

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

INFORME PERIÓDICO TRIMESTRAL

SEGUNDO TRIMESTRE
30 DE JUNIO DE 2025

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



Contenido

Glosario	3
1. Información general del Fondo.	4
1.1 Objeto del Fondo.....	4
1.2 Política de Inversión del Fondo.....	4
2. Situación financiera.	5
2.1 Estados Financieros e Informe del Revisor Fiscal a corte del 30 de junio de 2025.	5
2.2 Resultados de la operación y situación financiera a corte del 30 de junio de 2025.	5
2.3 Variaciones materiales en la situación financiera y/o resultado de las operaciones a corte del 30 de junio de 2025.	5
2.4 Cambios materiales en relación con la situación de liquidez y solvencia del Fondo.....	6
2.5 Variaciones materiales en los resultados de las operaciones a corte del 30 de junio de 2025.....	7
3. Análisis cuantitativo y/o cualitativo del riesgo de mercado.....	7
4. Información adicional	7
4.1. Variaciones materiales de los riesgos asociados al vehículo de inversión....	7
4.2. Prácticas de sostenibilidad e inversión responsable del emisor	9

Glosario

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.

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.

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.

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.

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.

1.1 Objeto del Fondo.

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

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

1.2 Política de Inversión del Fondo.

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

2. Situación financiera.

2.1 Estados Financieros e Informe del Revisor Fiscal a corte del 30 de junio de 2025.

Como Anexo 1 del presente informe, se incorporan los Estados Financieros y Estados de Resultados Integrales del Fondo de Capital Privado Valor Inmobiliario - Terminales Logísticas de Colombia - Bogotá (TLC – Bogotá) a corte del 30 de junio de 2025.

2.2 Resultados de la operación y situación financiera a corte del 30 de junio de 2025.

Al corte del 30 de junio 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 30 de junio 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. mediante la modalidad de leasing inmobiliario, la variación corresponde a los pagos efectuados por este concepto.

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.

2.3 Variaciones materiales en la situación financiera y/o resultado de las operaciones a corte del 30 de junio de 2025.

Respecto a la valoración del Compartimento se evidencia que el valor registrado refleja el reconocimiento diario de la valoración, durante el segundo 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.

Al 30 de junio de 2025, el valor del Fondo ascendió a \$168.004 millones, lo que representa un incremento del 4,05% respecto al valor registrado al 31 de diciembre de 2024, el cual fue de \$161.463 millones.



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

Al cierre del segundo trimestre, el Fondo presentó un valor de unidad por \$21.434 la cual presentó un incremento del 7.01% frente al valor registrado al 31 de diciembre de 2024 de \$20.030, sustentado por los rendimientos generados por el vehículo de inversión durante el primer semestre.

A continuación, presentamos las rentabilidades y volatilidades del Compartimento a corte a 30 de junio de 2025

TLC	jun-25
Valor del Fondo*	\$168,004,903,479.85
Número de unidades	7,824,702.34
Valor de la Unidad**	21,434.06
Rentabilidad Mensual (E.A)	9.27%
Volatilidad Mensual	3.20%
Rentabilidad Semestral (E.A)	8.34%
Volatilidad Semestral	2.88%
Rentabilidad Anual (E.A)	9.64%
Volatilidad Anual	9.50%

Fuente: Fiduciaria Central S.A.

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

A corte 30 de junio de 2025, el Fondo de Capital Privado Valor Inmobiliario - Terminales Logísticos de Colombia – Bogotá no presentó 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 Logísticos de Colombia – Bogotá y/o los activos que componen su portafolio.

2.5 Variaciones materiales en los resultados de las operaciones a corte del 30 de Junio de 2025.

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

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

En virtud del numeral 2.4.1.1.2. del Reglamento del Fondo se indica que para el Fondo de Capital Privado Valor Inmobiliario - Terminales Logísticos de Colombia - Bogotá (TLC – Bogotá) el riesgo de mercado se encuentra catalogado como medio, toda vez que se materializa por factores externos que no pueden ser controlados por el Fondo, tales como precios, tasas de interés, tasas de cambio, índices, etc.

En este sentido, el riesgo de mercado se mitiga a través de la diversificación de los contratos de arrendamiento suscritos en relación con la duración y sectores para los cuales resulta atractivo el activo del Fondo.

A corte del 30 de junio de 2025, el ciento por ciento (100%) del Terminal se encuentra arrendado, presentando una estabilidad promedio en los contratos de arrendamiento de 60 meses.

4. Información adicional

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

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, 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 Mercado: Representa la variación de riesgo de mercado (IPC, DTF; IBR, Tasa de Interés, entre otros), que puede llegar a generar una reducción o aumento en el valor de los activos que se encuentran expuestos a dichos factores.

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.

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. Para mitigar, gestionar y controlar este riesgo se dispone de políticas de inversión y desinversión definidas en el Capítulo II del Reglamento del Fondo.

Riesgo Emisor o Crediticio: Riesgo inherente al incumplimiento de las obligaciones de las entidades emisoras de los títulos valores que conforman el portafolio. Con el fin de minimizar el riesgo crediticio, la Sociedad Administradora conformará el portafolio del Fondo con títulos o valores que se encuentren calificados por una sociedad calificadoras 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 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.

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

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



de la Circular Básica Jurídica, al igual que las recomendaciones y mejores prácticas en esta materia.

4.2. Prácticas de sostenibilidad e inversión responsable del emisor

- a) Durante el segundo trimestre, 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.
- b) 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.

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

Entendiendo las inversiones con criterios ESG como un complemento a la toma de decisiones para la mitigación de exposición a riesgos sociales y medioambientales, pues tales inversiones evitan costos por incumplimiento de regulaciones medioambientales y sociales, reducen el riesgo de posibles litigios, escándalos o crisis y desarrollan mejores relaciones con sus grupos de interés, lo que contribuye a su crecimiento de largo plazo, buscando crear valor económico y de interés para diferentes grupos económicos.

Estrategias para Alcanzar Objetivos Sociales y Ambientales

Las estrategias implementadas en la política de inversión buscan contribuir de manera tangible a los objetivos sociales y ambientales. Entre las principales estrategias se incluyen:

- Gestión Responsable de los Recursos Naturales:** Se promueve el uso responsable de los recursos naturales a través de la implementación de prácticas de manejo sostenible, garantizando la conservación del medio ambiente.
- Mitigación de Impactos Ambientales:** Se toman medidas preventivas para evitar y mitigar los impactos negativos de las actividades del emisor, como la deforestación y la contaminación, y se implementan acciones correctivas cuando se identifican riesgos.
- Compromiso con las Comunidades Locales:** Se buscan generar beneficios sociales a través de la creación de empleos sostenibles y el desarrollo económico de las comunidades cercanas.

Anexo 1. Estados Financieros a corte del 30 de junio de 2025 e informe del revisor fiscal
Anexo 2. Rendición de cuentas del Gestor Profesional.

Revisó: MFU /NO

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

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

Estados Financieros Intermedios Condensados del II Trimestre
2025

Por los periodos terminados al 30 de junio de 2025 y 31 de
diciembre 2024.

Con Informes del Revisor Fiscal.

TABLA DE CONTENIDO

INFORME DEL REVISOR FISCAL.....	4
ESTADOS INTERMEDIOS CONDENSADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA.....	6
ESTADOS INTERMEDIOS CONDENSADOS DE RESULTADOS.....	7
ESTADOS INTERMEDIOS CONDENSADOS DE CAMBIOS EN LOS ACTIVOS NETOS ATRIBUIBLES A LOS ADHERENTES DEL FONDO.....	8
ESTADOS INTERMEDIOS CONDENSADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO.....	9
1. ENTIDAD REPORTANTE.....	10
1.1. DENOMINACIÓN Y NATURALEZA.....	10
1.2. DURACIÓN.....	10
1.3. SEDE.....	10
1.4. VALOR MÍNIMO DEL PATRIMONIO DEL FONDO DE CAPITAL PRIVADO.....	11
1.5. GESTOR PROFESIONAL.....	11
1.6. MONTO MÍNIMO DE APORTES POR INVERSIONISTA.....	11
1.7. NÚMERO MÍNIMO DE INVERSIONISTAS.....	11
1.8. LÍMITES A LA INVERSIÓN.....	11
1.9. LÍMITES A LA PARTICIPACIÓN.....	12
1.10. REDENCIÓN DE LOS DERECHOS DE LOS INVERSIONISTAS.....	12
1.10.1. REDENCIONES PARCIALES Y ANTICIPADAS.....	13
1.11. VALOR DEL FONDO.....	14
1.12. VALOR INICIAL DE LA UNIDAD.....	14
1.13. VALOR DE LA UNIDAD.....	14
1.14. PERIODICIDAD DE LA VALORACIÓN.....	15
1.15. COMISIÓN.....	15
1.16. BIENES DEL FONDO.....	16
1.17. SOCIEDAD ADMINISTRADORA.....	16
2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.....	16
2.1. MARCO TÉCNICO NORMATIVO APLICABLE.....	16
3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO.....	17
4. CUENTAS POR COBRAR.....	18
5. PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO.....	20
6. CONSTRUCCIONES EN CURSO.....	22
7. PROPIEDADES DE INVERSIÓN.....	23

8. GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO	23
9. CUENTAS POR PAGAR.....	23
10. OBLIGACIONES FINANCIERAS	25
11. PROVISIONES	26
12. ACTIVOS NETOS ATRIBUIBLES A LOS INVERSIONISTAS DEL FONDO.....	26
13. INGRESOS OPERACIONALES	27
14. GASTOS OPERACIONALES	29
15. RENDIMIENTOS ABONADOS.....	31
16. INFORMACIÓN PARA REVELAR SOBRE PARTES RELACIONADAS.....	31
17. VINCULACIÓN	31
18. GOBIERNO CORPORATIVO.....	33
18.1. COMITÉ DE INVERSIONES	33
18.2. COMITÉ DE VIGILANCIA.....	35
19. CONTROLES DE LEY	35
20. ASUNTO DE INTERÉS.....	35
21. EVENTOS SUBSECUENTES.....	36

Informe del Revisor Fiscal sobre la revisión de información financiera de periodos intermedios

A los accionistas de

FIDUCIARIA CENTRAL S.A. - FIDUCENTRAL, E INVERSIONISTAS DEL FONDO DE CAPITAL PRIVADO VALOR INMOBILIARIO TERMINALES LOGÍSTICOS DE COLOMBIA BOGOTÁ

Introducción

He revisado los estados financieros intermedios condensados adjuntos del Fondo de Capital Privado Valor Inmobiliario Terminales Logísticos de Colombia Bogotá administrado por la Fiduciaria Central S.A. - Fiducentral, que comprenden:

- El estado intermedio condensado de situación financiera al 30 de junio de 2025,
- El estado intermedio condensado de resultados resultados por los seis (6) y tres (3) meses finalizados el 30 de junio 2025, el estado intermedio condensado de cambios en los activos netos atribuibles a los adherentes del fondo, el estado intermedio condensado de flujos de efectivo por los seis (6) meses terminados en esa fecha, y
- El resumen de las políticas más importantes y otras notas explicativas; junto con el reporte de información en el lenguaje y taxonomía Extensible Business Reporting Language (XBRL).

La administración es responsable por la adecuada preparación de estos estados financieros intermedios condensados de acuerdo con las Normas Internacionales de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia y la Norma Internacional de Contabilidad 34 referida a información financiera intermedia y por la correcta presentación del reporte de información en el lenguaje y taxonomía Extensible Business Reporting Language (XBRL) e instrucciones de la Superintendencia Financiera de Colombia. Mi responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios condensados y el reporte de información en el lenguaje y taxonomía Extensible Business Reporting Language (XBRL), basada en mi revisión.

Alcance de la Revisión

He realizado mi revisión de información financiera intermedia de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410 “Revisión de información financiera intermedia realizada por el auditor independiente de la entidad” incluida en las Normas de Aseguramiento de la Información Aceptadas en Colombia. Una revisión de información financiera intermedia consiste en hacer preguntas, principalmente a las personas responsables de los asuntos financieros y contables, y aplicar procedimientos de revisión analítica y la aplicación de otros procedimientos de revisión. Una revisión de información financiera intermedia es sustancialmente menor que una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría aceptadas en Colombia y, en consecuencia, no me permite obtener una seguridad de que hayan llegado a mi conocimiento todos los asuntos de importancia material que pudieran haberse identificado en una auditoría. Por lo tanto, no expreso una opinión de auditoría sobre los estados financieros intermedios.



Párrafo de énfasis

Sin calificar mi conclusión, llamo la atención sobre el hecho de que el Acta de Asamblea ordinaria de Inversionistas No. 14 celebrada el 31 de marzo 2025, aunque fue transcrita, aún se encuentra en proceso de firma, no obstante, la Fiduciaria se encuentra desarrollando las gestiones para la formalización del acta.

Conclusión

Basado en mi revisión, no ha llegado a mi conocimiento ningún asunto que me haga pensar que la información financiera intermedia adjunta y el reporte de información en el lenguaje y taxonomía Extensible Business Reporting Language (XBRL), no presenta, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera del Fondo de Capital Privado Valor Inmobiliario Terminales Logísticos de Colombia Bogotá administrado por la Fiduciaria Central S.A. - Fiducentral, al 30 de junio de 2025, los resultados de sus operaciones por los seis (6) y tres (3) meses finalizados el 30 de junio 2025, y sus flujos de efectivo por los (6) seis meses finalizados en esa fecha, de conformidad con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia incluyendo la Norma Internacional de Contabilidad 34 referida a información financiera intermedia e instrucciones de la Superintendencia Financiera de Colombia.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Mary Luz Martínez Merchan'.

