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

INFORME PERIÓDICO TRIMESTRAL

TERCER TRIMESTRE
30 DE SEPTIEMBRE DE 2026

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

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

SC-CER162404 SO-SC-CER162404

Contenido

Glosario 3

1. Información General del Fondo 4

2. Situación Financiera 7

2.1 Composición del Compartimento por Tipo de Inversionista. 7

2.2 Estados Financieros a corte del 30 de septiembre de 2026 7

2.3 Resultados de la operación y situación financiera a corte del 30 de septiembre de 2026, cifras expresadas en miles de pesos colombianos 8

2.4 Variaciones materiales de la situación financiera y/o resultado de las operaciones a corte del 30 de septiembre de 2026, cifras expresadas en miles de pesos colombianos 9

2.5 Análisis Cuantitativo y Cualitativo del Riesgo del Mercado 11

3. Información Adicional 12

3.1 Análisis Cuantitativo y/o Cualitativo de Riesgo diferentes al Riesgo de Mercado 12

3.2 Prácticas de sostenibilidad e inversión responsable del emisor 13

3.3 Información adicional - Revisión informe del Gestor Profesional 15

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

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 económicos.

Flujos de Caja Proyectados: 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.º 900.755.711-3 con domicilio en la Avenida el Dorado N.º 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

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

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	Nº PARTICIPACION	SALDO	Nº PARTICIPACION	SALDO	Nº PARTICIPACION	SALDO
48002000001	$ 1,275,886,168.61	48002000062	$ 733,692,458.40	48002000124	$ 1,293,768,978.71	48002000187	$ 1,276,638,820.70
48002000002	$ 1,275,003,494.81	48002000065	$ 1,274,614,886.81	48002000125	$ 1,293,768,978.71	48002000188	$ 9,935,125,290.24
48002000005	$ 1,278,124,649.31	48002000066	$ 1,274,614,886.81	48002000126	$ 1,296,179,635.72	48002000189	$ 1,274,665,509.05
48002000006	$ 1,278,124,649.31	48002000068	$ 1,727,031,081.33	48002000127	$ 1,444,310,329.52	48002000190	$ 14,099,024,485.12
48002000007	$ 1,278,124,649.31	48002000069	$ 1,529,429,397.39	48002000128	$ 1,274,710,195.31	48002000191	$ 20,646,226,021.26
48002000008	$ 1,278,124,649.31	48002000070	$ 1,274,524,704.88	48002000129	$ 425,491,897.89	48002000192	$ 748,759,051.11
48002000009	$ 1,280,629,497.82	48002000071	$ 1,274,344,511.00	48002000130	$ 425,491,897.89	48002000193	$ 195,161,080.89
48002000010	$ 980,650,107.63	48002000074	$ 1,158,529,950.55	48002000131	$ 424,987,835.71	48002000194	$ 204,782,539.17
48002000011	$ 1,045,838,766.37	48002000076	$ 308,118,762.97	48002000132	$ 227,831,757.68	48002000195	$ 294,936,036.53
48002000012	$ 1,278,088,814.83	48002000078	$ 2,265,516,858.69	48002000133	$ 268,180,214.85	48002000196	$ 195,161,080.89
48002000013	$ 1,843,763,748.45	48002000079	$ 181,526,770.47	48002000134	$ 222,708,462.30	48002000198	$ 96,614,608.72
48002000014	$ 1,379,799,631.26	48002000082	$ 1,131,025,038.49	48002000135	$ 228,387,713.33	48002000199	$ 76,103,054.48
48002000015	$ 1,277,592,741.74	48002000083	$ 1,131,025,038.49	48002000136	$ 234,067,294.34	48002000200	$ 907,967,033.91
48002000016	$ 1,276,918,430.99	48002000084	$ 1,134,380,973.68	48002000137	$ 228,581,154.54	48002000201	$ 224,436,775.72
48002000017	$ 1,276,498,177.87	48002000085	$ 1,131,025,038.49	48002000138	$ 184,035,884.29	48002000202	$ 175,254,176.21
48002000018	$ 1,276,498,177.87	48002000087	$ 1,130,481,946.96	48002000139	$ 190,678,712.38	48002000203	$ 318,663,696.96
48002000019	$ 1,278,280,707.26	48002000088	$ 3,777,122,673.82	48002000140	$ 190,678,712.38	48002000204	$ 318,663,696.96
48002000020	$ 1,787,314,769.52	48002000089	$ 4,170,830,659.39	48002000141	$ 135,026,685.12	48002000205	$ 318,663,696.96
48002000022	$ 1,276,638,820.70	48002000090	$ 22,435,233,925.17	48002000142	$ 166,961,309.59	48002000206	$ 318,663,924.63
48002000025	$ 1,276,638,820.70	48002000095	$ 707,727,475.44	48002000150	$ 227,036,976.87	48002000207	$ 234,321,635.87
48002000027	$ 1,276,739,412.64	48002000096	$ 1,020,038,034.53	48002000161	$ 13,272,327.29	48002000208	$ 1,288,077,255.61
48002000028	$ 1,276,369,909.90	48002000097	$ 907,917,391.86	48002000162	$ 133,615,788.10	48002000209	$ 907,917,387.20
48002000030	$ 1,276,230,944.11	48002000098	$ 1,033,554,542.25	48002000163	$ 226,030,297.19	48002000210	$ 1,302,910,355.52
48002000032	$ 1,276,118,848.69	48002000101	$ 2,145,824,224.22	48002000165	$ 134,424,429.57		
48002000033	$ 1,275,949,704.58	48002000104	$ 1,730,215,031.06	48002000166	$ 712,977,576.92		
48002000034	$ 1,275,937,379.23	48002000105	$ 1,040,816,405.94	48002000167	$ 359,180,369.62		
48002000035	$ 1,275,937,379.23	48002000106	$ 111,263,501.74	48002000168	$ 257,300,599.05		
48002000036	$ 1,275,937,379.23	48002000107	$ 1,276,638,820.70	48002000169	$ 360,212,520.65		
48002000037	$ 1,274,991,462.21	48002000108	$ 1,130,729,718.30	48002000170	$ 97,899,619.41		
48002000038	$ 1,274,842,397.18	48002000109	$ 492,923,875.56	48002000171	$ 216,492,189.55		
48002000039	$ 1,274,842,397.18	48002000110	$ 810,172,717.27	48002000172	$ 74,362,899.03		
48002000040	$ 1,274,692,805.06	48002000111	$ 327,670,838.62	48002000173	$ 74,362,899.03		
48002000041	$ 1,274,291,094.63	48002000112	$ 1,274,749,890.80	48002000174	$ 74,362,899.03		
48002000044	$ 1,274,083,205.76	48002000113	$ 1,274,749,890.80	48002000175	$ 147,056,905.68		
48002000045	$ 1,274,117,045.88	48002000114	$ 1,274,647,988.64	48002000176	$ 119,857,684.66		
48002000046	$ 7,645,525,319.49	48002000115	$ 1,274,749,890.80	48002000177	$ 220,203,462.55		
48002000053	$ 1,275,057,360.68	48002000116	$ 1,274,749,890.80	48002000178	$ 424,632,227.80		
48002000056	$ 1,275,334,803.20	48002000117	$ 1,274,749,890.80	48002000182	$ 76,841,551.84		
48002000057	$ 1,275,334,803.20	48002000122	$ 1,276,638,820.70	48002000185	$ 46,447,245.60		
48002000060	$ 1,953,416,366.91	48002000123	$ 41,431,469.58	48002000186	$ 22,415,418.64		

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Al corte del 30 de septiembre 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 tercer trimestre de 2026, el proyecto continuó avanzando en el desarrollo de la Manzana 1 desde los frentes comercial, constructivo y jurídico. En materia comercial, el Comité de Inversiones aprobó, en sesión extraordinaria del 28 de agosto de 2026, la venta de la Bodega 8 de la Manzana 1 por un valor de $11.263.425.000, equivalente a $3.950.000 por metro cuadrado, con pagos asociados a hitos de construcción, avance jurídico y entrega material del inmueble. Con esta operación, a la fecha se han aprobado las ventas de las bodegas B6, B7, B8, B11 y B12 y el arrendamiento con opción de compra de las bodegas B9 y B10, y se continúa la gestión con diferentes inmobiliarias para el arrendamiento de las áreas disponibles. En el componente constructivo, en la Etapa 1, iniciada en marzo de 2026 y con culminación prevista en febrero de 2027, se completó el montaje de la estructura principal de la bodega y del mezanine, y la cubierta se encuentra 100% instalada junto con el cerramiento posterior; la Etapa 2, iniciada en abril de 2026, continúa en ejecución con culminación prevista en marzo de 2027; y en julio de 2026 inició la construcción de la Etapa 3, con culminación prevista en marzo de 2027. En el Comité de Inversiones No. 082 del 30 de julio de 2026 se aprobó iniciar las gestiones y contratos de la Etapa 3, se informó que la contratación de la Etapa 2 con los mismos proveedores de la Etapa 1 generó ahorros superiores a $3.000 millones y se planteó solicitar una preaprobación de crédito por $8.000 millones. En el ámbito jurídico, se adelantaron las gestiones para la modificación de la licencia de construcción, requisito previo para la reforma del Reglamento de Propiedad Horizontal que permitirá solicitar las matrículas individuales de las áreas vendidas, arrendadas y con opción de compra de la Manzana 1. Finalmente, se continuó con la ejecución de las actividades de mantenimiento de cubiertas y canales, zonas

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

verdes y jardinería, vías y urbanismo, equipos esenciales y operación de la PTARD, contribuyendo a mantener condiciones adecuadas para la operación del Terminal.

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, el día 16 de septiembre se realizó el proceso de redenciones anticipadas a los inversionistas por un valor total de mil quinientos millones de pesos ($1.500.000.000,00), 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.

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 143 PARTICIPACIONES, ciento un (101) inversionistas, cincuenta y tres (53) correspondientes a personas naturales y cuarenta y ocho (48) a personas jurídicas.

2.2 Estados Financieros a corte del 30 de septiembre de 2026

Como Anexo 1 del presente informe, se incorporan los Estados de Situación Financiera del Fondo de Capital Privado Valor Inmobiliario Terminales Logísticos de Colombia Bogotá a corte del 30 de septiembre de 2026.

La administración del Fondo de Capital Privado Valor Inmobiliario Terminales Logísticos de Colombia Bogotá prepara y presenta sus estados financieros de conformidad con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia, incorporadas en el Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015, modificado por los Decretos 2496 de 2015, 2131 de 2016, 2170 de 2017, 2483 de 2018, 2270 de 2019, 1432 de 2020, 938 de 2021 y 1611 de 2022, y demás normas que los sustituyan o modifiquen, aplicando el marco técnico normativo correspondiente al Grupo 1 bajo la hipótesis de negocio en marcha y dando cumplimiento a las disposiciones regulatorias expedidas por la Superintendencia Financiera de Colombia.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

2.3 Resultados de la operación y situación financiera a corte del 30 de septiembre de 2026, cifras expresadas en miles de pesos colombianos

Al cierre del 30 de septiembre de 2026, el Fondo de Capital Privado Valor Inmobiliario Terminales Logísticos de Colombia presentó una situación financiera sólida, soportada principalmente en la valorización de los activos inmobiliarios, el avance de los proyectos constructivos y la estabilidad de los ingresos recurrentes por arrendamiento. Los Estados Financieros fueron preparados de conformidad con las Normas de Información Financiera aceptadas en Colombia y las disposiciones emitidas por la Superintendencia Financiera de Colombia.

En términos de situación financiera, el activo del Fondo asciende a $251.205.794, registrando un incremento equivalente al 18,01%, frente al cierre de diciembre de 2025. Este comportamiento estuvo impulsado principalmente por el aumento de las propiedades de inversión, que alcanzaron $125.103.068, resultado de la actualización de los avalúos y del reconocimiento de las valorizaciones de los activos inmobiliarios. Adicionalmente, se observó un crecimiento en el efectivo y equivalentes de efectivo, producto principalmente de los anticipos recibidos por promesas de compraventa de las bodegas de la Manzana 1, así como por los desembolsos realizados para el desarrollo de las etapas 1 y 2 de dicho proyecto.

Las cuentas por cobrar ascendieron a $6.963.640, destacándose los anticipos a contratos y proveedores asociados a la ejecución de obras, interventorías, ingeniería y suministro de materiales requeridos para el desarrollo del proyecto inmobiliario.

Por su parte, el pasivo se ubica en $52.172.904, presentando un incremento de $24.697.539 equivalente al 89,89% frente al cierre de 2025. La variación se explica principalmente por el aumento de los recursos recibidos por concepto de promesas de compraventa de las bodegas de la Manzana 1, reconocidos contablemente como anticipos sobre contratos mientras se cumplen las condiciones para la transferencia de los inmuebles el cual asciende a $28.892.456. Este efecto fue compensado parcialmente por la reducción de las obligaciones financieras derivada de los abonos realizados al crédito vigente con Banco Davivienda el cual cierra al 30 de septiembre en $22.509.942.

Como resultado de lo anterior, el activo neto atribuible a los inversionistas alcanzan un valor de $199.032.890, evidenciando un incremento equivalente al 7,36%, frente al cierre del ejercicio anterior. Este comportamiento refleja el efecto favorable de la valorización de los activos inmobiliarios y del resultado positivo generado durante el período.

En cuanto al estado de resultados, el Fondo registró ingresos acumulados por $28.920.233, superiores en el 61,07% frente al mismo período de 2025. Los principales componentes de los ingresos corresponden a los ingresos por arrendamientos por $13.747.768, los ingresos por valoración de inversiones y activos inmobiliarios por $11.086.795, y los ingresos diversos por $3.453.914.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Los gastos ascendieron a $10.782.238, con un incremento del 32,11% frente al mismo período del año anterior. Los principales rubros corresponden a comisiones por $3.209.434, intereses de obligaciones financieras por $2.924.54, gastos diversos por $2.573.513 e impuestos y tasas por $1.213.759.

Como resultado de lo anterior, el Fondo registra rendimientos abonados por $18.137.995, cifra superior en $8.344.032 a la registrada en septiembre de 2025, equivalente a un incremento del 85,20%, evidenciando un desempeño favorable durante el año 2026.

2.4 Variaciones materiales de la situación financiera y/o resultado de las operaciones a corte del 30 de septiembre de 2026, cifras expresadas en miles de pesos colombianos

La Sociedad Administradora realizó el análisis de las variaciones materiales considerando la evolución de los activos inmobiliarios, el avance de los proyectos constructivos, el comportamiento de los ingresos operacionales y las variaciones en las fuentes de financiación y obligaciones del Fondo.

Las variaciones más representativas observadas durante el trimestre comprendido entre el 1 de julio y el 30 de septiembre de 2026, evidencian un fortalecimiento de la posición financiera del Fondo, impulsado principalmente por la valorización de sus activos inmobiliarios y la generación de ingresos recurrentes por arrendamientos.

La principal variación del período corresponde al rubro de construcciones en curso, que registró un incremento trimestral de $6.603.014, explicado por el avance de las actividades constructivas de la Manzana 1 etapas 1 y 2, conforme al cronograma de ejecución aprobado. Durante el período se efectuaron desembolsos asociados a obras civiles, interventoría, ingeniería y suministro de materiales requeridos para la ejecución del proyecto.

