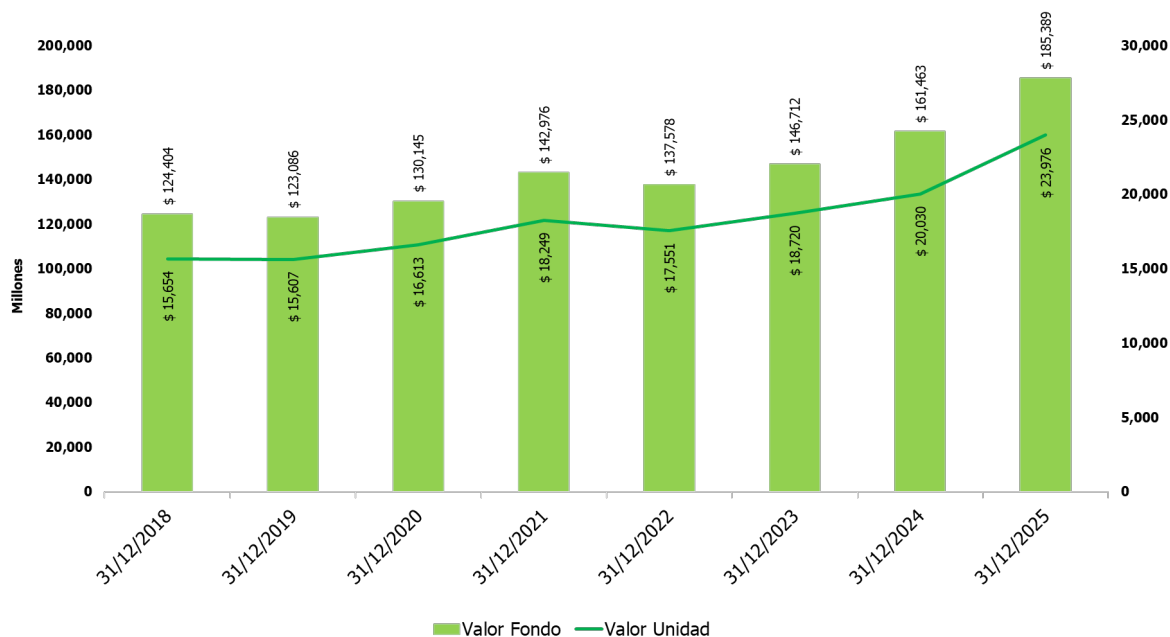
En cuanto al estado de resultados, los ingresos y gastos reflejan principalmente efectos derivados del proceso de valoración de activos y de los costos asociados al proyecto del Fondo. En este sentido, se observa una variación neta positiva de \$11,664,074,364, equivalente al 79.07%.

El día 15 de octubre de 2025 se llevó a cabo la tercera redención parcial por un monto de \$500,000,000 M/CTE, conforme a la decisión adoptada en el Comité de Inversiones del 28 de marzo de 2025. Posteriormente, en sesión del Comité de Inversiones del 9 de diciembre de 2025, se autorizó una redención adicional por valor de \$500,000,000 M/CTE, la cual se programó para ejecutarse durante el mes de diciembre.

Con esta operación, la última redención del año ascendió a un total de \$1,000,000,000 M/CTE. la cual fue efectivamente realizada el 22 de diciembre de 2025. No obstante, permanecen pendientes de ejecución tres pagos a inversionistas, debido a que, a la fecha

de corte, estos no han efectuado la actualización correspondiente de su información personal, requisito necesario para proceder con el desembolso de los recursos.

Al 31 de diciembre de 2025, el valor del Fondo ascendió a \$185,388 millones, lo que representa un incremento del 14,82% frente al valor registrado al 31 de diciembre de 2024, el cual era de \$161,463 millones.



Cifras expresadas en millones de pesos
Fuente: Información financiera – Fiduciaria Central

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

VIGILADO



Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 ●PBX (57) 601-3900800 ●Fax (57) 601 - 3900800
Medellín Carrera 43 C No 7D - 09 ●PBX (57) 604 - 6053367
 email: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com NIT. 800.171.372-1
www.fiducentral.com



A continuación, se presentan las rentabilidades y volatilidades del Compartimento con corte al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre 2024.

TLC	dic-24	TLC	dic-25
Valor del Fondo*	\$161,463,204,989.00	Valor del Fondo*	\$185,388,720,943.01
Número de unidades	7,848,237.00	Número de unidades	7,734,317.17
Valor de la Unidad**	20,669.744635	Valor de la Unidad**	23,976.271609
Rentabilidad Mensual (E.A)	46.79%	Rentabilidad Mensual (E.A)	141.36%
Volatilidad Mensual	3.08%	Volatilidad Mensual	26.93%
Rentabilidad Semestral (E.A)	10.94%	Rentabilidad Semestral (E.A)	21.57%
Volatilidad Semestral	2.90%	Volatilidad Semestral	11.42%
Rentabilidad Anual (E.A)	10.03%	Rentabilidad Anual (E.A)	14.82%
Volatilidad Anual	7.10%	Volatilidad Anual	8.36%

Fuente: Fiduciaria Central S.A.

El desempeño financiero del Fondo durante el periodo analizado refleja principalmente el efecto de la actualización del valor de los activos inmobiliarios, así como la estabilidad en la generación de ingresos por arrendamientos.

El incremento en el valor del Fondo frente al periodo anterior se explica, en mayor medida, por la incorporación del avalúo comercial del activo, lo cual impactó positivamente la valoración del portafolio.

Desde el punto de vista operativo, el Fondo ha mantenido niveles de ocupación del 100%, lo que ha permitido una generación estable de flujos. Sin embargo, la concentración en un único activo implica que el desempeño financiero está directamente expuesto a las condiciones específicas del sector logístico e inmobiliario.

En este contexto, la administración considera que los resultados observados son consistentes con la naturaleza del vehículo y con la etapa actual del proyecto.

2.5. Cambios materiales en relación con la situación de liquidez y solvencia del Fondo.

A corte de 31 de diciembre de 2025, el Fondo de Capital Privado Valor Inmobiliario - Terminales Logísticos de Colombia – Bogotá no presento situaciones o eventos materiales que afectaran la liquidez y/o la solvencia durante el período objeto del presente informe.

Asimismo, se informa que no se presentaron eventos o incertidumbres que puedan impactar materialmente la situación financiera del Fondo de Capital Privado Valor Inmobiliario Terminales Logísticas de Colombia – Bogotá y/o los activos que componen su portafolio.

2.6 Operaciones fuera del balance del compartimento

Durante el año 2025, no existieron variaciones en el comportamiento de la operación del Fondo de Capital Privado Valor Inmobiliario - Terminales Logísticas de Colombia - Bogotá (TLC – Bogotá), los hábitos de pago de los arrendatarios se mantienen constantes, la variación en el valor del canon de arrendamiento obedece a los incrementos anuales contemplados en los contratos suscritos con cada entidad.

2.7 Análisis cuantitativo y/o cualitativo del riesgo de mercado.

En virtud del numeral 2.4.1.1.2. del Reglamento del Fondo, el riesgo de mercado del Fondo de Capital Privado Valor Inmobiliario – Terminales Logísticas de Colombia – Bogotá (TLC – Bogotá) se encuentra clasificado como medio, y está asociado principalmente a la evolución del mercado inmobiliario logístico, así como a variables macroeconómicas que inciden en la generación de ingresos, la valoración de los activos y las condiciones de financiamiento.

Para el periodo objeto del presente informe, la Sociedad Administradora evaluó la materialidad del riesgo de mercado, concluyendo que, si bien el Fondo se encuentra expuesto a variaciones en variables relevantes, estas no generaron impactos adversos materiales sobre su desempeño financiero.

Análisis cuantitativo

Desde un enfoque cuantitativo, la exposición del Fondo al riesgo de mercado se analiza a partir de indicadores operativos y financieros observables. En este sentido, el Fondo presenta una posición favorable, reflejada en una tasa de ocupación del 100% y en la generación de ingresos por arrendamientos cercanos a \$15.799 millones durante 2025, lo que evidencia estabilidad en los flujos de caja del activo.

Adicionalmente, el entorno sectorial muestra condiciones positivas, con niveles de vacancia en el mercado logístico de Bogotá cercanos al 0,8%, así como una dinámica de absorción superior a la nueva oferta, lo cual reduce la probabilidad de afectaciones en los ingresos del Fondo.

El desempeño financiero del Fondo durante el periodo analizado refleja principalmente el efecto de la actualización del valor de los activos inmobiliarios, así como la estabilidad en la generación de ingresos por arrendamientos. El incremento en el valor del Fondo frente al periodo anterior se explica, en mayor medida, por la incorporación del avalúo comercial del activo, lo cual impactó positivamente la valoración del portafolio.

No obstante, el análisis cuantitativo también considera la sensibilidad del activo frente a variaciones en variables clave. En particular:

- Una disminución en la tasa de ocupación impactaría directamente los ingresos por arrendamiento.
- Variaciones en los cánones de arrendamiento afectarían la generación de flujos futuros.
- Incrementos en las tasas de interés o en las tasas de descuento podrían generar ajustes en la valoración del activo.

Estas variables constituyen los principales factores de transmisión del riesgo de mercado sobre el valor del Fondo.

Fiduciaria Central, cuenta con un sistema para la gestión del riesgo de mercado, que permite identificar, medir, controlar, y monitorear este tipo de riesgo, utilizando herramientas como, políticas, límites, sistemas de información del mercado de valores, metodologías de valor en riesgo (VAR), que permiten calcular y controlar las posibles pérdidas por efectos de mercado.

Fiduciaria Central, realiza el cálculo del VAR aplicando la metodología establecida por la Superintendencia Financiera de Colombia en el anexo 7 del Capítulo XXXI de la Circular Básica Contable y Financiera, de igual forma realiza mensualmente el reporte a la Superintendencia Financiera del valor en riesgo conforme a la normatividad vigente. Así mismo cuenta con modelos internos para la determinación de la exposición a riesgo de mercado.

Análisis de sensibilidad

Con el fin de profundizar en la medición del riesgo de mercado, la Sociedad Administradora realizó un análisis de sensibilidad sobre las principales variables que afectan el desempeño del Fondo, evaluando escenarios de estrés moderado sobre los flujos de caja y la valoración del activo.

En particular, se analizaron las siguientes variables:

- Tasa de ocupación
- Cánones de arrendamiento
- Tasa de descuento utilizada en la valoración

Los resultados del ejercicio evidencian que:

- Ocupación: Una disminución en la tasa de ocupación del activo generaría un impacto directo y proporcional sobre los ingresos del Fondo. Por ejemplo, una reducción hipotética de 10 puntos porcentuales en la ocupación implicaría una disminución equivalente en los ingresos por arrendamiento, afectando la generación de flujos de caja y, en consecuencia, el valor del activo.
- Cánones de arrendamiento: Una variación negativa en los cánones impactaría los ingresos recurrentes del Fondo. Un escenario de ajuste a la baja en los cánones (por condiciones de mercado o renegociaciones contractuales) tendría un efecto directo sobre los flujos proyectados y, por ende, sobre la valoración del activo.

- Tasa de descuento: Incrementos en la tasa de descuento utilizada en el avalúo del activo generarían reducciones en su valor presente. Este efecto es particularmente relevante en activos inmobiliarios, donde la valoración depende de los flujos futuros esperados.

En conjunto, el análisis muestra que el Fondo presenta mayor sensibilidad a variaciones en la ocupación y en la tasa de descuento, mientras que la estabilidad contractual de los arrendamientos mitiga parcialmente el impacto de variaciones en los cánones en el corto plazo.

No obstante, bajo escenarios de estrés razonables, el Fondo mantiene una capacidad adecuada de generación de flujos, lo que evidencia una resiliencia relativa frente a choques de mercado, consistente con la naturaleza del activo y su nivel actual de ocupación.

Análisis cualitativo

Desde un enfoque cualitativo, el riesgo de mercado se evalúa considerando factores estructurales del activo y del entorno económico. En este sentido, el Fondo presenta un perfil de riesgo moderado, sustentado en la ubicación estratégica del activo, la calidad crediticia y estabilidad de los arrendatarios, así como en la dinámica favorable del sector logístico, el cual ha mostrado resiliencia y crecimiento sostenido.

Desde el punto de vista operativo, el Fondo ha mantenido niveles de ocupación del 100%, lo que ha permitido una generación estable de flujos. Sin embargo, la concentración en un único activo implica que el desempeño financiero está directamente expuesto a las condiciones específicas del sector logístico e inmobiliario.

Así mismo, factores macroeconómicos como la evolución de la inflación, las tasas de interés y el crecimiento económico pueden incidir en la demanda por espacios logísticos y en la valorización del activo en el mediano plazo. En este contexto, la administración considera que los resultados observados son consistentes con la naturaleza del vehículo y con la etapa actual del proyecto.

No obstante, se identifican elementos que podrían incrementar la exposición al riesgo de mercado, tales como cambios en el ciclo económico, incrementos en la oferta de espacios logísticos o variaciones en las condiciones de financiamiento.

En conclusión, el Fondo presenta una exposición controlada al riesgo de mercado, con fundamentos cuantitativos sólidos en la generación de ingresos y niveles de ocupación, y un perfil cualitativo favorable soportado en las características del activo y del entorno sectorial, sin perjuicio de su exposición inherente a las condiciones del mercado inmobiliario y a factores macroeconómicos.

3. Prácticas de sostenibilidad e inversión responsable del emisor

En el marco de las prácticas de sostenibilidad e inversión responsable, la Sociedad Administradora reconoce la importancia de incorporar criterios ambientales, sociales y de gobierno (ASG) en la gestión del Fondo.

Durante el año 2025, la Sociedad Administradora y el Gestor Profesional cuentan con una remuneración por la prestación de sus servicios, regida de conformidad a lo establecido en la Adenda del Compartimento. En el numeral 7.2 de la Adenda de Compartimento se establecen los gastos a cargo del vehículo, entre los cuales se incluyen los honorarios para la Revisoría Fiscal.

Mediante los mecanismos de revelación de información, la Sociedad Administradora reporta y/o publica a los inversionistas del Fondo información asociada al vehículo de inversión con el fin que las partes cuenten con información veraz, imparcial, oportuna, completa, exacta, pertinente y útil sobre los resultados de la operación del Terminal junto con su comportamiento como Fondo de Capital Privado. Asimismo, Fiduciaria Central S.A. cuenta con su Código de Buen Gobierno orientado al correcto desarrollo de sus funciones, el cual se establece dentro de un marco de asesoría financiera y jurídica con el fin de proteger la confianza de los inversionistas y establecer una serie de medidas destinadas al logro de la adecuada administración del Fondo.

"Las obligaciones de la sociedad administradora del Fondo de capital privado y del gestor profesional, en caso de existir, relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas a los Fondos de capital privado 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 del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras- FOGAFIN, ni por ningún otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el Fondo de capital privado está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del respectivo Fondo de capital privado".

Revisoría Fiscal y Defensor del Consumidor Financiero

La revisoría fiscal del Fondo es efectuada por el revisor fiscal de la Sociedad Administradora (Fiduciaria Central); sin perjuicio de lo anterior los informes son independientes de los de la Sociedad Administradora.

La Fiduciaria cuenta con un Sistema de Atención a los Consumidores Financieros -SAC-, el cual propende por consolidar una cultura de atención, respeto y servicio a los consumidores financieros, adopta sistemas para suministrar información adecuada, fortalece los procedimientos para la atención de quejas, peticiones y reclamos.

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA
DE COLOMBIA

VIGILADO



Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601-3900800 • Fax (57) 601 - 3900800
Medellín Carrera 43 C No 7D - 09 • PBX (57) 604 - 6053367
email: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com NIT. 800.171.372-1
www.fiducentral.com



Información de Contacto del Revisor fiscal					
Revisor Fiscal Principal	MARY LUZ MARTINEZ MERCHAN BDO AUDIT	Teléfono	(601) 6230199	Mail	mmartinez@bdo.com.co
Revisor Fiscal Suplente	JOSE RICARDO DIAZ QUIROGA BDO AUDIT	Teléfono	(601) 6230200	Mail	rdiaz@bdo.com.co
Información de Contacto del Defensor del Consumidor Financiero					
Defensor Principal	PATRICIA AMELIA ROJAS AMEZQUITA SERNA & ASOCIADOS SAS	Teléfono	(601) 4898285	Mail	defensoria@defensoriasemarojas.com
Defensor Suplente	SONIA ELIZABETH ROJAS IZAQUITA SERNA & ASOCIADOS SAS	Teléfono	(601) 4898286	Mail	defensoria@defensoriasemarojas.com

Prácticas de Sostenibilidad

La incorporación de criterios ESG se entiende como un complemento a la toma de decisiones de inversión, en la medida en que contribuye a mitigar la exposición a riesgos sociales y medioambientales. Este enfoque permite evitar costos asociados a incumplimientos regulatorios, reducir la probabilidad de litigios, escándalos o crisis, y fortalecer la relación con los grupos de interés, lo cual favorece la sostenibilidad y generación de valor en el largo plazo. No obstante, dado que el Fondo se encuentra enfocado en la administración de un activo específico y no cuenta con una denominación ASG, la integración de estos factores se realiza de manera transversal en la gestión.

Estrategias para Alcanzar Objetivos Sociales y Ambientales

Las estrategias de sostenibilidad del Fondo se desarrollan bajo un enfoque práctico y proporcional a la naturaleza del vehículo, integrando consideraciones ambientales, sociales y de gobierno (ASG) de manera transversal en la gestión del activo inmobiliario.