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

Miembro de
BDO AUDIT S.A.S. BIC
100195-01-11792-25

Bogotá D.C., 14 de agosto de 2025

FCP - TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA-BOGOTÁ
ESTADOS INTERMEDIOS CONDENSADOS DE RESULTADOS
 Por los periodos de seis y tres meses terminados al 30 de junio de 2025 y 30 de junio de 2024
 (Cifras expresadas en pesos colombianos)



	Información Acumulada		Información Trimestral	
	Al 30 de junio 2025	Al 30 de junio 2024	1 abril Al 30 de junio 2025	Al 30 de junio 2024
INGRESOS OPERACIONALES				
(Nota 13)				
Arrendamientos	\$ 7.312.859.712,40	\$ 6.559.550.027,11	\$ 3.839.982.284,74	\$ 3.351.995.131,94
Valoración de Terrenos	3.034.953.080,29	3.250.246.081,13	1.446.988.850,17	1.641.260.656,11
Reembolso de servicios Públicos	0,00	1.161.062.769,00	0,00	604.707.566,00
Diversos	1.790.416.971,57	607.273.044,10	925.309.799,73	295.680.141,32
Rendimientos Financieros	58.673.638,64	66.137.475,36	41.927.745,86	42.332.120,13
Recuperaciones (Deterioro)	13.619.200,00	116.093.038,18	0,00	10.025.128,53
Valoración de Inversiones en Carteras Externas	29.530.058,72	5.603.775,57	23.281.846,21	1.681.186,68
Descuento de Proveedores	4,00	0,00	0,00	0,00
Total Ingresos	\$ 12.240.052.705,62	\$ 11.865.966.210,45	\$ 6.277.490.526,71	\$ 5.948.381.930,71
MENOS:				
(Nota 14)				
GASTOS OPERACIONALES				
Intereses créditos bancarios	\$ 1.639.076.695,00	\$ 1.963.441.285,00	\$ 1.302.906.057,00	\$ 1.963.441.285,00
Diversos	1.845.879.787,98	1.958.697.342,21	454.093.206,00	31.262.325,00
Comisiones	1.229.039.375,87	1.017.952.051,49	688.593.740,17	512.443.533,07
Beneficios A Empleados	137.194.573,00	129.932.765,00	68.248.557,00	67.844.831,00
Impuestos Y Tasas	108.264.207,14	79.999.094,17	23.084.038,44	64.010.226,53
Mantenimiento Y Reparaciones	75.085.365,00	61.079.351,00	41.686.461,00	34.685.147,00
Seguros	76.783.586,78	43.316.550,98	57.870.144,80	24.363.077,81
Depreciación	23.968.958,47	25.966.807,80	11.238.389,70	12.375.070,50
Honorarios	7.747.000,00	15.950.000,00	6.447.000,00	2.800.000,00
Adecuación e Instalación	24.829.382,00	25.837.128,00	11.931.646,00	14.993.564,00
Contribuciones, Afiliaciones Y Transferencias	16.263.418,00	17.832.587,00	6.769.988,00	9.107.342,00
Deterioro (Provisiones)	0,00	744.384,00	0,00	0,00
Asambleas	10.954.943,00	7.190.000,00	6.981.299,00	1.350.000,00
Arrendamientos	4.450.000,00	0,00	4.000.000,00	0,00
Perdida En Valoración En Carteras Externas	4.922,99	16.584,76	883,46	13.892,51
Legales	0,00	6.140,00	0,00	6.140,00
Multas Y Sanciones	775.000,00	0,00	0,00	0,00
Total Gastos Operacionales	\$ 5.200.317.215,23	\$ 5.347.062.971,41	\$ 2.683.851.410,57	\$ 2.676.171.804,82
RESULTADO OPERACIONAL	\$ 7.039.735.490,39	\$ 6.518.903.239,04	\$ 3.593.639.116,14	\$ 3.272.210.125,89
RENDIMIENTOS ABONADOS	(Nota 15) \$ 7.039.735.490,39	\$ 6.518.903.239,04	\$ 3.593.639.116,14	\$ 3.272.210.125,89

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 condensados y que los mismos han sido tomados fielmente de los libros de contabilidad del Fondo de Capital Privado Terminal Logístico de Colombia administrado por la sociedad fiduciaria,

CLAUDIA HINCAPIÉ CASTRO
Representante Legal

MARY LUZ ARANGO SUAREZ
Contador
Tarjeta Profesional No. 165686-T

MARY LUZ MARTINEZ MERCHAN
Revisor Fiscal
Tarjeta Profesional 122723-T
Designado por BDO AUDIT S.A.S. BIC
(Ver mi informe adjunto)

FCP - TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA-BOGOTÁ
ESTADOS INTERMEDIOS CONDENSADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
Al 30 de junio 2025 al 31 de Diciembre 2024
(Cifras expresadas en pesos colombianos)

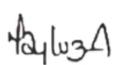


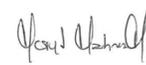
ACTIVO	<u>Al 30 de junio 2025</u>	<u>Al 31 de diciembre 2024</u>	PASIVO	<u>Al 30 de junio 2025</u>	<u>Al 31 de diciembre 2024</u>
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE		
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO Bancos y otras entidades	(Nota 3) \$ 3.102.500.897,32	\$ 4.360.600.651,69	CUENTAS POR PAGAR Otros Pasivos	(Nota 9) \$ 1.249.254.497,61	\$ 673.756.510,61
			Impuestos	545.749.865,03	470.071.851,46
			Diversas	518.993.944,94	293.584.015,00
			Obligaciones laborales	14.614.867,02	20.095.708,02
CUENTAS POR COBRAR Participaciones	(Nota 4) 673.465.037,50	1.803.585.101,15			
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	<u>\$ 3.775.965.934,82</u>	<u>\$ 6.164.185.752,84</u>	TOTAL PASIVO CORRIENTE	<u>\$ 2.328.613.174,60</u>	<u>\$ 1.457.508.085,09</u>
ACTIVO NO CORRIENTE					
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO Activos Fijos	(Nota 5) \$ 80.400.933.257,27	\$ 77.379.412.902,45	Obligaciones Financieras Provisiones	(Nota 10) \$ 27.105.305.987,00	\$ 27.105.305.987,00
			(Nota 11) 150.546.793,01	146.589.948,32	
CONSTRUCCIONES EN CURSO Costos directos obra	(Nota 6) 14.085.951.425,28	25.696.499.411,71	TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	<u>\$ 27.255.852.780,01</u>	<u>\$ 27.251.895.935,32</u>
PROPIEDADES DE INVERSION Propiedades de Inversión	(Nota 7) 99.236.529.957,29	80.894.042.925,29	TOTAL PASIVO	<u>\$ 29.584.465.954,61</u>	<u>\$ 28.709.404.020,41</u>
GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO Seguros	(Nota 8) 89.988.859,80	38.468.017,58	ACTIVOS NETOS ATRIBUIBLES A LOS INVERSIONISTAS DEL FONDO	(Nota 12) \$ 168.004.903.479,85	\$ 161.463.204.989,46
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	<u>\$ 193.813.403.499,64</u>	<u>\$ 184.008.423.257,03</u>			
TOTAL ACTIVO	<u>\$ 197.589.369.434,46</u>	<u>\$ 190.172.609.009,87</u>	TOTAL PASIVO Y ACTIVOS NETOS ATRIBUIBLES	<u>\$ 197.589.369.434,46</u>	<u>\$ 190.172.609.009,87</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 condensados y que los mismos han sido tomados fielmente de los libros de contabilidad del Fondo de Capital Privado Terminal Logístico de Colombia administrado por la sociedad fiduciaria.


CLAUDIA HINCAPIÉ CASTRO
Representante Legal


MARY LUZ ARANGO SUAREZ
Contador
Tarjeta Profesional No 165686-T


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

FCP - TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA-BOGOTÁ
ESTADOS INTERMEDIOS CONDENSADOS DE CAMBIOS EN LOS ACTIVOS NETOS ATRIBUIBLES A LOS ADHERENTES DEL FONDO
 Por los periodos de seis meses terminados al 30 de junio de 2025 y 30 de junio de 2024
 (Cifras expresadas en pesos colombianos)



	<u>APORTES Y RENDIMIENTOS ACUMULADOS</u>	<u>APORTES DE LOS INVERSIONISTAS</u>	<u>RETIROS DE LOS INVERSIONISTAS</u>	<u>RESULTADO OPERACIONAL</u>	<u>TOTAL, ACTIVOS NETOS ATRIBUIBLES A LOS INVERSIONISTAS</u>
SALDO AL 01 DE ENERO 2024	\$ 146.712.144.046,68				\$ 146.712.144.046,68
<i>Aportes de Inversionistas</i>		\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	0,00
<i>Retiros de Inversionistas</i>		0,00	0,00	0,00	0,00
<i>Rendimientos Abonados</i>		0,00	0,00	6.518.903.239,04	6.518.903.239,04
SALDO AL 30 DE JUNIO DE 2024	\$ 146.712.144.046,68	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 6.518.903.239,04	\$ 153.231.047.285,72

	<u>APORTES Y RENDIMIENTOS ACUMULADOS</u>	<u>APORTES DE LOS INVERSIONISTAS</u>	<u>RETIROS DE LOS INVERSIONISTAS</u>	<u>RESULTADO OPERACIONAL</u>	<u>TOTAL, ACTIVOS NETOS ATRIBUIBLES A LOS INVERSIONISTAS</u>
SALDO AL 01 DE ENERO 2025	\$ 161.463.204.989,46				\$ 161.463.204.989,46
<i>Aportes de Inversionistas</i>		\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	0,00
<i>Retiros de Inversionistas</i>		0,00	0,00	0,00	0,00
<i>Rendimientos Abonados</i>		0,00	(498.037.000,00)	7.039.735.490,39	6.541.698.490,39
SALDO AL 30 DE JUNIO DE 2025	\$ 161.463.204.989,46	\$ 0,00	\$ (498.037.000,00)	\$ 7.039.735.490,39	\$ 168.004.903.479,85

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 condensados y que los mismos han sido tomados fielmente de los libros de contabilidad del Fondo de Capital Privado Terminal Logístico de Colombia administrado por la sociedad fiduciaria.

CLAUDIA HINCAPIÉ CASTRO
Representante Legal

MARY LUZ ARANGO SUAREZ
Contador
Tarjeta Profesional No. 165686-T

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

FCP - TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA-BOGOTÁ
ESTADOS INTERMEDIOS CONDENSADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
Por los periodos de seis meses terminados al 30 de junio 2025 y 2024
(Cifras expresadas en pesos colombianos)



	Al 30 de junio de 2025	Al 30 de Junio de 2024
Resultado Operacional	\$ 7.039.735.490,39	\$ 6.518.903.239,04
Depreciaciones	23.968.958,47	25.066.807,80
Valoracion Terreno	(3,034,953,080,29)	(3,350,246,081,13)
Deterioro (Provisiones)	0,00	744.384,00
Recuperacion Provisiones	(13.619.200,00)	(116.093.038,18)
Seguros	76.783.586,78	43.316.550,98
Intereses Bancos	1,639,076,695,00	1,963,441,285,00
Redenciones a capital	(498.037.000,00)	0,00
Actividades de operación		
Disminución en los Deudores	1.143.739.263,65	169.488.338,31
(Aumento) en Propiedad Planta y Equipo	(10.536.233,00)	(138.005.216,00)
(Aumento) Construcciones en curso	11,610,547,986,43	101,605,173,00
(Aumento) en Propiedades de Inversión	(18,342,487,032,00)	(205,093,662,00)
(Aumento) en Gastos pagados por anticipado	(128,304,429,00)	(116,686,320,00)
Aumento / (Disminución) en Cuentas por pagar	871.105,089,51	(114,638,242,83)
(Disminución) / Aumento en Provisiones	3,956,844,69	(20,688,934,48)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación.	\$ 380.976.940,63	\$ 4.761.114.283,51
Actividades de financiación		
(Disminución) Intereses pagados	(1.639.076.695,00)	(1.885.315.718,00)
Total flujo de actividades de financiación	\$ (1.639.076.695,00)	\$ (1.885.315.718,00)
Flujo de operaciones en actividades de operación y financiación	\$ (1.258.099.754,37)	\$ 2.875.798.565,51
(Disminución) / Aumento Efectivo y Equivalente del Efectivo Efectivo y equivalente al efectivo al inicio del periodo	\$ (1.258.099.754,37)	\$ 2.875.798.565,51
	\$ 4.360.600.651,69	\$ 2.369.535.415,74
Saldo del Efectivo y Equivalente de Efectivo al final del periodo (Nota 3)	\$ 3.102.500.897,32	\$ 5.245.333.981,25

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 condensados y que los mismos han sido tomados fielmente de los libros de contabilidad del Fondo de Capital Privado Terminal Logístico de Colombia administrado por la sociedad fiduciaria.

CLAUDIA HINCAPIÉ CASTRO
Representante Legal

MARY LUZ ARANGO SUAREZ
Contador
Tarjeta Profesional No. 165686-T

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

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

Revelaciones a los Estados Intermedios Condensados por los periodos terminados al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024

1. Entidad Reportante

1.1. Denominación y Naturaleza

El Fondo de Capital Privado – valor inmobiliario - Compartimento Terminal Logístico de Colombia - Bogotá es una Cartera Colectiva Cerrada autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia según Acto Administrativo expedido bajo el número de radicación 2014032526-001

El Compartimento Terminal Logístico de Bogotá 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 S.A.

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.fiducialcentral.com.

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

Revelaciones a los Estados Intermedios Condensados por los periodos terminados al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024

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.

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

Revelaciones a los Estados Intermedios Condensados por los periodos terminados al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024

1.8. Límites a la Inversión. (Continuación)

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

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

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

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

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

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

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

1.9. Límites a la Participación

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

1.10. Redención de los Derechos de los Inversionistas

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

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

Revelaciones a los Estados Intermedios Condensados por los periodos terminados al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024

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

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

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

Las unidades se liquidarán con el valor de la unidad vigente el día de la acusación. 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

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

Revelaciones a los Estados Intermedios Condensados por los periodos terminados al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024

1.10.1. Redenciones Parciales y Anticipadas (Continuación)

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.

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:

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

Donde:

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

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

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

RD_t= Resultados del periodo 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 periodo t.

PCF_t= Precierre del Fondo del periodo t.

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

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

Revelaciones a los Estados Intermedios Condensados por los periodos terminados al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024

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.).
- Etapa 2:
Fase de estabilización (ocupación hasta del 85%) se cobrará comisión sobre el valor total de los activos gestionados (sin incluir valorizaciones) indexado anualmente a los incrementos promedio que se tengan en los contratos activos de arrendamientos en lo corrido del año. La comisión 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 gestión no será multiplicada por el porcentaje de ocupación que tenga el activo inmobiliario

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

Revelaciones a los Estados Intermedios Condensados por los periodos terminados al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024

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 la NIC 34 y las normas de contabilidad y de información financiera aceptadas en Colombia (NCIF) establecidas en la Ley 1314 de 2009 reglamentadas por el Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015 modificado por los Decretos 2496 de 2015 2131 de 2016 2170 de 2017 Decreto 2483 de 2018 2270 de 2019 1432 de 2020 y 938 de 2021 y Decreto 1611 de 2022. Las NCIF aplicables en 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 2018 y para los estados financieros de período intermedio finalizado al 30 de junio 2025.