Igualmente, las propiedades de inversión aumentaron en $1.230.175 frente al trimestre anterior, variación originada principalmente por la actualización de la valoración de los activos inmobiliarios y por las reclasificaciones efectuadas para reflejar adecuadamente la naturaleza económica de los activos administrados.

Los anticipos a contratos y proveedores registraron un incremento de $1.530.662, asociado a los desembolsos realizados para la ejecución de las obras en desarrollo, especialmente para contratistas y proveedores vinculados a la construcción de la Manzana 1.

A su vez, la propiedad, planta y equipo aumentó en $857.166, como consecuencia de la actualización de las valorizaciones de terrenos y edificaciones y del reconocimiento de la indexación por UVR aplicada sobre dichos activos.

El pasivo presentó un incremento de $8.683.714 frente al trimestre anterior, explicado principalmente por los recursos recibidos por concepto de anticipos derivados de las promesas de compraventa suscritas sobre bodegas de la Manzana 1, los cuales continúan

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

reconocidos como pasivos hasta el cumplimiento de las condiciones contractuales para la transferencia definitiva de los inmuebles.

En contraste, las obligaciones financieras registraron una disminución de $1.018.589 producto de los abonos realizados al crédito vigente con Banco Davivienda, de acuerdo con las condiciones pactadas y el plan de amortización del financiamiento.

La variación del activo neto atribuible a los inversionistas, obedece principalmente a los rendimientos abonados durante el período y a las redenciones efectuadas de conformidad con el reglamento del Fondo.

Los ingresos del Fondo aumentaron en $8.087.715 frente al mismo período de 2025. Las principales variaciones correspondieron a los ingresos por arrendamientos de inmuebles, que aumentaron en $4.703.071, y a los ingresos por valoración de inversiones y activos inmobiliarios, que crecieron en $2.106.346, impulsados por la actualización de la valoración de las propiedades de inversión, los terrenos y las edificaciones. Adicionalmente, los ingresos diversos aumentaron en $1.066.857, reflejando la estabilidad operacional de los inmuebles y la actualización de las tarifas de arrendamiento.

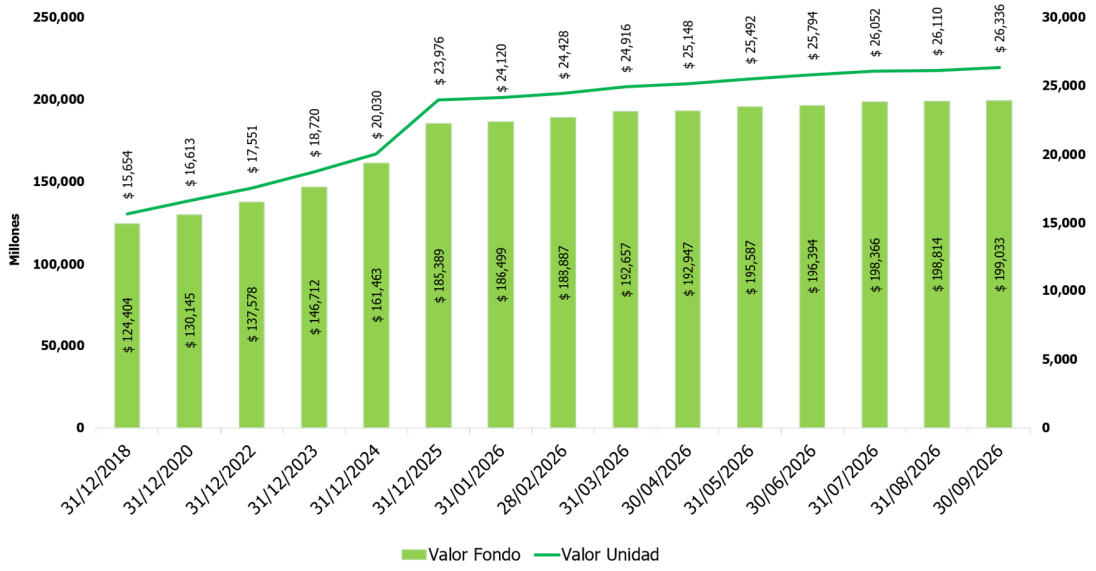
En cuanto a los gastos, las variaciones más significativas correspondieron al incremento de las comisiones por $1.713.281, asociado principalmente al reconocimiento de la comisión de éxito del Gestor Profesional, y al aumento de los intereses de créditos por $995.543, derivado de la obligación financiera. No obstante, estos incrementos fueron ampliamente compensados por el crecimiento de los ingresos operacionales y por valoración.

Como resultado de esta dinámica, los rendimientos abonados aumentaron un 85,20% respecto a septiembre de 2025. Este desempeño refleja el efecto combinado del crecimiento de los ingresos por arrendamientos, la valorización de los activos inmobiliarios y el avance comercial y constructivo del proyecto Terminales Logísticos de Colombia.

En línea con estos resultados, la Administración considera que las variaciones más relevantes del período, en términos de materialidad, corresponden al avance de las construcciones en curso, el incremento de las propiedades de inversión derivado de las valorizaciones, el aumento de los anticipos recibidos por promesas de compraventa y el crecimiento de los ingresos por valoración y arrendamientos. En conjunto, estos factores explican la evolución positiva del patrimonio y de los resultados del Fondo al cierre de septiembre de 2026.

En conclusión, el Fondo presenta un desempeño financiero favorable, sustentado en el crecimiento de los ingresos y en una gestión controlada de los gastos. Esta combinación evidencia una adecuada generación de valor para los inversionistas.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA



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

Al cierre de septiembre de 2026, el valor del fondo ascendió a $199.033 millones y el valor de la unidad alcanzó $26.336, consolidando el crecimiento observado desde el cierre de 2025 y reflejando la valorización de los activos administrados.

A continuación, presentamos las rentabilidades y volatilidades del Compartimento a corte a 30 de septiembre de 2026

TLC	sep-25	TLC	sep-26
Valor del Fondo*	$170,263,363,696.36	Valor del Fondo*	$199,032,890,118.91
Número de unidades	7,800,692.04	Número de unidades	7,523,780.58
Valor de la Unidad**	21,827	Valor de la Unidad**	26,336
Rentabilidad Mensual (E.A)	5.50%	Rentabilidad Mensual (E.A)	1.35%
Volatilidad Mensual	3.44%	Volatilidad Mensual	4.03%
Rentabilidad Semestral (E.A)	6.58%	Rentabilidad Semestral (E.A)	6.71%
Volatilidad Semestral	3.27%	Volatilidad Semestral	3.44%
Rentabilidad Anual (E.A)	9.77%	Rentabilidad Anual (E.A)	16.90%
Volatilidad Anual	9.51%	Volatilidad Anual	8.44%

Fuente: Fiduciaria Central S.A.

2.5 Análisis Cuantitativo y Cualitativo del Riesgo del Mercado

El riesgo de mercado está definido como la probabilidad de incurrir en pérdidas asociadas a la disminución del valor del portafolio de inversiones o activos del fondo, como consecuencia de cambios en el precio de los instrumentos en los cuales se mantienen posiciones. Para mitigarlo se cuenta con un sistema de gestión de riesgo de mercado que permite a través

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

de las etapas de identificación, medición, control y monitoreo evaluar los niveles de exposición.

Durante el tercer trimestre del año 2026, el Fondo de Capital Privado TLC Bogotá, presentó una exposición limitada al riesgo de mercado; sus activos fijos (Terrenos, Bodegas) están expuestos a riesgo de precio por variación de precios de compra y venta y en menor medida a posibles cambios en los cánones de arrendamiento. En el trimestre objeto de reporte se renovó un contrato de arrendamiento con incremento equivalente al IPC (5.10%).

El disponible se encuentra expuesto a las tasas de interés de las cuentas de ahorro donde se encuentra depositado. Por lo tanto, el riesgo de mercado en este trimestre no fue material.

Teniendo en cuenta lo expuesto anteriormente, durante el tercer trimestre de 2026 el Fondo registró una ocupación del 100% sobre las áreas construidas y habilitadas para operación, alcanzando un total de 58.635,29 m² arrendados entre la Manzana 2 (26.248,82 m²) y la Manzana 3 (32.386,47 m²). Este nivel de ocupación refleja una sólida estabilidad comercial, así como una capacidad consistente de generación de ingresos recurrentes por arrendamientos.

Durante el tercer trimestre de 2026, los ingresos por arrendamientos se mantuvieron estables con tendencia creciente, pasando de $1.561.243.057 en julio a $1.566.756.799 en agosto y $1.566.756.799 en septiembre. En el trimestre, los ingresos acumulados ascendieron a $4.694.756.656, con un incremento del 1,60% frente al segundo trimestre de 2026 ($4.620.967.123). En lo corrido del año, los ingresos por arrendamiento suman $13.732.466.653, equivalentes al 74,42% del total estimado para 2026 ($18.451.834.260), lo que evidencia un comportamiento favorable de la operación y una adecuada estabilidad de los contratos de arrendamiento vigentes.

El incremento observado a partir de agosto estuvo asociado principalmente a la actualización anual del canon prevista contractualmente, aplicada conforme al IPC en los contratos que cumplieron su aniversario en el periodo. Este factor contribuyó a fortalecer los ingresos recurrentes del Terminal durante el trimestre.

3. Información Adicional

3.1 Análisis Cuantitativo y/o Cualitativo de Riesgo diferentes al Riesgo de Mercado

Durante el tercer trimestre del año 2026, el Fondo de Capital Privado TLC Bogotá, no presentó riesgos adicionales a los contemplados en los últimos informes.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

El riesgo de liquidez continúa siendo bajo, el flujo de ingresos derivado de los arrendamientos de las bodegas atiende los gastos de operación del fondo y el servicio de la deuda.

Por otro lado, considerando la tesis de inversión del Fondo, (obtención de renta de los inmuebles arrendados), se monitorea el riesgo de deterioro, definido como la posibilidad de que los inmuebles del Fondo deban ser reparados como consecuencia de su uso normal, de eventos extraordinarios o de daños intencionales, por encima de lo originalmente presupuestado; el gestor profesional realiza el correspondiente monitoreo de los inmuebles y contrata los seguros que amparan los daños de estos.

3.2 Prácticas de sostenibilidad e inversión responsable del emisor

a) Durante el tercer trimestre, la Sociedad Administradora y el Gestor Profesional cuentan con una remuneración por la prestación de sus servicios, regida de conformidad a lo establecido en la Adenda del Compartimento.

b) En el numeral 7.2 de la Adenda de Compartimento se establecen los gastos a cargo del vehículo, entre los cuales se incluyen los honorarios para la Revisoría Fiscal.

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

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

Revisoría Fiscal y Defensor del Consumidor Financiero

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

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

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

Estrategias para Alcanzar Objetivos Sociales y Ambientales

Las estrategias 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 y las prácticas descritas corresponden a gestión operativa y de riesgos del activo inmobiliario.

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) Ambiental: El terminal cuenta con la operación de una PTARD (planta de tratamiento de aguas residuales domésticas), un cuarto de basuras y manejo de residuos sólidos que cubre el 100% del Terminal, clasificación de residuos peligrosos y no peligrosos, redes urbanas de aguas lluvias y alcantarillado, mantenimiento preventivo de cubiertas (aplicación de anticorrosivo, pintura y sellos para evitar deterioro y

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

filtraciones), gestión de zonas verdes con técnicas de compostaje y buenas prácticas de jardinería, y al menos un panel solar instalado. Estas actividades se relacionan directamente con la gestión de riesgos del portafolio, ya que previenen el deterioro físico de los activos (bodegas, cubiertas, vías) que respalda el valor de las inversiones del fondo.

b) Social: Se identifican prácticas como el mantenimiento de infraestructura para movilidad sostenible (parqueaderos diferenciados para bicicletas, motos y vehículos), sistemas de seguridad electrónica y control de acceso en las porterías, personal dedicado con dotación adecuada para labores de jardinería y mantenimiento, y canales de comunicación abiertos con inversionistas y comunidad a través de redes sociales (Instagram, LinkedIn).

c) Gobernanza: El Terminal cuenta con un Comité de Inversiones que sesiona con periodicidad mínima trimestral conforme al reglamento del fondo, con actas documentadas y disponibles, un procedimiento formal y auditable para la compraventa de participaciones en el mercado secundario que protege datos personales de los inversionistas, una delimitación clara de responsabilidades del Gestor Profesional, y rendición de cuentas periódica y transparente con cifras financieras detalladas de ingresos, endeudamiento y ejecución. Esto evidencia mecanismos de control y transparencia que gestionan el riesgo reputacional y de cumplimiento del fondo.

3.3 Información adicional - Revisión informe del Gestor Profesional

El informe presentado evidencia una gestión integral, organizada y transparente por parte del Gestor Profesional, al exponer de manera clara los avances operativos, comerciales, financieros y constructivos del Terminal Logístico durante el tercer trimestre de 2026. Se destaca especialmente la estabilidad alcanzada en la operación, reflejada en la ocupación total de las áreas construidas, el crecimiento de los ingresos por arrendamiento y el avance en el desarrollo de la Manzana 1.

La información suministrada permite a los inversionistas conocer oportunamente la evolución del proyecto, las decisiones adoptadas por el Comité de Inversiones, el comportamiento del endeudamiento y las actividades de mantenimiento y administración adelantadas para preservar la calidad y funcionalidad del activo.

Asimismo, es importante resaltar el trabajo de manera articulada con el Gestor Profesional y la Sociedad Administradora, acompañando la gestión del vehículo y velando por el cumplimiento de las disposiciones aplicables, el adecuado desarrollo de las actividades del Fondo y la protección de los intereses de los inversionistas.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Esta coordinación contribuye al fortalecimiento de la gestión, la transparencia de la información y el seguimiento permanente de los aspectos relevantes para el Fondo.

Anexo 1: Estados financieros a corte del 30 de septiembre de 2026.
Anexo 2: Comunicado, presentado por el Gestor Profesional Nacobena.
Anexo 3: Informe Trimestral Sarlaft

"Le recordamos que puede acudir al Defensor del Consumidor Financiero de la Fiduciaria: Serna & Rojas Asociados S.A.S Defensor Principal: Patricia Amelia Rojas Amézquita (a) Suplente: Sonia Elizabeth Rojas Izáquita. Dirección física: Carrera 16 A No 80-63 oficina 601. Edificio Torre Oval, Horario de atención: lunes a viernes de 8:00 am a 12:00 m y de 2:00 pm a 5:00 pm. Teléfono: PBX 601 4898285. Correo electrónico: defensoria@defensoriasernarojas.com. Página Web, si desea presentar una queja directa al Defensor del Consumidor Financiero por favor pegar el siguiente enlace en el buscador https://www.defensoriasernarojas.com

Usted solo puede ser contactado dentro del horario de atención: 8:00A.M a 5:00 P.M y por los canales debidamente autorizados"

Elaboro: Laura Alejandra Ardila
Reviso: Maria Fernanda Urrea Rojas
Aprobó: Maria Carolina Becerra Andrade

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Fiduciaria Central S.A.