En este sentido, si bien el Fondo no cuenta con una estrategia formal de inversión sostenible ni con una taxonomía específica de clasificación ASG, la Sociedad Administradora ha incorporado lineamientos orientados a la mitigación de riesgos y a la generación de valor sostenible en el activo.

a) Integración de criterios ASG en la gestión del activo

La Sociedad Administradora incorpora consideraciones ASG en la toma de decisiones relacionadas con la administración del activo, particularmente en aspectos como:

- mantenimiento y operación del inmueble,
- relación con arrendatarios,
- cumplimiento normativo ambiental y urbano.

Esta integración se realiza de manera transversal, priorizando la identificación de riesgos y oportunidades que puedan impactar la sostenibilidad del activo en el tiempo.

b) Gestión ambiental del activo

En materia ambiental, las estrategias se enfocan en la operación eficiente del activo inmobiliario, promoviendo:

- el uso responsable de recursos como energía y agua,
- el cumplimiento de la normativa ambiental aplicable,
- la implementación de prácticas de mantenimiento que minimicen impactos ambientales.

Estas acciones buscan preservar el valor del activo y mitigar riesgos asociados a posibles sanciones regulatorias o deterioro operativo.

c) Relación con arrendatarios y entorno social

Desde el componente social, el Fondo promueve relaciones estables y sostenibles con los arrendatarios, fundamentadas en:

- condiciones contractuales claras,
- cumplimiento oportuno de obligaciones,
- estabilidad en la operación del activo.

Asimismo, en la medida de lo aplicable, se procura que la operación del activo no genere impactos negativos relevantes en su entorno.

d) Gobierno y toma de decisiones

Las decisiones relacionadas con la gestión del activo se desarrollan bajo estructuras de gobierno definidas, en las cuales participan la Sociedad Administradora y el Gestor Profesional, conforme a lo establecido en el reglamento del Fondo.

En este contexto:

- se cuenta con roles y responsabilidades claramente definidos,
- las decisiones son evaluadas bajo criterios técnicos y financieros,
- se realiza seguimiento a la gestión del activo a través de instancias formales como comités.

e) Identificación y gestión de riesgos ASG

La gestión de riesgos ASG se realiza como parte de los sistemas integrales de riesgo de la Sociedad Administradora, los cuales permiten:

- identificar riesgos ambientales, sociales y de gobierno,
- evaluar su posible impacto sobre el activo,
- implementar controles y medidas de mitigación.

Este enfoque se encuentra alineado con los sistemas de administración de riesgo existentes (SIAR, SARLAFT, entre otros).

f) Seguimiento y monitoreo

La Sociedad Administradora realiza seguimiento periódico a la operación del activo y a las variables que pueden incidir en su sostenibilidad, incluyendo:

- condiciones operativas del inmueble,
- comportamiento de los arrendatarios,
- cumplimiento normativo.

Si bien no se cuenta con indicadores ASG formales, el monitoreo se realiza a través de variables operativas y financieras que permiten evaluar indirectamente la sostenibilidad del activo.

g) Revelación de información

La información relacionada con la gestión del Fondo, incluyendo aspectos relevantes de sostenibilidad, es revelada a los inversionistas a través de los informes periódicos, garantizando criterios de transparencia, oportunidad y suficiencia.

En el evento en que determinadas prácticas o metodologías ASG no resulten aplicables al Fondo, dada su naturaleza y estructura, ello se entiende bajo un criterio de proporcionalidad, sin perjuicio de la incorporación de consideraciones de sostenibilidad de manera transversal en la gestión del activo.

4. Información adicional

4.1. Cambios en la conformación del comité de inversiones.

De acuerdo con la asamblea de accionistas celebrada el 12 de noviembre, Nacobena S.A.S., en su calidad de gestor profesional del Fondo de Capital Privado Valor Inmobiliario Terminales Logísticas de Colombia – Bogotá (TLC-Bogotá), adoptó las siguientes decisiones relacionadas con la conformación del Comité de Inversiones:

1. Aceptar la renuncia del señor Rodrigo Alfredo Mayorga Pachón como miembro de dicho comité.
2. Nombrar al señor Juan Carlos López Esguerra como nuevo integrante del Comité de Inversiones.
3. Ratificar como miembros de este a Alberto Aschner y Beatriz Cuello.

La Sociedad Administradora, en su calidad de responsable del Fondo, ha realizado el análisis integral de la información contenida en el presente informe, incluyendo aquella proveniente del Gestor Profesional, con el fin de garantizar su consistencia, suficiencia y coherencia con la realidad económica del vehículo de inversión.

En este sentido, la información aquí presentada corresponde al análisis propio de la Sociedad Administradora y busca proporcionar a los inversionistas una visión clara, completa y comprensible del desempeño y situación del Fondo.

Anexo 1. Estados Financieros a corte del 31 de diciembre de 2025

Anexo 2. Informe de rendición de cuentas anual remitido por el Gestor Profesional.

Elaboró: Juan Sebastian Gómez Castañeda

Revisó: Maria Fernanda Urrea Rojas

Aprobó: Maria Carolina Becerra Andrade

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA
DE COLOMBIA

VIGILADO

Fiduciaria Central S.A.

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO VALOR INMOBILIARIO –
TERMINALES LOGÍSTICOS DE COLOMBIA -TLC– BOGOTÁ**

**Estados financieros y sus correspondientes notas por los
años terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024
Acompañado por informe del Revisor Fiscal.**

Informe del Revisor Fiscal

A los Inversionistas de
FIDUCIARIA CENTRAL S.A. E INVERSIONISTAS DEL FONDO DE CAPITAL PRIVADO VALOR INMOBILIARIO - TERMINALES LOGÍSTICOS DE COLOMBIA - BOGOTÁ (9-7-77640)

Opinión

He auditado los estados financieros adjuntos del **FONDO DE CAPITAL PRIVADO VALOR INMOBILIARIO - TERMINALES LOGÍSTICOS DE COLOMBIA - BOGOTÁ (9-7-77640)**, administrado por la Fiduciaria Central S.A., que comprenden:

- El estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2025;
- El estado de resultados, el estado de cambios en los activos netos atribuibles a los inversionistas del fondo y el estado de flujos de efectivo por el ejercicio terminado en esa fecha, y
- Las notas a los estados financieros incluyendo información material sobre las políticas contables.

En mi opinión, los estados financieros adjuntos, que fueron tomados de los libros de contabilidad, presentan razonablemente en todos los aspectos importantes la situación financiera del **FONDO DE CAPITAL PRIVADO VALOR INMOBILIARIO - TERMINALES LOGÍSTICOS DE COLOMBIA - BOGOTÁ (9-7-77640)**, al 31 de diciembre de 2025, así como sus resultados y sus flujos de efectivo, por el ejercicio terminado en esa fecha, de acuerdo con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia.

Fundamento de la opinión

He llevado a cabo mi auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría aceptadas en Colombia. Mis responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de mi informe. Soy independiente de la Compañía de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) junto con los requerimientos de ética que son aplicables a mi auditoría de los estados financieros en Colombia y he cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido me proporciona una base suficiente y adecuada para expresar mi opinión.

Responsabilidades de la administración y encargados de gobierno en relación con los estados financieros

La administración de la Sociedad Fiduciaria Central S.A. (en adelante la Fiduciaria) es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros de acuerdo con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia; y del control interno que la administración considere necesario para la preparación y presentación fiel de los estados financieros libres de errores materiales ocasionados por fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración de la Fiduciaria, como sociedad administradora es responsable de la evaluación de la capacidad del Fondo de Capital Privado para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados y usando el principio contable de negocio en marcha salvo que la administración se proponga liquidar el Fondo o cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista que hacerlo.

Los encargados del gobierno corporativo de la Fiduciaria son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del Fondo de Capital Privado.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros del Fondo

Mi objetivo es obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros, tomados en su conjunto, están libres de errores materiales, ocasionados por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene mi opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría aceptadas en Colombia siempre detecte errores materiales cuando existan. Los errores materiales pueden estar ocasionados por fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto, puede esperarse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría aceptadas en Colombia, debo ejercer mi juicio profesional y mantener escepticismo profesional durante la auditoría, además de:

- Identificar y evaluar los riesgos de error material en los estados financieros, bien sea por fraude o error, diseñar y realizar procedimientos de auditoría en respuesta a estos riesgos y obtener evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para fundamentar mi opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtener un entendimiento del control interno de la Fiduciaria relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la sociedad Fiduciaria como administradora del Fondo de Capital Privado.
- Evaluar lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración del Fondo de Capital Privado.
- Concluir sobre la adecuada utilización, por parte de la administración, del principio contable de negocio en marcha y, basándome en la evidencia de auditoría obtenida, concluyo sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fondo de Capital Privado para continuar como negocio en marcha. Si llegara a la conclusión que existe una incertidumbre material, se requiere que llame la atención en mi informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que exprese una opinión modificada. Mis conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de mi informe. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fondo de Capital Privado no pueda continuar como un negocio en marcha.
- Evaluar la presentación integral, 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 la presentación fiel.

Comunicar a los responsables de la administración y encargados de gobierno del Fondo de Capital Privado, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identifique durante el transcurso de mi auditoría.

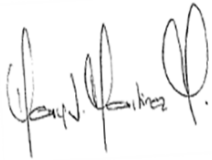
Otros asuntos

Los estados financieros del Fondo de Capital Privado bajo Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia, al 31 de diciembre de 2024 que se presentan para propósitos comparativos, fueron auditados mí, de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría aceptadas en Colombia, y expresé una opinión sin salvedades sobre los mismos el 21 de febrero de 2025.

Otros requerimientos legales y reglamentarios

Además, informo que durante el año 2025, la Fiduciaria como administradora del Fondo de Capital Privado ha llevado su contabilidad conforme a las normas legales y a la técnica contable; las operaciones registradas en los libros de contabilidad y los actos de los administradores se ajustan al Reglamento; La correspondencia y los comprobantes de las cuentas del Fondo de Capital Privado se llevan y se conservan debidamente; La Fiduciaria como administrador del Fondo de Capital Privado ha efectuado la liquidación y pago oportuno al Sistema de Seguridad Social Integral, así mismo, a la fecha de emisión de los Estados Financieros la Fiduciaria como administrador del Fondo de Capital Privado no se encuentra en mora por este último concepto.

Conforme a mis procedimientos de auditoría desarrollados en su conjunto, puedo concluir que no he observado situaciones que me hagan pensar que: a) los actos de los administradores de la sociedad Fiduciaria como administradores del Fondo de Capital Privado no se ajustan a los estatutos y/o a las decisiones de la Asamblea de Inversionistas ni al reglamento del Fondo y b) no existen o no son adecuadas las medidas de control interno contable, de conservación y custodia de los bienes de la Sociedad Fiduciaria o de los de terceros que estén en su poder.



MARY LUZ MARTÍNEZ MERCHÁN
Revisor Fiscal
Tarjeta Profesional No. 127723-T

Miembro de
BDO AUDIT S.A.S BIC
100195-01-2141-26

Bogotá D.C., 24 de febrero de 2026

FCP-TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA-BOGOTA
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
Por los años terminados a 31 de diciembre de 2025 y 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)

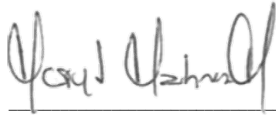


ACTIVO		<u>Al 31 de diciembre 2025</u>	<u>Al 31 de diciembre 2024</u>	PASIVO		<u>Al 31 de diciembre 2025</u>	<u>Al 31 de diciembre 2024</u>
ACTIVO CORRIENTE				PASIVO CORRIENTE			
EFFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFFECTIVO	(Nota 3)	3.075.101	4.360.601	CUENTAS POR PAGAR	(Nota 9)	866.901	673.757
Efectivo y Equivalentes al Efectivo				Otros pasivos		558.209	470.072
				Impuestos		360.403	293.584
				Diversas		21.972	20.096
				Obligaciones Laborales			
CUENTAS POR COBRAR	(Nota 4)	594.006	1.803.585				
Participaciones							
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		\$ 3.669.107	\$ 6.164.186	TOTAL PASIVO CORRIENTE		\$ 1.807.485	\$ 1.457.509
ACTIVO NO CORRIENTE				PASIVO NO CORRIENTE			
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	(Nota 5)	84.179.729	77.379.413	Obligaciones Financieras	(Nota 10)	25.514.942	27.105.306
Activos Fijos				Provisiones	(Nota 11)	152.938	146.589
CONSTRUCCIONES EN CURSO	(Nota 6)	21.403.981	25.696.499				
Costos directos obra				TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		\$ 25.667.880	\$ 27.251.895
PROPIEDADES DE INVERSION	(Nota 7)	103.596.154	80.894.043				
Propiedades de Inversión				TOTAL PASIVO		\$ 27.475.365	\$ 28.709.404
GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO	(Nota 8)	15.115	38.468				
Seguros				ACTIVOS NETOS ATRIBUIBLES A LOS	(Nota 12)	\$ 185.388.721	\$ 161.463.205
				INVERSIONISTAS DEL FONDO			
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		\$ 209.194.979	\$ 184.008.423	TOTAL PASIVO Y ACTIVOS NETOS ATRIBUIBLES		\$ 212.864.086	\$ 190.172.609
TOTAL ACTIVO		\$ 212.864.086	\$ 190.172.609				

Los suscritos Representante Legal y Contador certificamos que hemos verificado previamente las afirmaciones contenidas en estos estados financieros anuales y que los mismos han sido tomados fielmente de los libros de contabilidad del Fondo TLC, administrado por la sociedad fiduciaria.


DIANA ALEJANDRA PORRAS LUNA
Representante Legal


MARTHA MIREYA MEDINA GARZON
Contador
Tarjeta Profesional No 196175-T


MARY LUZ MARTINEZ MERCHAN
Revisor Fiscal
Tarjeta Profesional 127723-T
Designada por BDO AUDIT S.A.S. BIC
(Ver mi informe adjunto)

FCP-TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA-BOGOTA
ESTADOS DE RESULTADOS
Por los años terminados a 31 de diciembre de 2025 y 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)



		Años terminados	
		Al 31 de diciembre de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
INGRESOS OPERACIONALES	(Nota 13)		
Arrendamientos		15.926.361	13.409.572
Valoración del Terreno		7.946.743	12.764.888
Propiedades de inversión		-	5.994.269
Diversos		3.672.195	3.374.004
Rendimientos financieros		148.578	180.003
Recuperación (Deterioro)		23.403	124.957
Valoración Inversiones en carteras externas		67.969	11.107
Valoración de construcciones en curso		12.590.219	-
Total Ingresos Operacionales		\$ 40.375.468	\$ 35.858.800
MENOS:			
GASTOS OPERACIONALES	(Nota 14)		
Intereses Créditos De Bancos Y Otras Obligaciones Financieras		3.893.249	4.124.738
Valoración De Inversiones A Valor Razonable - Instrumentos De Patrimonio.		1.982	1
Perdida En Valoración En Carteras Externas		25	28
Perdida En Valoración De Construcciones En Curso		-	2.691.678
Perdida En Valoración De Propiedades De Inversión		2.006.663	-
Perdida En Valoración De Terrenos		-	7.797.353
Perdida En Valoración De Edificaciones		1.110.520	50.178
Comisiones		2.451.328	2.060.637
Asambleas Y Simposios		10.955	7.190
Legales		-	12
Beneficios A Empleados		274.253	252.179
Honorarios		43.763	50.808
Impuestos Y Tasas		231.021	124.828
Arrendamientos		9.878	6.140
Contribuciones, Afiliaciones Y Transferencias		41.247	44.093
Seguros		151.657	97.172
Mantenimiento Y Reparaciones		175.722	124.148
Adecuación E Instalación		43.898	44.772
Multas Y Sanciones, Litigios, Indemnizaciones Y Demandas-Riesgo Operativo		775	-
Deterioro (Provisiones)		-	13.185
Depreciación De La Ppe		46.443	54.499
Diversos		3.466.954	3.564.100
Total Gastos Operacionales		\$ 13.960.333	\$ 21.107.739
Variación en los activos netos de los inversionistas por rendimientos		\$ 26.415.135	\$ 14.751.061
Variación en los activos netos de los inversionistas por rendimientos	(Nota 15)	\$ 26.415.135	\$ 14.751.061

Véanse las notas que forman parte integral de los estados financieros

Los suscritos Representante Legal y Contador certificamos que hemos verificado previamente las afirmaciones contenidas en estos estados financieros anuales y que los mismos han sido tomados fielmente de los libros de contabilidad del fondo TLC administrado por la sociedad fiduciaria.