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

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

Revelaciones a los Estados Intermedios Condensados por los periodos terminados al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024

2.1. Marco Técnico Normativo Aplicable (Continuación)

dependiendo del tipo de compañía y son las siguientes:

Excepciones aplicables a establecimientos bancarios corporaciones financieras compañías de financiamiento cooperativas financieras organismos cooperativos de grado superior y entidades aseguradoras: las excepciones contenidas en el Título 4 Capítulo 1 del Decreto 2420 de 2015 deben ser tenidas en cuenta en la preparación de estados financieros separados/individuales de este tipo de compañías que tengan valores 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. Resumen de las principales políticas contables

Teniendo en cuenta que los Estados Financieros Intermedios condensados han sido preparados de acuerdo con los requerimientos de la Norma Internacional de Contabilidad 34 - NIC 34. Dichos estados financieros no incluyen toda la información y revelaciones requeridas para un estado financiero de fin de ejercicio razón por la cual es necesario leerse en conjunto con los estados financieros y notas anuales presentados al 31 de diciembre de 2024.

La Fiduciaria ha aplicado en los estados financieros intermedios condensados las mismas políticas contables los juicios estimaciones y supuestos contables que se aplicaron para la elaboración de los Estados Financieros anuales con corte a diciembre 31 de 2024.

3. Efectivo y Equivalentes de Efectivo

	<u>Al 30 de junio de 2025</u>	<u>Al 31 de diciembre 2024</u>
Bancos (1)	\$ 1.444.631,092,55	\$ 4.130.595.412,10
Participación en Fideicomiso (2)	1.644.970.916,15	223.301.611,64
Caja	6.000.000,00	0,00
Participación en Fondos a la Vista (3)	6.898.888,62	6.703.627,25
Total	<u>\$ 3.102.500.897,32</u>	<u>\$ 4.360.600.651,69</u>

Al cierre de las vigencias 30 de junio 2025 y 31 de diciembre 2024 los valores aquí descritos se encuentran libres de embargos restricciones y gravámenes.

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

Revelaciones a los Estados Intermedios Condensados por los periodos terminados al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024

3.Efectivo y Equivalentes de Efectivo (Continuación)

- (1) La disminución corresponde a los desembolsos por pagos a proveedores para el avance y terminación de la etapa 2 manzana 3.
- (2) El incremento corresponde al pago a la inversión que el FCP TLC tiene al cierre de junio de 2025 y 31 de diciembre 2024 en el Fideicomiso 87529 FID TLC BOGOTÁ para pago del préstamo que adquirió con el Banco Davivienda.
- (3) Corresponde a la inversión líquida que el FCP TLC tiene al cierre de junio 2025 y diciembre de 2024 en el Fondo de Inversión Colectiva Abierta Fiduciaria Central S.A.

4. Cuentas por Cobrar

	<u>Al 30 de junio 2025</u>	<u>Al 31 de diciembre 2024</u>
Anticipos (1)	\$ 427.664.601,62	\$ 1.858.621.013,22
Deudores (2)	257.654.664,65	71.981.610,82
Arrendamientos (3)	119.440.753,16	30.198.798,88
Impuestos (4)	33.342.119,82	20.464.912,00
Diversas	15.584,02	590.652,00
Deterioro (5)	(164.652.685,77)	(178.271.885,77)
Total	\$ 673.465.037,50	\$ 1.803.585.101,15

- (1) La disminución corresponde a la legalización de anticipos para la construcción de la fase 2 de la manzana 03 del terminal logístico. A 30 de junio 2025 se tienen los siguientes anticipos pendientes de legalizar:

PROVEEDOR	FECHA	Al 30 de junio 2025	31 de diciembre 2024
IEA GROUP INGENIEROS SAS	16/06/2025	\$110.833.876,02	\$96.157.856,02
CONSTRUCCIONES Y MONTAJES EDEHSA COLOMBIA SAS	28/03/2025	75.970.361,00	75.970.361,00
D&T PROYECTOS SAS	28/03/2025	43.454.776,00	0,00
T.P.R. TECNOLOGIA EN PUERTAS Y RAMPAS S.A.S.	26/02/2025	39.836.440,00	47.561.920,00
OBB SOLUCIONES ESTRUCTURALES SAS	27/05/2025	23.734.535,00	227.476.458,00
HORMIGON URBANO S.A.S	28/12/2022	39.234.126,82	39.234.126,82
CONSORCIO CMA-TECMO	24/06/2025	21.135.559,00	615.000.000,00
DISTRIBUCIONES ELECTRICAS PARA LA INDUSTRIA Y LA CONSTRUCCION SAS	26/04/2022	16.601.626,58	16.601.626,58
PISOS INDUSTRIALES J.C.R. SAS	19/02/2025	14.827.830,15	640.512.109,28
RINOL PISOCRETO SA	30/04/2019	12.722.173,92	12.722.174,00
RG VIDRIOS Y ALUMINIOS SAS	28/04/2025	11.554.876,00	0,00
PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES MUÑOZ SAS	26/06/2025	6.500.012,00	0,00

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

Revelaciones a los Estados Intermedios Condensados por los periodos terminados al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024

4.Cuentas por cobrar (Continuación)

PROVEEDOR	FECHA	Al 30 de junio 2025	31 de diciembre 2024
GIM INGENIERIA Y CONSTRUC S.A.S	29/04/2025	5.831.000,00	0,00
DECOBLOCK S.A.	30/01/2025	2.064.336,29	55.462.360,20
CNG CONSTRUCCION Y CONSULTORIA SAS	28/04/2025	1.229.970,00	0,00
4J GROUP INGENIERIA SAS	21/03/2025	1.083.508,00	0,00
ALAMBRES Y MALLAS S.A. ALMASA	15/04/2025	782.597,49	9.043.249,05
CEMENTOS ARGOS S.A.	29/09/2021	266.997,35	1.816.613,35
CASATORO S.A. BIC	28/11/2024	0,00	2.319.659,00
CONSORCIO CMA-TECMO	5/09/2024	0,00	615.000.000,00
CMA INGENIERIA & CONSTRUCCION SAS	27/06/2024	0,00	18.742.500,00
T.P.R. TECNOLOGIA EN PUERTAS Y RAMPAS S.A.S.	26/12/2024	0,00	47.561.920,00
HORMIGON URBANO S.A.S	14/12/2021	0,00	39.234.126,82
TOTAL		\$427.664.601,62	\$1.803.158.653,10

(2) El aumento del segundo trimestre de 2025 en la cuenta deudores obedece al incremento de la cuenta por cobrar por concepto de servicios públicos por parte de los arrendatarios. En el siguiente cuadro se detalla la cuenta de deudores.

CUENTA	TERCERO	Al 30 de junio de 2025	31 de diciembre 2024
ADMINISTRACIÓN	WEG COLOMBIA S.A.S	\$38.191.408,60	38.078.777,36
ADMINISTRACIÓN	BIOMEDICAL DISTRIBUTION COLOMBIA S.L. LTDA.	14.123.238,88	14.123.242,62
ADMINISTRACIÓN	INGRAM MICRO S.A.S.	8.499.502,30	362.979,80
ADMINISTRACIÓN	PLAN B INVESTMENTS SAS	7.014.826,64	0,00
INCAPACIDAD	SANITAS EPS	233.000,00	233.000,00
SERVICIOS PÚBLICOS	WEG COLOMBIA S.A.S	52.111.559,36	17.171.913,04
SERVICIOS PÚBLICOS	INDUSTRIA COLOMBIANA DE LOGISTICA Y TRANSPORTE S.A.S.	1.434.619,00	0,00
SERVICIOS PÚBLICOS	BIOMEDICAL DISTRIBUTION COLOMBIA S.L. LTDA.	100.418.193,12	0,00
SERVICIOS PÚBLICOS	PLAN B INVESTMENTS SAS	25.739.553,00	0,00
SERVICIOS PÚBLICOS	INGRAM MICRO S.A.S.	360.857,49	2.011.698,00
ADMINISTRACIÓN	REPRESENTACIONES DEL MUNDO SAS	905.837,26	0,00
SERVICIOS PÚBLICOS	REPRESENTACIONES DEL MUNDO SAS	8.622.069,00	0,00
TOTAL		\$257.654.664,65	71.981.610,82

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

Revelaciones a los Estados Intermedios Condensados por los periodos terminados al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024

4. Cuentas por cobrar (Continuación)

(3) El aumento del segundo trimestre de 2025 corresponde a la operación del fondo el cual los arrendatarios cancelan mes vencido. En el siguiente cuadro se detalla la cuenta de arrendamientos.

TERCERO	Al 30 de junio de 2025	31 de diciembre 2024
WEG COLOMBIA S.A.S	\$21.388.389,84	\$28.040.381,66
INDUSTRIA COLOMBIANA DE LOGISTICA Y TRANSPORTE S.A.S.	2,00	0,00
REPRESENTACIONES DEL MUNDO SAS	7.351.702,74	0,00
INGRAM MICRO S.A.S.	84.731.588,24	2.158.417,22
PLAN B INVESTMENTS SAS	5.969.070,72	0,00
TOTAL	\$119.440.753,16	\$30.198.798,88

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

(5) Deterioro de las cuentas por cobrar que tienen una antigüedad superior a 360 días incluyendo la cuenta de anticipos las cuales están en proceso de verificación por parte de la interventoría.

TERCERO	Al 30 de junio de 2025	31 de diciembre 2024
CONSTRUCCIONES Y MONTAJES EDEHSA COLOMBIA SAS	\$75.970.361,00	\$75.970.361,00
HORMIGON URBANO S.A.S	39.234.126,82	39.234.126,82
IEA GROUP INGENIEROS SAS	110.833.876,02	18.074.784,02
DISTRIBUCIONES ELECTRICAS PARA LA INDUSTRIA Y LA CONSTRUCCION SAS	16.601.626,58	16.601.626,58
RINOL PISOCRETO SA	12.722.173,92	12.722.174,00
CEMENTOS ARGOS S.A.	266.997,35	1.816.613,35
SANITAS EPS	233.000,00	233.000,00
DECOBLOCK S.A.	2,064,336,29	13.032.700,00
RENTAINER SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA	0,00	586.500,00
TOTAL	\$164.652.685,77	\$178.271.885,77

5. Propiedad Planta y Equipo

	Al 30 de junio 2025	Al 31 de diciembre 2024
Valoración Terreno (1)	\$53.023.946.142,77	\$ 49.988.993.062,48
Terrenos (2)	24.469.941.550,23	24.469.941.550,23
Edificación (3)	3.116.052.620,74	2.859.091.828,74
Maquinaria Planta Y Equipo En Montaje (4)	0,00	248.194.459,00
Equipo De Redes Y Comunicación	58.553.421,00	58.553.421,00
Maquinaria (5)	12.165.800,00	12.165.800,00
Enseres y Accesorios -Maquinaria	12.870.339,00	11.100.439,00
Equipo de Informático	7.339.159,00	7.339.159,00
Otros (Donaciones) (6)	2.915.618,00	2.915.618,00
Depreciación (7)	(302.851.393,47)	(278.882.435,00)
Total Propiedad Planta y Equipo	\$ 80.400.933.257,27	\$ 77.379.412.902,45

FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA - BOGOTA
Revelaciones a los Estados Intermedios Condensados por los periodos terminados al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024



5. Propiedad Planta y Equipo (Continuación)

- (1) La Valoración de terreno se calcula de acuerdo con lo estipulado en la Circular Básica Contable y Financiera (Circular Externa 100 de 1995) Capítulo 01 Inversiones "CLASIFICACIÓN VALORACIÓN Y CONTABILIZACIÓN DE INVERSIONES" Las inversiones en bienes inmuebles correspondientes a los fondos de inversión inmobiliaria deberán valorarse de acuerdo con lo establecido en el artículo 20 del Decreto 1877 de 2004 se requerirá de un avalúo comercial efectuado dentro de los seis (6) meses anteriores a la fecha de compra. Una vez realizado éste deberá actualizarse convirtiendo el precio inicial a su equivalente en Unidades de Valor Real (UVR) utilizando la variación diaria del señalado índice para obtener los nuevos valores generando un valor entre valoración y/o pérdida de (\$3.034.953.080,29) durante el segundo trimestre de 2025.
- (2) Corresponde al Costo Histórico de los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria número 50N-20365182 50N-20365179 50N-20365174 50N-20365177 50N-20365175 50N-20365181 50N-20365178 50N-20365173 50N-20365180 y 50N-20365176 transferidos al Terminal Logístico de Bogotá (TLC-Bogotá) en virtud de la escritura pública número ciento doce (112) de fecha treinta y uno (31) de enero de dos mil diecisiete (2017) otorgada por la Notaria Treinta y Dos del Círculo de Bogotá D.C.

La propiedad objeto de estudio corresponde a un inmueble industrial tipo parque logístico sobre un terreno bruto de 187.46251m². constituido sobre diez lotes con matrículas inmobiliarias independientes.

El parque se compone de la siguiente manera:

- Manzana 1: No se han desarrollado construcciones, pero se han aplicado algunas mejoras sobre el predio se proyecta un área de construcción de 33.48360m² de Bodegas.
- Manzana 2: Se encuentra 100% construida y arrendada distribuida en 3 contratos de arrendamiento. Se compone de 21.71910m². de Bodegas y 4.59483m². de Oficinas en contratos por diferencia en áreas de escaleras se tiene un total de 21.63233m² por áreas bajo escaleras.
- Manzana 3: En etapa de finalización de la construcción de 24.05605m². de Bodegas 15.98410m² se encuentran arrendados en tres contratos adicionalmente se cuenta con un área proyectada de Bodegas de 8.24256m² que actualmente se encuentra en plataforma.

Zona Comercial: No se han desarrollado construcciones sin embargo cuenta con presupuesto de obra y diseño preliminar para su construcción. Se tiene un área de 3.22602m² destinada para comercio en licencia. La propiedad se identifica con la nomenclatura vial Autopista Medellín Vía Siberia Km. 85. zona industrial de Cota jurisdicción del municipio de Cota Cundinamarca. Las construcciones han venido desarrollando desde el año 2018 y se consideran en una condición bueno/excelente se estima una vida económica remanente de 67 Años.

- (3) Incremento corresponde a la instalación de flauta Succión acero inoxidable para eliminación de tubería pasamuros del sistema de presión de agua potable en marzo de 2025.

FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO – TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA - BOGOTA
Revelaciones a los Estados Intermedios Condensados por los periodos terminados al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024



5. Propiedad Planta y Equipo (Continuación)

- (4) Corresponde a la factura de venta número 10472 de 2019 del proveedor FTC ENERGY GROUP SAS por concepto de suministros para el montaje de la subestación eléctrica del parque logístico a la fecha estamos pendientes de autorización por parte del Interventor para reclasificarla a la cuenta del activo de los EE FF del Fondo Terminal Logístico.
- (5) Corresponde a las facturas de venta número 144 56 de 2019 del proveedor CASATORO S.A. por la compra de un minitractor para el mantenimiento del jardín y la factura de venta número FVEB 1342 de mayo de 2023 del proveedor Bombas y Cañerías Juan Carlos por el suministro e instalación de una bomba caja de achique y flotador eléctrico en el cuarto de bombas del Terminal Logístico.
- (6) Donación de una bicicleta para el desplazamiento del personal del Terminal Logístico por parte de la empresa de seguridad privada ATEMPI formalizada mediante comunicación escrita en febrero de 2023.
- (7) La variación en la depreciación acumulada corresponde al segundo trimestre de la vigencia 2025 la cual se calcula por el método de línea recta.