9-7-77640 Fondo de Capital Privado Valor Inmobiliario Terminales Logísticos de Colombia –TLC– Bogotá

Estados Financieros Intermedios Condensados al 30 de septiembre 2026 y 31 de diciembre 2025 por los periodos intermedios de tres y nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2026 y 2025 e informe del Revisor Fiscal.

Carrera 16 No. 97 – 46 Piso 8 Bogotá D.C. | Sucursales: Cali, Medellín y Barranquilla.
+60 1623 0199 bdo@bdo.com.co www.bdo.com.co

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

A los Inversionistas 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 de Situación Financiera intermedios condensados al 30 de septiembre de 2026,
- El estado de resultados intermedios condensados por los nueve (9) y tres (3) meses finalizados el 30 de septiembre 2026, el estado de cambios en el activos netos de los inversionistas intermedios condensados, el estado de flujos de efectivo intermedios condensados por los nueve (9) meses terminados en esa fecha, y
- El resumen de las políticas más importantes y otras notas explicativas; junto con el reporte de información en el lenguaje y taxonomía Extensible Business Reporting Language (XBRL).

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

Alcance de la Revisión

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

BDO Interaméricas S.A.S BIC, es una sociedad por acciones simplificada Colombiana, miembro de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido, y forma parte de la red internacional BDO de empresas independientes asociadas. BDO es el nombre comercial de la red BDO y de cada una de las empresas asociadas de BDO

Conclusión

Basado en mi revisión, no ha llegado a mi conocimiento ningún asunto que me haga pensar que la información financiera intermedia adjunta y el reporte de información en el lenguaje y taxonomía Extensible Business Reporting Language (XBRL), no presenta, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera del Fondo de Capital Privado Valor Inmobiliario Terminales Logísticos de Colombia Bogotá administrado por la Fiduciaria Central S.A. – Fiducentral, al 30 de septiembre de 2026, los resultados de sus operaciones por los nueve (9) y tres (3) meses finalizados el 30 de septiembre 2026, y sus flujos de efectivo por los nueve (9) meses finalizados en esa fecha, de conformidad con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia incluyendo la Norma Internacional de Contabilidad 34 referida a información financiera intermedia e instrucciones de la Superintendencia Financiera de Colombia.

MARY LUZ MARTINEZ MERCHAN

Firmado digitalmente por MARY LUZ MARTINEZ MERCHAN
DN: T=SENIOR MANAGER, SN=MARTINEZ MERCHAN, Calle=CR 16 97 46 P 8, S=BOGOTA D.C., OU=TOKEN VIRTUAL, Número de serie=2400837, 1.3.6.1.4.1.23267.2.3=8606000639, 1.3.6.1.4.1.23267.2.2=52803240, 1.3.6.1.4.1.23267.2.1=364, O=BDO AUDIT S.A.S. BIC, L=BOGOTA D.C., GN=MARY LUZ, C=CO, CN=MARY LUZ MARTINEZ MERCHAN
Fecha: 2026.11.06 19:45:58 -05'00'

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

Miembro de
BDO AUDIT S.A.S. BIC
100195-01-14725-26

Bogotá D.C., 06 de noviembre de 2026

FIDUCIARIA CENTRAL S.A.
FONDO DE CAPITAL PRIVADO VALOR INMOBILIARIO TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA -TLC-BOGOTA
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA INTERMEDIOS CONDENSADOS
Al 30 de septiembre de 2026 y 31 de diciembre de 2025
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)

	Nota		Al 30 de septiembre de 2026	Al 31 de diciembre de 2025
Activo				
Activo corriente				
Efectivo y equivalentes al efectivo	**3**	$	13.514.654	3.075.101
Inversiones	**4**		226.643	-
Cuentas por cobrar comerciales	**5**		6.963.640	594.006
Total activo corriente		**$**	**20.704.937**	**3.669.107**
Activo no corriente				
Propiedad y equipo	**6**	$	88.694.306	84.179.729
Construcciones en curso	**7**		16.628.930	21.403.981
Propiedad de inversión	**8**		125.103.068	103.596.154
Gastos pagados por anticipado	**9**		74.553	15.115
Total activo no corriente		**$**	**230.500.857**	**209.194.979**
Total activo		**$**	**251.205.794**	**212.864.086**
Pasivo				
Pasivo Corrientes				
Préstamos y obligaciones financieras corrientes	**10**	$	4.718.699	-
Cuentas por pagar	**11**		571.875	918.736
Obligaciones laborales	**12**		24.936	21.972
Provisiones	**13**		173.695	152.938
Otros pasivos	**14**		28.892.456	866.777
Total pasivo corriente		**$**	**34.381.661**	**1.960.423**
Pasivo no corriente				
Préstamos y obligaciones financieras no corrientes	**10**	$	17.791.243	25.514.942
Total pasivo no corriente		**$**	**17.791.243**	**25.514.942**
Total pasivo		**$**	**52.172.904**	**27.475.365**
Activo neto de los inversionistas del fondo	**15**	**$**	199.032.890	185.388.721
Total pasivo y activo neto de los inversionistas del fondo		**$**	**251.205.794**	**212.864.086**

Véase las notas que forman parte integral de los Estados Financieros Intermedios Condensados

Juan Andrés Hernández Zapata
Firmado digitalmente por Juan Andrés Hernández Zapata
Fecha: 2026.11.06 17:15:32 -05'00'

Juan Andrés Hernández Zapata
Representante Legal

MARTHA MIREYA MEDINA GARZON
Firmado digitalmente por MARTHA MIREYA MEDINA GARZON
Fecha: 2026.11.06 16:04:52 -05'00'

Martha Mireya Medina Garzón
Contador
Tarjeta Profesional No 196175-T

MARY LUZ MARTINEZ MERCHAN
Firmado digitalmente por MARY LUZ MARTINEZ MERCHAN
DN: T=SENIOR MANAGER, SN=MARTINEZ MERCHAN, Cate=CR 16 97 46 P 8, S=BOGOTA D.C., OU=TOKEN VIRTUAL, Número de serie=2400837, 1.3.6.1.4.1.23267.2.3=8606000639, 1.3.6.1.4.1.23267.2.2=52803240, 1.3.6.1.4.1.23267.2.1=364, O=BDO AUDIT S.A.S. BIC, L=BOGOTA D.C., GN=MARY LUZ, C=CO, CN=MARY LUZ MARTINEZ MERCHAN
Fecha: 2026.11.06 19:45:41 -05'00'

Mary Luz Martinez Merchan
Revisor Fiscal
Tarjeta Profesional 127723-T
Designada por BDO AUDIT S.A.S. BIC
(Ver mi informe adjunto)

FIDUCIARIA CENTRAL S.A.
FONDO DE CAPITAL PRIVADO VALOR INMOBILIARIO TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA -TLC-BOGOTA
ESTADO DE RESULTADO INTERMEDIOS CONDENSADOS
Por los periodos de nueve y tres meses terminados al 30 de septiembre de 2026 y 2025
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)

	Nota		Por el periodo de nueve meses terminados al 30 de septiembre 2026	2025	Por el periodo de tres meses terminados al 30 de septiembre 2026	2025
Ingreso de operación	**16**					
Ingresos de actividades ordinarias		$	24.922.022	15.097.957	6.801.659	4.736.525
Otros ingresos de operación			3.452.528	2.715.021	1.066.857	924.604
Total ingreso de operación			**28.374.550**	**17.812.978**	**7.868.516**	**5.661.129**
Gasto de operación	**17**					
Gastos de operación			(1.337.338)	(208.107)	(115.784)	(47.414)
Gastos de administración y generales			(638.206)	(368.008)	(189.835)	(119.938)
Otros gastos de operación			(2.573.514)	(2.589.216)	(897.582)	(742.561)
Total gasto de operación			**(4.549.058)**	**(3.165.331)**	**(1.203.201)**	**(909.913)**
Resultado de operación		**$**	**23.825.492**	**14.647.647**	**6.665.315**	**4.751.216**
Ingreso de inversión	**16**					
Ingresos por incremento en el valor del mercado		$	544.296	142.280	219.197	54.076
Otros ingresos resultados de inversiones			1.386	-	-	-
Total ingreso de inversión			**545.682**	**142.280**	**219.197**	**54.076**
Gasto de inversión	**17**					
Gastos por comisiones de administración y custodia de inversiones			(3.209.434)	(1.895.126)	(1.713.281)	(666.087)
Gastos por seguros vinculados a activos financieros de inversión			(99.203)	(151.657)	(39.877)	(74.873)
Total gasto de inversión			**(3.308.637)**	**(2.046.783)**	**(1.753.158)**	**(740.960)**
Resultado Inversión		**$**	**(2.762.955)**	**(1.904.503)**	**(1.533.961)**	**(686.884)**
Gasto de financiación	**17**					
Gastos por intereses (pasivos financieros)		$	(2.924.544)	(2.949.180)	(995.543)	(1.310.103)
Total gasto de financiación		**$**	**(2.924.544)**	**(2.949.180)**	**(995.543)**	**(1.310.103)**
Resultado financiación			**(2.924.544)**	**(2.949.180)**	**(995.543)**	**(1.310.103)**
Rendimientos abonados del período		**$**	**18.137.993**	**9.793.964**	**4.135.811**	**2.754.229**

Véase las notas que forman parte integral de los Estados Financieros Intermedios Condensados

Juan Andrés Hernández Zapata
Firmado digitalmente por Juan Andrés Hernández Zapata
Fecha: 2026.11.06 17:15:57 -05'00'

Juan Andrés Hernández Zapata
Representante Legal

MARTHA MIREYA MEDINA GARZON
Firmado digitalmente por MARTHA MIREYA MEDINA GARZON
Fecha: 2026.11.06 16:05:14 -05'00'

Martha Mireya Medina Garzón
Contador
Tarjeta Profesional No 196175-T

MARY LUZ MARTINEZ MERCHAN
Firmado digitalmente por MARY LUZ MARTINEZ MERCHAN
DN: T=SENIOR MANAGER, SN=MARTINEZ MERCHAN, Cale=DR 16 97 46 P 8, S=BOGOTA D.C., OU=TOKEN VIRTUAL, Número de serie=2400837, 1.3.6.1.4.1.23267.2.3=8606000639, 1.3.6.1.4.1.23267.2.2=52803240, 1.3.6.1.4.1.23267.2.1=364, O=BDO AUDIT S.A.S. BIC, L=BOGOTA D.C., GN=MARY LUZ, C=CO, CN=MARY LUZ MARTINEZ MERCHAN
Fecha: 2026.11.06 19:46:18 -05'00'

Mary Luz Martinez Merchan
Revisor Fiscal
Tarjeta Profesional 127723-T
Designada por BDO AUDIT S.A.S. BIC
(Ver mi informe adjunto)

FIDUCIARIA CENTRAL S.A.
FONDO DE CAPITAL PRIVADO VALOR INMOBILIARIO TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA -TLC-BOGOTA
ESTADO DE CAMBIOS EN EL ACTIVO NETO DE LOS INVERSIONISTAS INTERMEDIOS CONDENSADOS
Por los periodos de nueve meses terminados a 30 de septiembre de 2026 y 2025
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)

		Aportes y rendimientos acumulados	Retiros de los inversionistas	Variación en los activos netos de los inversionistas por rendimientos	Activos neto atribuible a los inversionistas
SALDO AL 01 DE ENERO 2025	$	161.463.205	-	-	161.463.205
Rendenciones a inversionistas del fondo		-	(993.805)	-	(993.805)
Rendimientos abonados del período		-	-	9.793.964	9.793.964
SALDO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025	$	**161.463.205**	**(993.805)**	**9.793.964**	**170.263.364**
SALDO AL 01 DE ENERO 2026	$	185.388.721	-	-	185.388.721
Rendenciones a inversionistas del fondo		-	(4.493.824)	-	(4.493.824)
Rendimientos abonados del período		-	-	18.137.993	18.137.993
SALDO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2026	$	**185.388.721**	**(4.493.824)**	**18.137.993**	**199.032.890**

Véase las notas que forman parte integral de los Estados Financieros Intermedios Condensados

Juan Andrés Hernández Zapata
Firmado digitalmente por Juan Andrés Hernández Zapata
Fecha: 2026.11.06 17:16:18 -05'00'

Juan Andrés Hernández Zapata
Representante Legal

MARTHA MIREYA MEDINA GARZON
Firmado digitalmente por MARTHA MIREYA MEDINA GARZON
Fecha: 2026.11.06 16:05:32 -05'00'

Martha Mireya Medina Garzón
Contador
Tarjeta Profesional No 196175-T

MARY LUZ MARTINEZ MERCHAN
Firmado digitalmente por MARY LUZ MARTINEZ MERCHAN
DN: T=SENIOR MANAGER, SN=MARTINEZ MERCHAN, Calle=CR 16 97 46 P 8, S=BOGOTA D.C., OU=TOKEN VIRTUAL, Número de serie=24008637, 1.3.6.1.4.1.23267.2.3=860000639, 1.3.6.1.4.1.23267.2.2=52803240, 1.3.6.1.4.1.23267.2.1=364, O=BDO AUDIT S.A.S. BIC, L=BOGOTA D.C., GN=MARY LUZ, C=CO, CN=MARY LUZ MARTINEZ MERCHAN
Fecha: 2026.11.06 19:46:30 -05'00'

Mary Luz Martinez Merchan
Revisor Fiscal
Tarjeta Profesional 127723-T
Designada por BDO AUDIT S.A.S. BIC
(Ver mi informe adjunto)

FIDUCIARIA CENTRAL S.A.
FONDO DE CAPITAL PRIVADO VALOR INMOBILIARIO TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA -TLC-BOGOTA
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIOS CONDENSADOS
Por los periodos de nueve meses terminados a 30 de septiembre de 2026 y 2025
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)

		Al 30 de septiembre de 2026	Al 30 de septiembre de 2025
Operación			
Ingresos por la operación	$	34.291.402	11.228.950
Pagos a proveedores		(13.196.249)	(7.321.511)
Pagos por beneficios a empleados		(240.488)	(277.872)
Gastos bancarios		(226.439)	(63.254)
Rendimientos bancarios		522.686	109.835
Pagos por impuestos		(1.691.240)	(1.167.833)
Rendenciones a inversiones		(4.435.587)	(990.360)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	**$**	**15.024.085**	**1.517.954**
Inversión			
Rendimientos fondos de inversion	$	7.980	3.486
Efectivo neto provisto por las actividades de inversión	**$**	**7.980**	**3.486**
Financiación			
Pago de obligaciones bancarias		(4.592.512)	(892.773)
Efectivo neto usado en las actividades de financiación	**$**	**(4.592.512)**	**(892.773)**
Variación neta en efectivo y equivalentes	$	10.439.553	628.666
Efectivo y equivalentes al inicio del período		3.075.101	4.360.601
Efectivo y equivalentes al final del período	**$**	**13.514.654**	**4.989.267**

Véase las notas que forman parte integral de los Estados Financieros Intermedios Condensados

Juan Andrés Hernández Zapata
Firmado digitalmente por Juan Andrés Hernández Zapata
Fecha: 2026.11.06 17:17:00 -05'00'

Juan Andrés Hernández Zapata
Representante Legal

MARTHA MIREYA MEDINA GARZON
Firmado digitalmente por MARTHA MIREYA MEDINA GARZON
Fecha: 2026.11.06 16:05:55 -05'00'

Martha Mireya Medina Garzón
Contador
Tarjeta Profesional No 196175-T

MARY LUZ MARTINEZ MERCHAN
Firmado digitalmente por MARY LUZ MARTINEZ MERCHAN
DN: T=SENIOR MANAGER, SN=MARTINEZ MERCHAN, Calle=CR 16 97 46 P 8, S=BOGOTA D.C., OU=TOKEN VIRTUAL, Numero de serie=2400837, 1.3.6.1.4.1.23267.2.3=8606000639, 1.3.6.1.4.1.23267.2.2=52803240, 1.3.6.1.4.1.23267.2.1=364, O=BDO AUDIT S.A.S. BIC, L=BOGOTA D.C., GN=MARY LUZ, C=CO, CN=MARY LUZ MARTINEZ MERCHAN
Fecha: 2026.11.06 19:46:40 -05'00'

Mary Luz Martinez Merchan
Revisor Fiscal
Tarjeta Profesional 127723-T
Designada por BDO AUDIT S.A.S. BIC
(Ver mi informe adjunto)

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

La fecha de inicio de sus operaciones fue el 28 de mayo de 2014 siendo administrada por la firma de Profesionales de Bolsa hasta el 01 de junio de 2018 mediante contrato de cesión la sociedad administradora a la fecha es Fiduciaria Central S.A.

