

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

INFORME PERIÓDICO TRIMESTRAL

PRIMER TRIMESTRE
31 DE MARZO DE 2025

VIGILADO
SUPERINTENDENCIA FINANCIERA
DE COLOMBIA



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



Contenido

Glosario	3
1. Información general del Fondo.	4
1.1 Objeto del Fondo.....	4
1.2 Política de Inversión del Fondo.....	4
2. Situación financiera.	5
2.1 Estados Financieros e Informe del Revisor Fiscal a corte del 31 de diciembre de 2025.....	5
2.2 Resultados de la operación y situación financiera a corte del 31 de diciembre de 2025.....	5
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.....	8
4. Información adicional	8
4.1. Variaciones materiales de los riesgos asociados al vehículo de inversión....	8
4.2. Prácticas de sostenibilidad e inversión responsable del emisor	9

Glosario

Defensoría del Consumidor Financiero.

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

ESG

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

Fondo de Capital Privado.

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

Gestor Profesional

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

Perfil de Riesgo

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

1. Información general del Fondo.

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

El Fondo tendrá una duración de veintitrés (23) años, contados a partir de la fecha de inicio de sus operaciones, la cual fue el 28 de mayo del 2014. El término de duración del Fondo podrá ser prorrogado por decisión de la Sociedad Administradora, previa aprobación de la Asamblea de Inversionistas del Fondo, siempre y cuando dicha prórroga no vaya más allá de la duración de la Sociedad Administradora.

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

1.1 Objeto del Fondo.

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

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

1.2 Política de Inversión del Fondo.

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

2. Situación financiera.

2.1 Estados Financieros e Informe del Revisor Fiscal a corte del 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 Logísticas de Colombia - Bogotá (TLC – Bogotá) a corte del 31 de marzo de 2025.

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

Al corte del 31 de marzo 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.

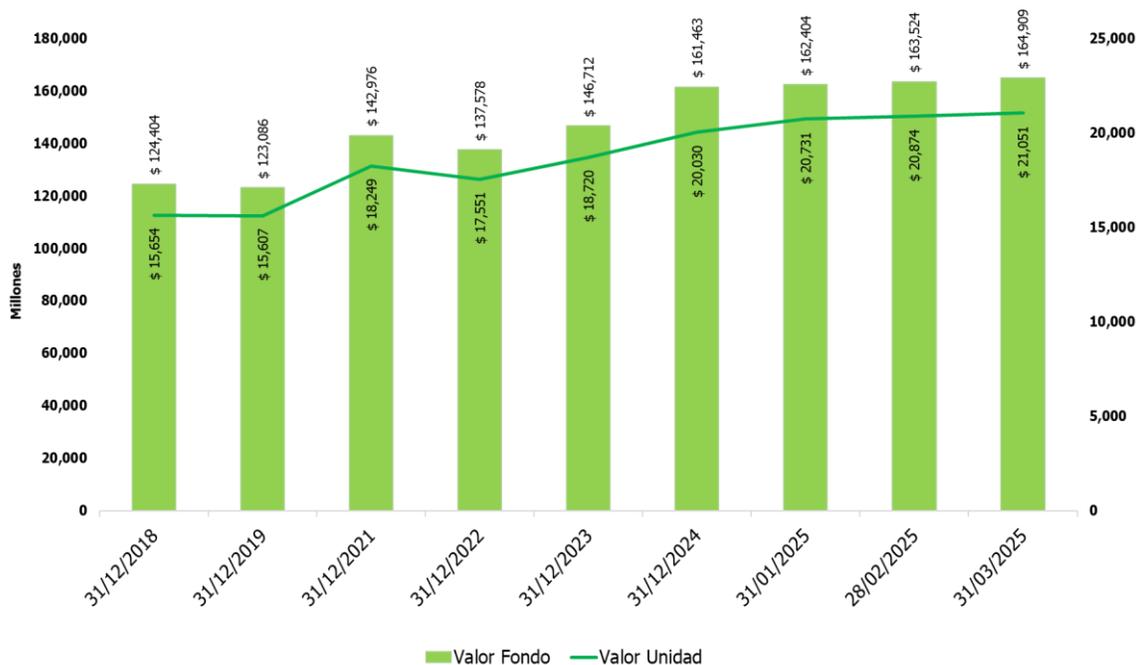
El Fondo al 31 de marzo de 2025, tiene constituido el Fideicomiso 87529 - FID TLC BOGOTÁ, cuya finalidad es la garantía y fuente de pago de la obligación financiera que adquirió el vehículo de inversión con el Banco Davivienda S.A. mediante la modalidad de leasing inmobiliario, la variación corresponde a los pagos efectuados por este concepto.

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

2.3 Variaciones materiales en la situación financiera y/o resultado de las operaciones a corte del 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 primer trimestre, esto en virtud de la re-expresión diaria vía Unidades de Valor Real (UVR), conforme a lo establecido en el Capítulo 01 artículo 6.3. de la Circular Básica Contable y Financiera

Al cierre de 31 de marzo de 2025 el valor del Fondo es de \$164.909 el cual presentó un incremento del 2.09% frente al valor registrado al 31 de diciembre de 2024 por valor de \$161.463 millones.



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

Al cierre del primer trimestre, el Fondo presentó un valor de unidad por \$20.651 la cual presentó un incremento del 4.85% frente al valor registrado al 31 de diciembre de 2024 de \$20.030, sustentado por los rendimientos generados por el vehículo de inversión durante el trimestre.

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

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

VIGILADO



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



SC-CER162404 SO-SC-CER162404

TLC	mar-25
Valor del Fondo*	\$164,909,301,363.71
Número de unidades	7,849,972.68
Valor de la Unidad**	20,610.74
Rentabilidad Mensual (E.A)	4.68%
Volatilidad Mensual	3.08%
Rentabilidad Semestral (E.A)	13.26%
Volatilidad Semestral	2.90%
Rentabilidad Anual (E.A)	9.52%
Volatilidad Anual	7.10%

Fuente: Fiduciaria Central S.A.

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

A corte 31 de marzo de 2025, el Fondo de Capital Privado Valor Inmobiliario - Terminales Logísticos de Colombia – Bogotá no presenta situaciones o eventos materiales que afectaron 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 primer 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 marzo de 2025, el ciento por ciento (100%) del Terminal se encuentra arrendado, presentando una estabilidad promedio en los contratos de arrendamiento de 60 meses.

4. Información adicional

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

La inversión del Fondo está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los principales activos del Fondo, entre ellos riesgo de mercado, riesgo de liquidez, riesgo de emisor o crediticio, riesgo de contraparte, riesgo de concentración, riesgo operacional, riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo, entre otros.

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

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

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

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

Para este caso, el Fondo es cerrado, es decir que los Inversionistas sólo podrán redimir la totalidad de sus derechos al final del plazo previsto para la duración del mismo. Para mitigar, gestionar y controlar este riesgo se dispone de políticas de inversión y desinversión definidas en el Capítulo II del Reglamento del Fondo.

Riesgo Emisor o Crediticio: Riesgo inherente al incumplimiento de las obligaciones de las entidades emisoras de los títulos valores que conforman el portafolio. Con el fin de minimizar el riesgo crediticio, la Sociedad Administradora conformará el portafolio del Fondo con títulos o valores que se encuentren calificados por una sociedad calificadora de riesgos aceptada por la Superintendencia Financiera de Colombia con grado no inferior a AA+ para títulos o valores de largo plazo, o su equivalente para títulos o valores de corto plazo.

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

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

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

4.2. Prácticas de sostenibilidad e inversión responsable del emisor

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

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

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

Revisoría Fiscal y Defensor del Consumidor Financiero

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

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

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

Prácticas de Sostenibilidad

Entendiendo las inversiones con criterios ESG como un complemento a la toma de decisiones para la mitigación de exposición a riesgos sociales y medioambientales, pues tales inversiones evitan costos por incumplimiento de regulaciones medioambientales y

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



sociales, reducen el riesgo de posibles litigios, escándalos o crisis y desarrollan mejores relaciones con sus grupos de interés, lo que contribuye a su crecimiento de largo plazo, buscando crear valor económico y de interés para diferentes grupos económicos.

Estrategias para Alcanzar Objetivos Sociales y Ambientales

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

- 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 marzo de 2025 e informe del revisor fiscal

Anexo 2. Rendición de cuentas del Gestor Profesional.

Revisó: MFU /NO

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

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

Estados Financieros Intermedios Condensados del I Trimestre 2025
Por los periodos terminados al 31 de marzo de 2025 y 31 de
diciembre 2024.
Con Informes del Revisor Fiscal.

TABLA DE CONTENIDO

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

9. CUENTAS POR PAGAR.....	23
10. OBLIGACIONES FINANCIERAS	25
11. PROVISIONES	26
12. ACTIVOS NETOS ATRIBUIBLES A LOS INVERSIONISTAS DEL FONDO.....	26
13. INGRESOS OPERACIONALES	27
14. GASTOS OPERACIONALES	28
15. RENDIMIENTOS ABONADOS.....	30
16. INFORMACIÓN PARA REVELAR SOBRE PARTES RELACIONADAS.....	30
17. VINCULACIÓN	30
18. GOBIERNO CORPORATIVO.....	33
18.1. COMITÉ DE INVERSIONES	33
18.2. COMITÉ DE VIGILANCIA.....	34
19. CONTROLES DE LEY	34
20. ASUNTO DE INTERÉS.....	34
21. EVENTOS SUBSECUENTES.....	35

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

A los accionistas de

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

Introducción

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

- El estado intermedio de situación financiera al 31 de marzo de 2025,
- El estado intermedio de resultados integrales, el estado intermedio de cambios en los activos netos atribuibles a los adherentes del fondo, el estado intermedio de flujos de efectivo por los tres meses terminados en esa fecha, y
- El resumen de las políticas más importantes y otras notas explicativas; junto con el reporte de información en el lenguaje y taxonomía Extensible Business Reporting Language (XBRL).

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

Alcance de la Revisión

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



Otros asuntos

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

Párrafo de énfasis

Sin calificar mi conclusión, llamo la atención sobre el hecho de que el Acta de Asamblea de Inversionistas y Acta de Comité de Vigilancia realizadas en el primer trimestre de 2025 se encuentran en proceso de firma.

Conclusión

Basado en mi revisión, no ha llegado a mi conocimiento ningún asunto que me haga pensar que la información financiera intermedia adjunta y el reporte de información en el lenguaje y taxonomía Extensible Business Reporting Language (XBRL), no presenta, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera del Fondo de Capital Privado Valor Inmobiliario Terminales Logísticos de Colombia Bogotá administrado por la Fiduciaria Central S.A. - Fiducentral, al 31 de marzo de 2025, los resultados de sus operaciones, y sus flujos de efectivo por los tres meses finalizados en esa fecha, de conformidad con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia e instrucciones de la Superintendencia Financiera de Colombia.

MARY LUZ
MARTINEZ
MERCHAN

Firmado digitalmente
por MARY LUZ
MARTINEZ MERCHAN
Fecha: 2025.05.15
14:42:16 -05'00'

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

Miembro de
BDO AUDIT S.A.S. BIC
100168-01-6848-25

Bogotá D.C., 15 de mayo de 2025

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



ACTIVO	Al 31 de marzo 2025	Al 31 de diciembre 2024	PASIVO	Al 31 de marzo 2025	Al 31 de diciembre 2024
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE		
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO Bancos y otras entidades	(Nota 3) \$ 3.544.665.291,69	\$ 4.360.600.651,69	CUENTAS POR PAGAR Otros Pasivos Impuestos Diversas Obligaciones laborales Obligaciones a favor de intermediarios	(Nota 9) \$ 1.084.901.571,61 316.081.415,41 1.950.117.118,76 13.345.901,02 0,00	\$ 673.756.510,61 470.071.851,46 293.584.015,00 20.095.708,02 0,00
CUENTAS POR COBRAR Participaciones	(Nota 4) 765.925.710,94	1.803.585.101,15			
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	<u>4.310.591.002,63</u>	<u>6.164.185.752,84</u>	TOTAL PASIVO CORRIENTE	<u>3.364.446.006,80</u>	<u>1.457.508.085,09</u>
ACTIVO NO CORRIENTE			ACTIVOS NETOS ATRIBUIBLES A LOS INVERSIONISTAS DEL FONDO		
PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO Activos Fijos	(Nota 5) \$ 78.963.199.463,80	\$ 77.379.412.902,45	Obligaciones Financieras Provisiones	(Nota 10) (Nota 11) \$ 27.105.305.987,00 155.821.527,02	\$ 27.105.305.987,00 146.589.948,32
CONSTRUCCIONES EN CURSO Costos directos obra	(Nota 6) 31.339.135.417,21	25.696.499.411,71	TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	<u>27.261.127.514,02</u>	<u>27.251.895.935,32</u>
PROPIEDADES DE INVERSION Propiedades de Inversión	(Nota 7) 80.902.394.425,29	80.894.042.925,29	TOTAL PASIVO	<u>30.625.573.520,82</u>	<u>28.709.404.020,41</u>
GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO Seguros	(Nota 8) 19.554.575,60	38.468.017,58	ACTIVOS NETOS ATRIBUIBLES A LOS INVERSIONISTAS DEL FONDO	(Nota 12) <u>164.909.301.363,71</u>	<u>161.463.204.989,46</u>
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	<u>191.224.283.881,90</u>	<u>184.008.423.257,03</u>	TOTAL PASIVO Y ACTIVOS NETOS ATRIBUIBLES	<u>\$ 195.534.874.884,53</u>	<u>\$ 190.172.609.009,87</u>
TOTAL ACTIVO	<u>\$ 195.534.874.884,53</u>	<u>\$ 190.172.609.009,87</u>			

Véanse las notas que forman parte integral de los estados financieros intermedios condensados

Los suscritos Representante Legal y Contador certificamos que hemos verificado previamente las afirmaciones contenidas en estos estados financieros condensados y que los mismos han sido tomados fielmente de los libros de contabilidad del Fondo de Capital Privado Terminal Logístico de Colombia administrado por la sociedad fiduciaria.

