

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

INFORME PERIÓDICO TRIMESTRAL

TERCER TRIMESTRE
30 DE SEPTIEMBRE 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



SC-CER162404 SO-SC-CER162404

Contenido

Glosario	3
1. Información general del Fondo.	3
1.1 Objeto del Fondo.	4
1.2 Política de Inversión del Fondo.	4
2. Situación financiera.....	4
2.1 Estados Financieros e Informe del Revisor Fiscal a corte del 30 de septiembre de 2025.	4
2.2 Resultados de la operación y situación financiera a corte del 30 de septiembre de 2025.	4
2.3 Variaciones materiales en la situación financiera y/o resultado de las operaciones a corte del 30 de septiembre de 2025.	5
2.4 Cambios materiales en relación con la situación de liquidez y solvencia del Fondo.	7
2.5 Variaciones materiales en los resultados de las operaciones a corte del 30 de septiembre 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

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



SC-CER162404 SO-SC-CER162404

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.

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



SC-CER162404 SO-SC-CER162404

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 septiembre 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 Logísticos de Colombia - Bogotá (TLC – Bogotá) a corte del 30 de septiembre de 2025.

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

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

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

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

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

El 31 de julio de 2025 se llevó a cabo la segunda redención parcial por un monto de \$500 millones, conforme a la decisión adoptada en el Comité de Inversiones del 28 de marzo de 2025. No obstante, quedaron pendientes por ejecutar tres pagos a inversionistas debido a que estos no habían actualizado su información personal.

Al 30 de septiembre de 2025, el valor del Fondo ascendió a \$170.263 millones, lo que representa un incremento del 1.34% respecto al valor registrado al 30 de junio de 2025, el cual fue de \$168.004 millones. Incremento sustentado en gran parte, por la mayor percepción de valor asociada a los arriendos del Terminal desde el mes de agosto. Esta mejora se ve reflejada en el aumento del precio de arriendo de los distintos contratos de arrendamiento, lo cual evidencia mejores condiciones operativas, una mayor demanda por los espacios y, en general, una recuperación positiva en los indicadores del Terminal. En conjunto, estos factores han contribuido a fortalecer el desempeño y la valorización del Fondo.

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA
DE COLOMBIA

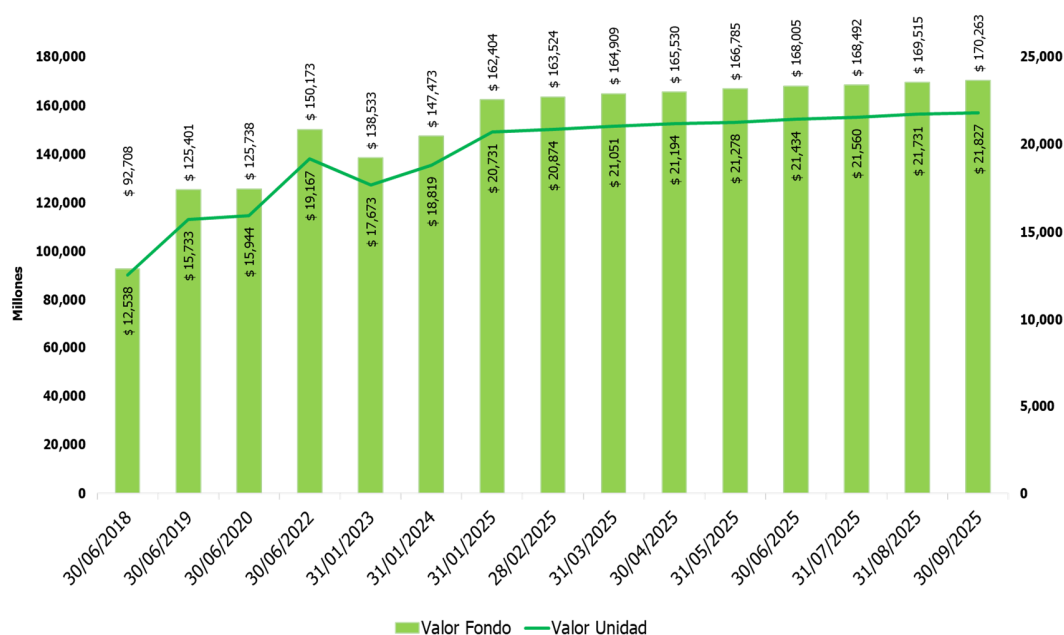
VIGILADO



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



SC-CER162404 SO-SC-CER162404



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

Al cierre del tercer trimestre, el Fondo presentó un valor de unidad por \$21.922 la cual presentó un incremento del 2.28% frente al valor registrado al 31 de diciembre de 2024 de \$21.434, sustentado por los rendimientos generados por el vehículo de inversión durante el trimestre.

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

TLC	sep-25
Valor del Fondo*	\$170,263,363,696.36
Número de unidades	7,801,748.61
Valor de la Unidad**	21,827
Rentabilidad Mensual (E.A)	5.50%
Volatilidad Mensual	3.44%
Rentabilidad Semestral (E.A)	6.58%
Volatilidad Semestral	3.27%
Rentabilidad Anual (E.A)	9.77%
Volatilidad Anual	9.51%

Fuente: Fiduciaria Central S.A.

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



SC-CER162404 SO-SC-CER162404

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

A corte de 30 de septiembre de 2025, el Fondo de Capital Privado Valor Inmobiliario - Terminales Logísticos de Colombia – Bogotá no presento situaciones o eventos materiales que afectaran la liquidez y/o la solvencia durante el período objeto del presente informe.

Asimismo, se informa que no se presentaron eventos o incertidumbres que puedan impactar materialmente la situación financiera del Fondo de Capital Privado Valor Inmobiliario Terminales 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 septiembre de 2025.

Durante el tercer 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 septiembre 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 calificadora 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

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



SC-CER162404 SO-SC-CER162404

de sus operaciones como instrumento para el lavado de activos y/o canalización de recursos hacia la realización de actividades terroristas o cuando se pretende el ocultamiento de activos provenientes de dichas actividades.

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

4.2. Prácticas de sostenibilidad e inversión responsable del emisor

- a) Durante el tercer 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 septiembre de 2025

Anexo 2. Rendición de cuentas del Gestor Profesional.

Elaboró: Juan Sebastian Gómez Castañeda

Revisó: Maria Fernanda Urrea Rojas

Aprobó: Maria Carolina Becerra Andrade

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



SC-CER162404 SO-SC-CER162404

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 III Trimestre
2025 Por los periodos terminados al 30 de septiembre 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 INVERSIONISTAS.....	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
2.2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES	17
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	24
11. PROVISIONES	26
12. ACTIVOS NETOS ATRIBUIBLES A LOS INVERSIONISTAS DEL FONDO.....	27
13. INGRESOS OPERACIONALES	27
14. GASTOS OPERACIONALES	29
15. RENDIMIENTOS ABONADOS.....	31
16. INFORMACIÓN PARA REVELAR SOBRE PARTES RELACIONADAS.....	32
17. VINCULACIÓN	32
18. GOBIERNO CORPORATIVO.....	34
18.1. COMITÉ DE INVERSIONES	34
18.2. COMITÉ DE VIGILANCIA.....	35
19. CONTROLES DE LEY	36
20. ASUNTO DE INTERÉS.....	36
21. EVENTOS SUBSECUENTES.....	37

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 septiembre de 2025,
- El estado intermedio condensado de resultados resultados por los nueve (9) y tres (3) meses finalizados el 30 de septiembre 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 nueve (9) 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.



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 septiembre de 2025, los resultados de sus operaciones por los nueve (9) y tres (3) meses finalizados el 30 de septiembre 2025, y sus flujos de efectivo por los nueve (9) 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.

MARY LUZ
MARTINEZ
MERCHAN

Firmado digitalmente por MARY
LUZ MARTINEZ MERCHAN
Fecha: 2025.11.14 17:23:47
-05'00'

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

Miembro de
BDO AUDIT S.A.S. BIC
100195-01-15969-25

Bogotá D.C., 14 de noviembre de 2025

Educational Center
Somas A.A.

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.

MARY LUZ ARANGO SUAREZ
Contador
Tarjeta Profesional No 165686-T

MARY LUZ MARTINEZ MERCHAN

Firmado digitalmente por
MARY LUZ MARTINEZ
MERCHAN
Fecha: 2025.11.14
17:31:51 -05'00'

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 RESULTADOS
 Por los periodos de nueve y tres meses terminados al 30 de septiembre de 2025 y 30 de septiembre de 2024
 (Cifras expresadas en pesos colombianos)

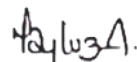


		Información Acumulada		Información Trimestral	
		Al 30 de septiembre 2025	Al 30 de septiembre 2024	1 julio Al 30 de septiembre 2025	1 julio Al 30 de septiembre 2024
INGRESOS OPERACIONALES	(Nota 13)				
Arrendamientos		\$ 11.556.296.968,13	\$ 9.978.353.465,62	\$ 4.243.437.255,73	\$ 3.418.803.438,51
Valoración de Terrenos		3.528.040.807,00	3.484.655.397,11	493.087.726,71	134.409.315,98
Diversos		2.715.020.796,65	2.562.580.029,40	924.603.825,08	794.244.216,30
Rendimientos Financieros		81.422.833,50	120.267.499,71	22.749.194,86	54.130.024,35
Recuperaciones (Deterioro)		13.619.200,00	117.220.038,65	0,00	1.127.000,47
Valoración de Inversiones en Carteras Externas		60.857.212,51	9.110.968,89	31.327.113,79	3.507.193,32
Descuento de Proveedores		4,00	0,00	0,00	0,00
Total Ingreso		\$ 17.955.257.821,79	\$ 16.272.187.399,38	\$ 5.715.205.116,17	\$ 4.406.221.188,93
MENOS:					
GASTOS OPERACIONALES	(Nota 14)				
Intereses créditos bancarios		\$ 2.949.180.167,04	\$ 3.076.375.913,00	\$ 1.310.103.472,04	\$ 1.112.934.628,00
Diversos		2.588.441.360,98	2.664.802.301,21	742.561.573,00	706.104.959,00
Comisiones		1.895.126.024,12	1.536.896.280,32	666.086.648,25	518.944.228,83
Beneficios A Empleados		206.267.095,00	188.809.446,00	69.072.522,00	58.876.681,00
Impuestos Y Tasas		130.034.423,81	101.892.975,95	21.770.216,67	21.892.981,78
Mantenimiento Y Reparaciones		116.402.303,00	91.412.345,00	41.316.938,00	30.332.994,00
Seguros		151.657.130,27	67.679.628,77	74.873.543,49	24.363.077,79
Depreciación		35.204.386,60	40.652.143,00	11.235.428,13	15.585.335,20
Honorarios		12.667.613,13	26.623.302,00	4.920.613,13	10.673.302,00
Adecuación e Instalación		34.377.718,00	33.694.692,00	9.548.336,00	7.857.564,00
Contribuciones, Afiliaciones Y Transferencias		23.050.672,00	37.826.484,00	6.787.254,00	19.993.897,00
Deterioro (Provisiones)		0,00	744.384,00	0,00	0,00
Asambleas		10.954.943,00	7.190.000,00	0,00	0,00
Arrendamientos		7.150.000,00	2.200.000,00	2.700.000,00	2.200.000,00
Perdida En Valoración En Carteras Externas		5.715,94	16.606,51	792,95	21,75
Legales		0,00	12.280,00	0,00	6.140,00
Multas Y Sanciones		775.000,00	0,00	0,00	0,00
Total Gastos Operacionales		\$ 8.161.294.552,89	\$ 7.876.828.781,76	\$ 2.960.977.337,66	\$ 2.529.765.810,35
RESULTADO OPERACIONAL		\$ 9.793.963.268,90	\$ 8.395.358.617,62	\$ 2.754.227.778,51	\$ 1.876.455.378,58
RENDIMIENTOS ABONADOS	(Nota 15)	\$ 9.793.963.268,90	\$ 8.395.358.617,62	\$ 2.754.227.778,51	\$ 1.876.455.378,58

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.


DIANA ALEJANDRA PORRAS LUNA
 Representante Legal


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

MARY LUZ MARTINEZ MERCHAN
Firmado digitalmente por MARY LUZ MARTINEZ MERCHAN
 Fecha: 2025.11.14 17:32:08 -05'00'
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 CAMBIOS EN LOS ACTIVOS NETOS ATRIBUIBLES A LOS ADHERENTES DEL FONDO
Por los periodos de nueve meses terminados al 30 septiembre de 2025 y 30 septiembre de 2024
(Cifras expresadas en pesos colombianos)



	<u>APORTES Y RENDIMIENTOS</u> <u>ACUMULADOS</u>	<u>APORTES DE LOS</u> <u>INVERSIONISTAS</u>	<u>RETIROS DE LOS</u> <u>INVERSIONISTAS</u>	<u>RESULTADO OPERACIONAL</u>	<u>TOTAL, ACTIVOS NETOS</u> <u>ATRIBUIBLES A LOS</u> <u>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	0,00
<i>Retiros de Inversionistas</i>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>Rendimientos Abonados</i>	0,00	0,00	0,00	8.395.358.617,62	8.395.358.617,62
SALDO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024	146.712.144.046,68	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 8.395.358.617,62	\$ 155.107.502.664,30

	<u>APORTES Y RENDIMIENTOS</u> <u>ACUMULADOS</u>	<u>APORTES DE LOS</u> <u>INVERSIONISTAS</u>	<u>RETIROS DE LOS</u> <u>INVERSIONISTAS</u>	<u>RESULTADO OPERACIONAL</u>	<u>TOTAL, ACTIVOS NETOS</u> <u>ATRIBUIBLES A LOS</u> <u>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	0,00
<i>Retiros de Inversionistas</i>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>Rendimientos Abonados</i>	0,00	0,00	(993.804.562,00)	9.793.963.268,90	8.800.158.706,90
SALDO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025	\$ 161.463.204.989,46	\$ 0,00	\$ (993.804.562,00)	\$ 9.793.963.268,90	\$ 170.263.363.696,36

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.

