

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

**INFORME PERIÓDICO TRIMESTRAL**

**PRIMER TRIMESTRE**  
**31 DE MARZO DE 2026**

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](mailto:fiduciaria@fiducentral.com) [servicioalcliente@fiducentral.com](mailto:servicioalcliente@fiducentral.com) NIT. 800.171.372-1  
[www.fiducentral.com](http://www.fiducentral.com)



## Contenido

<b>Glosario</b> .....	3
<b>1. Información general del Fondo.</b> .....	4
<b>2. Situación financiera.</b> .....	9
<b>2.1 Composición del compartimento por tipo de inversionista.</b> .....	9
<b>2.2 Estados Financieros a corte del 31 de marzo de 2026.</b> .....	9
<b>2.3 Resultados de la operación y situación financiera a corte del 31 de marzo de 2026.</b> .....	9
<b>2.4 Variaciones materiales de la situación financiera y/o resultado de las operaciones a corte del 31 de marzo de 2026.</b> .....	10
<b>2.5 Cambios materiales en relación con la situación de liquidez y solvencia del Fondo.</b> .....	12
<b>2.6 Análisis cuantitativo y cualitativo del riesgo del mercado.</b> .....	12
<b>3. Información Adicional</b> .....	13
<b>3.1. Riesgos Relevantes</b> .....	13
<b>3.2 Prácticas de sostenibilidad e inversión responsable del emisor</b> .....	15
<b>3.3 Información adicional.</b> .....	17

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](mailto:fiduciaria@fiducentral.com) [servicioalcliente@fiducentral.com](mailto:servicioalcliente@fiducentral.com) NIT. 800.171.372-1  
[www.fiducentral.com](http://www.fiducentral.com)



SC-CER162404 SO-SC-CER162404

## Glosario

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

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

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

**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

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

**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.

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

**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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 1. Información general del Fondo.

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

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

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

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

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

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

Emisiones a la fecha de corte del presente informe:

Nº PARTICIPACION	SALDO
48002000001	\$ 1,235,121,742.55
48002000002	\$ 1,234,267,269.00
48002000005	\$ 1,237,288,703.50
48002000006	\$ 1,237,288,703.50
48002000007	\$ 1,237,288,703.50
48002000008	\$ 1,237,288,703.50
48002000009	\$ 1,239,713,522.71
48002000010	\$ 949,318,442.01
48002000011	\$ 1,012,424,329.31
48002000012	\$ 1,237,254,014.11
48002000013	\$ 1,784,855,695.66
48002000014	\$ 1,335,715,181.35
48002000015	\$ 1,236,773,790.92
48002000016	\$ 1,236,121,023.57
48002000017	\$ 1,235,714,198.18
48002000018	\$ 1,235,714,198.18
48002000019	\$ 1,237,439,775.13
48002000020	\$ 1,730,210,254.56
48002000022	\$ 1,235,850,347.52
48002000025	\$ 1,235,850,347.52

VIGILADO 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](mailto:fiduciaria@fiducentral.com) [servicioalcliente@fiducentral.com](mailto:servicioalcliente@fiducentral.com) NIT. 800.171.372-1  
[www.fiducentral.com](http://www.fiducentral.com)



Nº PARTICIPACION	SALDO
48002000027	\$ 1,235,947,725.26
48002000028	\$ 1,235,590,027.79
48002000030	\$ 1,235,455,502.65
48002000032	\$ 1,235,346,988.25
48002000033	\$ 1,235,183,248.85
48002000034	\$ 1,235,171,317.10
48002000035	\$ 1,235,171,317.10
48002000036	\$ 1,235,171,317.10
48002000037	\$ 1,234,255,622.24
48002000038	\$ 1,234,111,318.86
48002000039	\$ 1,234,111,318.86
48002000040	\$ 1,233,966,506.89
48002000041	\$ 1,233,577,630.25
48002000044	\$ 1,233,376,383.90
48002000045	\$ 1,233,409,142.84
48002000046	\$ 7,401,251,610.86
48002000053	\$ 1,234,319,413.99
48002000056	\$ 1,234,587,993.17
48002000057	\$ 1,234,587,993.17
48002000059	\$ 1,261,282,508.92
48002000060	\$ 1,891,004,923.33
48002000062	\$ 710,251,062.45
48002000065	\$ 1,233,891,078.65
48002000066	\$ 1,233,891,078.65
48002000068	\$ 1,671,852,623.80
48002000069	\$ 1,480,564,291.86
48002000070	\$ 1,233,803,777.41
48002000071	\$ 1,233,629,340.84
48002000074	\$ 1,121,515,042.15
48002000076	\$ 298,274,401.24
48002000078	\$ 2,193,133,838.36
48002000079	\$ 175,727,009.18
48002000082	\$ 1,094,888,909.05
48002000083	\$ 1,094,888,909.05
48002000084	\$ 1,098,137,623.13
48002000085	\$ 1,094,888,909.05
48002000087	\$ 1,094,363,169.56
48002000088	\$ 3,656,444,010.73

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](mailto:fiduciaria@fiducentral.com) [servicioalcliente@fiducentral.com](mailto:servicioalcliente@fiducentral.com) NIT. 800.171.372-1  
[www.fiducentral.com](http://www.fiducentral.com)



Nº PARTICIPACION	SALDO
48002000089	\$ 4,037,573,070.05
48002000090	\$ 21,718,548,568.94
48002000095	\$ 685,115,657.96
48002000096	\$ 987,447,928.26
48002000097	\$ 878,909,528.24
48002000098	\$ 1,000,532,585.06
48002000101	\$ 2,077,265,371.52
48002000104	\$ 1,674,934,846.78
48002000105	\$ 1,007,562,433.95
48002000106	\$ 107,708,643.77
48002000107	\$ 1,235,850,347.52
48002000108	\$ 1,094,603,024.83
48002000109	\$ 477,175,009.08
48002000110	\$ 784,287,785.61
48002000111	\$ 317,201,789.70
48002000112	\$ 1,234,021,768.27
48002000113	\$ 1,234,021,768.27
48002000114	\$ 1,233,923,121.87
48002000115	\$ 1,234,021,768.27
48002000116	\$ 1,234,021,768.27
48002000117	\$ 1,234,021,768.27
48002000122	\$ 1,235,850,347.52
48002000123	\$ 39,637,863.55
48002000124	\$ 1,252,440,000.04
48002000125	\$ 1,252,440,000.04
48002000126	\$ 1,254,773,649.56
48002000127	\$ 1,398,172,361.82
48002000128	\$ 1,233,983,341.44
48002000129	\$ 411,897,477.06
48002000130	\$ 411,897,477.06
48002000131	\$ 411,409,519.54
48002000132	\$ 220,552,556.66
48002000133	\$ 259,611,884.85
48002000134	\$ 215,592,950.55
48002000134	\$ 215,592,950.55
48002000135	\$ 221,090,749.45
48002000136	\$ 226,588,867.78
48002000137	\$ 221,278,010.39