DIANA ALEJANDRA PORRAS LUNA
 Firmado digitalmente por DIANA ALEJANDRA PORRAS LUNA
 Fecha: 2025.05.15 15:57:31 -05'00'

DIANA ALEJANDRA PORRAS LUNA
 Representante Legal

Mary Luz Arango Suarez
 Firmado digitalmente por Mary Luz Arango Suarez
 Fecha: 2025.05.15 16:11:14 -05'00'

MARY LUZ ARANGO SUAREZ
 Contador
 Tarjeta Profesional No 165686-T

MARY LUZ MARTINEZ MERCHAN
 Firmado digitalmente por MARY LUZ MARTINEZ MERCHAN
 Fecha: 2025.05.15 16:45:45 -05'00'

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

FCP - TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA-BOGOTÁ
ESTADOS INTERMEDIOS CONDENSADOS DE RESULTADOS
POR LOS PERIODOS DE TRES MESES TERMINADOS AL 31 DE MARZO DE 2025 Y 2024
(Cifras expresadas en pesos colombianos)



	<u>Del 01 de enero al 31 de marzo de 2025</u>	<u>Del 01 de enero al 31 de marzo de 2024</u>
INGRESOS OPERACIONALES	(Nota 13)	
Arrendamientos	\$ 3.472.877.427,66	\$ 3.207.554.895,17
Valoración de Terrenos	1.587.964.230,12	1.708.285.425,02
Diversos	865.107.171,84	867.948.105,78
Rendimientos Financieros	16.745.892,78	23.805.355,23
Recuperaciones (Deterioro)	13.619.200,00	106.067.909,65
Valoración de Inversiones en Carteras Externas	6.248.252,51	3.922.588,89
Descuento de Proveedores	4,00	0,00
Total Ingresos	\$ 5.962.562.178,91	\$ 5.917.584.279,74
MENOS:		
GASTOS OPERACIONALES	(Nota 14)	
Pérdida En Valoración De Terrenos	0,00	0,00
Intereses créditos bancarios	\$ 336.170.638,00	\$ 802.880.319,00
Diversos	1.391.786.581,98	1.187.079.348,21
Comisiones	540.445.635,70	505.508.498,42
Beneficios A Empleados	68.946.016,00	62.087.934,00
Impuestos Y Tasas	85.180.168,70	15.989.767,64
Mantenimiento Y Reparaciones	33.398.904,00	26.394.204,00
Seguros	18.913.441,98	18.953.473,17
Depreciación	12.730.568,77	12.691.736,90
Honorarios	1.300.000,00	13.150.000,00
Adecuación e Instalación	12.897.736,00	10.843.564,00
Contribuciones, Afiliaciones Y Transferencias	9.493.430,00	8.725.245,00
Deterioro (Provisiones)	0,00	744.384,00
Asambleas	3.973.644,00	5.840.000,00
Arrendamientos	450.000,00	0,00
Perdida En Valoración En Carteras Externas	4.039,53	2.692,25
Multas Y Sanciones	775.000,00	0,00
Total Gastos Operacionales	2.516.465.804,66	2.670.891.166,59
RESULTADO OPERACIONAL	3.446.096.374,25	3.246.693.113,15
RENDIMIENTOS ABONADOS	(Nota 15)	
	\$ 3.446.096.374,25	\$ 3.246.693.113,15

Véanse las notas que forman parte integral de los estados financieros intermedios condensados

Los suscritos Representante Legal y Contador certificamos que hemos verificado previamente las afirmaciones contenidas en estos estados financieros condensados y que los mismos han sido tomados fielmente de los libros de contabilidad del Fondo de Capital Privado Terminal Logístico de Colombia administrado por la sociedad fiduciaria.

DIANA
ALEJANDRA
PORRAS LUNA
PORRAS LUNA

Firmado digitalmente por
DIANA ALEJANDRA
PORRAS LUNA
Fecha: 2025.05.15 15:57:31
-05'00'

DIANA ALEJANDRA PORRAS LUNA
Representante Legal

Mary Luz
Arango
Suarez

Firmado digitalmente
por Mary Luz Arango
Suarez
Fecha: 2025.05.15
16:11:29 -05'00'

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

MARY LUZ
MARTINEZ
MERCHAN

Firmado digitalmente por
MARY LUZ MARTINEZ
MERCHAN
Fecha: 2025.05.15 16:46:09
-05'00'

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

FCP - TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA-BOGOTÁ
ESTADOS INTERMEDIOS CONDENSADOS DE CAMBIOS EN LOS ACTIVOS NETOS ATRIBUIBLES A LOS ADHERENTES DEL FONDO
Por los periodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2025 y 2024
(Cifras expresadas en pesos colombianos)



	APORTES Y RENDIMIENTOS ACUMULADOS	APORTES DE LOS INVERSIONISTAS	RETIROS DE LOS INVERSIONISTAS	RESULTADO OPERACIONAL	TOTAL, ACTIVOS NETOS ATRIBUIBLES A LOS INVERSIONISTAS
SALDO AL 01 DE ENERO 2024	\$ 146.712.144.046,68	0,00	0,00	0,00	\$ 146.712.144.046,68
<i>Aportes de Inversionistas</i>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>Retiros de Inversionistas</i>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>Rendimientos Abonados</i>	0,00	0,00	0,00	3.246.693.113,15	3.246.693.113,15
SALDO AL 31 DE MARZO DE 2024	\$ 146.712.144.046,68	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.246.693.113,15	\$ 149.958.837.159,83
	APORTES Y RENDIMIENTOS ACUMULADOS	APORTES DE LOS INVERSIONISTAS	RETIROS DE LOS INVERSIONISTAS	RESULTADO OPERACIONAL	TOTAL, ACTIVOS NETOS ATRIBUIBLES A LOS INVERSIONISTAS
SALDO AL 01 DE ENERO 2025	\$ 161.463.204.989,46	0,00	0,00	0,00	\$ 161.463.204.989,46
<i>Aportes de Inversionistas</i>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>Retiros de Inversionistas</i>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>Rendimientos Abonados</i>	0,00	0,00	0,00	3.446.096.374,25	3.446.096.374,25
SALDO AL 31 DE MARZO DE 2025	\$ 161.463.204.989,46	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 3.446.096.374,25	\$ 164.909.301.363,71

Véanse las notas que forman parte integral de los estados financieros intermedios condensados

Los suscritos Representante Legal y Contador certificamos que hemos verificado previamente las afirmaciones contenidas en estos estados financieros condensados y que los mismos han sido tomados fielmente de los libros de contabilidad del Fondo de Capital Privado Terminal Logístico de Colombia administrado por la sociedad fiduciaria.

DIANA
ALEJANDRA
PORRAS LUNA

Firmado digitalmente por
DIANA ALEJANDRA
PORRAS LUNA
Fecha: 2025.05.15 15:57:31
-05'00'

DIANA ALEJANDRA PORRAS LUNA
Representante Legal

Mary Luz
Arango
Suarez

Firmado digitalmente
por Mary Luz Arango
Suarez
Fecha: 2025.05.15
16:11:45 -05'00'

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

MARY LUZ
MARTINEZ
MERCHAN

Firmado digitalmente
por MARY LUZ
MARTINEZ MERCHAN
Fecha: 2025.05.15
16:46:26 -05'00'

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

FCP - TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA-BOGOTÁ
ESTADOS INTERMEDIOS CONDENSADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
Por el periodo de tres meses terminados al 31 de marzo de 2025 y 2024
(Cifras expresadas en pesos colombianos)

	Del 01 de enero al 31 de marzo de 2025	Del 01 de enero al 31 de marzo de 2024
Resultado Operacional	\$ 3.446.096.374,25	\$ 3.246.693.113,15
Depreciaciones	12.730.568,77	13.150.000,00
Valoración Terreno	(1.587.964.230,12)	(1.708.285.425,02)
Deterioro (Provisiones)	0,00	5.840.000,00
Recuperacion Provisiones	(13.619.200,00)	(106.067.909,65)
Seguros	18.913.441,98	26.394.204,00
Intereses Bancos	336.170.638,00	802.880.319,00
Actividades de operación		
(Disminución) / Aumento en los Deudores	1.051.278.590,21	(252.126.580,53)
(Aumento) en Propiedad Planta y Equipo	(8.552.900,00)	(115.468.893,10)
(Aumento) Construcciones en curso	(5.642.636.005,50)	(9.130.395,00)
(Aumento) en Propiedades de Inversión	(8.351.500,00)	(64.251.534,00)
(Aumento) en Gastos pagados por anticipado	0,00	(7.440.730,83)
Aumento / (Disminución) en Cuentas por pagar	1.906.937.921,71	(310.669.528,40)
(Disminución) / Aumento en Provisiones	9.231.578,70	(14.725.087,62)
Efectivo neto (Usado) Provisto por las actividades de operación.	(479.764.722,00)	1.506.791.552,00
Actividades de financiación		
(Disminución) Intereses pagados	(336.170.638,00)	(802.880.319,00)
Total flujo de actividades de financiación	(336.170.638,00)	(802.880.319,00)
Flujo de operaciones en actividades de operación y financiación	(815.935.360,00)	703.911.233,00
(Disminución) / Aumento Efectivo y Equivalente del Efectivo Efectivo y equivalente al efectivo al inicio del periodo	(815.935.360,00) 4.360.600.651,69	703.911.233,00) 2.369.535.415,74
Saldo del Efectivo y Equivalente de Efectivo al final del periodo	(Nota 3) \$ 3.544.665.291,69	\$ 3.073.446.648,74

Véanse las notas que forman parte integral de los estados financieros intermedios condensados

Los suscritos Representante Legal y Contador certificamos que hemos verificado previamente las afirmaciones contenidas en estos estados financieros condensados y que los mismos han sido tomados fielmente de los libros de contabilidad del Fondo de Capital Privado Terminal Logístico de Colombia administrado por la sociedad fiduciaria.

DIANA
ALEJANDRA
PORRAS LUNA

DIANA ALEJANDRA PORRAS LUNA
Representante Legal

Mary Luz
Arango
Suarez

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

MARY LUZ
MARTINEZ
MERCHAN

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

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

1. Entidad Reportante

1.1. Denominación y Naturaleza

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

El Compartimento Terminal Logístico de Bogotá tendrá una duración de veintitrés (23) años contados a partir de la fecha de inicio de sus operaciones la cual fue el 28 de mayo de 2014 siendo administrada por la firma de PROFESIONALES DE BOLSA hasta el 01 de junio de 2018 mediante contrato de cesión la sociedad administradora a la fecha es FIDUCIARIA CENTRAL S.A.

El Fondo de Capital Privado “VALOR INMOBILIARIO” que se regula por el reglamento tiene como objetivo la inversión en el desarrollo y/o explotación directa o indirecta de proyectos inmobiliarios o inmuebles a nivel nacional y en todas sus etapas entre las que se incluyen la compra o aporte de predios destinados al desarrollo inmobiliario el diseño de las construcciones que se van a realizar la implementación de diseños y construcción de los mismos la compra de inmuebles y su posterior explotación económica mediante la generación de renta a mediano y largo plazo.

En este sentido el Fondo pretende desarrollar proyectos que tengan un impacto directo en la cadena de valor al ofrecer al inversionista la posibilidad de participar en todas las etapas de ejecución de este en la consecución de recursos para ser destinados al desarrollo integral de un Terminal Logístico en el Departamento de Cundinamarca.

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

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

1.2. Duración

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

1.3. Sede

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

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

1.4. Valor Mínimo del Patrimonio del Fondo de Capital Privado

El Fondo deberá tener un patrimonio mínimo equivalente a dos mil seiscientos salarios mínimos legales mensuales vigentes (2.600 SMLMV) para iniciar operaciones el cual podrá estar representado en compromisos de inversión futuros.

1.5. Gestor Profesional

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

1.6. Monto Mínimo de Aportes por Inversionista

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

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

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

1.7. Número Mínimo de Inversionistas

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

1.8. Límites a la Inversión.

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

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

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

1.8. Límites a la Inversión. (Continuación)

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

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

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

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

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

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

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

1.9. Límites a la Participación

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

1.10. Redención de los Derechos de los Inversionistas

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

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

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

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

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

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

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

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

1.10.1. Redenciones Parciales y Anticipadas

De acuerdo con la naturaleza del Fondo se pueden generar ingresos antes de la liquidación de estos donde con previa autorización del comité de inversiones la Sociedad Administradora puede decidir que se realicen redenciones parciales y anticipadas de derechos.

El Fondo podrá redimir parcial y anticipadamente participaciones en los siguientes eventos:

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

En estos casos el comité de inversiones del Fondo con una antelación no menor a diez (10) días a la redención efectiva de las participaciones solicitará al Fondo Gestor Profesional el envío de una comunicación a cada uno de los inversionistas informando sobre la redención anticipada y las condiciones de esta entre las que debe encontrarse como mínimo las unidades objeto de ser redimidas el valor de la unidad y el monto de la redención. En la misma forma esta decisión por su naturaleza e implicaciones deberá ser comunicada como información relevante. La redención parcial de las participaciones será obligatoria para todos los inversionistas quienes deberán hacer recepción de estas.

Se puede distribuir el mayor valor de la participación mediante la reducción del valor de esta. En todos los casos se entenderá que la reducción del valor de la participación no podrá conllevar la reducción del valor inicial del derecho pactado en el respectivo reglamento. Esta distribución se podrá realizar

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

1.10.1. Redenciones Parciales y Anticipadas (Continuación)

cuando el comité de inversiones así lo decida y en los términos allí establecidos en todo caso ajustándose a lo señalado en el artículo 3.3.2.4.3 del Decreto 1984 de 2018.

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

1.11. Valor del Fondo

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

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

Donde:

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

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

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

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

Donde:

PCF_t = Valor de Precierre del Fondo del periodo t.

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

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

1.12. Valor Inicial de la Unidad

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

1.13. Valor de la Unidad

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

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

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

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

PCF_t = Precierre del Fondo del periodo t.