DIANA ALEJANDRA PORRAS LUNA
Representante Legal

MARTHA MIREYA MEDINA GARZON
Contador
Tarjeta Profesional No 196175-T

MARY LUZ MARTINEZ MERCHAN
Revisor Fiscal
Tarjeta Profesional 127723-T
Designada por BDO AUDIT S.A.S. BIC
(Ver mi informe adjunto)

FC-TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA-BOGOTA
 ESTADOS DE CAMBIOS EN LOS ACTIVOS NETOS ATRIBUIBLES A LOS INVERSIONISTAS DEL FONDO
 Por los años terminados a 31 de diciembre de 2025 y 2024
 (Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)



	<u>APORTES Y RENDIMIENTOS ACUMULADOS</u>	<u>RETIROS DE LOS INVERSIONISTAS</u>	<u>VARIACIÓN EN LOS ACTIVOS NETOS DE LOS INVERSIONISTAS POR RENDIMIENTOS</u>	<u>ACTIVOS NETOS ATRIBUIBLES A LOS INVERSIONISTAS</u>
SALDO AL 01 DE ENERO 2024 <i>Rendimientos Abonados</i>	\$ 146.712.144	-	14.751.061	146.712.144 14.751.061
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024	<u>\$ 146.712.144</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 14.751.061</u>	<u>\$ 161.463.205</u>
	<u>APORTES Y RENDIMIENTOS ACUMULADOS</u>	<u>RETIROS DE LOS INVERSIONISTAS</u>	<u>RESULTADO DEL EJERCICIO</u>	<u>ACTIVOS NETOS ATRIBUIBLES A LOS INVERSIONISTAS</u>
SALDO AL 01 DE ENERO 2025 <i>Rendimientos Abonados</i>	\$ 161.463.205	-	26.415.135	161.463.205 23.925.516
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025	<u>\$ 161.463.205</u>	<u>\$ (2.489.619)</u>	<u>\$ 26.415.135</u>	<u>\$ 185.388.721</u>

Véanse las notas que forman parte integral de los estados financieros

Los suscritos Representante Legal y Contador certificamos que hemos verificado previamente las afirmaciones contenidas en estos estados financieros anuales y que los mismos han sido tomados fielmente de los libros de contabilidad del fondo TLC administrado por la sociedad fiduciaria.

DIANA ALEJANDRA PORRAS LUNA
Representante Legal

MARTHA MIREYA MEDINA GARZON
Contador
TP. 196175-T

MARY LUZ MARTINEZ MERCHAN
Revisor Fiscal
Tarjeta Profesional 127723-T
Designada por BDO AUDIT S.A.S. BIC
(Ver mi informe adjunto)

FCP-TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA-BOGOTA
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
Por los años terminados a 31 de diciembre de 2025 y 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)



	<u>Al 31 de diciembre de 2025</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2024</u>
Actividades de operación		
Resultado del Ejercicio	\$ 26.415.135	\$ 14.751.061
Actividades de Operación		
(Aumento) Disminución en los Deudores	1.209.579	(1.480.355)
(Aumento) Disminución en Propiedad Planta y Equipo	1.099.984	(145.559)
(Aumento) Disminución Construcciones en curso	16.882.737	(2.923.079)
(Aumento) en Propiedades de Inversión	(24.708.774)	(265.331)
(Aumento) en Gastos pagados por anticipado	23.353	(116.686)
Aumento en Cuentas por pagar	349.976	363.491
(Disminución) / Aumento en Provisiones	6.349	(12.429)
Rendimientos bancarios	148.578	-
Seguros	151.657	97.172
Recuperación provisiones	(23.403)	(124.957)
Deterioro (provisiones)	-	13.185
Depreciaciones	46.443	54.499
Intereses Bancarios	-	4.124.738
Gatos Bancarios	82.240	-
Efectivo neto usado por las actividades de operación.	<u>\$ (4.731.281)</u>	<u>\$ (415.310)</u>
Actividades de inversión		
Valoración del Terreno	(7.946.743)	(12.764.888)
Valoración de las propiedades en curso	(12.590.219)	-
Valoración de propiedad de inversión	-	(5.994.269)
Pérdida en valoración de terrenos	-	7.797.353
Pérdida en valoración de construcciones en curso	-	2.691.679
Pérdida Valoración de propiedad de inversión	2.006.663	-
Pérdida en valoración de edificaciones	1.110.520	50.178
Rendimientos Fondos de Inversión	(65.962)	-
Efectivo neto usado por las actividades de inversión.	<u>\$ (17.485.741)</u>	<u>\$ (8.219.947)</u>
Actividades de financiación		
Pagos de capital obligaciones financieras	(1.590.364)	-
(Disminución) Intereses pagados	(3.893.249)	(4.124.738)
Efectivo neto usado por las actividades de inversión.	<u>\$ (5.483.613)</u>	<u>\$ (4.124.738)</u>
Flujo de operaciones en actividades de inversión, operación y financiación	<u>\$ (27.700.635)</u>	<u>\$ (12.759.995)</u>
(Disminución) Aumento Efectivo y Equivalente del Efectivo	<u>\$ (1.285.500)</u>	<u>1.991.066</u>
Efectivo y equivalente al efectivo al inicio del periodo	<u>\$ 4.360.601</u>	<u>\$ 2.369.535</u>
Saldo del Efectivo y Equivalente de efectivo al final del periodo	<u>\$ 3.075.101</u>	<u>\$ 4.360.601</u>

Véanse las notas que forman parte integral de los estados financieros

Los suscritos Representante Legal y Contador certificamos que hemos verificado previamente las afirmaciones contenidas en estos estados financieros anuales y que los mismos han sido tomados fielmente de los libros de contabilidad del fondo TLC administrado por la sociedad fiduciaria.

DIANA ALEJANDRA PORRAS LUNA
Representante Legal

MARTHA MI REYA MEDINA GARZON
Contador
Tarjeta Profesional No 196175-T

MARY LUZ MARTINEZ MERCHAN
Revisor Fiscal
Tarjeta Profesional 127723-T
Designada por BDO AUDIT S.A.S. BIC
(Ver mi informe adjunto)

FIDUCIARIA CENTRAL S.A.
FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS
DE COLOMBIA TLC - BOGOTA
Notas a los Estados Financieros por los años terminados al 31 de diciembre de
2025 y 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)



1. Entidad Reportarte

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, tendrá una duración de veintitrés (23) años, contados a partir de la fecha de inicio de sus operaciones, la cual fue el 28 de mayo de 2014, 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 Reglamento. La anterior información será revelada por la Sociedad Administradora a través de su sitio Web www.fiducentral.com.

FIDUCIARIA CENTRAL S.A.
FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS
DE COLOMBIA TLC - BOGOTA
Notas a los Estados Financieros por los años terminados al 31 de diciembre de
2025 y 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)



1.4. Valor Mínimo del Patrimonio del Fondo de Capital Privado

El Fondo deberá tener un patrimonio mínimo equivalente a dos mil seiscientos salarios mínimos legales mensuales vigentes (2.600 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 (600 SMLMV). 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.

FIDUCIARIA CENTRAL S.A.
FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS
DE COLOMBIA TLC - BOGOTA
Notas a los Estados Financieros por los años terminados al 31 de diciembre de
2025 y 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)

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

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

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

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

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

- Inversiones en títulos valores: Como máximo el 30% de los activos del Fondo se invertirán en títulos emitidos o garantizados por una sola entidad, salvo que se trate de títulos emitidos o garantizados por la Nación, el Banco de la República o por el Fondo de Garantías de Instituciones Financieras Fogafín. No se podrá invertir más de diez por ciento (10) de los activos del Fondo en valores emitidos o garantizados por sociedades que sean matrices o subordinadas unas de otras.
- Las operaciones que se realicen sobre valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores deberán efectuarse a través de una Bolsa de Valores o de cualquier otro sistema de negociación o registro de valores autorizado por la Superintendencia Financiera de Colombia.

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

1.9. Límites a la Participación

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

1.10. Redención de los Derechos de los Inversionistas

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

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

FIDUCIARIA CENTRAL S.A.
FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS
DE COLOMBIA TLC - BOGOTA
Notas a los Estados Financieros por los años terminados al 31 de diciembre de
2025 y 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)



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 el 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.

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

FIDUCIARIA CENTRAL S.A.
FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS
DE COLOMBIA TLC - BOGOTA
Notas a los Estados Financieros por los años terminados al 31 de diciembre de
2025 y 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)



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) 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.

FIDUCIARIA CENTRAL S.A.
FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS
DE COLOMBIA TLC - BOGOTA
Notas a los Estados Financieros por los años terminados al 31 de diciembre de
2025 y 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)



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 tipos de participación, 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:

- Etapa 1:
Fase de construcción, se cobrará comisión sobre el costo total acumulado de la construcción indexado al IPC mes a mes con el IPC reportado por el DANE, teniendo en cuenta un rezago en el cálculo del IPC de un mes.
- Etapa 2:
Fase de estabilización (ocupación hasta del 85%), se cobrará comisión sobre el valor total de los activos administrados (sin incluir valorizaciones), indexado a los incrementos promedio que se tengan en los contratos activos de arrendamientos en lo corrido del año.
- Etapa 3:
Ocupación superior al 85%, se cobrará comisión sobre el valor total de los activos administrados (sin incluir valorizaciones), indexado a los incrementos promedio que se tengan en los contratos activos de arrendamientos en lo corrido del año.

Comisión por la Gestión Profesional

La remuneración del gestor se cobrará de la siguiente forma:

- Etapa 1:
Fase de construcción, se cobrará comisión sobre el costo total acumulado de la construcción indexado al IPC mes a mes con el IPC reportado por el DANE, teniendo en cuenta un rezago en el cálculo del IPC de un mes. La comisión por cobrar será del uno punto cinco por ciento Efectivo Anual (1.5% E.A.).
- Etapa2:
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 por cobrar será del uno punto cero por ciento Efectivo Anual (1.0% E.A.) multiplicada por el factor de ocupación.
- Etapa 3:
La comisión por cobrar será del uno punto cero por ciento Efectivo Anual (1.0% E.A.). La comisión de gestoría no será multiplicada por el porcentaje de ocupación que tenga el activo inmobiliario

FIDUCIARIA CENTRAL S.A.
FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS
DE COLOMBIA TLC - BOGOTA
Notas a los Estados Financieros por los años terminados al 31 de diciembre de
2025 y 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)



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 Notaria 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. Marco Técnico Normativo Aplicable

El Fondo prepara sus Estados Financieros de acuerdo con las Normas de Contabilidad de Información Financiera aceptadas en Colombia (NCIF), establecidas en la Ley 1314 de 2009, reglamentadas por el Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015, modificado por los Decretos 2496 de 2015, 2131 de 2016, 2170 de 2017, Decreto 2483 de 2018, 2270 de 2019, 1432 de 2020 y 938 de 2021 y Decreto 1611 de 2022. Las NCIF aplicables en 2025 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 2021.

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:

FIDUCIARIA CENTRAL S.A.
FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS
DE COLOMBIA TLC - BOGOTA
Notas a los Estados Financieros por los años terminados al 31 de diciembre de
2025 y 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)

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 miles de pesos colombianos.

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 de acuerdo con 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. El Fondo de Capital Privado no realizó cambios en juicios y estimaciones a las políticas contables al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

FIDUCIARIA CENTRAL S.A.
FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS
DE COLOMBIA TLC - BOGOTA
Notas a los Estados Financieros por los años terminados al 31 de diciembre de
2025 y 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)



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 2025 y 2024.

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

El fondo de capital privado TLC prepara los estados financieros sobre la base de un negocio en marcha. En la realización de este juicio el fondo de capital privado TLC 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.

El Fondo ha evaluado su capacidad para continuar operando bajo la hipótesis de negocio en marcha durante el año 2026. Como resultado de dicho análisis, la administración concluye que cuenta con los recursos financieros, operativos y legales suficientes para mantener la continuidad de sus operaciones, considerando su posición financiera actual, los resultados obtenidos, las proyecciones de flujo de efectivo, su capacidad para cumplir con sus obligaciones y el análisis del impacto de estos factores en el desempeño futuro del Fondo.

FIDUCIARIA CENTRAL S.A.
FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS
DE COLOMBIA TLC - BOGOTA
Notas a los Estados Financieros por los años terminados al 31 de diciembre de
2025 y 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)

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 parágrafo 2 de la cláusula 6.2. de la Adenda, y lo establecido en la Circular Básica Contable y Financiera (Circular Externa 100 de 1995) Capítulo 01 Inversiones "CLASIFICACIÓN, VALORACIÓN Y CONTABILIZACIÓN DE INVERSIONES".
- En relación 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 Logísticos de Colombia – Bogotá, el cual constará de lo siguiente:

ADQUISICIÓN DEL LOTE

Se adquirirá o se recibirá en aporte un predio que cumpla con las siguientes condiciones técnicas, propias para el desarrollo del proyecto: ubicación del predio, aptitud para el desarrollo de la obra, mediante estudio de

FIDUCIARIA CENTRAL S.A.
FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS
DE COLOMBIA TLC - BOGOTA
Notas a los Estados Financieros por los años terminados al 31 de diciembre de
2025 y 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)



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 los proyectos se basará en la metodología indicada por el Gestor Profesional y aprobada por la Asamblea.

FIDUCIARIA CENTRAL S.A.
FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS
DE COLOMBIA TLC - BOGOTA
Notas a los Estados Financieros por los años terminados al 31 de diciembre de
2025 y 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)



2.12. 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 *pérdidas 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.

2.13. 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.

FIDUCIARIA CENTRAL S.A.
FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS
DE COLOMBIA TLC - BOGOTA
Notas a los Estados Financieros por los años terminados al 31 de diciembre de
2025 y 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)



2.14. 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.

2.15. Préstamos

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

2.16. 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.

2.17. 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.

2.18. Ingresos

Los ingresos ordinarios incluyen el valor razonable de las contraprestaciones recibidas o a recibir por la venta de bienes y servicios en el curso ordinario de las actividades del FCP – Valor Inmobiliario – Compartimento Terminal Logístico de Bogotá, los ingresos ordinarios se presentan netos del impuesto sobre el valor agregado, devoluciones, rebajas y descuentos. Los ingresos derivados, se reconocen en el periodo en que se presenten.

Se reconocen cuando el Fondo transfiere los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la venta de bienes; el importe de los ingresos y los costos incurridos, o por incluir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad, es probable que el Fondo reciba beneficios económicos asociados a la transacción.

2.19. 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.

FIDUCIARIA CENTRAL S.A.
FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS
DE COLOMBIA TLC - BOGOTA
Notas a los Estados Financieros por los años terminados al 31 de diciembre de
2025 y 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)



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

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

FIDUCIARIA CENTRAL S.A.
FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS
DE COLOMBIA TLC - BOGOTA
Notas a los Estados Financieros por los años terminados al 31 de diciembre de
2025 y 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)



- 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.

3. Efectivo y Equivalentes de Efectivo

	<u>Al 31 de diciembre 2025</u>	<u>Al 31 de diciembre 2024</u>
Bancos (1)	\$ 3.004.540	\$ 4.130.595
Participación en Fideicomiso (2)	63.466	223.302
Participación en Fondos a la Vista	7.095	6.704
Total,	<u>\$ 3.075.101</u>	<u>\$ 4.360.601</u>

- (1) Al 31 de diciembre de 2025, la disminución en el rubro de Bancos se origina principalmente por la aplicación de recursos al cumplimiento de obligaciones operativas y contractuales del fondo, así como el pago de gastos asociados a la operación normal.
- (2) La participación en el fideicomiso corresponde a la inversión mantenida por el FCP TLC al cierre de las vigencias 2025 y 2024, en el Fideicomiso 87529 FID TLC Bogotá, constituido como garantía del préstamo

FIDUCIARIA CENTRAL S.A.
FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS
DE COLOMBIA TLC - BOGOTA
Notas a los Estados Financieros por los años terminados al 31 de diciembre de
2025 y 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)



adquirido con el Banco Davivienda. La disminución presentada obedece a los pagos realizados al crédito, conforme a las cuentas de cobro de la obligación financiera.

Al cierre de las vigencias 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, los valores aquí descritos se encuentran libres de embargos, restricciones o gravámenes.

Entidad	Calificación	Tipo de cuenta	Al 31 de diciembre 2025	Al 31 de diciembre 2024
Moneda Legal				
Bancolombia	AAA	Cuenta de ahorro	\$ 291	\$ 291
Davivienda	AAA	Cuenta de ahorro	3.004.249	4.130.304
Subtotal Cuentas Corrientes			\$ 3.004.540	\$ 4.130.595

4. Cuentas por Cobrar

	Al 31 diciembre 2025	Al 31 de diciembre 2024
Anticipos (1)	\$ 72.394	\$ 1.858.621
Deudores (2)	286.386	71.981
Arrendamientos (3)	332.711	30.199
Impuestos (4)	49.661	20.465
Diversas (5)	7.723	591
Deterioro (6)	(154.869)	(178.272)
Total	\$ 594.006	\$ 1.803.585

(1) La disminución en las cuentas por cobrar corresponden a la legalización de los saldos por concepto de anticipos solicitados para la construcción de la manzana 2

PROVEEDOR	FECHA	Al 30 de diciembre 2025	Al 31 de diciembre 2024
Rinol Pisocreto Sa	30/04/2019	12.722	12.722
Cementos Argos S.A.	29/09/2021	267	1.817
Hormigon urbano	14/12/2021	-	39.234
Distribuciones Eléctricas Para La Industria Y La Construcción Sas	26/04/2022	7.235	16.602
Cma Ingenieria & Construcción Sas	27/06/2024	-	18.743
Casatoro S.A. Bic	28/11/2024	-	2.32
Decoblock S.A.	30/01/2025	2.064	55.462
Pisos Industriales J.C.R. Sas	19/02/2025	8.148	640.512
T.P.R. Tecnología En Puertas Y Rampas S.A.S.	26/02/2025	-	47.562
Construcciones Y Montajes Edehsa Colombia Sas	28/03/2025	-	75.97
Alambres Y Mallas S.A. Almasa	15/04/2025	783	9.043
Gim Ingeniería Y Construc S.A.S	29/04/2025	12.495	-
Obb Soluciones Estructurales Sas	27/05/2025	-	227.476

FIDUCIARIA CENTRAL S.A.
FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS
DE COLOMBIA TLC - BOGOTA
Notas a los Estados Financieros por los años terminados al 31 de diciembre de
2025 y 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)

PROVEEDOR	FECHA	Al 30 de diciembre 2025	Al 31 de diciembre 2024
Iea Group Ingenieros Sas	16/06/2025	19.34	96.158
Consorcio Cma-Tecmo	24/06/2025	-	615
Galvis Blanco Rodolfo	28/10/2025	102	-
Rojas Hernandez Jonatan Andres	28/10/2025	3.025	-
Cementos Del Oriente Sas Zomac (a)	20/12/2025	6.213	-
TOTAL		\$ 72.39	\$ 1.858.621

(a) Corresponde al registro de la facturación a nombre del tercero HORMIGON URBANO legalizando los anticipos girados a CEMENTOS DEL ORIENTE, esto de acuerdo con el comunicado por parte del tercero en referencia al cambio de razón social de la compañía.

