

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

INFORME PERIÓDICO TRIMESTRAL

CUARTO TRIMESTRE
31 DE DICIEMBRE 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 31 de diciembre de 2025.	4
2.2 Resultados de la operación y situación financiera a corte del 31 de diciembre de 2025.	4
2.3 Variaciones materiales en la situación financiera y/o resultado de las operaciones a corte del 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2025.	7
3. Análisis cuantitativo y/o cualitativo del riesgo de mercado.	7
4. Información adicional	7
4.1. Cambios en la conformación del comité de inversiones.	7
4.2. Variaciones materiales de los riesgos asociados al vehículo de inversión.	8
4.3. Prácticas de sostenibilidad e inversión responsable del emisor	9

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

Glosario

Defensoría del Consumidor Financiero.

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

ESG

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

Fondo de Capital Privado.

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

Gestor Profesional

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

Perfil de Riesgo

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

1. Información general del Fondo.

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

El Fondo tendrá una duración de veintitrés (23) años, contados a partir de la fecha de inicio de sus operaciones, la cual fue el 28 de mayo del 2014. El término de duración del Fondo podrá ser prorrogado por decisión de la Sociedad Administradora, previa aprobación de la

Asamblea de Inversionistas del Fondo, siempre y cuando dicha prórroga no vaya más allá de la duración de la Sociedad Administradora.

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

1.1 Objeto del Fondo.

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

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

1.2 Política de Inversión del Fondo.

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

2. Situación financiera.

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

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

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

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

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

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

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

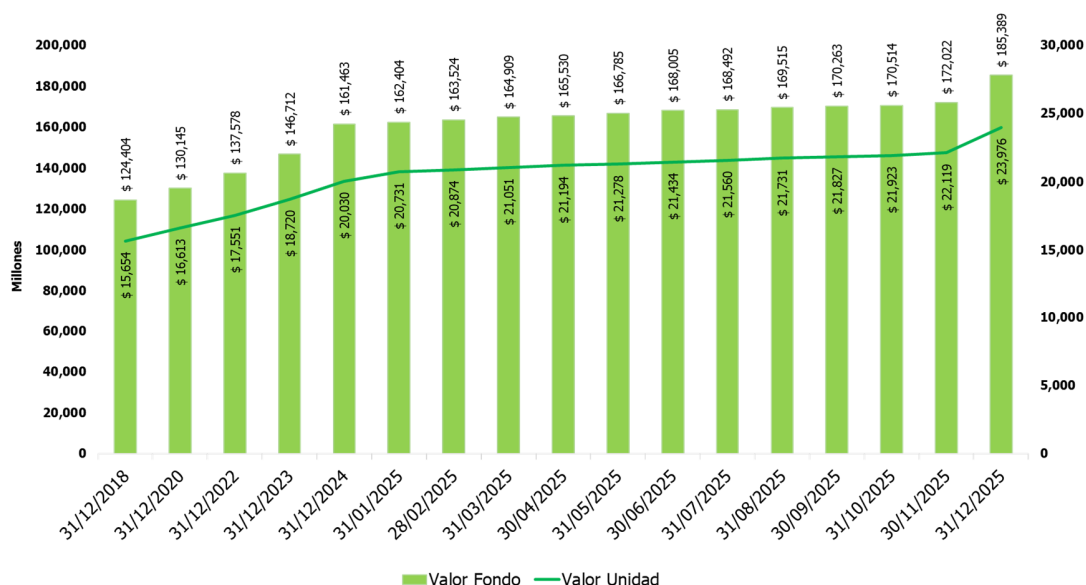
Respecto a la valoración del Compartimento se evidencia que el valor registrado refleja el reconocimiento diario de la valoración, durante el cuarto trimestre, esto en virtud de la re-expresión diaria vía Unidades de Valor Real (UVR), conforme a lo establecido en el Capítulo 01 artículo 6.3. de la Circular Básica Contable y Financiera.

El día 15 de octubre de 2025 se llevó a cabo la tercera redención parcial por un monto de \$500.000.000 M/CTE, conforme a la decisión adoptada en el Comité de Inversiones del 28 de marzo de 2025. Posteriormente, en sesión del Comité de Inversiones del 9 de diciembre de 2025, se autorizó una redención adicional por valor de \$500.000.000 M/CTE, la cual se programó para ejecutarse durante el mes de diciembre.

Con esta operación, la última redención del año ascendió a un total de \$1.000.000.000 M/CTE. la cual fue efectivamente realizada el 22 de diciembre de 2025. No obstante, permanecen pendientes de ejecución tres pagos a inversionistas, debido a que, a la fecha de corte, estos no han efectuado la actualización correspondiente de su información personal, requisito necesario para proceder con el desembolso de los recursos.

Al 31 de diciembre de 2025, el valor del Fondo ascendió a \$185.388 millones, lo que representa un incremento del 8,88% frente al valor registrado al 30 de septiembre de 2025, el cual era de \$170.263 millones.

Este aumento se explica principalmente por la actualización de la valoración de los activos inmobiliarios, derivada de la incorporación del avalúo comercial correspondiente al año 2025, elaborado por la firma NEWMARK, el cual fue reconocido en la valoración del Fondo el 30 de diciembre de 2025.



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

Al cierre del cuarto trimestre, el Fondo presentó un valor de unidad por \$23.976 la cual presentó un incremento del 8.965% frente al valor registrado al 31 de diciembre de 2025 de \$21.826, sustentado por los rendimientos generados por el vehículo de inversión durante el trimestre y la valoración de los activos inmobiliarios, derivada de la incorporación del avalúo comercial correspondiente al año 2025.

A continuación, presentamos las rentabilidades y volatilidades del Compartimento a corte a 31 de diciembre de 2025

TLC	dic-25
Valor del Fondo*	\$185,388,720,943.01
Número de unidades	7,734,317.17
Valor de la Unidad**	23,976
Rentabilidad Mensual (E.A)	141.36%
Volatilidad Mensual	26.93%
Rentabilidad Semestral (E.A)	21.57%
Volatilidad Semestral	11.42%
Rentabilidad Anual (E.A)	14.82%
Volatilidad Anual	8.36%

Fuente: Fiduciaria Central S.A.

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

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

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

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

2.5. Variaciones materiales en los resultados de las operaciones a corte del 31 de diciembre de 2025.

Durante el cuarto 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 31 de diciembre 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. Cambios en la conformación del comité de inversiones.

De acuerdo con la asamblea de accionistas celebrada el 12 de noviembre, Nacobena S.A.S., en su calidad de gestor profesional del Fondo de Capital Privado Valor Inmobiliario

Terminales Logísticos de Colombia – Bogotá (TLC-Bogotá), adoptó las siguientes decisiones relacionadas con la conformación del Comité de Inversiones:

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

4.2. 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 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.

4.3. Prácticas de sostenibilidad e inversión responsable del emisor

- a) Durante el cuarto 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.

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

"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

Estrategias para Alcanzar Objetivos Sociales y Ambientales

Las estrategias que se describen a continuación fueron definidas y aprobadas bajo el supuesto de negocio en producción, en el marco de la tesis de inversión originalmente

planteada. No obstante, es importante precisar que, a la fecha se encuentra en proceso de liquidación, como consecuencia del no cumplimiento de la tesis de inversión y de la insuficiencia de recursos financieros para dar continuidad a la operación.

En este contexto, dichas estrategias no responden a un plan de crecimiento ni de expansión, sino que su aplicación ha sido limitada y orientada exclusivamente a la gestión responsable, ordenada y mitigadora de riesgos durante el proceso de liquidación, en la medida de las capacidades operativas y financieras disponibles. Su objetivo principal es preservar los activos, minimizar impactos sociales y ambientales negativos y cumplir con las obligaciones mínimas frente al entorno y las comunidades involucradas.

- a) **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.
- b) **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.
- c) **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 31 de diciembre de 2025

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

Elaboró: Juan Sebastian Gómez Castañeda

Revisó: María Fernanda Urrea Rojas

Aprobó: María Carolina Becerra Andrade

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



FIDUCIARIA CENTRAL SA INFORMACIÓN FINANCIERA
77640-FCP - TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA
Periodo: 202512

10/02/26 10:17 AM
Programa: SCMRSLNA
TANIA CRISTACNHO

CUENTA	DESCRIPCIÓN	SALDO INICIAL	DEBITO	CREDITO	SALDO FINAL
1	ACTIVO	199,284,289,109.82	72,545,825,547.02	58,966,028,349.64	212,864,086,307.20
11	EFFECTIVO	3,374,412,769.07	1,268,763,652.18	1,638,636,589.95	3,004,539,831.30
1105	CAJA	6,000,000.00	1.00	6,000,001.00	0.00
110520	CAJA MENOR	6,000,000.00	1.00	6,000,001.00	0.00
110520001	CAJA MENOR	6,000,000.00	1.00	6,000,001.00	0.00
1115	BANCOS Y OTRAS ENTIDADES FINANCIERAS	3,368,412,769.07	1,268,763,651.18	1,632,636,588.95	3,004,539,831.30
111505	BANCOS NACIONALES	3,368,412,769.07	1,268,763,651.18	1,632,636,588.95	3,004,539,831.30
111505007	BANCOLOMBIA	290,532.29	0.00	0.00	290,532.29
111505051	BANCO DAVIVIENDA	3,368,122,236.78	1,268,763,651.18	1,632,636,588.95	3,004,249,299.01
13	INVERSIONES Y OPERACIONES CON DERIVADOS	123,832,305.47	601,373,505.59	654,644,635.78	70,561,175.28
1302	INVERSIONES A VALOR RAZONABLE CON CAMBIOS EN RESULTADOS - INSTI	123,832,305.47	601,373,505.59	654,644,635.78	70,561,175.28
130205	EMISORES NACIONALES	123,832,305.47	601,373,505.59	654,644,635.78	70,561,175.28
130205001	EMISORES NACIONALES	123,832,305.47	601,373,505.59	654,644,635.78	70,561,175.28
16	CUENTAS POR COBRAR	236,027,211.33	2,129,019,039.44	1,771,040,188.14	594,006,062.63
1612	ARRENDAMIENTOS	37,403,839.75	1,739,074,974.60	1,443,768,129.86	332,710,684.49
161205	DE BIENES PROPIOS	37,403,839.75	1,739,074,974.60	1,443,768,129.86	332,710,684.49
161205001	DE BIENES PROPIOS	37,403,839.75	1,739,074,974.60	1,443,768,129.86	332,710,684.49
1616	DEUDORES	147,202,827.94	334,499,447.00	195,316,177.42	286,386,097.52
161695	OTROS	147,202,827.94	334,499,447.00	195,316,177.42	286,386,097.52
161695004	CUENTAS POR COBRAR ENTRE COMPARTIMENTOS	2,841,944.00	0.00	0.00	2,841,944.00
161695006	CUENTAS POR COBRAR INCAPACIDAD	233,000.00	0.00	0.00	233,000.00
161695009	CUENTA POR COBRAR POR ADMINISTRACION	58,978,994.79	151,102,636.00	132,351,045.42	77,730,585.37
161695010	CUENTA POR COBRAR POR SERVICIOS PUBLICOS	85,148,889.15	180,100,511.00	62,965,132.00	202,284,268.15
161695015	ALQUILER SALON DE CONFERENCIAS	0.00	3,296,300.00	0.00	3,296,300.00
1630	IMPUESTOS	49,660,077.43	0.00	0.00	49,660,077.43
163020	IMPUESTO A LAS VENTAS RETENIDO	49,660,077.43	0.00	0.00	49,660,077.43
163020001	IMPUESTO A LAS VENTAS RETENIDO	49,660,077.43	0.00	0.00	49,660,077.43
1632	ANTICIPOS A CONTRATOS Y PROVEEDORES	166,391,580.96	34,962,522.89	128,959,659.95	72,394,443.90
163200	ANTICIPO DE CONTRATOS	166,391,580.96	34,962,522.89	128,959,659.95	72,394,443.90
163200002	ANTICIPO DE PROVEEDORES	166,391,580.96	34,962,522.89	128,959,659.95	72,394,443.90
1690	DIVERSAS	21,571.02	8,204,585.95	502,843.91	7,723,313.06
169095	OTRAS	21,571.02	8,204,585.95	502,843.91	7,723,313.06
169095003	DIVERSAS	21,571.02	8,204,585.95	502,843.91	7,723,313.06
1698	DETERIORO (PROVISIONES) OTRAS CUENTAS POR COBRAR	-164,652,685.77	12,277,509.00	2,493,377.00	-154,868,553.77
169895	OTRAS	-164,652,685.77	12,277,509.00	2,493,377.00	-154,868,553.77
169895001	OTRAS	-164,652,685.77	12,277,509.00	2,493,377.00	-154,868,553.77
18	ACTIVOS MATERIALES	195,534,901,507.64	68,546,669,349.81	54,901,706,935.77	209,179,863,921.68
1801	PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	81,269,497,564.72	55,805,063,697.35	52,894,832,163.33	84,179,729,098.74
180102	TERRENOS	78,381,303,301.51	55,804,569,244.83	51,780,195,094.68	82,405,677,451.66
180102001	TERRENOS	24,469,941,550.23	0.00	0.00	24,469,941,550.23
180102002	VALORACION TERRENO	53,911,361,751.28	55,804,569,244.83	51,780,195,094.68	57,935,735,901.43
180104	EDIFICIOS	3,116,052,620.74	247,226.26	1,110,767,325.62	2,005,532,521.38
180104001	EDIFICIOS	2,814,755,425.00	247,226.26	1,110,767,325.62	1,704,235,325.64
180104003	VALORACION DE LAS EDIFICACIONES	301,297,195.74	0.00	0.00	301,297,195.74
180110	MAQUINARIA	12,165,800.00	0.00	0.00	12,165,800.00
180110001	MAQUINARIA	12,165,800.00	0.00	0.00	12,165,800.00
180120	ENSERES Y ACCESORIOS	12,870,339.00	0.00	0.00	12,870,339.00
180120001	ENSERES Y ACCESORIOS	12,870,339.00	0.00	0.00	12,870,339.00
180124	EQUIPO INFORMÁTICO	7,339,159.00	0.00	0.00	7,339,159.00
180124001	EQUIPO INFORMÁTICO	7,339,159.00	0.00	0.00	7,339,159.00
180126	EQUIPO DE REDES Y COMUNICACIÓN	58,553,421.00	0.00	0.00	58,553,421.00
180126001	EQUIPO DE REDES Y COMUNICACIÓN	58,553,421.00	0.00	0.00	58,553,421.00
180162	DEPRECIACIÓN Y AGOTAMIENTO PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	-321,702,694.53	247,226.26	3,869,743.03	-325,325,211.30
180162001	OTROS	-263,015.00	0.00	5,729.00	-268,744.00
180162002	MAQUINARIA Y EQUIPO	-10,260,643.00	0.00	19,430.00	-10,280,073.00
180162004	EQUIPO INFORMÁTICO	-7,248,317.00	0.00	12,577.00	-7,260,894.00
180162005	ENSERES Y ACCESORIOS	-7,444,164.00	0.00	0.00	-7,444,164.00
180162006	EDIFICACIONES	-296,486,555.53	247,226.26	3,832,007.03	-300,071,336.30
180195	OTROS	2,915,618.00	0.00	0.00	2,915,618.00
180195001	OTROS	2,915,618.00	0.00	0.00	2,915,618.00
1823	CONSTRUCCIONES EN CURSO	8,805,570,376.76	12,598,410,570.46	0.00	21,403,980,947.22
182315	COSTOS DIRECTOS OBRA	8,805,533,012.72	12,598,410,570.46	0.00	21,403,943,583.18
182315001	COSTOS DIRECTOS OBRA	4,790,668,987.62	7,167,776.00	0.00	4,797,836,763.62
182315002	VALORACION	3,985,076,197.71	12,590,219,353.46	0.00	16,575,295,551.17
182315003	NOMINA	29,787,827.39	1,023,441.00	0.00	30,811,268.39
182320	COSTOS INDIRECTOS PLANOS, LICENCIAS Y ESTUDIOS	0.04	0.00	0.00	0.04
182320001	COSTOS INDIRECTOS PLANOS, LICENCIAS Y ESTUDIOS	0.04	0.00	0.00	0.04
182325	COSTOS INDIRECTOS PUBLICIDAD	37,364.00	0.00	0.00	37,364.00
182325001	COSTOS INDIRECTOS PUBLICIDAD	37,364.00	0.00	0.00	37,364.00
182335001	OTROS COSTOS INDIRECTOS	0.00	0.00	0.00	0.00
1827	PROPIEDADES DE INVERSIÓN	105,459,833,566.16	143,195,082.00	2,006,874,772.44	103,596,153,875.72
182705	PROPIEDADES DE INVERSIÓN	91,851,013,493.63	143,195,082.00	211,492.94	91,993,997,082.69
182705001	PROPIEDADES DE INVERSIÓN	91,851,013,493.63	143,195,082.00	211,492.94	91,993,997,082.69
182715	VALORACIÓN DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN	13,608,820,072.53	0.00	2,006,663,279.50	11,602,156,793.03
182715001	VALORACIÓN DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN	13,608,820,072.53	0.00	2,006,663,279.50	11,602,156,793.03
19	OTROS ACTIVOS	15,115,316.31	0.00	0.00	15,115,316.31
1925	GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO	15,115,316.31	0.00	0.00	15,115,316.31
192505	SEGUROS	15,115,316.31	0.00	0.00	15,115,316.31
192505001	SEGUROS	15,115,316.31	0.00	0.00	15,115,316.31
2	PASIVO	-27,262,754,635.35	3,529,249,776.68	3,741,860,505.52	-27,475,365,364.19
24	CRÉDITOS DE BANCOS Y OTRAS OBLIGACIONES FINANCIERAS	-25,842,370,243.04	634,719,417.00	307,290,705.02	-25,514,941,531.06
2435	OTROS BANCOS Y ENTIDADES FINANCIERAS PAÍS	-25,842,370,243.04	634,719,417.00	307,290,705.02	-25,514,941,531.06