DIANA ALEJANDRA PORRAS LUNA
Representante Legal

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

MARY LUZ MARTINEZ
MERCHAN

Firmado digitalmente por MARY
LUZ MARTINEZ MERCHAN
Fecha: 2025.11.14 17:32:34 -05'00'

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 nueve meses terminados al 30 de septiembre 2025 y 2024
 (Cifras expresadas en pesos colombianos)



	AL 30 de septiembre 2025	Al 30 de septiembre de 2024
Resultado Operacional	\$ 9.793.963.268,90	\$ 8.395.358.617,62
Depreciaciones	35.204.386,60	40.652.143,00
Valoracion Terreno	(3.528.040.807,00)	(3.484.655.397,11)
Deterioro (Provisiones)	0,00	744.384,00
Recuperacion Provisiones	(13.619.200,00)	(117.220.038,65)
Seguros	151.657.130,27	67.679.628,77
Intereses Bancos	2.949.180.167,04	3.076.375.913,00
Retiros de los inversionistas	(993.804.562,00)	0,00
Actividades de operación		
Disminucion/(Aumentos) en los deudores	1.561.320.787,21	(1.203.453.579,44)
(Aumento) en Propiedad Planta y Equipo	(10.536.233,00)	(145.558.637,00)
Disminucion/(aumento) construcciones en curso	10.751.589.108,75	(233.876.889,99)
(Aumento) en Propiedades de Inversión	(18.356.209.086,00)	(228.638.671,00)
(Aumento) en Gastos pagados por anticipado	(128.304.429,00)	(116.686.320,00)
Aumento / (Disminución) en Cuentas por pagar	1.346.319.453,92	(295.786.980,77)
Aumento en Provisiones	2.361.005,94	(22.298.048,82)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación.	\$ 3.561.080.991,63	\$ 5.732.636.123,61
Actividades de financiación		
(Disminución) Intereses pagados	(2.932.414.504,00)	(3.076.375.913,00)
Total flujo de actividades de financiación	\$ (2.932.414.504,00)	\$ (3.076.375.913,00)
Flujo de operaciones en actividades de operación y financiación	\$ 628.666.487,63	\$ 2.656.260.210,61
Aumento Efectivo y Equivalente del Efectivo	\$ 628.666.487,63	\$ 2.656.260.210,61
Efectivo y equivalente al efectivo al inicio del periodo	\$ 4.360.600.651,69	\$ 2.369.535.415,74
Saldo del Efectivo y Equivalente de Efectivo al final del período	\$ 4.989.267.139,32	\$ 5.025.795.626,35

(Nota 3)

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.

DIANA ALEJANDRA PORRAS LUNA
Representante Legal

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

MARY LUZ MARTINEZ
MERCHAN

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

Firmado digitalmente por MARY
LUZ MARTINEZ MERCHAN
Fecha: 2025.11.14 17:32:50 -0500'

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

Revelaciones a los Estados Intermedios Condensados por los periodos terminados al 30 de septiembre 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 bodega, oficinas entre otros.

1.2. Duración

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

1.3. Sede

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

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

Revelaciones a los Estados Intermedios Condensados por los periodos terminados al 30 de septiembre 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 septiembre 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 Fogafin. 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 septiembre 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 septiembre 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:

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

Donde:

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

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

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

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

Donde:

PCF_t = Valor de Precierre del Fondo del período t.

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

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

1.12. Valor Inicial de la Unidad

El valor inicial de cada unidad es de diez mil pesos (\$10.000) de acuerdo con lo establecido en el numeral 1.1.4.2 del Capítulo XI de la Circular Externa 100 de 1995 (Circular Básica Contable y Financiera) de la Superintendencia Financiera.

1.13. Valor de la Unidad

El valor nominal de cada unidad de participación será de diez mil pesos (COP\$10.000) para el día de inicio de operaciones del Fondo.

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

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

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

PCF_t = Precierre del Fondo del período t.

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

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

Revelaciones a los Estados Intermedios Condensados por los periodos terminados al 30 de septiembre 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.).
- Etapa2:
Fase de estabilización (ocupación hasta del 85%) se cobrará comisión sobre el valor total de los activos gestionados (sin incluir valorizaciones) indexado anualmente a los incrementos promedio que se tengan en los contratos activos de arrendamientos en lo corrido del año. La comisión por cobrar será del uno punto cero por ciento Efectivo Anual (1.0% E.A.) multiplicada por el factor de ocupación.
- Etapa 3:
La comisión por cobrar será del uno punto cero por ciento Efectivo Anual (1.0% E.A.). La comisión de gestoría no será multiplicada por el porcentaje de ocupación que tenga el activo inmobiliario

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

Revelaciones a los Estados Intermedios Condensados por los periodos terminados al 30 de septiembre 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 septiembre 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 septiembre 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 septiembre 2025</u>	<u>Al 31 de diciembre 2024</u>
Bancos (1)	\$ 2.762.081.067,72	\$ 4.130.595.412,10
Participación en Fideicomiso (2)	2.214.165.029,91	223.301.611,64
Caja	6.000.000,00	0,00
Participación en Fondos a la Vista (3)	7.021.041,69	6.703.627,95
Total	\$ 4.989.267.139,32	\$ 4.360.600.651,69

Al cierre de las vigencias 30 de septiembre 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 septiembre 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 septiembre 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 liquida que el FCP TLC tiene al cierre de septiembre 2025 y diciembre de 2024 en el Fondo de Inversión Colectiva Abierta Fiduciaria Central S.A.

4. Cuentas por Cobrar

	Al 30 de septiembre 2025	Al 31 de diciembre 2024
Anticipos (1)	\$ 257.770.994,10	\$ 1.858.621.013,22
Deudores (2)	87.376.492,82	71.981.610,82
Arrendamientos (3)	28.084.428,57	30.198.798,88
Impuestos (4)	47.288.660,54	20.464.912,00
Diversas	15.584,02	590.652,00
Deterioro (5)	(164.652.646,11)	(178.271.885,77)
Total	\$ 255.883.513,94	\$ 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 septiembre 2025 se tienen los siguientes anticipos pendientes de legalizar:

PROVEEDOR	FECHA	Al 30 de septiembre 2025	Al 31 de diciembre 2024
RINOL PISOCRETO SA	30/04/2019	12.722.173,92	12.722.174,00
CEMENTOS ARGOS S.A	29/09/2021	266.997,35	1.816.613,35
CONSTRUCCIONES Y MONTAJES EDHESA COLOMBIA SAS	29/11/2021	75.970.361,00	75.970.361,00
DISTRIBUCIONES ELECTRICAS PARA LA INDUSTRIA Y LA CONSTRUCCION SAS	26/04/2022	16.601.626,58	16.601.626,58
HORMIGON URBANO SAS	28/12/2022	39.234.126,82	39.234.126,82
CMA INGENIERIA & CONSTRUCCION SAS	27/06/2024	0,00	18.742.500,00
CASA TORO S.A BIC	28/11/2024	(0,16)	2.319.659,00
DECOBLOCK S.A	30/01/2025	2.064.336,29	55.462.360,20
PISOS INDUSTRIALES J C R SAS	19/02/2025	8.148.290,79	640.512.109,28
T P R TECNOLOGIA Y PUERTAS Y RAMPAS SAS	26/02/2025	0,00	47.561.920,00

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

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

4.Cuentas por cobrar (Continuación)

PROVEEDOR	FECHA	Al 30 de septiembre 2025	Al 31 de diciembre 2024
D&T PROYECTOS S.AS	28/03/2025	1.548.887,00	0,00
ALAMBRE Y MALLAS S.A ALMASA	15/04/2025	782.597,49	9.043.249,05
LEP INGENIERIA	21/04/2025	4.214.129,00	0,00
GIM INGENIERIA Y CONSTRUCCIONES SAS	29/04/2025	12.495.000,00	0,00
OBB SOLUCIONES ESTRUCTURALES SAS	27/05/2025	0,00	227.476.458,00
CONSORCIO CMA-TECMO	24/06/2025	1,00	615.000.000,00
IEA GROUP INGENIEROS SAS	16/06/2025	83.722.467,02	96.157.856.02
TOTAL		\$257.770.994,10	\$1.858.621.013,30

(2) El aumento del tercer 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 septiembre de 2025	Al 31 de diciembre 2024
ADMINISTRACIÓN	WEG COLOMBIA S.A.S	\$37.542.291,72	\$38.078.777,36
ADMINISTRACIÓN	BIOMEDICAL DISTRIBUTION COLOMBIA S.L. LTDA.	14.123.236,95	14.123.242,62
ADMINISTRACIÓN	INGRAM MICRO S.A.S.	0,00	362.979,80
ADMINISTRACIÓN	PLAN B INVESTMENTS SAS	6.491.947,53	0,00
INCAPACIDAD	SANITAS EPS	233.000,00	233.000,00
SERVICIOS PÚBLICOS	WEG COLOMBIA S.A.S	17.171.920,18	17.171.913,04
SERVICIOS PÚBLICOS	INDUSTRIA COLOMBIANA DE LOGISTICA Y TRANSPORTE S.A.S.	(465.541,73)	0,00
SERVICIOS PÚBLICOS	INGRAM MICRO S.A.S.	9.006.530,25	2.011.698,00
ADMINISTRACIÓN	REPRESENTACIONES DEL MUNDO SAS	431.163,65	0,00
ENTRE COMPARTIMENTOS	INVERSIONES I GARCIA Y CIA. SCA	2.841.944,27	0,00
TOTAL		\$87.376.492,82	\$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 septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024

- (3) La disminución del tercer trimestre de 2025 corresponde a la operación del fondo el cual los arrendatarios cancelan mes vencido reflejando una gestión de cobro acorde a los términos contractuales. En el siguiente cuadro se detalla la cuenta de arrendamientos.

TERCERO	Al 30 de septiembre de 2025	Al 31 de diciembre 2024
WEG COLOMBIA S.A.S	\$21.388.392,30	\$28.040.381,66
REPRESENTACIONES DEL MUNDO SAS	6.162.424,50	0,00
INGRAM MICRO S.A.S.	533.611,97	2.158.417,22
TOTAL	\$28.084.428,77	\$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 septiembre de 2025	Al 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	18.074.784,02	18.074.784,02
DISTRIBUCIONES ELECTRICAS PARA LA INDUSTRIA Y LA CONSTRUCCION SAS	16.601.626,58	16.601.626,58
RINOL PISOCRETO SA	12.722.174,00	12.722.174,00
CEMENTOS ARGOS S.A.	1.816.613,35	1.816.613,35
SANITAS EPS	233.000,00	233.000,00
DECOBLOCK S.A.	0,00	13.032.700,00
RENTAINER SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA	0,00	586.500,00
DIAN	39,66	0,00
TOTAL	\$164.652.646,11	\$178.271.885,77

5. Propiedad Planta y Equipo

	Al 30 de septiembre 2025	Al 31 de diciembre 2024
Valoración Terreno (1)	\$53.517.033.869,48	\$ 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)	(314.086.821,60)	(278.882.435,00)
Total, Propiedad Planta y Equipo	\$ 80.882.785.555,85	\$ 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 septiembre 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 (\$3.528.040.807,00) al tercer 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 187.462,51m². constituido sobre diez lotes con matrículas inmobiliarias independientes.

El parque se compone de la siguiente manera:

- Manzana 1: No se han desarrollado construcciones, pero se han aplicado algunas mejoras sobre el predio se proyecta un área de construcción de 33.483,60m² de Bodegas.
- Manzana 2: Se encuentra 100% construida y arrendada distribuida en 3 contratos de arrendamiento. Se compone de 21.719,10m². de Bodegas y 4.594,83m² de Oficinas en contratos por diferencia en áreas de escaleras se tiene un total de 21.632,33m² por áreas bajo escaleras.
- Manzana 3: En etapa de finalización de la construcción de 24.056,05m² de Bodegas 15.984,10m² se encuentran arrendados en tres contratos adicionalmente se cuenta con un área proyectada de Bodegas de 8.242,56m² 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 3.226,02m² 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 septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024

5. Propiedad Planta y Equipo (Continuación)

- (4) A 30 de diciembre de 2025 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 se dio 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 tercer 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 valuatora 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 septiembre 2025</u>	<u>Al 31 de diciembre 2024</u>
Costos Directos Obra (1)	\$10.897.661.121,50	\$ 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)	59.167.150,71	466.856.105,71
Otros Costos Indirectos	0,00	0,00
Costos indirectos de publicidad	3.005.833,00	0,00
Total	<u>\$ 14.944.910.302,96</u>	<u>\$ 25.696.499.411,71</u>

- (1) Se presenta una disminución comparativa entre la vigencia del tercer 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 septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024

7. Propiedades de Inversión

	<u>Al 30 de septiembre 2025</u>	<u>Al 31 de diciembre 2024</u>
Propiedades de Inversión (1)	\$85.641.431.938,76	\$ 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>\$99.250.252.011,29</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 septiembre 2025</u>	<u>Al 31 de diciembre 2024</u>
Gastos Pagados Por Anticipado seguros (1)	\$15.115.316,31	\$ 38.468.017,58
Total, gastos pagados por anticipado	<u>\$15.115.316,31</u>	<u>\$ 38.468.017,58</u>

(1) Corresponde a la póliza de seguro número 013101020708 adquirida con BBVA seguros con una vigencia del 21 de marzo de 2025 al 20 de marzo de 2026 por un valor de \$128.304.429,00 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 septiembre 2025</u>	<u>Al 31 de diciembre 2024</u>
Ingresos Anticipados (1)	\$368.881.973,61	\$ 368.881.973,61
Impuesto Sobre las Ventas	265.223.694,29	406.855.914,15
Diversas (2)	1.791.753.003,80	293.584.015,00
Para Garantía de Contratos (3)	331.930.117,00	304.874.537,00
Obligaciones Laborales (4)	22.938.376,02	20.095.708,02
Retención en la Fuente	22.976.761,16	63.215.937,31
Comisiones y honorarios	123.613,13	0,00
Total, cuentas por pagar	<u>\$ 2.803.827.539,01</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 septiembre 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 septiembre 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 septiembre 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:

El valor de \$1.350.000.000 corresponde a un traslado de recursos del fideicomiso a la cuenta administrativa la cual se realizó ya que se presentaba un saldo mayor del que se debía en el fideicomiso, adicionalmente este recurso se necesitaba para la consideración de la redención a inversionistas y en donde en el fideicomiso debe de presentarse solo el saldo de las consignaciones que los arrendatarios realizan a dicha cuenta.