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](mailto:fiduciaria@fiducentral.com) [servicioalcliente@fiducentral.com](mailto:servicioalcliente@fiducentral.com) NIT. 800.171.372-1  
[www.fiducentral.com](http://www.fiducentral.com)



Nº PARTICIPACION	SALDO
48002000138	\$ 180,398,898.23
48002000139	\$ 180,398,898.23
48002000140	\$ 180,398,898.23
48002000141	\$ 130,712,596.68
48002000142	\$ 161,626,912.51
48002000150	\$ 219,783,169.08
48002000161	\$ 12,848,276.61
48002000162	\$ 129,346,776.69
48002000163	\$ 218,808,652.75
48002000165	\$ 130,129,583.07
48002000166	\$ 690,198,019.34
48002000167	\$ 347,704,594.20
48002000168	\$ 249,079,871.68
48002000169	\$ 348,703,769.11
48002000170	\$ 94,771,736.46
48002000171	\$ 209,575,286.53
48002000172	\$ 71,987,011.50
48002000173	\$ 71,987,011.50
48002000174	\$ 71,987,011.50
48002000175	\$ 140,690,679.37
48002000176	\$ 114,668,935.88
48002000177	\$ 210,670,655.22
48002000178	\$ 406,249,515.47
48002000182	\$ 74,386,470.96
48002000185	\$ 44,963,259.46
48002000186	\$ 21,445,034.36
48002000187	\$ 1,235,850,347.52
48002000188	\$ 9,617,699,108.74
48002000189	\$ 1,233,940,082.47
48002000190	\$ 13,648,562,174.63
48002000191	\$ 19,986,581,330.40
48002000192	\$ 724,836,280.20
48002000193	\$ 188,925,704.25
48002000194	\$ 198,239,758.65
48002000194	\$ 198,239,758.65
48002000195	\$ 285,512,861.27
48002000196	\$ 188,925,704.25
48002000198	\$ 93,527,781.13

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](mailto:fiduciaria@fiducentral.com) [servicioalcliente@fiducentral.com](mailto:servicioalcliente@fiducentral.com) NIT. 800.171.372-1  
[www.fiducentral.com](http://www.fiducentral.com)



Nº PARTICIPACION	SALDO
48002000199	\$ 73,671,569.03
48002000200	\$ 878,957,583.96
48002000201	\$ 217,266,043.95
48002000202	\$ 169,654,823.04
48002000203	\$ 308,482,424.66
48002000204	\$ 308,482,424.66
48002000205	\$ 308,482,424.66
48002000206	\$ 308,482,645.60
48002000207	\$ 226,835,083.33
48002000208	\$ 1,246,923,325.28
48002000209	\$ 878,909,523.79
<b>TOTAL</b>	<b>\$192,656,759,974.71</b>

## 2. Situación financiera.

### 2.1 Composición del compartimento por tipo de inversionista.

El Fondo de Capital Privado Terminales logísticos de Colombia se encuentra inscrito en el Registro Nacional de Valores y Emisores – RNVE en calidad de emisor independiente, de conformidad con lo establecido en el Decreto 2555 de 2010. Corresponde a un vehículo de inversión colectiva de carácter cerrado.

Está compuesto por ciento y un (101) inversionistas, cincuenta y cinco (55) correspondientes a personas naturales y cuarenta y seis (46) a personas jurídicas.

### 2.2 Estados Financieros a corte del 31 de marzo de 2026.

Como Anexo 1 del presente informe, se incorporan los Estados de Situación Financiera del Fondo FCP- terminales logísticos de Colombia-Bogotá a corte del 31 de marzo de 2026.

La administración del FCP- terminales logísticos de Colombia-Bogotá adopta formalmente el marco del Anexo 5 del Decreto Único Reglamentario 2420 del 2015 y aplica el Valor Neto de Liquidación como base contable, cumpliendo con el Decreto 2101 de 2016 y las obligaciones regulatorias aplicables.

### 2.3 Resultados de la operación y situación financiera a corte del 31 de marzo de 2026.

Al corte del 31 de marzo de 2026, el Fondo presenta una dinámica operativa activa, con generación de ingresos y ejecución de gastos asociados a la gestión de la operatividad. En este contexto, no se evidencia una condición de inactividad, observándose un

comportamiento financiero impulsado principalmente por la valoración de los activos y la operación del vehículo de inversión.

Durante el período, se registran ingresos por \$10,138,311, reflejando un crecimiento significativo frente al mismo período del año anterior, explicado principalmente por el incremento en el valor de mercado de los activos, así como por el desempeño de los rubros de inmuebles y otros ingresos.

Por su parte, los gastos ascienden a \$2,870,272, los cuales corresponden principalmente a intereses de créditos, comisiones, mantenimiento y otros costos asociados a la operación del Fondo.

Como resultado de lo anterior, el Fondo genera rendimientos por \$7,268,039, evidenciando una evolución favorable en su desempeño financiero durante el período analizado.

#### **2.4 Variaciones materiales de la situación financiera y/o resultado de las operaciones a corte del 31 de marzo de 2026.**

La administración realizó el análisis de las variaciones materiales considerando:

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

Las variaciones más representativas entre el cierre de diciembre de 2025 y marzo de 2026 evidencian una entidad, cuya dinámica financiera está determinada principalmente por la depuración de pasivos y la gestión de su estructura de costos.

En relación con los ingresos, se observa un incremento del 41%, explicado principalmente por el aumento en la valoración de los activos por \$2,552,722 (62%), así como por la variación en el rubro de inmuebles por \$943,860 (21%) y el crecimiento en otros ingresos. Este comportamiento refleja la valorización del portafolio y su sensibilidad a las condiciones de mercado.

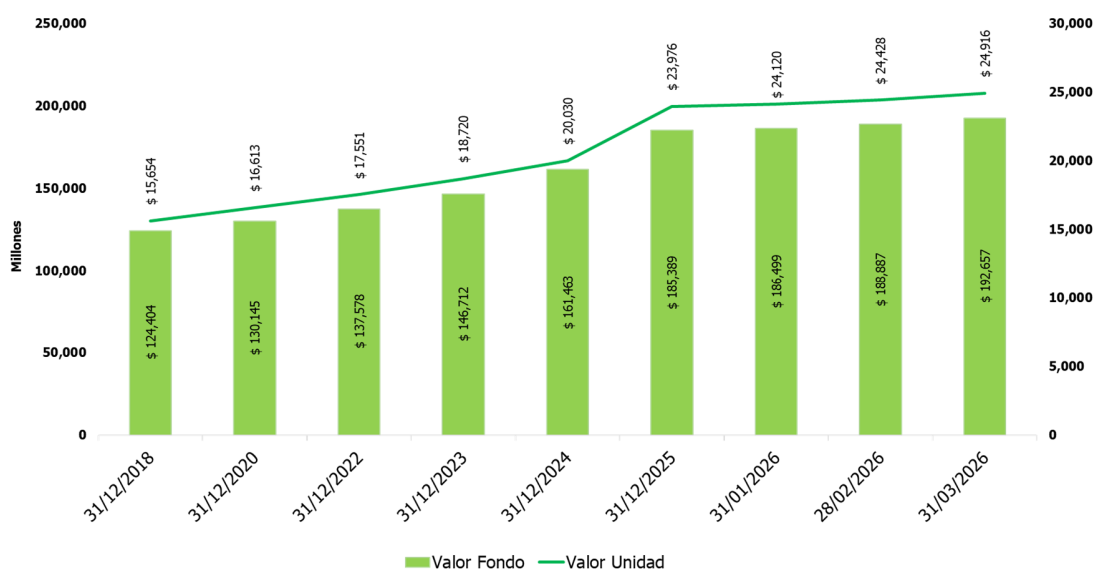
Por su parte, los gastos presentan un incremento del 12%, impulsado principalmente por mayores intereses de créditos (\$593,063), comisiones (\$248,153) y gastos de mantenimiento (\$147,553), en línea con la gestión operativa del Fondo y la administración de sus activos. No obstante, algunos rubros presentan disminuciones, lo que contribuye a moderar el crecimiento total del gasto.