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

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

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

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

1.2. Duración

El Fondo de Capital Privado Valor Inmobiliario Terminales Logísticos de Colombia – Bogotá tendrá una duración de veintitrés años (23) años contados a partir de la fecha de inicio de sus operaciones la cual fue el 28 de mayo del 2014. El término de duración del Compartimento podrá ser prorrogado por decisión de la Sociedad Administradora previa aprobación de la Asamblea de Inversionistas del Compartimento.

1.3. Sede

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

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 avaluó 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.

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:

Titulo		Emisor		Calificación	
		Mínimo	Máximo	Mínimo	Máximo
Clase de inversión *	Renta fija	0.00%	30.00%	AA+	AAA
	Renta variable	0.00%	0.00%		
	Operaciones de liquidez	0.00%	30.00%		
Monedas	Pesos colombianos	0.00%	30.00%		

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

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

- Inversiones en títulos valores: Como máximo el 30% de los activos del Fondo se invertirán en títulos emitidos o garantizados por una sola entidad salvo que se trate de títulos emitidos o garantizados por la Nación el Banco de la República o por el Fondo de Garantías de Instituciones Financieras Fogafín. No se podrá invertir más de diez por ciento (10) de los activos del Fondo en valores emitidos o garantizados por sociedades que sean matrices o subordinadas unas de otras.

- Las operaciones que se realicen sobre valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores deberán efectuarse a través de una Bolsa de Valores o de cualquier otro sistema de negociación o registro de valores autorizado por la Superintendencia Financiera de Colombia.

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

1.9. Límites a la participación

Un solo inversionista no podrá mantener una participación que exceda el setenta por ciento (70%) del "Fondo De Capital Privado Valor Inmobiliario - Terminales Logísticos De Colombia-Bogotá (TLC –Bogotá)".

1.10. Sociedad Administradora

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

2. Bases de presentación de los Estados Financieros

2.1. Marco técnico normativo aplicable

El Fondo prepara sus Estados Financieros Intermedios Condensados de conformidad con la NIC 34 – Información financiera intermedia, y con 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, 2483 de 2018, 2270 de 2019, 1432 de 2020, 938 de 2021 y 1611 de 2022, y demás normas que los sustituyan o modifiquen.

Excepciones aplicables a entidades del sector financiero

Para establecimientos bancarios, corporaciones financieras, compañías de financiamiento, cooperativas financieras, organismos cooperativos de grado superior y entidades aseguradoras, deberán observarse las excepciones contenidas en el Título 4, Capítulo 1 del Decreto 2420 de 2015, aplicables a la preparación de estados financieros separados o individuales y, cuando corresponda, a estados financieros consolidados, tanto para entidades con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores (RNVE) como para aquellas que no los tengan inscritos.

Adicionalmente, el Título 4, Capítulo 2 del Decreto 2420 de 2015 establece excepciones específicas para entidades del sector financiero propuestas por la Superintendencia Financiera de Colombia (SFC), relacionadas principalmente con la clasificación y medición de las inversiones, para las cuales se continúa aplicando lo establecido en la Circular Básica Contable y Financiera de la SFC, en lugar de los requerimientos previstos en la NIIF 9 – Instrumentos Financieros.

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, exige la aplicación del artículo 35 de la Ley 222 de 1995, el cual establece que las participaciones en subsidiarias deben reconocerse en los estados financieros separados mediante el método de participación, en lugar de las alternativas previstas en la NIC 27, tales como el reconocimiento al costo o al valor razonable.

2.2. Resumen de las principales políticas contables

Los Estados Financieros Intermedios Condensados han sido preparados de conformidad con los requerimientos de la Norma Internacional de Contabilidad 34 – NIC 34, Información

Financiera Intermedia. En consecuencia, no incluyen toda la información y revelaciones requeridas para los estados financieros de propósito general al cierre del ejercicio, por lo cual deben leerse juntamente con los estados financieros anuales y sus notas explicativas correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2025.

La Fiduciaria ha aplicado en la preparación de los estados financieros intermedios condensados las mismas políticas contables, juicios, estimaciones y supuestos significativos utilizados en la elaboración de los estados financieros anuales al 31 de diciembre de 2025.

Adicionalmente, la Fiduciaria ha evaluado los requerimientos de la NIIF 18 – Presentación e Información a Revelar en los Estados Financieros, emitida por el IASB, la cual introduce una nueva estructura para el estado del resultado y otros resultados integrales, incluyendo categorías definidas de ingresos y gastos, así como mayores requerimientos de revelación relacionados con medidas de desempeño definidas por la gerencia. A la fecha de estos estados financieros intermedios, la adopción de la NIIF 18 no ha generado impactos significativos en el reconocimiento y medición; cualquier efecto potencial se relaciona principalmente con aspectos de presentación y revelación, los cuales serán aplicados de manera integral en la fecha de entrada en vigor de la norma o en caso de adopción anticipada, según corresponda.

3. Efectivo y equivalentes al efectivo

El rubro de efectivo y equivalente al efectivo está compuesto por:

		Al 30 de septiembre de 2026	Al 31 de diciembre de 2025
Caja		6.500	-
Cuentas ahorros (a)		13.500.726	3.004.540
Total Efectivo		**13.507.226**	**3.004.540**
(+) Equivalente al efectivo (b)		7.428	70.561
Total	**$**	**13.514.654**	**3.075.101**

(a) Corresponde al efectivo en cuentas de ahorro que mantiene el FCP TLC en las entidades bancarias Davivienda y Bancolombia. El incremento presentado se explica principalmente por el ingreso de recursos derivados de los anticipos a los contratos de promesa de compraventa de las bodegas en la manzana 1, recibidos de los terceros Marval Comercial y Cicel Colombia, los cuales se encuentran registrados como pasivo, en tanto no se perfeccione la transferencia del activo.

(b) Dentro de los equivalentes de efectivo se encuentra clasificada la inversión mantenida en el Fondo Abierto Fiduciaria Central. La variación del rubro obedece principalmente al reconocimiento de la inversión que mantiene el Fondo en el Patrimonio Autónomo Fideicomiso TLC Bogotá, de acuerdo con la participación registrada al cierre del período (ver Nota 4.a).

Al cierre del 30 de septiembre 2026 y 31 de diciembre 2025 los valores aquí descritos se encuentran libres de embargos restricciones y gravámenes.

4. Inversiones

El rubro de inversiones está compuesto por:

	Al 30 de septiembre de 2026	Al 31 de diciembre de 2025
Derechos fiduciarios (a)	226.643	-
Total inversiones	**226.643**	**-**

(a) Corresponde al derecho fiduciario en el Fideicomiso TLC Bogotá identificado ante la superintendencia financiera de Colombia con número de radicado 87529, del cual el fondo cuenta con el 100% de la participación, el anterior tiene por objeto la constitución de un patrimonio autónomo de garantía y fuente de pago creado con el objeto cumplir con las obligaciones correspondientes al crédito 001-04-0001002550-8 (Ver nota 9). La información se encuentra actualizada con la información financiera del fideicomiso a corte 29 de septiembre de 2026.

5. Cuentas por cobrar comerciales

El rubro de cuentas por cobrar comerciales está compuesto por:

		Al 30 de septiembre de 2026	Al 31 de diciembre de 2025
Arrendamientos (a)		367.571	332.711
Deudores (b)		114.231	286.386
Impuestos (c)		40.911	49.661
Anticipos a contratos y proveedores (d)		6.486.555	72.394
Diversas (e)		16	7.723
Deterioro otras cuentas por cobrar		(45.644)	(154.869)
Total	**$**	**6.963.640**	**594.006**

(a) Corresponde a arrendamientos de los terminales logísticos que se encuentran arrendados de acuerdo con el objeto del fondo, de los cuales se recibe el pago durante los primeros días del mes siguiente, razón por la cual no se evidencien riesgos en la recuperación de los recursos.

(b) Corresponde a cuentas por cobrar a los arrendatarios por concepto de administración y servicios públicos de los terminales logísticos arrendados las cuales serán canceladas en los primeros días del mes siguiente, razón por la cual no se evidencien riesgos en la recuperación de los recursos.

(c) Corresponde a retenciones de IVA aplicados en los pagos recibidos de los clientes, los cuales se tomarán en la declaración de IVA del siguiente bimestre.

(d) Corresponde a los contratos de obra y suministro vinculados, tales como actividades de construcción, ingeniería, transporte, materiales y servicios especializados. Estos movimientos se encuentran debidamente soportados en contratos, actas de obra, facturación y demás documentos contractuales exigidos dentro del esquema. Es importante señalar que los saldos registrados corresponden a obligaciones propias de la etapa constructiva del proyecto, en línea con el cronograma de ejecución aprobado, y su comportamiento es consistente con el avance físico y financiero de la obra, se discriminan de la siguiente manera.

Anticipos a contratos y proveedores		**Al 30 de septiembre de 2026**	**Al 31 de diciembre de 2025**
Consorcio CMA – Tecmo (i)	$	3.969.858	-
Construcciones Metálicas OBB S.A.S (i)		689.475	-
Pisos Industriales J.C.R. S.A.S (i)		441.163	8.148
D&T Proyectos S.A.S (i)		433.215	-
IEA Group Ingenieros S.A.S (i)		334.609	19.340
Decoblock S.A.		158.385	2.064
Demoliciones Y Excavaciones El Progreso Unido S.A.S		94.015	-
Mya Group Servicios Y Suministros S.A.S		62.480	-
Alambres Y Mallas S.A.		58.622	783
Castro Blanco Manuel		53.000	-
Inversiones Primera Ltda.		36.107	-
4J Group Ingeniería S.A.S.		33.923	-
Pvcenter Bogotá S.A.S.		27.482	-
Metrika Urbana S.A.S		21.537	-

Anticipos a contratos y proveedores	Al 30 de septiembre de 2026	Al 31 de diciembre de 2025
Construcciones CLR S.A.S	16.011	-
Rinol Pisocreto S.A.S.	12.722	12.722
Surtir Mayorista S.A	11.048	-
Distribuciones Eléctricas Para La Industria Y La Construcción S.A.S	7.235	7.235
Olivera Sanjuan Yeiro Joseth	7.000	-
Cementos Oriente S.A.S Zomac	6.213	6.213
Arévalo Yeison Andrés	6.000	-
ISA Enviromental Services S.A.S	3.320	-
MYA Group Logistic S.A.S.	2.868	-
Cementos Argos S.A.	267	267
Gim Ingenierías y Construcción S.A.S	-	12.495
Rojas Hernández Jonathan Andrés	-	3.025
Galvis Blanco Rodolfo	-	102
Total	**$ 6.486.555**	**72.394**

(i) La variación obedece a anticipos girados de acuerdo con la necesidad de avance de las obras en cumplimiento del objeto del Fondo de Capital Privado, los cuales se legalizan en meses posteriores de acuerdo con la ejecución de los contratos y la correspondiente facturación de los proveedores.

(e) Corresponde a saldos pendientes de cobro por concepto de arrendamientos de parqueaderos eventuales, los cuales serán cancelados durante el mes siguiente, la variación obedece a arrendamientos no recurrentes.

6. Propiedad y equipo

El rubro de propiedad y equipo está compuesto por:

	Al 30 de septiembre de 2026	Al 31 de diciembre de 2025
Terrenos (a)	$ 86.834.741	82.405.678
Edificios (b)	2.124.620	2.005.533
Maquinaria	12.166	12.166
Enseres y Accesorios	12.870	12.870
Equipo informático	7.339	7.339

		Al 30 de septiembre de 2026	Al 31 de diciembre de 2025
Equipo de redes y comunicación		58.553	58.553
Otros		2.915	2.915
Depreciación y agotamiento propiedad. planta y equipo		(358.898)	(325.325)
Total	**$**	**88.694.306**	**84.179.729**

La variación presentada corresponde a la actualización de la valoración de los activos inmobiliarios, de conformidad con los lineamientos establecidos en la Circular 004 de 2026 y las normas internacionales de información financiera.

(a) El rubro de terrenos está compuesto por:

		Al 30 de septiembre de 2026	Al 31 de diciembre de 2025
Costo histórico de adquisición	$	24.469.942	24.469.942
Valoración (i)		62.364.799	57.935.736
Total	**$**	**86.834.741**	**82.405.678**

i. Durante el primer semestre de 2026 el fondo realizó el registro de la actualización por UVR tanto de los terrenos como de las edificaciones, en concordancia con la norma aplicable y empleando la Unidad de Valor Real (UVR) como mecanismo de indexación permitido, cuyo valor es certificado periódicamente por el Banco de la República. Estos registros corresponden exclusivamente a ajustes de valoración contable, alineados con los criterios de actualización previstos por la Superintendencia Financiera para activos inmobiliarios y no representan flujos de efectivo ni impactos operativos sobre la liquidez del fondo.

(b) El rubro de edificios está compuesto por:

		Al 30 de septiembre de 2026	Al 31 de diciembre de 2025
Costo histórico de adquisición	$	1.704.235	1.704.235
Valoración (i)		420.385	301.298
Total	**$**	**2.124.620**	**2.005.533**

(i). Durante el primer semestre de 2026, el fondo realizó el registro de la actualización por UVR tanto de los terrenos como de las edificaciones, en concordancia con la norma aplicable y empleando la Unidad de Valor Real (UVR) como mecanismo de indexación permitido, cuyo valor es certificado periódicamente por el Banco de la República. Estos registros corresponden exclusivamente a ajustes de valoración contable, alineados con los criterios de actualización previstos por la Superintendencia Financiera para activos inmobiliarios, y no representan flujos de efectivo ni impactos operativos sobre la liquidez del fondo.