TERCERO	Al 30 de septiembre de 2025	31 de diciembre 2024
FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO-TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA -BOGOTÁ	\$1.350.000.000,00	0,00
SERVICIO DE ENERGIA	174.753.760,00	174.753.760,00
COMISIÓN DE ADMINISTRACIÓN	32.833.051,00	31.141.429,00
SUMINISTRO PLANTA ELÉCTRICA	29.169.810,85	29.169.810,85
INSUMOS	15.817.903,57	16.766.337,57
CESIONES	23.282.492,59	15.884.681,25
CUSTODIOS DE VALORES	7.821.253,33	7.821.253,33
IMPUESTO PREDIAL	5.939.800,00	0,00
SERVICIO DE AGUA	3.807.726,00	0,00
SUMINISTRO E INSTALACIÓN	98.032.687,14	10.743,00
REDENCIONES	197.317,32	0,00
SERVICIO DE VIGILANCIA	50.097.202,00	0,00
DISEÑO DE CIMENTACIÓN	0,00	4.536.000,00
AVALÚO	0,00	13.500.000,00
TOTAL	\$1.791.753.003,80	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 septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024

9.cuentas por pagar (Continuación)

TERCERO	Al 30 de septiembre de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
CONSORCIO CMA-TECMO	\$36.186.138,00	\$205.000.000,00
PISOS INDUSTRIALES J.C.R. SAS	8.197.778,00	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
OBB 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	18.216.261,00	0,00
RG VIDRIOS Y ALUMINIOS SAS	5.351.463,00	0,00
RINOL PISOCRETO SA	3.251.802,00	3.251.802,00
4J GROUP INGENIERIA SAS	7.232.524,00	0,00
T.P.R. TECNOLOGIA EN PUERTAS Y RAMPAS S.A.S.	14.798.443,00	1.724.310,00
D&T PROYECTOS SAS	25.924.926,00	0,00
CONSTRUCCIONES & LOGISTICA NAVIA S.A.S	9,519,441.00	0,00
TOTAL	\$331.930.1177,00	\$304.874.537,00

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

CONCEPTO	Al 30 de septiembre de 2025	Al 31 de diciembre 2024
VACACIONES	\$6.477.931,35	\$4.688.068,35
CESANTÍAS	11.402.380,67	13.783.067,67
INTERESES SOBRE CESANTÍAS	1.338.885,00	1.624.572,00
NOMINA POR PAGAR	49,00	0,00
PRIMA LEGAL	3.719.130,00	0.00
TOTAL	\$22.938.376,02	\$20.095.708,02

10. Obligaciones Financieras

	Al 30 de septiembre 2025	Al 31 de diciembre 2024
Capital (1)	\$ 27.105.305.987,00	\$ 27.105.305.987,00
Intereses Causados	16.287.988.360,04	13.009.956.828,00
Intereses Pagados	(15.961.881.469,00)	(13.009.956.828,00)
Abonos a capital	(309.341.228,00)	0,00
Total, Obligaciones Financieras	\$ 27.122.071.650,04	\$ 27.105.305.987,00

(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 septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024



10. Obligaciones Financieras (Continuación)

- Valor Aprobado: \$27.105.305.987,00
- 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 agosto 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.
- En el mes de septiembre ya se ve reflejado el abono a capital

11. Provisiones

	Al 30 de septiembre 2025	Al 31 de diciembre 2024
Provisiones	\$148.950.954,26	\$ 146.589.948,32
TOTAL, PROVISIONES	\$148.950.954,26	\$ 146.589.948,32

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

DESCRIPCIÓN	Al 30 de septiembre de 2025	31 de diciembre 2024
NACOBENA SAS (a)	\$147.999.992,51	\$143.792.263,85
FIDUCIARIA CENTRAL S.A. (b)	950.961,75	2.797.684,47
TOTAL	\$148.950.954,26	\$146.589.948,32

- a) Corresponde al valor provisionado por comisión de gestoría de septiembre de 2025 la cual fue pagada en de octubre de 2025.
- b) Corresponde a la comisión fiduciaria del 30 septiembre del 2025 la cual se pagó a la sociedad fiduciaria en octubre 2025.

12. Activos Netos Atribuibles a los Inversionistas del FondoGG

	Al 30 de septiembre 2025	Al 31 de diciembre 2024
Patrimonio o Valor Neto	\$170.263.363.696,36	\$ 161.463.204.989,46
Total	\$170.263.363.696,36	\$ 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 septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024

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

Al 30 de septiembre de 2025 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 \$21.441,9696 reflejando aportes y rendimientos de los inversionistas por valor de \$170.263.363.696,36.

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 \$20.333.7293 reflejando aportes y rendimientos de los inversionistas por valor de \$161.463.204.989,46.

El Fondo de Capital Privado TLC Bogotá al cierre del 30 de septiembre 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:

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

13. Ingresos Operacionales

	Información Acumulada		Información Trimestral	
	Al 30 de septiembre 2025	Al 30 de septiembre 2024	Al 1 Julio Al 30 de septiembre 2025	Al 1 Julio Al 30 de septiembre 2024
Arrendamientos	\$11.556.296.972,13	\$9.978.353.465,62	\$4.243.437.255,73	\$3.418.803.438,51
Valoración de terrenos	3.528.040.807,00	3.484.655.397,11	493.087.726,71	134.409.315,98
Diversos	2.715.020.796,65	2.562.580.029,40	924.603.825,08	794.244.216,30
Rendimientos financieros	81.422.833,50	120.267.499,71	22.749.194,86	54.130.024,35
Recuperaciones (deterioro)	13.619.200,00	117.220.038,65	0,00	1.127.000,47
Valoración de inversiones en carteras externas	60.857.212,51	9.110.968,89	31.327.113,79	3.507.193,32
Descuento de proveedores	4,00	0,00	0,00	0,00
Total Gastos Operacionales	\$17.955.257.821,79	\$16.272.187.399,38	\$5.715.205.116,17	\$ 4.406.221.188,93

- 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 septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024

13. Ingresos Operacionales (Continuación)

TERCERO	Al 30 de septiembre de 2025	Al 30 de septiembre de 2024
BIOMEDICAL DISTRIBUTION COLOMBIA S.L. LTDA.	\$ 4.598.640.206,70	\$4.313.731.817,28
WEG COLOMBIA S.A.S	2.471.787.651,58	2.309.885.410,34
PLAN B INVESTMENTS SAS	1.884.968.599,85	1.725.293.460,00
INDUSTRIA COLOMBIANA DE LOGISTICA Y TRANSPORTE S.A.S	1.117.236.641,00	1.049.238.012,00
INGRAM MICRO S.A.S.	621.502.513,00	578.804.766,00
VEHICENTRO COLOMBIA S.A.S	1.050.000,00	1.400.000,00
REPRESENTACIONES DEL MUNDO SAS	861.111.360,00	0,00
TOTAL	\$ 11.556.296.972,13	\$9.978.353.465,62

(2) La variación del terreno corresponde al reconocimiento diario de la valoración durante el tercer 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 septiembre de 2025	Al 30 de septiembre de 2024
REEMBOLSO DE SERVICIOS PÚBLICOS (a)	\$1.654.321.211,00	1.659.036.357,00
INGRESO POR ADMINISTRACIÓN (b)	1.059.562.902,00	885.854.361,00
PAGO COPIA TARJETA DE INGRESO PARQUEADERO	1.113.445,00	1.191.385,40
RECUPERACION DE GASTOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	20.400,00	481.926,00
AJUSTE AL MIL	2.838,65	0,00
REVERSIÓN DE GASTOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	0,00	16.016.000,00
TOTAL	\$2.715.020.796,65	\$2.562.580.029,40

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

(6) Corresponde a la causacion de rendimientos del fideicomiso 87529

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

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

14. Gastos Operacionales

	Información Acumulada		Información Trimestral	
	Al 30 de Septiembre 2025	Al 30 de Septiembre 2024	Al 1 Julio Al 30 de Septiembre 2025	Al 1 Julio Al 30 de Septiembre 2024
Intereses créditos bancarios	\$2.949.180.167,04	\$3.076.375.913,00	\$1.310.103.472,04	\$1.112.934.628,00
Diversos	2.588.441.360,98	2.664.802.301,21	742.561.573,00	706.104.959,00
Comisiones	1.895.126.024,12	1.536.896.280,32	666.086.648,25	518.944.228,83
Beneficios a empleados	206.267.095,00	188.089.446,00	69.072.522,00	58.876.681,00
Impuestos y Tasas	130.034.423,81	101.892.975,95	21.770.216,67	21.892.981,78
Mantenimiento y reparaciones	116.402.303,00	91.412.345,00	41.316.938,00	30.332.994,00
Seguros	151.657.130,27	67.679.628,77	74.873.543,49	24.363.077,79
Depreciación	35.204.386,60	40.652.143,00	11.235.428,13	15.585.335,20
Honorarios	12.667.613,13	26.623.302,00	4.920.613,13	10.673.302,00
Adecuación e instalación	34.377.718,00	33.694.692,00	9.548.336,00	7.857.564,00
Contribuciones, afiliaciones y transferencias	23.050.672,00	37.826.484,00	6.787.254,00	19.993.897,00
Deterioro (provisiones)	0,00	744.384,00	0,00	0,00
Asambleas	10.954.943,00	7.190.000,00	0,00	0,00
Arrendamientos	7.150.000,00	2.200.000,00	2.700.000,00	2.200.000,00
Perdida en valoración de carteras exter	5.715,94	16.606,51	792,95	21,75
Legales	0,00	12.280,00	0,00	0,00
Multas y sanciones	775.000,00	0,00	0,00	0,00
Total Gastos Operacionales	\$8.161.294.552,89	\$7.876.828.781,76	\$2.960.977.337,66	\$2.529.765.810,35

(1) Corresponde a los intereses causados al tercer trimestre 2025 del crédito que tiene el Fondo Terminal Logístico con el banco Davivienda.

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

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

(2) La cuenta diversos corresponde a:

CONCEPTO	Al 30 de septiembre de 2025	Al 30 de septiembre de 2024
SERVICIOS PÚBLICOS	\$1.691.476.651,00	\$1.747.126.782,00
OTROS GASTOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	328.851.365,00	429.561.816,21
SERVICIO DE ASEO Y VIGILANCIA	436.417.665,00	392.675.738,00
FERRETERIA	49.793.613,98	32.330.594,00
TRANSPORTE	23.033.469,00	35.537.359,00
ÚTILES Y PAPELERÍA	7.476.791,00	3.538.209,00
SG SEGURIDAD Y SALUD EN EL TRABAJO	19.967.186,00	12.751.692,00
DISPOSICIÓN FINAL DE AGUAS RESIDUALES DOMESTICAS	10.800.000,00	2.400.000,00
COMBUSTIBLES	9.751.297,00	5.736.511,00
ELEMENTOS DE SEGURIDAD	1.680.723,00	0,00
OTROS	2.440.000,00	0,00
ANALISIS DE AGUAS	1.200.000,00	560.000,00
TRANSPORTE DE RIESGOS LABORALES	1.600.000,00	0,00
PUBLICACIONES Y SUSCRIPCIONES	3.585.000,00	2.500.000,00
EXAMENES MEDICOS	280.000,00	0,00
GASTOS LEGALES	87.600,00	83.600,00
TOTAL	\$2.588.441.360,98	\$2.664.802.301,21

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

CONCEPTO	Al 30 de septiembre de 2025	Al 30 de septiembre de 2024
Comisión gestoría profesional	1.347.358.671,66	1.231.991.387,63
Comisión de administración	293.159.584,28	294.187.516,98
Comisiones por ventas y servicios	237.089.855,00	0,00
Comisión de administración fideicomiso	11.010.775,00	6.961.500,00
Servicios bancarios	6.507.138,18	3.755.875,71
TOTAL	1.895.126.024,12	1.536.896.280,32

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

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

(4) Representa todos los gastos asociados a la nomina

CONCEPTO	Al 30 de septiembre 2025	Al 30 de septiembre de 2024
SUELDOS	\$ 115.735.752,00	\$ 103.534.823,00
APORTES POR SALUD	24.438.633,00	25.222.046,00
OTROS BENEFICIOS A EMPLEADOS	16.667.542,00	14.348.473,00
CESANTIAS	10.674.233,00	9.724.617,00
PRIMA LEGAL	10.674.226,00	9.663.870,00
APORTES CAJA COMPENSACION FAMILIAR ICBF Y SENA	10.718.030,00	9.801.980,00
AUXILIO DE TRANSPORTE	8.565.337,00	6.731.640,00
VACACIONES	4.973.605,00	4.548.229,00
INTERESES SOBRE CESANTIAS	1.280.907,00	1.166.949,00
CAPACITACION	900.000,00	1.980.000,00
DOTACIÓN Y SUMINISTRO A EMPLEADOS	1.449.030,00	1.985.630,00
INCAPACIDADES	189.800,00	101.119,00
TOTALES	206.077.295,00	188.809.446,00

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

CONCEPTO	Al 30 de septiembre de 2025	Al 30 de septiembre de 2024
REVISORIA FISCAL	\$ 5.323.613,13	\$3.885.000,00
AVALÚOS	0,00	11.650.000,00
OTROS	7.344.000,00	11.088.302,00
TOTAL	12.667.613,13	26.623.302,00

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.