En cuanto al resultado del período, se evidencia un crecimiento del 53% en los rendimientos, equivalente a \$3,821,943, producto del mayor crecimiento de los ingresos frente a los gastos, lo que refleja una mejora en la eficiencia operativa y en la rentabilidad del Fondo.

En este contexto, la dinámica del Fondo está determinada principalmente por la valorización de sus activos y el comportamiento del mercado, manteniendo una estructura financiera sólida y coherente con su estrategia de inversión.

Para efectos de materialidad, la Sociedad Administradora consideró como principal variación el incremento en la valoración de los activos y su impacto en los ingresos del período, siendo este el factor que explica en mayor medida la evolución positiva de los resultados.

Finalmente, el Fondo presenta un desempeño financiero favorable, soportado en el crecimiento de los ingresos y en una gestión controlada de los gastos, lo que permite evidenciar una adecuada generación de valor para los inversionistas.



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

Al cierre del primer trimestre, el Fondo presentó un valor de unidad por \$24.916 la cual presentó un incremento del 18.36% frente al valor registrado al 31 de marzo de 2025 de \$21.051, sustentado por los rendimientos generados por el vehículo de inversión durante el trimestre y la valoración de los activos inmobiliarios.

A continuación, presentamos las rentabilidades y volatilidades del Compartimento a corte a 31 de marzo de 2026

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@fiducialcentral.com](mailto:fiduciaria@fiducialcentral.com) [servicioalcliente@fiducialcentral.com](mailto:servicioalcliente@fiducialcentral.com) NIT. 800.171.372-1  
[www.fiducialcentral.com](http://www.fiducialcentral.com)



SC-CER162404 SO-SC-CER162404

TLC	mar-26
Valor del Fondo*	\$192,656,759,974.71
Número de unidades	7,734,317.17
Valor de la Unidad**	24,916
Rentabilidad Mensual (E.A)	26.20%
Volatilidad Mensual	3.29%
Rentabilidad Semestral (E.A)	28.12%
Volatilidad Semestral	11.45%
Rentabilidad Anual (E.A)	16.83%
Volatilidad Anual	8.41%

Fuente: Fiduciaria Central S.A.

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

A corte de 31 de marzo de 2026, el Fondo de Capital Privado Valor Inmobiliario - Terminales Logísticos de Colombia – Bogotá no presentó situaciones o eventos materiales que afectaran la liquidez y/o la solvencia durante el período objeto del presente informe.

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

## 2.6 Análisis cuantitativo y cualitativo del riesgo del mercado.

### Análisis cuantitativo del riesgo de mercado

Durante el primer trimestre de 2026, el Fondo registró una ocupación del 100% sobre las áreas construidas y habilitadas para operación, alcanzando un total de 58.634 m<sup>2</sup> arrendados entre la Manzana 2 y la Manzana 3. Este nivel de ocupación refleja una sólida estabilidad comercial, así como una capacidad consistente de generación de ingresos recurrentes por arrendamientos.

En términos financieros, los ingresos por contratos de arrendamientos del trimestre ascendieron a \$4.416.742.874, evidenciando un desempeño operativo favorable y una tendencia sostenida en la generación de flujo de caja. Adicionalmente, se destaca la renovación de uno de los contratos próximos a vencimiento con un canon de arrendamiento que supera el ajuste por IPC, lo que contribuye positivamente a la rentabilidad real del portafolio y mitiga parcialmente los efectos de la inflación.

No obstante, el Fondo mantiene exposición al riesgo de tasa de interés debido a la existencia de un crédito financiero con el Banco Davivienda por un saldo aproximado de \$24.522 millones, estructurado bajo una tasa variable equivalente a IBR + 5,5% E.A. Esta condición genera sensibilidad frente a incrementos en las tasas de referencia, lo que podría traducirse en mayores costos financieros y presiones sobre el flujo de caja.

Durante el trimestre, los pagos por concepto de intereses alcanzaron aproximadamente \$929 millones, mientras que las amortizaciones de capital fueron cercanas a \$994 millones. Si bien los ingresos operativos actuales permiten atender adecuadamente el servicio de la deuda, la persistencia de tasas de interés elevadas representa un riesgo relevante en el mediano plazo.

### Análisis Cualitativo

Desde una perspectiva cualitativa, el Fondo presenta una posición competitiva favorable dentro del mercado logístico, sustentada en altos niveles de ocupación, estabilidad contractual y el avance progresivo en el desarrollo de la Manzana 1. Estos factores reflejan una demanda sostenida por espacios logísticos, impulsada por el crecimiento de actividades asociadas a distribución, almacenamiento y comercio.

No obstante, el Fondo se encuentra expuesto a riesgos inherentes al sector inmobiliario logístico. Una eventual desaceleración económica podría afectar la demanda de bodegas industriales, incrementando los niveles de vacancia y reduciendo el poder de negociación en la fijación de cánones de arrendamiento. Asimismo, la concentración de ingresos en un número limitado de contratos de gran tamaño implica un riesgo de concentración, dado que la terminación anticipada o no renovación de alguno de ellos podría tener un impacto significativo en los ingresos del Fondo.

Adicionalmente, el desarrollo de nuevas etapas en la Manzana 1 conlleva riesgos asociados a ejecución, posibles sobrecostos, retrasos en obra y cambios en las condiciones del mercado. Si bien existen promesas de venta y acuerdos comerciales sobre una parte relevante del área en desarrollo, persiste incertidumbre en relación con la colocación y estabilización de los espacios remanentes.

Por otra parte, las actividades de mantenimiento preventivo realizadas sobre cubiertas, estructuras, vías y sistemas operativos del complejo contribuyen de manera positiva a la preservación del valor del activo y a su posicionamiento competitivo dentro del mercado logístico.

### 3. Información Adicional

#### 3.1. Riesgos Relevantes

La inversión del Fondo está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los principales activos del Fondo, entre ellos riesgo de mercado, 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 calificadoradora de riesgos aceptada por la Superintendencia Financiera de Colombia con grado no inferior a AA+ para títulos o valores de largo plazo, o su equivalente para títulos o valores de corto plazo.