6. Construcciones en Curso

La valoración indicada en el avalúo de la firma valuadora Colliers International 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 30 de junio 2025</u>	<u>Al 31 de diciembre 2024</u>
Costos Directos Obra (1)	\$10,044,717,349.82	\$ 19.812.058.328,25
Valoración	3.985.076.197,71	3.985.076.197,71
Costos Indirectos Planos. Licencias y Estudios (2)	0,04	1.432.508.780,04
Nómina (2)	56,157,877.71	466.856.105,71
Otros Costos Indirectos	0.00	0,00
Total	\$ 14.085.951.425,28	\$ 25.696.499.411,71

- (1) Se presenta una disminución comparativa entre la vigencia del segundo trimestre 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.
- (2) La variación obedece al termino de las obras de construcción de la manzana dos disminuyendo de esta formar los costos indirectos de planos licencias y estudios, junto con el personal requerido.

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

Revelaciones a los Estados Intermedios Condensados por los periodos terminados al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024

7. Propiedades de Inversión

	<u>Al 30 de junio 2025</u>	<u>Al 31 de diciembre 2024</u>
Propiedades de Inversión (1)	\$85,627,709,884.76	\$ 67.285.222.852,76
Valoración de Propiedades de Inversión	13.608.820.072,53	13.608.820.072,53
Total Propiedades de inversión	<u>\$99,236,529,957.29</u>	<u>\$ 80.894.042.925,29</u>

(1) El aumento en el saldo corresponde al traslado de los recursos destinados a prestación de servicios profesionales de arquitectura.

8. Gastos Pagados por Anticipado

	<u>Al 30 de junio 2025</u>	<u>Al 31 de diciembre 2024</u>
Gastos Pagados Por Anticipado seguros (1)	\$89,988,859.80	\$ 38.468.017,58
Total gastos pagados por anticipado	<u>\$89,988,859.80</u>	<u>\$ 38.468.017,58</u>

(1) Corresponde a la póliza de seguro número 013101019107 adquirida con BBVA seguros con una vigencia del 21 de marzo de 2024 al 21 de marzo de 2026 por un valor asegurado de \$74.949.177.225 con las siguientes especificaciones:

LÍMITE ASEGURADO: \$2.000.000.000 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 30 de junio 2025</u>	<u>Al 31 de diciembre 2024</u>
Ingresos Anticipados (1)	\$368.881.973,61	\$ 368.881.973,61
Impuesto Sobre las Ventas	491.416,975,92	406.855.914,15
Diversas (2)	518.993.944,94	293.584.015,00
Para Garantía de Contratos (3)	880.372.524,00	304.874.537,00
Obligaciones Laborales (4)	14.614.867,02	20.095.708,02
Retención en la Fuente	54.332.889,11	63.215.937,31
Total, cuentas por pagar	<u>\$ 2.328.613.174.60</u>	<u>\$ 1.457.508.085,09</u>

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

Revelaciones a los Estados Intermedios Condensados por los periodos terminados al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024

9. Cuentas por Pagar (Continuación)

- (1) Los ingresos por anticipado corresponden al arrendatario PLAN B INVESTMENTS SAS el saldo a 30 de junio 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 \$368.881.973,61 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.

TERCERO	Al 30 de junio de 2025	31 de diciembre 2024
PLAN B INVESTMENTS SAS	\$368.881.973,61	\$368.881.973,61
TOTAL	\$368.881.973,61	\$368.881.973,61

- (2) Corresponde a pagos a proveedores pendiente de efectuar toda vez que se debe verificar el estado de cuenta de cada uno de acuerdo con los pagos realizados y la facturación emitida con el fin de llegar a acuerdos de pagos:

TERCERO	Al 30 de junio de 2025	31 de diciembre 2024
SERVICIO DE ENERGIA	174.753.760,00	174.753.760,00
COMISIÓN DE ADMINISTRACIÓN	29.611.524,00	31.141.429,00
SUMINISTRO PLANTA ELÉCTRICA	29.169.810,85	29.169.810,85
INSUMOS	13.603.410,57	16.766.337,57
CESIONES	26.697.986,75	15.884.681,25
CAJA MENOR	10.650.779,00	0,00
TRANSPORTE	2.419.560,00	0,00
CUSTODIOS DE VALORES	7.821.253,33	7.821.253,33
IMPUESTO PREDIAL	5.939.800,00	0,00
PARAFISCALES	5.699.900,00	0,00
SERVICIO DE AGUA	3.807.726,00	0,00
SUMINISTRO E INSTALACIÓN	210.201.434,44	10.743,00
REDENCIONES	- 1.383.000,00	0,00
DISEÑO DE CIMENTACIÓN	0,00	4.536.000,00
AVALÚO	0,00	13.500.000,00
TOTAL	\$518.993.944,94	293.584.015,00

- (3) El incremento de la retención en garantía de contratos corresponde a los contratos de obra efectuados para la construcción de la fase 2 de la manzana 03 se encuentran pendientes por reintegrar las siguientes retenciones de contrato:

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

Revelaciones a los Estados Intermedios Condensados por los periodos terminados al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024

9.cuentas por pagar (Continuación)

TERCERO	Al 30 de junio de 2025	31 de diciembre 2024
CONSORCIO CMA-TECMO	\$440,902,248.00	\$205.000.000,00
PISOS INDUSTRIALES J.C.R. SAS	150.265.068,00	0,00
CONSTRUCCIONES Y MONTAJES EDEHSA COLOMBIA SAS	39.802.530,00	39.802.530,00
IEA GROUP INGENIEROS SAS	50,630,786.00	30.905.689,00
OBV SOLUCIONES ESTRUCTURALES SAS	88,627,819.00	0,00
G & P ESTRUCTURAS Y ACABADOS SAS	24.190.206,00	24.190.206,00
LEP INGENIERIA SAS	25,012,577.00	0,00
PROYECTOS CIVILES LOPEZ SAS	5,004,864.00	0,00
RG VIDRIOS Y ALUMINIOS SAS	4.118.483,00	0,00
RINOL PISOCRETO SA	3.251.802,00	3.251.802,00
4J GROUP INGENIERIA SAS	9,070,452.00	0,00
T.P.R. TECNOLOGIA EN PUERTAS Y RAMPAS S.A.S.	13,105,073.00	1.724.310,00
D&T PROYECTOS SAS	16,871,175.00	0,00
CONSTRUCCIONES & LOGISTICA NAVIA S.A.S	9,519,441.00	0,00
TOTAL	\$880,372,524,00	\$304.874.537,00

(4) Corresponde a los pagos de nómina discriminados así:

CONCEPTO	Al 30 de junio de 2025	31 de diciembre 2024
VACACIONES	\$6.038.977,35	\$4.688.068,35
CESANTÍAS	7.683.250,67	13.783.067,67
INTERESES SOBRE CESANTÍAS	892.590,00	1.624.572,00
NOMINA POR PAGAR	49,00	0,00
TOTAL	\$14.614.867,02	\$20.095.708,02

10. Obligaciones Financieras

	<u>Al 30 de junio 2025</u>	<u>Al 31 de diciembre 2024</u>
Capital (1)	\$ 27.105.305.987,00	\$ 27.105.305.987,00
Intereses Causados	14.977.884.888,00	13.009.956.828,00
Intereses Pagados	(14.977.884.888,00)	(13.009.956.828,00)
Total, Obligaciones Financieras	<u>\$ 27.105.305.987,00</u>	<u>\$ 27.105.305.987,00</u>

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

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

Revelaciones a los Estados Intermedios Condensados por los periodos terminados al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024

10. Obligaciones Financieras (Continuación)

- Valor Aprobado: \$27.105.305.987
- Plazo: 60 meses
- Tasa: IBR + 5.5% E.A.
- Periodo de gracia: 12 meses a capital de acuerdo con el flujo de caja proyectado por el comité de inversiones del banco se tiene proyectado realizar pagos de capital a partir del mes de junio de 2025.
- 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.

11. Provisiones

	<u>Al 30 de junio 2025</u>	<u>Al 31 de diciembre 2024</u>
Provisiones	\$150,546,793.01	\$ 146,589,948,32
TOTAL, PROVISIONES	<u>\$150,546,793.01</u>	<u>\$ 146,589,948,32</u>

Las provisiones al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 están compuestas por los siguientes terceros:

DESCRIPCIÓN	Al 30 de junio de 2025	31 de diciembre 2024
NACOBENA SAS (a)	\$146,374,922.57	\$143.792.263,85
FIDUCIARIA CENTRAL S.A. (b)	4,171,870.44	2.797.684,47
TOTAL	\$150,546,793.01	\$146.589.948,32

- Corresponde al valor provisionado por comisión de gestoría de junio de 2025 la cual fue pagada en de julio de 2025.
- Corresponde a la comisión fiduciaria del 30 junio del 2025 la cual se pagó a la sociedad fiduciaria en julio 2025.

12. Activos Netos Atribuibles a los Inversionistas del Fondo

Al 30 de junio de 2025 el Fondo de Capital Privado Terminal Logístico de Bogotá estaba compuesto por 7.940.658.742.245 derechos de suscripción por valor de la unidad de \$ 21.157,552 reflejando aportes y rendimientos de los inversionistas por valor de \$168.004.903.479,85.

Al 31 de diciembre de 2024 el Fondo de Capital Privado Terminal Logístico de Bogotá estaba compuesto por 7.940.658,742245 derechos de suscripción por valor de la unidad de \$20.333,729 reflejando aportes y rendimientos de los inversionistas por valor de \$161.463.204.989,46.

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

Revelaciones a los Estados Intermedios Condensados por los periodos terminados al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024

12. Activos Netos Atribuibles a los Inversionistas del Fondo (Continuación)

	<u>Al 30 de junio 2025</u>	<u>Al 31 de diciembre 2024</u>
Patrimonio o Valor Neto	\$168.004.903.479,85	\$ 161.463.204.989,46
Total	<u>\$168.004.903.479,85</u>	<u>\$ 161.463.204.989,46</u>

El Fondo de Capital Privado TLC Bogotá al cierre del 30 de junio de 2025 cuenta con 132 encargos y al 31 de diciembre de 2024 contaba con 131.

Redenciones Parciales y Anticipadas

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

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

13. Ingresos Operacionales

	<u>Al 30 de junio 2025</u>	<u>Al 30 de junio 2024</u>
Arrendamientos (1)	\$ 7.312.859.712,40	\$ 6.559.550.027,11
Valoración de Terrenos (2)	3.034.953.080,29	3.350.246.081,13
Reembolso de servicios Públicos	0,00	1.161.062.769,00
Diversos (3)	1.790.416.971,57	607.273.044,10
Rendimientos Financieros	58.673.638,64	66.137.475,36
Recuperaciones (Deterioro)	13.619.200,00	116.093.038,18
Valoración de Inversiones en Carteras Externas	29.530.098,72	5.603.775,57
Descuento de Proveedores	4,00	0,00
Total, Ingresos	<u>\$12.240.052.705,62</u>	<u>\$ 11.865.966.210,45</u>

- (1) Ingresos recibidos por concepto de canon de arrendamiento en el cual se evidencia un aumento por el incremento del valor metro cuadrado para la facturación de los servicios de administración y arrendamiento adicionalmente con el alquiler de parqueaderos para visitantes discriminados así:

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

Revelaciones a los Estados Intermedios Condensados por los periodos terminados al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024

13. Ingresos Operacionales (Continuación)

TERCERO	Al 30 de junio de 2025	30 de junio 2024
BIOMEDICAL DISTRIBUTION COLOMBIA S.L. LTDA.	\$ 3.037.628.525,40	\$2.829.880.409,31
WEG COLOMBIA S.A.S	1.612.510.048,80	1.512.321.672,80
PLAN B INVESTMENTS SAS	1.256.645.733,20	1.150.327.440,00
INDUSTRIA COLOMBIANA DE LOGISTICA Y TRANSPORTE S.A.S	738.585.563,00	689.303.526,00
INGRAM MICRO S.A.S.	408.485.362,00	376.316.979,00
VEHICENTRO COLOMBIA S.A.S	1.050.000,00	1.400.000,00
REPRESENTACIONES DEL MUNDO SAS	257.954.480,00	0,00
TOTAL	\$ 7,312,859,712.40	\$6.559.550.027,11

(2) La variación del terreno corresponde al reconocimiento diario de la valoración durante el segundo trimestre del 2025 por actualización con la UVR de acuerdo con la normativa de la Superintendencia Financiera de Colombia.