	Al 30 de septiembre 2025	Al 30 de septiembre 2024
Rendimientos abonados	\$ 9.793.963.268,90	\$8.395.358.617,62
Total, resultados	\$ 9.793.963.268,90	\$8.395.358.617,62

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

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

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

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

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

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 registro 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 lo establecido en el numeral 5º artículo 23 del Código de Procedimiento Civil. De igual forma el inversionista podrá autorizar a la Sociedad Administradora para que le envíe dicha información a través de medios electrónicos.

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

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

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

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

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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 períodos de dos años, pudiendo ser reelegidos.

El comité de vigilancia se deberá reunir periódicamente como mínimo cada tres (3) meses, o extraordinariamente cuando las circunstancias lo requieran. En todo caso de tales reuniones se deberán elaborar actas escritas con el lleno de los requisitos previstos en el Código de Comercio y demás normas aplicables para las actas de asamblea de accionistas o juntas directivas de las sociedades por acciones.

El Comité de vigilancia se reunió durante la vigencia 2025 en las siguientes fechas:

PERIODO	FECHA
I TRIMESTRE 2025	24/04/2025
II TRIMESTRE 2025	24/07/2025
III TRIMESTRE 2025	24/09/2025

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

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

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.

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.

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

**Revelaciones a los Estados Intermedios Condensados por los periodos
terminados al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 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 realizo un contrato de mandato para el cumplimiento de la operación con el adherente Ferom SAS y quien surtió el proceso de vinculación correspondiente como adherente del Fondo.

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

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 octubre de 2025 y la fecha de emisión del informe no se presentaron eventos subsecuentes.

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



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



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



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

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

ÁREAS DEL TERMINAL - BODEGAS					
Denominación	Área de Almacenaje	Área Bajo Mezanina	Área de Mezanina	TOTAL	Estado
Manzana 2 - Bodegas	16,295.50	2,457.33	2,879.50	21,632.33	100% Arrendado - En los contratos las áreas suman un total de 21.632,33m2.
Manzana 3 - Contratos Actuales	20,345.80	1,262.25	2,448.00	24,056.05	Área construida 100% arrendada
Manzana 3 - Etapa dos	7,069.05	494.96	770.36	8,334.37	Terminada y Arrendada
Manzana 1 - Bodegas	27,241.20	2,754.00	4,222.80	34,218.00	Sin construir (10% de construcción adelantado)
TOTAL BODEGAS	70,951.55	6,914.64	10,318.78	87,972.99	
ÁREAS DEL TERMINAL - OFICINAS					
Denominación	Piso 1	Piso 2	Piso 3	TOTAL	Estado
Manzana 2 - Oficinas	1,627.54	1,112.81	1,654.48	4,594.83	100% Arrendado
TOTAL BODEGAS	1,627.54	1,112.81	1,654.48	4,594.83	
ÁREAS DEL TERMINAL - ZONA COMERCIAL					
Denominación	Área Arrendable	Área de servicios		TOTAL	Estado
Área Comercial - Piso 1	1,712.40	116.67		1,851.07	Sin construcción
Área Comercial - Piso 2	1,169.12	306.10		1,374.22	Sin construcción
TOTAL ÁREA COMERCIAL	2,881.52	422.77		3,275.29	

Ilustración 1. Características del Terminal Logístico.

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

- **Manzana 2:** Comprende 13 bodegas con un área total de 21.632,33m² y 4 ofi bodegas del complejo con un área de 4.594,83m² (área total arrendable de la Manzana 2: 26.227,16m²). Estas áreas se encuentran 100% arrendadas.
- **Manzana 3 Fase I:** Comprende 16 bodegas con un área total de 24.052,10m², las cuales desde el año 2022 se encuentran 100% arrendadas. Su ocupación se encuentra al 100%.
- **Manzana 3 Fase II:** Comprende 4 bodegas con área total de 8.334,37m², las cuales al 30 de septiembre 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).
- Parqueaderos para motos, bicicletas, vehículos en zonas comunes y para tracto camiones.
- Portería principal, la cual cuenta con 3 carriles de ingreso y 3 de salida, así como 2 carriles para carros livianos o visitantes.
- Portería complementaria o secundaria.

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

- Sistema de Seguridad Electrónica.
- Redes urbanas de aguas lluvias.
- Redes urbanas de alcantarillado.
- Conexión de servicios públicos para la manzana 2, así como previsión de agua potable para las manzanas sin construcción completa.
- Manzana I, en Plataforma pendiente de construcción.

1. ESTADO DEL TERMINAL Y ASPECTOS RELEVANTES

1.1. Bodegas Construidas

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

	Tipo de Unidad	Bodegas construidas	Ofi bodegas	TOTAL
Manzana 2	Cantidad de Unidades	13	4	17
	Área Construida (m2)	21,632	4,595	26,227
	Área Arrendada (m2)	21,632	4,595	26,227
	Área Libre (m2)	-	-	-
Manzana 3	Cantidad de Unidades	20		20
	Área Construida (m2)	24,052		24,052
	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.

1.2. Contratos de Arrendamiento:

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



	Contratos	Información General				Área	
		Contrato	Fecha				
			Inicio	Terminación	Bodega		
Manzana 2	Contrato 1 ICOLTRANS (M2)	ICOLTRANS M2	2023-4-1	2026-7-1	B11	1.663,48	
		ICOLTRANS M2	2023-4-1	2026-7-1	B12	1.663,48	
		ICOLTRANS M2	2023-4-1	2026-7-1	B13	1.663,48	
		TOTAL ICOLTRANS MANZANA 2					4.990,44
		Contrato 2 BOMI (M2)	BOMI M2	2019-2-1	2024-1-31	B06	1.671,90
	BOMI M2		2019-2-1	2024-1-31	B07	1.671,90	
	BOMI M2		2019-2-1	2024-1-31	B08	1.671,90	
	BOMI M2		2019-4-1	2024-3-31	B10	1.671,90	
	BOMI M2		2019-4-1	2024-3-31	B09	1.663,00	
	TOTAL BOMI MANZANA 2					8.350,80	
	Contrato 3 WEG (M2)	WEG M2	2023-5-1	2028-4-30	B01	1.658,26	
		WEG M2	2023-5-1	2028-4-30	B02	1.658,26	
		WEG M2	2023-5-1	2028-4-30	B03	1.658,26	
		WEG M2	2023-5-1	2028-4-30	B04	1.658,26	
		WEG M2	2023-5-1	2028-4-30	B05	1.658,26	
		WEG M2	2023-5-1	2028-4-30	C01	1.149,02	
		WEG M2	2023-5-1	2028-4-30	C02	1.147,40	
		WEG M2	2023-5-1	2028-4-30	C03	1.147,09	
		WEG M2	2023-5-1	2028-4-30	C04	1.149,02	
		TOTAL WEG MANZANA 2					12.866,12
	TOTAL MANZANA 2					26.227,18	

	Contratos	INFORMACION GENERAL				Área
		Contrato	Fecha de Inicio			
			Inicio	Terminación	Bodega	
Manzana 3	Contrato 4 BOMI-ROCHE (M23 Et1)	BOMI M23 - ROOHE	1/06/2022	1/06/2032	B01	1.451,20
		BOMI M23 - ROOHE	1/06/2022	1/06/2032	B02	1.641,48
		BOMI M23 - ROOHE	1/06/2022	1/06/2032	B12	1.714,75
		BOMI M23 - ROOHE	1/06/2022	1/06/2032	B13	1.832,58
		TOTAL BOMI-ROCHE MANZANA 3				
	Contrato 5 BOMI One Site (M23 Et1)	BOMI M23 - OneSite	5/05/2022	5/05/2027	B03	1.429,33
		BOMI M23 - OneSite	5/05/2022	5/05/2027	B04	1.535,45
		BOMI M23 - OneSite	5/05/2022	5/05/2027	B14	1.597,03
		BOMI M23 - OneSite	5/05/2022	5/05/2027	B15	1.714,85
		TOTAL BOMI ONESITE MANZANA 3				
	Contrato 6 INGRAM (M23 Et1)	INGRAM M23	7/06/2022	7/06/2029	B05	1.533,73
		INGRAM M23	7/06/2022	7/06/2029	B06	1.533,73
		TOTAL INGRAM MANZANA 3				
	Contrato 7 PLAN B (M23 Et1)	PLAN B M23	4/11/2022	4/11/2025	B07	1.443,63
		PLAN B M23	4/11/2022	4/11/2025	B08	1.443,63
PLAN B M23		4/11/2022	4/11/2025	B16	1.341,08	
PLAN B M23		4/11/2022	4/11/2025	B17	1.341,08	
PLAN B M23		4/11/2022	4/11/2025	B18	1.249,28	
TOTAL PLAN B MANZANA 3					8.068,00	
Contrato 8 REPREMUNDO (M23 Et2)	REPREMUNDO M23	30/03/2025	29/03/2028	B09	1.535,44	
	REPREMUNDO M23	30/03/2025	29/03/2028	B10	1.535,44	
	REPREMUNDO M23	30/03/2025	29/03/2028	B11	1.535,44	
	TOTAL REPREMUNDO MANZANA 3					4.606,33
Contrato 9 REPREMUNDO (M23 Et2)	REPREMUNDO M23	1/07/2025	30/06/2028	B20	3.728,02	
	TOTAL REPREMUNDO MANZANA 3					3.728,02
	TOTAL MANZANA 3 CONTRATOS ACTUALES					32.386,45

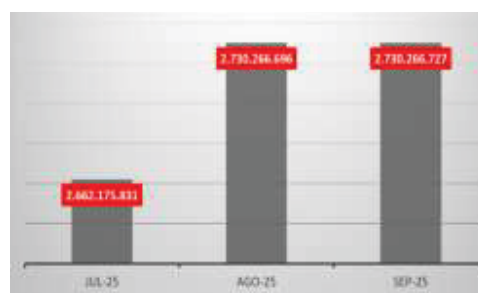
Nota: La Manzana 3 tiene 32.386,45 m² construidos, 100% arrendados, logrando así la ocupación total del terminal logístico equivalentes a 58.614 m².

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

1.3. Ingresos Generados Durante 2025

Un indicador importante que refleja la realidad actual del mercado y la mejora en los indicadores del Terminal es el precio de arriendo de los diferentes contratos de arrendamiento del Terminal:

	Jul-25	ago-25	sep-25
Contrato 1	\$ 126.217.026	\$ 126.217.026	\$ 126.217.026
Contrato 2	\$ 187.510.323	\$ 187.510.323	\$ 187.510.323
Contrato 3	\$ 286.425.866	\$ 286.425.866	\$ 286.425.866
Contrato 4	\$ 188.554.537	\$ 188.554.537	\$ 188.554.537
Contrato 5	\$ 144.272.367	\$ 144.272.367	\$ 144.272.367
Contrato 6	\$ 71.005.717	\$ 71.005.717	\$ 71.005.717
Contrato 7	\$ 209.440.956	\$ 209.440.956	\$ 209.440.956
Contrato 8	\$ 128.977.240	\$ 128.977.240	\$ 128.977.240
Contrato 9	\$ 108.112.580	\$ 108.112.580	\$ 108.112.580
TOTAL	\$ 1.216.187.005,91	\$ 1.324.299.585,91	\$ 1.324.299.585,91



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

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



Es importante mencionar que en el mes de agosto se comenzó a realizar abonos de capital al crédito.

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 septiembre del 2025 se tiene facturación del 100% del área de la Manzana 3 etapa 1.

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



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



1.6. Avance de Obra Manzana 3-Etapa2

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

MESES	SEPTIEMBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE
RETEGARANTIAS	\$ 582.175.458	\$ 139.122.253	\$ 118.847.794
	\$ 142.315.226	\$ 124.623.201	\$ 8.379.129
	0	\$ 10.525.731	\$ 30.905.689
TOTAL	\$ 724.490.684	\$ 274.271.185	\$ 158.132.612

Avances de Obra a 30 de septiembre 2025



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



Avances de Obra a 30 de septiembre 2025



1.6.1. Gestión Comercial del Terminal

• Arrendamiento

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

• Venta

Según el Banco de la República, la economía muestra mayor estabilidad, con una inflación proyectada a la baja, pasando de 5,03% en diciembre de 2025 a 4,00% en 2026 y 3,24% hacia 2030.

Medidas estadísticas	Expectativas sobre la evolución del Índice de precios al consumidor (IPC) anual					
	% Anual en sep. 2025	% Anual en dic. 2025	% Anual en sep. 2026	% Anual en dic. 2026	% Anual en sep. 2027	% Anual en sep. 2028
TODAS LAS ENCUESTAS PARTICIPANTES						
De inflación						
Media	5,20%	5,03%	4,38%	4,30%	3,54%	3,24%
Mediana	5,20%	5,04%	4,34%	4,32%	3,56%	3,25%
Moda	5,20%	5,03%	4,20%	4,30%	3,69%	3,30%
De desinflación						
Desviación estándar	0,88%	0,88%	0,77%	0,84%	0,83%	0,79%
Coefficiente de variación	27,23	2,87	8,85	9,42	9,80	9,87
Máximo	0,88%	4,67%	2,91%	3,17%	2,62%	3,00%
Mínimo	0,38%	0,40%	4,89%	4,67%	4,21%	3,89%
Número de participantes	42	48	40	48	38	34

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

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



Las tasas de intervención también mantienen una tendencia descendente, desde el 9,25% en septiembre de 2025 hasta el 7.25% en septiembre de 2027, lo que refleja una política monetaria más flexible.