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

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

1.14. Periodicidad de la Valoración

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

1.15. Comisión

Comisión por Administración

La Sociedad Administradora cobrará como remuneración del Fondo una o más de las siguientes comisiones:

La remuneración será del cero punto treinta por ciento Efectivo Anual (0.30% E.A.) sobre los activos constitutivos de cada una de las etapas así:

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

Comisión por la Gestión Profesional

La remuneración del gestor se cobrará de la siguiente forma:

- Etapa 1:
Fase de construcción se cobrará comisión sobre el costo total acumulado de la construcción indexado al IPC mes a mes con el IPC reportado por el DANE teniendo en cuenta un rezago en el cálculo del IPC de un mes. La comisión por cobrar será del uno punto cinco por ciento Efectivo Anual (1.5% E.A.).
- Etapa2:
Fase de estabilización (ocupación hasta del 85%) se cobrará comisión sobre el valor total de los activos gestionados (sin incluir valorizaciones) indexado anualmente a los incrementos promedio que se tengan en los contratos activos de arrendamientos en lo corrido del año. La comisión por cobrar será del uno punto cero por ciento Efectivo Anual (1.0% E.A.) multiplicada por el factor de ocupación.
- Etapa 3:
La comisión por cobrar será del uno punto cero por ciento Efectivo Anual (1.0% E.A.). La comisión de gestoría no será multiplicada por el porcentaje de ocupación que tenga el activo inmobiliario

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

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

1.16. Bienes del Fondo

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

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

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

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

1.17. Sociedad Administradora

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

2. Bases de Presentación de los Estados Financieros

2.1. Marco Técnico Normativo Aplicable

El Fondo prepara sus Estados Financieros de acuerdo con la NIC 34 y las normas de contabilidad y de información financiera aceptadas en Colombia (NCIF) establecidas en la Ley 1314 de 2009 reglamentadas por el Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015 modificado por los Decretos 2496 de 2015 2131 de 2016 2170 de 2017 Decreto 2483 de 2018 2270 de 2019 1432 de 2020 y 938 de 2021 y Decreto 1611 de 2022. Las NCIF aplicables en 2025 se basan en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) junto con sus interpretaciones emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board – IASB por sus siglas en inglés); las normas de base corresponden a las traducidas oficialmente al español y emitidas por el IASB al 31 de diciembre de 2018 y para los estados financieros de período intermedio finalizado al 31 de marzo 2025.

La aplicación de dichas normas internacionales en Colombia está sujeta a algunas excepciones establecidas por regulador y contenidas en el Decreto 2420 de 2015 y modificatorios. Estas excepciones varían

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

2.1. Marco Técnico Normativo Aplicable (Continuación)

dependiendo del tipo de compañía y son las siguientes:

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

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

Excepciones aplicables a todos los preparadores de información financiera.

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

2.2. Resumen de las principales políticas contables

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

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

3. Efectivo y Equivalentes de Efectivo

	<u>Al 31 de marzo 2025</u>	<u>Al 31 de diciembre 2024</u>
Bancos (1)	\$ 2.571.359.038,23	\$ 4.130.595.412,10
Participación en Fideicomiso (2)	960.506.309,09	223.301.611,64
Caja	6.000.000,00	0,00
Participación en Fondos a la Vista (3)	6.799.944,37	6.703.627,25
Total	\$ 3.544.665.291,69	\$ 4.360.600.651,69

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

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

3. Efectivo y Equivalentes de Efectivo (Continuación)

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

4. Cuentas por Cobrar

	<u>Al 31 de marzo 2025</u>	<u>Al 31 de diciembre 2024</u>
Anticipos (1)	\$ 795.381.019,81	\$ 1.858.621.013,22
Deudores (2)	81.604.226,29	71.981.610,82
Arrendamientos (3)	24.696.910,39	30.198.798,88
Impuestos (4)	28.862.743,20	20.464.912,00
Diversas	33.497,02	590.652,00
Deterioro (5)	(164.652.685,77)	(178.271.885,77)
Total	\$ 765.925.710,94	\$ 1.803.585.101,15

- (1) La disminución corresponde a la legalización de anticipos para la construcción de la fase 2 de la manzana 03 del terminal logístico. A 31 de marzo 2025 se tienen los siguientes anticipos pendientes de legalizar:

PROVEEDOR	FECHA	31 de marzo 2025	31 de diciembre 2024
OBB SOLUCIONES ESTRUCTURALES SAS	6/12/2024	175.174.055,00	227.476.458,00
IEA GROUP INGENIEROS SAS	28/09/2021	152.030.989,02	96.157.856,02
D&T PROYECTOS SAS	28/03/2025	110.939.479,00	0,00
CONSTRUCCIONES Y MONTAJES EDEHSA COLOMBIA SAS	9/07/2021	75.970.361,00	75.970.361,00
T.P.R. TECNOLOGIA EN PUERTAS Y RAMPAS S.A.S.	26/12/2024	70.909.720,00	47.561.920,00
CONSORCIO CMA-TECMO	5/09/2024	56.362.979,00	615.000.000,00
HORMIGON URBANO S.A.S	14/12/2021	39.234.126,82	39.234.126,82
CONSTRUCCIONES & LOGISTICA NAVIA S.A.S	29/01/2025	35.532.348,00	0,00
CMA INGENIERIA & CONSTRUCCION SAS	27/06/2024	18.742.500,00	18.742.500,00
DISTRIBUCIONES ELECTRICAS PARA LA INDUSTRIA Y LA CONSTRUCCION SAS	19/10/2021	16.601.622,26	16.601.626,58
4J GROUP INGENIERIA SAS	24/01/2025	14.011.761,00	0,00
RINOL PISOCRETO SA	30/04/2018	12.722.173,92	12.722.173,92
DECOBLOCK S.A.	25/04/2022	11.899.139,99	55.462.360,20
RG VIDRIOS Y ALUMINIOS SAS	19/02/2025	4.931.920,00	0,00
ALAMBRES Y MALLAS S.A. ALMASA	20/11/2024	50.847,45	9.043.249,05

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

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

PROVEEDOR	FECHA	31 de marzo 2025	31 de diciembre 2024
CEMENTOS ARGOS S.A.	29/09/2021	266.997,35	1.816.613,35
PISOS INDUSTRIALES J.C.R. SAS	8/10/2024	0,00	640.512.109,28
CASATORO S.A. BIC	28/11/2024	0,00	2.319.659,00
TOTAL		795.381.019,81	1.858.621.013,22

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

CUENTA	TERCERO	31 de marzo 2025	31 de diciembre 2024
ADMINISTRACIÓN	WEG COLOMBIA S.A.S	37.794.767,36	38.078.777,36
ADMINISTRACIÓN	BIOMEDICAL DISTRIBUTION COLOMBIA S.L. LTDA.	14.123.241,70	14.123.242,62
ADMINISTRACIÓN	INGRAM MICRO S.A.S.	596.396,77	362.979,80
ADMINISTRACIÓN	PLAN B INVESTMENTS SAS	6.491.947,78	0,00
INCAPACIDAD	SANITAS EPS	233.000,00	233.000,00
SERVICIOS PÚBLICOS	WEG COLOMBIA S.A.S	17.631.294,04	17.171.913,04
SERVICIOS PÚBLICOS	INDUSTRIA COLOMBIANA DE LOGISTICA Y TRANSPORTE S.A.S.	330.486,00	0,00
SERVICIOS PÚBLICOS	BIOMEDICAL DISTRIBUTION COLOMBIA S.L. LTDA.	1.333.840,12	0,00
SERVICIOS PÚBLICOS	PLAN B INVESTMENTS SAS	727.069,00	0,00
SERVICIOS PÚBLICOS	INGRAM MICRO S.A.S.	2.342.183,52	2.011.698,00
TOTAL		81.604.226,29	71.981.610,82

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

TERCERO	31 de marzo 2025	31 de diciembre 2024
WEG COLOMBIA S.A.S	20.614.855,82	28.040.381,66
INGRAM MICRO S.A.S.	4.082.054,57	2.158.417,22
TOTAL	24.696.910,39	30.198.798,88

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

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

4. Cuentas por Cobrar (Continuación)

- (4) Corresponde al impuesto a las ventas retenido por parte de los arrendatarios del FCP Terminales Logísticos de Colombia – Bogotá.
- (5) Deterioro de las cuentas por cobrar que tienen una antigüedad superior a 360 días incluyendo la cuenta de anticipos las cuales están en proceso de verificación por parte de la interventoría.

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

5. Propiedad, Planta y Equipo

	Al 31 de marzo 2025	Al 31 de diciembre 2024
Valoración Terreno (1)	\$ 51.576.957.292,60	\$ 49.988.993.062,48
Terrenos (2)	24.469.941.550,23	24.469.941.550,23
Edificación (3)	2.865.874.828,74	2.859.091.828,74
Maquinaria Planta Y Equipo En Montaje (4)	248.194.459,00	248.194.459,00
Equipo De Redes Y Comunicación	58.553.421,00	58.553.421,00
Maquinaria (5)	12.165.800,00	12.165.800,00
Enseres y Accesorios -Maquinaria	12.870.339,00	11.100.439,00
Equipo de Informático	7.339.159,00	7.339.159,00
Otros (Donaciones) (6)	2.915.618,00	2.915.618,00
Depreciación (7)	(291.613.003,77)	(278.882.435,00)
Total Propiedad Planta y Equipo	\$ 78.963.199.463,80	\$ 77.379.412.902,45

- (1) La Valoración de terreno se calcula de acuerdo con lo estipulado en la Circular Básica Contable y Financiera (Circular Externa 100 de 1995) Capitulo 01 Inversiones "CLASIFICACIÓN VALORACIÓN Y CONTABILIZACIÓN DE INVERSIONES" Las inversiones en bienes inmuebles correspondientes a los fondos de inversión inmobiliaria deberán valorarse de acuerdo con lo establecido en el artículo 20 del Decreto 1877 de 2004 se requerirá de un avalúo comercial efectuado dentro de los seis (6) meses anteriores a la fecha de compra. Una vez realizado éste deberá actualizarse convirtiendo el precio inicial a su equivalente en Unidades de Valor Real (UVR) utilizando la variación diaria del señalado

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

5. Propiedad, Planta y Equipo (Continuación)

índice para obtener los nuevos valores generando un valor entre valoración y/o pérdida de (\$1.587.964.230.12) durante el primer trimestre de 2025.

- (2) Corresponde al Costo Histórico de los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria número 50N-20365182 50N-20365179 50N-20365174 50N-20365177 50N-20365175 50N-20365181 50N-20365178 50N-20365173 50N-20365180 y 50N-20365176 transferidos al Terminal Logístico de Bogotá (TLC-Bogotá) en virtud de la escritura pública número ciento doce (112) de fecha treinta y uno (31) de enero de dos mil diecisiete (2017) otorgada por la Notaria Treinta y Dos del Círculo de Bogotá D.C.

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

El parque se compone de la siguiente manera:

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

Zona Comercial: No se han desarrollado construcciones sin embargo cuenta con presupuesto de obra y diseño preliminar para su construcción. Se tiene un área de 3.22602m² destinada para comercio en licencia.

La propiedad se identifica con la nomenclatura vial Autopista Medellín Vía Siberia Km. 85. zona industrial de Cota jurisdicción del municipio de Cota Cundinamarca. Las construcciones han venido desarrollando desde el año 2018 y se consideran en una condición bueno/excelente se estima una vida económica remanente de 67 Años.

- (3) Corresponde a la instalación de flauta Succión acero inoxidable para eliminación de tubería pasamuros del sistema de presión de agua potable en marzo de 2025.
- (4) Corresponde a la factura de venta número 10472 de 2019 del proveedor FTC ENERGY GROUP SAS por concepto de suministros para el montaje de la subestación eléctrica del parque logístico a la fecha estamos pendientes de autorización por parte del Interventor para reclasificarla a la cuenta del activo de los EE FF del Fondo Terminal Logístico.

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

5. Propiedad, Planta y Equipo (Continuación)

- (5) Corresponde a las facturas de venta número 144 56 de 2019 del proveedor CASATORO S.A. por la compra de un minitractor para el mantenimiento del jardín y la factura de venta número FVEB 1342 de mayo de 2023 del proveedor Bombas y Cañerías Juan Carlos por el suministro e instalación de una bomba caja de achique y flotador eléctrico en el cuarto de bombas del Terminal Logístico.
- (6) Donación de una bicicleta para el desplazamiento del personal del Terminal Logístico por parte de la empresa de seguridad privada ATEMPI formalizada mediante comunicación escrita en febrero de 2023.
- (7) La variación en la depreciación acumulada corresponde al primer trimestre de la vigencia 2025 la cual se calcula por el método de línea recta.

6. Construcciones en Curso

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

	Al 31 de marzo 2025	Al 31 de diciembre 2024
Costos Directos Obra (1)	\$ 25.451.114.912,75	\$ 19.812.058.328,25
Valoración	3.985.076.197,71	3.985.076.197,71
Costos Indirectos Planos. Licencias y Estudios	1.432.508.780,04	1.432.508.780,04
Nómina	469.828.626,71	466.856.105,71
Otros Costos Indirectos	606.900,00	0,00
Total	\$ 31.339.135.417,21	\$ 25.696.499.411,71

- (1) Se presenta un aumento comparativo entre la vigencia del primer trimestre 2025 y el año 2024 de los costos directos de obra correspondiente a los porcentajes de asignación mensual de costos referente a las facturas por concepto de vigilancia y seguridad privada para el terminal logístico remitidos por el gestor profesional relacionados con la terminación del parque. Igualmente, en este rubro se manejan las áreas que aún se encuentran pendientes de construcción y en la medida que el gestor profesional informa la culminación de la construcción a satisfacción y según corresponda se llevara como propiedad de inversión.

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

7. Propiedades de Inversión

	<u>Al 31 de marzo 2025</u>	<u>Al 31 de diciembre 2024</u>
Propiedades de Inversión (1)	\$ 67.293.574.352,76	\$ 67.285.222.852,76
Valoración de Propiedades de Inversión	13.608.820.072,53	13.608.820.072,53
Total Propiedades de inversión	\$ 80.902.394.425,29	\$ 80.894.042.925,29

(1) El aumento en el saldo corresponde a la prestación de servicios profesionales de arquitectura para notificar la ampliación de la manzana 2 del Terminal Logístico ante Planeación de Cota.

8. Gastos Pagados por Anticipado

	<u>Al 31 de marzo 2025</u>	<u>Al 31 de diciembre 2024</u>
Gastos Pagados Por Anticipado seguros (1)	\$19.554.575,60	\$ 38.468.017,58
Total gastos pagados por anticipado	\$19.554.575,60	\$ 38.468.017,58

(1) Corresponde a la póliza de seguro número 013101019107 adquirida con BBVA seguros con una vigencia del 21 de marzo de 2024 al 21 de marzo de 2025 por un valor asegurado de \$74.949.177.225 con las siguientes especificaciones:

LÍMITE ASEGURADO: \$2.000.000.000 por evento/vigencia.

DEDUCIBLES:

- El 10% del valor de la pérdida mínimo 2 SMMLV por siniestro para bienes bajo cuidado tenencia y control y Reclamaciones entre copropietarios.
- El 10% del valor de la pérdida mínimo 1 SMMLV por siniestro para demás eventos.
- Gastos médicos con el fin de prestar los primeros auxilios a las víctimas de un accidente: Sin deducible.