**Riesgo 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.

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](mailto:fiduciaria@fiducentral.com) [servicioalcliente@fiducentral.com](mailto:servicioalcliente@fiducentral.com) NIT. 800.171.372-1  
[www.fiducentral.com](http://www.fiducentral.com)



SC-CER162404 SO-SC-CER162404

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.

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

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

A corte del 31 de diciembre de 2025, el ciento por ciento (100%) del Terminal se encuentra arrendado, presentando una estabilidad promedio en los contratos de arrendamiento de 60 meses.

### 3.2 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.

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](mailto:fiduciaria@fiducentral.com) [servicioalcliente@fiducentral.com](mailto:servicioalcliente@fiducentral.com) NIT. 800.171.372-1  
[www.fiducentral.com](http://www.fiducentral.com)



SC-CER162404 SO-SC-CER162404

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

### Revisoría Fiscal y Defensor del Consumidor Financiero

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

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

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

### Prácticas de Sostenibilidad

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

### Estrategias para Alcanzar Objetivos Sociales y Ambientales

#### Estrategias para Alcanzar Objetivos Sociales y Ambientales

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

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

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

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

### 3.3 Información adicional.

Al corte del 31 de marzo de 2026, el Fondo mantiene dos cuentas bancarias activas con el Banco Davivienda S.A. La variación presentada respecto de los periodos anteriormente informados obedece principalmente al recaudo derivado de la actividad económica generada por el activo inmobiliario que conforma el portafolio del Fondo. A través de dichas cuentas se atienden los pagos asociados a la operación del vehículo de inversión, tales como nómina, comisiones, servicios públicos, obligaciones financieras y demás gastos operativos, de conformidad con lo establecido en el Reglamento del Fondo.

De igual forma, al cierre del trimestre, el Fondo mantiene constituido el Fideicomiso No. 87529 – FID TLC Bogotá, cuya finalidad corresponde a servir como garantía y fuente de pago de la obligación financiera adquirida con el Banco Davivienda S.A. Adicionalmente, el Fondo cuenta con la participación No. 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.

Durante el primer trimestre de 2026, el Fondo inició formalmente las obras correspondientes al desarrollo de la Manzana 1, específicamente de la Etapa 1, que contempla la construcción de 11.400 m<sup>2</sup> asociados a las bodegas 9, 10, 11 y 12. Estas obras representan aproximadamente una tercera parte del desarrollo total proyectado para la Manzana 1 y cuentan con una fecha estimada de finalización para diciembre de 2026. Asimismo, a finales de marzo de 2026 se inició la Etapa 2, correspondiente a otros 11.400 m<sup>2</sup> destinados al desarrollo de las bodegas 5, 6, 7 y 8, consolidando así un total aproximado de 22.812 m<sup>2</sup> en proceso de construcción.

El avance de las obras evidencia el desarrollo progresivo de las actividades constructivas del proyecto, incluyendo labores de cimentación, excavación mecánica, instalación de aceros, fundición de zapatas y vigas, construcción de muros de contención y adecuación de plataformas. Igualmente, se inició el montaje de la estructura metálica de las bodegas mediante la instalación de columnas y vigas en los primeros ejes constructivos. Como consecuencia del inicio de estas etapas constructivas, se ha presentado un incremento en las operaciones de pago y desembolsos asociados a actividades de obra civil, adquisición de materiales, contratación de servicios y demás costos inherentes a la ejecución del proyecto de expansión del Terminal Logístico.

Por otra parte, no se presentaron variaciones significativas en el comportamiento operativo del Fondo de Capital Privado Valor Inmobiliario – Terminales Logísticos de Colombia Bogotá (TLC – Bogotá). Los hábitos de pago de los arrendatarios se han mantenido estables y consistentes, mientras que las variaciones registradas en el valor de los cánones de arrendamiento corresponden a los incrementos anuales pactados contractualmente con cada uno de los arrendatarios.

Finalmente, entre la fecha de corte del presente informe (31 de marzo de 2026) y la fecha de su elaboración, se realizaron redenciones parciales a los inversionistas por un valor total de mil quinientos millones de pesos (\$1.500.000.000), en cumplimiento de las decisiones aprobadas por el Comité de Inversiones y de acuerdo con la disponibilidad y evolución del flujo de caja del Fondo.

Anexo 1. Estados Financieros a corte del 31 de marzo de 2026

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

Elaboró: Juan Sebastian Gómez Castañeda  
Revisó: Maria Fernanda Urrea Rojas  
Aprobó: Maria Carolina Becerra Andrade

VIGILADO  
SUPERINTENDENCIA FINANCIERA  
DE COLOMBIA



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



SC-CER162404 SO-SC-CER162404

**Estados de Situación Financiera**

(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)

<b>ACTIVOS</b>	<b>31-mar-26</b>	<b>31-dic-25</b>	<b>Variacion Porcentual</b>	<b>Variacion Absoluta</b>
CAJA	6,500	-	100%	6,500
BANCOS Y OTRAS ENTIDADES FINANCIERAS	11,091,165	3,004,540	73%	8,086,625
INVERSIONES A VALOR RAZONABLE	28,200	70,561	-150%	(42,361)
ARRENDAMIENTOS	305,345	332,711	-9%	(27,365)
DEUDORES	107,486	286,386	-166%	(178,900)
IMPUESTOS	29,740	49,660	-67%	(19,920)
ANTICIPOS A CONTRATOS Y PROVEEDORES	2,559,256	72,394	97%	2,486,862
DIVERSAS	16	7,723	-49600%	(7,708)
DETERIORO OTRAS CUENTAS POR COBRAR	(45,877)	(154,869)	-238%	108,991
PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	85,820,020	84,179,729	2%	1,640,291
CONSTRUCCIONES EN CURSO	6,824,467	21,403,981	-214%	(14,579,514)
PROPIEDADES DE INVERSIÓN	121,046,421	103,596,154	14%	17,450,268
SEGUROS	-	15,115		
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>\$ 227,772,740</b>	<b>\$ 212,864,086</b>		
<b>PASIVOS</b>				
OTROS BANCOS Y ENTIDADES FINANCIERAS PAÍS	24,520,759	25,514,942	-4%	(994,183)
COMISIONES Y HONORARIOS	124	124	0%	0
IMPUESTOS	272,444	527,834	-94%	(255,389)
RETENCIONES Y APORTES LABORALES	23,726	30,375	-28%	(6,649)
DIVERSAS	150,281	360,403	-140%	(210,121)
CESANTÍAS	4,413	15,121	-243%	(10,708)
INTERESES SOBRE CESANTÍAS	530	1,785	-237%	(1,256)
VACACIONES	5,605	5,066	10%	539
PRIMA LEGAL	4,413	-	100%	4,413
OTRAS PROVISIONES	162,983	152,938	6%	10,045
INGRESOS ANTICIPADOS	-	368,882	0%	(368,882)
ANTICIPOS Y AVANCES RECIBIDOS	9,970,701	497,896	95%	9,472,805
<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>\$ 35,115,980</b>	<b>\$ 27,475,365</b>		
<b>ACTIVOS NETOS ATRIBUIBLES A LOS ADHERENTES</b>	<b>\$ 192,656,760</b>	<b>\$ 185,388,721</b>	4%	7,268,039
<b>TOTAL PASIVO +ACTIVOS NETOS ATRIBUIBLES</b>	<b>\$ 227,772,740</b>	<b>\$ 212,864,086</b>		



**DIANA ALEJANDRA PORRAS LUNA**  
Representante Legal



**MARTHA MIREYA MEDINA GARZON**  
Contador  
Tarjeta Profesional No 196175-T

## FCP-TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA-BOGOTA

**Estados de Resultados**

(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)

<b>INGRESOS</b>	<b>31-mar-26</b>	<b>31-mar-25</b>	<b>Variacion Porcentual</b>	<b>Variacion Absoluta</b>
DEPÓSITOS A LA VISTA	144,457	16,746	88%	127,711
POR INCREMENTO EN EL VALOR DE MERCADO	4,146,934	1,594,212	62%	2,552,722
INMUEBLES	4,416,737	3,472,877	21%	943,860
OTROS	1,321,192	865,107	35%	456,085
REINTEGRO PROVISIONES CUENTAS POR COBRAR	108,991	13,619	88%	95,372
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>\$ 10,138,311</b>	<b>\$ 5,962,562</b>	41%	4,175,749
<b>GASTOS</b>				
INTERESES CRÉDITOS DE BANCOS	929,234	336,171	64%	593,063
VALORACIÓN DE INVERSIONES	6	4	32%	2
COMISIONES	788,598	540,446	31%	248,153
ASAMBLEAS Y SIMPOSIOS	11,908	3,974	67%	7,934
BENEFICIOS A EMPLEADOS	85,331	68,946	19%	16,385
HONORARIOS	12,791	1,300	90%	11,491
IMPUESTOS Y TASAS	32,598	85,180	-161%	(52,582)
PREDIAL	6,285	-	100%	6,285
ARRENDAMIENTOS	2,350	450	81%	1,900
CONTRIBUCIONES, AFILIACIONES	10,921	9,493	13%	1,428
SEGUROS	15,115	18,913	-25%	(3,798)
MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	180,952	33,399	82%	147,553
ADECUACIÓN E INSTALACIÓN	5,939	12,898	-117%	(6,959)
MULTAS Y SANCIONES, LITIGIOS	-	775	0%	(775)
DEPRECIACIÓN DE LA PPE	11,201	12,731	-14%	(1,530)
DIVERSOS	777,044	1,391,787	-79%	(614,743)
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>\$ 2,870,272</b>	<b>\$ 2,516,466</b>	12%	353,806
<b>RENDIMIENTOS ABONADOS</b>	<b>\$ 7,268,039</b>	<b>\$ 3,446,096</b>	53%	3,821,943



**DIANA ALEJANDRA PORRAS LUNA**  
Representante Legal



**MARTHA MIREYA MEDINA GARZON**  
Contador  
Tarjeta Profesional No 196175-T

# **Rendición de Cuentas**

# **Informe Gestor Profesional**

## **FONDO CAPITAL PRIVADO**

Terminal Logístico De Colombia Bogotá

Primer Trimestre 2026





## FONDO DE CAPITAL PRIVADO TERMINALES LOGÍSTICAS DE COLOMBIA BOGOTÁ

### PRIMER TRIMESTRE 2026

El diseño del complejo comprende 3 manzanas, de las cuales para el año 2026 se tiene la Manzana 2 100% arrendada, la Manzana 3 etapa 1 y Manzana 3 etapa 2 construida y arrendada en un 100%. La Manzana 1 y la Zona Comercial, en desarrollo.



**Imagen 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 21.632,33m<sup>2</sup> y 4 ofi bodegas del complejo con un área de 4.594,83m<sup>2</sup> (área total arrendable de la Manzana 2: 26.227,16m<sup>2</sup>). Estas áreas se encuentran 100% arrendadas.
- Manzana 3 Fase I: Comprende 16 bodegas con un área total de 24.052,10m<sup>2</sup>, las cuales desde el año 2022 se encuentran 100% arrendadas. Su ocupación se encuentra al 100%.
- Manzana 3 Fase II: Comprende 4 bodegas con área total de 8.334,37m<sup>2</sup>,
- Cuarto de basuras y manejo de residuos sólidos para la atención completa del Terminal.
- Vías (100% de las vías pavimentadas y disponibles, de 11m de ancho).
- Parquederos para motos, bicicletas, vehículos en zonas comunes y para tracto camiones.



- Portería principal, la cual cuenta con 3 carriles de ingreso y 3 de salida, así como 2 carriles para carros livianos o visitantes.
- Portería complementaria o secundaria.
- Sistema de Seguridad Electrónica.
- Redes urbanas de aguas lluvias.
- Redes urbanas de alcantarillado.
- Conexión de servicios públicos para la manzana 2, así como previsión de agua potable para las manzanas sin construcción completa.
- Manzana 1, en Plataforma y en construcción de la Etapa I correspondiente a 11.400 m<sup>2</sup>.

### ESTADO DEL TERMINAL Y ASPECTOS RELEVANTES

#### Bodegas Construidas

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

	Tipo de Unidad	Bodegas construidas	Ofi bodegas	TOTAL
Manzana 2	Cantidad de Unidades	13	4	17
	Área Construida (m <sup>2</sup> )	21,653	4,595	26,248
	Área Arrendada (m <sup>2</sup> )	21,653	4,595	26,248
	Área Libre (m <sup>2</sup> )	-	-	-
Manzana 3	Cantidad de Unidades	20		20
	Área Construida (m <sup>2</sup> )	24,052		24,052
	Area construida (m <sup>2</sup> Etapa 2)	8,334		8,334
	Área Arrendada (m <sup>2</sup> )	32,386		32,386
	Área Libre (m <sup>2</sup> )	-	-	-
Terminal	Cantidad de Unidades	33	4	37
	Área Construida (m <sup>2</sup> )	54,039	4,595	58,634
	Área Arrendada (m <sup>2</sup> )	54,039	4,595	58,634
	Área Libre (En construcción)	-	-	0

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

La información anteriormente reportada corresponde al área de los contratos.





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

### Contratos de arrendamiento

INFORMACIÓN CONTRATOS	Información General			
	Contrato	Bodega	Área Contrato	Fecha Vencimiento
Manzana 2	Contrato 1	B11-12-13	5.012,10	30/06/2026
	Contrato 2	B6-7-8-9-10	8.350,60	31/01/2029
	Contrato 3	OF1-2-3-4 B1-2-3-4-5	12.886,12	30/04/2028
	Contrato 10	B11-12-13	5.012,10	06/03/2027
	TOTAL MANZANA 2			26.248,82

**Tabla 4. Información de distribución de Manzana 2.**

Nota: La Manzana 2 tiene 26.248,82 m<sup>2</sup> construidos, 100% arrendados. El contrato 1, para el mes de febrero se finaliza contrato de arrendamiento. Para el mes de marzo se inicia nuevo contrato (No.10) de arrendamiento actualizando del valor del canon por encima del IPC.

INFORMACIÓN CONTRATOS	Información General			
	Contrato	Bodega	Área Contrato	Fecha Vencimiento
Manzana 3	Contrato 4	B1-2-12-13	6.640,00	31/05/2027
	Contrato 5	B-3-4-14-15	6.276,65	04/05/2027
	Contrato 6	B5-6	3.067,45	04/06/2029
	Contrato 7	B7-8-16-17-18-19	8.068,00	09/04/2028
	Contrato 8	B9-10-11	4.606,33	29/03/2028
	Contrato 9	B20	3.728,02	30/06/2028
	TOTAL MANZANA 3			32.386,45

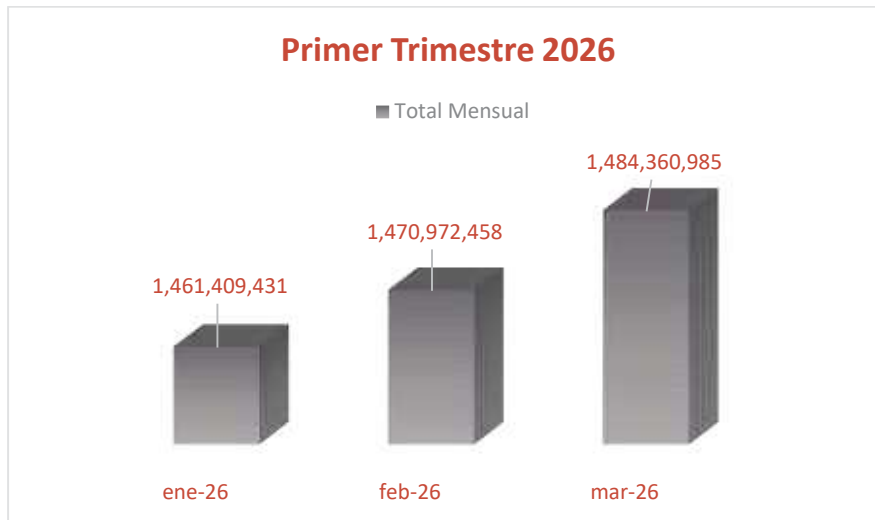
**Tabla 5. Información de distribución de Manzana 3.**

Nota: La Manzana 3 tiene 32.386,45 m<sup>2</sup> construidos, 100% arrendados, logrando así la ocupación total del terminal logístico equivalentes a 58.634 m<sup>2</sup>.

### Ingresos Generados Durante 2026

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

Para el primer trimestre del año 2026, los ingresos recibidos de los diferentes contratos de arrendamiento registran un valor total de \$4.416.742.874,43



### Entidades Financieras

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

Valor Aprobado (incluye ampliaciones): \$27.106.024.421

Tasa: IBR+5,5% E.A.

Plazo: 60 meses

A la fecha, se han registrado costos del crédito por valor de \$1.923.416.570,00 correspondientes al periodo comprendido entre enero del 2026 a marzo del 2026., quedando así un saldo de \$ 24.522.854.990.

Al corte del primer trimestre de 2026, se han causado los siguientes intereses y abono a capital:

PRIMER TRIMESTRE	AÑO 2026			
	ENERO	FEBRERO	MARZO	
ABONOS A CAPITAL	\$ (327.027.150)	\$(331.252.091)	\$(335.903.435)	
INTERESES	\$ (314.625.074)	\$(310.089.029)	\$(304.519.791)	
TOTAL CREDITO	\$ (641.652.224)	\$(641.341.120)	\$(640.423.226)	\$(1.923.416.570)

### Manzana Construidas

Primera manzana construida en el Terminal. Inicios entre los años 2018 y 2019. Contratos a largo plazo.

Uno de los tres contratos de la manzana presentó carta de terminación de contrato de arrendamiento para el 30 de junio de 2026, esta fue presentada desde el 4 de agosto de 2025, por lo que se inició búsqueda de nuevo arrendatario logrando dos objetivos importantes: éxito en la contratación y actualizando del valor del canon a precios de mercado, muy por encima del IPC y una estabilidad de clientes con cero vacancias en el parque.



La Manzana 3 – Etapa 1, construida entre 2021 y 2022, inició arrendamientos ese mismo año y mantiene sus 24.052,10 m<sup>2</sup> totalmente ocupados. La Etapa 2, con 8.328,34 m<sup>2</sup>, inició arrendamientos de 4.600,32 m<sup>2</sup> en marzo de 2025 y 3.728,02 m<sup>2</sup> en agosto de 2025, consolidando así la ocupación total del parque.



### **DESARROLLO MANZANA 1**

Como se ha informado, el Gestor Profesional ha venido trabajando para buscar diferentes alternativas para el desarrollo de la Manzana 1, tales como ventas, arriendos, ventas parciales entre otras.

En esta búsqueda, desde el mes de Mayo del 2025 nos encontrábamos trabajando con un cliente del sector logístico interesado en la ocupación de 11.400 m<sup>2</sup>.



Tras evaluarse distintas alternativas bajo esquemas de venta y arrendamiento con opción de compra, en febrero del 2026, se concretó la negociación correspondiente a la venta de 5.700 m<sup>2</sup> y el arrendamiento con opción de compra de otros 5.700 m<sup>2</sup> de la Manzana 1, suscribiéndose en este mismo mes la promesa de venta y la carta de intención de arriendo. El inmueble será entregado en un plazo de doce (12) meses una vez firmada la carta de venta.

#### Arriendo Bodegas 9 y 10 con opción de compra y Venta Bodegas 11 y 12



Gracias a la venta de estas bodegas, se inició la construcción del proyecto de la Manzana 1 Etapa 1.

Continuando con la búsqueda de diferentes alternativas para el desarrollo de la Manzana 1, tales como ventas, arriendos, ventas parciales entre otras, se encontró a un nuevo cliente del sector logístico interesado en la ocupación de 5.700 m<sup>2</sup>, logrando llegar a una promesa de compraventa de las bodegas 7 y 8, suscribiendo está en el mes de marzo de 2026.

#### Venta Bodegas 7 y 8



Con la venta de las bodegas 7 y 8 (5700 m<sup>2</sup>) se logra la construcción de las bodegas 5 y 6, (5700 m<sup>2</sup>) las cuales estarán disponibles para renta , cerrando con esto la construcción de 11400 m<sup>2</sup> de la segunda etapa de la manzana 1.

En este sentido, se está adelantando la construcción de 22.812 M<sup>2</sup> de la **manzana 1**, etapa 1 y 2.

El Gestor Profesional continúa trabajando con el desarrollo y construcción de la Etapa 3 de la Manzana1, buscando las diferentes alternativas modelando distintos escenarios que permitan identificar la mejor estrategia a seguir.