FIDUCIARIA CENTRAL SA INFORMACIÓN FINANCIERA
77640-FCP - TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA
Periodo: 202512

10/02/26 10:17 AM
Programa: SCMRSLNA
TANIA CRISTACNHO

CUENTA	DESCRIPCIÓN	SALDO INICIAL	DEBITO	CREDITO	SALDO FINAL
243505	CRÉDITOS	-25,842,370,243.04	634,719,417.00	307,290,705.02	-25,514,941,531.06
243505001	CRÉDITOS	-27,105,305,987.00	0.00	0.00	-27,105,305,987.00
243505002	ABONOS A CAPITAL	1,262,935,744.00	327,428,712.00	0.00	1,590,364,456.00
243505003	INTERESES CAUSADOS	-16,924,764,767.04	0.00	307,290,705.02	-17,232,055,472.06
243505004	INTERESES PAGADOS	16,924,764,767.00	307,290,705.00	0.00	17,232,055,472.00
25	CUENTAS POR PAGAR	-583,814,170.16	2,681,932,059.68	3,016,853,183.37	-918,735,293.85
2501	COMISIONES Y HONORARIOS	-123,613.13	0.00	0.00	-123,613.13
250105	HONORARIOS	-123,613.13	0.00	0.00	-123,613.13
250105001	HONORARIOS	-123,613.13	0.00	0.00	-123,613.13
2503	IMPUESTOS	-267,109,481.25	42,406,363.31	303,130,711.40	-527,833,829.34
250340	SOBRE LAS VENTAS POR PAGAR	-267,109,481.25	41,595,363.31	302,319,362.00	-527,833,479.94
250340001	IVA GENERADO 19%	-301,212,377.00	0.00	302,319,362.00	-603,531,739.00
250340002	IVA DESCONTABLE 19%	34,083,438.75	41,572,273.31	0.00	75,655,712.06
250340003	IVA DESCONTABLE 5%	19,457.00	23,090.00	0.00	42,547.00
250345	SOBRETASAS Y OTROS	0.00	811,000.00	811,349.40	-349.40
250345001	GRAVAMEN A LOS MOVIMIENTOS FINANCIEROS	0.00	811,000.00	811,349.40	-349.40
2519	RETENCIONES Y APORTES LABORALES	-17,750,863.73	19,052,381.88	31,676,703.97	-30,375,185.82
251905	RETENCIONES EN LA FUENTE	-17,750,863.73	17,802,381.88	30,426,703.97	-30,375,185.82
251905002	RENDIMIENTOS FINANCIEROS	0.00	0.00	6,311,839.09	-6,311,839.09
251905003	RETENCION EN LA FUENTE HONORARIOS 10%	0.00	0.00	0.00	0.00
251905004	RETENCION EN LA FUENTE HONORARIOS 11%	-100,783.76	101,000.00	2,567,785.00	-2,567,568.76
251905005	RETENCION EN LA FUENTE COMPRAS 2.5%	-207,060.00	259,381.88	837,134.88	-784,813.00
251905006	RETENCION EN LA FUENTE COMPRAS 3.5%	0.00	0.00	0.00	0.00
251905008	RETENCION EN LA FUENTE COMPRAS 0.10%	0.00	0.00	1,254.00	-1,254.00
251905009	RETENCION EN LA FUENTE COMPRAS 1%	0.00	0.00	0.00	0.00
251905010	RETENCION EN LA FUENTE SERVICIOS 4%	-231,072.00	212,000.00	3,490,603.00	-3,509,675.00
251905011	RETENCION EN LA FUENTE SERVICIOS 6%	-470,716.00	347,000.00	655,920.00	-779,636.00
251905012	RETENCION EN LA FUENTE TRANSP. CARGA 1%	-8,600.00	9,000.00	28,950.00	-28,550.00
251905014	RETENCION EN LA FUENTE ARRENDAMIENTOS 4%	-85,600.00	104,000.00	0.00	18,400.00
251905016	RETENCION EN LA FUENTE CONSTRUCCIONES 2%	0.03	0.00	0.00	0.03
251905017	RETEIVA REGIMEN COMUN	-216,790.00	217,000.00	506,635.00	-506,425.00
251905018	RETEIVA REGIMEN SIMPLIFICADO (NO USAR)	0.00	0.00	0.00	0.00
251905024	RTE FUENTE COMISIONES DEL 11%	-16,553,351.00	16,553,000.00	16,026,583.00	-16,026,934.00
251905025	RTE FUENTE COMISIONES DEL 10%	0.00	0.00	0.00	0.00
251905026	RTE FUENTE CONSULTORIA E INGENIERIA DE PROYECTOS DEL 6%	123,109.00	0.00	0.00	123,109.00
251905033	RTE FUENTE HONORARIOS SOFTWARE 3.5%	0.00	0.00	0.00	0.00
251905034	RTE FUENTE INDEMNIZACIONES 20%	0.00	0.00	0.00	0.00
251935	CAJA COMPENSACIÓN FAMILIAR, ICBF Y SENA	0.00	1,250,000.00	1,250,000.00	0.00
251935001	CAJA COMPENSACIÓN FAMILIAR, ICBF Y SENA	0.00	1,250,000.00	1,250,000.00	0.00
2553	SISTEMA GENERAL DE RIESGOS LABORALES	0.00	2,275,000.00	2,275,000.00	0.00
255310	ENTIDADES PROMOTORAS DE SALUD	0.00	1,734,800.00	1,734,800.00	0.00
255310001	ENTIDADES PROMOTORAS DE SALUD	0.00	1,734,800.00	1,734,800.00	0.00
255325	ADMINISTRADORAS DE RIESGOS LABORALES	0.00	540,200.00	540,200.00	0.00
255325001	ADMINISTRADORAS DE RIESGOS LABORALES	0.00	540,200.00	540,200.00	0.00
2590	DIVERSAS	-298,830,212.05	2,618,198,314.49	2,679,770,768.00	-360,402,665.56
259095	OTRAS	-298,830,212.05	2,618,198,314.49	2,679,770,768.00	-360,402,665.56
259095001	OTRAS	-298,830,212.05	2,618,198,314.49	2,679,770,768.00	-360,402,665.56
27	OBLIGACIONES LABORALES	-26,550,331.02	32,539,136.00	27,961,560.00	-21,972,755.02
2705	NOMINA POR PAGAR	-49.00	22,534,252.00	22,534,252.00	-49.00
270505	NOMINA POR PAGAR	-49.00	22,534,252.00	22,534,252.00	-49.00
270505001	NOMINA POR PAGAR	-49.00	22,534,252.00	22,534,252.00	-49.00
2710	CESANTÍAS	-13,881,800.67	0.00	1,239,691.00	-15,121,491.67
271005	CESANTÍAS	-13,881,800.67	0.00	1,239,691.00	-15,121,491.67
271005001	CESANTÍAS	-13,881,800.67	0.00	1,239,691.00	-15,121,491.67
2715	INTERESES SOBRE CESANTÍAS	-1,636,415.00	0.00	148,765.00	-1,785,180.00
271505	INTERESES SOBRE CESANTÍAS	-1,636,415.00	0.00	148,765.00	-1,785,180.00
271505001	INTERESES SOBRE CESANTÍAS	-1,636,415.00	0.00	148,765.00	-1,785,180.00
2720	VACACIONES	-4,833,516.35	346,134.00	578,652.00	-5,066,034.35
272005	VACACIONES	-4,833,516.35	346,134.00	578,652.00	-5,066,034.35
272005001	VACACIONES	-4,833,516.35	346,134.00	578,652.00	-5,066,034.35
2725	PRIMA LEGAL	-6,198,550.00	7,438,250.00	1,239,700.00	0.00
272505	PRIMA LEGAL	-6,198,550.00	7,438,250.00	1,239,700.00	0.00
272505001	PRIMA LEGAL	-6,198,550.00	7,438,250.00	1,239,700.00	0.00
2740	FONDOS DE PENSIONES	0.00	2,220,500.00	2,220,500.00	0.00
274005	FONDOS DE PENSIONES	0.00	2,220,500.00	2,220,500.00	0.00
274005001	FONDOS DE PENSIONES	0.00	2,220,500.00	2,220,500.00	0.00
28	PROVISIONES	-149,010,330.52	180,059,164.00	183,986,519.13	-152,937,685.65
2823	OTRAS PROVISIONES	-149,010,330.52	180,059,164.00	183,986,519.13	-152,937,685.65
282305	OTRAS PROVISIONES	-149,010,330.52	180,059,164.00	183,986,519.13	-152,937,685.65
282305001	OTRAS PROVISIONES	-149,010,330.52	180,059,164.00	183,986,519.13	-152,937,685.65
29	OTROS PASIVOS	-661,009,560.61	0.00	205,768,538.00	-866,778,098.61
2907	INGRESOS ANTICIPADOS	-368,881,973.61	0.00	0.00	-368,881,973.61
290715	ARRENDAMIENTOS	-368,881,973.61	0.00	0.00	-368,881,973.61
290715001	ARRENDAMIENTOS	-368,881,973.61	0.00	0.00	-368,881,973.61
2931	ANTICIPOS Y AVANCES RECIBIDOS	-292,127,587.00	0.00	205,768,538.00	-497,896,125.00
293130	PARA GARANTÍA DE CONTRATOS	-292,127,587.00	0.00	205,768,538.00	-497,896,125.00
293130001	PARA GARANTÍA DE CONTRATOS	-292,127,587.00	0.00	12,302,626.00	-304,430,213.00
293130002	PARA GARANTÍA DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO	0.00	0.00	193,465,912.00	-193,465,912.00
3	PATRIMONIO	-172,021,534,474.47	16,660,058,293.71	30,027,244,762.25	-185,388,720,943.01
35	PATRIMONIO ESPECIALES	-172,021,534,474.47	16,660,058,293.71	30,027,244,762.25	-185,388,720,943.01
3525	PARTICIPACIONES EN FONDOS DE INVERSIÓN COLECTIVA	-172,021,534,474.47	16,660,058,293.71	30,027,244,762.25	-185,388,720,943.01
352505	PARTICIPACIONES	-172,021,534,474.47	16,660,058,293.71	30,027,244,762.25	-185,388,720,943.01



FIDUCIARIA CENTRAL SA INFORMACIÓN FINANCIERA
77640-FCP - TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA
Periodo: 202512

10/02/26 10:17 AM
Programa: SCMRSLNA
TANIA CRISTACNHO

CUENTA	DESCRIPCIÓN	SALDO INICIAL	DEBITO	CREDITO	SALDO FINAL
352505001	PARTICIPACIONES	-172,021,534,474.47	15,662,851,314.71	29,030,037,783.25	-185,388,720,943.01
352505002	RENDENCIONES A CAPITAL	0.00	997,206,979.00	997,206,979.00	0.00
4	INGRESOS DE OPERACIONES	-21,950,045,253.12	25,892,877,344.60	44,318,300,086.39	-40,375,467,994.91
41	INGRESOS DE OPERACIONES ORDINARIAS GENERALES	-21,950,045,253.12	25,892,877,344.60	44,318,300,086.39	-40,375,467,994.91
4103	INGRESOS FINANCIEROS OPERACIONES DEL MERCADO MONETARIO Y OTR	-122,121,281.52	0.00	26,456,628.97	-148,577,910.49
410305	DEPÓSITOS A LA VISTA	-122,121,281.52	0.00	26,456,628.97	-148,577,910.49
410305001	DEPÓSITOS A LA VISTA	-122,121,281.52	0.00	26,456,628.97	-148,577,910.49
4108	POR VALORACIÓN DE INVERSIONES A VALOR RAZONABLE - INSTRUMENTOS	-3,986,793,775.31	25,890,344,773.60	42,508,481,747.82	-20,604,930,749.53
410805	POR INCREMENTO EN EL VALOR DE MERCADO	-3,986,793,775.31	25,890,344,773.60	42,508,481,747.82	-20,604,930,749.53
410805001	POR INCREMENTO EN EL VALOR DE MERCADO	-64,425,086.51	0.00	3,543,470.61	-67,968,557.12
410805008	POR AVALUO COMERCIAL TERRENOS	-3,922,368,688.80	25,890,097,547.34	29,914,471,697.49	-7,946,742,838.95
410805011	VALORACION DE EDIFICACIONES POR AVALUO	0.00	247,226.26	247,226.26	0.00
410805012	VALORACION DE COSTRUCCIONES EN CURSO	0.00	0.00	12,590,219,353.46	-12,590,219,353.46
4145	ARRENDAMIENTOS	-14,464,953,842.64	0.00	1,461,407,541.60	-15,926,361,384.24
414515	INMUEBLES	-14,464,953,842.64	0.00	1,461,407,541.60	-15,926,361,384.24
414515001	INMUEBLES	-14,464,953,842.64	0.00	1,461,407,541.60	-15,926,361,384.24
4173	DESCUENTO DE PROVEEDORES	-4.00	0.00	0.00	-4.00
417305	DESCUENTO DE PROVEEDORES	-4.00	0.00	0.00	-4.00
417305001	DESCUENTO DE PROVEEDORES	-4.00	0.00	0.00	-4.00
4195	DIVERSOS	-3,362,557,149.65	39,194.00	309,676,659.00	-3,672,194,614.65
419595	OTROS	-3,362,557,149.65	39,194.00	309,676,659.00	-3,672,194,614.65
419595004	RECUPERACION DE COSTOS Y GASTOS	-20,400.00	0.00	0.00	-20,400.00
419595006	INGRESO POR ADMINISTRACION	-1,313,516,916.00	0.00	126,977,007.00	-1,440,493,923.00
419595007	INGRESO DE SERVICIOS PUBLICOS	-2,047,693,463.00	39,194.00	179,929,649.00	-2,227,583,918.00
419595009	PAGO COPIA TARJETA DE INGRESO PARQUEADERO	-1,323,529.00	0.00	0.00	-1,323,529.00
419595010	AJUSTE AL MIL	-2,841.65	0.00	3.00	-2,844.65
419595014	INGRESO POR ADECUACIONES A ARRENDATARIOS	0.00	0.00	2,770,000.00	-2,770,000.00
4198	RECUPERACIONES DETERIORO (PROVISIÓN)	-13,619,200.00	2,493,377.00	12,277,509.00	-23,403,332.00
419805	REINTEGRO PROVISIONES CUENTAS POR COBRAR	-13,619,200.00	2,493,377.00	12,277,509.00	-23,403,332.00
419805001	REINTEGRO PROVISIONES CUENTAS POR COBRAR	-13,619,200.00	2,493,377.00	12,277,509.00	-23,403,332.00
5	GASTOS	21,950,045,253.12	45,099,968,663.29	26,674,545,921.50	40,375,467,994.91
51	GASTOS DE OPERACIONES	9,899,303,394.11	29,955,787,220.11	25,894,757,925.86	13,960,332,688.36
5103	INTERESES CRÉDITOS DE BANCOS Y OTRAS OBLIGACIONES FINANCIERAS	3,585,956,574.04	307,290,705.02	0.00	3,893,247,279.06
510310	CRÉDITOS BANCOS	3,585,956,574.04	307,290,705.02	0.00	3,893,247,279.06
510310001	CRÉDITOS BANCOS	3,585,956,574.04	307,290,705.02	0.00	3,893,247,279.06
5108	VALORACIÓN DE INVERSIONES A VALOR RAZONABLE - INSTRUMENTOS DE I	614,540.39	29,008,673,076.02	25,890,097,547.34	3,119,190,069.07
510805	POR DISMINUCION EN EL VALOR RAZONABLE	614,540.39	29,008,673,076.02	25,890,097,547.34	3,119,190,069.07
510805001	POR DISMINUCION EN EL VALOR RAZONABLE	595,129.40	1,386,336.48	0.00	1,981,465.88
510805002	PERDIDA EN VALORACION EN CARTERAS EXTERNAS	19,410.99	5,813.34	0.00	25,224.33
510805004	PERDIDA EN VALORACION DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN	0.00	2,006,663,279.50	0.00	2,006,663,279.50
510805005	PERDIDA EN VALORACION DE TERRENOS	0.00	25,890,097,547.34	25,890,097,547.34	0.00
510805006	PERDIDA EN VALORACION DE EDIFICACIONES	0.00	1,110,520,099.36	0.00	1,110,520,099.36
5115	COMISIONES	2,263,971,121.38	187,357,241.13	0.00	2,451,328,362.51
511512	SERVICIOS BANCARIOS	8,352,668.18	1,676,757.00	0.00	10,029,425.18
511512001	SERVICIOS BANCARIOS	8,352,668.18	1,676,757.00	0.00	10,029,425.18
511548	ADMINISTRACIÓN DE FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA	2,018,528,598.20	185,680,484.13	0.00	2,204,209,082.33
511548002	COMISION DE ADMINISTRACION	357,590,126.48	33,289,112.91	0.00	390,879,239.39
511548003	GESTOR PROFESIONAL	1,644,845,801.72	150,697,406.22	0.00	1,795,543,207.94
511548004	COMISION DE ADMINISTRACION FIDEICOMISO	16,092,670.00	1,693,965.00	0.00	17,786,635.00
511551	COMISIONES POR VENTAS Y SERVICIOS	237,089,855.00	0.00	0.00	237,089,855.00
511551001	COMISIONES POR VENTAS Y SERVICIOS	237,089,855.00	0.00	0.00	237,089,855.00
5116	ASAMBLEAS Y SIMPOSIOS	10,954,943.00	0.00	0.00	10,954,943.00
511605	ASAMBLEAS Y SIMPOSIOS	10,954,943.00	0.00	0.00	10,954,943.00
511605001	ASAMBLEAS Y SIMPOSIOS	10,954,943.00	0.00	0.00	10,954,943.00
5120	BENEFICIOS A EMPLEADOS	249,584,530.00	24,668,246.38	0.00	274,252,776.38
512002	SUELDOS	139,488,577.00	12,906,167.00	0.00	152,394,744.00
512002001	SUELDOS	139,488,577.00	12,906,167.00	0.00	152,394,744.00
512004	AUXILIO DE TRANSPORTE	10,355,339.00	946,667.00	0.00	11,302,006.00
512004001	AUXILIO DE TRANSPORTE	10,355,339.00	946,667.00	0.00	11,302,006.00
512006	CESANTIAS	13,046,285.00	1,186,009.00	0.00	14,232,294.00
512006001	CESANTIAS	13,046,285.00	1,186,009.00	0.00	14,232,294.00
512007	INTERESES SOBRE CESANTIAS	1,565,553.00	142,323.00	0.00	1,707,876.00
512007001	INTERESES SOBRE CESANTIAS	1,565,553.00	142,323.00	0.00	1,707,876.00
512008	PRIMA LEGAL	13,046,278.00	1,186,016.00	0.00	14,232,294.00
512008001	PRIMA LEGAL	13,046,278.00	1,186,016.00	0.00	14,232,294.00
512010	VACACIONES	6,078,851.00	552,623.00	0.00	6,631,474.00
512010001	VACACIONES	6,078,851.00	552,623.00	0.00	6,631,474.00
512019	APORTES CAJA COMPENSACION FAMILIAR, ICBF Y SENA	13,093,740.00	1,193,810.00	0.00	14,287,550.00
512019001	APORTES CAJA COMPENSACION FAMILIAR, ICBF Y SENA	13,093,740.00	1,193,810.00	0.00	14,287,550.00
512025	INCAPACIDADES	320,734.00	0.00	0.00	320,734.00
512025001	INCAPACIDADES	320,734.00	0.00	0.00	320,734.00
512026	DOTACIÓN Y SUMINISTRO A EMPLEADOS	1,710,030.00	1,989,511.38	0.00	3,699,541.38
512026001	DOTACIÓN Y SUMINISTRO A EMPLEADOS	1,710,030.00	1,989,511.38	0.00	3,699,541.38



FIDUCIARIA CENTRAL SA INFORMACIÓN FINANCIERA
77640-FCP - TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA
Periodo: 202512

10/02/26 10:17 AM
Programa: SCMRSLNA
TANIA CRISTACNHO

CUENTA	DESCRIPCIÓN	SALDO INICIAL	DEBITO	CREDITO	SALDO FINAL
512028	CAPACITACIÓN AL PERSONAL	900,000.00	0.00	0.00	900,000.00
512028001	CAPACITACIÓN AL PERSONAL	900,000.00	0.00	0.00	900,000.00
512030	APORTES POR SALUD	29,873,535.00	2,717,124.00	0.00	32,590,659.00
512030001	APORTES POR SALUD	29,873,535.00	2,717,124.00	0.00	32,590,659.00
512043	OTROS BENEFICIOS A EMPLEADOS	20,105,608.00	1,847,996.00	0.00	21,953,604.00
512043002	APORTES A ARL	5,909,520.00	536,930.00	0.00	6,446,450.00
512043003	AUXILIOS VARIABLES	14,196,088.00	1,311,066.00	0.00	15,507,154.00
5130	HONORARIOS	23,627,975.13	20,135,250.00	0.00	43,763,225.13
513015	REVISORÍA FISCAL Y AUDITORIA EXTERNA	6,623,613.13	711,750.00	0.00	7,335,363.13
513015001	REVISORÍA FISCAL Y AUDITORIA EXTERNA	6,500,000.00	711,750.00	0.00	7,211,750.00
513015003	CONTRALOR NORMATIVO	123,613.13	0.00	0.00	123,613.13
513020	AVALÚOS	0.00	18,000,000.00	0.00	18,000,000.00
513020001	AVALÚOS	0.00	18,000,000.00	0.00	18,000,000.00
513095	OTROS	17,004,362.00	1,423,500.00	0.00	18,427,862.00
513095001	OTROS	4,290,000.00	0.00	0.00	4,290,000.00
513095002	OTROS HONORARIOS	5,596,862.00	0.00	0.00	5,596,862.00
513095003	COMITES	7,117,500.00	1,423,500.00	0.00	8,541,000.00
5140	IMPUESTOS Y TASAS	141,754,075.23	15,454,273.96	0.00	157,208,349.19
514005	IMPUESTOS Y TASAS	141,754,075.23	15,454,273.96	0.00	157,208,349.19
514005001	IMPUESTOS Y TASAS	80,068,447.35	15,454,273.96	0.00	95,522,721.31
514005002	PREDIAL	61,681,700.00	0.00	0.00	61,681,700.00
514005004	GRAVAMEN AL MOVIMIENTO FINANCIERO	0.02	0.00	0.00	0.02
514005005	AJUSTE AL MIL	3,423.86	0.00	0.00	3,423.86
514005006	IMPUESTO AL CONSUMO	504.00	0.00	0.00	504.00
5141	POR EL MÉTODO DE PARTICIPACIÓN PATRIMONIAL	73,813,272.00	0.00	0.00	73,813,272.00
514195	OTROS	73,813,272.00	0.00	0.00	73,813,272.00
514195001	OTROS	73,813,272.00	0.00	0.00	73,813,272.00
5145	ARRENDAMIENTOS	9,877,913.00	0.00	0.00	9,877,913.00
514535	MAQUINARIA Y EQUIPO	9,877,913.00	0.00	0.00	9,877,913.00
514535001	ALQUILER MAQUINARIA Y EQUIPO	9,877,913.00	0.00	0.00	9,877,913.00
5150	CONTRIBUCIONES, AFILIACIONES Y TRANSFERENCIAS	37,828,166.00	3,418,740.00	0.00	41,246,906.00
515005	SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA	11,391,369.00	0.00	0.00	11,391,369.00
515005002	CONTRIBUCION SUPERFINANCIERA	11,391,369.00	0.00	0.00	11,391,369.00
515095	OTRAS ENTIDADES Y AGREMIACIONES	26,436,797.00	3,418,740.00	0.00	29,855,537.00
515095002	DEPOSITO CENTRAL DE VALORES	26,436,797.00	3,418,740.00	0.00	29,855,537.00
5155	SEGUROS	151,657,130.27	0.00	0.00	151,657,130.27
515550	INCENDIO Y TERREMOTO	126,699,282.44	0.00	0.00	126,699,282.44
515550001	INCENDIO Y TERREMOTO	126,699,282.44	0.00	0.00	126,699,282.44
515555	SUSTRACCIÓN	24,957,847.83	0.00	0.00	24,957,847.83
515555001	SUSTRACCIÓN	24,957,847.83	0.00	0.00	24,957,847.83
5160	MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	146,766,007.00	28,956,066.00	0.00	175,722,073.00
516005	EQUIPO DE COMPUTACIÓN	483,600.00	0.00	0.00	483,600.00
516005001	EQUIPO DE COMPUTACIÓN	483,600.00	0.00	0.00	483,600.00
516010	EQUIPO DE OFICINA	640,000.00	0.00	0.00	640,000.00
516010001	EQUIPO DE OFICINA	640,000.00	0.00	0.00	640,000.00
516050	EQUIPO DE MOVILIZACIÓN Y MAQUINARIA	5,535,199.00	443,000.00	0.00	5,978,199.00
516050001	EQUIPO DE MOVILIZACIÓN Y MAQUINARIA	5,535,199.00	443,000.00	0.00	5,978,199.00
516060	EDIFICACIONES	110,529,338.00	26,653,066.00	0.00	137,182,404.00
516060001	EDIFICACIONES	110,529,338.00	26,653,066.00	0.00	137,182,404.00
516095	OTROS	29,577,870.00	1,860,000.00	0.00	31,437,870.00
516095001	OTROS	29,577,870.00	1,860,000.00	0.00	31,437,870.00
5165	ADECUACIÓN E INSTALACIÓN	41,201,542.00	2,696,912.00	0.00	43,898,454.00
516505	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	2,066,910.00	0.00	0.00	2,066,910.00
516505001	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	2,066,910.00	0.00	0.00	2,066,910.00
516510	ARREGLOS ORNAMENTALES	35,687,032.00	2,696,912.00	0.00	38,383,944.00
516510001	ARREGLOS ORNAMENTALES	35,687,032.00	2,696,912.00	0.00	38,383,944.00
516595	OTROS	3,447,600.00	0.00	0.00	3,447,600.00
516595001	OTROS	3,447,600.00	0.00	0.00	3,447,600.00
5172	MULTAS Y SANCIONES, LITIGIOS, INDEMNIZACIONES Y DEMANDAS-RIESGO	775,000.00	0.00	0.00	775,000.00
517295	OTRAS	775,000.00	0.00	0.00	775,000.00
517295001	OTRAS	775,000.00	0.00	0.00	775,000.00
5175	DEPRECIACIÓN DE LA PPE	42,820,259.53	3,869,743.03	247,226.26	46,442,776.30
517504	MAQUINARIA	213,730.00	19,430.00	0.00	233,160.00
517504001	MAQUINARIA	213,730.00	19,430.00	0.00	233,160.00
517507	EDIFICIOS	42,405,163.53	3,832,007.03	247,226.26	45,989,944.30
517507001	EDIFICIOS	42,405,163.53	3,832,007.03	247,226.26	45,989,944.30
517512	EQUIPO INFORMÁTICO	138,347.00	12,577.00	0.00	150,924.00
517512001	EQUIPO INFORMÁTICO	138,347.00	12,577.00	0.00	150,924.00
517531	OTRAS PROPIEDADES Y EQUIPO	63,019.00	5,729.00	0.00	68,748.00
517531001	OTRAS PROPIEDADES Y EQUIPO	63,019.00	5,729.00	0.00	68,748.00
5190	DIVERSOS	3,118,100,345.14	353,266,966.57	4,413,152.26	3,466,954,159.45
519005	SERVICIO DE ASEO Y VIGILANCIA	538,521,637.00	100,641,065.00	0.00	639,162,702.00
519005001	SERVICIO DE ASEO Y VIGILANCIA	528,465,788.00	100,169,194.00	0.00	628,634,982.00
519005002	ELEMENTOS DE ASEO	3,416,791.00	51,681.00	0.00	3,468,472.00
519005003	ELEMENTOS DE CAFETERIA	6,639,058.00	420,190.00	0.00	7,059,248.00
519025	SERVICIOS PÚBLICOS	2,087,575,947.00	183,454,700.00	0.00	2,271,030,647.00
519025001	SERVICIOS PÚBLICOS	2,087,575,947.00	183,454,700.00	0.00	2,271,030,647.00
519040	TRANSPORTE	28,702,669.00	5,167,251.06	0.00	33,869,920.06
519040001	TRANSPORTE	28,702,669.00	5,167,251.06	0.00	33,869,920.06



FIDUCIARIA CENTRAL SA INFORMACIÓN FINANCIERA
77640-FCP - TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA
Periodo: 202512

10/02/26 10:17 AM
Programa: SCMRSLNA
TANIA CRISTACNHO

CUENTA	DESCRIPCIÓN	SALDO INICIAL	DEBITO	CREDITO	SALDO FINAL
519045	ÚTILES Y PAPELERÍA	7,564,606.00	0.00	0.00	7,564,606.00
519045001	ÚTILES Y PAPELERÍA	7,564,606.00	0.00	0.00	7,564,606.00
519060	TRANSPORTE RIESGOS LABORALES	1,600,000.00	0.00	0.00	1,600,000.00
519060001	TRANSPORTE RIESGOS LABORALES	1,600,000.00	0.00	0.00	1,600,000.00
519065	PUBLICACIONES Y SUSCRIPCIONES	3,585,000.00	0.00	0.00	3,585,000.00
519065001	PUBLICACIONES Y SUSCRIPCIONES	3,585,000.00	0.00	0.00	3,585,000.00
519095	OTROS	450,550,486.14	64,003,950.51	4,413,152.26	510,141,284.39
519095001	OTROS	2,440,000.00	3,839,550.50	1,919,775.25	4,359,775.25
519095003	COMBUSTIBLES	11,282,998.00	1,253,701.00	0.00	12,536,699.00
519095010	GASTOS LEGALES	1,069,516.00	0.00	0.00	1,069,516.00
519095011	ANÁLISIS DE AGUAS	1,200,000.00	0.00	0.00	1,200,000.00
519095013	EXAMENES MÉDICOS	280,000.00	0.00	0.00	280,000.00
519095015	OTROS GASTOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	328,851,365.00	45,647,987.01	2,493,377.01	372,005,975.00
519095016	FERRETERÍA	65,168,978.14	6,461,989.00	0.00	71,630,967.14
519095022	ELEMENTOS DE SEGURIDAD	1,680,723.00	1,680,723.00	0.00	3,361,446.00
519095027	SG SEGURIDAD Y SALUD EN EL TRABAJO	25,376,906.00	3,920,000.00	0.00	29,296,906.00
519095028	DISPOSICIÓN FINAL DE AGUAS RESIDUALES DOMESTICAS	13,200,000.00	1,200,000.00	0.00	14,400,000.00
58	RENDIMIENTOS ABONADOS	12,050,741,859.01	15,144,181,443.18	779,787,995.64	26,415,135,306.55
5805	RENDIMIENTOS ABONADOS	12,050,741,859.01	15,144,181,443.18	779,787,995.64	26,415,135,306.55
580505	RENDIMIENTOS ABONADOS	12,050,741,859.01	15,144,181,443.18	779,787,995.64	26,415,135,306.55
580505001	RENDIMIENTOS ABONADOS	12,050,741,859.01	15,144,181,443.18	779,787,995.64	26,415,135,306.55
6	ACREEDORAS POR CONTRA	0.00	0.00	0.00	0.00
61	ACREEDORAS POR CONTRA	41,517,079.03	0.00	0.00	41,517,079.03
6105	ACREEDORAS POR CONTRA (DB)	41,517,079.03	0.00	0.00	41,517,079.03
610505	ACREEDORAS POR CONTRA (DB)	41,517,079.03	0.00	0.00	41,517,079.03
610505001	ACREEDORAS POR CONTRA (DB)	41,517,079.03	0.00	0.00	41,517,079.03
62	ACREEDORAS	-41,517,079.03	0.00	0.00	-41,517,079.03
6295	DIVERSOS	-41,517,079.03	0.00	0.00	-41,517,079.03
629505	DIVERSOS	-41,517,079.03	0.00	0.00	-41,517,079.03
629505001	DIVERSOS	-41,517,079.03	0.00	0.00	-41,517,079.03

DIANA
ALEJANDRA
PORRAS LUNA
Firmado digitalmente
por DIANA ALEJANDRA
PORRAS LUNA
Fecha: 2026.02.11
16:29:12 -05'00'
DIANA ALEJANDRA PORRAS LUNA
Representante Legal

MARTHA MIREYA
MEDINA GARZON
Firmado digitalmente
por MARTHA MIREYA
MEDINA GARZON
Fecha: 2026.02.11
14:00:48 -05'00'
MARTHA M. MEDINA GARZON
Contador
T.P. 196175-T



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



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



INFORME DE RENDICIÓN DE CUENTAS
FONDO DE CAPITAL PRIVADO TERMINALES LOGÍSTICOS DE COLOMBIA BOGOTÁ
CUARTO 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 y Manzana 3 etapa 2 construida y arrendada en un 100%. La Manzana 1 y la Zona Comercial, encuentran en plataforma.



ÁREAS DEL TERMINAL - BODEGAS					
Denominación	Área de Almacenaje	Área Bajo Mezanine	Área de Mezanine	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
Manzana 1 - Bodegas	27,241.20	2,754.00	4,222.80	34,218.00	Sin construir (18% de construcción adelantado)
TOTAL BODEGAS	70,951.55	6,834.66	10,186.78	87,972.99	
ÁREAS DEL TERMINAL - OFICINAS					
Denominación	Piso 1	Piso 2	Piso 3	TOTAL	Estado
Manzana 2 - Oficinas	1,627.54	1,312.81	1,654.48	4,594.83	100% Arrendado
TOTAL BODEGAS	1,627.54	1,312.81	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	138.67		1,851.07	Sin construcción
Área Comercial - Piso 2	1,169.12	205.10		1,374.22	Sin construcción
TOTAL ÁREA COMERCIAL	2,881.52	343.77		3,225.29	

Tabla 1. Características del Terminal Logístico.