(2) Al 31 de diciembre de 2025, el incremento en la cuenta de deudores corresponde principalmente a saldos pendientes por concepto de incapacidades, gastos de administración, servicios públicos y arrendamientos; en particular, los deudores por arrendamientos se originan en cánones facturados y no recaudados al cierre del período, derivados de contratos vigentes, cuyos valores se encuentran dentro de los plazos normales de cobro establecidos contractualmente y se consideran recuperables, por lo que no ha sido necesario constituir provisión por deterioro sobre dichos saldos. El aumento presentado al 31 de diciembre de 2025 en la cuenta de deudores corresponde principalmente a saldos pendientes por concepto de incapacidades, gastos de administración, servicios públicos y arrendamientos.

(3) El aumento presentado al 31 de diciembre de 2025 en la cuenta de arrendamientos obedece a la dinámica propia de la operación del fondo, dado que los arrendatarios realizan el pago de los cánones de arrendamiento mes vencido, de conformidad con los términos y condiciones establecidos en los contratos vigentes. En consecuencia, al cierre del período se reconocen como cuentas por cobrar los cánones facturados correspondientes al último mes del año, los cuales se encuentran dentro de los plazos contractuales normales de recaudo. Estos saldos no representan incumplimientos por parte de los arrendatarios, sino que reflejan el reconocimiento contable ordinario de la operación del fondo.

La administración realiza seguimiento permanente al recaudo de los cánones y, con base en el análisis de recuperabilidad, considera que los valores registrados son razonablemente recuperables, por lo cual no se ha constituido provisión por deterioro al cierre del ejercicio.

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

(5) Al 31 de diciembre de 2025, el rubro de Diversos Cuentas por Cobrar presenta un aumento aproximadamente de \$7 millones, el cual corresponde a un ajuste registrado al cierre del período, originado por diferencias identificadas en la conciliación del fideicomiso asociado al Fondo. Dicho movimiento se realizó con el fin de reconocer adecuadamente los saldos pendientes y asegurar la razonabilidad de la información financiera, sin que represente un ingreso adicional para la Entidad.

(6) El deterioro de las cuentas por cobrar corresponde a aquellos saldos cuya antigüedad es superior a 360 días, incluyendo la cuenta de anticipos, de conformidad con las políticas contables aplicables. La disminución registrada durante el período obedece principalmente a la legalización y recuperación de facturas que se encontraban pendientes de cobro como Diselcom (Distribuciones Eléctricas para la Industria y la Construcción S.A.S.), Hormigón urbano, las cuales fueron conciliadas y gestionadas satisfactoriamente, permitiendo la reversión parcial del deterioro previamente constituido.

FIDUCIARIA CENTRAL S.A.
FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS
DE COLOMBIA TLC - BOGOTA
Notas a los Estados Financieros por los años terminados al 31 de diciembre de
2025 y 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)



La administración continúa realizando seguimiento permanente a los saldos pendientes, evaluando su recuperabilidad y manteniendo las provisiones necesarias conforme a las políticas contables vigentes.

TERCERO	Al 31 de diciembre de 2025	31 de diciembre 2024
CONSTRUCCIONES Y MONTAJES EDEHSA COLOMBIA SAS	\$ 75.970	\$ 75.970
HORMIGON URBANO S.A.S	39.234	39.234
IEA GROUP INGENIEROS SAS	18.075	18.075
DISTRIBUCIONES ELECTRICAS PARA LA INDUSTRIA Y LA CONSTRUCCION SAS	6.817	16.602
RINOL PISOCRETO SA	12.723	12.722
CEMENTOS ARGOS S.A.	1.817	1.817
SANITAS EPS	233	233
DECOBLOCK S.A.	-	13.032
RENTAINER SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA	-	587
TOTAL	\$ 154.869	\$ 178.272

5. Propiedad Planta y Equipo

	Al 31 de diciembre 2025	Al 31 de diciembre 2024
Valoración Terreno (1)	\$ 57.935.736	\$ 49.988.993
Terrenos	24.469.942	24.469.942
Edificación (2)	2.005.533	2.859.092
Maquinaria Planta Y Equipo En Montaje (3)	-	248.194
Equipo De Redes Y Comunicación	58.553	58.553
Maquinaria	12.166	12.166
Enseres y Accesorios -Maquinaria	12.870	11.100
Equipo de Informático	7.339	7.339
Otros (Donaciones)	2.915	2.916
Depreciación (4)	(325.325)	(278.882)
Total, Propiedad Planta y Equipo	\$ 84.179.729	\$ 77.379.413

(1) La valoración del terreno se realiza de conformidad con lo establecido en la Circular Básica Contable y Financiera (Circular Externa 100 de 1995), Capítulo 01 – Inversiones, específicamente en lo relacionado con la clasificación, valoración y contabilización de inversiones. En este sentido, las inversiones en bienes inmuebles correspondientes a los fondos de inversión inmobiliaria se valoran conforme a lo dispuesto en el artículo 20 del Decreto 1877 de 2004, el último avalúo realizado fue con fecha del 03 de diciembre 2025.

De acuerdo con dicha normativa, los inmuebles deben contar con un avalúo comercial mínimo cada 12 meses. Posteriormente, el valor del inmueble se actualiza convirtiendo el precio inicial a su equivalente en Unidades de Valor Real (UVR), utilizando la variación diaria del índice correspondiente, con el fin de determinar los nuevos valores de medición.

FIDUCIARIA CENTRAL S.A.
FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS
DE COLOMBIA TLC - BOGOTA
Notas a los Estados Financieros por los años terminados al 31 de diciembre de
2025 y 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)



Como resultado de este proceso de actualización, al 31 de diciembre de 2025 se generó una variación en la valoración del terreno, derivada de la aplicación de la metodología de actualización en UVR, la cual se reconoce contablemente como mayor o menor valor del activo, según corresponda.

(2) El valor registrado corresponde al pago y legalización de diferentes órdenes de compra, facturas y planillas relacionadas con el suministro e instalación de equipos y materiales para la adecuación y mejoramiento de la infraestructura del Terminal Logístico, incluyendo obras hidráulicas, eléctricas, montaje de subestación, instalación de equipos en zonas comunes, ejecución parcial de obras civiles, así como la activación y regularización de facturas de periodos anteriores y la actualización de avalúos con vigencia 2025.

(3) La factura de venta número 10472 de 2019, emitida por el proveedor FTC ENERGY GROUP S.A.S. por concepto de suministros destinados al montaje de la subestación eléctrica del parque logístico, correspondió originalmente a un gasto que estaba pendiente de reclasificación a la cuenta de activo de los estados financieros del Fondo Terminal Logístico.

Al 31 de diciembre de 2025, este saldo ya no se encuentra registrado, dado que la reclasificación y/o el reconocimiento contable correspondiente se realizaron en ejercicios anteriores. La nota se mantiene con fines de transparencia y trazabilidad contable, dejando constancia de la operación y de la gestión administrativa realizada para su correcta contabilización.

(4) El aumento en la depreciación de la Propiedad, Planta y Equipo durante el año 2025 se explica principalmente por la adquisición de nuevos activos y la realización de mejoras significativas en los edificios y bodegas del parque logístico, así como por la actualización del valor de los activos y la revisión de su vida útil estimada, de conformidad con las políticas contables vigentes.

6. Construcciones en Curso

La valoración indicada en el avalúo de la firma valuadora NMRK supone la gestión profesional y el funcionamiento de las construcciones a lo largo de la vida útil de las mismas con un mantenimiento adecuado y un programa de reparación. "No se han desarrollado construcciones, pero se han aplicado algunas mejoras sobre los lotes".

	<u>Al 31 de diciembre 2025</u>	<u>Al 31 de diciembre 2024</u>
Costos Directos Obra (1)	\$4.797.837	\$ 19.812.058
Valoración (2)	16.575.296	3.985.076
Costos Indirectos Planos. Licencias y Estudios (3)	-	1.432.509
Nómina (4)	30.811	466.856
Costos indirectos de publicidad (5)	37	-
Total	<u><u>\$ 21.403.981</u></u>	<u><u>\$ 25.696.499</u></u>

(1) Se presenta una disminución comparativa entre la vigencia al 31 de diciembre de 2025 y el año 2024 de los costos directos de obra, correspondiente a los porcentajes de asignación mensual de costos referentes a las facturas por concepto de vigilancia y seguridad privada para el terminal logístico, rendimientos de gestión profesional relacionados con la terminación del parque, entre otros. Actualmente se mantienen las obras que aún se encuentran pendientes de construcción y, en la medida que culminen a satisfacción, se trasladan como propiedad de inversión.

FIDUCIARIA CENTRAL S.A.
FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS
DE COLOMBIA TLC - BOGOTA
Notas a los Estados Financieros por los años terminados al 31 de diciembre de
2025 y 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)



(2) El reconocimiento de la valorización sobre construcciones en curso obedece a la actualización del avalúo técnico realizado por la firma valuadora NMRK, entidad independiente y especializada, la cual determinó que el valor razonable de dichos activos supera el costo acumulado registrado contablemente. Esta diferencia se explica principalmente por las variaciones en los precios de mercado de materiales, mano de obra y demás componentes asociados al desarrollo del proyecto, así como por las condiciones actuales del mercado y el grado de avance de la obra al momento de la medición. En consecuencia, el mayor valor reconocido no corresponde a una sobreestimación del costo incurrido, sino al ajuste necesario para reflejar el valor económico actualizado del activo, conforme a la política contable adoptada por la Entidad y el marco técnico normativo vigente.

(3) Este rubro corresponde a los costos indirectos relacionados con el desarrollo de las construcciones en curso, e incluye gastos asociados a la elaboración de planos arquitectónicos y estructurales, obtención de licencias y permisos legales necesarios para la ejecución de las obras, así como los estudios técnicos y de ingeniería requeridos para asegurar el correcto diseño y cumplimiento normativo de los proyectos.

(4) Incluye los gastos asociados al pago de salarios, prestaciones sociales y demás beneficios laborales del personal directamente vinculado a la ejecución y la supervisión de las construcciones en curso.

(5) Incluye los gastos relacionados con actividades de publicidad y promoción indirectamente asociadas al desarrollo de las construcciones en curso.

7. Propiedades de Inversión

	<u>Al 31 de diciembre 2025</u>	<u>Al 31 de diciembre 2024</u>
Propiedades de Inversión (1)	\$91.993.997	\$ 67.285.223
Valoración de Propiedades de Inversión (2)	11.602.157	13.608.820
Total, Propiedades de inversión	<u>\$103.596.154</u>	<u>\$ 80.894.043</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2025, el saldo en Propiedades de inversión refleja tres activaciones principales durante el año:

- La activación correspondiente a la etapa 2 de la manzana 3 (MZ3), con un avance físico del 57.10% y un saldo pendiente por activar del 42.90%, según comunicación del gestor con radicado RB005115 del 02.05.2025.
- La activación contable derivada de la comunicación del 28 de mayo de 2025, correspondiente al reconocimiento de costos incurridos en el desarrollo de las construcciones.
- La activación contable de la cuenta 1823 Construcciones en Curso, según comunicado del 9 de octubre de 2025, que registra costos adicionales incurridos en la ejecución de las obras.

Adicionalmente, se registraron cortes de obra por mano de obra y suministro de materiales básicos para la red eléctrica exterior de la etapa 1, de acuerdo con órdenes e informes técnicos. El saldo también incluye ajustes contables derivados de proveedores en proceso de liquidación, que no podrán generar facturación, lo cual ha requerido la solicitud de cruce de cuentas y la correspondiente conciliación contable.

(2) Al 31 de diciembre de 2025, las propiedades de inversión fueron objeto de actualización de avalúo realizada por la firma valuadora, con el fin de reflejar su valor razonable al cierre del período. Este avalúo considera las condiciones del mercado, el uso actual de los inmuebles, sus características físicas y económicas, así como la

FIDUCIARIA CENTRAL S.A.
FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS
DE COLOMBIA TLC - BOGOTA
Notas a los Estados Financieros por los años terminados al 31 de diciembre de
2025 y 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)



gestión de mantenimiento y conservación de los activos. La actualización permite que los estados financieros presenten un valor representativo del mercado de las propiedades de inversión durante la vigencia 2025, conforme a la normativa contable vigente

8. Gastos Pagados por Anticipado

	<u>Al 31 de diciembre 2025</u>	<u>Al 31 de diciembre 2024</u>
Gastos Pagados Por Anticipado seguros (1)	\$15.115	\$ 38.468
Total, gastos pagados por anticipado	\$15.115	\$ 38.468

(1) Corresponde a la póliza de seguro número 013101020708, adquirida con BBVA seguros, con una vigencia del 21 de marzo de 2025 al 21 de marzo de 2026, por un valor asegurado de \$152.682 + IVA con las siguientes especificaciones:

LÍMITE ASEGURADO: \$2.000.000 por evento/vigencia.

DEDUCIBLES:

- El 10% del valor de la pérdida mínimo 2 SMMLV por siniestro para bienes bajo cuidado, tenencia y control y Reclamaciones entre copropietarios.
- El 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 2025</u>	<u>Al 31 de diciembre 2024</u>
Ingresos Anticipados (1)	\$368.882	\$ 368.882
Impuesto Sobre las Ventas	527.834	406.856
Diversas (2)	360.403	293.584
Para Garantía de Contratos (3)	497.896	304.875
Obligaciones Laborales (4)	21.973	20.095
Retención en la Fuente	30.374	63.217
Comisiones y honorarios	123	-
Total,	\$ 1.807.485	\$ 1.457.509

(1) Los ingresos por anticipado corresponden al arrendatario PLAN B INVESTMENTS SAS el saldo al 31 de diciembre 2025 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. los \$368.882 corresponde al anticipo para pago de canon de arrendamiento de los 6 primeros meses de diciembre 2022 a mayo 2023; a la fecha del informe no se ha recibido disposición y/o legalización de los recursos.

(2) Este rubro corresponde a obligaciones con proveedores cuya liquidación aún no se ha efectuado. Los pagos pendientes se encuentran bajo proceso de verificación, mediante la conciliación del estado de cuenta de cada proveedor con los pagos efectivamente realizados y las facturas emitidas. El objetivo de este proceso es garantizar la correcta contabilización de las obligaciones y llegar a acuerdos de pago que reflejen fielmente los compromisos adquiridos por el fondo.

FIDUCIARIA CENTRAL S.A.
FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS
DE COLOMBIA TLC - BOGOTA
Notas a los Estados Financieros por los años terminados al 31 de diciembre de
2025 y 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)



(3) El incremento registrado en este rubro se explica por las retenciones aplicadas a contratos de obra relacionados con la construcción de la fase 2 de la manzana 3. Dichas retenciones permanecen pendientes de reintegro conforme a los términos contractuales establecidos.

(4) Corresponde a los montos pendientes por concepto de salarios, prestaciones sociales y demás obligaciones laborales del personal, correspondientes al cierre del periodo. Estos pagos se registran como parte de las cuentas por pagar y representan compromisos derivados de la relación laboral vigente, los cuales se liquidan conforme a la normativa laboral y a las políticas internas del fondo.

10. Obligaciones Financieras

	<u>Al 31 de diciembre 2025</u>	<u>Al 31 de diciembre 2024</u>
Capital (1)	\$ 27.105.306	\$ 27.105.306
Intereses Causados	17.232.055	13.009.957
Intereses Pagados	(17.232.055)	(13.009.957)
Abonos a capital	(1.590.364)	-
Total, Obligaciones Financieras	<u>\$25.514.942</u>	<u>\$ 27.105.306</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.

De otra parte, al no ser posible cumplir con la hipoteca mencionada con antelación, se tiene el fideicomiso de garantía (véase punto 2 de la Nota 03. Efectivo y equivalente del efectivo), la variación hace referencia a los intereses causados y pagados de los meses de diciembre 2024 a diciembre 2025.

11. Provisiones

	<u>Al 31 de diciembre 2025</u>	<u>Al 31 de diciembre 2024</u>
Provisiones	\$152.938	\$ 146.589
TOTAL, PROVISIONES	<u>\$152.938</u>	<u>\$ 146.589</u>

Las provisiones al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, está compuesta por los siguientes terceros:

FIDUCIARIA CENTRAL S.A.
FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS
DE COLOMBIA TLC - BOGOTA
Notas a los Estados Financieros por los años terminados al 31 de diciembre de
2025 y 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)



DESCRIPCIÓN	Al 31 de diciembre de 2025	31 de diciembre 2024
Nacobena Sas (A)	\$ 151.987	\$ 143.792
Fiduciaria Central S.A. (B)	951	2.798
TOTAL	\$ 152.938	\$ 146.590

a) Corresponde al valor provisionado por comisión de gestoría del mes de diciembre del 2025, de la cual, se realizará el pago en los primeros días del mes de enero 2026.

(b) Corresponde a la comisión fiduciaria de los días 30 y 31 diciembre del 2025, la cual se pagó a la sociedad fiduciaria en enero 2026.