(3) Los ingresos diversos se discriminan así:

TERCERO	Al 30 de junio de 2025	30 de junio 2024
REEMBOLSO DE SERVICIOS PÚBLICOS (a)	\$1.110.650.320,00	\$0,00
INGRESO POR ADMINISTRACIÓN (b)	678.631.881,00	590.569.569,00
PAGO COPIA TARJETA DE INGRESO PARQUEADERO	1.113.445,00	687.184,40
RECUPERACION DE COSTOS Y GASTOS	20.400,00	0,00
AJUSTE AL MIL	925,57	290,70
RECUPERACIÓN DE GASTOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	0,00	16.016.000,00
TOTAL	\$1.790.416.971,57	\$607.273.044,10

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

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

Revelaciones a los Estados Intermedios Condensados por los periodos terminados al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024

14. Gastos Operacionales

	<u>Al 30 de junio 2025</u>	<u>Al 30 de junio 2024</u>
Intereses créditos bancarios (1)	\$ 1.639.076.695,00	\$ 1.963.441.285,00
Diversos (2)	1.845.879.787,98	1.958.697.342,21
Comisiones (3)	1.229.039.375,87	1.017.952.051,49
Beneficios A Empleados (4)	137.194.573,00	129.932.765,00
Impuestos Y Tasas	108.264.207,14	79.999.994,17
Mantenimiento Y Reparaciones	75.085.365,00	61.079.351,00
Seguros	76.783.586,78	43.316.550,98
Depreciación	23.968.958,47	25.066.807,80
Honorarios (5)	7.747.000,00	15.950.000,00
Adecuación e Instalación	24.829.382,00	25.837.128,00
Contribuciones Afiliaciones Y Transferencias	16.263.418,00	17.832.587,00
Deterioro (Provisiones)	0,00	744.384,00
Asambleas	10.954.943,00	7.190.000,00
Arrendamientos	4.450.000,00	0,00
Notariales	0,00	6.140,00
Pérdida En Valoración En Carteras Externas	4.922,99	16.584,76
Multas Y Sanciones	775.000,00	0,00
Total Gastos Operacionales	<u>\$ 5.200.317.215,23</u>	<u>\$ 5.347.062.971,41</u>

- (1) Corresponde a los intereses causados al primer semestre de 2025 del crédito que tiene el Fondo Terminal Logístico con el banco Davivienda.
 (2) La cuenta diversos corresponde a:

CONCEPTO	Al 30 de junio de 2025	31 junio de 2024
SERVICIOS PÚBLICOS	\$1.145.922.228,00	\$1.198.507.646,00
OTROS GASTOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	328.851.365,00	429.561.816,21
SERVICIO DE ASEO Y VIGILANCIA	281.315.888,00	257.570.615,00
FERRETERIA	26.793.565,98	25.245.348,00
TRANSPORTE	15.146.621,00	29.568.360,00
ÚTILES Y PAPELERÍA	5.199.729,00	4.1997.00,00
SG SEGURIDAD Y SALUD EN EL TRABAJO	12.282.926,00	9.546.281,00
DISPOSICIÓN FINAL DE AGUAS RESIDUALES DOMESTICAS	7.200.000,00	0,00
COMBUSTIBLES	6.617.854,00	4.574.511,00
ELEMENTOS DE SEGURIDAD	1.680.723,00	0,00
ANALISIS DE AGUAS	560.000,00	0,00
GASTOS LEGALES	87.600,00	0,00
ELEMENTOS DE ASEO	1.681.497,00	0,00
ELEMENTOS DE CAFETERIA	4.634.791,00	0,00
PUBLICACIONES Y SUSCRIPCIONES	3.585.000,00	0,00
OTROS GASTOS	2.440.000,00	0,00
EXAMENES MEDICOS	280.000,00	0,00
TOTAL	\$1.845.879.787,98	\$1.958.697.342,21

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

Revelaciones a los Estados Intermedios Condensados por los periodos terminados al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024

(3) Corresponde a las comisiones de gestión administración fideicomiso y servicios bancarios discriminadas así:

CONCEPTO	Al 30 de junio de 2025	30 de junio 2024
Comisión gestoría profesional	894.088.414,72	816.598.090,55
Comisión de administración	194.365.468,97	195.394.018,94
Comisiones por ventas y servicios	128.977.275,00	0,00
Comisión de administración fideicomiso	7.622.845,00	3.867.500,00
Servicios bancarios	3.985.372,18	2.092.442,00
TOTAL	1.229.039.375,87	1.017.952.051,49

(4) Representa todos los gastos asociados a la nómina del personal discriminados así:

CONCEPTO	Al 30 de junio de 2025	30 de junio 2024
SUELDOS	77.223.043,00	71.115.524,00
APORTES POR SALUD	16.286.833,00	17.784.130,00
OTROS BENEFICIOS A EMPLEADOS	11.120.231,00	9.901.168,00
CESANTIAS	7.116.155,00	6.503.328,00
PRIMA LEGAL	7.116.148,00	6.442.575,00
APORTES CAJA COMPENSACION FAMILIAR ICBF Y SENA	7.137.020,00	6.534.490,00
AUXILIO DE TRANSPORTE	5.728.669,00	4.666.140,00
VACACIONES	3.315.736,00	3.025.265,00
INTERESES SOBRE CESANTIAS	853.938,00	780.396,00
CAPACITACION	900.000,00	1.980.000,00
DOTACIÓN Y SUMINISTRO A EMPLEADOS	0,00	1.098.630,00
INCAPACIDADES	0,00	101.119,00
TOTALES	137.194.573,00	129.932.765,00

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

CONCEPTO	Al 30 de junio de 2025	30 de junio 2024
REVISORIA FISCAL	3.250.000,00	3.000.000,00
AVALÚOS	0,00	11.650.000,00
NUEVO CUERPO DE BOMBEROS VOLUNTARIOS DE COTA	1.650.000,00	0,00
ASCHNER CONSULTORES ASOCIADOS	2.847.000,00	1.300.000,00
TOTAL	7.747.000,00	15.950.000,00

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

Revelaciones a los Estados Intermedios Condensados por los periodos terminados al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024

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 30 de junio 2025</u>	<u>Al 30 de junio 2024</u>
Rendimientos abonados	\$ 7.039.735.490,39	\$6.518.903.239,04
Total resultados	<u>\$ 7.039.735.490,39</u>	<u>\$6.518.903.239,04</u>

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 30 de junio de 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. 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

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

Revelaciones a los Estados Intermedios Condensados por los periodos terminados al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024

17.Vinculación (Continuación)

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 2° de la Ley 964 de 2005 y las normas que la reglamenten modifiquen, sustituyan o deroguen y en tal virtud serán negociables. Estos documentos serán representativos de una alícuota sobre el Fondo.

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

Los Aportes podrán realizarse mediante consignación en las cuentas bancarias del Fondo por medio de cheque o de transferencia de recursos que se podrán efectuar en las oficinas de la Sociedad Administradora sus agencias o sucursales o en las oficinas de las entidades con las que haya celebrado contratos de uso de red de oficinas o corresponsalía local. Para el efecto la Sociedad Administradora informará a través del sitio web 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 revertir 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 5° 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.

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

Revelaciones a los Estados Intermedios Condensados por los periodos terminados al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024

17. Vinculación (Continuación)

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

Parágrafo Segundo Las participaciones que constituyan personas naturales o jurídicas extranjeras no residentes en Colombia deberán someterse a las normas sobre inversión extranjera consagradas en el Decreto 2080 de 2000 y demás normas que lo reglamenten modifiquen adicionen o sustituyan. El cumplimiento de estas normas cambiarias es una obligación exclusiva de cada Inversionista y la Sociedad Administradora no tendrá responsabilidad en el cumplimiento de la normatividad cambiaria para la recepción de sus Aportes al Fondo de Capital Privado razón por la cual el Inversionista saldrá en todo momento a la defensa de la Sociedad Administradora y del Fondo de Capital Privado si éstos últimos llegaran a ser reclamados por cualquier concepto derivado de dichas obligaciones cambiarias. Así mismo una vez constituida la respectiva participación en el Fondo los inversionistas deberán bajo su exclusiva y excluyente responsabilidad dar cumplimiento a lo establecido en la Circular Reglamentaria Externa DCIN-83 proferida por el Banco de la República, numeral 7.2.1. literal a) tal y como éste sea modificado de tiempo en tiempo el cual establece que la adquisición de participaciones en Fondos de capital privado debe registrarse como inversión extranjera directa según lo allí establecido.

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

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

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

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

18. Gobierno Corporativo

18.1. 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.

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

Revelaciones a los Estados Intermedios Condensados por los periodos terminados al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024

18.1. Comité de Inversiones (Continuación)

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

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

En el evento que el Gestor Profesional decida nombrar uno (1) o varios miembros independientes estos recibirán la remuneración que sea acordada por dicho órgano, la cual en todo caso no podrá exceder el presupuesto anual del Compartimiento. Adicionalmente los miembros independientes del Comité de Inversiones de cada Compartimiento que eventualmente se nombrarán incluyendo los miembros provisionales, deberán remitir con anterioridad al respectivo nombramiento una certificación de independencia a la Sociedad Administradora para el correspondiente proceso de aprobación.

Cualquier decisión sobre la composición, cambios sobre el Comité de Inversiones remoción de alguno o algunos de sus miembros deberá ser informado por el Gestor Profesional a la Sociedad Administradora para que ésta informe a los Inversionistas y a la Superintendencia Financiera de Colombia a través de los medios que para tal fin se han dispuesto en el Reglamento.

El Comité de Inversiones es un órgano consultivo y asesor del Gestor Profesional que deberá analizar, evaluar y conceptuar sobre las inversiones y en general cualquier solicitud que le haga el Gestor Profesional respecto de las inversiones y la política de inversión de cada uno de los Compartimientos. Los miembros del Comité de Inversiones no se considerarán administradores de la Sociedad Administradora de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto 1984 de 2018. El Comité estará conformado por un número plural impar mínimo de tres (3) miembros. No obstante, a las reuniones del Comité de Inversiones podrá invitarse a terceros que a juicio de los integrantes 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.

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

Revelaciones a los Estados Intermedios Condensados por los periodos terminados al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024

18.2. 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 periodos 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:

PERIODO	FECHA
I TRIMESTRE 2025	24/04/2025
II TRIMESTRE 2025	24/07/2025

19. 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.

20. 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.

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

Revelaciones a los Estados Intermedios Condensados por los periodos terminados al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024

20. Asunto de Interés (Continuación)

- 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 2024:

31 de marzo del 2025 en la celebración de la asamblea ordinaria de Inversionistas se aprobó los estados financieros de la vigencia 2024.

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 Ecocaucho 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.

21. Eventos Subsecuentes

Entre el 01 de julio de 2025 y la fecha de emisión del informe no se presentaron eventos subsecuentes.

**INFORME DE RENDICIÓN DE CUENTAS – GESTOR
PROFESIONAL**
FONDO DE CAPITAL PRIVADO
TERMINALES LOGÍSTICOS DE COLOMBIA BOGOTÁ
SEGUNDO TRIMESTRE 2025



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

El diseño del complejo comprende 3 manzanas y zona comercial, de las cuales para el año 2025 se tiene la Manzana 2 100% arrendada y construida la Manzana 3 etapa 1 construida y arrendada en un 100%; Manzana 3 etapa dos Terminada en el mes de junio y con contratos firmados para la totalidad del área. La Manzana 1 y la Zona Comercial, encuentran en plataforma.



Ilustración 1. Características del Terminal Logístico.

Terminada

INFORME DE RENDICIÓN DE CUENTAS – INFORME DEL GESTOR
FONDO DE CAPITAL PRIVADO
 TERMINALES LOGÍSTICOS DE COLOMBIA BOGOTÁ
SEGUNDO TRIMESTRE 2025

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 ofibodegas 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 en el año 2023 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 junio su ocupación se encuentra al 100%.
- **Plataformas:** Plataformas y bases de piso para la Manzana 1, en un espesor de 1,1m.
- 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).
- Parquederos 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	Ofibodegas	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)	-	-	-

INFORME DE RENDICIÓN DE CUENTAS – INFORME DEL GESTOR
FONDO DE CAPITAL PRIVADO
 TERMINALES LOGÍSTICOS DE COLOMBIA BOGOTÁ
SEGUNDO TRIMESTRE 2025

Manzana 3	Cantidad de Unidades	20		20
	Área Construida (m2)	24,052		24,052
	Área 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 1. Información de las Unidades Existentes en el FCP Terminales Logísticos de Colombia Bogotá.

La información anteriormente reportada corresponde al área de los contratos.



Tabla 2. Distribución de las unidades construidas y disponibles en el Terminal.

INFORME DE RENDICIÓN DE CUENTAS – INFORME DEL GESTOR
FONDO DE CAPITAL PRIVADO
TERMINALES LOGÍSTICOS DE COLOMBIA BOGOTÁ
SEGUNDO TRIMESTRE 2025

1.2. Contratos de Arrendamiento:

	Contratos	Información General					Área		Contratos	Información General					Área
		Contrato	Fecha		Bodega	Área Contrato				Contrato	Fecha		Bodega	Área Contrato	
			Inicio	Terminación							Inicio	Terminación			
Manzana 2	Contrato 1 ICOLTRANS (M2)	ICOLTRANS M2	2023-4-1	2026-7-1	B11	1,663.48	Manzana 3 Etapas 1 y 2	Contrato 4 BOH-BOCHE (M2)	BOH M2 - BOC	2023-4-1	2026-4-1	B02	1,641.26		
		ICOLTRANS M2	2023-4-1	2026-7-1	B12	1,663.48			BOH M2 - BOC	2023-4-1	2026-4-1	B10	1,714.75		
		ICOLTRANS M2	2023-4-1	2026-7-1	B13	1,663.48			BOH M2 - BOC	2023-4-1	2026-4-1	B10	1,632.12		
		TOTAL ICOLTRANS MANZANA 2				4,990.44			TOTAL BOH-BOCHE MANZANA 3				4,648.03		
	Contrato 2 BOH (M2)	BOH M2	2019-2-1	2024-1-31	B06	1,671.90		Contrato 5 BOH One Stop (M2)	BOH M2 - One	2023-9-5	2027-9-5	B09	1,679.26		
		BOH M2	2019-2-1	2024-1-31	B07	1,671.90			BOH M2 - One	2023-9-5	2027-9-5	B04	1,626.46		
		BOH M2	2019-2-1	2024-1-31	B08	1,671.90			BOH M2 - One	2023-9-5	2027-9-5	B14	1,897.03		
		BOH M2	2019-4-1	2024-3-31	B10	1,671.90			BOH M2 - One	2023-9-5	2027-9-5	B19	1,714.63		
		BOH M2	2019-4-1	2024-3-31	B09	1,663.25			TOTAL BOH ONE STOP MANZANA 3				6,916.40		
		TOTAL BOH MANZANA 2				8,342.60			Contrato 6 NEARBY (M2)	NEARBY M2	2023-7-7	2027-7-7	B06	1,633.73	
	Contrato 3 WEG (M2)	WEG M2	2023-5-1	2028-4-30	B01	1,658.26		Contrato 7 PLANB (M2)		PLANB M2	2023-11-4	2027-11-4	B07	1,443.63	
		WEG M2	2023-5-1	2028-4-30	B02	1,658.26				PLANB M2	2023-11-4	2027-11-4	B08	1,443.63	
		WEG M2	2023-5-1	2028-4-30	B03	1,658.26				PLANB M2	2023-11-4	2027-11-4	B16	1,361.08	
		WEG M2	2023-5-1	2028-4-30	B04	1,658.26			PLANB M2	2023-11-4	2027-11-4	B17	1,361.08		
		WEG M2	2023-5-1	2028-4-30	B05	1,658.26		PLANB M2	2023-11-4	2027-11-4	B18	1,361.08			
		WEG M2	2023-5-1	2028-4-30	B05	1,658.26		PLANB M2	2023-11-4	2027-11-4	B19	1,361.08			
	WEG M2	2023-5-1	2028-4-30	C01	1,149.82	TOTAL PLANB MANZANA 3					6,968.50				
	WEG M2	2023-5-1	2028-4-30	C02	1,147.60	Contrato 8 REPREMACKO (M2)		REPREMACKO M2	2025-8-20	2028-2-20	B09	1,626.44			
	WEG M2	2023-5-1	2028-4-30	C03	1,147.59			REPREMACKO M2	2025-8-20	2028-2-20	B10	1,626.44			
	WEG M2	2023-5-1	2028-4-30	C03	1,147.59			REPREMACKO M2	2025-8-20	2028-2-20	B11	1,626.44			
	WEG M2	2023-5-1	2028-4-30	C04	1,147.59			TOTAL REPREMACKO MANZANA 3				4,885.32			
		TOTAL WEG MANZANA 2				12,886.12						TOTAL MANZANA 3	26,648.42		
		TOTAL MANZANA 2				26,227.16						TOTAL ARRENDADO	53,875.58		

Nota: El contrato 9 corresponde a la Bodega 20 de 3.728,02m² que inicia a partir del 01 de agosto de 2025, completando el 100% de la construcción de la Manzana 3 Etapa 2, completando con este contrato el 100% de las bodegas del terminal arrendadas equivalentes a **58614 m²**

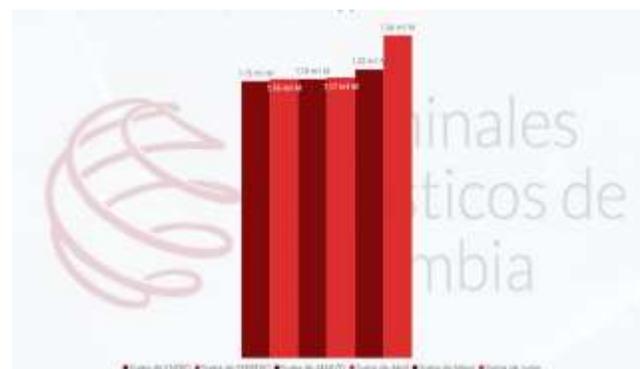
Tabla 3. Información de distribución del Área en el Terminal.