Indicador	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050
TENDENCIAS FINANCIERAS																										
Deuda																										
Ratio	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25
Ratio	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25
Ratio	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25
Deposito																										
Deuda/Deposito	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25
Concentración	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01
Ratio	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25
Ratio	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25
Ratio de participación	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01

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

1.7.Administración Y Gerencia del Terminal

• **Tercer Corte**

En el tercer corte se presentan las actividades realizadas por la administración de julio a septiembre 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 tercer 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 traslapios en fibra de vidrio en teja traslucida 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.

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

En este tercer trimestre se realiza actividades de mantenimiento de cubierta, donde se realizó revisión e inspección del estado de traslapios en teja traslúcida y estado de la pintura de la teja metálica de ambas manzanas.



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

Se realiza mantenimiento preventivo a cubierta metálica de manzana 3 con aplicación de anticorrosivo y pintura poliuretano en partes oxidadas por empozamiento de agua con un promedio de 400m2 por mes.



En este tercer trimestre se realiza actividades de mantenimiento de cubierta dura donde se realiza resello de traslape de manto asfáltico con cinta asfáltica y mantenimiento de soscas.



- 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.
- Reconocer y seleccionar las herramientas y maquinaria necesarias para llevar a cabo las operaciones básicas del mantenimiento y la mejora del jardín.

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

- 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.

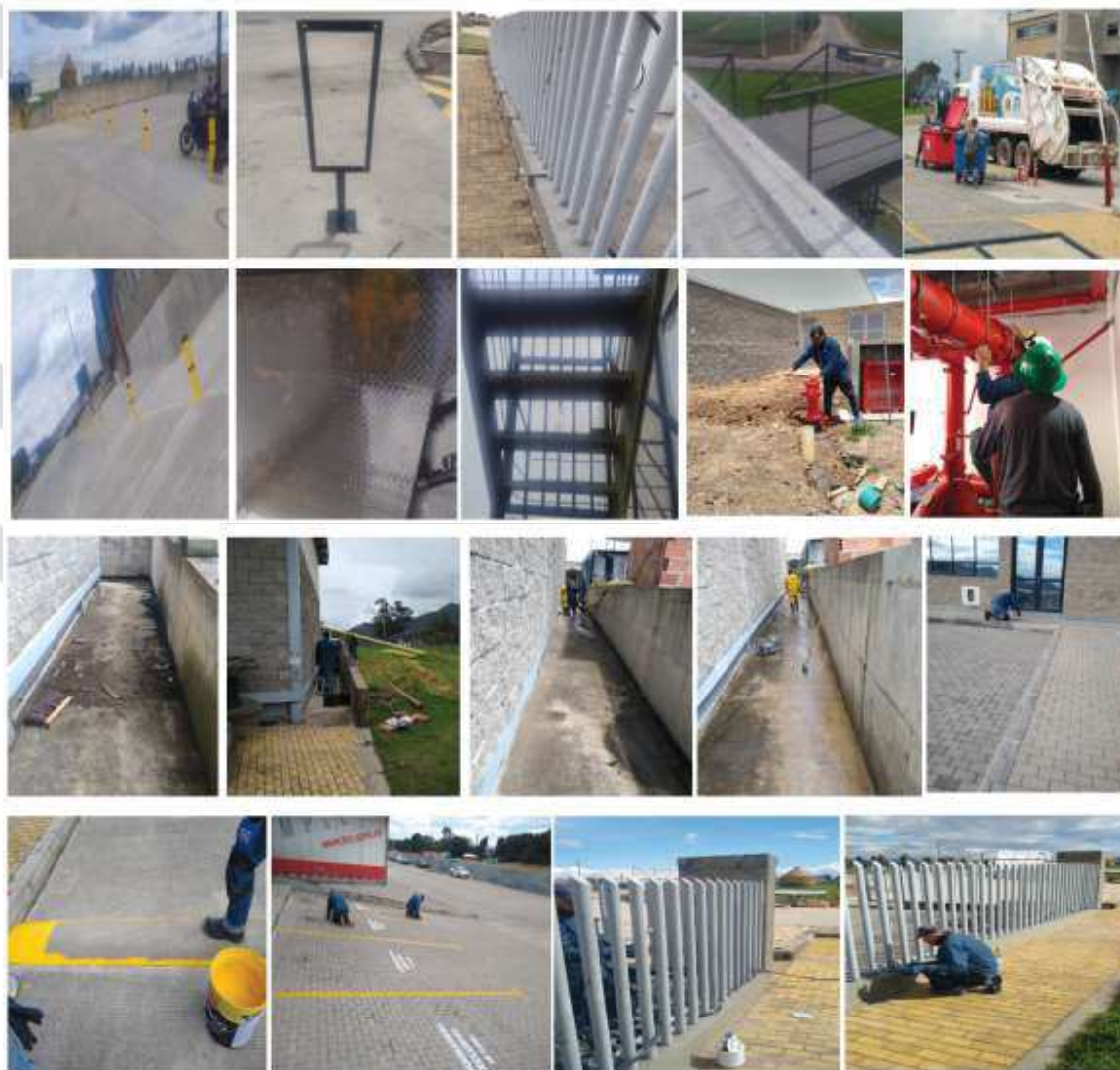


- 3. Mantenimiento de plataformas manzana 1 y Zona comercial:** Se realiza mantenimiento a las plataformas.



- 4. Otros mantenimientos:**

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



5. Operación PTAR:

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



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. 076, realizado el día 5 de septiembre del 2025

- ANTICIPOS A CIERRE DEL JULIO DEL 2025

Alejandra Riveros procede a relacionar 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

TERCER TRIMESTRE 2025



Anticipos Antiguos – Estado cierre vigencia 2024



PROVEEDOR	Saldo al 31 de diciembre 2024	LIBERADO al 31 de julio de 2025	Nuevo saldo a 31 de julio 2025	STATUS
RIND PIEDRETO SA	12.722.173,92	0	12.722.173,92	Se analiza información de histórico con el estado de cuenta del proveedor, se solicita una revisión con el anterior contador para así poder solicitar cruce de saldo con seguridad y anticipo.
CONSTRUCCIONES Y MONTAJES EDEHSA COLOMBIA SAS	75.878.361,00	0	75.878.361,00	Se realiza reunión virtual con la fiduciaria para revisar el estado del cruce de saldo del proveedor EDEHSA (carta emitido por la inventaria CONCOR), toda vez que son de vigencias anteriores 2020-2021 y afectan los EPPF del TUB. A la espera de respuesta por parte de contabilidad.
IEA GROUP INGENIEROS SAS	23.031.501,00	0	23.031.501,00	Este valor corresponde a dos anticipos en obras: Mz2 et1 2021: Pendiente por legalizar un valor de \$23.031.601 (contrato 62 y OS103) se reciben las memorias del contratista de la actividad ejecutada para la validación correspondiente por la inventaria y maestro de obra, y así legalizar el saldo y facturar corte en el mes de julio.
CEMENTOS AMOS S.A.	266.907,00	0	266.907,35	Se solicita estado de cuenta a la fiduciaria para validar mes saldo, toda vez que las facturas relacionadas para amolación por duplicado fueron realizadas y se ajustaron a la revisión inicial del GIP con la fiduciaria. Tiene en cuenta que posiblemente fuera de retenciones.
DISTRIBUCIONES ELECTRICAS PARA LA INDUSTRIA Y LA CONSTRUCCION SAS	16.601.626,58	0	16.601.622,26	Se hace seguimiento de la validación de las facturas de Diselcon, toda vez que estas facturas fueron remitidas en vigencia de 2021-2022 y certificadas por el proveedor electrónico al correo de la fiduciaria. El cual estamos aun en la espera de respuesta por parte de la fiduciaria.
HORMIGON URBANO S.A.S	38.234.126,92	0	38.234.126,92	Se solicita la revisión del estado de cuenta y carta emitida por el proveedor donde explica que la facturación no sea emitida por Hormigon Urbano sino por la empresa Cementos Onoretti, el cual en su momento en el año 2022 se emitió documentación para creación del cliente y se recibían las facturas para causación de anticipos del proveedor HORMIGON URBANO. Aun esta pendiente por legalizar las facturas emitidas en el mes de Noviembre y Diciembre de 2024. Las planillas 3830 - 3840 - 3841 y 3842 del mes octubre y planilla 3878 del mes de noviembre.
TOTALES	167.826.976,32	0,00	167.826.972,35	

Anticipos Obra Mz3 Etapa 2 – Estado al 31 de julio de 2025



PROVEEDOR	Saldo inicial	Legalizado al 31 de julio de 2025	Nuevo saldo a 31 de julio 2025	STATUS
CASATORO S.A. SIC	\$ 3.955.703,00	\$ 3.955.703,00	\$ 0,00	Se realiza anticipo en el mes de julio el cual fue legalizado en el mismo mes bajo planilla 707E.
IEA GROUP INGENIEROS SAS	\$ 60.696.776,02	\$ 30.579.367,02	\$ 27.111.409,00	Se legaliza anticipo de la OS 250 BAJO PLANILLA 7077 del mes julio quedando saldo pendiente por legalizar.
CONSORCIO CHA-TECHO	\$ 86.381.073,00	\$ 66.381.572,00	\$ 0,00	Se legaliza anticipo por el contrato ROPM-110 MZ3 ET2 para la ampliación de rampa bajo planillas 6086 y 7030 en el mes de junio y julio.
ALAMBRES Y MALLAS S.A. ALMASA	\$ 14.296.147,43	\$ 13.512.548,96	\$ 782.597,48	Se realizó anticipo por valor \$14.244.300 para la ampliación de metales, se legalizo bajo planilla 6942. Pendiente legalización de nuevo saldo para junio o julio.
OSO SOLUCIONES ESTRUCTURALES SAS	\$ 23.734.536,00		\$ 23.734.536,00	Anticipo de la OS 242y 254 por el desajuste del cerramiento interno de bodega 20 de la Mz 3 Et2 según planilla 6086 y 6085, que se legalizarán en el mes de agosto.
TPR TECNOLOGIA EN PUERTAS Y RAMPA S.A.S	\$ 39.836.440,00	\$ 25.347.806,00	\$ 16.488.640,00	Se legaliza anticipo correspondiente contrato 104 de la manzana 3 etapa 2, se anula bajo planilla 7071 y 7074. Se realiza nuevo anticipo por valor \$56.480.940 para el suministro de rampa de bodega 20.
AI GROUP INGENIERIA SAS	\$ 2.202.787,00	\$ 2.202.787,04	\$ 3.022.657,00	Se legaliza anticipo del contrato 96 por un valor de \$1.983.566 bajo planilla 6994 en el mes de junio. Se realiza nuevo anticipo de la OS202 por valor de 3.022.657 bajo planilla 7034 que se legaliza en el mes de agosto.
DECOBLOCK S.A.	\$ 5.540.976,20	\$ 4.484.690,00	\$ 2.064.336,20	Se legaliza al anticipo bajo planilla.
ROVIDROS Y ALUMINOS SAS	\$ 11.554.876,00	\$ 11.554.876,00	\$ 0,00	Se legaliza anticipo de la OS241 y contrato 100 por valor \$11.554.876 bajo planillas 7070 y 7080 del mes de julio.
DEF PROYECTOS SAS	\$ 110.000.478,00	\$ 43.454.776,00	\$ 67.484.703,00	Se legaliza anticipo correspondiente a la Mz3 etapa 2 del Contrato 100 bajo planilla 7023. El saldo se legaliza en agosto y septiembre.
CNO CONSTRUCCION Y CONSULTORIA SAS	\$ 1.229.979,00		\$ 0,00	Se legaliza anticipo en el mes de agosto, toda vez que este pendiente de recibir el corte de obra parte de la inventaria.
GIP INGENIERIA Y CONSTRUCCION S.A.S	\$ 5.831.000,00		\$ 0,00	Se legaliza anticipo en los meses de agosto y septiembre, toda vez que estamos pendientes de recibir los diseños finales por parte del proveedor.
PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES MUÑOZ SAS	\$ 11.323.532,00	\$ 6.506.012,04	\$ 4.823.520,00	Se legaliza anticipo de OS208 por valor de \$6.506.012 bajo planilla 7073 en mes de julio. Nuevo Anticipo correspondiente a la Mz 3 Et 2 por el suministro e instalación de divisiones de baño bajo planilla 7081, se legalizará en el mes de agosto.
INGOS INDUSTRIALES I.C.R. SAS	\$ 14.827.639,33	\$ 0,00	\$ 30.718.406,13	Nuevo Anticipo de la OS269 para la construcción de la en concreto sobre la azoigera contrato 4.000 (se instalarán 10 muros de 2' bajo planilla 7090). El saldo se legaliza en agosto y septiembre.
INSEQ ASESORIAS SAS	\$ 0,00		\$ 15.355.560,00	Anticipo del contrato 111 por el suministro e instalación de línea de vida según planilla 7028 del mes de julio.
ITALMARMOLAS SAS	\$ 0,00		\$ 1.630.938,00	Anticipo de la OS264 por el suministro e instalación de metales para 625 de Mz 3 etapa 2 según planilla 7040 del mes de julio.
IEP INGENIERIA SAS	\$ 0,00		\$ 47.362.496,00	Anticipo de la OS257 y 268 para mano de obra de adoquín pavimentado de 820 y demolición de piso R13 manzana 2 según planillas 7086 y 7085 del mes de julio.
OLIVERA SANJUAN Y RENO JOSETH	\$ 0,00		\$ 5.626.830,00	Anticipo de la OS265 para mano de obra para la fabricación e instalación de pérgolas en muelles de manzana 3 etapa 1 según planilla 7062 del mes de julio.
TOTALES	\$ 395.352.824,91	\$ 230.974.093,96	\$ 262.214.937,90	

- ESTADO OBRA CON CORTE A 31 JULIO DEL 2025

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



Beatriz Cuello señala que se han venido realizando los comités de obra semanalmente por lo cual, se revisan las actas del comité donde se resalta el seguimiento importante de las obras que se están finalizando.

GESTION DE OBRA TLB MANZANA 3 - ETAPA 2		
COMITÉ 076		AVANCE DE OBRA 30 ABRIL AL 31 DE JULIO 2025
Gestión Tramites y permisos	Contratos	La interventoría indica que a la fecha contamos con 26 contratos de obra ejecutados, 58 órdenes de servicios los cuales algunos se encuentran cerrados, activos y algunos nuevos por contratar como cierre del proyecto, los cuales por cierre de mes de julio se deben radicar para el mes de agosto ampliando un mes más de servicio de Interventoría, donde se revisaran cortes de obra finales, retenciones en garantías, actas de recibo de obra para liquidaciones de contratos.
	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 indica en comité que este ítem se cerró a satisfacción.
	Diseño Cimentación:	La Interventoría indica en comité que este ítem se cerró a satisfacción.
	Revisión Diseños Estructurales y cimentación	La Interventoría indica en comité que este ítem se cerró a satisfacción.
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. Para el mes de agosto se amplía 15 días más el servicio del profesional Residente y por 30 días más Interventoría.
Gestión Administrativa y Contractual	Mano de obra Cimentación e instalación de concreto:	La Interventoría indica en comité que este ítem se cerró a satisfacción.
	Suministro y compactación de Recebo B400	La Interventoría indica en comité que este ítem se cerró a satisfacción.
	Suministro de acero	La Interventoría indica en comité que este ítem se cerró a satisfacción.
	Mampostería y actividades complementarias	La interventoría indica en comité de obra del mes de julio continúan las actividades de instalación del adoquín vehicular liviano y pesado en muelles de costado sur zona ampliación y parqueaderos livianos de costado norte.
	Placas Exteriores de muelles y parqueaderos	La Interventoría indica en comité que este ítem se cerró a satisfacción.
	Estructura metálica	La interventoría indica en comité de obra, que la actividad de estructura metálica de la mz 3 et2 y la ampliación de mezanine fue finalizada a satisfacción.
	Redes eléctricas	La interventoría indica en comité de obra de julio que continúan con las actividades de energía eléctrica en exteriores como instalación de medidor, postes de iluminación exterior de la

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



		bodega 20 de la manzana 3 etapa 2. Finalizando actividades en el mes de agosto.
	Redes hidrosanitarias	La interventoría indica en comité de obra, que la actividad de redes hidrosanitarias de la mz 3 et2 y la ampliación de mezanine fue finalizada a satisfacción.
	Cubierta y cerramientos	La interventoría indica en comité de obra, que la actividad de cubierta de bodega, fachada, mezanine de la mz 3 et2 y la ampliación de mezanine fue finalizada a satisfacción.
	Placa industrial	La interventoría indica en comité de obra, que la actividad de piso industrial de la mz 3 et2 y la ampliación de mezanine fue finalizada a satisfacción.
	Puertas seccionadas y rampas niveladoras	La Interventoría indica en comité que el contratista finalizo a satisfacción la actividad de suministro e instalación de 8 puertas y 5 rampas de las bodegas 9,10,11 y suministro de 5 puertas y 2 rampas de la bodega 20 de la mz 3 et2.
	Marcos para ventanas, ventanas y puertas bodega	La Interventoría indica en comité que los contratistas finalizaron a satisfacción la actividad de instalación de marcos, puertas y ventanas de las bodegas 9,10,11 y 20 de la mz 3 et2.
	Red Contraincendios	La interventoría indica en comité de obra de julio que la instalación de la RCI en costado sur bodega 20 se encuentra finalizada y se proyecta al mes de agosto finalizar la red exterior y realizar las pruebas para sellar la excavación de la vía.
	Obras complementarias	La Interventoría indica en comité que el contratista finalizo a satisfacción la actividad de baños en Drywall con cielo Razo de las bodegas 9,10,11 y 20 de la mz 3 et2.
	Refuerzo metálico mezanine costado norte	La Interventoría indica en comité que el contratista finalizo a satisfacción la actividad de refuerzo metálico de mezanine de las bodegas 9,10,11 y 20 de la mz 3 et2.
	Cerramiento interno	La Interventoría indica en comité que el contratista finalizo a satisfacción la actividad de desmonte de cerramiento interno entre las bodegas 9,10,11 y 20 de la mz 3 et2.
	Baños en drywall y cielo Razo	La Interventoría indica en comité que el contratista finalizo a satisfacción la actividad de baños en drywall con cielo Razo de las bodegas 9,10,11 y 20 de la mz 3 et2.
	Mesones para lavamanos e instalación de sanitarios	La Interventoría indica en comité que los contratistas finalizaron a satisfacción las actividades instalación de mesones, espejos, aparatos sanitarios de las bodegas 9,10,11 y 20 de la mz 3 et2.
	Lavado e impermeabilización de fachada mampostería	La Interventoría indica en comité que el contratista finalizo a satisfacción la actividad de lavado e impermeabilización de las bodegas 9,10,11,20 y ampliación de la mz 3 et2.
	Pérgolas en muelles	La Interventoría indica en comité que los contratistas se encuentran en el 60% de ejecución de las actividades instalación de pérgolas para cubierta en los muelles de la bodega 20 de la mz 3 et2 y mz3 et1, las cuales finalizaran en el mes de agosto.
	Demolición de placa y fundida de piso mezanine bodega 13 mz 2	La Interventoría indica en comité que los contratistas inician la ejecución de las actividades de demolición de placa y fundida de piso mezanine bodega 13 mz 2, finalizando sobre el mes de agosto y septiembre.

1. CIERRE DE OBRA RETEGARANTÍAS Y OBRAS PENDIENTES AL 31 DE JULIO

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

Alejandra Riveros procede a relacionar el listado de servicio y contratos del Terminal y del Proyecto Mz3 que se encuentran en estado activo y cerrados, se relaciona los proveedores con saldos pendientes de devoluciones de retregarantia durante vigencias anteriores como de la Obra Mz3 et2 al cierre de julio de 2025.

Listado de órdenes de servicio en estado activo y cerrados de Administración



ORDENES Nº	PROVEEDOR	OBRA / ADMINISTRACIÓN	ESTADO
OC 109 SÍ DE CAJA DE INSPECCIÓN ELÉCTRICA DEL TERMINAL	REA GROUP INGENIEROS SAS	ADMINISTRACION	CERRADO
OC 207 MANTO TRIMESTRAL PLANTA Y BOMBA RCI DEL TERMINAL	AF ELECTROGENOS SAS	ADMINISTRACION	CERRADO
OC 291 CAMBIO PULVERIZADORES TRACTOR DEL TERMINAL	CASA TORD SA	ADMINISTRACION	CERRADO
Q.S 187 TRANSPORTES DE LODOS Y DISPOSICIÓN FINAL DE LODOS DE PTAR DEL TERMINAL	LESS POLLUTION SAS	ADMINISTRACION	CERRADO
Q.S 196 CONTROL ROEDORES PLAGAS TANQUES EXAMENES PARA EL TERMINAL	LESS POLLUTION SAS	ADMINISTRACION	ACTIVO
Q.S 210 ARQUITECTURA DEL TERMINAL	ANDRES FELIPE RAMIREZ PAEZ	ADMINISTRACION	CERRADO
Q.S 211 ARQUITECTURA DEL TERMINAL	ANDRES FELIPE RAMIREZ PAEZ	ADMINISTRACION	CERRADO
Q.S 215 ARQUITECTURA DEL TERMINAL	ANDRES FELIPE RAMIREZ PAEZ	ADMINISTRACION	CERRADO
Q.S 217 OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO DE PTARD DEL TERMINAL	BOMBAS MOTORES Y SERVICIOS AMBIENTALES SAS	ADMINISTRACION	ACTIVO
219 SERVICIO DE EFECTO EN JARDINERIA Y OROOS VARIOS DEL TERMINAL	JADER MIRANDA	ADMINISTRACION	ACTIVO
Q.S 220 SALIDA ELÉCTRICA 120V MEDIDA SEGUN SOLICITUD DE ENEL COLOMBIA PARA EL TERMINAL	REA GROUP INGENIEROS SAS	ADMINISTRACION	CERRADO
Q.S 225 SERVICIOS DE SANEAMIENTO BÁSICO AMBIENTAL, DISPOSICIÓN Y TRANSPORTE DE LODOS RESULTANTES DE LA OPERACIÓN PTARD DEL TERMINAL	LESS POLLUTION SAS	ADMINISTRACION	ACTIVO
Q.S 234 OPERACIÓN DE PTARD DEL TERMINAL	BMSA SAS	ADMINISTRACION	ACTIVO
Q.S 226 ARQUITECTURA DEL TERMINAL	ANDRES FELIPE RAMIREZ PAEZ	ADMINISTRACION	CERRADO
Q.S 231 SERVICIO DE PRODUCCIÓN PARA ASAMBLEA CON STREAMING DIGITAL PARA TERMINAL	PIEXITA STUDIO SAS	ADMINISTRACION	CERRADO
Q.S 232 ARQUITECTURA DEL TERMINAL	AK ARQUITECTOS SAS	ADMINISTRACION	CERRADO
Q.S 245 ARQUITECTURA DEL TERMINAL	AK ARQUITECTOS SAS	ADMINISTRACION	CERRADO
Q.S 257 MANTENIMIENTO CORRECTIVO DE BOMBA CENTRÍFUGA, INSTALACIÓN DE MANGUERA Y SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE FIBRA DE VIDRIO PARA SOPORTE DE TUBERÍA EN UNQUE ECOPAC DE LA PTAR DEL TERMINAL	BMSA SAS	ADMINISTRACION	CERRADO
Q.S 270 ARQUITECTURA DEL TERMINAL	AK ARQUITECTOS SAS	ADMINISTRACION	CERRADO
Q.S 275 MANTENIMIENTO GENERAL DE LA RED CONTRAINCENDIOS EXTERIOR, CUARTO DE BOMBAS Y EDIFICIO ADMINISTRATIVO DEL TERMINAL LOGISTICO	D&T PROYECTOS SAS	ADMINISTRACION	ACTIVO

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

Listado de órdenes de servicio en estado activo y cerrados de Obra Mz3 Et1 y 2



ORDENES N°	PROVEEDOR	OBRA / ADMINISTRACIÓN	ESTADO
O.S 079 ASesoría JURIDICA ELABORACION REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL PARA MZ 2	GONZALEZ REY ABOGADOS SAS	OBRA	ACTIVO
OP 1 SUMINISTRO DE BLOQUE ESTRUCTURAL PARA MZ3 ET2	DECONLOCK SA	OBRA	CERRADO
OP 6 SUMINISTRO DE ACERO PARA MZ3 ET2	ALAMBRES Y MALLAS SA	OBRA	CERRADO
O.S 200 ALQUILER BAÑOS PORTATILES PARA MZ3 ET2	BAÑOS WC PORTATILES DE COLOMBIA SAS	OBRA	CERRADO
O.S 201 PROVISORIAL ELECTRICA PARA MZ3 ET2	ISA GROUP INGENIEROS SAS	OBRA	CERRADO
O.S 203 DISEÑO ESTRUCTURAL PH PARA MZ3 ET2	JORGE IVAN MORA GUTIERREZ	OBRA	CERRADO
O.S 204 CONCRETO LIMPIEZA PARA MZ3 ET2	PSOS INDUSTRIALES JCR SAS	OBRA	CERRADO
O.S 205 PROCTOR RESISTENCIA CONCRETO PARA MZ3 ET2	LASCANO ESQUERRA CIA LTDA	OBRA	CERRADO
O.S 207 ESTUDIO CALIDAD ENERGIA PARA MZ3 ET2	JHON ALEXANDER CORREDOR CIFUENTES	OBRA	CERRADO
O.S 208 REVISIÓN ESTRUCTURAL PARA MZ3 ET2	JORGE IVAN MORA GUTIERREZ	OBRA	CERRADO
O.S 209 ESTUDIOS CALIDAD TRES PUNTOS PARA MZ3 ET2	JHON ALEXANDER CORREDOR CIFUENTES	OBRA	CERRADO
O.S 212 TRASLADO DE RED PROVISORIAL PARA MZ3 ET2	ISA GROUP INGENIEROS SAS	OBRA	CERRADO
O.S 213 SUMINISTRO, EXTENDIDA Y COMPACTACIÓN DE RECEBO 9200/400 PARA MZ3 ET2	CONSTRUCCIONES Y LOGISTICAS NAVA SAS	OBRA	CERRADO
O.S 214 SUMINISTRO, EXTENDIDA Y COMPACTACIÓN DE RECEBO 9200/400 PARA MZ3 ET2	CONSTRUCCIONES Y LOGISTICAS NAVA SAS	OBRA	CERRADO
O.S 216 TOPOGRAFIA PARA MZ3 ET2	EDGAR ZAMBRANO SALAS	OBRA	CERRADO
O.S 218 PLACA EXTERIORES MUELLE SI PARQUEADEROS DE LA MZ3 ET2	CONSTRUCCIONES Y LOGISTICAS NAVA SAS	OBRA	CERRADO
O.S 221 OBRAS ADICIONALES DE MAMPOSTERIA Y OBRAS ADICIONALES DE MZ3 ET2	LEP INGENIERIA SAS	OBRA	CERRADO
O.S 225 MANO DE OBRA PARA LA FUNDIDA DE PLACA MEZANINE COSTADO NORTE DE MZ3 ET2	PROYECTOS CIVILES LOPEZ SAS	OBRA	CERRADO
O.S 227 SUMINISTRO DE RAMPA NIVELADORAS PARA COSTADO NORTE DE MZ3 ET2	TPR TECNOLOGIA EN PUERTAS Y RAMPAS SAS	OBRA	CERRADO
O.S 228 SUMINISTRO E INSTALACION TUBULAR PARA SOPORTE DE CANAL DE LA MZ3 ET2	DMB SOLUCIONES ESTRUCTURALES SAS	OBRA	CERRADO
O.S 230 INSTALACIÓN DE ELABORACIÓN DE CONTRAMARCOS EN ESTRUCTURA METALICA PARA VENTANERA DE LA MZ3 ET2	PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES MUÑOZ SAS	OBRA	CERRADO
O.S 233 S.I DE MUROS Y CIELO PASO EN LAVANDIO PARA BAÑOS REPRESENTANDO DE LA MZ3 ET2	4I GROUP INGENIERIA SAS	OBRA	CERRADO
O.S 234 S.I DE MESONES PARA LAVANDIOS DE COSTADO NORTE DE LA MZ3 ET2	ITALMAMPOL SAS	OBRA	CERRADO
O.S 235 S.I DE DIMENSIONES ESPEJO Y REILLAS BAÑOS REPRESENTANDO DE LA MZ3 ET2	PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES MUÑOZ SAS	OBRA	CERRADO
O.S 236 RESIDENTE DE HSE PARA LA MZ3 ET2	CATHERINE RODRIGUEZ	OBRA	CERRADO
O.S 237 REPRESENTACIÓN ANTE CURADURIA URBANA DE COTA, COMO DISEÑADOR ESTRUCTURAL DEL PROYECTO BODEGAS TLE, MODIFICACION MEMORIAS, REVISIÓN DE PLANOS Y DISEÑO DEL TERMINAL	SIMINENGERIA SAS	OBRA	ACTIVO
O.S 238 MANO DE OBRA INSTALACION DE CONCRETO DE 4.500 PSI PARA LA MZ3 ET2	PSOS INDUSTRIALES JCR SAS	OBRA	CERRADO
O.S 239 ADICIONALES S.I DE CIELO RAZO Y MUROS PARA LA CONSTRUCCION BAÑOS REPRESENTANDO DE LA MZ3 ET2	4I GROUP INGENIERIA SAS	OBRA	CERRADO
O.S 240 MANO DE OBRA IMPERMEABILIZACIÓN DE FACHADA DE LA MZ3 ET2	CNO CONSTRUCCION Y CONSULTORIA SAS	OBRA	CERRADO
O.S 241 VENTANERIA AMPLIACIÓN MEZANINE BODEGA 20 DE MZ3 ET2	RO VIDRIOS Y ALUMINIOS SAS	OBRA	CERRADO