## REGISTRO CONSTRUCCIÓN MANZANA 1

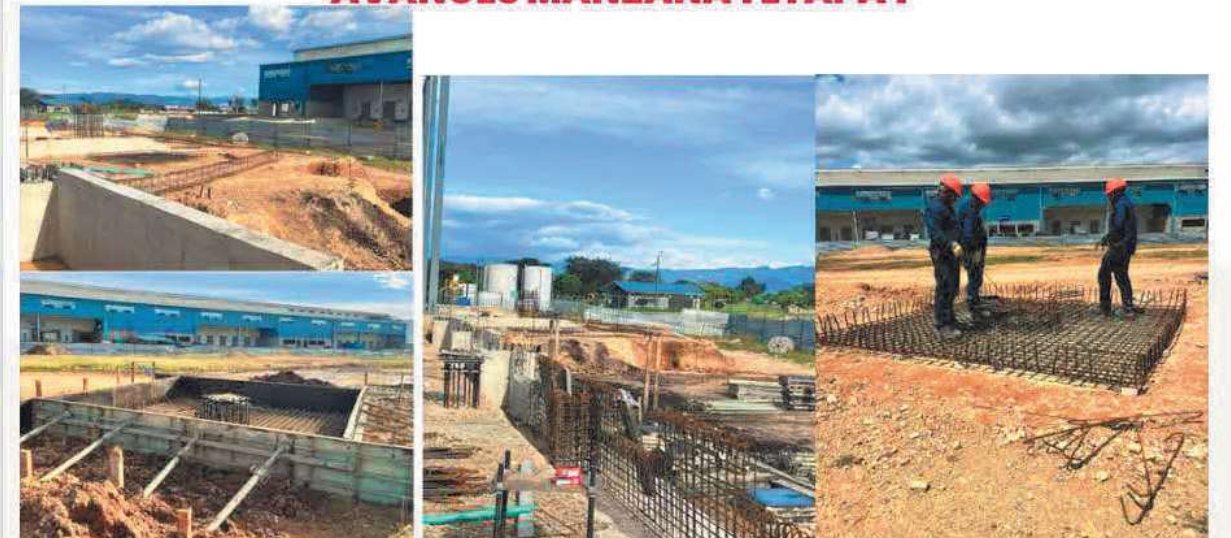
Durante el primer trimestre de 2026 se inició a la construcción de 11.400 m<sup>2</sup>, correspondientes a la primera (1) etapa de desarrollo de las bodegas 9, 10, 11 y 12 las cuales equivalen a una tercera partes de la Manzana 1, cuya finalización se proyecta para diciembre de 2026.

A finales de marzo del 2026 se dio inicio a la construcción Manzana 1 etapa dos (2), encontrándonos en construcción de 11.400 m<sup>2</sup>, correspondientes a la segunda (2) etapa de desarrollo de las bodegas 5, 6, 7 y 8 las cuales equivalen también a una tercera parte de la Manzana 1.

A continuación, se presentan los avances de construcción de la etapa 1 de la manzana 1 donde se puede evidenciar actividades de cimentación, como amarre e instalación de aceros, excavación mecánica de vigas, conformación y fundidas de zapatas, vigas, pedestales, muros de contención, plataformas, zarpas de muro de contención e instalación de platina guía y pernos.



## AVANCES MANZANA 1 ETAPA 1



Se inicia montaje de la estructura para bodega, realizando instalación de columna y vigas en los primeros cuatro ejes y perimetrales.



## AVANCES MANZANA 1 ETAPA 1



## GESTIÓN COMERCIAL DEL TERMINAL

### Arrendamiento

La Manzana 2 y la Manzana 3 Etapa 1 continúan arrendadas al 100%, manteniendo la estabilidad en ocupación.

Manzana 1, 22812 m<sup>2</sup> en construcción, de los cuales 11400 m<sup>2</sup> se firmaron dos promesas de compraventa cada una por 5700 m<sup>2</sup>, y se firmó una carta de intención de arriendo con opción de compra por 5700 m<sup>2</sup>, quedando disponible para arriendo 5700 m<sup>2</sup>, todo lo anterior para entrega aproximada en 1 año.

### Variación del IPC

Según las expectativas de las entidades participantes, la inflación proyectada presenta una tendencia descendente. La mediana se ubica en 6.26% en el corto plazo, disminuye a niveles cercanos al 5.81% en el mediano plazo y continúa descendiendo hasta alrededor del 4.46%, lo que refleja un entorno de mayor estabilidad macroeconómica.

Expectativas sobre la variación del índice de precios al consumidor (IPC) total						
Medidas estadísticas	% mensual en mar./2026	% Anual en dic/2026	%Anual en mar./2027	% Anual en dic/2027	%Anual en mar./2028	%Anual en mar./2031
<b>TODAS LAS ENTIDADES PARTICIPANTES</b>						
<b>De tendencia:</b>						
Media	0,67%	6,18%	5,70%	4,75%	4,36%	3,43%
Mediana	0,68%	6,26%	5,81%	4,79%	4,46%	3,50%
Moda	0,70%	6,50%	5,80%	5,00%		3,00%
<b>De dispersión</b>						
Desviación estándar	0,15%	0,38%	0,54%	0,46%	0,50%	0,36%



Coefficiente de variación	21,87	6,16	9,46	9,68	11,37	10,44
Mínimo	0,25%	4,84%	4,02%	3,66%	3,47%	2,97%
Máximo	1,10%	6,70%	6,62%	5,70%	5,40%	4,10%
Número de participantes	41	41	38	39	37	35

Banco de la República. 2026. Encuesta de Expectativas del Analista (EEA).  
Primer trimestre del año 2026.

## Expectativas de la tasa de política monetaria:

Las expectativas de la tasa de política monetaria muestran un leve incremento en el corto plazo antes de iniciar su senda descendente. La tasa arranca en 11.00% durante el mes de marzo de 2026 y presenta incrementos hasta estabilizarse en 11.75% (un alza de 75 pbs) para la segunda mitad del año. A partir de 2027 se observa un recorte gradual, cerrando dicho año con una mediana cercana al 10.00% y una moda alrededor del 9.50%, lo que indica una postura monetaria progresivamente más flexible por parte del Banco de la República en el mediano plazo.

Medidas estadísticas	31-mar-26	30-abr-26	31-may-26	30-jun-26	31-jul-26	31-ago-26	30-sep-26	31-oct-26	30-nov-26	31-dic-26	31-ene-27	28-feb-27	31-mar-27	30-abr-27	31-may-27	30-jun-27	31-jul-27	31-ago-27	30-sep-27	31-oct-27	30-nov-27	31-dic-27	31-ene-28	29-feb-28	31-mar-28
TODAS LAS ENTIDADES PARTICIPANTES																									

De tendencia:

	31-mar-26	30-abr-26	31-may-26	30-jun-26	31-jul-26	31-ago-26	30-sep-26	31-oct-26	30-nov-26	31-dic-26	31-ene-27	28-feb-27	31-mar-27	30-abr-27	31-may-27	30-jun-27	31-jul-27	31-ago-27	30-sep-27	31-oct-27	30-nov-27	31-dic-27	31-ene-28	29-feb-28	31-mar-28
Media	11,01%	11,52%	11,51%	11,74%	11,80%	11,79%	11,82%	11,80%	11,80%	11,77%	11,82%	11,81%	11,83%	11,45%	11,43%	11,16%	10,86%	10,84%	10,55%	10,26%	10,23%	9,96%	9,80%	9,80%	9,56%
Mediana	11,00%	11,50%	11,50%	11,75%	11,75%	11,75%	11,75%	11,75%	11,75%	11,75%	11,75%	11,75%	11,50%	11,50%	11,50%	11,25%	11,00%	10,75%	10,50%	10,25%	10,25%	10,00%	10,00%	10,00%	9,50%
Moda	11,25%	11,75%	11,75%	11,75%	11,75%	11,75%	11,75%	11,75%	11,75%	11,75%	11,75%	11,75%	11,25%	11,75%	10,75%	11,50%		10,75%		10,25%	10,00%		9,50%	9,50%	10,50%

De dispersión

	31-mar-26	30-abr-26	31-may-26	30-jun-26	31-jul-26	31-ago-26	30-sep-26	31-oct-26	30-nov-26	31-dic-26	31-ene-27	28-feb-27	31-mar-27	30-abr-27	31-may-27	30-jun-27	31-jul-27	31-ago-27	30-sep-27	31-oct-27	30-nov-27	31-dic-27	31-ene-28	29-feb-28	31-mar-28
Desviación estándar	0,27%	0,41%	0,42%	0,52%	0,52%	0,57%	0,57%	0,60%	0,60%	0,63%	0,51%	0,50%	0,62%	0,70%	0,70%	0,84%	0,94%	0,94%	1,01%	1,04%	1,06%	1,05%	1,05%	1,05%	1,05%
Coefficiente de variación	2,41	3,55	3,62	4,43	4,43	4,83	4,82	5,05	5,05	5,39	4,34	4,27	5,35	6,16	6,13	7,54	8,64	8,63	9,61	10,12	10,41	10,56	10,74	10,74	11,00
Mínimo	10,25%	10,25%	10,25%	10,00%	10,00%	9,50%	9,50%	9,50%	9,50%	9,50%	9,50%	9,75%	9,25%	9,25%	9,25%	8,75%	8,75%	8,75%	8,00%	7,50%	7,50%	7,25%	7,00%	7,00%	6,75%
Máximo	11,25%	12,25%	12,50%		12,75%	12,75%	12,75%	12,75%	12,75%	12,75%	12,75%	12,75%	12,75%	12,75%	12,75%	12,75%	12,50%	12,50%	12,25%	12,00%	12,00%	11,75%	11,50%	11,50%	11,25%
No. de participantes	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	38	33	33

Banco de la República. 2026. Encuesta de Expectativas del Analista (EEA).

## ADMINISTRACIÓN Y GERENCIA DEL TERMINAL

### Primer Corte

En el primer corte del año 2026, se presentan las actividades realizadas por la administración que permiten mantener las instalaciones del Terminal en condiciones adecuadas para los arrendatarios y la operación total que ahí se lleva a cabo.

### Mantenimiento Cubiertas y Canales:

Para el año 2026, el Terminal cuenta con personal calificado para realizar mantenimientos preventivos y predictivos de la Cubierta General y Cerramientos Metálicos de la Manzana 2 y 3 con el objetivo de evitar filtraciones futuras en estas áreas:

- Inspecciones periódicas en cubierta general de Manzana 2 y 3 como de la placa de mezanine de Manzana 2.



- Inspecciones en muros, columnas de Manzana 2 y mantenimiento de canal de Manzana 3.
- Revisión del estado de la tornillería y apretado o cambio según el caso en Manzana 3.
- Revisión de sello lateral (butilo) de la teja traslúcida en Manzana 2 y 3.
- Limpieza e instalación de traslajos en fibra de vidrio en teja traslúcida de Manzana 2 y 3.
- Lavado de cerramientos metálicos laterales externos de manzana 2 y 3.
- Aplicación de anticorrosivo y Pintura de teja metálica en mz 3 en áreas de 1.200m<sup>2</sup> trimestrales.
- Limpieza y mantenimiento de canal con aplicación de pintura poliuretano por tramos de 1.200ml trimestrales.

Nuestro compromiso se basa en seguir realizando los mantenimientos preventivos a las cubiertas, canales y cerramientos, con el fin de asegurar su funcionalidad, ya que los elementos sufren una inevitable decadencia con el paso del tiempo debido a sus características técnicas a causa de factores ambientales.



### **Mantenimiento Zonas Verdes y Jardinería:**

Para el año 2026, 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:



- 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.



### **VIAS Y URBANISMOS:**



### **EQUIPOS ESCENCIALES:**



**OTROS MANTENIMIENTOS:**



**OPERACIÓN PTARD:**



**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 Logísticas de Colombia Bogotá, se ha reunido con una periodicidad mínima trimestral como lo indica el reglamento para discutir los temas relacionados con el Terminal. De estas reuniones se elaboraron las actas pertinentes, cuyo resumen con información relevante para los inversionistas se encuentran a continuación.

### **Extracto Acta No. 079 – 23 de enero de 2026**

En este comité se aprobaron ajustes en la negociación de la venta de las bodegas 11 y 12 de la manzana 1, la cual ya había sido aprobada en comité anterior.

Los ajustes en la negociación correspondieron a cambios en la forma de pago sujeta a hitos constructivos y jurídicos.

### **Extracto Acta No. 080 – 18 de febrero de 2026**

En este comité se trataron los avances en la construcción de la Manzana 1 Etapa 1, revisión de fechas y presupuesto, contratos realizados, tiempos de entrega, etc.

De igual manera, se presentó un informe del estado del mercado logístico, también del estado del Fondo, la evolución de los arriendos, se presentó el análisis del avalúo recibido en diciembre de 2025, el estado del endeudamiento del Fondo, el flujo de caja proyectado.

En este mismo comité, sus miembros, luego de realizar los análisis correspondientes, aprobaron la realización de redenciones parciales y anticipadas durante el 2026, por un valor total de \$6.000 millones, pagaderos en cuatro contados, según la evolución del flujo de caja.

También se sometió a consideración del Comité la posibilidad de venta de las bodegas 7 y 8 de la manzana 1, aprobándose por parte de la mayoría de los miembros del Comité de Inversiones al Gestor Profesional, continuar adelantando las negociaciones bajo unos términos expuestos en el comité y de cumplirse con dichos términos, aprobaron los miembros del Comité la venta de las bodegas 7 y 8 de la manzana 1.



### Siganos en nuestras redes sociales



Instagram: @terminaleslogisticosdecolombia



LinkedIn: Terminales Logísticas de Colombia Bogotá

<https://www.instagram.com/terminaleslogisticosdecolombia>  
<https://n9.cl/s53e0>