7. Construcciones en curso

El rubro de construcciones en curso está compuesto por:

		Al 30 de septiembre de 2026	Al 31 de diciembre de 2025
Costos directos obra (a)	$	14.982.283	4.797.837
Valoración (b)		1.614.705	16.575.296
Nomina		31.904	30.811
Costos indirectos publicidad		38	37
Total	**$**	**16.628.930**	**21.403.981**

(a) La variación presentada en el rubro responde, en primer lugar, al incremento en los costos directos de obra, derivado del registro y cargue de facturas asociadas a la construcción de la manzana 1, en desarrollo del contrato de compraventa suscrito para el proyecto. Dichos costos corresponden a actividades propias de la ejecución constructiva y reflejan el avance normal de la obra, conforme al cronograma y a las obligaciones contractuales establecidas.

(b) La variación en el rubro de valorización obedece a la revisión integral realizada sobre los registros contables efectuados al cierre del periodo 2025. Como resultado de la revisión y una vez validada la información soporte, se identificó la necesidad de realizar la reclasificación entre rubros de construcción en curso y propiedades de inversión para el reconocimiento de la valorización, lo anterior no ocasiona afectación a las cifras, únicamente ajuste a la proporcionalidad de los rubros mencionados. Esta reclasificación corresponde a un ajuste de presentación de los estados financieros, orientado a una adecuada revelación de los activos del proyecto.

8. Propiedad de inversión

El rubro de propiedad de inversión está compuesto por:

		Al 30 de septiembre de 2026	Al 31 de diciembre de 2025
Propiedad de inversión (a)	$	92.023.441	91.993.997
Valoración de propiedad de inversión (b)		33.079.627	11.602.157
Total	**$**	**125.103.068**	**103.596.154**

(a) La variación consistente principalmente en la activación contable de los recursos mediante el traslado de construcciones en curso a propiedades de inversión, en la medida en que dichos activos cumplieron las condiciones para su reconocimiento bajo esta categoría. de acuerdo con las instrucciones del gestor y la normatividad aplicable.

(b) Se reconoció la actualización por UVR como un ajuste de valoración del periodo corriente. sin efectos retroactivos ni impactos en el flujo de efectivo.

9. Gastos pagados por anticipado

El rubro de gastos pagados por anticipado está compuesto por:

		Al 30 de septiembre de 2026	Al 31 de diciembre de 2025
Gastos pagados por anticipados seguros	$	74.553	15.115
Total	**$**	**74.553**	**15.115**

El saldo corresponde a primas de seguros pagadas asociadas a las pólizas contratadas para la cobertura de los activos y riesgos del Fondo. La variación frente al cierre de 2025 se origina principalmente en la renovación de pólizas y el pago anticipado de las respectivas primas durante el período. Estos valores se amortizan durante la vigencia de las coberturas. reconociéndose como gasto de forma proporcional al período de protección otorgado.

10. Créditos bancos y otras obligaciones financieras

El rubro créditos bancos y otras obligaciones financieras está compuesto por:

		Al 30 de septiembre de 2026	Al 31 de diciembre de 2025
Obligaciones financieras (a)	$	22.509.942	25.514.942
Total	**$**	**22.509.942**	**25.514.942**

(a) Corresponde al capital del préstamo adquirido por el Fondo de Capital Privado TLC con el Banco Davivienda. destinado a la financiación de la construcción de la manzana 3 del proyecto inmobiliario.

El crédito fue aprobado por un valor total de $27.105.306, el cual fue desembolsado en su totalidad bajo las siguientes condiciones financieras:

- Plazo: 60 meses
- Tasa de interés: IBR + 5.5% efectivo anual
- Periodo de gracia: 12 meses a capital
- Sistema de pago: Cuotas mensuales vencidas. que incluyen capital e intereses
- Fecha de inicio: 30 de julio de 2025
- Fecha de vencimiento: 30 de julio de 2030

11. Cuentas por pagar

El rubro de cuentas por pagar está compuesto por:

		Al 30 de septiembre de 2026	Al 31 de diciembre de 2025
Comisiones y honorarios	$	124	124
Impuestos (a)		290.334	527.834
Retenciones y aportes laborales (b)		116.991	30.375
Diversas (c)		164.426	360.403
Total	**$**	**571.875**	**918.736**

(a) Corresponde al IVA por pagar generado por las operaciones el cual será declarado y pagado en el siguiente bimestre de acuerdo con el calendario de la Dirección Nacional de impuestos.

(b) Corresponde a retenciones en la fuente realizadas por el fondo las cuales serán declaradas y pagadas en el siguiente mes de acuerdo con el calendario de la Dirección Nacional de impuestos.

(c) Corresponde a giros de redenciones pendientes de pago y obligaciones los cuales serán pagadas en el siguiente mes los cuales hacen parte de la operación del negocio en cumplimiento con el objeto del fondo.

12. Obligaciones laborales

El rubro de obligaciones laborales está compuesto por:

		Al 30 de septiembre de 2026	Al 31 de diciembre de 2025
Cesantías	$	11.914	15.121
Intereses sobre cesantías		1.430	1.785
Vacaciones		7.589	5.066
Prima legal		4.003	-
Total	**$**	**24.936**	**21.972**

Corresponde a los dineros provisionados de las prestaciones sociales de los empleados de acuerdo con la normatividad vigente.

13. Provisiones

El rubro de provisiones está compuesto por:

		Al 30 de septiembre de 2026	Al 31 de diciembre de 2025
Otras provisiones	$	173.695	152.938
	$	**173.695**	**152.938**

Corresponde a las provisiones de comisión de administración fiduciaria, comisión del gestor profesional y revisoría fiscal la cual se causa a diario, y se factura en el siguiente mes por parte del proveedor de cada uno de los servicios.

14. Otros pasivos

El rubro de otros pasivos está compuesto por:

		Al 30 de septiembre de 2026	Al 31 de diciembre de 2025
Anticipos y avances recibidos	$	28.892.456	866.777
	$	**28.892.456**	**866.777**

El saldo está compuesto por los siguientes rubros:

		Al 30 de septiembre de 2026	Al 31 de diciembre de 2025
Sobre contratos (a)	$	27.440.101	-
Para garantías de contratos (b)		1.452.355	866.777
	$	**28.892.456**	**866.777**

(a) El saldo al 30 de septiembre de 2026, correspondiente a los recursos recibidos de terceros en virtud de las promesas de compraventa suscritas sobre las bodegas de la Manzana 1 del proyecto, principalmente por los anticipos recibidos de Marval Comercial S.A.S., correspondientes a las bodegas 11 y 12, equivalentes al 70% del valor de negociación establecido en los respectivos contratos de compraventa. Así mismo, se recibió un anticipo correspondiente a la promesa de compraventa de la bodega 8, equivalente al 45% del valor pactado contractualmente, adicionalmente, se registran anticipos recibidos de Cincel Colombia S.A.S. asociados a las bodegas 6 y 7, equivalentes al 24% del valor de los respectivos contratos de compraventa, de conformidad con la normativa contable aplicable y las obligaciones contractuales vigentes, estos recursos se reconocen como un pasivo hasta tanto se cumplan las condiciones necesarias para la transferencia definitiva de los activos y el reconocimiento de la correspondiente venta. En consecuencia, dichos anticipos no generan efectos en el resultado del período y reflejan el avance del proceso de comercialización de los activos inmobiliarios del Fondo.

(b) En este rubro se registran los depósitos en garantía recibidos de arrendatarios y las retenciones en garantía asociadas a contratos de obra. Respecto de estas últimas, y de conformidad con las decisiones adoptadas por el Comité de Inversiones del Gestor Profesional, durante el período se continuó con la devolución de las garantías constituidas por los contratistas que participaron en la ejecución del proyecto Manzana 3 - Etapa 2, así como con el reconocimiento de nuevas retenciones derivadas de los contratos suscritos para la construcción de la Manzana 1.

15. Activo neto atribuible a los inversionistas del Fondo

El rubro de activo neto atribuible a los inversionistas está compuesto por:

		Al 30 de septiembre de 2026	Al 31 de diciembre de 2025
Activo neto de los inversionistas	$	199.032.890	185.388.721
Total	**$**	**199.032.890**	**185.388.721**

Representa los aportes en efectivo recibidos por parte de los adherentes al fondo de capital privado, así como los rendimientos abonados en desarrollo del procedimiento de cierre y distribución diaria al que se encuentra sometido. La variación obedece a los rendimientos abonados durante el periodo de reporte.

16. Ingreso

16.1. El rubro de ingreso de operación está compuesto por:

		Por el periodo de nueve meses terminados al 30 de septiembre		Por el periodo de tres meses terminado al 30 de septiembre	
		2026	2025	2026	2025
Por valoración de inversiones a valor razonable (a)	$	11.065.030	3.528.041	2.098.588	493.088
Arrendamientos (b)		13.747.768	11.556.297	4.703.071	4.243.437
Diversos (c)		3.452.528	2.715.021	1.066.857	924.604
Recuperaciones deterioro (Provisión)		109.224	13.619	-	-
Total	**$**	**28.374.550**	**17.812.978**	**7.868.516**	**5.661.129**

(a) Corresponde a actualizaciones del avaluó calculado en UVR para los terrenos, construcciones y propiedades de inversión practicado durante la vigencia 2026.

(b) Corresponde a los ingresos generados por los cánones de arrendamiento, generados por los diferentes contratos de arriendo de los terminales logísticos de acuerdo con el objeto del fondo.

(c) Corresponde ingresos generados principalmente por el recobro de los servicios públicos de los terminales arrendados, así como la administración del centro logístico.

16.2. El rubro de ingreso de inversión está compuesto por:

		Por el periodo de nueve meses terminados al 30 de septiembre		Por el periodo de tres meses terminado al 30 de septiembre	
		2026	**2025**	**2026**	**2025**
Rendimientos bancarios (a)	$	522.532	81.423	211.440	22.749
Incremento en el valor de mercado (b)		21.764	60.857	7.757	31.327
Ingresos de ejercicios anteriores		1.386	-	-	-
Total	**$**	**545.682**	**142.280**	**219.197**	**54.076**

(a) Corresponde a los rendimientos obtenidos por las cuentas de ahorro que tiene el fondo, la variación obedece al aumento del saldo de los mencionados depósitos debido a los anticipos recibidos por las promesas de compraventa de la manzana 1.

(b) Corresponde a la valoración derivada del encargo con el que cuenta el fondo en el fondo de inversión colectiva Fondo Abierto Fiduciaria Central.

17. Gastos

17.1. El rubro de gastos de operación está compuesto por:

		Por el periodo de nueve meses terminados al 30 de septiembre		Por el periodo de tres meses terminado al 30 de septiembre	
		2026	**2025**	**2026**	**2025**
Valoración de inversiones a valor razonable	$	92	6	1	1
Asambleas y simposios (a)		11.908	10.955	-	-
Beneficios a empleados (b)		261.373	206.267	87.842	69.072
Honorarios (c)		40.040	12.668	17.881	4.921
Impuestos y tasas (d)		1.213.759	130.034	69.963	21.770
Por el método de participación patrimonial		6.285	-	-	-
Arrendamientos		4.494	7.150	300	2.700
Custodia de valores		39.186	23.051	16.392	6.788
Mantenimiento y reparaciones (e)		353.594	116.402	101.492	41.317
Adecuación e instalación (f)		11.239	34.378	500	9.549
Multas y sanciones, litigios, indemnizaciones y demandas		-	775	-	-
Depreciación de la propiedad, planta y equipo		33.574	35.204	11.248	11.235
Diversos (g)		2.573.514	2.588.441	897.582	742.560
Total	**$**	**4.549.058**	**3.165.331**	**1.203.201**	**909.913**

(a) Corresponde a los gastos incurridos para la realización de la asamblea del fondo.

(b) Corresponde a los gastos incurridos en la liquidación de la nómina del fondo.

(c) El saldo de honorarios corresponde a los siguientes conceptos:

		Por el periodo de nueve meses terminados al 30 de septiembre		Por el periodo de tres meses terminado al 30 de septiembre	
		2026	2025	2026	2025
Revisoría fiscal	$	8.585	5.324	7.026	2.074
Avalúos		3.583	-	3.583	-
Otros (i)		27.872	7.344	7.272	2.847
Total	**$**	**40.040**	**12.668**	**17.881**	**4.921**

(i) Corresponde principalmente a honorarios por participación en comités del Fondo, así como inspecciones de seguridad y protección contra incendios, y certificaciones de manejos de plataformas y andamios.

(d) Corresponde principalmente al pago de los impuestos prediales de las propiedades, así como el impuesto de timbre de los contratos que suscribe el fondo.

(e) Corresponde a los gastos en los que se incurre para el correcto funcionamiento y operación del terminal logístico de acuerdo con el objeto del fondo y la administración que se cobra por los terminales arrendados.

(f) Corresponde a instalación de redes eléctricas, así como arreglos ornamentales realizados de acuerdo con las necesidades del centro logístico.

(g) Corresponde a los siguientes conceptos

		Por el periodo de nueve meses terminados al 30 de septiembre		Por el periodo de tres meses terminado al 30 de septiembre	
		2026	2025	2026	2025
Servicio de aseo y vigilancia	$	590.806	436.418	202.511	148.786
Servicios públicos		1.804.198	1.691.477	637.417	545.555
Transporte		28.883	23.033	11.421	7.886
Útiles y papelería		6.619	7.477	(88)	2.277
Transporte riesgos laborales		-	1.600	-	-
Publicaciones y suscripciones		-	3.585	-	-
Otros (1)		143.008	424.851	46.321	38.056
Total	**$**	**2.573.514**	**2.588.441**	**897.582**	**742.560**

(1) El rubro otros está compuesto de la siguiente manera:

		Por el periodo de nueve meses terminados al 30 de septiembre		Por el periodo de tres meses terminado al 30 de septiembre	
		2026	**2025**	**2026**	**2025**
Otros	$	10.731	2.439	10.587	-
Combustibles		18.581	9.751	5.081	3.132
Gastos legales (i)		4.470	88	3.950	-
Análisis de aguas		820	1.200	820	640
Exámenes médicos		-	280	-	-
Otros gastos de ejercicios anteriores (ii)		-	328.851	-	-
Ferretería		79.230	49.794	16.039	23.000
Elementos de seguridad		1.686	1.681	1.686	-
Seguridad y salud en el trabajo (iii)		20.780	19.967	6.208	7.684
Disposición final de aguas residuales domesticas		6.710	10.800	1.950	3.600
Total	**$**	**143.008**	**424.851**	**46.321**	**38.056**

(i) Corresponde a gastos de certificados de cámara de comercio, certificados de tradición y libertad y tramites notariales.

(ii) Corresponde a gastos de vigencias anteriores los cuales fueron reconocidos durante la vigencia 2025

(iii) Corresponde a la revisión de los sistemas de seguridad y salud en el trabajo, así como la compra de los implementos necesarios para su ejecución.