Listado de órdenes de servicio en estado activo y cerrados de Obra Mz3 Et1 y 2



ORDENES N°	PROVEEDOR	OBRA / ADMINISTRACIÓN	ESTADO
O.S 342 DESMONTAJE Y APLICACION FACHADA DE BODEGA 20 DE LA MZ3 ET2	DMB SOLUCIONES ESTRUCTURALES SAS	OBRA	CERRADO
O.S 343 MOVIMIENTO TIERRAS, EXCAVACION PARQUEADERO ADOQUIN DE LA MZ3 ET2	ESCAVATRANSURBANISMO POCC SAS	OBRA	CERRADO
O.S 344 ILUMINACIÓN MEZANINE Y MUELLES REPRESENTANDO DE LA MZ3 ET2	ISA GROUP INGENIEROS SAS	OBRA	CERRADO
O.S 345 SUMINISTRO E INSTALACION CCTV PERIMETRAL TLE BOGOTÁ MZ3 ET2	INGENIERIA COLOMBIANA PUN S.A.S	OBRA	ACTIVO
O.S 347 O.S 247: SUMINISTRO E INSTALACION MARCOS Y PASAPANOS DE LA BODEGA 20 DE LA MZ3 ET2	PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES MUÑOZ SAS	OBRA	CERRADO
O.S 348 SUMINISTRO E INSTALACION MALLA ELECTRO SOLDADA DE LA BODEGA 20 DE LA MZ3 ET2	PSOS INDUSTRIALES JCR SAS	OBRA	CERRADO
O.S 349 SUMINISTRO DE CONCRETO MISMO PROYECTO TLE MANZANA 3- AMPLIACION MEZANINE DE LA BODEGA 20 DE LA MZ3 ET2	PSOS INDUSTRIALES JCR SAS	OBRA	CERRADO
O.S 350 SUMINISTRO E INSTALACION RAMPA D E LA BODEGA 20 DE LA MZ3 ET2	TPR TECNOLOGIA EN PUERTAS Y RAMPAS SAS	OBRA	CERRADO
O.S 351 RESIDENTE OBRA PARA LA MZ3 ET2	JONATHAN EQUIPAMIENTO PUERTAS NOGUERA	OBRA	CERRADO
O.S 352 RESIDENTE DE HSE PARA LA MZ3 ET2	CATHERINE RODRIGUEZ	OBRA	CERRADO
O.S 353 PRESTACION DE SERVICIOS COMO INGENIERO DE OBRA PARA FINALIZACION DEL PROYECTO DE LA MZ3 ET2	RIGADRO ANTONIO ZAMBRANO SALAS	OBRA	CERRADO
O.S 354 SUMINISTRO E INSTALACION DE REMITES PUERTA MUELLES, SUMINISTRO E INSTALACION CANAL, MO DESMONTAJE CERRAMIENTOS, SUMINISTRO E INSTALACION REMITE COBERTA DE LA BODEGA 20 DE LA MZ3 ET2	DMB SOLUCIONES ESTRUCTURALES SAS	OBRA	CERRADO
O.S 355 SUMINISTRO E INSTALACION DE ILUMINACION BODEGAS REPRESENTANDO COSTADO SUR DE LA MZ3 ET2	ISA GROUP INGENIEROS SAS	OBRA	CERRADO
O.S 356 MOVIMIENTO TIERRAS, SUMINISTRO DE RECEBO AMPLIACION MEZANINE DE LA MZ3 ET2	ESCAVATRANSURBANISMO POCC SAS	OBRA	CERRADO
O.S 358 SUMINISTRO E INSTALACION DE SALIDA ELECTRICA PARA CCTV EN TUBERIA EMT DE 1/2" EN FACHADA LATERAL Y SUMINISTRO E INSTALACION DE TCS DE 300/5V PARA MEDIDOR DE 100-150AMP PARA BODEGA 20 DE LA MANZANA 3 ETAP 2 Y TRASLADO DE POSTE BARRA EXTERIOR DEL TERMINAL LOGISTICO	ISA GROUP INGENIEROS SAS	OBRA	CERRADO
O.S 359 SUMINISTRO E INSTALACION DE PERECULA DE MUELLES DE LA BODEGA 20 DE LA MZ3 ET2	PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES MUÑOZ SAS	OBRA	CERRADO
O.S 360 SUMINISTRO E INSTALACION TAPADO DE MUELLES D E LA BODEGA 20 DE LA MZ3 ET2	PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES MUÑOZ SAS	OBRA	CERRADO
O.S 361 SUMINISTRO E INSTALACION MUROS EN SUPERIORADO, MAMPOSTERIA, INSTALACION BALDOSA BAÑOS BODEGA 20 DEL COSTADO SUR DE LA MZ3 ET2	LEP INGENIERIA SAS	OBRA	CERRADO
O.S 362 MANO DE OBRA PARA LA RED HIDRAULICA DE BAÑO EN MEZANINE DE BODEGA 20 DE LA MZ3 ET2	4I GROUP INGENIERIA SAS	OBRA	CERRADO
O.S 363 SERVICIOS PROFESIONALES PARA INTERVENCIÓN TÉCNICA Y ADMINISTRATIVA DEL TERMINAL LOGISTICO DE BOGOTÁ PARA LA MZ3 ET2	CONSTRUCTORA CONCOR SAS	OBRA	CERRADO
O.S 364 S.I DE MESONES BAÑO COSTADO SUR DE LA MZ3 ET2	ITALMAMPOL SAS	OBRA	CERRADO
O.S 365 MANO DE OBRA PARA LA ELABORACION, FABRICACION Y MONTEJE DE CUBIERTAS PARA MUELLES UBICADOS EN LA MZ3 ET2	YERO JOSETH OLIVERA SAAVEDRA	OBRA	ACTIVO
O.S 366 S.I DE DIVISION DE BAÑOS COSTADO SUR DE LA MZ3 ET2	PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES MUÑOZ SAS	OBRA	CERRADO
O.S 367 MANO DE OBRA ACTIVIDADES ADICIONALES PARQUEADERO Y MAMPOSTERIA DE LA MZ3 ET2	LEP INGENIERIA SAS	OBRA	ACTIVO
O.S 368 MANO DE OBRA DEMOLICION PLACA DE CONCRETO EN ESPESOR DE 5 CM INCLUYE, CARGUE Y RETIRO DE ESCOMBRO BODEGA 100/TRANS MZ2 DEL TERMINAL	LEP INGENIERIA SAS	OBRA	ACTIVO
O.S 369 CONSTRUCCION LOSA EN CONCRETO SOBRE LOSA ALICATADA CONCRETO 4.000 PSI 100/TRANS TLE MANZANA 3 DEL TERMINAL	PSOS INDUSTRIALES JCR SAS	OBRA	ACTIVO
O.S 371 MANO DE OBRA PARA LA IMPERMEABILIZACIÓN DE FACHADA DE LA AMPLIACION DE LA MZ3 ET2	CNO CONSTRUCCION Y CONSULTORIA SAS	OBRA	CERRADO
O.S 372 SUMINISTRO E INSTALACION MARCOS METALICOS PARA CAJAS ELECTRICAS DEL TERMINAL	PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES MUÑOZ SAS	OBRA	CERRADO

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

Listado de contratos de obra en estado activo, cerrado y pendiente devolución de rete garantía de Obra Mz3 Et1 y 2



CONTRATO N°	PROVEEDOR	ESTADO
000 V3 OTROSI N LA CONTRATO 800 196 2024 SERVICIO DE VIGILANCIA Y SEGURIDAD PRIVADA DEL TERMINAL	SEGURIDAD ATEMPLITA	ACTIVO
000 Q 1 LA ORDEN DE TRABAJO 43 M.O REDES ELECTRICAS MT Y BT Y SUBESTACIONES INTERNAS PARA MZ 2	IEA GROUP INGENIEROS SAS	CERRADO
002 S.I ESTRUCTURA MEZANINE INTERNO PARA MZ 3 ET1	CONSTRUCCIONES Y MONTAJES EDEHSA COLOMBIA SAS	EMPRESA EN PROCESO DE LIQUIDACION
005 S.I REDES ELECTRICAS INTERIORES PARA MZ3 ET1	IEA GROUP INGENIEROS SAS	ACTIVO
007 DISEÑO ESTRUCTURAL PARA MZ3 ET2	CMA INGENIERIA & CONSTRUCCION SAS	CERRADO
008 INTERVENCIÓN TÉCNICA PARA MZ3 ET2	CONSTRUCTORA CONCORD SAS	CERRADO
009 DISEÑO CIMENTACIÓN PARA MZ3 ET2	ESTRUCTURAL SOSTENIBLES SAS	CERRADO
010 RESIDENTE OBRA PARA MZ3 ET2	JONATHAN EZEQUIEL HURTADO NOGUERA	CERRADO
010 Q 1 AL CONTRATO 006 RESIDENTE OBRA PARA MZ3 ET2	JONATHAN EZEQUIEL HURTADO NOGUERA	CERRADO
061 INSTALACIÓN DE CONCRETO PARA MZ3 ET2	PIGOS INDUSTRIALES JCR SAS	CERRADO
062 ESTRUCTURA METALICA PARA MZ3 ET2	CONSORCIO CMA TECHO	PENDIENTE RETEGARANTIA
063 TOROSGAFIA PARA MZ3 ET2	EDGAR ZAMBRANO SALAS	CERRADO
094 M.O ENCAJADO DE CIMENTACIÓN PARA MZ3 ET2	DVP ACABADOS Y ESTRUCTURAS SAS	PENDIENTE RETEGARANTIA
095 RESIDENTE HSE PARA MZ3 ET2	CARMEN TERESA SUAREZ POVEDA	CERRADO
096 MAESTRO DE OBRA PARA MZ3 ET2	RICARDO ANTONIO ZAMBRANO SALAS	CERRADO
097 S.I. MARCOS METALICOS PARA MZ3 ET2	TPR TECNOLOGIA EN PUERTAS Y RAMPAS SAS	PENDIENTE RETEGARANTIA
098 S.I. REDES ELECTRICAS PARA MZ3 ET2	IEA GROUP INGENIEROS SAS	ACTIVO
099 M.O REDES HIDROSANITARIA PARA MZ3 ET2	AI GROUP INGENIERIA SAS	PENDIENTE RETEGARANTIA
100 ANULADO S.I Y COMPACTACION RECEO B400 PARA MZ3 ET2	CONSTRUCCIONES & LOGISTICA NAWA SAS	ANULADO
101 S.I CUBIERTA CAVALES Y CERRAMIENTOS PARA MZ3 ET2	DBB SOLUCIONES ESTRUCTURALES SAS	PENDIENTE RETEGARANTIA
102 S.I PLACA INDUSTRIAL PARA MZ3 ET2	PIGOS INDUSTRIALES JCR SAS	PENDIENTE RETEGARANTIA
103 M.O MAMPUESTERIA Y ACTIVIDADES COMPLEMENTARIAS PARA MZ3 ET2	LEP INGENIERIA SAS	PENDIENTE RETEGARANTIA
104 S.I PUERTAS SECCIONADAS PARA MZ3 ET2	TPR TECNOLOGIA EN PUERTAS Y RAMPAS SAS	PENDIENTE RETEGARANTIA
105 S.I PUERTAS VENTANAS PARA MZ3 ET2	RG VIDRIOS Y ALUMINIOS SAS	PENDIENTE RETEGARANTIA
106 S.I CERRAMIENTO INTERNO PARA MZ3 ET2	DBB SOLUCIONES ESTRUCTURALES SAS	PENDIENTE RETEGARANTIA
107 S.I LUMINARIAS BODEGAS 9, 10 Y 11 DE LA MZ3 ET2	IEA GROUP INGENIEROS SAS	PENDIENTE RETEGARANTIA
108 REFUERZO MEZANINE Y CORRIAS ADICIONALES PARA BODEGA 20 DE LA MZ3 ET2	CONSORCIO CMA TECHO	PENDIENTE RETEGARANTIA
109 S.I REDES CONTRA INCENDIO DE LA MZ3 ET2	DAT PROYECTOS SAS	ACTIVO
110 IDENTIFICACIÓN S.I DE ESTRUCTURA METALICA PARA LA AMPLIACIÓN DEL MEZANINE DE 620 DE LA MZ3 ET2	CONSORCIO CMA TECHO	PENDIENTE RETEGARANTIA
111 S.I DE LINEA DE VIDA PARA LA MZ3 ET2	HISQ ASesorias SAS	ACTIVO
112 CONSTRUCCIÓN PISO AMPLIACIÓN MEZANINE 820 DE LA MZ3 ET2	PIGOS INDUSTRIALES JCR SAS	PENDIENTE RETEGARANTIA

Devolución de Rete garantía Vigencias Anteriores – Saldo y Estado al 31 de julio



TERCERO	ANTICipo DE PROVEEDORES	SALDO FINAL 2025	OBSERVACIONES
030002401	RANOL PASOCRITO SA	-0.331.802,00	Se esta realizando este saldo de rete garantia con la informacion recibida de vigencias anteriores.
900784495	CONSTRUCCIONES Y MONTAJES EDEHSA COLOMBIA SAS	-89.882.531,00	Empresa en proceso de liquidación, se envió a la fiduciaria la carta ordenada por la interventoría para el cruce de saldos entre antecipos y rete garantía, el cual se encuentra en validación de la fiduciaria.
001270485	IEA GROUP INGENIEROS SAS	-30.905.089,00	Esta rete garantía se extrae nula la devolución en agosto y septiembre 2025, toda vez que el corte se encuentra en sustitución por la interventoría para el cierre del contrato 005 de la Etapa 1 de MZ3.
TOTAL RETEGARANTIA		-71.968.021	

Devolución de Rete garantía Obra Mz3 Et2 – Saldo y Estado al 31 de julio



TERCERO	ANTICipo DE PROVEEDORES	SALDO FINAL 2025	OBSERVACIONES
901773340	AI GROUP INGENIERIA SAS	9.359.082,00	La interventoría indica que la retención en garantía se programa devolución para los meses de septiembre y octubre, pendiente recibir versión final de la programación de pagos según flujo de caja y contrato.
901894444	CONSORCIO CMA-TECHO	446.186.138,00	La interventoría indica que la retención en garantía se programa devolución para los meses de septiembre y octubre, pendiente recibir versión final de la programación de pagos según flujo de caja y contrato.
901775193	CONSTRUCCIONES & LOGISTICA NAWA S.A.S	9.519.441,00	La interventoría indica que la retención en garantía se programa devolución para los meses de septiembre y octubre, pendiente recibir versión final de la programación de pagos según flujo de caja y contrato.
900423498	DAT PROYECTOS SAS	16.871.175,00	Pendiente segundo corte para el mes de septiembre, la interventoría indica que la retención en garantía se programa devolución para los meses de septiembre y octubre, pendiente recibir versión final de la programación de pagos según flujo de caja y contrato.
900884497	D & P ESTRUCTURAS Y ACABADOS SAS	24.193.206,00	La interventoría indica que la retención en garantía se programa devolución para los meses de septiembre y octubre, pendiente recibir versión final de la programación de pagos según flujo de caja y contrato.
901273485	IEA GROUP INGENIEROS SAS	25.816.034,00	Pendiente segundo corte para el mes de septiembre, la interventoría indica que la retención en garantía se programa devolución para los meses de septiembre y octubre, pendiente recibir versión final de la programación de pagos según flujo de caja y contrato.
901854737	LEP INGENIERIA SAS	26.704.286,00	La interventoría indica que la retención en garantía se programa devolución para los meses de septiembre y octubre, pendiente recibir versión final de la programación de pagos según flujo de caja y contrato.
900900296	DBB SOLUCIONES ESTRUCTURALES SAS	88.627.819,00	La interventoría indica que la retención en garantía se programa devolución para los meses de septiembre y octubre, pendiente recibir versión final de la programación de pagos según flujo de caja y contrato.
900170854	PIGOS INDUSTRIALES JCR SAS	238.482.945,00	La interventoría indica que la retención en garantía se programa devolución para los meses de septiembre y octubre, pendiente recibir versión final de la programación de pagos según flujo de caja y contrato.
901811295	PROYECTOS CIVILES LOPEZ SAS	9.004.894,00	La interventoría indica que la retención en garantía se programa devolución para los meses de septiembre y octubre, pendiente recibir versión final de la programación de pagos según flujo de caja y contrato.
900999988	RG VIDRIOS Y ALUMINIOS SAS	9.381.483,00	La interventoría indica que la retención en garantía se programa devolución para los meses de septiembre y octubre, pendiente recibir versión final de la programación de pagos según flujo de caja y contrato.
901330087	TPR TECNOLOGIA EN PUERTAS Y RAMPAS S.A.S	14.798.443,00	La interventoría indica que la retención en garantía se programa devolución para los meses de septiembre y octubre, pendiente recibir versión final de la programación de pagos según flujo de caja y contrato.
TOTAL RETEGARANTIA		831.061.804,80	

- ESTADO DEL MERCADO LOGÍSTICO

Informe comercial de JLL para el segundo trimestre del 2025

Visión del mercado:

INFORME DE RENDICIÓN DE CUENTAS – INFORME DEL GESTOR

FONDO DE CAPITAL PRIVADO

TERMINALES LOGÍSTICOS DE COLOMBIA BOGOTÁ

TERCER TRIMESTRE 2025

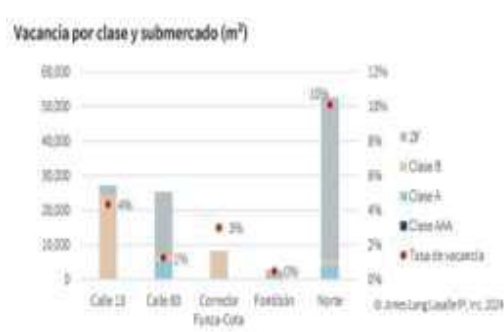
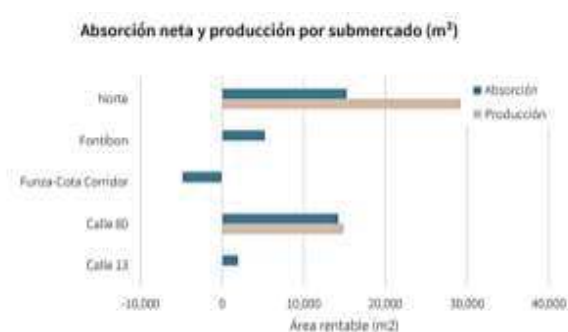


El mercado industrial de Bogotá en 1S 2025 registra una caída del 80% en producción de espacios Prime (44.900 m²) por altos costos y Price Discovery, con absorción neta de 31.700 m² y vacancia estable en 3%. Calle 80 y Fontibón lideran por baja vacancia y calidad, mientras Norte y Funza-Cota enfrentan mayor disponibilidad. La escasez de activos AAA elevará rentas en corredores clave, con reactivación prevista para 2026 por proyectos como Clic 80.



Oferta y Demanda:

La oferta se limita a bodegas clase AB y Zonas Francas, con producción BTS por cautela económica. La demanda privilegia espacios de alta calidad, con absorción fuerte en Calle 80 (19.000 m²) y Fontibón, pero negativa en Funza-Cota. Rentas Prime (20k-34k COP/m²/mes) suben 10% anual, con brecha en precios de cierre. Norte ofrece rentas competitivas, pero la escasez restringe a grandes usuarios, beneficiando inversionistas en Calle 80.



Informe comercial de Colliers para el segundo trimestre del 2025

Visión del mercado:

El mercado industrial de Bogotá en Q2 2025 crece 1,49% (4.445.901 m²), impulsado por clases A y A+ ante demandas de e-commerce y nearshoring. Fondos de inversión lideran desarrollos ESG, con Calle 80 consolidada por rentas altas y baja disponibilidad. Tocancipá, Mosquera y Madrid ganan dinamismo por conectividad y precios. La tasa de disponibilidad (4,48%) refleja consolidación y atractivo para inversionistas.

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



Oferta y Demanda:

La oferta totaliza 4.580.620 m², con clases A y A+ dominando. Espacios en renta crecen 8,11% (156.830 m²), liderados por SU Tocancipá y SU Funza. Absorción neta: 199.313 m². Rentas promedio: 22.351 COP/m²/mes (+7,92%), con A+ en 28.413 COP/m²/mes. Oferta en venta cae 21,30% (58.489 m²), con precios de 2.716.035 COP/m² (+2,42%), destacando SU Calle 80 y U Occidente.2s

El Dr. Alberto Aschner manifiesta que en su ejercicio profesional, también evidencia que es el momento oportuno de desarrollar y ofrecer al mercado, ya que si bien se están reactivando algunos proyectos de construcción tanto industriales como logísticos, la mayoría de estos se están adelantando para clientes específicos.

También comparte que hay déficit en el mercado de este tipo de bodegas logísticas, y que ha evidenciado requerimientos de metros cuadrados por parte de personas interesadas, lo que reafirma que es un buen momento para desarrollar la manzana 1.

- SEGREGACIÓN

La Doctora Beatriz Cuello procede a manifestar que se han adelantado reuniones con Fiduciaria Central para efectos de avanzar con la posibilidad de segregar el lote 1.

El Doctor Manuel Alfonso, precisa que por parte del Gestor Profesional se adelantó desde el mes de mayo-junio los borradores de documentos necesarios que establece el reglamento del Fondo para efectos de poder contar con la aprobación de la operación de segregación y que han sido puestas a consideración y revisión de Fiduciaria Central, habiéndose ya adelantado reuniones entre Gestor y Fiduciaria, explicando la operación, resolviendo inquietudes entre las partes y avanzando en la concertación de los documentos requeridos para que sean presentados a aprobación de las respectivas Juntas Directivas de la Fiduciaria y del Gestor.

La doctora Beatriz Cuello manifestó que se le ha puesto de presente la necesidad de avanzar de la manera más expedita en esta revisión y aprobación, dado que como se mencionó anteriormente, el momento de mercado es el adecuado, los potenciales inversionistas interesados están a la expectativa y pueden llegar a perder interés por otras oportunidades de inversión.

El Doctor Alberto Aschner manifiesta adicionalmente que para efectos de los costos del desarrollo constructivo de la manzana 1, sería muy importante poder estar iniciando el proyecto antes de mediados de octubre de este año, para efectos de fijar precios de la construcción, mitigar riesgos de incremento por incrementos anuales, riesgos tributarios, etc.

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



Los miembros del comité coinciden en elevar nota de urgencia a la Fiduciaria para tales efectos, advirtiendo las consecuencias ampliamente manifestadas.

- ESTADO DE REDENCIONES PARCIALES Y ANTICIPADAS

La Doctora Beatriz Cuello manifiesta que según las reparticiones acordadas para el año 2025 por un total de \$2.000.000.000, a corte de julio se han girado \$996.563.000, cifra que refleja el cumplimiento del acuerdo al momento. El valor restante corresponde a \$1.003.437.000, la cual se tiene calculada la redención en los meses de octubre y diciembre.

REDENCIONES A CAPITAL	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO
TOTAL GIRADO	496.563.000	0	1.474.000	495.767.562
TOTAL ACOMULADO	993.804.562			

De igual manera se mencionó que para el año 2026, también se presupuesta poder realizar redenciones anticipadas, lo cual se revisará e informará en su debida oportunidad.

En relación con el crédito con Davivienda, manifestó que ya se realizó el cambio de modalidad de leasing a crédito hipotecario y que ya se están realizando abonos a capital, también manifestó que se están revisando con Davivienda posibilidades de ajuste de tasas del crédito.

- PROPIEDAD HORIZONTAL

Teniendo en cuenta la aprobación del sometimiento a propiedad horizontal expedida en el mes de noviembre de 2024 por parte de la Curaduría Urbana 1 de Cota, Cundinamarca, y la elaboración y revisión de la minuta de propiedad horizontal a ser protocolizada en Notaría, ya se cuenta con validación de su versión final, tanto del Gestor Profesional como de la Sociedad Administradora.

Por lo anterior, ya fue radicada ante la Notaría 20 del Círculo de Bogotá la minuta junto con sus anexos para proceder con su protocolización y firma.

Estamos pendientes de los trámites notariales para efectos de que sea expedida la escritura pública que someta el Terminal Logístico de Bogotá a Propiedad Horizontal y así proceder con su registro ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá zona Norte.

Síguenos en nuestras redes sociales



Terminal Logístico Bogotá



@terminaleslogisticosdecolombia