9. Cuentas por Pagar

	<u>Al 31 de marzo 2025</u>	<u>Al 31 de diciembre 2024</u>
Ingresos Anticipados (1)	\$ 368.881.973,61	\$ 368.881.973,61
Impuesto Sobre las Ventas	205.364.841,78	406.855.914,15
Diversas (2)	1.950.117.118,76	293.584.015,00
Para Garantía de Contratos (3)	716.019.598,00	304.874.537,00
Obligaciones Laborales (4)	13.345.901,02	20.095.708,02
Retención en la Fuente	110.716.573,63	63.215.937,31
Total cuentas por pagar	\$ 3.364.446.006,80	\$ 1.457.508.085,09

(1) Los ingresos por anticipado corresponden al arrendatario PLAN B INVESTMENTS SAS el saldo a 31 de marzo 2025 hace referencia a recursos recibidos durante la vigencia 2022 según contrato de arrendamiento FCPVI-TLB No. 0005 que corresponde al depósito exigido para la consecución y aprobación de la póliza. los \$368.881.973,61 corresponde al anticipo para pago de canon de arrendamiento de los 6

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

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

9.Cuentas por Pagar (Continuación)

primeros meses de diciembre 2022 a mayo 2023; a la fecha del informe no se ha recibido disposición y/o legalización de los recursos.

TERCERO	31 de marzo 2025	31 de diciembre 2024
PLAN B INVESTMENTS SAS	368.881.973,61	368.881.973,61
TOTAL	368.881.973,61	368.881.973,61

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

TERCERO	31 de marzo 2025	31 de diciembre 2024
CORTE NO.4 DEL CONTRATO FCPVI-092 - CONTRATO DE OBRA CIVIL -ESTRUCTURA METALICA	1.530.533.434,00	0,00
SERVICIO DE ENERGIA	174.753.760,00	174.753.760,00
COMISIÓN DE ADMINISTRACIÓN	32.988.771,00	31.141.429,00
SUMINISTRO PLANTA ELÉCTRICA	29.169.810,85	29.169.810,85
INSUMOS	78.828.466,33	16.766.337,57
CESIONES	15.884.681,25	15.884.681,25
SEGURIDAD - ATEMPI	48.048.970,00	0,00
CAJA MENOR	10.582.702,00	0,00
TRANSPORTE	7.947.001,00	0,00
CUSTODIOS DE VALORES	7.821.253,33	7.821.253,33
IMPUESTO PREDIAL	5.939.800,00	0,00
SERVICIO DE AGUA	3.807.726,00	0,00
HONORARIOS SEGURIDAD Y SALUD EN EL TRABAJO	3.800.000,00	0,00
SUMINISTRO E INSTALACIÓN	10.743,00	10.743,00
DISEÑO DE CIMENTACIÓN	0,00	4.536.000,00
AVALÚO	0,00	13.500.000,00
TOTAL	1.950.117.118,76	293.584.015,00

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

TERCERO	31 de marzo 2025	31 de diciembre 2024
CONSORCIO CMA-TECMO	410.000.000,00	205.000.000,00
PISOS INDUSTRIALES J.C.R. SAS	150.265.068,00	0,00
CONSTRUCCIONES Y MONTAJES EDEHSA COLOMBIA SAS	39.802.530,00	39.802.530,00
IEA GROUP INGENIEROS SAS	30.905.689,00	30.905.689,00
OBB SOLUCIONES ESTRUCTURALES SAS	30.330.194,00	0,00
G & P ESTRUCTURAS Y ACABADOS SAS	24.190.206,00	24.190.206,00

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

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

TERCERO	31 de marzo 2025	31 de diciembre 2024
LEP INGENIERIA SAS	13.648.274,00	0,00
PROYECTOS CIVILES LOPEZ SAS	5.004.864,00	0,00
RG VIDRIOS Y ALUMINIOS SAS	4.118.483,00	0,00
RINOL PISOCRETO SA	3.251.802,00	3.251.802,00
4J GROUP INGENIERIA SAS	2.778.178,00	0,00
T.P.R. TECNOLOGIA EN PUERTAS Y RAMPAS S.A.S.	1.724.310,00	1.724.310,00
TOTAL	716.019.598,00	304.874.537,00

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

CONCEPTO	31 de marzo 2025	31 de diciembre 2024
VACACIONES	5.216.356,35	0,00
CESANTÍAS	3.964.120,67	13.783.067,67
PRIMA	3.719.129,00	4.688.068,35
INTERESES SOBRE CESANTÍAS	446.295,00	1.624.572,00
TOTAL	13.345.901,02	20.095.708,02

10. Obligaciones Financieras

	<u>Al 31 de marzo 2025</u>	<u>Al 31 de diciembre 2024</u>
Capital (1)	\$ 27.105.305.987,00	\$ 27.105.305.987,00
Intereses Causados	13.989.934.064,00	13.009.956.828,00
Intereses Pagados	<u>(13.989.934.064,00)</u>	<u>(13.009.956.828,00)</u>
Total Obligaciones Financieras	<u>\$ 27.105.305.987,00</u>	<u>\$ 27.105.305.987,00</u>

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

- Valor Aprobado: \$27.105.305.987
- Plazo: 60 meses
- Tasa: IBR + 5.5% E.A.
- Periodo de gracia: 12 meses a capital de acuerdo con el flujo de caja proyectado por el comité de inversiones del banco se tiene proyectado realizar pagos de capital a partir del mes de junio de 2025.
- Amortización Capital e Intereses: Mensual
- Garantía: Se debe contar con el contrato de arriendo firmado y (I) realizar la hipoteca sobre los lotes de la manzana 2 (II) Una vez realizado el desembolso y pago a ICEIN del Tramo 1 establecer como primer beneficiario al Banco que recaude los ingresos actuales y (III) una vez con los nuevos ingresos hasta cubrir el 130% de la cuota con el Banco.

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

11. Provisiones

	Al 31 de marzo 2025	Al 31 de diciembre 2024
Provisiones	\$ 155.821.527,02	\$ 146.589.948,32
TOTAL PROVISIONES	\$ 155.821.527,02	\$ 146.589.948,32

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

DESCRIPCIÓN	31 de marzo 2025	31 de diciembre 2024
NACOBENA SAS (a)	153.023.842,55	143.792.263,85
FIDUCIARIA CENTRAL S.A. (b)	2.797.684,47	2.797.684,47
TOTAL	155.821.527,02	146.589.948,32

- a) Corresponde al valor provisionado por comisión de gestoría de marzo de 2025 la cual fue pagada en de abril de 2025.
- b) Corresponde a la comisión fiduciaria del 31 marzo del 2025 la cual se pagó a la sociedad fiduciaria en abril 2025.

12. Activos Netos Atribuibles a los Inversionistas del Fondo

Al 31 de marzo de 2025 el Fondo de Capital Privado Terminal Logístico de Bogotá estaba compuesto por 7.940.658,742245 derechos de suscripción por valor de la unidad de \$ 20.767,710427 reflejando aportes y rendimientos de los inversionistas por valor de \$164.909.301.363,71.

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

	Al 31 de marzo 2025	Al 31 de diciembre 2024
Patrimonio o Valor Neto	\$ 164.909.301.363,71	\$ 161.463.204.989,46
Total	\$ 164.909.301.363,71	\$ 161.463.204.989,46

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

A finales del mes de marzo se realizaron cesiones incrementado así el número de encargos a 132.

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

Redenciones Parciales y Anticipadas

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

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

13. Ingresos Operacionales

	Al 31 de marzo 2025	Al 31 de marzo 2024
Arrendamientos (1)	\$ 3.472.877.427,66	\$ 3.207.554.895,17
Valoración de Terrenos (2)	1.587.964.230,12	1.708.285.425,02
Diversos (3)	865.107.171,84	867.948.105,78
Rendimientos Financieros	16.745.892,78	23.805.355,23
Recuperaciones (Deterioro)	13.619.200,00	106.067.909,65
Valoración de Inversiones en Carteras Externas	6.248.252,51	3.922.588,89
Descuento de Proveedores	4,00	0,00
Total Ingresos	\$5.962.562.178,91	\$5.917.584.279,74

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

TERCERO	31 de marzo 2025	31 de marzo 2024
BIOMEDICAL DISTRIBUTION COLOMBIA S.L. LTDA.	\$1.502.388.550,20	\$1.388.115.919,34
WEG COLOMBIA S.A.S	779.743.737,36	729.415.885,83
PLAN B INVESTMENTS SAS	628.322.867,10	575.361.420,00
INDUSTRIA COLOMBIANA DE LOGISTICA Y TRANSPORTE S.A.S	359.934.486,00	329.369.040,00
INGRAM MICRO S.A.S.	202.487.787,00	185.292.630,00
TOTAL	\$3.472.877.427,66	\$3.207.554.895,17

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

- (3) Los ingresos diversos se discriminan así:

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

TERCERO	31 de marzo 2025	31 de marzo 2024
REEMBOLSO DE SERVICIOS PÚBLICOS (a)	\$540.548.743,00	\$556.355.203,00
INGRESO POR ADMINISTRACIÓN (b)	323.424.110,00	295.284.777,00
PAGO COPIA TARJETA DE INGRESO PARQUEADERO	1.113.445,00	292.016,40
RECUPERACION DE COSTOS Y GASTOS	20.400,00	0,00
AJUSTE AL MIL	473,84	109,38
RECUPERACIÓN DE GASTOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	0,00	16.016.000,00
TOTAL	\$865.107.171,84	\$867.948.105,78

- a) Corresponde al reembolso de recursos por concepto de servicios públicos de los arrendatarios debido a que dichos servicios son facturados a nombre del terminal logístico de Colombia.
- b) La variación corresponde al incremento por cada vigencia basado en el indicador del IBR

14. Gastos Operacionales

	Al 31 de marzo 2025	Al 31 de marzo 2024
Intereses créditos bancarios (1)	\$336.170.638,00	\$802.880.319,00
Diversos (2)	1.391.786.581,98	1.187.079.348,21
Comisiones (3)	540.445.635,70	505.508.498,42
Beneficios A Empleados (4)	68.946.016,00	62.087.934,00
Impuestos Y Tasas	85.180.168,70	15.989.767,64
Mantenimiento Y Reparaciones	33.398.904,00	26.394.204,00
Seguros	18.913.441,98	18.953.473,17
Depreciación	12.730.568,77	12.691.736,90
Honorarios (5)	1.300.000,00	13.150.000,00
Adecuación e Instalación	12.897.736,00	10.843.564,00
Contribuciones Afiliaciones Y Transferencias	9.493.430,00	8.725.245,00
Deterioro (Provisiones)	0,00	744.384,00
Asambleas	3.973.644,00	5.840.000,00
Arrendamientos	450.000,00	0,00
Pérdida En Valoración En Carteras Externas	4.039,53	2.692,25
Multas Y Sanciones	775.000,00	0,00
Total Gastos Operacionales	\$2.516.465.804,66	\$2.670.891.166,59

- (1) Corresponde a los intereses causados en el primer del mes de marzo de 2025 del crédito que tiene el Fondo Terminal Logístico con el banco Davivienda.
- (2) La cuenta diversos a 31 de marzo de 2025 corresponde a:

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

CONCEPTO	31 de marzo 2025	31 de marzo 2024
SERVICIOS PÚBLICOS	\$564.983.074,00	592.756.644,00
OTROS GASTOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	328.851.365,00	27.319.075,21
INTERESES CREDITO BANCO DAVIVIENDA	314.955.233,00	1.205.123.060,00
SERVICIO DE ASEO Y VIGILANCIA	141.535.775,00	126.588.445,00
FERRETERIA	15.338.354,98	10.390.532,00
TRANSPORTE	7.494.685,00	19.966.312,00
ÚTILES Y PAPELERÍA	4.838.421,00	1.053.357,00
SG SEGURIDAD Y SALUD EN EL TRABAJO	4.273.200,00	3.994.000,00
DISPOSICIÓN FINAL DE AGUAS RESIDUALES DOMESTICAS	3.600.000,00	0,00
COMBUSTIBLES	2.868.151,00	1.301.511,00
ELEMENTOS DE SEGURIDAD	1.680.723,00	0,00
OTROS GASTOS	720.000,00	0,00
ANALISIS DE AGUAS	560.000,00	0,00
GASTOS LEGALES	87.600,00	0,00
ELEMENTOS DE ASEO	0,00	277.600,00
ELEMENTOS DE CAFETERIA	0,00	1.189.131,00
TOTAL	1.391.786.581,98	1.989.959.667,21

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

CONCEPTO	31 de marzo 2025	31 de marzo 2024
Comisión gestoría profesional	440.824.095,40	407.261.545,09
Comisión de administración	96.645.813,30	95.109.253,33
Comisión de administración fideicomiso	2.540.949,00	2.320.500,00
Servicios bancarios	434.778,00	817.200,00
TOTAL	540.445.635,70	505.508.498,42

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

CONCEPTO	31 de marzo 2025	31 de marzo 2024
SUELDOS	38.637.267,00	35.217.079,00
APORTES POR SALUD	8.151.518,00	7.786.531,00
OTROS BENEFICIOS A EMPLEADOS	5.587.264,00	4.907.477,00
CESANTIAS	3.558.077,00	3.257.739,00
PRIMA LEGAL	3.558.077,00	3.257.739,00
APORTES CAJA COMPENSACION FAMILIAR ICBF Y SENA	3.580.310,00	3.267.770,00
AUXILIO DE TRANSPORTE	2.888.667,00	2.317.140,00
VACACIONES	1.657.867,00	1.512.633,00
INTERESES SOBRE CESANTIAS	426.969,00	390.927,00
CAPACITACION	900.000,00	0,00
DOTACIÓN Y SUMINISTRO A EMPLEADOS	0,00	172.899,00
TOTALES	68.946.016,00	62.087.934,00

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

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

CONCEPTO	31 de marzo 2025	31 de marzo 2024
REVISORIA FISCAL	1.300.000,00	1.500.000,00
AVALÚOS	0,00	11.650.000,00
TOTAL	1.300.000,00	13.150.000,00

15. Rendimientos Abonados

Esta partida refleja el resultado neto de comparar los saldos acumulados de las cuentas de ingresos frente a la sumatoria de las cuentas de gastos. al cierre del ejercicio.