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



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

- **Manzana 2:** Comprende 13 bodegas con un área total de 21.632,33m² y 4 ofi bodegas del complejo con un área de 4.594,83m² (área total arrendable de la Manzana 2: 26.227,16m²). Estas áreas se encuentran 100% arrendadas.
- **Manzana 3 Fase I:** Comprende 16 bodegas con un área total de 24.052,10m², las cuales desde el año 2022 se encuentran 100% arrendadas. Su ocupación se encuentra al 100%.
- **Manzana 3 Fase II:** Comprende 4 bodegas con área total de 8.334,37m², las cuales al 30 de septiembre de 2025 su ocupación se encuentra al 100%.
- **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.
- Sistema de Seguridad Electrónica.
- Redes urbanas de aguas lluvias.
- Redes urbanas de alcantarillado.
- Conexión de servicios públicos para la manzana 2, así como previsión de agua potable para las manzanas sin construcción completa.
- Manzana I, en Plataforma pendiente de construcción.

1. ESTADO DEL TERMINAL Y ASPECTOS RELEVANTES

1.1. Bodegas Construidas

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

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

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

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

La información anteriormente reportada corresponde al área de los contratos.



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

1.2. Contratos de Arrendamiento:

	Contratos	Información General				Área
		Contrato	Fecha		Bodega	Área Contrato
			Inicio	Terminación		
Manzana 2	Contrato 1 Icoltrans (M22)	ICOLTRANS M22	2023-4-1	2026-7-1	B11	1,663.48
		ICOLTRANS M22	2023-4-1	2026-7-1	B12	1,663.48
		ICOLTRANS M22	2023-4-1	2026-7-1	B13	1,663.48
		TOTAL ICOLTRANS MANZANA 2				
	Contrato 2 BOMI (M22)	BOMI M22	2019-2-1	2024-1-31	B06	1,671.90
		BOMI M22	2019-2-1	2024-1-31	B07	1,671.90
		BOMI M22	2019-2-1	2024-1-31	B08	1,671.90
		BOMI M22	2019-4-1	2024-3-31	B10	1,671.90
		BOMI M22	2019-4-1	2024-3-31	B09	1,663.00
	TOTAL BOMI MANZANA 2					8,350.60
	Contrato 3 WEG (M22)	WEG M22	2023-5-1	2028-4-30	B01	1,658.26
		WEG M22	2023-5-1	2028-4-30	B02	1,658.26
		WEG M22	2023-5-1	2028-4-30	B03	1,658.26
		WEG M22	2023-5-1	2028-4-30	B04	1,658.26
		WEG M22	2023-5-1	2028-4-30	B05	1,658.26
		WEG M22	2023-5-1	2028-4-30	O01	1,149.82
		WEG M22	2023-5-1	2028-4-30	O02	1,147.60
		WEG M22	2023-5-1	2028-4-30	O03	1,147.59
		WEG M22	2023-5-1	2028-4-30	O04	1,149.82
		TOTAL WEG MANZANA 2				
	TOTAL MANZANA 2					26,227.16
Manzana 3	Contrato 4 BOMI-ROCHE (M23 E1)	BOMI M23 - ROCHE	1/06/2022	1/06/2032	B01	1,451.20
		BOMI M23 - ROCHE	1/06/2022	1/06/2032	B02	1,641.48
		BOMI M23 - ROCHE	1/06/2022	1/06/2032	B12	1,714.75
		BOMI M23 - ROCHE	1/06/2022	1/06/2032	B13	1,832.58
		TOTAL BOMI-ROCHE MANZANA 3				
	Contrato 5 BOMI One Site (M23 E1)	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 E1)	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					3,067.45
	Contrato 7 PLAN B (M23 E1)	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	
PLAN B M23		4/11/2022	4/11/2025	B19	1,249.28	
TOTAL PLAN B MANZANA 3					8,068.00	
Contrato 8 REPREMUNDO (M23 E1)	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 E1)	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.

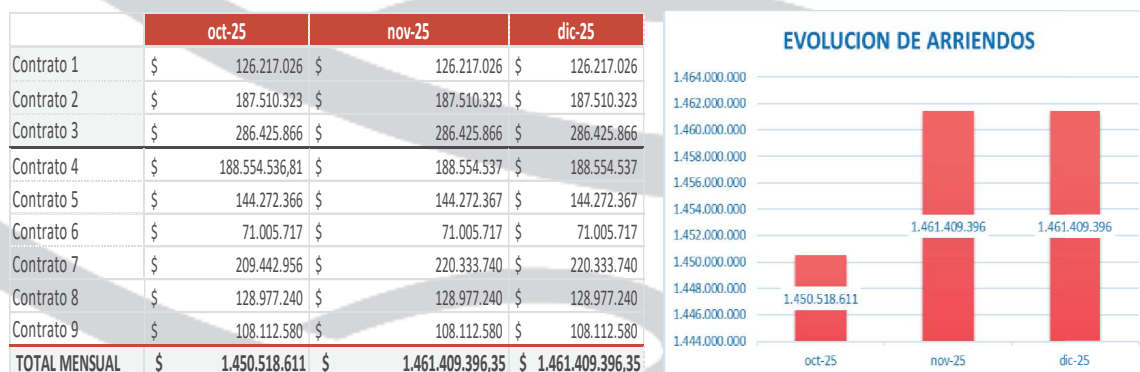
Tabla 4. Información de distribución del Área en el Terminal.

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



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:



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

Se han registrado costos del crédito por valor de **\$1.910.140.551** correspondiente al periodo octubre a diciembre del 2025, se puede ver un incremento ya que en el mes de agosto se empezó a pagar intereses y abono a capital.

Al corte de diciembre de 2025, se han causado los siguientes intereses y abonos a capital:

CUARTO TRIMESTRE			
OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE	TOTAL
634.462.428,00	640.958.706,00	634.719.417,00	1.910.140.551,00

Quedando así un saldo total del pasivo financiero a corte de 31 de diciembre de **\$25.514.941.531**

1.5. Manzana Construidas

Manzana 2, construida y arrendada, Manzana 3 Como se ha mencionado a lo largo del informe, durante el año 2022 se hizo la entrega de las bodegas para el funcionamiento y con corte a septiembre del 2025 se tiene facturación del 100% del área de la Manzana 3 etapa 1.

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

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.



1.5.1. Avance de Obra Manzana 3-Etapa2

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

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



MESES	SEPTIEMBRE	NOVIEMBRE	ENERO FERBERO
RETEGARANTIAS	\$582.175.458	\$39.802.530	\$65.697.924
	\$142.315.226		\$223.177.861
	0		
TOTAL	\$724.490.684	\$39.802.530	\$288.875.785

1.6 Gestión Comercial del Terminal

- Arrendamiento**

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

- Venta**

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

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

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

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

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



	Expectativa de la tasa de política monetaria, decisión de la Junta Directiva del Banco de la República en su reunión mensual																								
Medidas estadísticas	31-dic-25	31-ene-26	28-feb-26	31-mar-26	30-abr-26	31-may-26	30-jun-26	31-jul-26	31-ago-26	30-sep-26	31-oct-26	30-nov-26	31-dic-26	31-ene-27	28-feb-27	31-mar-27	30-abr-27	31-may-27	30-jun-27	31-jul-27	31-ago-27	30-sep-27	31-oct-27	30-nov-27	31-dic-27
TODAS LAS ENTIDADES PARTICIPANTES																									
De tendencia:																									
Media	9,26%	9,33%	9,32%	9,40%	9,45%	9,45%	9,46%	9,40%	9,40%	9,38%	9,34%	9,33%	9,23%	9,13%	9,10%	8,93%	8,78%	8,78%	8,61%	8,45%	8,41%	8,24%	8,15%	8,14%	8,04%
Mediana	9,25%	9,25%	9,25%	9,25%	9,25%	9,25%	9,25%	9,25%	9,25%	9,25%	9,25%	9,25%	9,25%	9,25%	9,25%	9,00%	8,88%	8,88%	8,75%	8,50%	8,50%	8,25%	8,25%	8,25%	8,00%
Moda	9,25%	9,25%	9,25%	9,25%	9,25%	9,25%	9,25%	9,25%	9,25%	9,25%	9,25%	9,25%	9,25%	9,25%	9,25%	9,25%	9,25%	9,25%	9,00%	8,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%
De dispersión																									
Desviación estándar	0,10%	0,27%	0,28%	0,37%	0,48%	0,48%	0,52%	0,61%	0,62%	0,68%	0,68%	0,70%	0,80%	0,92%	0,94%	0,95%	0,99%	0,99%	1,03%	1,08%	1,10%	1,15%	1,13%	1,13%	1,15%
Coefficiente de variación	1,11	2,90	2,95	3,99	5,03	5,03	5,53	6,48	6,57	7,21	7,27	7,49	8,69	10,03	10,30	10,64	11,30	11,27	11,93	12,75	13,12	13,97	13,86	13,90	14,36
Mínimo	8,75%	8,00%	8,00%	8,00%	7,75%	7,75%	7,75%	7,25%	7,25%	6,75%	6,75%	6,75%	6,00%	5,50%	5,50%	5,50%	5,25%	5,25%	5,25%	4,75%	4,75%	4,75%	4,75%	4,75%	4,50%
Máximo	9,50%	9,75%	9,75%	10,25%	10,50%	10,50%	10,75%	10,75%	10,75%	10,75%	10,75%	10,75%	10,75%	10,75%	10,75%	10,75%	10,75%	10,75%	10,75%	10,75%	10,75%	10,75%	10,75%	10,75%	10,75%
Número de participantes	42	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	36	36	36	36	36	35	35	35	35	35	35	36

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

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

1.7 Avalúo 2025

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

Adicionalmente, Newmark actualiza el valor del terreno a precios de mercado 2025 y presenta el avalúo con una estructura más desagregada por manzanas, lo que mejora la lectura, pero no cambia el valor económico del activo.

1.8 Estado del Mercado Logístico

JLL

Visión del mercado:

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

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



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

Fuente: JLL Reporte industrial Bogotá 2S25

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



Fuente: JLL Reporte industrial Bogotá 2S25

1.9 Administración Y Gerencia del Terminal

• Cuarto Corte

En el cuarto corte se presentan las actividades realizadas por la administración de septiembre a diciembre 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 finaliza el cuarto 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.

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

- Inspecciones en muros, columnas de Manzana 2 y mantenimiento de canal de Manzana 3.
- Revisión del estado de la tornillería y apretado o cambio según el caso en Manzana 3.
- Revisión de sello lateral (butilo) de la teja traslúcida en Manzana 2 y 3.
- Limpieza e instalación de traslapes en fibra de vidrio en teja traslúcida de Manzana 2 y 3.
- Lavado de cerramientos metálicos laterales externos de manzana 2 y 3.
- Nuestro compromiso se basa en seguir realizando los mantenimientos preventivos a las cubiertas y cerramientos, con el fin de asegurar su funcionalidad, ya que los productos sufren una inevitable decadencia con el paso del tiempo debido a sus características técnicas a causa de factores ambientales.

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



Continúa 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.



- 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

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

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.

- 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.
- Aplicar y analizar las técnicas necesarias para la buena gestión de los residuos y compostaje de los mismos.
- Preparar el terreno con la maquinaria y herramientas seleccionadas garantizando que las labores se realizan según buenas prácticas.



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

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



4. Otros mantenimientos:





5. Operación PTAR:

INFORME DE RENDICIÓN DE CUENTAS – INFORME DEL GESTOR
FONDO DE CAPITAL PRIVADO
TERMINALES LOGÍSTICOS DE COLOMBIA BOGOTÁ
CUARTO 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.

2.6 Extracto Acta No. 077 – 2 oct 2025

- ANTICIPOS A CIERRE 30 DE SEPTIEMBRE 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
CUARTO TRIMESTRE 2025



Anticipos Antiguos – Estado cierre vigencia 2024



PROVEEDOR	Saldo al 31 de diciembre 2024	Legalizado al 30 de septiembre de 2025	Nuevo saldo a octubre 2025	STATUS
RINOL PISOCRETO SA	12.722.173,92	0	12.722.173,92	Se analiza información de historico con el estado de cuenta del proveedor, se solicita una revision con el anterior contador para asi poder solicitar cruce de saldo con retegrandia y anticipo.
CONSTRUCCIONES Y MONTAJES EDEHSA COLOMBIA SAS	75.970.361,00	0	75.970.361,00	Se realiza reunion virtual con la fiduciaria para revisar el estado del cruce de saldo del proveedor EDHESA (carta emitida por la Interventoria CONCOR), toda vez que son de vigencias anteriores 2020-2021y afectan los EEFF del TLB. A la espera de respuesta por parte de contabilidad.
IEA GROUP INGENIEROS SAS	23.031.691,00	0	23.031.691,00	Este valor corresponde a dos anticipos en obras: Mz2 et1 2021: Pendiente por legalizar un valor de \$23.031.691 (contrato 65 y OS193) se reciben las memorias del contratista se revisan y aprueban para facturación en el mes de octubre.
CEMENTOS ARGOS S.A.	266.997,00	0	266.997,35	Se solicito estado de cuenta ala fiduciaria para validar ese saldo, toda vez que las facturas relacionadas para anulación por duplicado fueron realizadas y se ajustaron a la revisión inicial del GP con la Fiduciaria. N o se evidencia en las facturas de anticipo inconsistencias, se esta validando cuenta contable 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 el GP ha realizado seguimiento el cual aun nos encontramos a la espera de respuesta por parte de la fiduciaria.
HORMIGON URBANO S.A.S	39.234.126,82	0	39.234.126,82	Se solicita la revisión del estado de cuenta y carta emitida por el proveedor donde explica que la facturación no será emitida por Hormigón Urbano sino por la empresa Cementos Oriente, el cual en su momento en el año 2021 se emite documentación para creación del cliente y se reciben 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 3839 – 3840 – 3841 y 3842 del mes octubre y planilla 3878 del mes de noviembre El cual el GP ha realizado seguimiento el cual aun nos encontramos a la espera de respuesta por parte de la fiduciaria.
TOTALES	167.826.976,32	0,00	167.826.972,35	

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



PROVEEDOR	Saldo Inicial Julio de 2025	Legalizado al 30 de septiembre de 2025	Nuevo saldo a octubre de 2025	STATUS
IEA GROUP INGENIEROS SAS	\$ 27.111.409,00	\$ 0,00	\$ 27.111.409,00	Se legaliza anticipo de la OS 255 BAJO PLANILLA 7037 del mes julio quedando saldo pendiente por legalizar .
ALAMBRES Y MALLAS S.A. ALMASA	\$ 782.597,49	\$ 0,00	\$ 782.597,49	Se solicita a la interventoria estado de cuenta del proveedor para validar si fue mayor valor girado y solicitar el reembolso al proveedor.
DBB SOLUCIONES ESTRUCTURALES SAS	\$ 23.734.535,00	\$ 23.734.535,00	\$ 0,00	Se legaliza anticipo en el mes de agosto bajo planilla 7124 Y 7125
T.P.R. TECNOLOGIA EN PUERTAS Y RAMPAS S.A.S.	\$ 16.488.640,00	\$ 16.488.640,00	\$ 0,00	Se legaliza anticipo correspondiente a la OS 250 de la manzana 3 etapa 2, bajo planilla 7148 del mes de septiembre.
AI GROUP INGENIERIA SAS	\$ 3.022.657,00	\$ 3.022.657,00	\$ 0,00	Se legaliza anticipo de la OS262por valor de 3,022,657 bajo planilla 7095 del mes de agosto
DECOBLOCK S.A.	\$ 2.064.336,29	\$ 0,00	\$ 2.064.336,29	Saldo final al 30 de septiembre, el cual se solicitará en el mes de octubre.
D&T PROYECTOS SAS	\$ 45.003.576,00	\$ 43.454.776,00	\$ 1.548.887,00	Se legaliza anticipo correspondiente a la mz3 etapa 2del Contrato 109 bajo planilla 7180 del mes de septiembre. El saldo se legalizara en el mes de octubre, que corresponde al anticipo de la prueba de RCI del Terminal.
PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES MUÑOZ SAS	\$ 4.823.520,00	\$ 4.823.520,00	\$ 0,00	Se legalizo anticipo de la OS266 Y 272 bajo planillas 7103-7104-7105 del mes de agosto.
PISOS INDUSTRIALES J.C.R. SAS	\$ 36.718.406,15	\$ 28.570.115,36	\$ 8.148.290,79	Se legaliza la OS269 por la construcción losa en concreto sobre losa aligerada concreto 4.000 psi icoltrans tlc manzana 2 bajo planilla 7147del mes de septiembre. Queda un saldo por legalizar el cual estamos a la revision delestado e cuenta del proveedor para legalizar en el mes de octubre o noviembre.
HSEQ ASESORIAS SAS	\$ 15.355.360,00	\$ 15.355.360,00	\$ 0,00	Se legaliza anticipo del contrato 111 por el suministro e instalación de linea de vida según planilla 7179 del mes de septiembre
ITALMARMOLDES SAS	\$ 1.639.058,00	\$ 1.639.058,00	\$ 0,00	Se legaliza anticipo de la OS264 por el suministro e instalación de mesones para b20 de Mz 3 eta2 según planilla 7096 del mes de agosto.
LEP INGENIERIA SAS	\$ 47.362.496,00	\$ 47.362.496,00	\$ 4.214.129,00	Anticipo de la OS267 y 268 para mano de obra de adoquin parqueadero de B20 y demolición de piso B13 manzana 2 según planillas7123 y 7132 del mes de agosto.Nuevo anticipo para la finalizacion de urbanismo en crvv según planilla 7164 del mes de septiembre
OLIVERA SANJUAN YEIRO JOSETH	\$ 5.626.800,00	\$ 5.626.800,00	\$ 0,00	Anticipo de la OS265 para mano de obra para la fabricación e instalación de pérgolas en muelles de manzana 3 etapa 1 según planilla 7121 del mes de septiembre
GIM INGENIERIA Y CONSTRUCCIÓN S.A.S	\$ 5.831.000,00	\$ 0,00	\$ 12.495.000,00	Segundo pago por la OS237 por la revisión de planos y representación ante curaduría urbana según planilla 7141 del mes de septiembre.
TOTALES	\$ 235.564.390,93	\$ 166.343.422,36	\$ 56.364.649,57	

- ESTADO OBRA CON CORTE A 30 SEPTIEMBRE DEL 2025

Beatriz Cuello señala que teniendo en cuenta el estado de la construcción, se realizó un comité de obra en el trimestre por lo cual, se revisa el acta del comité donde se resalta el seguimiento importante de las obras que se están finalizando.

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



GESTION DE OBRA TLB MANZANA 3 - ETAPA 2		
COMITÉ 077	AVANCE DE OBRA 30 DE JUNIO AL 30 DE SEPTIEMBRE 2025	
Gestión Trámites y permisos	Contratos	La interventoría indica que al cierre de 30 de agosto se encuentra en trámite de firmas y anticipo la Orden de servicio de urbanismo de la zona de CMR.
	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:	Recibido a satisfacción por la interventoría.
	Diseño Cimentación:	Recibido a satisfacción por la interventoría.
	Revisión Diseños Estructurales y cimentación	Recibido a satisfacción por la interventoría.
Gestión Documental	Contratación	La interventoría indica que finalizó la contratación para el proyecto. Sin embargo, al cierre del 30 de agosto quedaron radicados cortes de obra para pago que fueron programados para pago en el mes de septiembre y octubre, Adicional, indican que fueron programados para pago las retenciones en garantía en el transcurso de 90 días calendario.
	Vinculación Personal de obra:	Finalizo a satisfacción los servicios profesionales de maestro de obra, residente y HSE del proyecto.
Gestión Administrativa y Contractual	Cimentación	La interventoria indica que finalizó a satisfacción la actividad.
	Suministro y compactación de Recebo B400	La interventoria indica que finalizó a satisfacción la actividad.
	Suministro de acero	La interventoria indica que finalizó a satisfacción la actividad.
	Mampostería actividades complementarias	La interventoria indica que finalizó a satisfacción la actividad.

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



	Placas Exteriores de muelles y parqueaderos	La interventoria indica que finalizó a satisfacción la actividad.
	Estructura metálica	La interventoria indica que finalizó a satisfacción la actividad.
	Redes eléctricas	La interventoria indica que finalizó a satisfacción la actividad.
	Redes hidrosanitarias	La interventoria indica que finalizó a satisfacción la actividad.
	Cubierta y cerramientos	La interventoria indica que finalizó a satisfacción la actividad.
	Placa industrial	La interventoria indica que finalizó a satisfacción la actividad.
	Puertas seccionadas y rampas niveladoras	La interventoria indica que finalizó a satisfacción la actividad.
	Marcos para ventanas, ventanas y puertas bodega	La interventoria indica que finalizó a satisfacción la actividad.
	Red Contraincendios	La interventoria indica que finalizó a satisfacción la actividad.
	Obras complementarias	La interventoria indica que finalizó a satisfacción la actividad.
	Refuerzo metálico mezanine costado norte	La interventoria indica que finalizó a satisfacción la actividad.
	Cerramiento interno	La interventoria indica que finalizó a satisfacción la actividad.
	Baños en drywall y cielo raso	La interventoria indica que finalizó a satisfacción la actividad.
	Mesones para lavamanos e instalación de sanitarios	La interventoria indica que finalizó a satisfacción la actividad.
	Urbanismo Zona CMR	La interventoría indica que en el mes de septiembre iniciará la actividad de urbanismo en la zona de subestación del CMR y finalizará en el mes de octubre, con un plazo de 30 días calendario.

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



Avances de Obra a 30 de septiembre 2025



- CIERRE DE OBRA RETEGARANTÍAS Y OBRAS PENDIENTES AL 30 DE SEPTIEMBRE

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 diciembre de 2025.

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



ORDENES Y	PROVEEDOR	OBRA / ADMINISTRACION	ESTADO
OC 106 S.I. DE CAA DE INSPECCION ELECTRICA DEL TERMINAL	IEA GROUP INGENIEROS SAS	ADMINISTRACION	CERRADO
OC 267 MANTITO TRIMESTRAL PLANTA Y BOMBA RCI DEL TERMINAL	AF ELECTROGENOS SAS	ADMINISTRACION	CERRADO
OC 291 CAMBIO POLEAS HUSILLOS TRACTOR DEL TERMINAL	CASA TORO SA	ADMINISTRACION	CERRADO
O.S 197 TRANSPORTES DE LODOS Y DISPOSICION FINAL DE LODOS DE PTAR DEL TERMINAL	LESS POLLUTION SAS	ADMINISTRACION	CERRADO
O.S 198 CONTROL RODEADORES PLAGAS TANQUES EXAMENES PARA EL TERMINAL	LESS POLLUTION SAS	ADMINISTRACION	ACTIVO
O.S 210 ARQUITECTURA DEL TERMINAL	ANDRES FELIPE RAMIREZ PAEZ	ADMINISTRACION	CERRADO
O.S 211 ARQUITECTURA DEL TERMINAL	ANDRES FELIPE RAMIREZ PAEZ	ADMINISTRACION	CERRADO
O.S 215 ARQUITECTURA DEL TERMINAL	ANDRES FELIPE RAMIREZ PAEZ	ADMINISTRACION	CERRADO
O.S 217 OPERACION Y MANTENIMIENTO DE PTAR DEL TERMINAL	BOMBAS MOTORES Y SERVICIOS AMBIENTALES SAS	ADMINISTRACION	ACTIVO
218 SERVICIO D EMPVOY EN JARDINERIA Y OFICIOS VARIOS DEL TERMINAL	JAVIER MIRANDA	ADMINISTRACION	ACTIVO
O.S 220 SALIDA ELECTRICA 120V MEDIA SEGUN SOLICITUD DE ENEL CODENSA PARA EL TERMINAL	IEA GROUP INGENIEROS SAS	ADMINISTRACION	CERRADO
O.S 223 SERVICIOS DE SANEAMIENTO BASICO AMBIENTAL, DISPOSICION Y TRANSPORTE DE LODOS RESULTANTES DE LA OPERACION PTAR DEL TERMINAL	LESS POLLUTION SAS	ADMINISTRACION	ACTIVO
O.S 224 OPERACION DE PTAR DEL TERMINAL	BMSA SAS	ADMINISTRACION	ACTIVO
O.S 226 ARQUITECTURA DEL TERMINAL	ANDRES FELIPE RAMIREZ PAEZ	ADMINISTRACION	CERRADO
O.S 231 SERVICIO DE PRODUCCION PARA ASAMBLEA CON STREAMING DIGITAL PARA TERMINAL	PIEXITA STUDIO SAS	ADMINISTRACION	CERRADO
O.S 232 ARQUITECTURA DEL TERMINAL	4K ARQUITECTOS SAS	ADMINISTRACION	CERRADO
O.S 245 ARQUITECTURA DEL TERMINAL	4K ARQUITECTOS SAS	ADMINISTRACION	CERRADO
O.S 257 MANTENIMIENTO CORRECTIVO DE BOMBA CENTRIFUGADORA, INSTALACION DE MANGUERA Y SUMINISTRO E INSTALACION DE FIBRA DE VIDRO PARA SOPORTE DE TUBERIA EN TANQUE ECOPAC DE LA PTAR DEL TERMINAL	BMSA SAS	ADMINISTRACION	CERRADO
O.S 270 ARQUITECTURA DEL TERMINAL	4K ARQUITECTOS SAS	ADMINISTRACION	CERRADO
O.S 274 MANTENIMIENTO GENERAL DE LA RED CONTRAINCENDIOS EXTERIOR, CUARTO DE BOMBAS Y EDIFICIO ADMINISTRATIVO DEL TERMINAL LOGISTICO	D&T PROYECTOS SAS	ADMINISTRACION	ACTIVO
O.S 275 ARQUITECTURA DEL TERMINAL	4K ARQUITECTOS SAS	ADMINISTRACION	CERRADO

NOTA: al cierre del 30 de septiembre se han formalizado 23 órdenes de servicio para actividades del Terminal. Con 16 órdenes ejecutadas y cerradas y 6 órdenes activas para el cierre del año 2025.



INFORME DE RENDICIÓN DE CUENTAS – INFORME DEL GESTOR

FONDO DE CAPITAL PRIVADO

TERMINALES LOGÍSTICOS DE COLOMBIA BOGOTÁ

CUARTO TRIMESTRE 2025



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



ORDENES N° MANZANA 3 ETAPA 1 Y 2	PROVEEDOR	OBRA / ADMINISTRACION	ESTADO
O.S 079 ASESORIA JURIDICA ELEVACION REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL PARA MZ 2	GONZALEZ REY ABOGADOS SAS	OBRA	ACTIVO
OP 1 SUMINISTRO DE BLOQUE ESTRUCTURAL PARA MZ3 ET2	DECOBLOCK 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 PROVISIONAL ELECTRICA PARA MZ3 ET2	IEA GROUP INGENIEROS SAS	OBRA	CERRADO
O.S 203 DISEÑO ESTRUCTURAL P.H PARA MZ3 ET2	JORGE IVAN MOJICA GUTIERREZ	OBRA	CERRADO
O.S 204 CONCRETO LIMPIEZA PARA MZ3 ET2	PISOS INDUSTRIALES JCR SAS	OBRA	CERRADO
O.S 205 PROCTOR-RESISTENCIA CONCRETO PARA MZ3 ET2	LASCANO ESGUERRA CIA LTDA	OBRA	CERRADO
O.S 207 ESTUDIO CALIDAD ENERGIA PARA MZ3 ET2	JHON ALEXANDER CORREDOR CIFUENTES	OBRA	CERRADO
O.S 208 REVISION ESTRUCTURAL PARA MZ3 ET2	JORGE IVAN MOJICA 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 PROVISIONAL PARA MZ3 ET2	IEA GROUP INGENIEROS SAS	OBRA	CERRADO
O.S 213 SUMINISTRO, EXTENDIDA Y COMPACTACION DE RECEBO B200Y400 PARA MZ3 ET2	CONSTRUCCIONES & LOGISTICAS NAVIA SAS	OBRA	CERRADO
O.S 214 SUMINISTRO, EXTENDIDA Y COMPACTACION DE RECEBO B200Y400 PARA MZ3 ET2	CONSTRUCCIONES & LOGISTICAS NAVIA SAS	OBRA	CERRADO
O.S 216 TOPOGRAFIA PARA MZ3 ET2	EDGAR ZAMBRANO SALAS	OBRA	CERRADO
O.S 218 PLACA EXTERIORES MUELLE SY PARQUEADEROS DE LA MZ3 ET2	CONSTRUCCIONES & LOGISTICAS NAVIA SAS	OBRA	CERRADO
O.S 221 OBRAS ADICIONALES DE MAMPOSTERIA Y OBRAS ADICIONALES DE MZ 3 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 RAMPAS 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	OB8 SOLUCIONES ESTRUCTURALES SAS	OBRA	CERRADO
O.S 230 INSTALACIÓN DE ELABORACIÓN DE CONTRAMARCOS EN ESTRUCTURA METÁLICA PARA VENTANERIA DE LA MZ3 ET2	PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES MUÑOZ SAS	OBRA	CERRADO
O.S 233 S.I DE MUROS Y CIELO RASO EN LIVIANO PARA BAÑOS REPREMUNDO DE LA MZ3 ET2	4J GROUP INGENIERIA SAS	OBRA	CERRADO
O.S 234 S.I DE MESONES PARA LAVAMOS DE COSTADO NORTE DE LA MZ 3 ET2	ITALMARMOLAS SAS	OBRA	CERRADO
O.S 235 S.I DE DIVISIONES ESPEJOS Y REJILLAS BAÑOS REPREMUNDO DE LA MZ3 ET2	PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES MUÑOZ SAS	OBRA	CERRADO
O.S 236 RESIDENTE DE HSE PARA LA MZE ET2	CATHERINE RODRIGUEZ	OBRA	CERRADO
O.S 237 REPRESENTACIÓN ANTE CURADURIA URBANA DE COTA, COMO DISEÑADOR ESTRUCTURAL DEL PROYECTO BODEGAS TLC, MODIFICACIÓN MEMORIAS, REVISION DE PLANOS Y DISEÑO DEL TERMINAL	GIM INGENIERIA SAS	OBRA	ACTIVO
O.S 238 MANO DE OBRA INSTALACION DE CONCRETO DE 4.000PSI PARA LA MZ 3 ET2	PISOS INDUSTRIALES JCR SAS	OBRA	CERRADO
O.S 239 ADICIONALES S.I DE CIELO RAZO Y MUROS PARA LA CONSTRUCCION BAÑOS REPREMUNDO DE LA MZ 3 ET2	4J GROUP INGENIERIA SAS	OBRA	CERRADO
O.S 240 MANO DE OBRA IMPERMEABILIZACION DE FACHADA DE LA MZ 3 ET2	CNG CONSTRUCCION Y CONSULTORIA SAS	OBRA	CERRADO
O.S 241 VENTANERIA AMPLIACION MEZANINE BODEGA 20 DE MZ3 ET2	RG VIDRIOS Y ALUMINIOS SAS	OBRA	CERRADO

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



ORDENES N° MANZANA 3 ETAPA 1 Y 2	PROVEEDOR	OBRA / ADMINISTRACION	ESTADO
O.S 242 DESMONTES Y APLIACION FACHADA DE BODEGA 20 DE LA MZ3 ET2	OB8 SOLUCIONES ESTRUCTURALES SAS	OBRA	CERRADO
O.S 243 MOVIMIENTO TIERRAS, EXCAVACION PARQUEADERO ADOQUIN DE LA MZ 3 ET 2	ESCAVATRANSURBANISMO POCF SAS	OBRA	CERRADO
O.S 244 ILUMINACIÓN MEZANINE Y MUELLES REPREMUNDO DE LA MZ 3 ET 2	IEA GROUP INGENIEROS SAS	OBRA	CERRADO
O.S 246 SUMINISTRO E INSTALACIÓN CCTV PERIMETRAL TLC BOGOTÁ MZ 3 ET 2	INGENIERIA COLOMBIANA PLM S.A.S	OBRA	CERRADO
O.S 247 SUMINISTRO E INSTALACION MARCOS Y PASAMANOS DE LA BODEGA 20 DE LA MZ3 ET 2	PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES MUÑOZ SAS	OBRA	CERRADO
O.S 248 SUMINISTRO E INSTALACION MALLA ELECTROSOLDADA DE LA BODEGA 20 D ELA MZ3 ET2	PISOS INDUSTRIALES JCR SAS	OBRA	CERRADO
O.S 249 SUMINISTRO DE CONCRETO MR39 PROYECTO TLC MANZANA 3- AMPLIACION MEZANINE DE LA BODEGA 20 DE LA MZ3 ET2	PISOS INDUSTRIALES JCR SAS	OBRA	CERRADO
O.S 250 SUMINISTRO E INSTALACION RAMPAS D ELA BODEGA 20 DE LA MZ3 ET2	TPR TECNOLOGIA EN PUERTAS Y RAMPAS SAS	OBRA	CERRADO
O.S 251 RESIDENTE OBRA PARA LA MZ3 ET2	JONATHAN EZQUIMINZIN HUERTAS NOGUERA	OBRA	CERRADO
O.S 252 RESIDENTE DE HSE PARA LA MZE ET2	CATHERINE RODRIGUEZ	OBRA	CERRADO
O.S 253 PRESTACIÓN DE SERVICIOS COMO MAESTRO DE OBRA PARA FINALIZACION DEL PROYECTO DE LA MZ3 ET2	RICARDO ANTONIO ZAMBRANO SALAS	OBRA	CERRADO
O.S 254 SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE REMATES PUERTA MUELLES, SUMINISTRO E INSTALACIÓN CANAL, MO DESMONTES CERRAMIENTOS, SUMINISTRO E INSTALACIÓN REMATE CUBIERTA DE LA BODEGA 20 DE LA MZ 3 ET2	OB8 SOLUCIONES ESTRUCTURALES SAS	OBRA	CERRADO
O.S 255 SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE ILUMINACIÓN BODEGAS REPREMUNDO COSTADO SUR DE LA MZ3 ET2	IEA GROUP INGENIEROS SAS	OBRA	CERRADO
O.S 256 MOVIMIENTO TIERRAS, SUMINISTRO DE RECEBO AMPLIACION MEZANINE DE LA MZ 3 ET 2	ESCAVATRANSURBANISMO POCF SAS	OBRA	CERRADO
O.S 258 SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE SALIDA ELECTRICA PARA CCTV EN TUBERIA EMT DE 1/2 EN FACHADA LATERAL Y SUMINISTRO E INSTALACION DE TCS DE 3000V PARA MEDIDOR DE 100-150AMP PARA BODEGA 20 DE LA MANZANA 3 ETAPA 2 Y TRASLADO DE POSTE BAHIA EXTERIOR DEL TERMINAL LOGISTICO	IEA GROUP INGENIEROS SAS	OBRA	CERRADO
O.S 259 SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE PERGOLA DE MUELLES DE LA BODEGA 20 DE LA MZ3 ET2	PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES MUÑOZ SAS	OBRA	CERRADO
O.S 260 SUMINISTRO E INSTALACIÓN TAPADO DE MUELLES D ELA BODEGA 20 D ELA MZ3 ET2	PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES MUÑOZ SAS	OBRA	CERRADO
O.S 261 SUMINISTRO E INSTALACIÓN MUROS EN SUPERBOARD, MAMPOSTERIA, INSTALACIÓN BALDOSA BAÑOS BODEGA 20 DEL COSTADO SUR DE LA MZ 3 ET2	LEP INGENIERIA SAS	OBRA	CERRADO
O.S 262 MANO DE OBRA PARA LA RED HIDRAULICA DE BAÑO EN MEZANINE DE BODEGA 20 DE LA MZ3 ET2	4J GROUP INGENIERIA SAS	OBRA	CERRADO
O.S 263 SERVICIOS PROFESIONALES PARA INTERVENTORIA TÉCNICA Y ADMINISTRATIVA DEL TERMINAL LOGISTICO DE BOGOTÁ PARA LA MZ 3 ET2	CONSTRUCTORA CONCOR SAS	OBRA	CERRADO
O.S 264 S.I DE MESONES BAÑO COSTADO SUR DE LA MZ3 ET2	ITALMARMOLAS SAS	OBRA	CERRADO
O.S 265 MANO DE OBRA PARA LA ELABORACION, FABRICACION Y MONTAJE DE CUBIERTAS PARA MUELLES UBICADOS EN LA MZ3 ET2	YEIRO JOSETH OLIVERA SANJUAN	OBRA	CERRADO
O.S 266 S.I DE DIVISION DE BAÑOS COSTADO SUR DE LA MZ3 ET2	PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES MUÑOZ SAS	OBRA	CERRADO
O.S 267 MANO DE OBRA ACTIVIDADES ADICIONALES PARQUEADERO Y MAMPOSTERIA DE LA MZ3 ET2	LEP INGENIERIA SAS	OBRA	CERRADO
O.S 268 MANO DE OBRA DEMOLICIÓN PLACA DE CONCRETO EN ESPESOR DE 5 CM INCLUYE, CARGUE Y RETIRO DE ESCOMBRO BODEGA ICOLTRANS MZ 2 DEL TERMINAL	LEP INGENIERIA SAS	OBRA	CERRADO
O.S 269 CONSTRUCCION LOSA EN CONCRETO SOBRE LOSA ALIGERADA CONCRETO 4.000 PSI ICOLTRANS TLC MANZANA 2 DEL TERMINAL	PISOS INDUSTRIALES JCR SAS	OBRA	CERRADO
O.S 271 MANO DE OBRA PARA LA IMPERMEABILIZACION DE FACHADA DE LA AMPLIACION DE LA MZ3 ET2	CNG CONSTRUCCION Y CONSULTORIA SAS	OBRA	CERRADO
O.S 272 SUMINISTRO E INSTALACIÓN MARCOS METALICOS PARA CAJAS ELECTRICAS DEL TERMINAL	PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES MUÑOZ SAS	OBRA	CERRADO
O.S 275 MANO DE OBRA PARA ACTIVIDAD ES DE URBANISMO EN EL CMR DE LA MZ 3 ETAPA 2 DEL TERMINAL	LEP INGENIERIA SAS	OBRA	ACTIVO

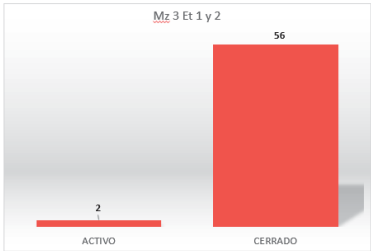
INFORME DE RENDICIÓN DE CUENTAS – INFORME DEL GESTOR
FONDO DE CAPITAL PRIVADO
TERMINALES LOGÍSTICOS DE COLOMBIA BOGOTÁ
CUARTO TRIMESTRE 2025



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



NOTA: al cierre del 30 de septiembre se han formalizado 58 órdenes de servicio para actividades del proyecto de la manzana 3 etapa 1 y 2, las cuales 56 se fueron ejecutadas y cerradas a satisfacción y 2 órdenes se encuentran activas para el cierre de octubre y noviembre de 2025.



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



CONTRATO N° DEL TERMINAL	PROVEEDOR	ESTADO
OTRO V3 OTROSIN 1 AL CONTRATO BOG 196 2024 SERVICIO DE VIGILANCIA Y SEGURIDAD PRIVADA DEL TERMINAL	SEGURIDAD ATEMPI LTDA	ACTIVO
OTRO SI 1 A LA ORDEN DE TRABAJO 43 M.O REDES ELECTRICAS HT Y BT Y SUBSTACIONES INTERNAS PARA MZ 2	IEA GROUP INGENIEROS SAS	CERRADO
062 S.J ESTRUCTURA MEZANINE INTERNO PARA MZ 3 ET1	CONSTRUCCIONES Y MONTAJES EDEHSA COLOMBIA SAS	EMPRESA EN PROCESO DE LIQUIDACION activo
065 S.J REDES ELECTRICAS XTERIORES PARA MZ3 ET1	IEA GROUP INGENIEROS SAS	ACTIVO
087 DISEÑO ESTRUCTURAL PARA MZ3 ET2	CMA INGENIERIA & CONSTRUCCION SAS	CERRADO
088 INTERVENTORIA TECNICA PARA MZ3 ET2	CONSTRUCTORA CONCOR SAS	CERRADO
089 DISEÑO CIMENTACION PARA MZ3 ET2	ESTRUCTURAL SOSTENIBLES SAS	CERRADO
090 RESIDENTE OBRA PARA MZ3 ET2	JONATHAN EZQUIMINZIN HUERTAS NOGUERA	CERRADO
OTRO SI 1 AL CONTRATO 090 RESIDENTE OBRA PARA MZ3 ET2	JONATHAN EZQUIMINZIN HUERTAS NOGUERA	CERRADO
091 INSTALACION DE CONCRETO PARA MZ3 ET2	PISOS INDUSTRIALES JCR SAS	CERRADO
092 ESTRUCTURA METALICA PARA MZ3 ET2	CONSORCIO CMA TECMO	PENDIENTE RETEGARANTIA
093 TOPOGRAFIA PARA MZ3 ET2	EDGAR ZAMBRANO SALAS	CERRADO
094 M.O EXCAVACION DE CIMENTACION PARA MZ3 ET2	GYP 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.T. MARCOS METALICOS PARA MZ3 ET2	TPR TECNOLOGIA EN PUERTAS Y RAMPAS SAS	PENDIENTE RETEGARANTIA
098 S.J. REDES ELECTRICAS PARA MZ3 ET2	IEA GROUP INGENIEROS SAS	ACTIVO
099 M.O REDES HIDROSANITARIA PARA MZ3 ET2	AIJ GROUP INGENIERIA SAS	PENDIENTE RETEGARANTIA
100 ANULADO S.J Y COMPACTACION RECEBO B400 PARA MZ3 ET2	CONSTRUCCIONES Y LOGISTICAS NAVIA SAS	ANULADO
101 S.J CUBIERTA CANALES Y CERRAMIENTOS PARA MZ3 ET2	OB8 SOLUCIONES ESTRUCTURALES SAS	PENDIENTE RETEGARANTIA
102 S.J PLACA INDUSTRIAL PARA MZ3 ET2	PISOS INDUSTRIALES JCR SAS	PENDIENTE RETEGARANTIA
103 M.O MAMPOSTERIA Y ACTIVIDADES COMPLEMENTARIAS PARA MZ3 ET2	LEP INGENIERIA SAS	PENDIENTE RETEGARANTIA
104 S.J PUERTAS SECCIONADAS PARA MZ3 ET2	TPR TECNOLOGIA EN PUERTAS Y RAMPAS SAS	PENDIENTE RETEGARANTIA
105 S.J PUERTAS VENTANAS PARA MZ3 ET2	RG VIDRIOS Y ALUMINIOS SAS	PENDIENTE RETEGARANTIA
106 S.J CERRAMIENTO INTERNO PARA MZ3 ET2	OB8 SOLUCIONES ESTRUCTURALES SAS	PENDIENTE RETEGARANTIA
107 S.J LUMINARIAS BODEGAS 9,10 Y 11 DE LA MZ3 ET2	IEA GROUP INGENIEROS SAS	PENDIENTE RETEGARANTIA
108 REFUERZO MEZANINE Y CORREAS ADICIONALES PARA BODEGA 20 DE LA MZ3 ET2	CONSORCIO CMA TECMO	PENDIENTE RETEGARANTIA
109 S.J REDES CONTRAINCENDIO DE LA MZ3 ET2	D&T PROYECTOS SAS	PENDIENTE RETEGARANTIA
110 MODIFICACION, S.J DE ESTRUCTURA METALICA PARA LA AMPLIACION DEL MEZANINE DE B20 DE LA MZ3 ET2	CONSORCIO CMA TECMO	PENDIENTE RETEGARANTIA
111 S.J DE LINEA DE VIDA PARA LA MZ3 ET2	HSEQ ASESORIAS SAS	CERRADO
112 CONSTRUCCION PISO AMPLIACION MEZANINE B20 DE LA MZ3 ET2	PISOS INDUSTRIALES JCR SAS	PENDIENTE RETEGARANTIA

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



NOTA: al cierre del 30 de septiembre se han formalizado 58 órdenes de servicio para actividades del proyecto de la manzana 3 etapa 1 y 2, las cuales 56 se fueron ejecutadas y cerradas a satisfacción y 2 órdenes se encuentran activas para el cierre de octubre y noviembre de 2025.



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



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



TERCERO	ANTICIPO DE PROVEEDORES	SALDO FINAL 2025	OBSERVACIONES
830082401	RINOL PISOCRETO SA	-3.251.802,00	Se esta revisando este saldo de rete garantía con la información recibida de vigencias anteriores.
900784495	CONSTRUCCIONES Y MONTAJES EDEHSA COLOMBIA SAS	-39.802.530,00	Empresa en proceso de liquidación, se envía a la fiduciaria la carta emitida por la Interventoría para el cruce de saldos entre anticipo y rete garantía, el cual la Fiduciaria no ha dado respuesta sobre esta cruce de cuentas entre anticipo y retención en garantía.
901270485	IEA GROUP INGENIEROS SAS	-30.905.689,00	Esta rete garantía se estima realiza la devolución en el IV trimestre del año, toda vez que el corte fue recibido en septiembre <u>ex</u> esta pendiente de aprobación para legalización y cruce de saldo con retención en garantía, el cual puede disminuir el valor de la retención.
TOTAL RETEGARANTIA		-73.960.021	

Devolución de Rete garantía Obra Mz3 Et2 – Saldo y Estado al 30 de septiembre



TERCERO	ANTICIPO DE PROVEEDORES	SALDO INICIAL 2025	DEVOLUCIONES AL 30 DE SEP 2025	SALDO FINAL 2026	OBSERVACIONES
901770340	4I GROUP INGENIERIA SAS	\$ 9.559.090,00	\$ 2.326.566,00	\$ 7.232.524,00	Se realiza una primera devolución de retencion en garantía según planilla 7172 del mes de septiembre. Pendiente saldo por pagar en el mes de octubre o noviembre.
901856444	CONSORCIO CMA-TECMO CONSTRUCCIONES & LOGISTICA NAVIA S.A.S	\$ 446.186.138,00	410.000.000,00	\$ 36.186.138,00	Se realiza una primera devolución de retencion en garantía según planilla 7170 del mes de septiembre. Pendiente saldo por pagar en el mes de octubre o noviembre.
900775103		\$ 9.519.441,00		\$ 9.519.441,00	La interventoría indica que la retención en garantía se programa devolución para los meses de octubre y noviembre, pendiente recibir versión final de la programación de pagos según flujo de caja y contrato.
900423498	D&T PROYECTOS SAS	\$ 16.871.175,00		\$ 16.871.175,00	La interventoría indica que la retención en garantía se programa devolución para los meses de octubre y noviembre, pendiente recibir versión final de la programación de pagos según flujo de caja y contrato.
900884407	G & P ESTRUCTURAS Y ACABADOS SAS	\$ 24.190.206,00		\$ 24.190.206,00	La interventoría indica que la retención en garantía se programa devolución para los meses de octubre y noviembre, pendiente recibir versión final de la programación de pagos según flujo de caja y contrato.
901270485	IEA GROUP INGENIEROS SAS	\$ 25.816.034,00	\$ 6.090.937,00	\$ 19.725.097,00	Se realiza una primera devolución de retencion en garantía según planilla 7173 del mes de septiembre. Pendiente saldo por pagar en el mes de octubre o noviembre.
901684737	LEP INGENIERIA SAS	\$ 26.704.286,00	8.488.025,00	\$ 18.216.261,00	Se realiza una primera devolución de retencion en garantía según planilla 7174 del mes de septiembre. Pendiente saldo por pagar en el mes de octubre o noviembre.
900560256	OB8 SOLUCIONES ESTRUCTURALES SAS	\$ 88.627.819,00		\$ 88.627.819,00	La interventoría indica que la retención en garantía se programa devolución para los meses de octubre y noviembre, pendiente recibir versión final de la programación de pagos según flujo de caja y contrato.
900376834	PISOS INDUSTRIALES I.C.R. SAS	\$ 158.462.845,00	150.265.067,00	\$ 8.197.778,00	Se realiza una primera devolución de retencion en garantía según planilla 7177 del mes de septiembre. Pendiente saldo por pagar en el mes de octubre o noviembre.
901511255	PROYECTOS CIVILES LOPEZ SAS	\$ 5.004.864,00	5.004.864,00	\$ 0,00	Se realiza una primera devolución de retencion en garantía según planilla 7171 del mes de septiembre.
900666999	RG VIDRIOS Y ALUMINIOS SAS	\$ 5.351.463,00		\$ 5.351.463,00	La interventoría indica que la retención en garantía se programa devolución para los meses de octubre y noviembre, pendiente recibir versión final de la programación de pagos según flujo de caja y contrato.
901336087	T.P.R. TECNOLOGIA EN PUERTAS Y RAMPAS S.A.S.	\$ 14.798.443,00		\$ 14.798.443,00	La interventoría indica que la retención en garantía se programa devolución para los meses de octubre y noviembre, pendiente recibir versión final de la programación de pagos según flujo de caja y contrato.
TOTAL RETEGARANTIA		\$ 831.091.804,00	\$ 582.175.459,00	\$ 248.916.345,00	

- ESTADO DEL MERCADO LOGÍSTICO

JLL



La industria logística en Colombia ha mostrado un ajuste en sus rentas impulsado por el alza en los costos de construcción y las tasas de financiación. Este comportamiento refleja un proceso de equilibrio entre oferta, demanda y viabilidad de nuevos proyectos logísticos.

-SEGREGACIÓN

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



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 revisión de la Sociedad Administradora.

Con Fiduciaria Central se han adelantado varias reuniones con el fin de aclarar inquietudes y definir temas para poder tener la versión final del documento que contiene términos de la operación proyectada, en cumplimiento de lo establecido en el Reglamento del Fondo.

De igual manera manifiesta que en todas las reuniones el Gestor Profesional ha insistido en la necesidad inminente de avanzar de manera expedita con este tema a fin de poder iniciar construcciones antes de finalizar el 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, en cuotas de \$500.000.000 en abril, Julio, octubre y diciembre, a corte de octubre se han girado 3 cuotas, cifra que refleja el cumplimiento a la fecha del acuerdo.

- PROPIEDAD HORIZONTAL

Habiéndose remitido la minuta de Propiedad Horizontal junto con los planos aprobados y licencias fue remitida a la Notaría para su elaboración, ya la Notaría la tiene lista para firma de Fiduciaria Central y posterior radicación ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte.

- ELECCIÓN DE FIRMA AVALUADORA

Toma la palabra el Dr. Manuel Alfonso y procede a mencionar que de acuerdo con lo establecido en el Reglamento en su capítulo quinto - valoración, el Comité de Inversiones debe aprobar al tercero independiente que realice la valoración de los activos subyacentes del Fondo, labor que en los últimos años lo ha realizado la firma Colliers.

Para tales efectos, se presentan las siguientes propuestas:

NACOBENA
Asset Management

Una vez presentadas las propuestas y advertido que debe seleccionarse a una firma diferente a Colliers en el entendido que esa firma ha realizado la valoración los últimos años, se somete a consideración de los miembros del Comité la elección de Newmark, como tercero independiente que realice la valoración de los activos subyacentes del Fondo para el cierre del año 2025.

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



eligiendo en consecuencia a Newmark, como tercero independiente que realice la valoración de los activos subyacentes del Fondo para el cierre del año 2025.

2.7 Extracto Acta No. 078 – 9 de diciembre de 2025

-ANÁLISIS Y APROBACIÓN REDENCIÓN PARCIAL Y ANTICIPADA ADICIONAL PARA EL AÑO 2025

Toma la palabra la doctora Beatriz Cuello procede a recordar la decisión adoptada este año por parte del Comité de Inversiones de realizar una redención parcial y anticipada de \$2.000.000.000, ahora, presentando el flujo de caja actual del FCP TLB, se evidencia que puede, de manera conservadora, adicionar a la redención a realizar en el mes de diciembre de 2025 la suma de \$500 millones adicionales.

Por lo anterior, el Gestor Profesional pone a consideración del Comité de Inversiones la posibilidad de adicionar la suma de \$500.000.000, a la redención que se realizará en el mes de diciembre de 2025, redenciones parciales y anticipadas respecto del mayor valor de los aportes de los inversionistas, cerrando el año 2025 con una redención total de \$2.500.000.000.

Para tales efectos presenta los presupuestos de ingresos y gastos del año 2025 y 2026, los cuales muestran que en el evento en que los ingresos y gastos del Fondo se comporten de acuerdo con lo presupuestado, podrían realizar una redención adicional en el mes de diciembre de 2025 por un valor de QUINIENTOS MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL (\$500.000.000,00 M/CTE), los cuales podrán ser repartidos a los inversionistas del Fondo en el mes de diciembre.

Para tales efectos se presenta el presupuesto de ingresos y gastos de todos los meses del año 2025 y 2026, en estos se advierte que, en todos los meses, se está manteniendo, aparte de todas las obligaciones del Fondo, un saldo disponible superior a los gastos operativos correspondientes a los dos meses siguientes, lo anterior con el fin de ser conservadores frente a cualquier impago o gasto adicional que se llegase a presentar.

En línea con lo manifestado por muchos inversionistas y bajo el entendido que el Fondo contará con flujos de cajas disponibles durante el año 2025 y 2026, se propone adicionar a la redención parcial y anticipada aprobada previamente.

Luego de evaluados los presupuestos y proyecciones del año 2025 y 2026, el Comité de Inversiones de manera unánime, aprueban la redención parcial y anticipada propuesta.

En razón de lo anterior, según el reglamento del Fondo, debe tenerse en cuenta lo siguiente:

1. De acuerdo con lo establecido en el numeral 5 de la Cláusula 3.1.4.3 del Reglamento de Fondo, los miembros presentes del Comité de Inversiones aprueban, en los términos anteriores, la redención anticipada de participaciones.

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



2. Posterior a la decisión que por el presente Comité se aprueba, la Sociedad Administradora puede decidir que se realicen redenciones parciales y anticipadas de derechos.
3. Con una antelación no inferior a diez (10) días antes de llevarse a cabo cada redención efectiva, el Comité de Inversiones deberá solicitar al Gestor Profesional el envío de una comunicación a cada uno de los inversionistas, informando sobre la redención anticipada y las condiciones de la misma, entre las que debe encontrarse como mínimo las unidades objeto de ser redimidas, el valor de la unidad y el monto de la redención.
4. Cada redención parcial y anticipada deberá ser comunicada como información relevante.
5. Se distribuirá el mayor valor de la participación, mediante la reducción del valor de la unidad.

-AVANCES EN DESARROLLO DE LA TESIS DE INVERSION

Toma la palabra el Dr. Manuel Alfonso y procede a mencionar que el Gestor Profesional ha enfocado sus esfuerzos en desarrollar la tesis de inversión, alineados con los intereses de los inversionistas, buscando y presentando alternativas tales como venta parcial, venta total, llamados a capital, apalancamiento financiero, estando trabajando, tal y como fue definido en comités anteriores, en una operación de segregación del Fondo, la cual debe trabajarse de manera conjunta entre el Gestor Profesional y la Sociedad Administradora, trabajo que viene adelantándose desde el mes de mayo, tal y como se definió en comité de inversiones de mayo de 2025 (acta 075).

En este sentido, se reitera que el Gestor Profesional no ha descartado otras alternativas, enfocando sus esfuerzos en desarrollar la tesis de inversión, trabajando en la posibilidad de la segregación, y adelantando otras alternativas como la que se presentará a continuación, las cuales pueden ejecutarse simultáneamente sin que sean excluyentes la una con la otra.

-ANÁLISIS Y APROBACIÓN VENTA BODEGAS 11 Y 12 MANZANA 1

La Doctora Beatriz Cuello procede a realizar la siguiente presentación que es conjunta para los puntos del orden del día 5 y 6, por lo que para efectos del acta, se integran los puntos 5 y 6 del orden del día.

-ANÁLISIS Y APROBACIÓN OPCIÓN VENTA BODEGAS 9 Y 10 MANZANA 1

Procede la Doctora Beatriz Cuello a realizar la siguiente presentación:

Antecedentes del Fondo



Inicio de Operaciones

El fondo inició operaciones el 28 de mayo de 2014.



Aporte de Capital

Los aportes de capital de inversionistas fueron por valor de \$81.951.976.057.



Objetivo del Fondo

El objetivo del fondo es la inversión en el desarrollo y/o explotación de proyectos inmobiliarios a nivel nacional.

El Fondo de Capital Privado Terminales Logísticas de Colombia inició sus operaciones en 2014 con aportes de capital significativos, realizando 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 en todo el urbanismo, manzana 2 y 3 y su posterior explotación económica mediante la generación de renta a mediano y largo plazo.

Proyecto del Terminal Logístico



El proyecto del Terminal Logístico es un desarrollo inmobiliario compuesto por tres grandes bloques de bodegas y un área comercial. En diciembre de 2024, el valor patrimonial del fondo que administra este proyecto era de \$160.732.301.808, y en octubre de 2025 alcanzó los \$170.513.791.858.

Las obras de urbanismo se encuentran 100% construidas desde el año 2017, las cuales se realizaron con los aportes de capital recibido de los inversionistas.

La manzana 2 se encuentra 100% construida desde el año 2018, las cuales se realizaron con los aportes de capital recibido de los inversionistas.

La manzana 3 se encuentra 100% concluida desde el año 2025.

Etapas – La construcción se realizó con endeudamiento financiero

Etapas – La construcción se realizó con recursos propios,

Mapa de zonificación de uso de suelo para el sector de la zona industrial de la ciudad de Bogotá. El mapa muestra una zona triangular delimitada por una vía principal y una vía secundaria. Se identifican cinco zonas de color: Manzana 1 (azul), Manzana 2 (naranja), Manzana 3 (verde), Oficinas (rojo) y Área Comercial (amarillo). Se incluyen también edificios comunales (pequeños rectángulos blancos).

Color	Descripción	Área (M ²)
Azul	MANZANA 1	33.483,60
Naranja	MANZANA 2	21.719,10
Verde	MANZANA 3	32.122,66
Rojo	OFICINAS	4.594,83
Amarillo	ÁREA COMERCIAL	3.226,02

EDIFICIOS COMUNALES

Diagrama de implantação do empreendimento, mostrando a distribuição das unidades habitacionais e comerciais em um terreno de 100% construído. O diagrama inclui uma área de estacionamento superior, uma área de estacionamento inferior, e uma área de estacionamento lateral. As unidades são coloridas e rotuladas com seus respectivos números, áreas construídas e percentuais de cobertura.

Unidade	Descrição	Área Construída (m²)	Cobertura (%)
Módulo 1	27% Construído em Plataforma	-	27%
Módulo 2	Construído no Lote 13.800,00 m²	13.800,00	80%
Módulo 3	Construído no Lote 9.500,00 m²	9.500,00	100%
Módulo 4	Construído no Lote 6.276,65 m²	6.276,65	100%
Módulo 5	Construído no Lote 6.276,65 m²	6.276,65	100%
Módulo 6	Construído no Lote 3.987,45 m²	3.987,45	9%
Módulo 7	Construído no Lote 4.409,15 m²	4.409,15	14%
Módulo 8	Construído no Lote 3.728,00 m²	3.728,00	12%
Módulo 9	Construído no Lote 3.728,00 m²	3.728,00	12%

Áreas de Estacionamento:

- Parqueamento Superior: 100% Construído
- Parqueamento Inferior: 100% Construído
- Parqueamento Lateral: 100% Construído

Áreas de Estacionamento:

- Parqueamento Superior: 100% Construído
- Parqueamento Inferior: 100% Construído
- Parqueamento Lateral: 100% Construído

Huella 1200,93, para construir dos niveles que suman 2401,86

Recursos Utilizados

1. Aporte de Inversionistas.
2. Crédito de Davivienda primera etapa de la manzana 3.
3. Recursos propios segunda etapa de la manzana 3.



Evolución General del Terminal



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



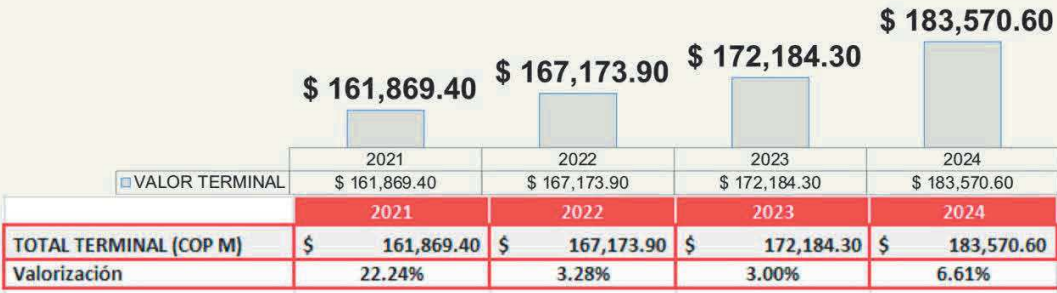
Evolución General del Terminal

2022	2023	2024	Proyección 2025
Finalización de construcción MZ3 Etapa I y Arriendo del 100% de áreas disponibles	Actualización de canones de arrendamientos para aquellos contratos que se vencían en el 2023.	Actualización de canones de arrendamientos para aquellos contratos que se vencían en el 2024.	Finalización de construcción MZ3 Etapa II .
- 50.279m² construidos - 50.279m² arrendados - \$861,36M ing. mensual dic-22 - \$7.295,20M ingresos año 2022 - Valor Activos dic-22: \$168.728M - Valor Patrimonio dic-22: \$137.578M	- 50.279m² construidos - 50.279m² arrendados - \$1.043.26M ing. mensual dic-23 - \$11.680,47M ingresos año 2023 - Valor Activos dic-23: \$175.070M - Valor Patrimonio dic-23: \$146.712M	- 50.279m² construidos - 8.333,61m² Construidos - 50.279m² arrendados - \$1.160.77M ing. mensual dic-24 - \$13.297,43M ingresos año 2024 - Valor Activos dic-24: \$189.441M - Valor Patrimonio dic-24: \$161.463M	- 58.614 m2 construidos - 58,614 m2 arrendados - \$1.340.12M ing. Mensual proyectados dic-25 - \$15.153,85M ingresos proyectados año 2025

Se evidencia una importante diferencia entre los ingresos de diciembre de 2024 vs. 2020, aumentando **3.9 veces** en el transcurso de 4 años.
 Con estos avances de construcción hemos logrado en el año 2025 hacer una redención parcial y anticipada para el año de \$2.000.000.000, de los cuales a noviembre se han redimido \$1500.000.000 quedando la pendiente la ultima redención parcial a realizarse en diciembre del 2025 por valor de \$500.000.000. y se trae propuesta al comité de redención adicional.

Avalúos Comerciales

A continuación se presenta la evolución del valor del precio del activo, los cuales durante las últimas ha sido realizado por Colliers International Colombia.



Se puede evidenciar como para el último avalúo se genero una valorización del 6.61% siendo esta por encima del IPC el cual cerro en 5.2%, esto se da por diferentes factores uno de los más importantes es que las tasas han venido bajando, lo cual es bueno para este tipo de activos y también por la construcción de la Manzana 3-Etapa 2.

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



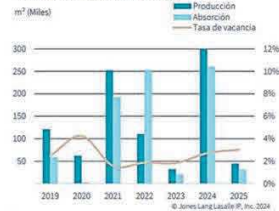
MERCADO LOGÍSTICO

Informe comercial de JLL para el segundo trimestre del 2025

Visión del mercado:

En el 1S 2025, el mercado industrial de Bogotá cayó 80% en producción de espacios Prime (44.900 m²) por altos costos y Price Discovery. La absorción neta fue de 31.700 m² y la vacancia se mantuvo en 3%. Calle 80 y Fontibón lideran por baja vacancia, mientras Norte y Funza-Cota presentan mayor oferta. La escasez de activos AAA elevará rentas en corredores clave, con reactivación esperada para 2026 gracias a Clic 80.

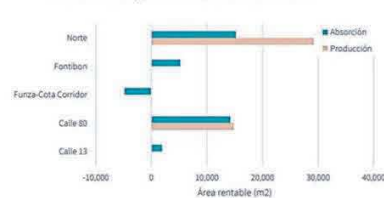
Tendencias históricas del mercado



Oferta y Demanda:

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

Absorción neta y producción por submercado (m²)



MERCADO LOGÍSTICO

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.

Inventario:

4.445.901 m²
1,49%

Tasa de Disponibilidad:

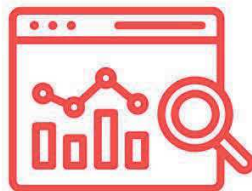
4,48%

Oferta:

199.313 m²
1,52%

Absorción Neta:

91.295 m²
+ 100 mill



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 Calle 80 y Sur Occidente.

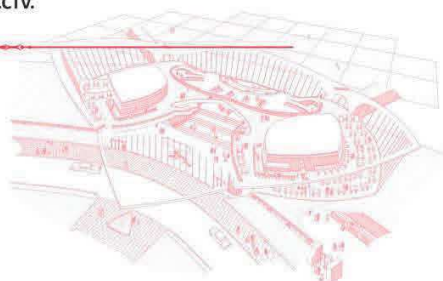
Detalles de la Manzana 1

Área Total 34.218 m ²	Área de Almacenaje 27.241,20 m ²	Área de bajo Mezzanine 2.754 m ²
Área de Mezzanine 4.222,80 m ²	Muelles para Tractomulas 48	Espacios de Parqueo 120



Avances – Manzana 1

-  Licencia ejecutoriada para desarrollar 34.218 m² de forma inmediata, sin trámite ante Curaduría de Cota (ahorro de 8 meses).
-  Vigencia hasta marzo 2026, con posible opción de prórroga 1 año según Decreto 074 de 2025.
-  Diseños arquitectónicos de la manzana 1 completos con un avance en construcción de aproximadamente el 18%
-  Urbanismo 100% terminado: vías, parqueaderos comunales, edificio administrativo, residuos, PTAR, porterías y CCTV.



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



ESCENARIOS MANZANA 1

De acuerdo a las revisiones permanentes del gestor buscando opciones para el desarrollo de esta manzana se pone a consideración los siguientes puntos:

- El Fondo cuenta con una inversión en un lote dentro del proyecto que, aunque presenta valorización constante, actualmente no genera rentas para los inversionistas.
- No se dispone de liquidez en el fondo actual
- El mercado logístico atraviesa un momento favorable, donde los estudios de distintas inmobiliarias evidencian alta demanda de bodegas con especificaciones AAA, frente a una oferta limitada (baja disponibilidad de este tipo de espacios).
- Se cuenta con licencia de construcción activa con vencimiento en 2026, y posible prórroga hasta 2027.
- Existe una búsqueda permanente de rentabilizar el fondo, aprovechando el interés del mercado en compra y arriendos.



PROPIEDAD HORIZONTAL

El Fondo TLC Bogotá inició con la adquisición de 10 lotes de terreno colindantes, los cuales fueron adquiridos en 2016, sobre estos, se desarrolla la totalidad del proyecto.

En 2021, se realizó el englobe de los 10 predios, conformando un único predio que contenía la totalidad de los lotes.

De manera simultánea, se efectuó la subdivisión del predio, resultando cuatro nuevos lotes:

- Lote Área Útil (Parcelación Área Útil)
- Lote Cesión tipo A – cuya entrega al municipio podrá oficializarse hasta seis (6) meses después de finalizada la construcción total del proyecto.
- Lote de Afectación Vial
- Lote de Afectación Ambiental

Respecto al Lote Área Útil, inicialmente se había tramitado ante la Oficina de Planeación Municipal de Cota la autorización de sometimiento a Propiedad Horizontal por bodegas. Este trámite fue desistido, tras determinarse la conveniencia de contar con bodegas agrupadas por manzana completa y no individuales.

En consecuencia, el 11 de octubre de 2024, la Curaduría Urbana 1 de Cota aprobó los planos de alinderamiento y el cuadro de áreas para el sometimiento al Régimen de Propiedad Horizontal por etapas, correspondientes a las Manzanas 2 y 3.

La Manzana 1 y la zona comercial quedaron definidas como áreas pendientes de futuro desarrollo.

Actualmente se encuentra en proceso de firmas del reglamento de Propiedad Horizontal.

Para efectos de realizar operaciones de venta parcial, segregación de activos o cualquier trámite individual sobre inmuebles de la Manzana 1, se requerirá una reforma al reglamento de propiedad horizontal, desarrollando esas áreas que quedaron establecidas como de futuro desarrollo.

INFORME DE RENDICIÓN DE CUENTAS – INFORME DEL GESTOR

FONDO DE CAPITAL PRIVADO

TERMINALES LOGÍSTICOS DE COLOMBIA BOGOTÁ

CUARTO TRIMESTRE 2025



LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

PROPIEDAD
HORIZONTAL Y
LICENCIA DE
CONSTRUCCIÓN

El Terminal cuenta con Licencia de Construcción vigente. En diciembre de 2024 se radicó la solicitud de prórroga a la revalidación, concedida por la Curaduría Urbana 1 de Cota el 24 de enero de 2025, extendiendo su vigencia hasta el 8 de marzo de 2026. Aunque la norma solo permitía una prórroga anual (otorgada en febrero de 2022), durante 2024 se trabajó con la Curaduría en una licencia con régimen de etapas, que deberá presentarse antes de febrero de 2026 para mantener los índices de construcción y ocupación vigentes. Este esquema permitirá licenciar áreas mínimas iniciales y dejar proyectadas las siguientes etapas del desarrollo.

Cambio normativo – Decreto 0074 de 2025

Debe destacarse que, mediante el Decreto 0074 del 24 de enero de 2025, se adicionaron parágrafos transitorios al Decreto 1077 de 2015, en relación con las prórrogas de licencias urbanísticas y sus revalidaciones.

El Artículo 2 de dicho decreto incorporó el Parágrafo Transitorio 4 al Artículo 2.2.6.1.2.4.3. del Decreto 1077 de 2015, estableciendo lo siguiente: "...las revalidaciones vigentes podrán tener una segunda prórroga por un plazo adicional de doce (12) meses contados a partir del vencimiento de la primera prórroga." En consecuencia, y con fundamento en esta nueva disposición, el Terminal podrá tramitar en enero de 2026 una segunda prórroga, lo cual permitiría extender la vigencia de la Licencia de Urbanización y Construcción hasta el 8 de marzo de 2027, asegurando la validez jurídica y operativa del proyecto durante ese periodo.



GESTIÓN Y AVANCES

Por todo lo expuesto anteriormente, el Gestor ha venido trabajando en diversos frentes para el desarrollo de la Manzana 1, entre ellos:

- ➔ Avances en propiedad horizontal. Búsqueda de arrendatarios e inversionistas.
- ➔ Presupuestos, cronograma y flujos de caja con rentabilidades proyectadas.
- ➔ Revisión de proveedores y pre-cotizaciones (estructuras metálicas, pisos, cubiertas, etc.).

Análisis de escenarios

- Venta total o parcial del lote.
- Venta de bodegas por desarrollar.
- Búsqueda de inversionistas nuevos.
- Búsquedas de arrendatarios para esta manzana

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



**Propuesta al Comité de Inversiones –
Manzana 1**

De acuerdo con lo expuesto anteriormente, se presenta la siguiente propuesta al Comité de Inversiones:

Construcción de una tercera parte de la Manzana 1, equivalente a 11.400 m² (4 bodegas).

Venta inmediata de 5.700 m², correspondientes a 2 bodegas tipo Farma.

Firma de contrato de arrendamiento por 5.700 m² (2 bodegas adicionales).
Duración: 5 años

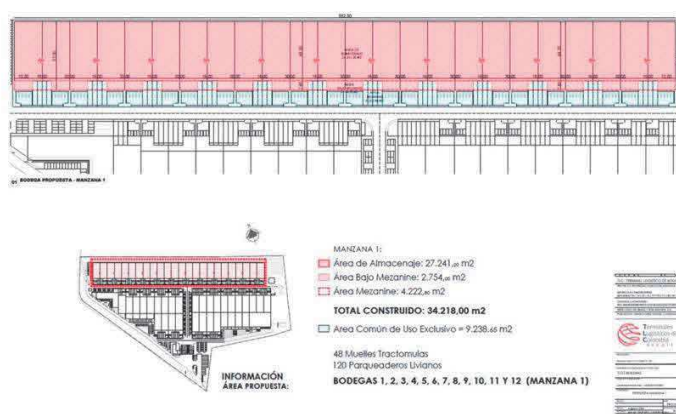
Características: una bodega tipo Farma y una bodega estándar.

Opción de compra a ejercer máximo en 1 año, con valores de compra previamente establecidos.



DISEÑO ARQUITECTÓNICO MANZANA 1

- Área total: 34.218 m²
- Área de almacenaje: 27.241,20 m²
- Bajo mezzanine: 2.754 m²
- Mezzanine: 4.222,80 m²
- Muelles para tractomula: 48
- Parqueaderos: 120



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



EJECUCION DE LA OPERACION

- 1** Para llevar a cabo este desarrollo, se plantea la construcción total de 11.400 m², con un costo estimado de \$20.000.000.000.
- 2** Como fuente principal de financiación, se propone la venta de 5.700 m², correspondientes a dos bodegas tipo farma, al precio de mercado de \$3.600.000 por metro cuadrado, lo que representa un ingreso proyectado de \$20.520.000.000.
- 3** Arrendar 5700 m2 con contrato de arriendo por 5 años con una opción de compra a 1 año



Evaluación Técnica y Financiera del Proyecto
Parcial

Financiamiento con recursos propios: La venta de 5.700 m ² a valor de mercado por \$20.520 millones permite cubrir el costo total de construcción de 11.400 m ² (estimado en \$20.000 millones) sin recurrir a endeudamiento, manteniendo la solidez patrimonial y la autonomía financiera del fondo.	Desarrollo productivo de un activo improductivo: Se transforma un lote de 34.218 m ² que actualmente no genera rentabilidad, en un activo operativo y generador de flujo de caja, optimizando el uso del terreno y su potencial de valorización.	Mejora del flujo de ingresos: La porción no vendida (5.700 m ²) puede destinarse al arrendamiento, generando ingresos recurrentes de mediano plazo, además de la posibilidad de ejercer una venta futura con mayor rentabilidad.
No incremento del endeudamiento La operación se estructura sin necesidad de apalancamiento financiero, manteniendo el bajo nivel de deuda del fondo (15%) y reduciendo el riesgo financiero asociado a intereses o fluctuaciones del mercado crediticio	Mayor atractivo para inversionistas y arrendatarios: La ejecución del proyecto demuestra capacidad de gestión, eficiencia y rentabilidad, lo que mejora la percepción del fondo en el mercado y facilita la atracción de nuevos capitales o contratos de arrendamiento a largo plazo.	Incremento del valor del activo: El desarrollo parcial de la manzana y la generación de rentas incrementan el valor patrimonial y contable del activo, fortaleciendo la posición del fondo frente a inversionistas actuales y potenciales.

El Gestor Profesional, desde el mes de mayo de 2025 ha adelantado estas gestiones con el potencial comprador y arrendatario con opción de compra:

- 19 de Mayo el inmobiliario Alejandro Castaño mando un email presentando al cliente y solicitando visita al parque
- Junio 6 el cliente solicitado los planos para revisión
- Junio 19 reunión virtual revisión de planos
- Junio 25 reunión presencial tlb
- Julio 1 reunión virtual revisión planos

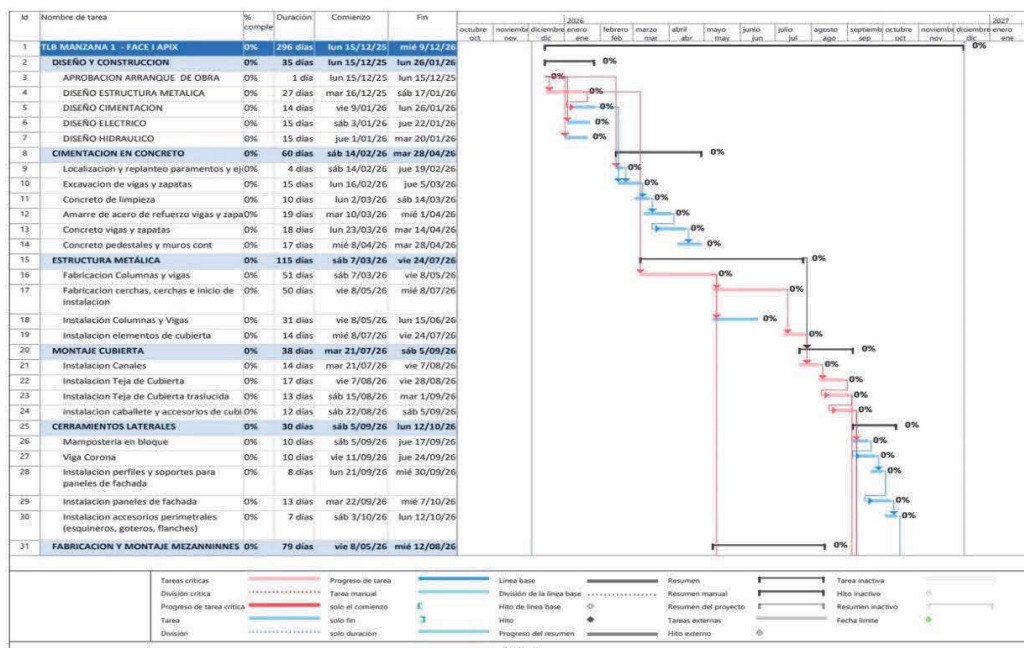
INFORME DE RENDICIÓN DE CUENTAS – INFORME DEL GESTOR **FONDO DE CAPITAL PRIVADO** **TERMINALES LOGÍSTICOS DE COLOMBIA BOGOTÁ** **CUARTO TRIMESTRE 2025**



- Julio 9 presentación precios
- Julio 17 nueva visita al parque con los directivos y propietarios de la empresa
- Julio 28 revisión y envío de carga eléctrica
- Agosto 20 reunión presencial directivo empresa
- Septiembre 17 manifestación verbal interés arriendo con opción de compra
- Septiembre 23 presentación nueva oferta comercial con opción de compra
- Sept 24 revisión de las especificaciones de como necesitarían las bodegas
- Octubre 1 revisión especificaciones técnicas
- Octubre 17 presentación y revisión documentos financieros cliente
- Octubre 27 revisión repuestas técnicas
- Noviembre 4 reunión con directivos donde nos manifiestan interés de compra dos bodegas y arriendo dos bodegas previo concertación aspectos técnicos
- Nov 7 nueva revisión aspectos técnicos bodegas y temas de cargas eléctricas
- Noviembre – diciembre 2025, se ultimaron detalles, obteniendo la aprobación del documento técnico definido entre las partes, y solo estando pendientes la firma de ofertas vinculantes por parte del cliente.

El Dr. Juan Carlos López pregunta si es posible desarrollar la manzana 1 parcialmente, tal y como se estaría presentando, y el Dr, Alberto Aschner procede a responder que desde que no sea el inicio de la construcción en la mitad de la manzana, no habría problema, incluso así fue concebido el diseño del terminal para ir siendo desarrollado de manera modular.

Toma la palabra el Ingeniero Oscar Corredor y procede a presentar el presupuesto y cronograma de obras para efectos de poder desarrollar las construcciones de los 11.000 M2 de la Manzana 1.



NACOBENA
Asset Management

ID	Número de tarea	% Comple	Duración	Conienso	Fin
61	Tendido Eléctrico Interno Red Normal	0%	27 días	mar 29/09/26	sáb 31/10/26
62	Acometida	0%	10 días	sáb 31/10/26	jue 12/11/26
63	Salida para Iluminación	0%	30 días	mié 28/10/26	jue 3/12/26
64	Iluminación	0%	30 días	lun 5/10/26	mar 10/11/26
65	Salida para interruptor	0%	30 días	lun 5/10/26	mar 10/11/26
66	Salida para Lámpara	0%	30 días	lun 5/10/26	mar 10/11/26
67	INSTALACION RCI	0%	73 días	sáb 5/09/26	jue 3/12/26
68	Tubería acero al carbon SCH40, incluye soportes	0%	53 días	sáb 5/09/26	lun 9/11/26
69	Gabinetes y rociadores	0%	19 días	lun 9/11/26	mié 2/12/26
70	Estacion de control, prueba y drenaje	0%	20 días	lun 9/11/26	jue 3/12/26
71	INSTALACIONES HIDROSANITARIAS	0%	71 días	sáb 5/09/26	mar 1/12/26
72	Red Suministro	0%	68 días	sáb 5/09/26	vie 27/11/26
73	Instalación de Tubería Red General	0%	40 días	sáb 5/09/26	sáb 24/10/26
74	Instalación de Puntos de suministro	0%	8 días	sáb 24/10/26	mar 3/11/26
75	Instalación Equipo de Presion	0%	20 días	mar 3/11/26	vie 27/11/26
76	Red Sanitaria	0%	68 días	sáb 5/09/26	vie 27/11/26
77	Instalación de Tubería	0%	40 días	sáb 5/09/26	sáb 24/10/26
78	Salidas sanitarias	0%	20 días	sab 24/10/26	mar 17/11/26
79	Pruebas a tubería	0%	3 días	mié 18/11/26	sáb 21/11/26
80	Conexión definitiva a red pública	0%	5 días	sáb 21/11/26	vie 27/11/26
81	Red Pluvial	0%	39 días	jue 15/10/26	mar 1/12/26
82	Excavación de Tubería	0%	5 días	jue 15/10/26	mar 20/10/26
83	Instalación de Tubería	0%	11 días	mié 18/11/26	mar 1/12/26
84	Relleno de Tubería Pluvial	0%	5 días	mié 18/11/26	mar 24/11/26
85	Instalación de Bajantes	0%	8 días	mié 18/11/26	vie 27/11/26
86	ENTREGA FINAL	0%	5 días	jue 3/12/26	mié 9/12/26

octubre nov diciembre enero febrero marzo abril mayo junio julio agosto septiembre octubre noviembre diciembre 2026 2027

oct nov dic ene feb mar abr may jun jul ago sep oct nov dic ene

Tareas críticas: Progreso de tarea

División crítica: Tarea manual

Progreso de tarea crítica: solo fin

Tarea: solo fin

División: solo duración

Línea base

División de la línea base

Visto de línea base

Resumen del resumen

Resumen

Resumen manual

Resumen del proyecto

Tareas externas

Hito externo

Tarea inactiva

Hito inactivo

Tareas inactivas

Fecha límite

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



Los flujos de caja se acompasan con los desembolsos que se recibirían producto de la venta de las bodegas 11 y 12 de la manzana 1

Propuesta al Comité de Inversiones



Construcción de 11.400 m² (4 bodegas) en la Manzana 1

Se propone la construcción de 4 nuevas bodegas con un área total de 11.400 m² en la Manzana 1 del proyecto del Terminal Logístico.



Venta inmediata de 5.700 m² (2 bodegas tipo Farma)

Se plantea la venta inmediata de 2 bodegas tipo Farma con un área total de 5.700 m², generando ingresos para cubrir el costo de construcción.



Firma de contrato de arrendamiento por 5.700 m² (2 bodegas adicionales) por 5 años con opción de compra en 1 año

Se propone el arrendamiento de 2 bodegas adicionales de 5.700 m² por un período de 5 años, con una opción de compra al final del primer año.

Esta propuesta de inversión en la Manzana 1 del Terminal Logístico de Bogotá representa una oportunidad estratégica para generar ingresos y expandir la capacidad del proyecto, fortaleciendo la posición competitiva del fondo.



El Fondo de Capital Privado Terminales Logísticas de Colombia ofrece una oportunidad única de inversión estratégica en el desarrollo y explotación de proyectos inmobiliarios de clase mundial a nivel nacional. Con un sólido historial de crecimiento, atractivos escenarios de rentabilidad y un equipo ejecutivo de amplia experiencia, este proyecto se presenta como un activo valioso que merece la consideración de los inversionistas más exigentes.



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



Una vez sometida a consideración la anterior propuesta tanto de venta de las bodegas 11 y 12 de la manzana 1, como del arrendamiento con opción de compra de las bodegas 9 y 10 de la manzana 1 en los términos que se presentaron y que harán parte de las cartas vinculantes suscritas por el comprador-arrendatario y opcionante, tanto el Dr. Alberto Aschner como el Dr. Juan Carlos López procedieron a aprobar las propuestas, la Dra Beatriz Cuello, por ser parte del equipo del Gestor Profesional, se abstiene de votar, por lo que la propuesta de venta de las bodegas 11 y 12 de la manzana 1, como del arrendamiento con opción de compra de las bodegas 9 y 10 de la manzana 1, es aprobada por la mayoría de los miembros que integran el Comité de Inversiones, advirtiéndolo que se trata de miembros externos al Fondo.

De igual manera se somete a consideración de los miembros del Comité de Inversiones autorizar la contratación de los contratos iniciales mencionados, tales como el diseño estructural, y otros que hacen parte del cronograma presentado, a fin de poder avanzar con las construcciones, para lo cual los miembros del Comité de Inversiones lo aprueban de manera unánime.

 Terminal Logístico Bogotá

 @terminaleslogisticosdecolombia