17.2. El rubro de gastos de inversión está compuesto por:

		Por el periodo de nueve meses terminados al 30 de septiembre		Por el periodo de tres meses terminado al 30 de septiembre	
		2026	**2025**	**2026**	**2025**
Comisiones (a)	$	3.209.434	1.895.126	1.713.281	666.087
Seguros (b)		99.203	151.657	39.877	74.873
Total	**$**	**3.308.637**	**2.046.783**	**1.753.158**	**740.960**

(a) El rubro de comisiones presentó un incremento de $1.314 millones frente al mismo período del año anterior, explicado principalmente por el reconocimiento de la comisión de éxito del Gestor Profesional, sustentada en los Estados Financieros de cierre de año 2025, la cual asciende a $1.056 millones al cierre de septiembre de 2026, esta comisión corresponde al reconocimiento pactado contractualmente con ocasión del avance en la comercialización de los activos inmobiliarios del proyecto, asociada a la Manzana 1 - Etapa 1 y 2 del Terminal Logístico, adicionalmente, se observa un aumento en las comisiones de administración del

Fondo, en línea con la evolución de los activos administrados y las actividades necesarias para la gestión fiduciaria, contable, financiera y operativa del vehículo de inversión. La variación del rubro refleja principalmente el avance comercial del proyecto y el reconocimiento de las obligaciones contractuales asociadas a su gestión y administración.

(b) Corresponde a la póliza de seguros causada a BBVA Seguros Colombia S.A. producto del crédito bancario que se tiene con el Banco Davivienda.

17.3. El rubro de gastos de financiación está compuesto por:

		Por el periodo de nueve meses terminados al 30 de septiembre		Por el periodo de tres meses terminado al 30 de septiembre	
		2026	2025	2026	2025
Intereses créditos de bancos (Ver nota 10)	$	2.924.544	2.949.180	995.543	1.310.103
Total	**$**	**2.924.544**	**2.949.180**	**995.543**	**1.310.103**

18. Información para revelar sobre partes relacionadas

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

El compartimento TLC Bogotá al cierre del 30 de septiembre de 2026 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.

19. Revelación de riesgos

La gestión de riesgos persigue el objetivo esencial de administrar activamente la exposición a la incertidumbre, mitigar su impacto y optimizar los rendimientos de los clientes y accionistas.

Teniendo en cuenta que en desarrollo de sus actividades La Fiduciaria se ve expuesta a riesgos financieros y no financieros, La Fiduciaria tiene implementado el Sistema Integral de Administración de Riesgos (SIAR) que cubre la Gestión de Riesgo de Mercado, la Gestión de Riesgo Operacional y la Gestión de Riesgo de Liquidez.

Mediante la actualización del Sistema de Gestión de Seguridad de la Información y Ciberseguridad (SGSI) se han fortalecido las medidas preventivas en la organización y los sistemas tecnológicos buscando mantener la confidencialidad, disponibilidad e integridad de la información.

En cumplimiento de las normas que rigen los diferentes Sistemas de Administración de Riesgo, se han desarrollado los manuales y procedimientos para cada uno de ellos. Las actualizaciones de los manuales de riesgo por modificaciones normativas o cambios en los procedimientos internos de la entidad son analizadas y recomendadas por el Comité de Riesgos previamente a su aprobación por parte de la Junta Directiva.

La Junta Directiva y la Alta Dirección acompañan permanentemente la gestión de riesgos mediante la participación en el Comité de Riesgos de dos miembros de la Junta Directiva y la Presidencia, en este comité se analizan las recomendaciones sobre políticas, límites y metodologías relacionados con la administración y gestión de riesgos y se da el visto bueno para presentar a aprobación por parte de la Junta Directiva.

En La Fiduciaria se sigue avanzando en la consolidación de una cultura de administración integral del riesgo, que le permite garantizar que el análisis, la medición y el control del riesgo estén presentes en todas las decisiones adoptadas.

19.1. Riesgo de crédito y contraparte

El riesgo de crédito y contraparte es la posibilidad de que una entidad incurra en pérdidas y se disminuya el valor de sus activos, como consecuencia de que un emisor o contraparte incumpla sus obligaciones.

Para medir este riesgo, la Gerencia de Riesgos realiza una evaluación anual de los indicadores financieros y las calificaciones de riesgo de los emisores y contrapartes, con base en los cuales y aplicando la metodología aprobada por la Junta Directiva asigna los cupos de emisor y contraparte. Esta asignación es presentada para análisis, validación y visto bueno del Comité de Riesgos y posterior aprobación de la Junta Directiva.

La Gerencia de Inversiones y la Dirección de Fondos ajustan las estrategias de inversión del portafolio propio y los portafolios administrados, a los cupos aprobados por la Junta Directiva y el régimen de inversión aplicable según el tipo de portafolio.

Con el propósito de detectar signos de deterioro en los emisores del sector financiero y de minimizar la exposición al Riesgo de Crédito de las inversiones del portafolio propio y de los portafolios administrados, la Gerencia de Riesgos cuenta con un sistema de alertas tempranas que permite restringir el monto de los cupos aprobados y el plazo de inversión de aquellos emisores que presenten variaciones negativas significativas en sus indicadores financieros.

Todas las operaciones realizadas por la Mesa de Dinero son registradas en el Sistema SIFI, el cual permite controlar las políticas y límites establecidos para los emisores y las contrapartes en tiempo real, de forma global y por portafolio. En el manual de Gestión de Riesgo de Mercado están descritas las acciones a seguir en caso de sobrepasos a los límites, incluyendo las instancias ante las cuales se debe acudir para la solicitud de autorizaciones.

19.2. Riesgo de mercado

Se entiende por Riesgo de Mercado la posibilidad de que el portafolio propio o los portafolios administrados incurran en pérdidas por efecto de cambios en el precio de los títulos en los cuales se mantienen posiciones dentro o fuera del balance.

Con el fin de mitigar el Riesgo de Mercado al que se ve expuesta la entidad en las operaciones de tesorería del portafolio propio y los portafolios administrados, La Fiduciaria tiene implementado un Sistema de Gestión de Riesgo de Mercado, basado en el numeral 3, Parte II del Capítulo XXXI de la Circular Básica Contable y Financiera expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia que le permite identificar, medir, controlar y monitorear eficazmente este riesgo.

Para gestionar el Riesgo de Mercado, la Gerencia de Riesgos se encarga de calcular el nivel de riesgo, monitorear el cumplimiento de los niveles de alerta y límites fijados e informar al Comité de Riesgos y a la Junta Directiva el cumplimiento o sobrepaso a los mismos.

La Dirección de Back Office es la responsable de ejecutar diariamente el proceso de valoración de los títulos que conforman el portafolio propio y los portafolios administrados a precios de mercado, de acuerdo con lo establecido en el Capítulo I – Evaluación de Inversiones – de la Circular Básica Contable y Financiera. La Gerencia de Riesgos realiza de manera diaria una validación de este proceso, con el ánimo de verificar que el mismo se haya realizado de manera correcta; cuando se presentan diferencias, estas son reportadas a la mesa de dinero y al back office para que se ejecuten los procedimientos de corrección establecidos. Mensualmente se presentan los resultados de las revisiones de la valoración al Comité de Riesgos.

El modelo de Valor en Riesgo (VaR) permite a la Alta Gerencia y a la Junta Directiva, hacer un seguimiento a los niveles de riesgo a los que están expuestos el portafolio propio y los portafolios administrados. Adicionalmente controla que los administradores de los portafolios en la búsqueda de una mejor rentabilidad no asuman un nivel de riesgo superior al establecido como política, promoviendo el análisis de los diferentes productos y mercados con que se negocia y previniendo la toma de posiciones con altos niveles de riesgo.

Para medir el nivel de riesgo de mercado se utilizan tres metodologías de Valor en Riesgo (VaR); la primera, la metodología estándar, establecida por la Superintendencia Financiera en el

Capítulo XXXI de la Circular Básica Contable y Financiera, la cual se calcula de manera mensual; la segunda, un modelo interno basado en la metodología histórica, utilizando 252 observaciones diarias y un nivel de confianza del 95% y la tercera, un modelo interno basado en la metodología EWMA, utilizando un lambda de 0.94, estas dos últimas calculadas de manera diaria.

El nivel de confianza de las metodologías internas es evaluado mediante pruebas de backtesting, que permiten establecer que tan calibradas se encuentran las mismas frente al comportamiento real del portafolio, los resultados son presentados mensualmente al Comité de Riesgos y a la Junta Directiva.

19.3. Riesgo operacional

Se define como riesgo operacional, aquellas pérdidas ocasionadas por fallas, inadecuaciones o deficiencias en los procesos, en las personas, la tecnología, la infraestructura o por eventos externos; esta definición incluye el riesgo legal y reputacional, asociado a tales factores.

En desarrollo de sus operaciones, la Fiduciaria se expone al Riesgo Operacional, para mitigar esta exposición, La Fiduciaria tiene implementado un Sistema de Gestión de Riesgo Operacional, basado en el numeral 4, Parte II del Capítulo XXXI de la Circular Básica Contable y Financiera expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, acorde con su estructura, tamaño, objeto social y actividades de apoyo realizadas directamente o a través de terceros, que le permiten identificar, medir, controlar y monitorear eficazmente este riesgo.

Con base en la valoración de riesgos y controles efectuada por los líderes de procedimiento se establece el perfil de riesgo inherente y residual, el cual no debe sobrepasar el nivel moderado aprobado por la Junta Directiva.

19.4. Riesgo legal

Es la posibilidad de pérdida en que incurre una entidad al ser sancionada u obligada a indemnizar daños como resultado del incumplimiento de normas, regulaciones y/o obligaciones contractuales. El riesgo legal surge también como consecuencia de fallas en los contratos y transacciones derivadas de actuaciones malintencionadas, negligencia o actos involuntarios que afectan la normalización o ejecución de contratos o transacciones.

Para mitigar este riesgo, se han definido al interior de la entidad los tipos de poderes y autorizaciones para los funcionarios (montos, tipos de productos, autorización de sobrepasos). De igual manera, se cuenta con el Comité de Negocios, el cual tiene como objetivo evaluar previo a la firma del contrato la viabilidad jurídica y operativa de los negocios fiduciarios ofrecidos por el área comercial.

19.5. Riesgo de lavado de activos. financiación del terrorismo y financiación de la proliferación de armas de destrucción masiva (SARLAFT)

La Fiduciaria se encuentra expuesta al riesgo de lavado de activos. financiación del terrorismo y financiación de la proliferación de armas de destrucción masiva (LA/FT/FPADM). entendido como la posibilidad de pérdida o afectación derivada de ser utilizada. directa o indirectamente. a través de sus operaciones. productos o servicios. como instrumento para la canalización. ocultamiento. manejo o aprovechamiento de recursos provenientes de actividades ilícitas o destinados a la financiación del terrorismo o de la proliferación de armas de destrucción masiva.

La materialización de este riesgo puede generar impactos asociados de carácter legal. reputacional. operativo y de contagio. con potencial afectación sobre la estabilidad financiera. la continuidad del negocio y la confianza de los grupos de interés.

Con el propósito de administrar esta exposición. la Fiduciaria cuenta con un Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos. Financiación del Terrorismo y Financiación de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva (SARLAFT). implementado de conformidad con las disposiciones impartidas por la Superintendencia Financiera de Colombia y ajustado a la naturaleza. tamaño. complejidad y perfil de riesgo de la Entidad.

El SARLAFT comprende las etapas de identificación. medición. control y monitoreo del riesgo. así como un conjunto de políticas. procedimientos. metodologías. herramientas tecnológicas y mecanismos de control orientados a prevenir que la Fiduciaria sea utilizada para actividades relacionadas con LA/FT/FPADM y a detectar oportunamente operaciones inusuales o sospechosas.

La Fiduciaria mantiene una política de tolerancia cero frente al lavado de activos. la financiación del terrorismo y la financiación de la proliferación de armas de destrucción masiva. razón por la cual no admite ni acepta relaciones. operaciones o negocios respecto de los cuales. como resultado de los procedimientos de debida diligencia y análisis establecidos por la Entidad. se identifiquen vínculos o relaciones asociadas con estas actividades ilícitas.

19.6. Seguridad de la Información (SGSI) y Ciberseguridad

La Fiduciaria ha fortalecido las medidas preventivas en la organización y los sistemas tecnológicos que permiten resguardar y proteger la información buscando mantener la confidencialidad, disponibilidad e integridad de la información

20. Gobierno corporativo

20.1. 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 la exceder el presupuesto anual del Compartimiento Adicionalmente los miembros independientes del Comité de Inversiones de cada Compartimiento que eventualmente se nombrarán incluyendo los miembros provisionales. deberán remitir con anterioridad al respectivo nombramiento una certificación de independencia a la Sociedad Administradora para el correspondiente proceso de aprobación.

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

El Comité de Inversiones es un órgano consultivo y asesor del Gestor Profesional que deberá analizar. evaluar y conceptuar sobre las inversiones y en general cualquier solicitud que le haga el Gestor Profesional respecto de las inversiones y la política de inversión de cada uno de los

Compartimientos. Los miembros del Comité de Inversiones no se considerarán administradores de la Sociedad Administradora de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto 1984 de 2018. El Comité estará conformado por un número plural impar mínimo de tres (3) miembros. No obstante. a las reuniones del Comité de Inversiones podrá invitarse a terceros que a juicio de los integrantes de este contribuyan a un mejor desempeño del Fondo.

El Comité de Inversiones tendrá quórum de liberatorio 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 de liberatorio.

20.2. 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 reunirá durante la vigencia 2026 en las siguientes fechas:

PERIODO	FECHA
I Trimestre 2026	23/04/2026
II Trimestre 2026	23/07/2026
III Trimestre 2026	22/10/2026
IV Trimestre 2026	14/02/2027

21. 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.

22. Asunto de interés

Cumplimiento Decreto 1242 del 14 de junio de 2013 el cual sustituyó la Parte 3 "Administración y Gestión de las Carteras Colectivas" del Decreto 2555 de 2010.
La sociedad administradora dio cumplimiento al decreto 2555 de 2010 el cual fue sustituido por el Decreto 1242 de 2013 por el cual se regula la administración y gestión de Fondos de Capital Privado en lo relacionado con:

- Se realiza el Comité de Inversiones de los Fondos de Capital Privado dicho comité es el responsable del análisis de las inversiones y de los emisores, así como de la definición de los cupos de inversión y las políticas para adquisición y liquidación de inversiones.

- En cuanto al capítulo de revelación de la información la sociedad administradora publica en la página Web www.fiducentral.com información de interés para todos los adherentes de los Fondos de Inversión

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

- 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

23. Eventos Subsecuentes

Entre el 01 de octubre de 2026 y la fecha de emisión del informe no se presentaron eventos subsecuentes.

24. Aprobación de los Estados Financieros

Los Estados Financieros Intermedios Condensados al corte de 30 de septiembre de 2026 fueron aprobados por el representante legal de la Sociedad Fiduciaria el 06 de noviembre de 2026.

9-7-77640 FONDO DE CAPITAL PRIVADO VALOR INMOBILIARIO TERMINALES LOGISTICOS DE COLOMBIA –TLC – BOGOTA

CERTIFICACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los suscritos Representante Legal y Contador Público bajo cuya responsabilidad se prepararon los estados financieros. certificamos:

Que para la emisión de los estados financieros del Fondo de Capital Privado Inmobiliario Terminales Logísticos de Colombia –TLC – Bogotá (9.7.77640) al 30 de septiembre de 2026 y 31 de diciembre de 2025. que conforme al reglamento se ponen a disposición de los inversionistas. se han verificado previamente las afirmaciones contenidas en ellos y las cifras tomadas fielmente de los libros oficiales de contabilidad.