	<u>Al 31 de marzo 2025</u>	<u>Al 31 de marzo 2024</u>
Rendimientos abonados	\$ 3.446.096.374,25	\$3.246.693.113,15
Total resultados	\$ 3.446.096.374,25	\$3.246.693.113,15

16. Información para revelar sobre partes relacionadas

FCP – Valor Inmobiliario – Terminales Logísticos de Colombia - Bogotá debe identificar tener conocimiento e informar las transacciones saldos pendientes incluyendo compromisos y relaciones de la Sociedad Fiduciaria y el Gestor Profesional con partes relacionadas que podrían afectar la evaluación de las operaciones por los usuarios de los estados financieros incluyendo la evaluación de los riesgos y oportunidades a los que se enfrenta el Fondo de Capital Privado.

El compartimento TLC Bogotá al cierre del 31 de marzo de 2025 cuenta con la liquidez necesaria para el cumplimiento de sus obligaciones adquiridas en vigencias anteriores sobre las mismas por medio del Gestor Profesional se han realizado acuerdos de pago los cuales se han cumplido según lo establecido en el acuerdo de acuerdo con los recursos recibidos productos del crédito con Davivienda revelado en asuntos de Interés.

17. Vinculación

Para ingresar al Fondo de Capital Privado "VALOR INMOBILIARIO". el inversionista deberá aceptar las condiciones establecidas en el Reglamento. y proporcionar toda la información requerida en la debida diligencia de conocimiento del cliente incluyendo datos sobre la dirección de contacto una cuenta bancaria vigente la entrega efectiva de los recursos y la plena identificación de la propiedad de estos En la misma forma debe dar cumplimiento a los aspectos señalados en las normas para la prevención de actividades ilícitas y lavado de activos. los cuales le serán solicitados por la fuerza de ventas antes de la vinculación.

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

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

17.Vinculación (Continuación)

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

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

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

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

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

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

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

17.Vinculación (Continuación)

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

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

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

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

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

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

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

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

18. Gobierno Corporativo

18.1. Comité de Inversiones

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

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

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

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

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

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

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

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

18.2. Comité de Vigilancia

El Fondo de Capital Privado "VALOR INMOBILIARIO" cuenta con un Comité de Vigilancia, encargado de ejercer la veeduría permanente sobre el cumplimiento de las funciones asignadas a la Sociedad Administradora, al Gestor Profesional o su gerente.

De acuerdo con el Artículo 3.1.14.1.23 del Decreto 2555 de 2010 el Comité de Vigilancia está conformado por personas naturales en número plural impar de miembros elegidos por la Asamblea de Inversionistas por períodos de dos años, pudiendo ser reelegidos.

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

El Comité de vigilancia se reunió durante la vigencia 2024 en las siguientes fechas:

PERIODO	FECHA
I TRIMESTRE 2024	21/05/2024
II TRIMESTRE 2024	20/08/2024
III TRIMESTRE 2024	19/12/2024
IV TRIMESTRE 2024	23/01/2025

19. Controles de Ley

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

20. Asunto de Interés

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

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

- Se realiza el Comité de Inversiones de los Fondos de Capital Privado dicho comité es el responsable del análisis de las inversiones y de los emisores, así como de la definición de los cupos de inversión y las políticas para adquisición y liquidación de inversiones.
- En cuanto al capítulo de revelación de la información la sociedad administradora publica en la página Web www.fiducentral.com información de interés para todos los adherentes de los Fondos de Inversión

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

20. Asunto de Interés (Continuación)

Colectiva como son: resultados diarios de cierre de los Fondos Ficha Técnicas el Informe de Rendición de Cuentas Etc.

- A más tardar al día hábil siguiente en los Fondos de Capital Privado se está entregando al inversionista el Documento Representativo de Participación de su inversión con la indicación del número de unidades correspondientes a su participación en el respectivo Fondo como establece la normatividad de la Superintendencia Financiera de Colombia.
- Fiduciaria Central S.A. presenta información de manera veraz imparcial oportuna completa exacta pertinente y útil para los inversionistas de acuerdo con lo previsto en el capítulo 9 del Decreto 1242 de 2013 utilizando los siguientes mecanismos de información:
 1. Reglamento
 2. Prospecto
- Adicionalmente Fiduciaria Central S.A. actualiza con la periodicidad pertinente en la página WEB los resultados generados en la administración de los Fondos de Capital Privado.

El Fondo de Capital Privado TLC tiene aprobado un desembolso de préstamo adquirido con el Banco Davivienda mencionado en la Nota 10 Obligaciones Financieras

Aprobación de estados financieros vigencias 2024:

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

Contrato de permuta:

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

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

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

21. Eventos Subsecuentes

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



Terminales
Logísticas de
Colombia
B O G O T Á

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



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

El diseño del complejo comprende 3 manzanas, de las cuales para el año 2025 se tiene la Manzana 2 100% arrendada y construida la Manzana 3 etapa 1 construida y arrendada en un 100%; Manzana 3 etapa 2, 4.600 M2 se terminaron de construir y lo restante se encuentra en construcción. 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
Manzana 3 - Contratos Actuales	24,171.85	1,514.70	2,444.05	28,130.60	Área construida 100% arrendada
Manzana 3 - En construcción	3,243.15	108.63	108.63	3,460.41	En construcción
Manzana 1 - Bodegas	27,241.20	2,754.00	4,222.80	34,218.00	Sin construir (18% de construcción adelantado)
TOTAL BODEGAS	70,951.70	6,834.66	9,654.98	87,441.34	
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	

Ilustración 1. Características del Terminal Logístico.

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

- **Manzana 2:** Comprende 13 bodegas con un área total de 21.632,33m² y 4 ofibodegas del complejo con un área de 4.594,83m² (área total arrendable de la Manzana 2: 26.227,16m²). Estas áreas se encuentran 100% arrendadas.
- **Manzana 3 Fase I:** Comprende 16 bodegas con un área total de 24.052,10m², las cuales en el año 2023 se encuentran 100% arrendadas. Su ocupación se encuentra al 100%.
- **Manzana 3 Fase II:** Se terminaron de construir 4.600 M2 y lo restante se encuentra en etapa final de construcción.
- **Manzana I:** 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.
- **Manzana I,**
Plataformas y bases de piso para la Manzana 1, en un espesor de 1,1m.
-

1. ESTADO DEL TERMINAL Y ASPECTOS RELEVANTES

1.1. Unidades del Terminal

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

	Tipo de Unidad	Bodegas	Ofibodegas	TOTAL
Manzana 2	Cantidad de Unidades:	13	4	17
	Área Construida (m2)	21.632	4.596	26.227
	Área Arrendada (m2)	21.632	4.596	26.227
	Área Libre (m2)	-	-	-
Manzana 3	Cantidad de Unidades:	19		19
	Área Construida (m2)	28.131		28.131
	Área Arrendada (m2)	28.131		28.131
	Área Libre (En construcción)	3.460		3.460
Terminal	Cantidad de Unidades:	32	4	36
	Área Construida (m2)	49.763	4.596	54357.76
	Área Arrendada (m2)	49.763	4.596	54357.76
	Área Libre (En construcción)	3.460	-	3460.41

Tabla 1. Información de las Unidades Existentes en el FCP Terminales Logísticos de Colombia Bogotá.

La información anteriormente reportada corresponde al área de los contratos.



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

1.2. Contratos de Arrendamiento:

		Información General			
		Contrato	Fecha Inicio	Fecha Terminación	Bodega
Manzana 2		CONTRATO 1	1/4/2018	31/04/2026	B11
		CONTRATO 1	1/4/2018	31/04/2026	B12
		CONTRATO 1	1/4/2018	31/04/2026	B13
		TOTAL CONTRATO 1 MANZANA 2			
		CONTRATO 2	1/2/2024	31/1/2029	B06
		CONTRATO 2	1/2/2024	31/1/2029	B07
		CONTRATO 2	1/2/2024	31/1/2029	B08
		CONTRATO 2	1/2/2024	31/1/2029	B10
		CONTRATO 2	1/2/2024	31/1/2029	B09
		TOTAL CONTRATO 2 MANZANA 2			
		CONTRATO 3	1/5/2018	30/4/2028	B01
		CONTRATO 3	1/5/2018	30/4/2028	B02
		CONTRATO 3	1/5/2018	30/4/2028	B03
		CONTRATO 3	1/5/2018	30/4/2028	B04
		CONTRATO 3	1/5/2018	30/4/2028	B05
		CONTRATO 3	1/5/2018	30/4/2028	O01
		CONTRATO 3	1/5/2018	30/4/2028	O02
		CONTRATO 3	1/5/2018	30/4/2028	O03
		CONTRATO 3	1/5/2018	30/4/2028	O04
		TOTAL CONTRATO 3 MANZANA 2			

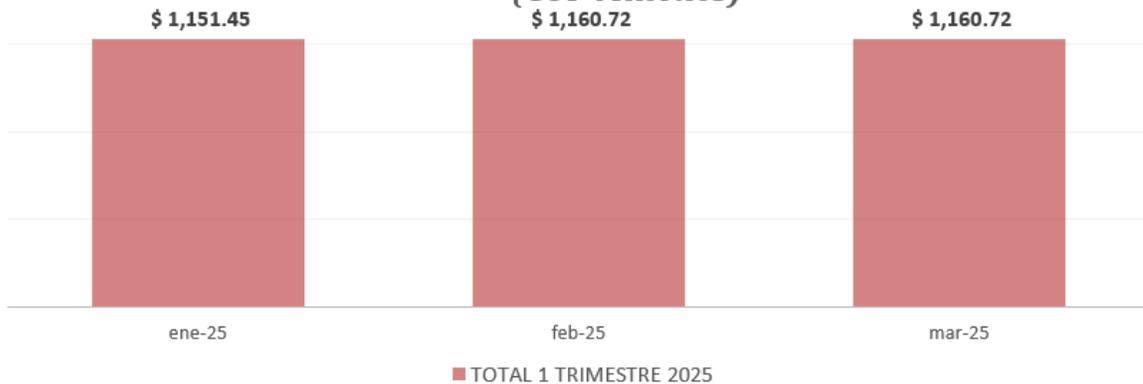
Manzana 3	CONTRATO 4	1/6/2022	1/6/2032	B01
	CONTRATO 4	1/6/2022	1/6/2032	B02
	CONTRATO 4	1/6/2022	1/6/2032	B12
	CONTRATO 4	1/6/2022	1/6/2032	B13
	TOTAL CONTRATO 4 MANZANA 3			
	CONTRATO 5	5/5/2022	5/5/2027	B03
	CONTRATO 5	5/5/2022	5/5/2027	B04
	CONTRATO 5	5/5/2022	5/5/2027	B14
	CONTRATO 5	5/5/2022	5/5/2027	B15
	TOTAL CONTRATO 5 MANZANA 3			
	CONTRATO 6	7/6/2022	7/6/2029	B05
	CONTRATO 6	7/6/2022	7/6/2029	B06
	TOTAL CONTRATO 6 MANZANA 3			
	CONTRATO 7	4/11/2022	31/11/2025	B07
	CONTRATO 7	4/11/2022	31/11/2025	B08
	CONTRATO 7	4/11/2022	31/11/2025	B16
	CONTRATO 7	4/11/2022	31/11/2025	B17
	CONTRATO 7	4/11/2022	31/11/2025	B18
	CONTRATO 7	4/11/2022	31/11/2025	B19
	TOTAL CONTRATO 7 MANZANA 3			
	CONTRATO 8	1/6/2025	30/6/2028	B09
	CONTRATO 8	1/6/2025	30/6/2028	B10
	CONTRATO 8	1/6/2025	30/6/2028	B11
	TOTAL CONTRATO 8 MANZANA 3			

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

1.3. Ingresos Generados Durante 2025

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

Evolución de Ingresos Presupuestados Año 2025 (COP Millones)



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

1.4. Entidades Financieras

Actualmente se encuentra en los balances del Terminal un pasivo financiero con el Banco Davivienda.

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

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

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

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

ene-25	feb-25	mar-25	TOTAL
328,851,365.00	336,170,638.00	314,955,233.00	979,977,236

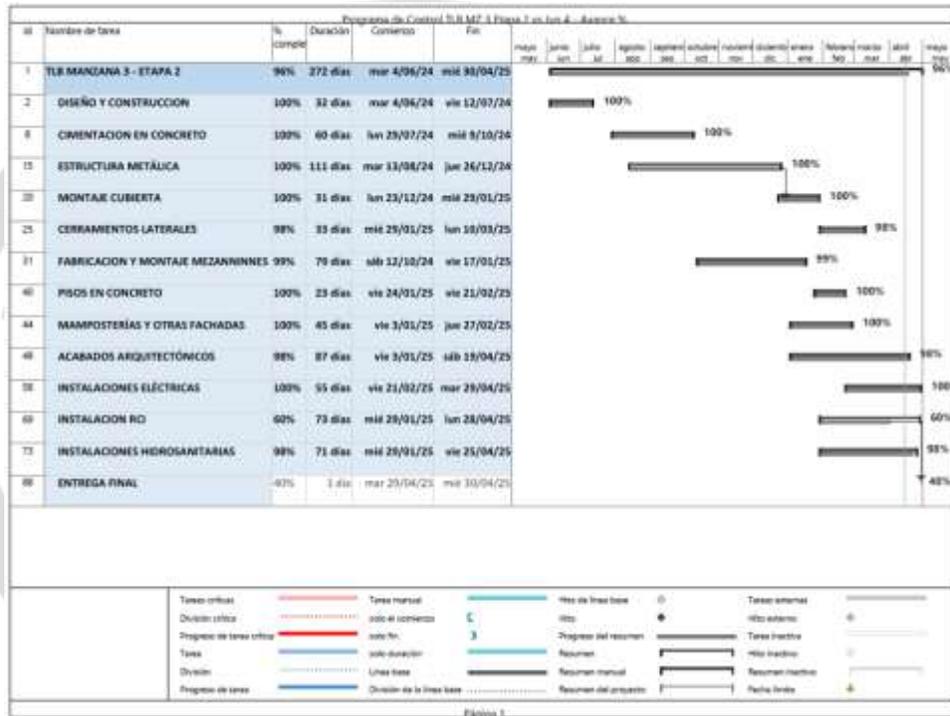
Para un total de \$979.977,236, los cuales se presentan registrados en los balances.

1.5. Manzana 3-Etapa 1

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 Diciembre 2023 se tiene facturación del 100% del área de la Manzana 3.



1.6. Avance de Obra Manzana 3-Etapa2



PROGRAMACION						
PROGRAMADO			EJECUTADO			ADELANTO DIAS
	MES	Acumulado		MES	Acumulado	
OBRA PROGRAMADA	14.50%	02.00%	OBRA EJECUTADA	18.00%	96.00%	-6
VALOR OBRA PROGRAMADA			VR. OBRA EJECUTADA	\$ 2.215.133.266	\$ 7.749.738.782	

Según el informe de interventoría, se evidencia que la obra presenta un avance del 96% en su ejecución. Asimismo, se destaca que los trabajos se han desarrollado en un tiempo menor al inicialmente presupuestado.



Avances de Obra – Cubierta y cerramiento a 28 de Febrero 2025



Avances de Obra – Parqueaderos muelles y mezanine a 28 Febrero 2025



Avances de Obra – Nivelación y Piso bodega a 28 de Febrero 2025



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



Avances de Obra – Interior Bodega a 30 de Marzo 2025



Avances de Obra – Exteriores a 30 de Marzo 2025



1.6.1. Gestión Comercial del Terminal

- **Arrendamiento**

Nos encontramos con un arrendamiento del 100% de las bodegas construidas, y en proceso de búsqueda de arrendatarios para lo que se está construyendo, se arrendaron 4.600 de la Manzana 3-Etapa II de los cuales se empezara a recibir el canon de arrendamiento a partir de Junio, lo restante de la Manzana se espera arrendar en el 2025.

Venta

Durante el año 2025, el Gestor Profesional ha estado trabajando en la identificación de posibles compradores para el activo, considerando tanto una venta parcial como total. Se han llevado a cabo acercamientos con diferentes posibles compradores, que incluyeron reuniones, visitas al predio, envío de información y respuestas a las inquietudes de los interesados.

Adicional a esto, al tener en cuenta las encuestas mensuales de expectativas económicas realizadas por el Banco de la Republica con corte a marzo de 2025, se evidencia que:

1. Frente a la perspectiva de la economía nacional, los indicadores que presenta el Banco de la República a expertos del sector muestran una disminución en la inflación progresiva esperada para los años 2025 y 2026.

Medidas estadísticas	Expectativas sobre la variación del índice de precios al consumidor (IPC) total					
	% mensual en mar./2025	% Anual en dic./2025	% Anual en mar./2026	% Anual en dic./2026	% Anual en mar./2027	% Anual en mar./2030
TODAS LAS ENTIDADES PARTICIPANTES						
De tendencia:						
Medio	0.88%	4.54%	3.80%	3.89%	3.50%	3.24%
Mediana	0.87%	4.50%	3.90%	3.72%	3.51%	3.00%
Máximo	0.88%	4.90%	3.90%	3.90%	3.90%	3.00%
De dispersion:						
Desviación estándar	0.11%	0.41%	0.48%	0.45%	0.42%	0.35%
Coefficiente de variación	16.62	9.03	12.35	12.33	11.00	10.77
Mínimo	0.35%	3.90%	2.70%	2.94%	2.75%	2.44%
Máximo	0.83%	8.11%	5.22%	5.98%	3.18%	4.00%
Número de participantes	43	43	40	48	38	34

2. Igualmente, para las tasas de intervención, presenta una tendencia de expectativa de forma constante hacia la baja, lo que traería un mayor dinamismo en la actividad comercial de venta del TLC al estar compitiendo con tasas cada vez menores.

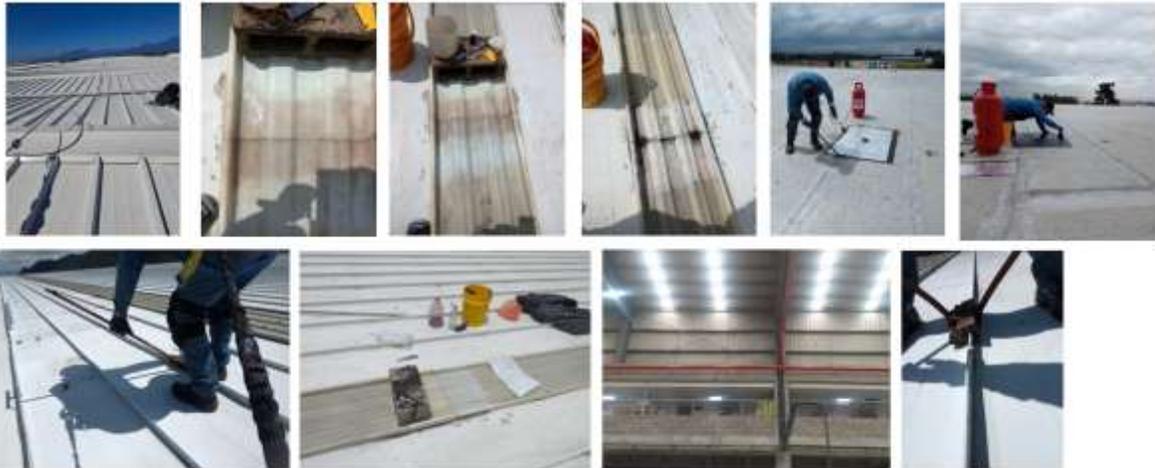
Medidas estadísticas	Expectativas de la tasa de participación, medida de la tasa efectiva del Banco de la República en un período mensual																											
	31 mar 25	30 abr 25	31 may 25	30 jun 25	31 jul 25	30 ago 25	29 sep 25	28 oct 25	28 nov 25	27 dic 25	26 ene 26	26 feb 26	27 mar 26	26 abr 26	26 may 26	25 jun 26	25 jul 26	24 ago 26	23 sep 26	23 oct 26	22 nov 26	22 dic 26	21 ene 27	20 feb 27	20 mar 27	19 abr 27	19 may 27	
TODAS LAS ENTIDADES PARTICIPANTES																												
De tendencia:																												
Medio	0.20%	0.20%	0.20%	0.20%	0.20%	0.20%	0.21%	0.20%	0.20%	0.20%	0.20%	0.20%	0.20%	0.20%	0.20%	0.20%	0.20%	0.20%	0.20%	0.20%	0.20%	0.20%	0.20%	0.20%	0.20%	0.20%	0.20%	0.20%
Mediana	0.20%	0.20%	0.20%	0.20%	0.20%	0.20%	0.20%	0.20%	0.20%	0.20%	0.20%	0.20%	0.20%	0.20%	0.20%	0.20%	0.20%	0.20%	0.20%	0.20%	0.20%	0.20%	0.20%	0.20%	0.20%	0.20%	0.20%	0.20%
Máximo	0.20%	0.20%	0.20%	0.20%	0.20%	0.20%	0.20%	0.20%	0.20%	0.20%	0.20%	0.20%	0.20%	0.20%	0.20%	0.20%	0.20%	0.20%	0.20%	0.20%	0.20%	0.20%	0.20%	0.20%	0.20%	0.20%	0.20%	0.20%
De dispersion:																												
Desviación estándar	0.20%	0.18%	0.20%	0.20%	0.20%	0.20%	0.20%	0.20%	0.20%	0.20%	0.20%	0.20%	0.20%	0.20%	0.20%	0.20%	0.20%	0.20%	0.20%	0.20%	0.20%	0.20%	0.20%	0.20%	0.20%	0.20%	0.20%	0.20%
Coefficiente de variación	1.06	1.05	1.22	1.70	3.38	3.54	1.02	1.05	3.89	4.30	5.87	5.22	6.75	7.28	8.00	8.71	16.30	18.33	11.85	12.44	12.93	13.48	14.13	14.85	15.33	15.85	16.30	
Mínimo	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Máximo	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.00%	0.00%	0.70%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%
Número de participantes	43	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42

1.7. Administración Y Gerencia del Terminal

- **Primer Corte**

En el primer corte se presentan las actividades realizadas por la administración de enero a marzo 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 inicia con inspecciones periódicas, mantenimientos predictivos de Cubierta General y Cerramientos Metálicos de la Manzana 2 y 3 con el objetivo de operar preventivamente para evitar filtraciones futuras en estas áreas:
- Inspecciones periódicas en cubierta general de Manzana 2 y 3 como de la placa de mezanine de Manzana 2.
 - Inspecciones en muros, columnas de Manzana 2 y mantenimiento de canal de Manzana 3.
 - Revisión del estado de la tornillería y apretado o cambio según el caso en Manzana 3.
 - Revisión de sello lateral (butilo) de la teja traslúcida en Manzana 2 y 3.
 - Limpieza e instalación de traslajos en fibra de vidrio en teja traslúcida de Manzana 2 y 3.
 - Lavado de cerramientos metálicos laterales externos de manzana 2 y 3.
 - Nuestro compromiso se basa en seguir realizando los mantenimientos preventivos a las cubiertas y cerramientos, con el fin de asegurar su funcionalidad, ya que los productos sufren una inevitable decadencia con el paso del tiempo debido a sus características técnicas a causa de factores ambientales.



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

Objetivos:

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





4. Otros mantenimientos:



5. Operación PTAR:



2. INFORME DE COMITÉ DE INVERSIONES DEL FCP TLC BOGOTÁ

El Comité de Inversiones, de acuerdo con el Reglamento del Fondo de Capital Privado Valor Inmobiliario Terminales Logísticos de Colombia Bogotá, se ha reunido con una periodicidad mínima trimestralmente como lo indica el reglamento para discutir los temas relacionados con el Terminal. De estas reuniones se elaboraron las actas pertinentes, cuyos extractos con información relevante para los inversionistas se encuentran a continuación.

2.1. Extracto Acta No. 073

El Acta No. 073 se desarrolló a partir de reunión efectuada el 03 de marzo del 2025 en las oficinas de NACOBENA, y se discutieron los siguientes puntos de acuerdo con el orden del día:

- **Anticipos a cierre del 2024**

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

Anticipos Antiguos – Estado cierre vigencia 2024



TERCERO	ANTICIPO DE PROVEEDORES	SALDO INICIAL AL 30 DICIEMBRE 2024	LEGALIZADO AL 30 DICIEMBRE 2024	SALDO FINAL 2025	OBSERVACIONES
830004993	CASATORO S.A. BIC	2.319.659,00	0,00	2.319.659,00	Anticipo legalizado el 22 de enero mediante planilla 4017.
830082401	RINOL PISOCRETO SA	12.722.173,92	0,00	12.722.173,92	Se realiza reunión con el proveedor y se solicita envío de información año 2028 de actividades de manzana 2. Se regulariza el estado de cuenta con la legalización de las planillas N° 1700, 1782, 2630 y 2804. Quedando un saldo a favor del Fondo el cual se solicita al devolución al proveedor. Asimismo, el proveedor manifiesta mediante el estado de cuenta que reintegra el saldo neto que es un valor de \$1.549.616. Se espera recibir recursos en el mes de febrero.
890100251	CEMENTOS AROSOS S.A.	14.737.722,80	12.921.109,35	1.816.613,35	Se remite pago de la sanción para corrección de impuestos, se envía planillas para regularizar estado de cuenta del proveedor.
900159955	DECOBLOCK S.A.	13.032.700,20	0,00	13.032.700,20	Este valor de anticipo se espera legalizar en el mes de febrero estamos pendientes de recibir al carta firmada por el RL del proveedor, se envía un borrador de la solicitud por parte de la Fiduciaria y regularizar estado de cuenta del proveedor.
900529810	HORMIGON URBANO S.A.S	39.234.126,82	0,00	39.234.126,82	Estamos a la espera que de la fiduciaria asuma la sanción por corrección de impuestos, toda vez que las facturas fueron emitidas al correo de la fiduciaria pero no fueron enviadas al GP para radicar para su contabilización.
900610635	DISTRIBUCIONES ELECTRICAS PARA LA INDUSTRIA Y LA CONSTRUCCION SAS	16.601.626,58	0,00	16.601.626,58	Empresa en proceso de liquidación, se está revisando con la interventoría la legalización de este anticipo vivo ejecutado en la manzana 3 etapa 1.
900784495	CONSTRUCCIONES Y MONTAJES EDEHSA COLOMBIA SAS	75.970.361,00	0,00	75.970.361,00	Pendiente recibir corte del Contrato 05 de Red Exterior Mz3 Etapa 1 en el mes de febrero 2025, para cerrar este anticipo.
901270485	IEA GROUP INGENIEROS SAS	30.682.308,00	7.650.706,98	23.031.601,02	
	POR LEGALIZAR	208.300.768,12	20.571.816,23	184.728.951,89	

Anticipos Obra Mz3 Etapa 2 – Estado cierre vigencia 2024



TERCERO	ANTICIPO DE PROVEEDORES	SALDO INICIAL AL 30 DICIEMBRE 2024	LEGALIZADO AL 30 DICIEMBRE 2024	SALDO FINAL 2025	OBSERVACIONES
860052254	CMA INGENIERIA & CONSTRUCCION SAS	18.742.500,00	0	18.742.500,00	Corresponde al anticipo para el diseño estructural de la Etapa 2 de manzana 3. Se debe descontar el valor del contrato de diseño con el contrato de obra 082. Se estima finalizar en el mes de febrero 2025.
900376834	PISOS INDUSTRIALES J.C.R. SAS	49.523.594,27	13.025.378,99	36.498.215,28	Este anticipo aun esta vigente, se va legalizando cada vez que se solicite instalación de concreto para la obra.
900159955	DECOBLOCK S.A.	42.429.660,00	0	42.429.660,00	Anticipo nuevo se espera legalizar en el mes de febrero 2025.
860007668	ALAMBRES Y MALLAS S.A. ALMASA	24.180.816,20	24.129.968,15	50.847,05	Este anticipo se cerrará en el mes de enero 2025 con un último pedido
901856444	CONSORCIO CMA-TECMO	1.230.000.000,00	615.000.000,00	615.000.000,00	Fue legalizado el anticipo bajo planillas 3933 del 5 de diciembre y 3970 el 16 de diciembre 2024, espera legalizar el saldo con cortes de obra en el mes de enero y febrero de 2025.
860007668	ALAMBRES Y MALLAS S.A. ALMASA	8.992.402,00	0	8.992.402	Este anticipo se legaliza con planilla 4011-4012 del 17 de enero.
900376834	PISOS INDUSTRIALES J.C.R. SAS	604.013.894,00	0	604.013.894	Anticipo nuevo se espera iniciar con contrato en el mes de enero 2025.
900560256	QBB SOLUCIONES ESTRUCTURALES SAS	227.476.458,00	0	227.476.458	Anticipo nuevo se espera iniciar con contrato en el mes de enero 2025.
901270485	IEA GROUP INGENIEROS SAS	73.126.166,00	0	73.126.166	Anticipo nuevo se espera legalizar con cortes de obra en el mes de enero 2025.
901336087	T.P.R. TECNOLOGIA EN PUERTAS Y RAMPAS S.A.S.	47.561.920,00	0	47.561.920	Anticipo nuevo se espera iniciar con contrato en el mes de enero 2025.
	TOTAL	2.326.047.409,47	652.155.348,14	1.673.892.061,33	

• ESTADO DE OBRA CON CORTE A ENERO 31 DEL 2025

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

GESTION DE OBRA TLB MANZANA 3 - ETAPA 2		
COMITÉ 073		AVANCE DE OBRA 01 AL 31 DE ENERO 2025
Gestión Trámites y permisos	Contratos	La interventoría indica en comité de obra, que se viene trabajando con las licitaciones de las diferentes áreas: c ventanas, red contra incendio, mampostería, adoquín vehicular, obras adicionales exteriores
	Proyecto Fotovoltaico	La interventoría indica en comité de obra, que se debe radicar 66 cuentas ante Codensa y definir términos con respecto a energía fotovoltaica y adelantar el proceso con la empresa prestadora del servicio ENEL COLOMBIA.
	Prorroga licencia	La interventoría indica en comité de obra, que la prórroga de la licencia fue radicada el 12 de diciembre por el ARQ Andrés Ramírez la cual se solicitará por un periodo de un año extendido de 2026.
Gestión Diseños Técnicos Preliminares	Diseño Estructura Metálica:	La interventoría informa en comité de obra de enero, que el diseño final de cimentación ya cuenta con el Vo. Bo por parte de la interventoría
	Diseño Cimentación:	Se da Vo. Bo de los planos de cimentación por parte de la interventoría.
	Revisión Diseños Estructurales y cimentación	En el comité de enero se da aprobación por parte de la interventoría, para pagar el saldo al proveedor ESSOS.
Gestión Documental	Contratación	Se siguen los parámetros determinados para la debida contratación
	Vinculación Personal de obra:	Se cuenta con la contratación del 100% del personal para obra.
Gestión Administrativa y Contractual	Mano de obra Cimentación e instalación de concreto:	La interventoría indica en comité de enero 2025, que las actividades de mano de obra cimentación e instalación de concreto, finalizaron a satisfacción.
	Suministro y compactación de Recebo B400	La interventoría indica en comité de obra, que la actividad se ejecutó el 100% a satisfacción cumpliendo con los requisitos de % granular.
	Suministro de acero	El comité de obra indica que por el mes de enero se legalizará el anticipo del pedido No.6 realizado el 16 de diciembre 2024 por parte del proveedor ALMASA.
	Mampostería y actividades complementarias	La interventoría indica en comité de obra del mes de enero se formalizó contrato de mano de obra de mampostería con LEP el día 16 de diciembre de 2024, mediante contrato de obra No. 103, se adelantan actividades de mampostería de manera satisfactoria por fachada de costado norte y sur, Adicional se avanza con el muro de fachada lateral oriente dejando un ingreso vehicular para obras internas. Se avanza

		con el armado de acero para muros cuchilla lateral de parte frontal de mezanine actividad propia de obras exteriores, se espera fundir la primera semana de febrero.
	Placas Exteriores de muelles y parqueaderos	La interventoría indica en comité de obra del mes de enero se formalizó orden de servicio No. 218 el 2 de enero, para adelantar actividades de suministro, extendida, compactación de material B200 para área de muelles y parqueaderos, incluyendo corte y sellado de juntas de placa de contrapiso de camiones.
	Estructura metálica	La interventoría indica que el avance de y actividades de montaje de bodega y mezanine se ejecutaron al 100%, se inicia con la instalación de canastilla para canales de cubierta y mezanine. Se valida con el contratista OBB de cubiertas la revisión de los elementos estructurales que debe entregar TECMO para iniciar montaje de cubierta y canal a mediados de enero. Se realiza un recorrido previo al montaje y se evidencia que hay detalles finales de nivelación de correas de cubierta y fachada, toda vez que no alcanza un % significativo para iniciar las actividades de montaje de cubierta. El requerimiento que solicita el contratista OBB es como tolerancia de niveles entre correas de 8 líneas mm como máximo para garantizar la instalación de los elementos de cubierta. Por tal motivo, TECMO aumenta la capacidad operativa para finalizar contrato.
	Redes eléctricas	La interventoría indica en comité de obra, que se viene adelantando con la excavación de terreno para caja de eléctricas en ambos costados.
	Redes hidrosanitarias	La interventoría indica en comité de obra, las pólizas fueron recibidas por parte del contratista el día 17 de enero, se solicita acta de no siniestro puesto que el contrato fue firmado en el mes de diciembre. Del mismo modo, se inicia con la solicitud del pago del anticipo del contrato para iniciar actividades en el mes de febrero. Adicional, se solicita materiales hidrosanitarios mediante orden de pedio al proveedor PVC Center, con llegada aproximada en la primera semana de febrero.

Cubierta y cerramientos	<p>La interventoría indica en comité de obra, el requerimiento que solicita el contratista OBB que como tolerancia de niveles entre correas de 8 líneas mm como máximo para garantizar la instalación de los elementos de cubierta. Por tal motivo, TECMO aumenta la capacidad operativa para finalizar la actividad solicitada y dar a inicio a montaje en dos días posteriores a la nivelación de correas. A mediados del mes de enero se inicia con la instalación de canales de cubierta y mezanine. A finales de enero inician la fabricación de teja para cubierta costado norte finalizando con un avance del 60% de fabricación y un 20% de instalación. Se solicita nivelación de correas en cerramiento lateral de bodega por parte de TECMO para iniciar instalación de teja arquitectónica en el mes de febrero.</p>
Suministro de material de mampostería	<p>La interventoría indica en comité de obra, que la mampostería fue suministrada por DECOBLOCK a finales de diciembre y empezando mes.</p>
Placa industrial	<p>La interventoría indica en comité de obra del mes de enero, que se formalizo en el mes de diciembre el contrato No.102 con PISOS INDUSTRIALE JCR para el diseño y construcción de placa industrial incluye renivelación de terraza, Se adelantó el pago del anticipo para mantener precio de año 2024. Se da inicio a mediados del mes de enero con la nivelación de superficie placa en bodega norte, se debe escarificar la superficie, preparar, llenar y nivelar con fundida proyectada para el 10 de febrero.</p>
Puertas seccionadas	<p>La interventoría indica en comité de obra del mes de enero, que se formalizo en el mes de diciembre el contrato No.104 con TPR TECNOLOGIA EN PUERTAS para el suministro e instalación de puertas seccionadas. Se adelantó el pago del anticipo para mantener precio de año 2024. Se confirma a mediados del mes de enero con el proveedor la llegada de material a bodega con evidencias fotográficas, pendiente programar suministro a obra.</p>
Licitación de Ventanas y puertas bodega	<p>La interventoría indica en comité de obra del mes de enero que se inicia las licitaciones de suministro e instalación de ventanas para bodegas y mezanines y puertas ventana respetando el diseño de la etapa 1. Se espera da inicio en la segunda semana de febrero.</p>
Licitación de Red Contra incendios	<p>La interventoría indica en comité de obra del mes de enero que se inicia las licitaciones de suministro e instalación de red contra incendio exteriores y gabinetes.</p>

	Licitación de obras complementarias	Se adelanta licitación con el mismo contratista LEP de actividades de fundida de mezanine, placas niveladoras, llenado de columnas, nivelación de grouting. Pendiente recibir licitación para iniciar a finales de enero y la primera semana de febrero.
--	-------------------------------------	--

• **Cierre de obra retegarantías y obras pendientes**

Se relaciona el estado de anticipo donde se evidencia legalización y avances de vigencias anteriores y nuevos correspondientes al proyecto Mz3 Etapa 2, durante el mes de enero de 2025.

Anticipos Antiguos – Estado vigencia 2025



TERCERO	ANTICIPO DE PROVEEDORES	SALDO INICIAL AL 31 DE ENERO DE 2025	LEGALIZADO AL 31 DE ENERO DE 2025	SALDO FINAL 31 DE ENERO DE 2025	OBSERVACIONES
830002401	RINOLPISOCRETO SA	\$ 12.722.173,92	\$ 0,00	\$ 12.722.173,92	Se está verificando información obtenida al 31 de enero para regularizar lo tercero en el mes de marzo.
890100251	CEMENTOS ARGOS S.A.	\$ 1.816.613,35	\$ 0,00	\$ 1.816.613,35	Se valida saldo a favor del Fondo el cual se solicita al devolutor al proveedor. Así mismo, el proveedor manifiesta mediante el estado de cuenta que reintegra el saldo neto que es un valor de \$1.549.638. Se espera recibir recursos en el mes de febrero.
900150955	DECOBLOCK S.A.	\$ 55.462.380,31	\$ 61.009.976,31	\$ 5.547.626,00	Este saldo corresponde a la legalización de las plantillas emitidas por sanción y notas créditos. A la espera de recibir estado de cuenta por parte de la fiduciaria para revisar este saldo a favor.
900529810	HORNIGON URBANO S.A.S	\$ 39.234.126,82	\$ 0,00	\$ 39.234.126,82	A la espera de recibir carta de honorario por parte del proveedor, para regularizar estado de cuenta del proveedor. Se emiten las plantillas de las facturas vigencia anterior para regularizar la cuenta del proveedor, al cual se deben legalizar una vez recibida la comunicación.
900610535	DISTRIBUCIONES ELECTRICAS PARA LA INDUSTRIA Y LA CONSTRUCCION SAS	\$ 16.601.626,58	\$ 0,00	\$ 16.601.626,58	Estamos a la espera que de la fiduciaria asuma la sanción por corrección de impuestos, toda vez que las facturas fueron emitidas al correo de la fiduciaria pero no fueron enviadas al OP para radicar para su contabilización.
900784495	CONSTRUCCIONES Y MONTAJES EDEHSA COLOMBIA SAS	\$ 75.970.361,00	\$ 0,00	\$ 75.970.361,00	Empresa en proceso de liquidación, se está revisando con la interventoría la legalización de este anticipo vivo ejecutado en la manzana 3-etapa 1.
901270485	IEA GROUP INGENIEROS SAS	\$ 23.031.691,02	\$ 0,00	\$ 23.031.691,02	Anticipo pendiente por legalizar del Contrato 065 Red Exterior Mz3 Et1, se recibe corte del proveedor, pendiente emitir memoria de lo ejecutado para revisar por la obra.
TOTALES		\$ 224.838.953,00	\$ 61.009.976,31	\$ 174.924.208,69	

Anticipos Obra Mz3 Etapa 2 – Estado Vigencia 2025



TERCERO	ANTICIPO DE PROVEEDORES	SALDO INICIAL AL 31 DE ENERO DE 2025	LEGALIZADO AL 31 DE ENERO DE 2025	SALDO FINAL 31 DE ENERO DE 2025	OBSERVACIONES
830004993	CASATORO S.A. BIC	\$ 2.319.659,00	\$ 2.319.659,00	\$ 0,00	Anticipo legalizado el 22 de enero mediante planilla 4017.
860007668	ALAMBRES Y MALLAS S.A. ALMASA	\$ 9.043.249,05	\$ 8.992.401,60	\$ 50.847,45	Se legaliza anticipo por valor de \$8.992.401 y se valida saldo a favor del Fondo, se debe solicitar compra o devolución al tercero por este valor.
860052264	CMA INGENIERIA & CONSTRUCCION SAS	\$ 18.742.500,00	\$ 0,00	\$ 18.742.500,00	Corresponde al anticipo para el diseño estructural de la Etapa 2 de manaza 3.Se debe descontar el valor del contrato de diseño con el contrato de obra 092. Se estima finalizar en el mes de Febrero 2025.
900150955	DECOBLOCK S.A.	\$ 81.741.678,00	\$ 0,00	\$ 81.741.678,00	Anticipo vigencia anterior correspondiente a Adoquin Mz3 Et2, se espera legalizar en el mes de febrero 2025.
900176740	PVCENTER BOGOTA SAS	\$ 0,00	\$ 43.176.649,00	\$ 43.176.649,00	Anticipo nuevo se espera legalizar en el mes de febrero 2025.
900376834	PISOS INDUSTRIALES J.C.R. SAS	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 640.512.109,28	Saldo por legalizar de \$36.498.215. Y anticipo nuevo correspondiente al Contrato102 Placa Industrial y Nivelación Terraza el cual se espera legalizar en el mes de marzo 2025.
900560256	0BB SOLUCIONES ESTRUCTURALES SAS	\$ 227.476.458,00	\$ 0,00	\$ 227.476.458,00	Anticipo nuevo correspondiente al Contrato 101 de Cubierta y Ceramientos se espera legalizar en los meses de febrero y marzo mediante cortes de obra.
900775103	CONSTRUCCIONES & LOGISTICA NAWA S.A.S	\$ 0,00	\$ 35.532.348,00	\$ 35.532.348,00	Anticipo nuevo correspondiente a la Orden de servicio 218 Placa de Exteriores se espera legalizar en los meses de febrero y marzo mediante cortes de obra.
901270485	IEA GROUP INGENIEROS SAS	\$ 73.126.185,00	\$ 0,00	\$ 73.126.185,00	Anticipo correspondiente al Contrato 098 Red Eléctrica Mz3 Et2, se estima legalizar entre marzo y abril.
901336087	T.P.R. TECNOLOGIA EN PUERTAS Y RAMPAS S.A.S.	\$ 47.561.920,00	\$ 0,00	\$ 47.561.920,00	Anticipo nuevo correspondiente al contrato 104 Puerta Seccionadas, se espera legalizar en los meses de febrero y marzo.
901770340	4I GROUP INGENIERIA SAS	\$ 0,00	\$ 11.199.337,00	\$ 11.199.337,00	Anticipo nuevo correspondiente al contrato 099 M.O Redes Hidrosanitarias, se espera legalizar en los meses de febrero y marzo.
901856444	CONSORCIO CMA-TECMO	\$ 615.000.000,00	\$ 0,00	\$ 615.000.000,00	Saldo pendiente por legalizar del Contrato 092 Estructura Metálica de Mz3 Et2, se estima para el mes de marzo legalizar saldo.
TOTALES		\$ 1.075.011.629,05	\$ 101.220.394,60	\$ 1.794.120.011,73	



Devolución de Rete garantía Antiguo – Programación y Estado Vigencia 2025

TERCERO	ANTICIPO DE PROVEEDORES	SALDO FINAL 2025	OBSERVACIONES
830082401	RINOL PISOCRETO SA	-3.251.802,00	Se esta verificando información obtenida el 31 de enero para regularizar le tercero en el mes de marzo.
900784495	CONSTRUCCIONES Y MONTAJES EDEHSA COLOMBIA SAS	-39.802.530,00	Empresa en proceso de liquidación, se esta revisando con la interventoria la legalización de este anticipo vivo ejecutado en la manzana 3 etapa 1.
001270485	IEA GROUP INGENIEROS SAS	-30.905.689,00	Esta rete garantía se estima realiza la devolución en febrero marzo 2025, toda vez que en le mes de enero febrero se recibirá corte para liquidación de contrato Etapa1 de Mz3.
	TOTAL RETEGARANTIA	-73.960.021	

Devolución de Rete garantía Nuevo – Programación y Estado Vigencia 2025

TERCERO	ANTICIPO DE PROVEEDORES	SALDO FINAL 2025	OBSERVACIONES
900884407	G & P ESTRUCTURAS Y ACABADOS SAS	-24.190.206,00	Este saldo corresponden a nuevo contrato de obra Mz3 Etapa 2. Se realiza la respectiva acta de liquidación para emitir al contratista y a Fiduciaria.
901336087	T.P.R. TECNOLOGÍA EN PUERTAS Y RAMPAS S.A.S.	-1.724.310,00	Este saldo corresponden a nuevo contrato de obra Mz3 Etapa 2. Se estima realizar la devolución de retegarantia de contrato a finales de marzo 2025, toda vez que depende del ingreso del contratista de placa industrial para instalar y pintar los marcos metálico de los muelles.
901856444	CONSORCIO CMA-TECMO	-205.000.000,00	Esta saldo corresponden a nuevo contrato de obra Mz3 Etapa 2. Se realizara pago a los 90 días una vez se liquide el ultimo corte de obra, estima fecha para el mes de abril de 2025.
	TOTAL RETEGARANTIA	-230.914.516,00	



Listado de contratos en estado activo o pendientes de liquidación

CONTRATO N°	PROVEEDOR	ESTADO
OTRO VS_OTROSÍ N 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 MT Y BT Y SUBESTACIONES INTERNAS PARA MZ 2	IEA GROUP INGENIEROS SAS	CERRADO
002 S.I ESTRUCTURA MEZANINE INTERNO PARA MZ 3 ET1	CONSTRUCCIONES Y MONTAJES EDEHSA COLOMBIA SAS	EMPRESA EN PROCESO DE LIQUIDACION
005 S.I REDES ELECTRICAS XTERIORES PARA MZ3 ET1	IEA GROUP INGENIEROS SAS	ACTIVO
007 DISEÑO ESTRUCTURAL PARA MZ3 ET2	CMA INGENIERIA & CONSTRUCCION SAS	ACTIVO
008 INTERVENTORIA TECNICA PARA MZ3 ET2	CONSTRUCTORA CONCOR SAS	ACTIVO
009 DISEÑO CIMENTACION PARA MZ3 ET2	ESTRUCTURAL SOSTENIBLES SAS	ACTIVO
090 RESIDENTE OBRA PARA MZ3 ET2	JONATHAN EZQUIMINZIN HUERTAS NOGUERA	ACTIVO
OTRO SI 1 AL CONTRATO 090 RESIDENTE OBRA PARA MZ3 ET2	JONATHAN EZQUIMINZIN HUERTAS NOGUERA	ACTIVO
091 INSTALACION DE CONCRETO PARA MZ3 ET2	PISOS INDUSTRIALES JCR SAS	ACTIVO
092 ESTRUCTURA METALICA PARA MZ3 ET2	CONSORCIO CMA TECMO	ACTIVO
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	ACTIVO
096 MAESTRO DE OBRA PARA MZ3 ET2	RICARDO ANTONIO ZAMBRANO SALAS	ACTIVO
097 S.T. MARCOS METALICOS PARA MZ3 ET2	TPR TECNOLOGIA EN PUERTAS Y RAMPAS SAS	PENDIENTE RETEGARANTIA
098 S.I. REDES ELECTRICAS PARA MZ3 ET2	IEA GROUP INGENIEROS SAS	ACTIVO
099 M.O REDES HIDROSANITARIA PARA MZ3 ET2	4I GROUP INGENIERIA SAS	ACTIVO
100 ANULADO S.I Y COMPACTACION RECEBO B400 PARA MZ3 ET2	CONSTRUCCIONES & LOGISTICAS NAVIA SAS	ANULADO
101 S.I CUBIERTA CANALES Y CERRAMIENTOS PARA MZ3 ET2	08B SOLUCIONES ESTRUCTURALES SAS	ACTIVO
102 S.I PLACA INDUSTRIAL PARA MZ3 ET2	PISOS INDUSTRIALES JCR SAS	ACTIVO
103 M.O MAMPOSTERIA Y ACTIVIDADES COMPLEMENTARIAS PARA MZ3 ET2	LEP INGENIERIA SAS	ACTIVO
104 S.I PUERTAS SECCIONADAS PARA MZ3 ET2	TPR TECNOLOGIA EN PUERTAS Y RAMPAS SAS	ACTIVO



Listado de órdenes de compra, servicio y pedidos en estado activo o pendientes de liquidación

ORDENES DE COMPRA, SERVICIO Y PEDIDOS N°	PROVEEDOR	ESTADO
OC 108 S.I DE CAJA DE INSPECCION ELECTRICA DEL TERMINAL	IEA GROUP INGENIEROS SAS	CERRADO
OC 267 MANTO TRIMESTRAL PLANTA Y BOMBA RCI DEL TERMINAL	AF ELECTROGENOS SAS	CERRADO
OC 291 CAMBIO POLEAS HUSILLOS TRACTOR DEL TERMINAL	CASA TORO SA	ACTIVO
O.S 197 TRANSPORTES DE Lodos Y DISPOSICION FINAL DE Lodos DE PTAR DEL TERMINAL	LESS POLLUTION SAS	CERRADO
O.S 198 CONTROL ROEDORES PLAGAS TANQUES EXAMENES PARA EL TERMINAL	LESS POLLUTION SAS	ACTIVO
O.S 079 ASESORIA JURIDICA ELABORACION REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL PARA MZ 2	GONZALEZ REY ABOGADOS SAS	ACTIVO
OP 1 SUMINISTRO DE BLOQUE ESTRUCTURAL PARA MZ3 ET2	DECOBLOCK SA	ACTIVO
OP 6 SUMINISTRO DE ACERO PARA MZ3 ET2	ALAMBRES Y MALLAS SA	ACTIVO
O.S 200 ALQUILER BAÑOS PORTATILES PARA MZ3 ET2	BAÑOS WC PORTATILES DE COLOMBIA SAS	CERRADO
O.S 201 PROVISIONAL ELECTRICA PARA MZ3 ET2	IEA GROUP INGENIEROS SAS	CERRADO
O.S 203 DISEÑO ESTRUCTURAL PH PARA MZ3 ET2	JORGE IVAN MOJICA GUTIERREZ	CERRADO
O.S 204 CONCRETO LIMPIEZA PARA MZ3 ET2	PISOS INDUSTRIALES JCR SAS	CERRADO
O.S 205 PROCTOR-RESISTENCIA CONCRETO PARA MZ3 ET2	LASCANO ESQUERRA CIA LTDA	ACTIVO
O.S 207 ESTUDIO CALIDAD ENERGIA PARA MZ3 ET2	JHON ALEXANDER CORREDOR CIFUENTES	CERRADO
O.S 208 REVISION ESTRUCTURAL PARA MZ3 ET2	JORGE IVAN MOJICA GUTIERREZ	CERRADO
O.S 209 ESTUDIOS CALIDAD TRES PUNTOS PARA MZ3 ET2	JHON ALEXANDER CORREDOR CIFUENTES	CERRADO
O.S 210 ARQUITECTURA DEL TERMINAL	ANDRES FELIPE RAMIREZ PAEZ	CERRADO
O.S 211 ARQUITECTURA DEL TERMINAL	ANDRES FELIPE RAMIREZ PAEZ	CERRADO
O.S 212 TRASLADO DE RED PROVISIONAL PARA MZ3 ET2	IEA GROUP INGENIEROS SAS	CERRADO
O.S 213 SUMINISTRO, EXTENDIDA Y COMPACTACION DE RECEBO 8200Y400 PARA MZ3 ET2	CONSTRUCCIONES & LOGISTICAS NAVIA SAS	CERRADO
O.S 214 SUMINISTRO, EXTENDIDA Y COMPACTACION DE RECEBO 8200Y400 PARA MZ3 ET2	CONSTRUCCIONES & LOGISTICAS NAVIA SAS	CERRADO
O.S 215 ARQUITECTURA DEL TERMINAL	ANDRES FELIPE RAMIREZ PAEZ	CERRADO
O.S 216 TOPOGRAFIA PARA MZ3 ET2	EDGAR ZAMBRANO SALAS	CERRADO
O.S 217 OPERACION Y MANTENIMIENTO DE PTAR DEL TERMINAL	BOMBAS MOTORES Y SERVICIOS AMBIENTALES SAS	ACTIVO
O.S 217B SUMINISTRO EXTENDIDA Y COMPACTACION DE RELLENO PARA MZ3 ET2	CONSTRUCCIONES & LOGISTICAS NAVIA SAS	ACTIVO
O.S 218 PALCA EXTERIORES MUELLES Y PARQUEADEROS PARA MZ3 ET2	CONSTRUCCIONES & LOGISTICAS NAVIA SAS	ACTIVO
O.S 219 SERVICIO DE JARDINERIA PARA EL TERMINAL	JAVIER JOSE MIRANDA SARMIENTO	ACTIVO
O.S 220 SALIDA ELECTRICA 120V MEDIDA SEGUN SOLICITUD DE ENEL CODENSA PARA EL TERMINAL	IEA GROUP INGENIEROS SAS	ACTIVO
O.S 221 ACTIVIDADES ADICIONALES DE OBRAS EXTERIORES DE LA MANZANA 3 ETAPA	LEP INGENIERIA SAS	ACTIVO



Contratos Antiguos pendientes de liquidación

CONTRATO N°	PROVEEDOR	ESTADO
062 S.I ESTRUCTURA MEZANINE INTERNO PARA MZ 3 ET1	CONSTRUCCIONES Y MONTAJES EDEHSA COLOMBIA SAS	EMPRESA EN PROCESO DE LIQUIDACION – REVISION CON EL AREA JURIDICA GP
065 S.I REDES ELECTRICAS XTERIORES PARA MZ3 ET1	IEA GROUP INGENIEROS SAS	ACTIVO – PENDIENTE CORTE PARA LIQUIDACION DE CONTRATO

- **Propiedad Horizontal**

Con Ya fue emitida la resolución que aprueba la propiedad horizontal, aprobando los Planos de Alindamiento que contiene el cuadro de áreas de la etapa 1 manzana 2 con un área construida de 20.279,64 y etapa 2 manzana 3, con un área construida de 28861,06.

De acuerdo con la aprobación anterior, se está trabajando en la elaboración de la escritura de sometimiento a propiedad horizontal.

Elaboración y Lectura del acta

- **Prorroga de la revalidación de la licencia**

Mediante acto administrativo emitido por la Curaduría Urbana 1 de Cota, se obtuvo prórroga de la revalidación de la licencia de construcción, la cual venía siendo gestionada desde el año pasado, contando con licencia de construcción vigente hasta el mes de marzo de 2026.

Actualizando la información relacionada con el análisis que se venía realizando respecto de alternativas para mantener por más tiempo las condiciones y norma de la licencia de construcción, fuimos informados del Decreto 0074 del 24 de enero de 2025 el cual habilita una segunda prórroga de la revalidación de la licencia, por un término adicional de 12 meses más, el cual deberá tramitarse 30 días antes del vencimiento.

En consecuencia, la licencia actual está vigente hasta el mes de marzo de 2026 y puede prorrogarse una vez más por 12 meses adicionales, es decir hasta marzo de 2027.

- **Estado Davivenda**

Se aprobó el cambio para empezar a pagar capital del crédito a partir del Junio del 2025, junto con la aprobación de la modalidad del crédito.

- **Elaboracion, lectura y aprobacion del acta**

No habiendo más puntos a tratar se decretó un receso durante el cual se elaboró el acta, la cual una vez reintegrado el comité fue leída y aprobada por unanimidad.

Extracto Acta No. 074

El Acta No. 074 se desarrolló a partir de reunión efectuada el 28 de Marzo del 2025 en las oficinas de NACOBENA, y se discutieron los siguientes puntos de acuerdo con el orden del día:

- **Redención parcial y anticipada**

El Gestor Profesional pone a consideración del Comité de Inversiones la posibilidad de realizar durante el año 2025 redenciones parciales y anticipadas respecto del mayor valor de los aportes de los inversionistas.

Para tales efectos presenta los presupuestos de ingresos y gastos del año 2025, los cuales muestran que en el evento en que los ingresos y gastos del Fondo se comporten de acuerdo con lo presupuestado, podrían realizar redenciones por un valor de **DOS MIL MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL (\$2.000.000.000,00 M/CTE)**, los cuales podrán ser repartidos a los inversionistas del Fondo en los meses de abril, junio, octubre y diciembre, cada uno por valor de **QUINIENTOS MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL (\$500.000.000,00 M/CTE)**.

Para tales efectos se presenta el presupuesto de ingresos y gastos de todos los meses del año 2025, 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 bancarios 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, se propone realizar redenciones parciales y anticipadas.

También se advierte que dentro del análisis realizado, se cuenta con que el desarrollo constructivo de la Etapa 2 de la Manzana 3, ya se encuentra próxima a finalizar, que ya se realizó entrega de 4.600 M2 a un nuevo arrendatario respecto de estas nuevas construcciones y que los presupuestos de la obra ya se encuentran cumplidos y solo resta el cierre de algunos contratos, recibidos a satisfacción y pagos de retenciones en garantía, los cuales se encuentran también dentro del presupuesto de gastos presentado.

- **Elaboración, lectura y aprobación del acta**

No habiendo más puntos a tratar se decretó un receso durante el cual se elaboró el acta, la cual una vez reintegrado el comité fue leída y aprobada por unanimidad.