1.3. Ingresos Generados Durante 2025

Es importante mencionar la evolución de los arriendos durante el año 2025, la cual tendrá en cuenta el aumento de cada uno de los contratos según lo acordado con cada arrendatario:

- Primer Trimestre
- Segundo Trimestre

	ene-25	feb-25	mar-25	TOTAL 1 TRIMESTRE 2025
Contrato 1	\$ 119,978,162.30	\$ 119,978,162.30	\$ 119,978,162.30	\$ 359,934,486.91
Contrato 2	\$ 178,241,751.60	\$ 187,510,322.68	\$ 187,510,322.68	\$ 553,262,396.96
Contrato 3	\$ 259,914,579.18	\$ 259,914,579.18	\$ 259,914,579.18	\$ 779,743,737.54
Contrato 4	\$ 179,234,350.58	\$ 179,234,350.58	\$ 179,234,350.58	\$ 537,703,051.74
Contrato 5	\$ 137,141,033.26	\$ 137,141,033.26	\$ 137,141,033.26	\$ 411,423,099.78
Contrato 6	\$ 67,495,928.69	\$ 67,495,928.69	\$ 67,495,928.69	\$ 202,487,786.06
Contrato 7	\$ 209,442,718.89	\$ 209,442,718.89	\$ 209,442,718.89	\$ 628,328,156.68
Contrato 8				
TOTAL	\$ 1,151,448,524.50	\$ 1,160,717,095.58	\$ 1,160,717,095.58	\$ 3,472,882,715.67



	abr-25	may-25	jun-25	TOTAL 2 TRIMESTRE 2025
Contrato 1	\$ 126,217,026.74	\$ 126,217,026.74	\$ 126,217,026.74	\$ 378,65
Contrato 2	\$ 187,510,322.68	\$ 187,510,322.68	\$ 187,510,322.68	\$ 562,53
Contrato 3	\$ 259,914,579.18	\$ 286,425,866.26	\$ 286,425,866.26	\$ 832,77
Contrato 4	\$ 179,234,350.58	\$ 179,234,350.58	\$ 188,554,536.81	\$ 547,02
Contrato 5	\$ 137,141,033.26	\$ 144,272,366.99	\$ 144,272,366.99	\$ 425,69
Contrato 6	\$ 67,495,928.69	\$ 67,495,928.69	\$ 71,005,716.98	\$ 206,00
Contrato 7	\$ 209,442,718.89	\$ 209,442,718.89	\$ 209,442,718.89	\$ 628,33
Contrato 8			\$ 128,977,275.00	\$ 128,98
TOTAL	\$ 1,166,96	\$ 1,200,60	\$ 1,342,41	\$ 3,709,96

INFORME DE RENDICIÓN DE CUENTAS – INFORME DEL GESTOR
FONDO DE CAPITAL PRIVADO
TERMINALES LOGÍSTICOS DE COLOMBIA BOGOTÁ
SEGUNDO TRIMESTRE 2025

1.4. 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

Periodo de Anticipos: Periodo de construcción y periodo mientras se obtiene propiedad horizontal.

Al corte de junio del 2025, el monto total del crédito es por valor de \$27.105.305.987.

Al corte de junio de 2025, se han causado los siguientes intereses:

PRIMER TRIMESTRE			
ene-25	feb-25	mar-25	TOTAL
328.851.365,00	336.170.638,00	314.955.233,00	979.977.236
SEGUNDO TRIMESTRE			
abr-25	may-25	jun-25	TOTAL
326.825.963,00	336.808.900,00	324.315.961,00	987.950.824
TOTAL			1.967.928.060

Para un total de \$987.950.824, los cuales se presentan registrados en los balances.

1.5. Manzana 3-Etapa 1 y 2

Como se ha mencionado a lo largo del informe, durante el año 2022 se hizo la entrega de las bodegas para el funcionamiento y con corte a Junio del 2025 se tiene facturación del 100% del área de la Manzana 3 etapa 1.

INFORME DE RENDICIÓN DE CUENTAS – INFORME DEL GESTOR
FONDO DE CAPITAL PRIVADO
TERMINALES LOGÍSTICOS DE COLOMBIA BOGOTÁ
SEGUNDO TRIMESTRE 2025

Sobre la Manzana 3 etapa 2 a junio del 2025 se tienen firmado dos contratos por toda el área construida de esta etapa de los cuales 4.606,35m² iniciaron a pagar a partir de mayo del 2025 y los 3.728,02 m² comenzará el pago a partir de agosto del 2025.

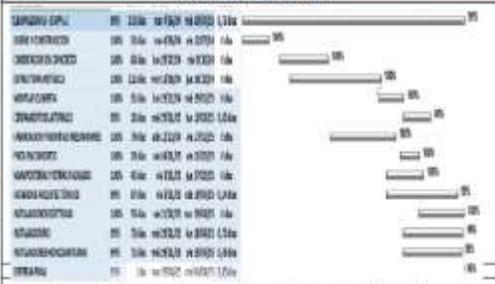


INFORME DE RENDICIÓN DE CUENTAS – INFORME DEL GESTOR
FONDO DE CAPITAL PRIVADO
 TERMINALES LOGÍSTICOS DE COLOMBIA BOGOTÁ
SEGUNDO TRIMESTRE 2025

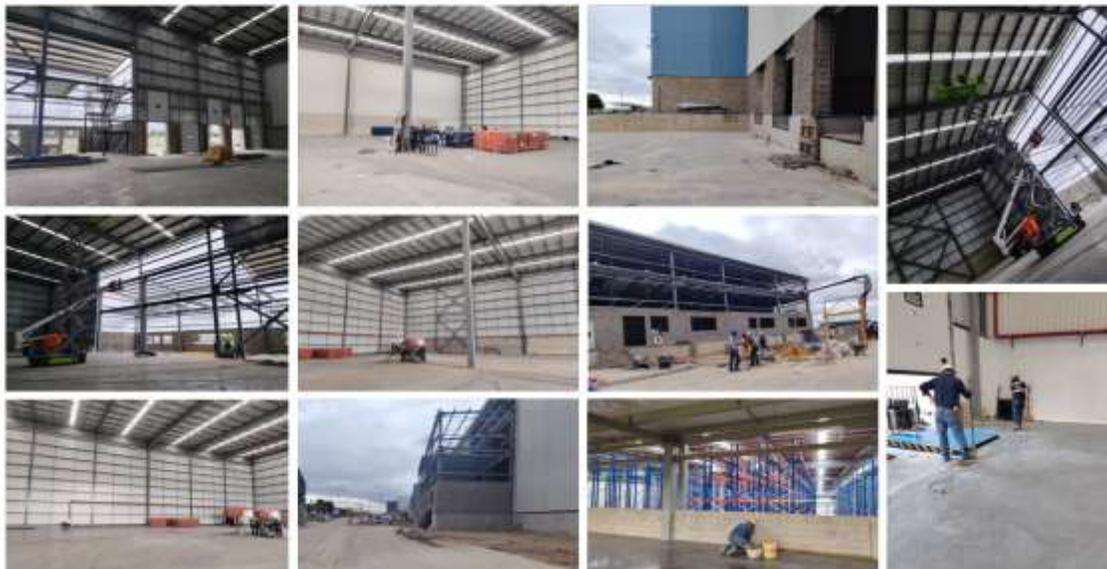
1.6. Avance de Obra Manzana 3-Etapa2



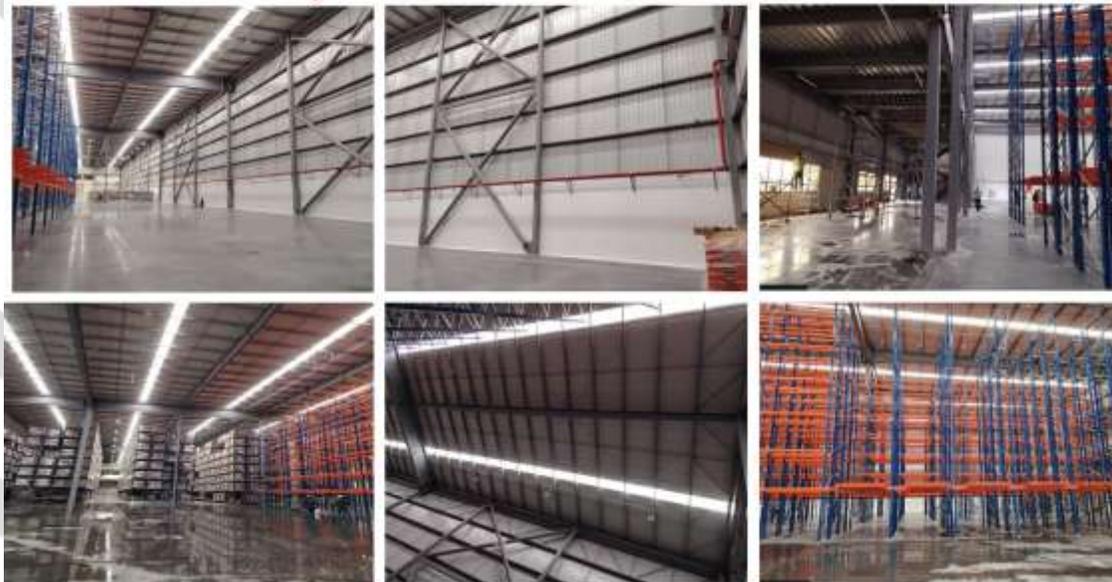
INFORME DE RENDICIÓN DE CUENTAS – INFORME DEL GESTOR
FONDO DE CAPITAL PRIVADO
 TERMINALES LOGÍSTICOS DE COLOMBIA BOGOTÁ
SEGUNDO TRIMESTRE 2025

PROGRAMACION										
PROGRAMADO			EJECUTADO							
	MES	Acumulado		MES	Acumulado	ADELANTO DIAS				
OBRA PROGRAMADA	8,00%	100,00%	OBRA EJECUTADA	18,00%	90,00%	-20				
VALOR OBRA PROGRAMADA			VAL OBRA EJECUTADA	\$ 2.210.133.289	\$ 1.988.027.998					
ATRASO o ADELANTO			1,00%							
AVANCE GENERAL DE OBRA			MEMORIA FOTOGRAFICA							
 <p>En este periodo de control se realizan las siguientes actividades: Reforzamiento mezzanines, Reamala muros fachada, obras para atender la entrega cliente Repremundo</p>										
POSIBLES ACTIVIDADES EN RUTA CRITICA			PERSONAL EN OBRA							
ACTIVIDAD	ESPERADO	OBSERVADO	AVANZ	ITEM	OPERATIVO CONTRATISTA	ADMIN	OPERATIVO CONTRATISTA	ADM CONTRATISTA	REQUERIDO	DIFERENCIA
	Peri. Ent-Prog	Peri. Ent-Prog	P. P.							
					PERIODO ACTUAL		PERIODO ANTERIOR		ACTUAL	Varianza
Actividades mezzanine alconadas		Actividad con 15 días de atraso		CONTRATISTAS	12	3	36	1	12	-26
Actividades Exteriores zona sur		Actividad con 3 días de atraso		INTERV.	1	2	1	2	2	1
				TOTAL	13	5	36	3	14	-25

Avances de Obra a 30 de junio 2025



Avances de Obra a 30 de junio 2025



1.6.1. Gestión Comercial del Terminal

- **Arrendamiento**

Como lo informamos en los diferentes informes presentados, La manzana 2 y la Manzana tres etapa 1 siguen arrendadas en 100% y continuamos con requerimientos de metros cuadrados adicionales para arriendo, tanto de usuarios actuales como nuevos, realizando la labor permanente de mantener contacto con las inmobiliarias y clientes directos.

Sobre la Manzana3 etapa2, 8334m2, a junio tenemos contratos firmados por todos los metros construidos, el arriendo se empieza a percibir por 4.606,33m2 a partir del mes de mayo y 3.728m2 a partir del mes de agosto.

- **Venta**

Según el Banco de la República, las expectativas económicas muestran señales de estabilidad, con una inflación proyectada a la baja, pasando de 4,81% en diciembre de 2025 a 3,74% en diciembre de 2026, y llegando a 3,18% en junio de 2030.

INFORME DE RENDICIÓN DE CUENTAS – INFORME DEL GESTOR
FONDO DE CAPITAL PRIVADO
 TERMINALES LOGÍSTICOS DE COLOMBIA BOGOTÁ
SEGUNDO TRIMESTRE 2025

Medidas estadísticas	Expectativas sobre la variación del índice de precios al consumidor (IPC) total					
	% Mensual en jun./2025	% Anual en dic./2025	% Anual en jun./2025	% Anual en dic./2026	% Anual en jun./2027	% Anual en jun./2028
TODAS LAS ENTIDADES PARTICIPANTES						
De tendencia:						
Media	0,13%	4,81%	3,80%	3,74%	3,44%	3,18%
Mediana	0,20%	4,75%	3,90%	3,75%	3,48%	3,00%
Moda	0,13%		4,30%	3,60%	3,50%	3,00%
De dispersión:						
Desviación estándar	0,07%	0,31%	0,30%	0,25%	0,29%	0,29%
Coefficiente de variación	36,08	6,49	9,91	6,56	8,18	9,20
Mínimo	0,00%	4,20%	2,71%	3,12%	2,84%	2,62%
Máximo	0,31%	5,90%	4,61%	4,18%	3,90%	3,00%
Número de participantes	40	41	39	40	37	33

Las tasas de intervención también mantienen una tendencia descendente, desde el 9,16% en junio de 2025 hasta 6,81% en junio de 2027, lo que refleja una política monetaria más flexible.

Medidas estadísticas	30 jun 25	31 jul 25	31 ago 25	30 sep 25	31 oct 25	30 nov 25	31 dic 25	31 ene 26	29 feb 26	30 mar 26	30 abr 26	30 may 26	30 jun 26	30 jul 26	30 ago 26	30 sep 26	30 oct 26	30 nov 26	30 dic 26	31 ene 27	29 feb 27	30 mar 27	30 abr 27	30 may 27	30 jun 27
TODAS LAS ENTIDADES PARTICIPANTES																									
De tendencia:																									
Media	8,16%	8,96%	6,87%	6,77%	6,59%	6,56%	6,30%	6,20%	6,20%	7,80%	7,79%	7,79%	7,67%	7,30%	7,37%	7,20%	7,10%	7,16%	7,00%	7,00%	6,84%	6,80%	6,86%	6,85%	6,81%
Mediana	8,22%	8,00%	8,00%	8,75%	8,30%	8,00%	8,20%	8,20%	8,20%	8,00%	7,75%	7,70%	7,00%	7,30%	7,30%	7,20%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%
Moda	8,15%	8,00%	8,00%	8,75%	8,75%	8,75%	8,50%	8,35%	8,35%	8,30%			7,75%			7,50%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%
De dispersión:																									
Desviación estándar	0,13%	0,19%	0,19%	0,18%	0,19%	0,21%	0,20%	0,20%	0,20%	0,30%	0,37%	0,40%	0,40%	0,47%	0,56%	0,57%	0,67%	0,67%	0,77%	0,72%	0,86%	0,97%	0,99%	0,99%	0,97%
Coefficiente de variación	1,44	2,15	2,09	1,99	2,23	2,51	3,24	3,74	3,63	3,78	4,69	5,17	5,26	6,83	8,40	7,84	8,01	8,50	10,08	10,29	13,87	14,10	14,48	14,90	14,23
Mínimo	8,75%	8,75%	8,75%	8,50%	8,25%	8,00%	7,75%	7,50%	7,50%	7,00%	6,50%	6,00%	6,50%	6,00%	5,00%	5,00%	5,00%	4,50%	4,50%	3,50%	3,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,00%
Máximo	8,20%	8,20%	8,20%	8,00%	8,00%	8,75%	8,75%	8,75%	8,75%	8,75%	8,75%	8,75%	8,75%	8,75%	8,75%	8,75%	8,75%	8,75%	8,75%	8,75%	8,75%	8,75%	8,75%	8,75%	8,75%
Número de participa	41	41	41	41	41	41	42	38	38	38	38	38	38	38	38	37	37	37	37	38	35	35	35	35	35

1.7. Administración Y Gerencia del Terminal

• **Segundo Corte**

En el segundo corte se presentan las actividades realizadas por la administración de abril a junio que permiten mantener las instalaciones del Terminal en condiciones adecuadas para los arrendatarios y la operación total que ahí se lleva a cabo.

1. Mantenimiento Cubierta metálica y Canal Mz3: El Terminal continua en el segundo trimestre del año 2025 con inspecciones periódicas, mantenimientos preventivos y predictivos de Cubierta General y Cerramientos Metálicos de la Manzana 2 y 3 con el objetivo de evitar filtraciones futuras en estas áreas:

- Inspecciones periódicas en cubierta general de Manzana 2 y 3 como de la placa de mezanine de Manzana 2.
- Inspecciones en muros, columnas de Manzana 2 y mantenimiento de canal de Manzana 3.
- Revisión del estado de la tornillería y apretado o cambio según el caso en Manzana 3.
- Revisión de sello lateral (butilo) de la teja traslúcida en Manzana 2 y 3.
- Limpieza e instalación de traslapes en fibra de vidrio en teja traslúcida de Manzana 2 y 3.

- Lavado de cerramientos metálicos laterales externos de manzana 2 y 3.
- Nuestro compromiso se basa en seguir realizando los mantenimientos preventivos a las cubiertas y cerramientos, con el fin de asegurar su funcionalidad, ya que los productos sufren una inevitable decadencia con el paso del tiempo debido a sus características técnicas a causa de factores ambientales.



- 2. Mantenimiento Zonas Verdes y Jardinería:** El Terminal cuenta con personal de experiencia en jardinería, el cual realiza el mantenimiento de jardines y zonas verdes que ocupa una mayor cantidad del tiempo del personal, ya que se realiza de forma rutinaria, casi de oficio y con frecuencia diaria con dotación, equipos e insumos acordes a la actividad.

Objetivos:

- Conocer y realizar las labores básicas de acondicionamiento de las zonas jardineadas.
- Identificar y aplicar las técnicas necesarias para la realización de limpiezas, tratamiento de plantas adventicias y laboreo del suelo.

INFORME DE RENDICIÓN DE CUENTAS – INFORME DEL GESTOR
FONDO DE CAPITAL PRIVADO
TERMINALES LOGÍSTICOS DE COLOMBIA BOGOTÁ
SEGUNDO TRIMESTRE 2025

- Reconocer y seleccionar las herramientas y maquinaria necesarias para llevar a cabo las operaciones básicas del mantenimiento y la mejora del jardín.
- Aplicar y analizar las técnicas necesarias para la buena gestión de los residuos y compostaje de los mismos.
- Preparar el terreno con la maquinaria y herramientas seleccionadas garantizando que las labores se realizan según buenas prácticas.



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

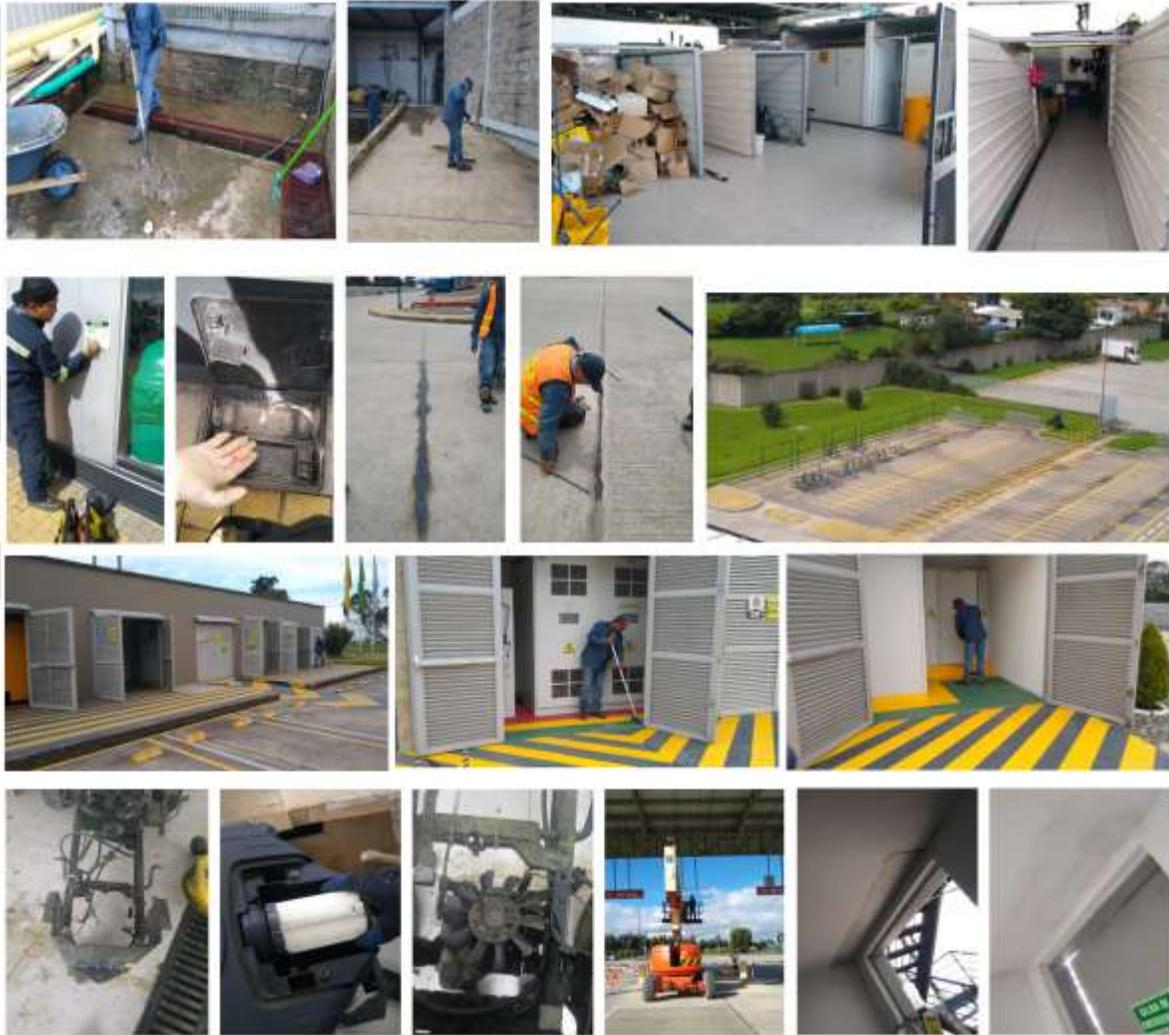


INFORME DE RENDICIÓN DE CUENTAS – INFORME DEL GESTOR
FONDO DE CAPITAL PRIVADO
TERMINALES LOGÍSTICOS DE COLOMBIA BOGOTÁ
SEGUNDO TRIMESTRE 2025

4. Otros mantenimientos:



INFORME DE RENDICIÓN DE CUENTAS – INFORME DEL GESTOR
FONDO DE CAPITAL PRIVADO
TERMINALES LOGÍSTICOS DE COLOMBIA BOGOTÁ
SEGUNDO TRIMESTRE 2025



5. Operación PTAR:



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, se ha reunido con una periodicidad mínima trimestralmente como lo indica el reglamento para discutir los temas relacionados con el Terminal. De estas reuniones se elaboraron las actas pertinentes, cuyos extractos con información relevante para los inversionistas se encuentran a continuación.

2.1. Extracto Acta No. 075

El Acta No. 075 se desarrolló a partir de reunión efectuada el 22 de Mayo del 2025, en las oficinas de NACOBENA, se efectuó previa convocatoria llevada a cabo por la Dra. Beatriz Cuello, Representante Legal del Fondo de capital privado Valor Inmobiliario Terminales Logísticos de Colombia – Bogotá, en esta se tocaron los siguientes puntos:

- **ANTICIPOS A CIERRE DEL ABRIL DEL 2025**

Se relaciona los anticipos antiguos donde se evidencia legalización y avances de vigencias anteriores como los nuevos por el proyecto Mz3 Etapa 2.

INFORME DE RENDICIÓN DE CUENTAS – INFORME DEL GESTOR
FONDO DE CAPITAL PRIVADO
TERMINALES LOGÍSTICOS DE COLOMBIA BOGOTÁ
SEGUNDO TRIMESTRE 2025

Anticipos Antiguos – Estado cierre vigencia 2024



PROVEEDOR	FECHA	31 de diciembre 2024	30 de abril 2025	legalizado a 30 de abril 2025	STATUS
RINOL PISOCRETO SA	30/04/2018	12.722.173,92	12.722.173,92	0,00	En validación de cuentas con el proveedor según estado de cuenta 2018
CONSTRUCCIONES Y MONTAJES EDEHSA COLOMBIA SAS	9/07/2021	75.970.361,00	75.970.361,00	0,00	Se realiza la validación correspondiente con a la interventoría para realizar comunicado formal para cruzar saldo de anticipo con rete garantía, toda vez que la empresa se encuentra en liquidación.
IEA GROUP INGENIEROS SAS	28/09/2021	23.031.691,00	23.031.691,00	0,00	Este valor corresponde a dos anticipos en obras: Mz2 et1 2021: Pendiente por legalizar un valor de \$23.031.691 (contrato 65 y OS193) estamos a la espera de recibir las memorias del contratista de la actividad ejecutada para legalizar el saldo.
CEMENTOS ARGOS S.A. DISTRIBUCIONES ELECTRICAS PARA LA INDUSTRIA Y LA CONSTRUCCION SAS	29/09/2021	1.816.613,35	266.997,35	0,00	Este saldo corresponde a las liquidaciones realizadas en el mes de febrero, se debe revisar si hubo algo pendiente por cruzar.
HORMIGON URBANO S.A.S	14/12/2021	39.234.126,82	39.234.126,82	0,00	No hemos recibido respuesta de la fiduciaria por las facturas no recibidas de deslcon.
DECORLOCK S.A.	25/04/2022	55.462.360,20	11.899.139,99	0,00	Se solicita la solicitud formal al proveedor para certificar el cambio de proveedor al momento de facturar bajo empresa Zomac. El proveedor no da respuesta y se emite carta del año 2020 a la fiduciaria que ya había sido remitida en su momento para recibir las facturas bajo esta razón social.
CASATORO S.A. BIC	28/11/2024	2.319.659,00	0	2.319.659,00	Este saldo corresponde a anticipo de la manzana 3 etapa 2 que se legalizara en abril y mayo.
TOTALES		227.158.611,87	179.726.112,34	2.319.659,00	Se legaliza anticipo en el mes de enero bajo planilla 4017.

Anticipos Obra Mz3 Etapa 2 – Estado al 30 de abril 2025



PROVEEDOR	FECHA	30 de abril 2025	legalizado a 30 de abril 2025	STATUS
IEA GROUP INGENIEROS SAS	28/09/2021	128.999.298,00	0,00	Este valor corresponde a dos anticipos en obras de Mz3 etapa 2 2024-2025: Pendiente legalizar un valor de \$128.999.298, resultantes de dos contratos de obra: contrato 98 por un valor de \$73.126.115 y del contrato 107 un valor de \$55.873.133.
DECORLOCK S.A.	25/04/2022	11.899.139,99	0,00	Este saldo corresponde a anticipo de la manzana 3 etapa 2 que se legalizara en abril y mayo.
OMA INGENIERIA & CONSTRUCCION SAS	27/06/2024	18.742.500,00	18.742.500,00	Este anticipo corresponde a manzana 3 etapa 2 se legaliza en abril bajo planilla 5068.
CONSORCIO OMA-TECOMO	5/09/2024	56.362.979,00	56.362.979,00	El valor del año 2024 corresponde al contrato 62 de manzana 3 etapa 2 se legalizo en marzo bajo planilla 5044. El valor del año 2025 corresponde al contrato 108 que se legaliza en abril bajo planilla 6005.
PISOS INDUSTRIALES J.C.R. SAS	8/10/2024	19.601.458,00	0,00	No cuenta con saldo de anticipo para el mes de abril, se legalizo anticipo con cortes de la manzana 3 etapa 2 bajo planillas 4068-4095-5040. Se realiza un anticipo por valor de \$19.601.458 para la instalacion de concreto en ampliacion de mezzanine costado sur según planilla 5097.
ALAMBRES Y MALLAS S.A. ALHAGA	20/11/2024	14.295.147,45	0,00	Este saldo de 2024 se legalizo en diciembre bajo planillas 3958-3980-3977. Se realiza anticipo por valor \$14.244.300 para la ampliación de mezzanine que se legalizara en el mes de mayo.
OB8 SOLUCIONES ESTRUCTURALES SAS	6/12/2024	175.174.055,00	175.174.055,00	Anticipo legalizado en el mes de abril bajo planillas 5091 -5092, por cerramiento interno y cubierta y canales de la etapa 2 m2 3.
T.P.R. TECNOLOGIA EN PUERTAS Y RAMPAS S.A.S.	26/12/2024	70.909.720,00	47.561.920,00	Este anticipo corresponde contrato 104 de la manzana 3 etapa 2, se legaliza un valor de \$47.561.920 en el mes de abril bajo planilla 6023.
43 GROUP INGENIERIA SAS	24/01/2025	14.011.761,00	11.808.974,00	se legaliza anticipo bajo planillas 6025-6014-5071-5070 de la manzana 3 etapa 2. Pendiente legalizar saldo en el mes de mayo y junio.
CONSTRUCCIONES & LOGISTICA NAVIA S.A.S	29/01/2025	35.532.348,00	35.532.348,00	Este anticipo corresponde a manzana 3 etapa 2 legalizado en abril bajo planilla 6016.
RIG VIDRIOS Y ALUMINIOS SAS	19/02/2025	11.554.876,00	0,00	Este saldo de anticipo corresponde a la manzana 3 etapa 2 que se legalizara con un segundo corte en el mes de mayo o junio, se realiza un anticipo en el mes de abril por valor de \$6.622.956 correspondiente a la ampliación de mezzanine.
DB7 PROYECTOS SAS	28/03/2025	110.939.429,00	0,00	Anticipo correspondiente a la m23 etapa 2 año 2025 Contrato 109.
CNG CONSTRUCCION Y CONSULTORIA SAS	22/04/2025	1.229.970,00	0,00	Anticipo correspondiente a la m23 etapa 2 año 2025 OS240 bajo planilla 6022.
GAM INGENIERIA Y CONSTRUCCION S.A.S		5.831.000,00	0,00	Anticipo correspondiente a la m23 etapa 2 año 2025 OS217 bajo planilla 6024.
TOTALES		675.083.731,44	345.182.776,00	

• **ESTADO OBRA CON CORTE A ABRIL 30 DEL 2025**

Se han venido realizando los comité de obra semanalmente por lo cual , se revisan las actas del comité donde se resalta el seguimiento importante a las obras que se están desarrollando.

INFORME DE RENDICIÓN DE CUENTAS – INFORME DEL GESTOR
FONDO DE CAPITAL PRIVADO
 TERMINALES LOGÍSTICOS DE COLOMBIA BOGOTÁ
SEGUNDO TRIMESTRE 2025

GESTION DE OBRA TLB MANZANA 3 - ETAPA 2		
COMITÉ 075		AVANCE DE OBRA 01 FEBRERO AL 30 ABRIL 2025
Gestión Tramites y permisos	Contratos	La interventoría indica en comité de obra, que se viene trabajando con las licitaciones de las diferentes áreas: contramarcos para ventanería, fundida de entepiso mezanine bodegas 9,10 y 11, luminarias bodegas 9,10 y 11, alimentación de MT energización comunicaciones, cerramiento interno de bodega, movimientos internos de b220-b400, acero para ampliación de mezanine, refuerzo mezanine y diseño y suministro de estructura para ampliación de mezanine costado sur b20 , mesones para baños bodega 11, muros y cielo razo baños bodega 11 costado norte
	Proyecto Fotovoltaico	La interventoría indica en comité de obra, que se debe radicar 66 cuentas ante Codensa y definir términos con respecto a energía fotovoltaica y adelantar el proceso con la empresa prestadora del servicio ENEL COLOMBIA.
	Prorroga licencia	La interventoría indica en comité de obra, que la prórroga de la licencia fue radicada el 12 de diciembre por el ARQ Andrés Ramírez la cual se solicitará por un periodo de un año extendido de 2026.
Gestión Diseños Técnicos Preliminares	Diseño Estructura Metálica:	La interventoría recibe el dossier de estructura metálica. Se solicita el diseño de la estructura metálica para ampliación de mezanine de costado sur B20, se avanza con las licitaciones correspondientes a la actividad
	Diseño Cimentación:	La interventoría recibe el dossier de cimentación
	Revisión Diseños Estructurales y cimentación	Aprobado pago saldo y se reciben diseños metálicos y cimentación.
Gestión Documental	Contratación	Se siguen los parámetros determinados para la debida contratación.
	Vinculación Personal de obra:	Se cuenta con la contratación del 100% del personal para obra.
Gestión Administrativa y Contractual	Mano de obra Cimentación e instalación de concreto:	Finalizado a satisfacción en costado norte, Se espera finalizar la actividad a mediados de mayo con la ampliación de mezanine costado sur bodega 20.
	Suministro y compactación de Recebo B400	Finalizado a satisfacción en costado norte, Se espera finalizar la actividad a mediados de mayo con la ampliación de mezanine costado sur bodega 20.

INFORME DE RENDICIÓN DE CUENTAS – INFORME DEL GESTOR
FONDO DE CAPITAL PRIVADO
TERMINALES LOGÍSTICOS DE COLOMBIA BOGOTÁ
SEGUNDO TRIMESTRE 2025

	Suministro de acero	Finalizado a satisfacción Primera Etapa, la interventoría en comité de inicio del mes abril solicita la aprobación de ampliación de mezanine, la cual se da por aprobada y da inicio con la solicitud de pedido de acero para las ampliaciones de mezanine costado sur bodega 20.
	Mampostería y actividades complementarias	La interventoría indica en comité de obra del mes de febrero y marzo, que se adelantan actividades de mampostería de manera satisfactoria por fachada de costado norte y sur, Adicional se finaliza construcción de muro de fachada lateral oriente, muros cuchilla lateral de parte frontal de mezanine. Se finaliza estas actividades al 100% en el mes de abril por costado norte incluyendo el adoquín vehicular liviano y pesado en muelles.
	Placas Exteriores de muelles y parqueaderos	La interventoría indica en comité de obra del mes de marzo, que se finaliza actividades al 100% de placa exterior ubicado en muelles de costado norte. La interventoría en comité de abril que se intervino y se finalizó actividad satisfactoriamente por costado sur en bodega 20.
	Estructura metálica	La interventoría indica en comité de obra del mes de marzo, Se finaliza la ejecución de esta actividad de la manzana 3 etapa 2, recibiendo a satisfacción la estructura metálica, tanto en montaje, pintura.
	Redes eléctricas	La interventoría indica en comité de obra del mes de marzo, que se realizaron las actividades exteriores de energía eléctrica y cajas de comunicaciones.
	Redes hidrosanitarias	La interventoría indica en comité de obra, que se ejecutó a satisfacción las redes hidráulicas de la etapa 2
	Cubierta y cerramientos	La interventoría indica en comité de obra, que se finalizó en el mes de marzo el montaje de canales de cubierta y mezanine de ambos costados. Adicional se recibe a satisfacción la fabricación y montaje de teja para cubierta y cerramiento laterales de bodega.
	Placa industrial	La interventoría indica en comité de obra, que la actividad de piso industrial de bodega finalizo satisfactoriamente y se recibe acta de lavado y sellado de juntas de ambos costados.
	Puertas seccionadas y rampas niveladoras	La interventoría indica en comité de obra, que la actividad de suministro e instalación de puertas y rampas niveladoras de costado norte finalizo satisfactoriamente, Sin embrago, continúan con la instalación de pórticos para las puertas y seccionadas en costado sur de la bodega 20.

INFORME DE RENDICIÓN DE CUENTAS – INFORME DEL GESTOR
FONDO DE CAPITAL PRIVADO
 TERMINALES LOGÍSTICOS DE COLOMBIA BOGOTÁ
SEGUNDO TRIMESTRE 2025

Marcos para ventanas, ventanas y puertas bodega	La interventoría indica en comité de obra que se finalizó la instalación de marcos para las ventanas de mezanine y bodegas puertas ventana en el costado norte, Se espera iniciar la instalación de estos elementos en el costado sur a mediados del mes de mayo.
Red Contraincendios	La interventoría indica en comité de obra del mes de marzo que se inicia la instalación de red contra incendio exteriores y gabinetes en costado norte bodegas 9,10 y 11. Se inicia la instalación de la RCI en costado sur bodega 20 en el mes de abril.
Obras complementarias	La interventoría indica en comité de obra que se inició con la actividad de fundida de placa de mezanine con acabado fino, se realizó el llenado de columnas metálicas principales.
Refuerzo metálico mezanine costado norte	La interventoría indica en comité de obra, que se da inicio con el refuerzo de estructura metálica de mezanine de costado norte para una carga final de 500Kg/m ² . Actividad finaliza a satisfacción en el mes de abril.
Cerramiento interno	La interventoría indica en comité de obra, que se da inicio con la instalación de cerramiento metálico interno que divide costado norte y sur. Actividad finaliza a satisfacción en el mes de marzo.
Baños en drywall y cielo raso	La interventoría indica en comité de obra, que se da inicio con la construcción de baños en drywall y cielo raso en bodega 11 de costado norte. Actividad finaliza a satisfacción en el mes de abril.
Mesones para lavamanos e instalación de sanitarios	La interventoría indica en comité de obra, que se da inicio con la instalación de mesones para lavamanos, instalación de sanitarios industriales en bodega 11 de costado norte. Actividad finaliza a satisfacción en el mes de abril.

• **CIERRE DE OBRA RETEGARANTÍAS Y OBRAS PENDIENTES**

Se relaciona el estado de anticipo donde se evidencia legalización y avances de vigencias anteriores y nuevos correspondientes al proyecto Mz3 Etapa 2, durante los meses de febrero a abril de 2025.

INFORME DE RENDICIÓN DE CUENTAS – INFORME DEL GESTOR
FONDO DE CAPITAL PRIVADO
TERMINALES LOGÍSTICOS DE COLOMBIA BOGOTÁ
SEGUNDO TRIMESTRE 2025



Devolución de Rete garantía Antiguo – Programación y Estado 2024

TERCERO	ANTICIPO DE PROVEEDORES	SALDO FINAL 2025	OBSERVACIONES
830082401	RINOL PISOCRETO SA	-3.251.802,00	Pendiente recibir por parte del proveedor nota crédito de la factura para anular este anticipo vivo y cruzar con rete garantía
900784466	CONSTRUCCIONES Y MONTAJES EDEHSA COLOMBIA SAS	-36.802.530,00	Empresa en proceso de liquidación, en revisión por parte del área jurídica del GP
901270485	IEA GROUP INGENIEROS SAS	-30.905.889,00	Esta rete garantía se estima realiza la devolución en febrero-marzo 2025, toda vez que en el mes de enero-febrero se recibió corte para liquidación de contrato Etapa1 de M3.
	TOTAL RETEGARANTIA	-73.960.221	

Devolución de Rete garantía Nuevo – Programación y Estado 2025

TERCERO	ANTICIPO DE PROVEEDORES	OBSERVACIONES	SALDO FINAL 2025
900884417	O & P ESTRUCTURAS Y ACABADOS SAS	Esta saldo corresponden a nuevo contrato de obra M3 Etapa 2. Se realizó pago a los 60 días una vez se liquidó el último corte de obra bajo garantía 2024 el 18 de diciembre 2024	-24.190.298,00
901306987	T.P.R. TECNOLOGIA EN PUERTAS Y RAMPA S.A.S.	Se estima realizar la devolución de rete garantía de en junio y julio según programación del flujo de caja año 2025	-11.105.073,00
901898444	CONSORCIO DMA-TECHO	Esta saldo corresponden a nuevo contrato de obra M3 Etapa 2. Se realizó pago a los 60 y 90 días una vez se liquidó el último corte de obra, estimó fecha para el mes de de en junio y julio según programación del flujo de caja año 2025	-219.090.745,00
900500256	DBB SOLUCIONES ESTRUCTURALES SAS	Esta saldo corresponden a contrato de obra M3 Etapa 2. Se realizó pago a los 60 y 90 días una vez se liquidó el último corte de obra, estimó fecha para el mes de de en junio y julio según programación del flujo de caja año 2025	-38.297.625,00
900775100	CONSTRUCCIONES & LOGISTICANAVIA S.A.S	Esta saldo corresponden a contrato de obra M3 Etapa 2. Se realizó pago a los 60 y 90 días una vez se liquidó el último corte de obra, estimó fecha para el mes de de en junio y julio según programación del flujo de caja año 2025	9.510.441,00
901884737	LEP INGENIERIA SAS	Esta saldo corresponden a contrato de obra M3 Etapa 2. Se realizó pago a los 60 y 90 días una vez se liquidó el último corte de obra, estimó fecha para el mes de de en junio y julio según programación del flujo de caja año 2025	-4.355.252,00
901770340	AI GROUP INGENIERIA SAS	Esta saldo corresponden a contrato de obra M3 Etapa 2. Se realizó pago a los 60 y 90 días una vez se liquidó el último corte de obra, estimó fecha para el mes de de en junio y julio según programación del flujo de caja año 2025	6.548.968,00
	TOTAL RETEGARANTIA		-334.604.430,00

• **ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS PARA EL DESARROLLO MANZANA 1**

Como continuación del desarrollo de la tesis de inversión del Fondo y entendiendo que el siguiente desarrollo importante en el que se debe trabajar es en la construcción de la Manzana 1, se plantean las siguientes alternativas para la consecución de recursos y su correspondiente desarrollo.

1. Aportes de inversionistas
2. Segregación del fondo
3. Venta de manzana 1
4. Coinversionista
5. Llamados a capital

Analizadas cada una de las alternativas, en el mencionado comité se estableció que en consideración a las condiciones actuales del Terminal, y del mercado, la alternativa más viable sería la realización de la segregación patrimonial, para lo cual se delegó en el Gestor Profesional realizar todas las gestiones tendientes a su estructuración de la mano con la Sociedad Administradora.

INFORME DE RENDICIÓN DE CUENTAS – INFORME DEL GESTOR
FONDO DE CAPITAL PRIVADO
TERMINALES LOGÍSTICOS DE COLOMBIA BOGOTÁ
SEGUNDO TRIMESTRE 2025

- **PROPIEDAD HORIZONTAL**

Se sigue trabajando en la elaboración de la escritura de sometimiento a propiedad horizontal.