Dichas afirmaciones. explícitas e implícitas. son las siguientes:

Existencia: Los activos y pasivos del Fondo de Capital Privado Inmobiliario Terminales Logísticos de Colombia –TLC – Bogotá existen en la fecha de corte y las transacciones registradas se han realizado durante cada ejercicio.

Integridad: Todos los hechos económicos realizados han sido reconocidos.

Derechos y obligaciones: Los activos representan probables beneficios económicos futuros y los pasivos representan probables sacrificios económicos futuros. obtenidos o a cargo del Fondo. en las fechas de corte.

Valuación: Todos los elementos han sido reconocidos por importes apropiados.

Presentación y revelación: Los hechos económicos han sido correctamente clasificados. descritos y revelados.

Juan Andrés Hernández Zapata

Firmado digitalmente por Juan Andrés Hernández Zapata
Fecha: 2026.11.06 17:17:32 -05'00'

Juan Andrés Hernández Zapata
Representante Legal

MARTHA MIREYA MEDINA GARZON

Firmado digitalmente por MARTHA MIREYA MEDINA GARZON
Fecha: 2026.11.06 16:04:16 -05'00'

Martha Mireya Medina Garzón
Contador
T.P. No 196175-T



Rendición de Cuentas

Informe Gestor Profesional

FONDO CAPITAL PRIVADO

Terminal Logístico De Colombia Bogotá

Tercer Trimestre 2026

NACOBENA
Asset Management

FONDO DE CAPITAL PRIVADO TERMINALES LOGÍSTICOS DE COLOMBIA BOGOTÁ

TERCER 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 2 construida y arrendada en un 100%. La Manzana 1 se encuentra en construcción por Etapas.



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 21.653.99m2 y 4 ofi bodegas del complejo con un área de 4.594,83m^2 (área total arrendable de la Manzana 2: 26.248,82m^2). Estas áreas se encuentran 100% arrendadas.
- Manzana 3 Fase I: Comprende 16 bodegas con un área total de 24.052,10m^2, las cuales desde el año 2022 se encuentran 100% arrendadas. Su ocupación se encuentra al 100%.
- Manzana 3 Fase ll: Comprende 4 bodegas con área total de 8.334,37m^2,
- Cuarto de basuras y manejo de residuos sólidos para la atención completa del Terminal.
- Vías (100% de las vías pavimentadas y disponibles, de 11m de ancho).
- Parqueaderos para motos, bicicletas, vehículos en zonas comunes y para tracto camiones.
- Portería principal, la cual cuenta con 3 carriles de ingreso y 3 de salida, así como 2 carriles para carros livianos o visitantes.
- Portería complementaria o secundaria.
- Sistema de Seguridad Electrónica.
- Redes urbanas de aguas lluvias.
- Redes urbanas de alcantarillado.

- Conexión de servicios públicos para la manzana 2, así como previsión de agua potable para las manzanas sin construcción completa.
- Manzana I, en Plataforma y en construcción de la Etapa 1, 2 y 3 correspondiente a 34.000 m^2.

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 (m2)	21,653.99	4,594.83	26,248.82
	Área Arrendada (m2)	21,653.99	4,594.83	26,248.82
	Área Libre (m2)	-	-	-
Manzana 3	Cantidad de Unidades	20		20
	Área Construida (m2)	24,052.10		24,052.10
	Área construida (m2 Etapa 2)	8,334.37		8,334.37
	Área Arrendada (m2)	32,386.47		32,386.47
	Área Libre (m2)	-	-	-
Terminal	Cantidad de Unidades	33	4	37
	Área Construida (m2)	54,040.46	4,594.83	58,635.29
	Área Arrendada (m2)	54,040.46	4,594.83	58,635.29
	Área Libre (En construcción)	-	-	0

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

La información anteriormente reportada corresponde al área de los contratos.



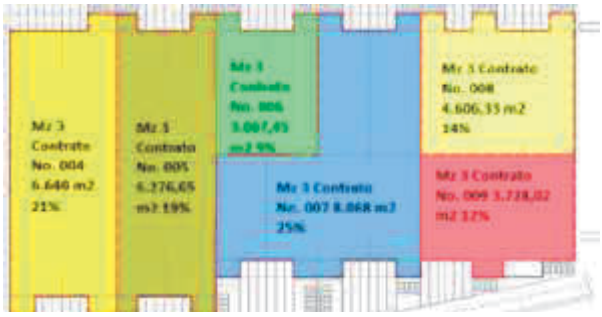


Tabla 3. Distribución de las unidades construidas y disponibles en el Terminal.

Bodegas en Construcción Manzana 1

Las bodegas que el Terminal inicia construcción cuentan con las siguientes características:

	Tipo de Unidad	Bodegas en construcción		TOTAL
Manzana 1	Cantidad de Unidades	12		12
	Área Construida (m2)	34.218,00		34.218,00
	Tipo de Unidad	**Bodegas en venta**	**Bodegas para renta**	**TOTAL**
	Cantidad de Unidades	5	7	12
	Área en Construcción (m2)	14,257.50	19.960,50	34.218,00
	Área Arrendada (m2)		5.703,00	5.703,00
	Área Venta (m2)	14.257,50	-	11.406,00
	Área Libre para renta (m2)	-	14.257,50	14.257,50

Tabla 4. Información de distribución de Manzana 1.

Contratos de arrendamiento 100% de las bodegas del Terminal arrendadas

La Manzana 2 tiene 26.248,82 m² construidos, 100% arrendados. Finalizo en el mes de febrero el contrato 1, el cual se remplazó por el contrato 10, actualizando del valor del canon por encima del IPC.

INFORMACIÓN CONTRATOS	Información General			
	Contrato	Bodega	Área Contrato	Fecha Vencimiento
Manzana 2	Contrato 1	B11-12-13	5.012,10	28/02/2026 *Finalizado
	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 *Nuevo
	TOTAL MANZANA 2		26.248,82	

Tabla 5. Información de distribución de Manzana 2.

La Manzana 3 tiene 32.386,47 m² construidos, 100% arrendados, logrando así la ocupación total del terminal logístico equivalentes a 58.635.29 m².

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	4.606,35	29/03/2028
	Contrato 9	B20	3.728,02	30/06/2028
	TOTAL MANZANA 3		32.386,47	

Tabla 6. Información de distribución de Manzana 3.

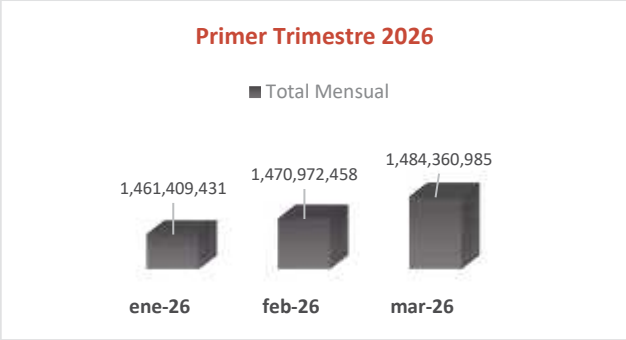
Ingresos Generados Durante 2026

Ingresos Esperados Durante 2026

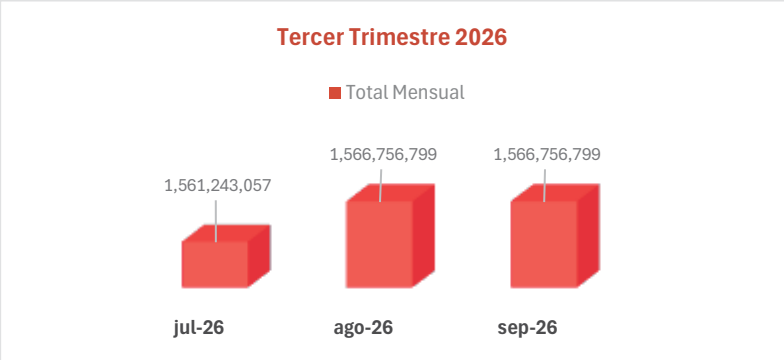
Un indicador importante que refleja la realidad actual del mercado y la mejora en los indicadores del Terminal es el precio de arriendo de los diferentes contratos de arrendamiento del Terminal.

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, para el segundo trimestre se registraron ingresos por $4.620.967.122,89 y para el tercer trimestre se registraron $4.694.756.655,59.

Estimando así un total para el año 2026, ingresos totales por arrendamiento por valor de $18.451.834.260,00.







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): $27.105.305.987Tasa: IBR+5,5% E.A.

Plazo: 60 meses

SALDO DE CIERRE — SEPTIEMBRE 2026

$22.509.941.722,06

▼ 16, 95% desde

INTERESES CREDITO DESDE AGO 2025

$4.309.000.175,7

ABONADO A CAPITAL DESDE AGO 2025

$4.595.364.26

INTERESES TOTALES DEL CREDITO DESDE 2021

$20.160.791.717,06

A la fecha, se han registrado costos del crédito por valor de $1.991.560.389 correspondientes al periodo comprendido entre julio a septiembre del 2026, quedando así un saldo de deuda de **$22.509.941.722** causándose los siguientes intereses y abono a capital:

	TERCER TRIMESTRE AÑO 2026		
CONCEPTO	**JULIO**	**AGOSTO**	**SEPTIEMBRE**
ABONOS A CAPITAL	$ 374.888.508	$ 382.709.148	$ 360.428.193
INTERESES	$ 289.238.556	$ 294.391.959	$ 289.904.026
TOTAL CREDITO	**$ 664.127.064**	**$ 677.101.107**	**$ 650.332.218**
		TOTAL TRIMESTRE	**$ 1.991.560.389**

Manzana Construidas

Manzana 2 -Primera manzana construida en el Terminal. Inicios entre los años 2018 y 2019. Contratos a largo plazo y mantiene sus 26.248,82 m² totalmente ocupados.

La Manzana 3 – Etapa 1, construida entre 2021 y 2022, inició arrendamientos ese mismo año y mantiene sus 24.052,10 m² totalmente ocupados.

La Manzana 3 – Etapa 2, con 8.334.37 m², inició arrendamientos en marzo y agosto de 2025, mantiene la totalidad de metros cuadrados ocupados, consolidando así la ocupación total del parque.

DESARROLLO MANZANA 1 – EN CONSTRUCCIÓN Y EN VENTAS

Distribución Manzana 1



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

Como se ha informado, el Gestor Profesional ha venido trabajando para buscar diferentes alternativas para el desarrollo de la Manzana 1, en este momento en búsqueda de alternativas de arriendo, encontrando interés por parte de clientes de compra.

Producto de lo anterior, se aprobaron ventas de las bodegas B12 y B11, arrendamiento con opción de compra de las bodegas B9 y B10, venta de la Bodega B8 y Venta de la bodega B7 y B6, cada una de ellas con particularidades respecto a su tipo de cubierta (sencilla o tipo sándwich) y sistema de red contra incendio (solo gabinetes o con rociadores).

REGISTRO CONSTRUCCIÓN MANZANA 1

A continuación, se presentan los avances de construcción de la Etapa 1 de la Manzana 1 la cual inició en marzo de 2026 y tiene prevista su culminación en febrero de 2027. Durante este trimestre se completó el montaje de la estructura principal de la bodega y del mezanine. De igual manera, la cubierta esta encuentra el 100% instalada junto con el cerramiento posterior, garantizando el cumplimiento de las especificaciones técnicas y los estándares de calidad establecidos.

AVANCES CONSTRUCCIÓN MANZANA 1 ETAPA 1

A continuación, se presentan los avances de construcción de la Etapa 1 de la Manzana 1 la cual inició en marzo de 2026 y tiene prevista su culminación en abril de 2027. Durante este trimestre se completó el montaje de la estructura principal de la bodega y del mezanine. De igual manera, la cubierta esta encuentra instalada al 100% junto con el cerramiento posterior, garantizando el cumplimiento de las especificaciones técnicas y los estándares de calidad establecidos.

Rellenos y excavaciones:

- Suministro y compactación de mejoramiento bajo placa de aproximación de muelle (entre ejes 57 y 59) y muelle (entre ejes 51 y 53).
- Suministro y compactación de confirmación de plataforma bajo mezanine entre ejes 53 al 57.
- Suministro y compactación de confirmación de plataforma bajo mezanine entre ejes 49 al 51.
- Acumulación de material recebo B400 sobre plataforma.
- Extendido y compactación de material de recebo B400 sobre plataforma de bodega 11 y 12.



Acumulación de material recebo b400 plataforma



Extendido y compactación de material bodega



Extendido y compactación de material bodega

AVANCES CONSTRUCCIÓN MANZANA 1 ETAPA 1

Cimentación– Elementos ejecutados:

- Viga 02 y zapata corrida sobre el eje G fundidas completamente entre los ejes 73 y 49.
- Viga 04 y zapata corrida sobre el eje 49 fundida completamente entre los ejes G al A'.
- Muros de contención sobre el eje A fundidos en su totalidad.
- Fundida de vigas y zapatas del segundo bajo mezanine entre ejes 49 al 51, 53 al 57 y del 65 al 59.
- Fundida de vigas y zapatas bajo placa de aproximación.
- Fundida de muros de contención a los costados de las placas de aproximación.
- Excavación fosos niveladores, armado de acero de refuerzo, instalación de marcos de fosos y fundida de fosos niveladores.
- Armado de acero de refuerzo de muros de contención MC03 del primer muelle.


Fundida de marcos fosos nivelación


Fundida de muros de contención MC03


Fundida de fosos nivelación

AVANCES CONSTRUCCIÓN MANZANA 1 ETAPA 1

Estructura metálica– Elementos instalados:

- Instalación de columnas centrales en el eje 52 y 70, columnas perimetrales sobre el eje G entre 49 al 73, vigas entre columnas centrales entre el eje 49 al 73 costado posterior y eje 49 al 73 costado frontal.
- Instalación de correasy templetes de fachada.
- Instalación de vigas y columnas en mezanine sobre el eje A y A".
- Instalación de steeldeck en mezanine bodega 9, 10, 11 y 12.
- Instalación de columnas de divisiones de bodegas.
- Instalación de escaleras de mezanine.
- Nivelación de correas de cubierta de bodega.




Instalacion de escaleras

AVANCES CONSTRUCCIÓN MANZANA 1 ETAPA 1

Cubierta y cerramientos– Elementos instalados

•Instalación de cerramiento sobre el eje G.
•Instalación de cerramiento sobre el eje 73 a la mitad, se debe cambiar la teja por cambio de color.
•Instalación de canales de bodega.
• Fabricación de teja capa inferior.
•Instalación de teja primera capa bodega 9, 10 y 11.
•Instalación de cerramiento sobre eje 43 entre ejes B Y G.
•Instalación de cerramiento de fachada de bodega.
•Fabricación de canales de mezanine.