12. Activos Netos Atribuibles a los Inversionistas del Fondo

Al 31 de diciembre de 2025 el Fondo de Capital Privado Terminal Logístico de Bogotá estaba compuesto por 7.940 derechos de suscripción por valor de la unidad de \$23.849,52 reflejando aportes y rendimientos de los inversionistas por valor de \$185.388.721

Al 31 de diciembre de 2024 el Fondo de Capital Privado Terminal Logístico de Bogotá estaba compuesto por 7.940 derechos de suscripción por valor de la unidad de \$20.333,72 reflejando aportes y rendimientos de los inversionistas por valor de \$161.463.205

	<u>Al 31 de diciembre 2025</u>	<u>Al 31 de diciembre 2024</u>
Patrimonio o Valor Neto	\$185.388.721	\$ 161.463.205
Total	\$185.388.721	\$ 161.463.205

El Fondo de Capital Privado TLC Bogotá al cierre del 31 de diciembre de 2025 cuenta con 143 encargos y al 31 de diciembre de 2024 contaba con 131. Se detallan a continuación:

No	ENCARGO	31 de diciembre 2025	31 de diciembre 2024
1	48002000001	1.188.544	1,034,344
2	48002000002	1.187.722	1,033,629
3	48002000004	1.199.901	1,044,227
4	48002000005	1.190.630	1,036,159
5	48002000006	1.190.630	1,036,159
6	48002000007	1.190.630	1,036,159
7	48002000008	1.190.630	1,036,159
8	48002000009	1.192.963	1,038,189
9	48002000010	913.519	795,000
10	48002000011	974.245	847,847
11	48002000012	1.190.596	1,036,129
12	48002000013	1.717.548	1,494,714
13	48002000014	1.285.344	1,118,585
14	48002000015	1.190.134	1,035,727
15	48002000016	1.189.506	1,035,180
16	48002000017	1.189.115	1,034,840
17	48002000018	1.189.115	1,034,840
18	48002000019	1.190.775	1,036,285
19	48002000020	1.664.963	1,448,952

FIDUCIARIA CENTRAL S.A.
FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS
DE COLOMBIA TLC - BOGOTA
Notas a los Estados Financieros por los años terminados al 31 de diciembre de
2025 y 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)



No	ENCARGO	31 de diciembre 2025	31 de diciembre 2024
20	48002000022	1.189.246	1,034,954
21	48002000024	-	1,034,954
22	48002000025	1.189.246	1,034,954
23	48002000027	1.189.339	1,035,035
24	48002000028	1.188.995	1,034,736
25	48002000030	1.188.866	1,034,624
26	48002000032	1.188.761	1,034,532
27	48002000033	1.188.604	1,034,395
28	48002000034	1.188.592	1,034,385
29	48002000035	1.188.592	1,034,385
30	48002000036	1.188.592	1,034,385
31	48002000037	1.187.711	1,033,619
32	48002000038	1.187.572	1,033,497
33	48002000039	1.187.572	1,033,497
34	48002000040	1.187.433	1,033,376
35	48002000041	1.187.059	1,033,051
36	48002000044	1.186.865	1,032,882
37	48002000045	1.186.896	1,032,909
38	48002000046	7.122.145	6,198,125
39	48002000053	1.187.772	1,033,672
40	48002000056	1.188.031	1,033,897
41	48002000057	1.188.031	1,033,897
42	48002000059	1.213.719	1,056,252
43	48002000060	1.819.694	1,583,609
44	48002000061	-	1,033,346
45	48002000062	683.467	594,795
46	48002000065	1.187.360	1,033,313
47	48002000066	1.187.360	1,033,313
48	48002000068	1.608.806	1,400,081
49	48002000069	1.424.731	1,239,888
50	48002000070	1.187.276	1,033,240
51	48002000071	1.187.108	1,033,094
52	48002000074	1.079.222	939,204
53	48002000076	287.026	249,787
54	48002000078	2.110.429	1,836,624
55	48002000079	169.100	147,162
56	48002000082	1.053.600	916,907
57	48002000083	1.053.600	916,907
58	48002000084	1.056.726	916,907
59	48002000085	1.053.600	916,907
60	48002000087	1.053.094	916,467
61	48002000088	3.518.557	3,062,063
62	48002000089	3.885.313	3,381,236
63	48002000090	20.899.556	18,275,679
64	48002000091	-	1,033,354
65	48002000092	-	18,348,269
66	48002000093	-	11,429,890
67	48002000094	-	8,054,272

FIDUCIARIA CENTRAL S.A.
FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS
DE COLOMBIA TLC - BOGOTA
Notas a los Estados Financieros por los años terminados al 31 de diciembre de
2025 y 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)



No	ENCARGO	31 de diciembre 2025	31 de diciembre 2024
68	48002000095	659.279	573,746
69	48002000096	950.211	826,932
70	48002000097	845.765	736,036
71	48002000098	962.802	837,889
72	48002000099	845.765	736,036
73	48002000101	1.998.930	1,739,591
74	48002000103	-	736,076
75	48002000104	1.611.772	1,402,662
76	48002000105	969.567	1,033,737
77	48002000106	103.647	90,200
78	48002000107	1.189.246	1,034,954
79	48002000108	1.053.325	916,668
80	48002000109	459.180	399,606
81	48002000110	754.712	656,796
82	48002000111	305.240	265,639
83	48002000112	1.187.486	1,033,423
84	48002000113	1.187.486	1,033,423
85	48002000114	1.187.391	1,033,340
86	48002000115	1.187.486	1,033,423
87	48002000116	1.187.486	1,033,423
88	48002000117	1.187.486	1,033,423
89	48002000122	1.189.246	1,034,954
90	48002000123	38.022	34,284
91	48002000124	1.205.211	1,053,901
92	48002000125	1.205.211	1,053,901
93	48002000126	1.207.457	1,055,864
94	48002000127	1.345.448	1,176,531
95	48002000128	1.187.449	1,033,391
96	48002000129	396.365	344,940
97	48002000130	396.365	344,940
98	48002000131	395.895	344,532
99	48002000132	212.235	184,690
100	48002000133	249.822	217,410
101	48002000134	207.463	180,547
102	48002000135	212.753	185,151
103	48002000136	218.044	189,756
104	48002000137	212.933	185,308
105	48002000138	173.596	148,872
106	48002000139	173.596	148,872
107	48002000140	173.596	148,872
108	48002000141	125.783	109,464
109	48002000142	155.532	135,353
110	48002000150	211.495	184,056
111	48002000161	12.364	10,759
112	48002000162	124.469	108,320
113	48002000163	210.557	183,239
114	48002000164	-	181,947
115	48002000165	125.222	108,648

FIDUCIARIA CENTRAL S.A.
FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS
DE COLOMBIA TLC - BOGOTA
Notas a los Estados Financieros por los años terminados al 31 de diciembre de
2025 y 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)



No	ENCARGO	31 de diciembre 2025	31 de diciembre 2024
116	48002000166	664.170	578,002
117	48002000167	334.592	291,167
118	48002000168	239.687	208,590
119	48002000169	335.554	292,019
120	48002000170	91.198	79,127
121	48002000171	201.672	175,507
122	48002000172	69.272	60,285
123	48002000173	69.272	60,285
124	48002000174	69.272	60,285
125	48002000175	134.954	121,687
126	48002000176	109.994	99,180
127	48002000177	202.081	182,215
128	48002000178	389.685	351,377
129	48002000182	71.581	62,295
130	48002000185	43.268	37,655
131	48002000186	20.571	18,549
132	48002000187	1.189.246	-
133	48002000188	9.255.009	-
134	48002000189	1.187.407	-
135	48002000190	13.133.866	-
136	48002000191	19.232.874	-
137	48002000192	697.502	-
138	48002000193	181.801	-
139	48002000194	190.764	-
140	48002000195	274.746	-
141	48002000196	181.801	-
142	48002000198	90.001	-
143	48002000199	70.893	-
144	48002000200	845.812	-
145	48002000201	209.073	-
146	48002000202	163.257	-
147	48002000203	296.849	-
148	48002000204	296.849	-
149	48002000205	296.849	-
150	48002000206	296.850	-
151	48002000207	218.281	-
Total,		\$ 185.388.721	\$ 161.463.205

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:

Quando se trate de ventas anticipadas o redenciones y amortizaciones de activos ilíquidos; y

FIDUCIARIA CENTRAL S.A.
FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS
DE COLOMBIA TLC - BOGOTA
Notas a los Estados Financieros por los años terminados al 31 de diciembre de
2025 y 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)



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 2025	Al 31 de diciembre 2024
Recuperaciones (Deterioro)	23.403	124.957
Valoración de Inversiones en Carteras Externas	67.969	11.107
Rendimientos Financieros	148.578	180.003
Valoración de Propiedad de Inversión (4)	-	5.994.269
Descuento de Proveedores	-	-
Arrendamientos (1)	\$15.926.361	\$ 13.409.572
Valoración de construcciones en curso (4)	12.590.219	-
Diversos (3)	3.672.195	3.374.004
Valoración de Terrenos (2)	7.946.743	12.764.888
Total, Ingresos	\$40.375.468	\$ 35.858.800

(1) Los ingresos recibidos por concepto de canon de arrendamiento corresponden a la facturación de los espacios arrendados, los cuales han registrado un incremento debido al ajuste en el valor por metro cuadrado aplicado en la prestación de los servicios de administración y arrendamiento. Adicionalmente, estos ingresos incluyen el alquiler de parqueaderos destinados a visitantes, generando un flujo adicional dentro de los ingresos operacionales. Este rubro refleja los recursos obtenidos de la explotación directa de los activos inmobiliarios administrados por la entidad, incluyendo ajustes periódicos de valor conforme a la política de arrendamiento vigente.

(2) La variación del terreno corresponde al reconocimiento diario de la valorización durante el mes de diciembre de 2025, realizada mediante la actualización del valor del terreno con base en la Unidad de Valor Real (UVR), conforme a lo establecido en la normativa de la Superintendencia Financiera de Colombia. Este ajuste refleja el incremento en el valor del activo por efecto de la indexación a la UVR, asegurando que el valor registrado en los estados financieros represente de manera más fiel su valor de mercado y cumpla con los lineamientos contables vigentes para la valoración de propiedades de inversión y activos inmobiliarios.

(3) Los ingresos diversos se detallan a continuación y reflejan partidas no recurrentes o complementarias a los ingresos operacionales

TERCERO	Al 31 de diciembre 2025	31 de diciembre 2024
Reembolso De Servicios Públicos (a)	\$ 2.227.584	\$ 2.175.092
Ingreso Por Administración (b)	1.440.494	1.181.139
Pago Copia Tarjeta De Ingreso Parqueadero	1.324	1.275
recuperación De Gastos De Ejercicios Anteriores	20	-
Ajuste Al Mil	3	-

FIDUCIARIA CENTRAL S.A.
FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS
DE COLOMBIA TLC - BOGOTA
Notas a los Estados Financieros por los años terminados al 31 de diciembre de
2025 y 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)



TERCERO	Al 31 de diciembre 2025	31 de diciembre 2024
Reversión De Gastos De Ejercicios Anteriores	-	16.016
Ingreso Por Adecuaciones A Arrendatarios	2.770	-
Recuperación Por Incapacidades	-	482
TOTAL	\$ 3.672.195	\$ 3.374.004

(a) Corresponde al reembolso de recursos por concepto de servicios públicos de los arrendatarios debido a que dichos servicios son facturados a nombre del Terminal Logístico de Colombia.

(b) La variación corresponde al incremento por cada vigencia basado en el indicador del IBR

(4) Se confirma que el valor registrado del avalúo de 2025 refleja correctamente el valor razonable de los activos, según el informe técnico independiente de la firma valuadora NMRK, en cumplimiento con las normas contables vigentes.

La única discrepancia detectada corresponde a la asignación de estos valores a cuentas contables incorrectas, sin que ello afecte el resultado ni la razonabilidad de los estados financieros.

Se realizarán las reclasificaciones necesarias de manera interna para corregir la asignación contable, garantizando la coherencia de los saldos reportados.

14. Gastos Operacionales

	Al 31 de diciembre 2025	Al 31 de diciembre 2024
Intereses créditos bancarios (1)	\$ 3.893.247	\$ 4.124.738
Perdida en valoración de terrenos	-	7.797.353
Diversos (2)	3.466.954	3.564.100
Perdida en valoración de construcciones en curso (3)	2.006.663	2.691.678
Comisiones (4)	2.451.328	2.060.637
Beneficios A Empleados (5)	274.253	252.179
Impuestos Y Tasas	157.208	124.828
Mantenimiento Y Reparaciones	175.722	124.148
Seguros	151.657	97.172
Depreciación	46.443	54.499
Honorarios (6)	43.763	50.808
Perdida en valorización de edificaciones	1.110.520	50.178
Adecuación e Instalación	43.898	44.772
Contribuciones Afiliaciones Y Transferencias	41.247	44.093
Deterioro (Provisiones)	-	13.185
Asambleas	10.955	7.190
Arrendamientos	9.878	6.140
Legales	-	12
Pérdida En Valoración	25.22	28
Por el método de participación patrimonial	73.813	-
Multas Y Sanciones	775	-
Fideicomiso TLC Bogotá (7)	1.981	-
Total, Gastos Operacionales	\$ 13.960.333	\$ 21.107.739

1. Corresponde a los intereses causados al 31 de diciembre de 2025 del crédito que tiene el Fondo Terminal Logístico con el banco Davivienda, la disminución obedece principalmente al cambio en la modalidad del

FIDUCIARIA CENTRAL S.A.
FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS
DE COLOMBIA TLC - BOGOTA
Notas a los Estados Financieros por los años terminados al 31 de diciembre de
2025 y 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)



crédito.

2. Los gastos diversos se detallan a continuación y reflejan partidas no recurrentes o complementarias a los ingresos operacionales:

CONCEPTO	Al 31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Servicios Públicos	\$ 2.271.031	\$ 2.479.837
Otros Gastos De Ejercicios Anteriores (a)	372.006	429.562
Servicio De Aseo Y Vigilancia	639.163	525.877
ferretería	71.630	42.064
Transporte	33.869	41.986
Útiles Y Papelería	7.565	6.490
Sg Seguridad Y Salud En El Trabajo	29.297	18.501
Disposición Final De Aguas Residuales Domesticas	14.400	4.800
Combustibles	12.537	8.117
Elementos De Seguridad	3.361	1.606
Otros (b)	4.360	-
análisis De Aguas	1.200	560
Transporte De Riesgos Laborales	1.600	-
Publicaciones Y Suscripciones	3.585	2.500
Exámenes Médicos	280	-
Gastos Legales	1.070	2.200
TOTAL	\$ 3.466.954	\$ 3.564.100

(a) Durante el período terminado al 31 de diciembre de 2025, el rubro de Gastos de ejercicios anteriores corresponde principalmente al registro de una recuperación de deterioro, reconocida como resultado de la actualización y revisión de estimaciones realizadas sobre saldos previamente deteriorados con terceros como: (hormigón urbano, Diselcom y cementos del oriente).

(b) Al 31 de diciembre de 2025, el rubro de Otros Gastos incluye valores correspondientes a reembolsos de caja menor, asociados a pagos efectuados mediante las planillas No. 6051, 5014, 5030 y 6009. Dichos desembolsos corresponden a gastos operativos menores incurridos en el desarrollo normal de las actividades de la Entidad, los cuales fueron debidamente soportados, revisados y causados contablemente conforme a los procedimientos internos establecidos.

3. El valor registrado del avalúo al cierre 31 de diciembre de 2025 se encuentra reconocido en los estados financieros, actualizando el valor razonable de los activos, según el informe técnico, de la firma evaluadora independiente NMRK, en cumplimiento con las normas de contabilidad y de información financiera vigentes en Colombia.
4. Corresponde a las comisiones de gestión, administración, fideicomiso y servicios bancarios discriminadas así:

FIDUCIARIA CENTRAL S.A.
FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS
DE COLOMBIA TLC - BOGOTA
Notas a los Estados Financieros por los años terminados al 31 de diciembre de
2025 y 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)



CONCEPTO	Al 31 de diciembre de 2025	31 de diciembre 2024
Comisión Gestora Profesional	1.795.543	\$ 1.652.719
Comisión De administración	390.879	392.981
Comisiones Por Ventas Y Servicios	237.090	-
Comisión De administración Fideicomiso	17.787	9.282
Servicios Bancarios	10.029	5.656
TOTAL	\$ 2.451.328	\$ 2.060.637

5. Representa todos los gastos asociados a la nómina del personal, discriminados de la siguiente manera:

CONCEPTO	Al 31 de diciembre 2025	Al 31 de diciembre 2024
Sueldos (A)	\$ 152.394	\$ 138.041
Aportes Por Salud	32.591	32.660
Otros Beneficios A Empleados	21.954	19.123
Cesantías	14.232	12.946
Prima Legal	14.232	12.885
Aportes Caja compensación Familiar Icbf Y Sena	14.288	13.069
Auxilio De Transporte	11.302	8.974
Vacaciones	6.631	6.061
Intereses Sobre cesantías	1.708	1.554
capacitación	900	2.490
Dotación Y Suministro A Empleados	3.670	4.275
Incapacidades	321	101
TOTALES	\$ 274.253	\$ 252.179

(a) El incremento se debe al aumento anual del salario mínimo el cual fue de 12,07% y el incremento salarial de cada uno de los colaboradores del terminal logístico.

6. Los gastos por honorarios corresponden a lo siguiente:

CONCEPTO	Al 31 de diciembre de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Revisoría Fiscal	\$ 7.335	\$ 6.702
Avalúos	18.000	25.450
Nuevo Cuerpo De Bomberos Voluntarios De Cota	4.290	-
Otros	5.597	8.256
comités	8.541	10.400
TOTAL	\$ 43.763	\$ 50.808

FIDUCIARIA CENTRAL S.A.
FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS
DE COLOMBIA TLC - BOGOTA
Notas a los Estados Financieros por los años terminados al 31 de diciembre de
2025 y 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)



7. Este registro se debe principalmente al desempeño del fideicomiso que respalda la deuda del crédito Davivienda del fondo TLC, el cual presentó rentabilidad negativa durante los meses de noviembre y diciembre del 2025.

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 2025</u>	<u>Al 31 de diciembre 2024</u>
Rendimientos abonados	\$ 26.415.135	\$ 14.751.061
Total, resultados	\$ 26.415.135	\$ 14.751.061

16. 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 del 2025 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 el acuerdo de acuerdo con los recursos recibidos productos del crédito con Davivienda revelado en asuntos de Interés.

17. Revelación de Riesgos

La gestión de riesgos persigue el objetivo esencial de administrar activamente la exposición a la incertidumbre, mitigar su impacto y optimizar los rendimientos de los clientes y accionistas.

Teniendo en cuenta que en desarrollo de sus actividades La Fiduciaria se ve expuesta a riesgos financieros y no financieros, La Fiduciaria tiene implementado el Sistema Integral de Administración de Riesgos (SIAR) que cubre la Gestión de Riesgo de Mercado, la Gestión de Riesgo Operacional y la Gestión de Riesgo de Liquidez. Mediante la actualización del Sistema de Gestión de Seguridad de la Información y Ciberseguridad (SGSI) se han fortalecido las medidas preventivas en la organización y los sistemas tecnológicos buscando mantener la confidencialidad, disponibilidad e integridad de la información.

En cumplimiento de las normas que rigen los diferentes Sistemas de Administración de Riesgo, se han desarrollado los manuales y procedimientos para cada uno de ellos. Las actualizaciones de los manuales de riesgo por modificaciones normativas o cambios en los procedimientos internos de la entidad son analizadas y recomendadas por el Comité de Riesgos previamente a su aprobación por parte de la Junta Directiva.

La Junta Directiva y la Alta Dirección acompañan permanentemente la gestión de riesgos mediante la participación en el Comité de Riesgos de dos miembros de la Junta Directiva y la Presidencia, en este comité se analizan las recomendaciones sobre políticas, límites y metodologías relacionados con la administración y gestión de riesgos y se da el visto bueno para presentar a aprobación por parte de la Junta Directiva.

FIDUCIARIA CENTRAL S.A.
FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS
DE COLOMBIA TLC - BOGOTA
Notas a los Estados Financieros por los años terminados al 31 de diciembre de
2025 y 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)



En La Fiduciaria se sigue avanzando en la consolidación de una cultura de administración integral del riesgo, que le permite garantizar que el análisis, la medición y el control del riesgo estén presentes en todas las decisiones adoptadas.

17.1. Factores de Riesgo

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

17.1.1. Sobre Títulos Valores:

17.1.1.1. 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.

17.1.1.2. 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.

17.1.1.3. 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.

17.1.1.4. Riesgo Emisor o Crediticio:

Riesgo inherente al incumplimiento de las obligaciones de las entidades emisoras de los títulos o valores que conforman el portafolio. Con el fin de minimizar el riesgo crediticio, la Sociedad Administradora conformará el portafolio del Fondo de Capital Privado Valor Inmobiliario - Terminales Logísticos de Colombia – Bogotá con títulos, valores y fondos de inversión colectiva que se encuentren calificados por una sociedad calificadora de riesgos aceptada por la Superintendencia Financiera de Colombia con grado no inferior a A+ para títulos o valores de largo plazo, o su equivalente para títulos o valores de corto plazo. Bajo las condiciones aquí mencionadas el riesgo crediticio que maneja el Fondo de Capital Privado es bajo.

FIDUCIARIA CENTRAL S.A.
FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS
DE COLOMBIA TLC - BOGOTA
Notas a los Estados Financieros por los años terminados al 31 de diciembre de
2025 y 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)

17.1.1.5. Riesgo de Contraparte:

Es un riesgo inherente a la relación que existe con las entidades con las cuales se realizan negociaciones y está directamente asociado con la capacidad y disposición de cumplimiento de las obligaciones que se desprenden de la operación. La Sociedad Administradora realizará periódicamente un estudio de las contrapartes con las cuales interactúa el Fondo de Capital Privado Valor Inmobiliario - Terminales Logísticos de Colombia – Bogotá y determinará de forma estricta cuales son las entidades adecuadas para realizar sus operaciones. En cualquier caso, las operaciones de contado, de liquidez y a plazo, tendrán la modalidad de pago contra entrega, minimizando este riesgo. Adicionalmente, el Fondo de Capital Privado Valor Inmobiliario - Terminales Logísticos de Colombia – Bogotá realizará todas sus operaciones de compra o venta de títulos o valores a través de una Bolsa de valores o de cualquier otro sistema de negociación o registro de valores autorizado por la Superintendencia Financiera de Colombia, que compense el pago y entrega de dineros y valores. Este riesgo es controlable mediante los procedimientos y mecanismos descritos anteriormente, por lo tanto, el riesgo de contraparte que maneja el Fondo de Capital Privado Valor Inmobiliario - Terminales Logísticos de Colombia – Bogotá es bajo.

18. 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.

FIDUCIARIA CENTRAL S.A.
FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS
DE COLOMBIA TLC - BOGOTA
Notas a los Estados Financieros por los años terminados al 31 de diciembre de
2025 y 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)



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

Los Aportes podrán realizarse mediante consignación en las cuentas bancarias del Fondo, por medio de cheque o de transferencia de recursos, que se podrán efectuar en las oficinas de la Sociedad Administradora, sus agencias o sucursales, o en las oficinas de las entidades con las que haya celebrado contratos de uso de red de oficinas o corresponsalía local. Para el efecto, la Sociedad Administradora informará a través del sitio web 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 la establecido en el numeral 5º artículo 23 del Código de Procedimiento Civil. De igual forma, el inversionista podrá autorizar a la Sociedad Administradora para que le envíe dicha información a través de medios electrónicos.

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

Parágrafo Segundo, Las participaciones que constituyan personas naturales o jurídicas extranjeras no residentes en Colombia deberán someterse a las normas sobre inversión extranjera consagradas en el Decreto 2080 de 2000 y demás normas que lo reglamenten, modifiquen, adicionen o sustituyan. El cumplimiento de estas normas cambiarias es una obligación exclusiva de cada Inversionista y la Sociedad Administradora no tendrá responsabilidad en el cumplimiento de la normatividad cambiaria para la recepción de sus Aportes al Fondo de Capital Privado, razón por la cual el Inversionista saldrá en todo momento a la defensa de la Sociedad Administradora y del Fondo de Capital Privado, si éstos últimos llegaran a ser reclamados por cualquier concepto derivado de dichas obligaciones cambiarias. Así mismo, una vez constituida la respectiva participación en el Fondo los inversionistas deberán, bajo su exclusiva y excluyente responsabilidad, dar cumplimiento a lo establecido en la Circular Reglamentaria Externa DCIN-83 proferida por el Banco de la República. numeral

FIDUCIARIA CENTRAL S.A.
FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS
DE COLOMBIA TLC - BOGOTA
Notas a los Estados Financieros por los años terminados al 31 de diciembre de
2025 y 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)

7.2.1. literal a), tal y como éste sea modificado de tiempo en tiempo, el cual establece que la adquisición de participaciones en Fondos de capital privado debe registrarse como inversión extranjera directa según lo allí establecido.

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

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

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

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

19. Gobierno Corporativo

19.1. Comité de Inversiones

El Gestor Profesional designará los miembros del Comité Inversiones, el cual será responsable del análisis de las inversiones y de los emisores. así como de la definición de los cupos de inversión y las políticas para adquisición y liquidación de inversiones. todo lo cual deberá realizar con sujeción a lo previsto en este Reglamento.

Los miembros del Comité de Inversiones deberán acreditar la experiencia y conocimiento necesarios. de acuerdo con los perfiles que sean definidos por el Gestor Profesional e informados a la Sociedad Administradora, y serán nombrados por un periodo de dos (2) años, con posibilidad de ser reelegidos por periodos iguales durante toda la vigencia del Fondo y podrán ser removidos discrecionalmente por el Gestor Profesional en cualquier tiempo. En todo caso. el Gestor Profesional remitirá a la Sociedad Administradora las evaluaciones de cada uno de los candidatos elegidos para ser parte del Comité y los documentos que sirvieron de base para tal efecto, es decir, los que evidencian la acreditación de los candidatos.

Por lo menos uno (1) de los miembros será independiente, según este término se define en la Ley 964 de 2005 y sólo éste tendrá una remuneración por dicha labor, la cual se ajustará a lo dispuesto para el efecto en el Reglamento y en ningún caso podrá ser superior a un (1) salario mínimo legal mensual vigente, por cada reunión a la que asista.

En el evento que el Gestor Profesional decida nombrar uno (1) o varios miembros independientes, estos recibirán la remuneración que sea acordada por dicho órgano. la cual en todo caso no podrá la exceder el

FIDUCIARIA CENTRAL S.A.
FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS
DE COLOMBIA TLC - BOGOTA
Notas a los Estados Financieros por los años terminados al 31 de diciembre de
2025 y 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)

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.

19.2. 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 2025 en las siguientes fechas:

FCP TLC 2025	
Comité de vigilancia	Fecha del comité
IV trimestre 2024	23-ene-25
I trimestre 2025	24-abr-25
II trimestre 2025	24-jul-25
III trimestre 2025	23-oct-25
IV trimestre 2025	5-ene-26

FIDUCIARIA CENTRAL S.A.
FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS
DE COLOMBIA TLC - BOGOTA
Notas a los Estados Financieros por los años terminados al 31 de diciembre de
2025 y 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)



20. 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.

21. Asunto de Interés

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

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

- Se realiza el Comité de Inversiones de los Fondos de Capital Privado, dicho comité es el responsable del análisis de las inversiones y de los emisores, así como de la definición de los cupos de inversión y las políticas para adquisición y liquidación de inversiones.
- En cuanto al capítulo de revelación de la información, la sociedad administradora publica en la página Web www.fiducentral.com, información de interés para todos los adherentes de los Fondos de Inversión Colectiva, como son: resultados diarios de cierre de los Fondos Ficha Técnicas, el Informe de Rendición de Cuentas, Etc.
- A más tardar al día hábil siguiente, en los Fondos de Capital Privado, se está entregando al inversionista, el Documento Representativo de Participación de su inversión con la indicación del número de unidades correspondientes a su participación en el respectivo Fondo, como establece la normatividad de la Superintendencia Financiera de Colombia.
- 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.

Aprobación de estados financieros vigencias 2025:

El 21 marzo 2026, en la celebración de la asamblea ordinaria de Inversionistas, se aprobara los estados financieros de la vigencia 2025. (pendiente aprobación)

FIDUCIARIA CENTRAL S.A.
FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS
DE COLOMBIA TLC - BOGOTA
Notas a los Estados Financieros por los años terminados al 31 de diciembre de
2025 y 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)



Contrato de permuta:

Los días 01 y 05 de febrero del 2024, se realizan cesiones mediante contrato de permuta 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 realizó 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.

A la fecha de emisión de estos informes financieros no se ha llevado a cabalidad la totalidad del contrato en mención, debido al proceso de liquidación en el que se encuentran los fondos valor forestal caucho natural 05 y 06, adicionalmente a la falta de colocación de los recursos por parte de los respectivos inversionistas para suplir el tema impositivo del proceso.

22. Eventos Subsecuentes

Con fecha 3 de febrero de 2026, con posterioridad al cierre del período terminado el 31 de diciembre de 2025, el Fondo Terminales Logísticos de Colombia (TLC) suscribió una Promesa de Compraventa con la sociedad Marvar, mediante la cual se acordó la venta de las Bodegas 11 y 12 ubicadas en la Manzana 1 del proyecto. El valor total de la negociación asciende a \$20.530.800.000, pactado bajo el siguiente esquema de pagos:

- 45% como primer pago
- 25% como segundo pago
- 25% como tercer pago
- 5% como pago final

En desarrollo del contrato, durante el mes de febrero de 2026 se recibió el primer pago equivalente al 45% del valor total, el cual fue consignado en la cuenta de ahorros del Banco Davivienda terminada en 0056.

Dado que la promesa de compraventa fue suscrita con posterioridad al cierre del período y no evidencia condiciones existentes al 31 de diciembre de 2025, este hecho se clasifica como un evento posterior no ajustable, en los términos de la normatividad contable aplicable. No obstante, se revela en atención a su materialidad e impacto en los flujos de efectivo futuros

En los estados financieros al 31 de diciembre de 2025, las cuales indican que se realizó un avalúo del Terminal Logístico de Colombia, por valor de \$209 mil millones. El cual fue clasificado en terrenos por 82 mil millones, "Nota 5", 2 mil millones edificaciones "Nota 5", 21 mil millones construcciones en curso "Nota 6", 104 mil millones propiedades de inversión "Nota 7", lo que generó ingreso por valoración por 7,9 mil millones en terrenos y 12,6 mil millones en construcciones en curso "Nota 13". En el mes de febrero la Fiduciaria se encuentra a la espera de recibir instrucciones del Gestor Profesional Nacobena S.A.S. para recategorizar el reconocimiento de acuerdo con el uso de los bienes inmuebles reconocidos en el FCP.

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 2025 y 2024, 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.



DIANA ALEJANDRA PORRAS LUNA
REPRESENTANTE LEGAL



MARTHA M. MEDINA GARZON
CONTADOR PÚBLICO
T.P 196175-T



INFORME ANUAL DE RENDICIÓN DE CUENTAS ANUAL 2025
GESTOR PROFESIONAL
FONDO DE CAPITAL PRIVADO
TERMINALES LOGÍSTICOS DE COLOMBIA BOGOTÁ



INFORME DE RENDICIÓN DE CUENTAS
FONDO DE CAPITAL PRIVADO TERMINALES LOGÍSTICOS DE COLOMBIA BOGOTÁ
ANUAL 2025

El diseño del complejo comprende 3 manzanas, de las cuales para el año 2025 se tiene la Manzana 2 100% arrendada, la Manzana 3 etapa 1 y Manzana 3 etapa 2 construida y arrendada en un 100%. La Manzana 1 y la Zona Comercial, encuentran en plataforma.



Tabla 1. Características del Terminal Logístico.

En la actualidad, el Terminal cuenta con las siguientes construcciones completamente terminadas:

- **Manzana 2:** Comprende 13 bodegas con un área total de 21.632,33m² y 4 ofi bodegas del complejo con un área de 4.594,83m² (área total arrendable de la Manzana 2: 26.227,16m²). Estas áreas se encuentran 100% arrendadas.
- **Manzana 3 Fase I:** Comprende 16 bodegas con un área total de 24.052,10m², las cuales desde el año 2022 se encuentran 100% arrendadas. Su ocupación se encuentra al 100%.
- **Manzana 3 Fase II:** Comprende 4 bodegas con área total de 8.334,37m², las cuales al 30 de septiembre de 2025 su ocupación se encuentra al 100%.
- **Total área arrendable Manzana 3:** Comprende de 32,386 m² las cuales se encuentran 100% arrendado.
- **Plataformas:** Plataformas y bases de piso para la Manzana 1, en un espesor de 1,1m.

INFORME DE RENDICIÓN DE CUENTAS – INFORME DEL GESTOR
FONDO DE CAPITAL PRIVADO
 TERMINALES LOGÍSTICOS DE COLOMBIA BOGOTÁ
RENDICION DE CUENTAS ANUAL

- Cuarto de basuras y manejo de residuos sólidos para la atención completa del Terminal.
- Vías (100% de las vías pavimentadas y disponibles, de 11m de ancho).
- Parqueaderos para motos, bicicletas, vehículos en zonas comunes y para tracto camiones.
- Portería principal, la cual cuenta con 3 carriles de ingreso y 3 de salida, así como 2 carriles para carros livianos o visitantes.
- Portería complementaria o secundaria.
- Sistema de Seguridad Electrónica.
- Redes urbanas de aguas lluvias.
- Redes urbanas de alcantarillado.
- Conexión de servicios públicos para la manzana 2, así como previsión de agua potable para las manzanas sin construcción completa.
- Manzana I, en Plataforma pendiente de construcción.

1. ESTADO DEL TERMINAL Y ASPECTOS RELEVANTES

1.1. Bodegas Construidas

Las bodegas que el Terminal tiene construidas cuentan con las siguientes características:

	Tipo de Unidad	Bodegas construidas	Ofi bodegas	TOTAL
Manzana 2	Cantidad de Unidades	13	4	17
	Área Construida (m2)	21,632	4,595	26,227
	Área Arrendada (m2)	21,632	4,595	26,227
	Área Libre (m2)	-	-	-
Manzana 3	Cantidad de Unidades	20		20
	Área Construida (m2)	24,052		24,052
	Area construida (m2 Etapa 2)	8,334		8,334
	Área Arrendada (m2)	32,386		32,386
	Área Libre (m2)	-	-	-
Terminal	Cantidad de Unidades	33	4	37
	Área Construida (m2)	54,019	4,595	58,614
	Área Arrendada (m2)	54,018.8	4,595	58,614
	Área Libre (En construcción)	-	-	0

Tabla 2. Información de las Unidades Existentes en el FCP Terminales Logísticos de Colombia Bogotá.

La información anteriormente reportada corresponde al área de los contratos.

INFORME DE RENDICIÓN DE CUENTAS – INFORME DEL GESTOR
FONDO DE CAPITAL PRIVADO
 TERMINALES LOGÍSTICOS DE COLOMBIA BOGOTÁ
RENDICION DE CUENTAS ANUAL

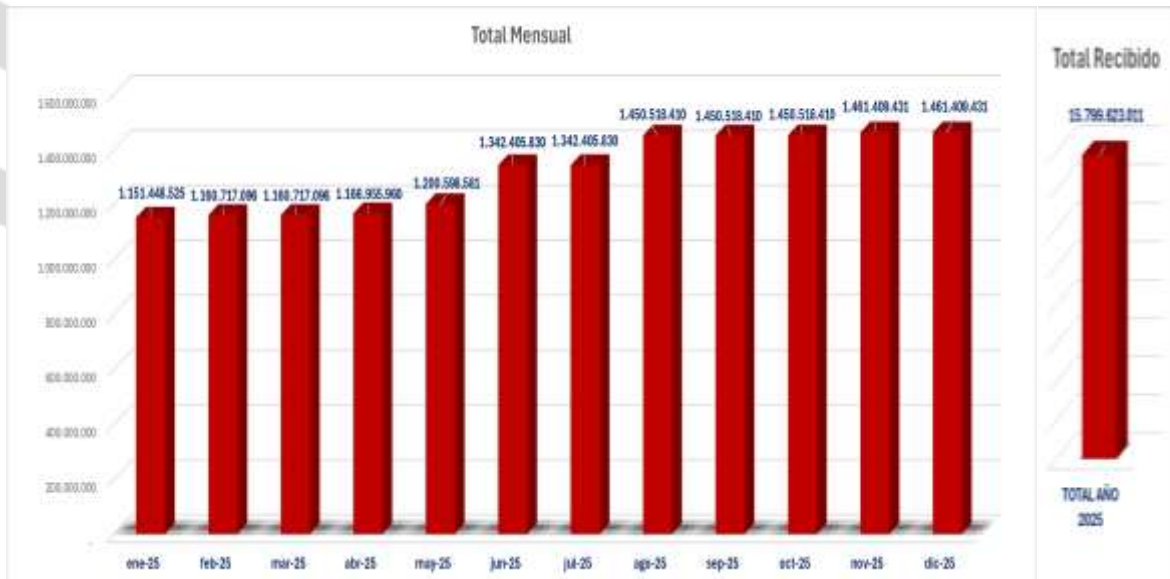


Tabla 3. Distribución de las unidades construidas y disponibles en el Terminal.

1.2. Contratos de Arrendamiento:

Manzana Dos: Equivalente a 26.227 ,16 M2 con tres arrendatarios, con ingresos totales anuales por valor de \$7.067.808.275.

Manzana tres: Equivalente a 32.386,41 M2 los cuales cuentan con cinco arrendatarios, con ingresos totales anuales por valor de \$8.731.814.736.



Logrando el 100% de facturación para el año 2025 por un valor de \$15.799.623.011.

INFORME DE RENDICIÓN DE CUENTAS – INFORME DEL GESTOR
FONDO DE CAPITAL PRIVADO
TERMINALES LOGÍSTICOS DE COLOMBIA BOGOTÁ
RENDICION DE CUENTAS ANUAL

1.3. Entidades Financieras

Actualmente se encuentra en los balances del Terminal un pasivo financiero con el Banco Davivienda, endeudamiento aprobado durante el año 2020 (octubre)

Valor Aprobado (incluye ampliaciones): \$27.106.024.421
Tasa: IBR+5,5% E.A.
Plazo: 60 meses

Al corte de diciembre de 2025, el valor del crédito es de \$25.512.830.188

1.4. Manzana Construidas

Manzana 2, construida y arrendada al 100%.

Manzana 3 Como se ha mencionado a lo largo del informe, durante el año 2022 se hizo la entrega de las bodegas para el funcionamiento las cuales se encuentran arrendadas en su totalidad desde ese momento.

Sobre la Manzana 3 etapa 2 a septiembre del 2025 se firmaron dos contratos por toda el área construida de esta etapa de los cuales 4.606,33m² iniciaron a partir de mayo del 2025 y los 3.728,02 m² comenzaron a partir de agosto del 2025, teniendo el 100% de facturación del área de manzana 3 Etapa 2.





1.4.1. Avance de Obra Manzana 3-Etapa2

- **Primer Trimestre**

En el primer trimestre del año 2025, se evidencio un avance de 60% en obra, como piso, cubierta, canales y fachada de bodega. Así mismo, un avance en exteriores como placa mezanine, muelles y cerramiento interno.

Avances de Obra – Cubierta y cerramiento a 30 de Marzo 2025



INFORME DE RENDICIÓN DE CUENTAS – INFORME DEL GESTOR
FONDO DE CAPITAL PRIVADO
TERMINALES LOGÍSTICOS DE COLOMBIA BOGOTÁ
RENDICION DE CUENTAS ANUAL

Avances de Obra – Parquaderos muelles y mezanine a 30 Marzo 2025



Avances de Obra – Nivelación y Piso bodega a 30 de Marzo 2025



Avances de Obra – Interior Bodega a 30 de Marzo 2025



Avances de Obra – Exteriores a 30 de Marzo 2025



- **Segundo Trimestre**

En el segundo trimestre del año 2025, se logra un 80% de avance de obra, arrendando en el mes abril las bodegas 9, 10 y 11 de costado norte de la manzana 3.

INFORME DE RENDICIÓN DE CUENTAS – INFORME DEL GESTOR
FONDO DE CAPITAL PRIVADO
TERMINALES LOGÍSTICOS DE COLOMBIA BOGOTÁ
RENDICION DE CUENTAS ANUAL

Avances de Obra a 30 de junio 2025



Avances de Obra a 30 de junio 2025



INFORME DE RENDICIÓN DE CUENTAS – INFORME DEL GESTOR
FONDO DE CAPITAL PRIVADO
TERMINALES LOGÍSTICOS DE COLOMBIA BOGOTÁ
RENDICION DE CUENTAS ANUAL

Avances de Obra a 30 de junio 2025



Terminal Logístico



- **Tercer Trimestre**

En el tercer trimestre se ejecutaron actividades de obra exteriores las cuales finalizaron a satisfacción. Se inicia la programación de devolución de rete garantías iniciando desde el mes de septiembre hasta diciembre de 2025:

INFORME DE RENDICIÓN DE CUENTAS – INFORME DEL GESTOR
FONDO DE CAPITAL PRIVADO
TERMINALES LOGÍSTICOS DE COLOMBIA BOGOTÁ
RENDICION DE CUENTAS ANUAL

Avances de Obra a 30 de septiembre 2025



Avances de Obra a 30 de septiembre 2025



• **Cuarto Trimestre**

En este cuarto trimestre se ejecutaron actividades de obra exteriores las cuales finalizaron a satisfacción. Se inició la programación de devolución de rete garantías desde el mes de septiembre hasta diciembre de 2025 quedando algunos pagos programados para el mes de enero y febrero 2026:

INFORME DE RENDICIÓN DE CUENTAS – INFORME DEL GESTOR
FONDO DE CAPITAL PRIVADO
TERMINALES LOGÍSTICOS DE COLOMBIA BOGOTÁ
RENDICION DE CUENTAS ANUAL

1.6 Gestión Comercial del Terminal

- Arrendamiento**

La Manzana 2 y la Manzana 3 Etapa 1 continúan arrendadas al 100%, manteniendo la estabilidad en ocupación. Se registran nuevas solicitudes de espacio por parte de clientes actuales y potenciales, con seguimiento constante a través de inmobiliarias y contactos directos. En la Manzana 3 Etapa 2 (8.334 m²), se mantienen contratos firmados por la totalidad del área, con ingresos efectivos desde junio por 4.606 m² y desde agosto por 3.728 m².

- Venta**

Según las expectativas de las entidades participantes, la inflación proyectada presenta una tendencia descendente. La mediana se ubica en 5,19% en el corto plazo, disminuye a niveles cercanos al 3,8% en el mediano plazo y continúa descendiendo hasta alrededor del 3,3%, lo que refleja un entorno de mayor estabilidad macroeconómica.

Medidas estadísticas	Expectativas sobre la variación del índice de precios al consumidor (IPC) total				
	% mensual en dic./2025	% Anual en dic./2025	%Anual en dic./2026	%Anual en dic./2027	%Anual en dic./2030
TODAS LAS ENTIDADES PARTICIPANTES					
De tendencia:					
Media	0,35%	5,19%	4,54%	3,86%	3,36%
Mediana	0,36%	5,19%	4,59%	3,80%	3,28%
Moda	0,31%	5,14%		3,80%	3,00%
De dispersión					
Desviación estándar	0,08%	0,08%	0,40%	0,42%	0,42%
Coefficiente de variación	22,53	1,63	8,78	10,93	12,50
Mínimo	0,09%	4,91%	3,12%	3,24%	3,00%
Máximo	0,53%	5,37%	5,10%	5,40%	5,00%
Número de participantes	42	42	42	41	37

*Banco de la República. 2025. Encuesta de Expectativas del Analista (EEA).
Tercer trimestre del año 2025.*

Las expectativas de la tasa de política monetaria muestran una senda descendente en el horizonte de proyección. La tasa se mantiene alrededor del 9,25% entre finales de 2025 y gran parte de 2026, y a partir de 2027 se observa un recorte gradual, cerrando el año con una mediana cercana al 8,0% y una moda de 7,5%, lo que indica una postura monetaria progresivamente más flexible por parte del Banco de la República.

Medidas estadísticas	Expectativa de la tasa de política monetaria, decisión de la Junta Directiva del Banco de la República en su reunión mensual																								
	31-dic-25	31-ene-26	28-feb-26	31-mar-26	30-abr-26	31-may-26	30-jun-26	31-jul-26	31-ago-26	30-sep-26	31-oct-26	30-nov-26	31-dic-26	31-ene-27	28-feb-27	31-mar-27	30-abr-27	31-may-27	30-jun-27	31-jul-27	31-ago-27	30-sep-27	31-oct-27	30-nov-27	31-dic-27
TODAS LAS ENTIDADES PARTICIPANTES																									
De tendencia:																									
Media	9,26%	9,33%	9,32%	9,40%	9,45%	9,45%	9,46%	9,40%	9,40%	9,38%	9,34%	9,33%	9,23%	9,13%	9,10%	8,93%	8,78%	8,78%	8,61%	8,45%	8,41%	8,24%	8,15%	8,14%	8,04%
Mediana	9,25%	9,25%	9,25%	9,25%	9,25%	9,25%	9,25%	9,25%	9,25%	9,25%	9,25%	9,25%	9,25%	9,25%	9,25%	9,00%	8,88%	8,88%	8,75%	8,50%	8,50%	8,25%	8,25%	8,25%	8,00%
Moda	9,25%	9,25%	9,25%	9,25%	9,25%	9,25%	9,25%	9,25%	9,25%	9,25%	9,25%	9,25%	9,25%	9,25%	9,25%	9,25%	9,25%	9,25%	9,00%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%
De dispersión																									
Desviación estándar	0,10%	0,27%	0,28%	0,37%	0,48%	0,48%	0,52%	0,61%	0,62%	0,68%	0,68%	0,70%	0,80%	0,92%	0,94%	0,95%	0,99%	0,99%	1,03%	1,08%	1,10%	1,15%	1,13%	1,13%	1,15%
Coefficiente de variación	1,11	2,90	2,95	3,99	5,03	5,03	5,53	6,48	6,57	7,21	7,27	7,49	8,69	10,03	10,30	10,64	11,30	11,27	11,93	12,75	13,12	13,97	13,88	13,90	14,36
Mínimo	8,75%	8,00%	8,00%	8,00%	7,75%	7,75%	7,75%	7,25%	7,25%	6,75%	6,75%	6,75%	6,00%	5,50%	5,50%	5,50%	5,25%	5,25%	5,25%	4,75%	4,75%	4,75%	4,75%	4,75%	4,50%
Máximo	9,50%	9,75%	9,75%	10,25%	10,50%	10,50%	10,75%	10,75%	10,75%	10,75%	10,75%	10,75%	10,75%	10,75%	10,75%	10,75%	10,75%	10,75%	10,75%	10,75%	10,75%	10,75%	10,75%	10,75%	10,75%
Número de participantes	42	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	36	36	36	36	36	35	35	35	35	35	35	36

*Banco de la República. 2025. Encuesta de Expectativas del Analista (EEA).
Tercer trimestre del año 2025*

En relación con la posibilidad de venta parcial o total y arrendamientos, desde el mes de mayo de 2025, el Gestor Profesional viene trabajando con un cliente del sector logístico que está interesado en ocupar once mil cuatrocientos metros cuadrados, planteándose distintas alternativas y estando bastante adelantados con la alternativa de venta de cinco mil setecientos metros cuadrados y el arrendamiento con opción de compra de otros cinco mil setecientos metros cuadrados, negociación que a diciembre 31 de 2025 tiene un avance importante y se espera poder estar concretando el negocio a principios del año 2026.

1.7 Redencion Parcial y Anticipada año 2025

De acuerdo por lo establecido por el comité de Inversiones la redención parcial y anticipada del Año 2025 ascendió a \$2.500.000.000, los cuales fueron entregados a los inversionistas de manera trimestral.

1.8 Licencia de Construcción.

El terminal cuenta con licencia de urbanismo y construcción vigente hasta el 8 de marzo de 2026, pudiéndose tramitar una prórroga adicional en virtud de lo establecido en el Parágrafo transitorio 4 del Artículo 2 del Decreto 0074 del 24 de enero de 2025, prórroga por un plazo adicional de doce (12) meses, esto es 8 de marzo de 2027.

De manera simultánea se viene trabajando con la Curaduría Urbana 1 de Cota, la posibilidad de transformar el proyecto a la modalidad por etapas, lo cual permite mantener la norma urbanística (índices de ocupación y construcción), pudiéndose tramitar con posterioridad al vencimiento licencias de construcción de las etapas faltantes por construir.

1.9 Propiedad Horizontal

Durante el año 2025 se trabajó en la obtención de autorizaciones y elaboración del Reglamento de Propiedad Horizontal, el cual al 31 de diciembre de 2025 se encontraba en trámite de firmas, para su posterior registro y consecuencial sometimiento a Propiedad Horizontal del terminal logístico, surgiendo matrículas inmobiliarias independientes para las manzanas 2 y 3, dejando como áreas de futuro desarrollo la manzana 1 y la zona comercial.

1.10 Avalúo Año 2025

Durante 2025 el activo se valorizó en \$25.504 millones, pasando de \$183.571 millones a \$209.075 millones, la principal razón es la finalización y puesta en operación de la Etapa 2 de la Manzana 3, que en 2024 estaba valorada como obra en desarrollo y en 2025 ya se reconoce como bodegas terminadas y arrendadas.

INFORME DE RENDICIÓN DE CUENTAS – INFORME DEL GESTOR
FONDO DE CAPITAL PRIVADO
 TERMINALES LOGÍSTICOS DE COLOMBIA BOGOTÁ
RENDICION DE CUENTAS ANUAL

1.11 Estado del Mercado Logístico

JLL

Visión del mercado:

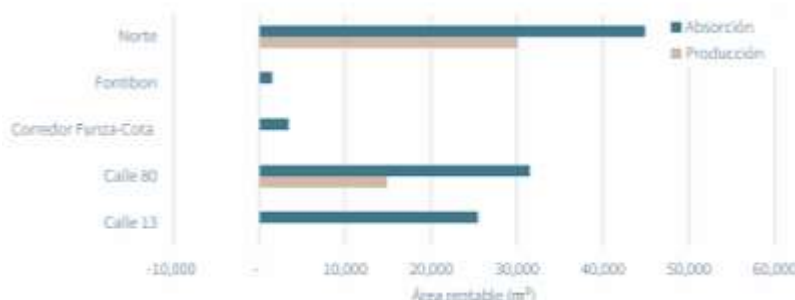
El mercado industrial de Bogotá cerró 2025 con una **vacancia históricamente baja (0,8%)**, en un contexto de oferta limitada (45.000 m²) y una absorción que supera la nueva producción (120.100 m²), lo que confirma un mercado estructuralmente ajustado. Esta dinámica ha concentrado la demanda sobre el inventario existente, especialmente en activos Prime, ante la escasez de nueva oferta con especificaciones logísticas avanzadas.

Fundamentales		Pronóstico
Inventario	4.015.800 m ²	↑
Absorción neta	120.100 m ²	↑
Tasa de vacancia	0,8%	→
Rentas Prime	28-34k COP/m ² /mes	↑
Rentas No Prime	18k-31k COP/m ² /mes	→

Fuente: JLL Reporte industrial Bogotá 2S25

El corredor Calle 80 lidera tanto la absorción como el desarrollo, consolidándose como el principal eje logístico por su ubicación y conectividad. Otros submercados, como Fontibón, muestran demanda puntual, mientras que Norte y Funza–Cota concentran la mayor disponibilidad, principalmente en activos de menor calidad.

Absorción neta y producción por submercado (m²)

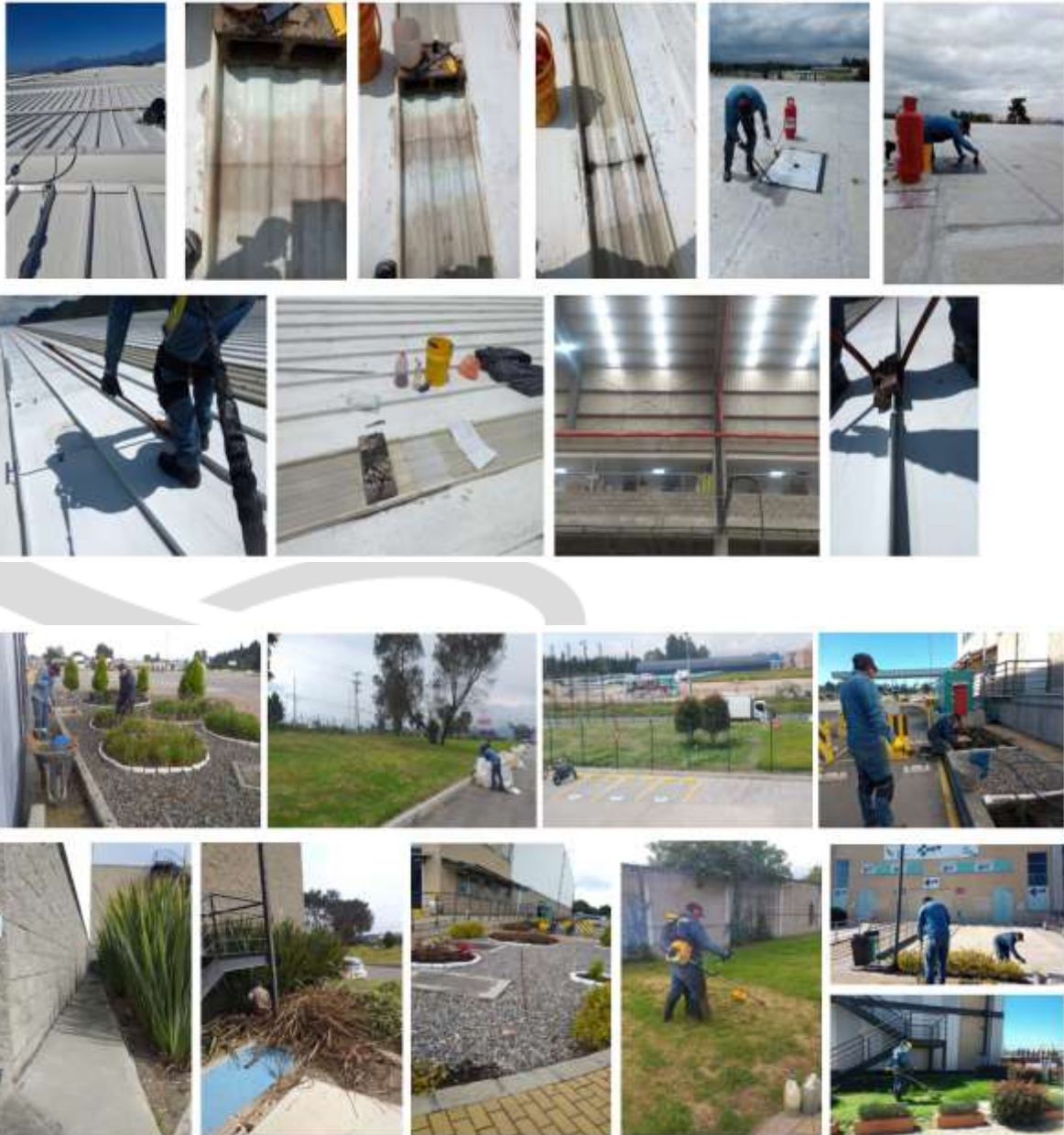


Fuente: JLL Reporte industrial Bogotá 2S25

INFORME DE RENDICIÓN DE CUENTAS – INFORME DEL GESTOR
FONDO DE CAPITAL PRIVADO
TERMINALES LOGÍSTICOS DE COLOMBIA BOGOTÁ
RENDICION DE CUENTAS ANUAL

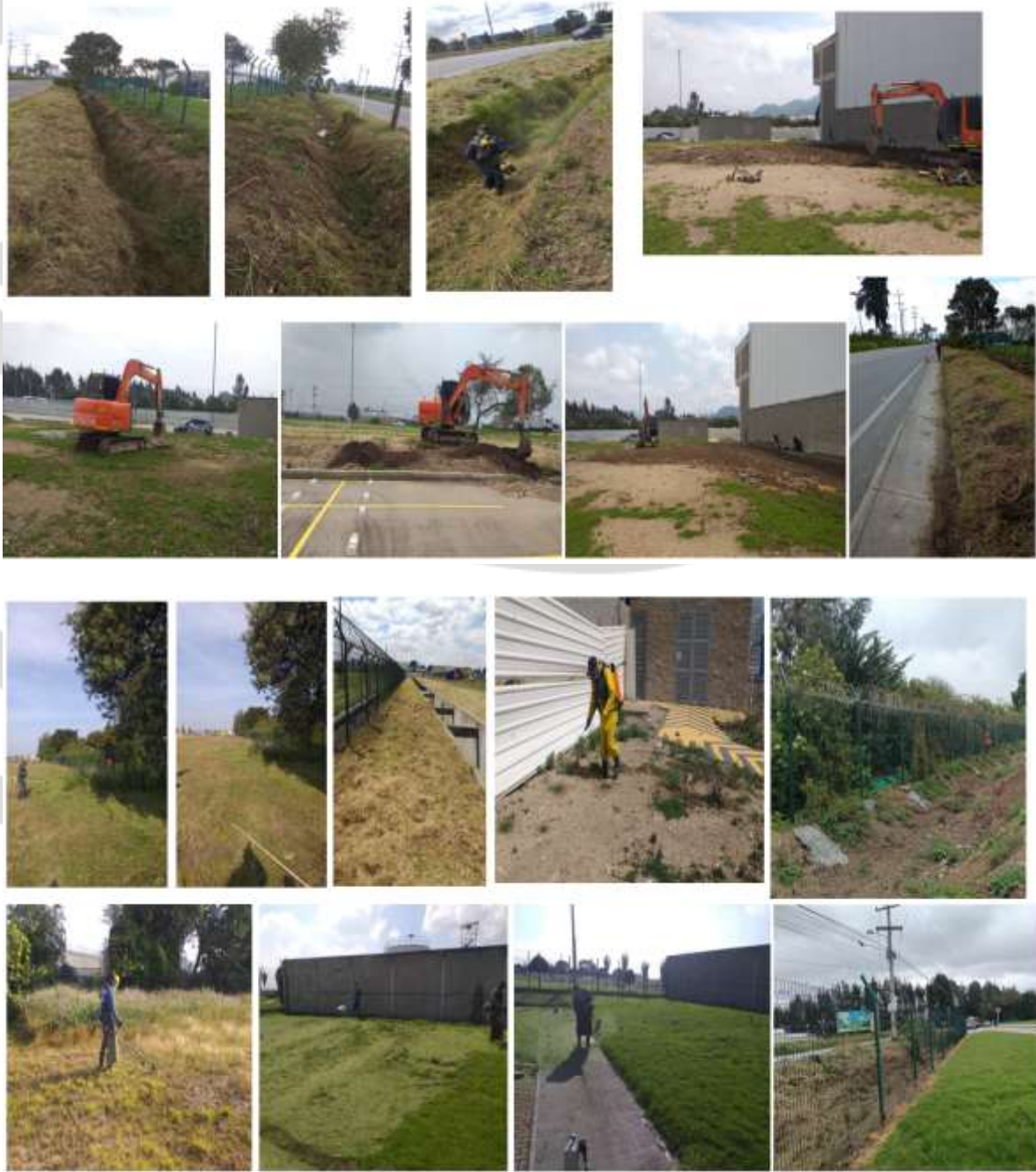
1.12 Administración Y Gerencia del Terminal

En el transcurso del año se han venido realizando según el cronograma estableció a comienzos del año los diferentes mantenimientos preventivos y correctivos del Terminal de las zonas comunes, jardinería, maquinaria , equipo , cubierta y fachadas entre otros.



- 1. Mantenimiento de plataformas manzana 1 y Zona comercial:** Se realiza mantenimiento a las plataformas.

INFORME DE RENDICIÓN DE CUENTAS – INFORME DEL GESTOR
FONDO DE CAPITAL PRIVADO
TERMINALES LOGÍSTICOS DE COLOMBIA BOGOTÁ
RENDICION DE CUENTAS ANUAL



2. Otros mantenimientos:

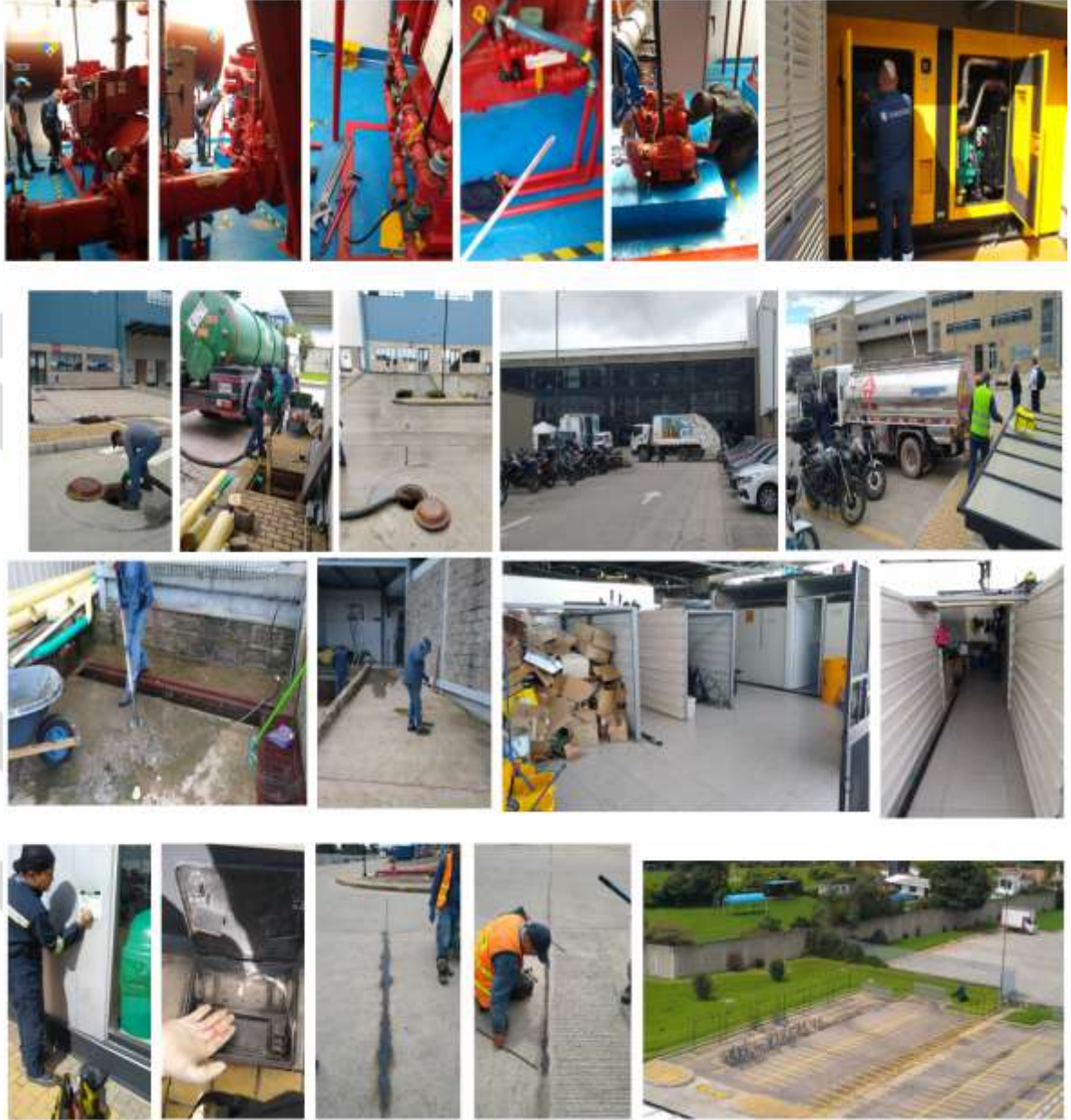
INFORME DE RENDICIÓN DE CUENTAS – INFORME DEL GESTOR
FONDO DE CAPITAL PRIVADO
TERMINALES LOGÍSTICOS DE COLOMBIA BOGOTÁ
RENDICION DE CUENTAS ANUAL



INFORME DE RENDICIÓN DE CUENTAS – INFORME DEL GESTOR
FONDO DE CAPITAL PRIVADO
TERMINALES LOGÍSTICOS DE COLOMBIA BOGOTÁ
RENDICION DE CUENTAS ANUAL



INFORME DE RENDICIÓN DE CUENTAS – INFORME DEL GESTOR
FONDO DE CAPITAL PRIVADO
TERMINALES LOGÍSTICOS DE COLOMBIA BOGOTÁ
RENDICION DE CUENTAS ANUAL



INFORME DE RENDICIÓN DE CUENTAS – INFORME DEL GESTOR
FONDO DE CAPITAL PRIVADO
TERMINALES LOGÍSTICOS DE COLOMBIA BOGOTÁ
RENDICION DE CUENTAS ANUAL



1. Operación PTAR:





1.13 Cambios en el Comité de inversiones

Mediante asamblea de accionistas del Gestor Profesional **NACOBENAS S.A.S.**, celebrada el pasado 12 de noviembre, en su condición de Gestor Profesional del **FONDO DE CAPITAL PRIVADO VALOR INMOBILIARIO TERMINALES LOGÍSTICOS DE COLOMBIA – BOGOTÁ (TLC-BOGOTÁ)**, tomó las siguientes decisiones:

1. Aceptar la renuncia del miembro del Comité de Inversiones **RODRIGO ALFREDO MAYORGA PACHÓN**.
2. Luego de estudiar las hojas de vida de algunas personas cuyo perfil profesional y personal se ajustan a las calidades, conocimientos y experticia en temas relacionados con el Fondo de Capital Privado Valor Inmobiliario Compartimento Terminales Logísticos De Colombia – Bogotá, se puso a consideración al señor **JUAN CARLOS LÓPEZ ESGUERRA**, economista con amplia experiencia en el sector Bursátil y Mercado de Capitales, Especialista en Gestión de Carteras, con cursos de alta gerencia, con experiencia de más de cuarenta años en el sector financiero.
3. Se nombró al señor **JUAN CARLOS LÓPEZ ESGUERRA** como miembro del comité de inversiones.
4. Se ratificó a los miembros del Comité de Inversiones **ALBERTO ASCHNER** y **BEATRIZ CUELLO**.

Quedando conformado el comité de inversiones por tres miembros así:

- **ALBERTO ASCHNER** (Miembro Externo)
- **JUAN CARLOS LÓPEZ** (Miembro Externo)
- **BEATRIZ CUELLO** (Vinculada al Gestor Profesional)

2 INFORME DE COMITÉ DE INVERSIONES DEL FCP TLC BOGOTÁ

El Comité de Inversiones, de acuerdo con el Reglamento del Fondo de Capital Privado Valor Inmobiliario Terminales Logísticos de Colombia Bogotá, Durante el año 2025, realizo 6 reuniones periódicas informadas en detalle a los inversionistas en los informes trimestrales de rendiciones de cuentas. La periodicidad de las reuniones fue de la siguiente manera:

-Marzo 3 del 2025, donde se desarrollaron los siguientes temas:

- **-Anticipos a cierre del 2024**
- **-Estados de obras con corte a enero del 2025**
- **-Cierre de obra rete garantías y obras pendientes**
- **-Propiedad Horizontal**
- **-Prorroga de la revalidación de la licencia**
- **-Estado Davivienda**

INFORMACION CONSIGNADA EN EL ACTA 073 .

-Marzo 28 del 2025, donde se desarrollaron los siguientes temas:

- **Redención parcial y Anticipada**
- INFORMACION CONSIGNADA EN EL ACTA 074.**

-Mayo 22 del 2025, donde se desarrollaron los siguientes temas:

- **Anticipos a cierre de abril del 2025**
- **Estados obra con corte abril del 2025**
- **Cierre de obras, retegarantias y obras pendientes**
- **Estado del mercado logístico**
- **Alternativas desarrollo manzana 1**
- **Propiedad horizontal**

INFORMACION CONSIGNADA EN EL ACTA 075.

-Julio 1 del 2025, donde se desarrollaron los siguientes temas:

- **Anticipos**
- **Estados obra con corte junio del 2025**
- **Cierre de obras, retegarantias y obras pendientes**
- **Estado del mercado logístico**

**INFORME DE RENDICIÓN DE CUENTAS – INFORME DEL GESTOR
FONDO DE CAPITAL PRIVADO
TERMINALES LOGÍSTICOS DE COLOMBIA BOGOTÁ
RENDICION DE CUENTAS ANUAL**

- Alternativas desarrollo manzana 1
 - Propiedad horizontal
- INFORMACION CONSIGNADA EN EL ACTA 076.**


-Octubre 24 del 2025, donde se desarrollaron los siguientes temas:

- Anticipos
 - Estados obra con corte Septiembre del 2025
 - Cierre de obras, retegarantias y obras pendientes
 - Estado del mercado logístico
 - Segregación
 - Estados de Redenciones Parciales y Anticipadas
 - Propiedad horizontal
 - Elección de la firma evaluadora
- INFORMACION CONSIGNADA EN EL ACTA 077.**

-Diciembre 9 del 2025, donde se desarrollaron los siguientes temas:

- Análisis y aprobación redención parcial y anticipada adicional para el año 2025
 - Avances en desarrollo de la tesis de inversión
 - Análisis y probación venta bodegas 11 y 12 Manzana 1
- INFORMACION CONSIGNADA EN EL ACTA 078.**

 Terminal Logístico Bogotá

 @terminaleslogisticosdecolombia