Instalación de teja en cubierta


Fabricación de canales mezanine


Remates de soscos de canales de bodega

AVANCES CONSTRUCCIÓN MANZANA 1 ETAPA 1

Hidráulicos– Elementos ejecutados

•Excavaciones para instalación de tuberías.
•Instalación de tubería que conecta entre cajas.
•Excavación de cajas sanitarias y lluvias en mezanine de bodega 9, 10 y 12.
•Construcción de cajas sanitarias y lluvias de mezanine de bodega 9, 10 y 12.
•Instalación de puntos ceros hidráulicos dentro de la bodega 12.
•Instalación de puntos ceros hidráulicos dentro de bodega 11.


Instalación de tubería conectante entre cajas


Construcción y pañete de cajas

AVANCES CONSTRUCCIÓN MANZANA 1 ETAPA 1

Mampostería– Elementos ejecutados:
•Modulación de mampostería.
•Ejecución de anclajes de dovelas.
•Instalación de mampostería en bloque de concreto abuzardado sobre el eje G.
•Instalación de mampostería en bloque de concreto abuzardado sobre el eje 73.
•Instalación de mampostería en bloque de concreto liso sobre el eje 49.
•Instalación de mampostería en bloque de concreto abuzardado en divisiones de muelles.
•Fundida de dovelas en muro del eje 73 y eje G.
•Fundida de viga canchada en muro del eje 73 y el eje G.
•Instalación de mampostería entre fosos niveladores.


Mampostería abuzardada en muelles


Mampostería abuzardada en muelles

AVANCES CONSTRUCCIÓN MANZANA 1 ETAPA 1

Placa piso bodega gran formato- Elementos ejecutados:
•Instalación de formaletas
•Revisión de niveles
•Fundida de zapata corrida eje G y eje 73.
•Fundida de zapatas centrales.
•Fundida de placa de bajo mezanine.
•Fundida de losas gran formato.
•Instalación de junta sinusoidal


Fundida placa bajo mezanine


Instalación de junta


Fundida zapata corrida


Fundida placas gran formato

A continuación, se presentan los avances de construcción de la etapa 2 de la Manzana 1, la cual inició en abril del 2026 y espera su culminación total en marzo del 2027.

AVANCES CONSTRUCCIÓN MANZANA 1 ETAPA 2

Rellenos y excavaciones:
•Excavación de mejoramiento bajo zarpas de muros de contención.
•Excavación relleno y conformación de bajo mezanine de cambio de arquitectura de muelles.
•Excavación y mejoramiento de muelle bodega 5, 6, 7 y 8.
•Excavación, relleno y conformación de mezanine bodega 5, 6, 7 y 8.
•Trasiego de material procedente de excavaciones a puntos designados de acopio.
Cimentación – Elementos ejecutados:
• Fundida de las 7 zapatas centrales.
•Construcción de campamento de obra.
•Excavación y conformación de acceso a obra.
•Fundida de vigas, zapatas, y pedestales de bajo mezanine bodega 8.
•Fundida de vigas, zapatas, y pedestales de bajo mezanine bodega 7.
•Fundida de viga y zapata corrida en el eje 25.
•Fundida de viga 02 y zapata corrida sobre el eje G y zarpa de muro de contención muelle1, 2 y 3.
•Armado de acero y fundida de muro de contención muelle 1, 2 y 3.
•Fundida de muros de contención de muelle 1, 2 y 3.
•Instalación de platinas y pernos.

AVANCES CONSTRUCCIÓN MANZANA 1 ETAPA 2

Cimentación – Elementos ejecutados:
•Hidráulicos – Elementos ejecutados:
•Excavación de cajas sanitarias y lluvias en mezanine de bodega 8 y 7.
Estructura metálica – Elementos instalados:
•Descargue de estructura metálica.
•Instalación de columnas centrales.
•Instalación de columnas de bodega sobre el eje G.
•Instalación de columnas de bodega sobre el eje A.
•Instalación de vigas conectanes.


Estructura bodega 7 y bodega 6

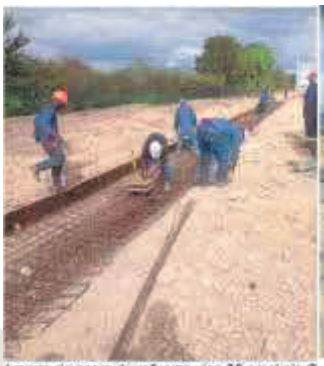

Instalación columnas centrales

A continuación, se presentan los avances de construcción de la etapa 3 de la Manzana 1, la cual inició en julio del 2026 y espera su culminación total en marzo del 2027.

AVANCES CONSTRUCCIÓN MANZANA 1 ETAPA 3

Rellenos y excavaciones:
•Demolición de concreto y limpieza de muelles.
•Demarcación de vigas e instalación de niveles.
•Excavación para conformación de mezanine y muelle bodega 4.
•Mejoramiento y compactación de muelle bodega 4 y zona de adoquín vehicular
Cimentación – Elementos ejecutados:
• Excavación de viga y zapata corrida sobre el eje G.
•Descargue de acero.
•Concreto de limpieza viga 02 y zapata corrida.
•Amarre de acero de refuerzo viga 02 y zapata corrida.
•Excavación de zapatas centrales.
•Concreto de limpieza de zapatas centrales.
•Armado de acero de refuerzo de zapatas centrales.
•Fundida de viga 02 sobre el eje G.
•Fundida de vigas y zapatas del primer mezanine.
•Armado de acero de refuerzo de zarpa de muro de contención del muelle 1.

AVANCES MANZANA 1 ETAPA 3


Amarre de acero de refuerzo viga 02 en el eje G


Fundida de zarpa de muro de contención muelle 1 etapa 3


Fundida de viga 02

GESTIÓN COMERCIAL DEL TERMINAL

Arrendamiento

La Manzana 2 y la Manzana 3 Etapa 1 Y 2 continúan arrendadas al 100%, manteniendo la estabilidad en ocupación. Nos encontramos trabajando en buscar a través de las diferentes inmobiliarias posibles clientes para el arrendamiento de las bodegas que están en construcción.





Variación del IPC

La inflación de septiembre se mantuvo elevada, evidenciando presiones persistentes en los precios. No obstante, las proyecciones del mercado anticipan una moderación gradual del IPC, con una mediana que desciende del 6,81% en septiembre de 2026 al 3,40% en septiembre de 2031.



Medidas	sep-26	dic-26	dic-27	sep-28	sep-31
Mínimo	6,10%	4,10%	3,58%	2,97%	3,00%
Mediana	6,81%	5,34%	5,06%	4,03%	3,40%
Máximo	7,12%	6,32%	6,05%	5,79%	4,35%

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

Expectativas de la tasa de política monetaria:

Las expectativas de política monetaria apuntan a una postura restrictiva durante el cierre de 2026, consistente con la necesidad de mantener el control de las presiones inflacionarias, antes de dar paso a una flexibilización gradual en el horizonte de proyección.



TASA INTERVENCIÓN	sep-26	dic-26	sep-27	dic-27	sep-28
Mínimo	12,00%	11,25%	10,00%	9,00%	6,50%
Mediana	12,00%	12,25%	11,25%	10,75%	9,25%
Máximo	12,75%	13,25%	12,75%	12,25%	10,50%

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

ADMINISTRACIÓN Y GERENCIA DEL TERMINAL

Tercer Corte

En el Tercer 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:

Durante el segundo Trimestre del año, el personal de cubiertas realiza el mantenimiento de las cubiertas de las Manzana 2 y 3 del Terminal realizando las siguientes actividades:

- 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 traslapos en fibra de vidrio en teja traslucida 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 1.200m2 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 DE COBERTAS Y CANALES



Mantenimiento Zonas Verdes y Jardinería:

Para el tercer trimestre del 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.
- Preparar el terreno con la maquinaria y herramientas seleccionadas garantizando que las labores se realizan según buenas prácticas.

ZONAS VERDES Y JARDINERIA





Terminales Logísticos de Colombia

ZONAS VERDES Y JARDINERIA





VIAS Y URBANISMO









Terminales Logísticos de Colombia

EQUIPOS ESENCIALES







OTROS MANTENIMIENTOS:

OTROS MANTENIMIENTOS








OPERACIÓN PTAR










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 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.

Resumen Comité de Inversiones No. 082 – 30 de julio de 2026

Los miembros del Comité de Inversiones, en compañía de parte del equipo del Gestor Profesional y del Fondo, así como con el ingeniero Oscar Corredor realizaron un recorrido por el Terminal Logístico, donde se trabajó en resolver inquietudes, presentar el estado del terminal, recibir recomendaciones, y ver el estado actual del terminal.

Se han logrado ahorros superiores a $3.000 millones al contratar la etapa 2 de la manzana 1 con los mismos proveedores de la etapa 1.

Gracias a ventas, arrendamientos y ahorros, es posible iniciar la etapa 3 de la manzana 1. Se plantea solicitar una preaprobación de crédito por $8.000 millones, lo que elevaría el endeudamiento del fondo del 13% al 17% si Apix no ejerce su opción de compra.

El comité aprueba iniciar gestiones y contratos para la etapa 3 de la manzana 1.

Con respecto a los tramites y registros legales, se informa en el comité que la minuta de Propiedad Horizontal se firmó en diciembre y se radicó ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte en enero de 2026. El registro quedó en firme en febrero de 2026, lo que generó las matrículas inmobiliarias independientes para la Manzana 2 y 3.

Lo anterior, para proceder con la reforma al reglamento de propiedad horizontal (RPH) de las ventas de la **Manzana 1** (etapa 1 y etapa 2), primero se debe modificar la licencia de construcción. Esto permitirá solicitar las matrículas individuales de las áreas vendidas, arrendadas y con opción de compra.

En consideración a lo aprobado en el comité inicial, por parte del comité de inversiones en relación con la Redención parcial y anticipada para el año 2026 por valor de $6.000.000.000 en cuatro contados, se procedió a informar que se realizó el pago de las redenciones en el mes abril de 2026 por valor de $1.500.000.000 y en el mes junio de 2026 por valor de $1.500.000.000.

Resumen Comité de Inversiones No. 083 – 28 de agosto de 2026

El Comité de Inversiones del Fondo de Capital Privado Terminales Logísticos de Colombia Bogotá celebró sesión extraordinaria el 28 de agosto de 2026 con el objetivo de analizar y decidir sobre la propuesta de venta de la Bodega 8 de la Manzana 1.

Durante la reunión se presentó la propuesta de adquisición realizada por un cliente interesado en adquirir el inmueble con cubierta estándar y sistema de rociadores. La oferta contempla un precio de venta de $11.263.425.000, equivalente a un valor unitario de $3.950.000 por metro cuadrado.

La estructura de pago propuesta se diseñó en línea con las negociaciones previamente aprobadas para otras bodegas del proyecto, distribuyéndose en pagos asociados a hitos de construcción, avance jurídico y entrega material del inmueble, culminando con un pago final a la firma de la escritura pública. Adicionalmente, se informó que para esta negociación no se contempla la figura de entrada temprana.

Tras analizar las condiciones comerciales, técnicas y jurídicas de la operación, el Comité aprobó la venta de la Bodega 8 de la Manzana 1. La decisión fue adoptada por mayoría de los miembros externos del Comité, mientras que la representante del Gestor Profesional se abstuvo de votar por conflicto de interés derivado de su vinculación con la administración del Fondo.

La sesión concluyó con la elaboración, lectura y aprobación unánime del acta, formalizando así la autorización de la transacción y ratificando su alineación con la estrategia comercial y de desarrollo del proyecto logístico.



https://www.instagram.com/terminaleslogisticosdecolombia

Bogotá D.C., 30 de septiembre de 2026

INFORME TRIMESTRAL SARLAFT

Gerencia de Cumplimiento – Fiduciaria Central S.A.

Fondo: Fondo de Capital Privado Valor Inmobiliario – Terminales Logísticos de Colombia (TLC Bogotá)

Periodo evaluado: 1 de julio al 30 de septiembre de 2026

1. Análisis del riesgo LA/FT/FPADM

Durante el tercer trimestre de 2026, la Gerencia de Cumplimiento realizó actividades de seguimiento y monitoreo del riesgo de Lavado de Activos, Financiación del Terrorismo y Financiación de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva (LA/FT/FPADM), mediante las validaciones a los inversionistas y contrapartes.

Inversionistas

Como resultado de las validaciones en listas restrictivas, vinculantes y fuentes públicas de información, no se identificaron hallazgos relevantes asociados al riesgo LA/FT/FPADM relacionados con los inversionistas activos al cierre de septiembre de 2026.

Contrapartes

Las validaciones realizadas en listas restrictivas, vinculantes y fuentes públicas de información no evidenciaron hallazgos relevantes asociados al riesgo LA/FT/FPADM durante el período evaluado.

Monitoreo transaccional

Durante el tercer trimestre de 2026, no se generaron alertas transaccionales asociadas al Fondo de Capital Privado Terminales Logísticos de Colombia (TLC Bogotá), como resultado de la aplicación de los mecanismos de monitoreo establecidos en el SARLAFT de Fiduciaria Central S.A.

2. Gestión institucional del SARLAFT

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Durante el tercer trimestre de 2026, Fiduciaria Central S.A. continuó fortaleciendo el gobierno corporativo, la gestión del riesgo LA/FT/FPADM y el cumplimiento de las obligaciones regulatorias, destacándose los siguientes aspectos:

- **Gobierno corporativo:** Se actualizó la composición del Comité de Riesgos con la incorporación del nuevo Presidente de Fiduciaria Central S.A., Rodolfo Enrique Zea Navarro, en reemplazo de Carolina Escobar Velasquez. Asimismo, en agosto de 2026, la Junta Directiva designó al nuevo Oficial de Cumplimiento Suplente, fortaleciendo la estructura de gobierno y la continuidad de la función de Cumplimiento.
- **Atención de requerimientos regulatorios:** Se atendió la totalidad de los requerimientos formulados por las autoridades competentes durante el período, dando continuidad a las actividades de seguimiento y fortalecimiento del SARLAFT.
- **Reportes regulatorios:** Se cumplió con la transmisión de la totalidad de los reportes regulatorios aplicables durante el trimestre ante la Superintendencia Financiera de Colombia (SFC) y la Unidad de Información y Análisis Financiero (UIAF).

3. Conclusiones

Con base en las validaciones realizadas sobre inversionistas y contrapartes, así como en los resultados del monitoreo transaccional correspondiente al tercer trimestre de 2026, no se identificaron nuevos hallazgos relevantes ni se generaron alertas transaccionales asociadas al Fondo que evidencien cambios significativos en su exposición al riesgo LA/FT/FPADM.

Por otra parte, Fiduciaria Central S.A. mantuvo la gestión institucional del SARLAFT, mediante el fortalecimiento de su estructura de gobierno, la atención de los requerimientos de las autoridades competentes y el cumplimiento de las obligaciones de reporte ante la SFC y la UIAF.

En consecuencia, los resultados de las actividades descritas no evidenciaron situaciones que requirieran medidas adicionales de mitigación durante el período evaluado, sin perjuicio de la continuidad de los controles y mecanismos de monitoreo establecidos en el SARLAFT.

Cristina Bejarano A.

Gerencia de Cumplimiento
Fiduciaria Central S.A.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA