

***Universalidad Inmobiliaria TIN
Administrada por Titularizadora
Colombiana S.A. - HITOS***

*Estados Financieros por los Años Terminados el 31 de
diciembre de 2020 y 2019 e Informe del Auditor Externo.*



INFORME DEL AUDITOR EXTERNO

A los miembros de la Junta Directiva de
TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS y al Representante Legal
de los títulos emitidos por la UNIVERSALIDAD INMOBILIARIA TIN:

INFORME SOBRE LA AUDITORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de la UNIVERSALIDAD INMOBILIARIA TIN (en adelante “la Universalidad”), los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2020, los estados de resultados, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas a los estados financieros incluyendo un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos, tomados de los libros de contabilidad, presentan razonablemente en todos los aspectos significativos, la situación financiera de la Universalidad al 31 de diciembre de 2020, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia.

Fundamento de la Opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría aceptadas en Colombia. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del auditor. Somos independientes de la Universalidad y de la Titularizadora Colombiana S.A. – Hitos (en adelante “la Titularizadora”), administradora de la Universalidad, de acuerdo con los requerimientos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en Colombia y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría obtenida es suficiente y apropiada para proporcionar una base razonable para expresar nuestra opinión.

Asuntos claves de la auditoría

Los asuntos claves de la auditoría son esos asuntos que, según nuestro juicio profesional, fueron de la mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del período actual. Estos asuntos fueron cubiertos en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre los mismos, por lo que no expresamos una opinión por separado sobre estos asuntos.

Para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión de la Universalidad, la Administración de la Titularizadora (en adelante “la Administración”) contrata expertos evaluadores que aplican metodologías para la determinación del valor razonable de los inmuebles y que involucran enfoques comparativos de mercado y de ingresos.

Como auditores y mediante pruebas por muestreo hemos analizado la técnica de valoración aplicada, verificado que los valores determinados por los evaluadores se encuentren en rangos razonables, con base en análisis independientes efectuados por nuestros especialistas en valoración, así mismo hemos verificado la idoneidad profesional de los evaluadores mediante la inspección de los certificados que los acreditan como miembros activos del Registro Nacional de Avaluadores - R.N.A. y el Registro Abierto de Avaluadores.

Los resultados de nuestras pruebas de auditoría fueron razonables y consideramos adecuada la metodología aplicada, que derivan en el valor razonable de los inmuebles.

Responsabilidad de la Administración y de los Responsables del Gobierno en relación con los estados financieros

La Administración de la Titularizadora, como sociedad administradora de la Universalidad, es responsable por la preparación y correcta presentación de estos estados financieros de conformidad con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia, y por el control interno que la gerencia considere relevante para la administración de riesgos, la preparación y correcta presentación de los estados financieros libres de errores significativos, bien sea por fraude o error.

Al preparar los estados financieros la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Universalidad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, salvo que la Administración tenga la intención de liquidar la Universalidad o la misma se encuentre inmersa en alguna causal de liquidación prevista en el Reglamento de la Emisión y los tenedores de los títulos no hayan solicitado la suspensión del proceso liquidatorio.

Los responsables del gobierno de la Titularizadora, como sociedad administradora de la Universalidad, son responsables de supervisar el proceso para reportar la información financiera de la Universalidad.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestro objetivo es obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de error material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría aceptadas en Colombia siempre detecte un error material cuando exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto, se puede esperar razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría aceptadas en Colombia, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Asimismo:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos un conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Titularizadora como sociedad administradora de la Universalidad.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas hechas por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basado en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Universalidad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden causar que la Universalidad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos relevantes de un modo que logran la presentación razonable.

Comunicamos a los encargados de gobierno de la Titularizadora, como sociedad administradora de la Universalidad, entre otros asuntos, el alcance y oportunidad planeados de la auditoría y los resultados significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno, si la hubiere, identificada durante la auditoría.

También proporcionamos a los encargados de gobierno de la Titularizadora, una declaración acerca del cumplimiento de los requisitos éticos relevantes con respecto a la independencia, y comunicamos todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente pueden afectar nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

A partir de los asuntos comunicados a los encargados del gobierno de la Titularizadora, determinamos que esos asuntos fueron de la mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del período actual y, por lo tanto, son los asuntos clave de la auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría a menos que las leyes o regulaciones impidan la revelación pública del asunto o cuando, en

circunstancias extremadamente raras, determinemos que un asunto no debe comunicarse en nuestro informe de auditoría porque de manera razonable se pudiera esperar que las consecuencias adversas por hacerlo serían más que los beneficios de interés público de dicha comunicación.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención a la Nota 1 a los estados financieros adjuntos, en la cual la Titularizadora resume sus análisis sobre los principales impactos del Covid 19 en la Universalidad, y las medidas adoptadas por la Administración. Mi opinión no se modifica respecto a este asunto.

Otros Asuntos

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2019, que se incluyen para propósitos comparativos únicamente, fueron auditados por nosotros y sobre los mismos expresamos una opinión sin salvedades el 26 de febrero de 2020.

Este informe se emite adicionalmente atendiendo lo requerido por la Superintendencia Financiera de Colombia en la Circular Básica Jurídica.



ALEJANDRO PERDOMO CÓRDOBA

T.P. 124911

Designado por Deloitte & Touche Ltda.

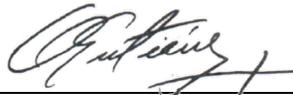
4 de marzo de 2021.

TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS
UNIVERSALIDAD INMOBILIARIA TIN

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019
(Cifras en miles de pesos colombianos)

ACTIVOS	Nota	Diciembre 31 de 2020	Diciembre 31 de 2019
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	\$ 3.847.427	\$ 4.387.003
Cuentas por cobrar, neto	7	83.907	12.418
Propiedades de inversión	8	285.886.110	267.860.080
Gastos pagados por anticipado	9	89.866	37.690
Total de activos		\$ <u>289.907.310</u>	\$ <u>272.297.191</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS			
Obligaciones Financieras	10	\$ 11.539.900	\$ 99.364.041
Pasivos por impuestos	11	378.128	823.734
Cuentas por Pagar	11	1.262.634	2.234.988
Provisión Comisiones de Administración	12	226.998	486.227
Total de Pasivos		<u>13.407.660</u>	<u>102.908.990</u>
PATRIMONIO			
Patrimonio Inmobiliario	13	263.025.000	162.750.000
Prima en Colocación de títulos		4.724.100	-
Resultados de Ejercicios anteriores		6.638.200	(2.595.149)
Resultado del Ejercicio		2.112.350	9.233.350
Total de Patrimonio		<u>276.499.650</u>	<u>169.388.201</u>
Total de pasivos y patrimonio		\$ <u>289.907.310</u>	\$ <u>272.297.191</u>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.


Alberto Gutiérrez Bernal
Representante Legal


WILSON ALONSO ACEVEDO
Contador Público
Tarjeta profesional No.67776-T


Alejandro Perdomo Córdoba
Auditor Externo
Tarjeta profesional No. 124911-T
(Ver mi informe adjunto)
Designado por Deloitte & Touche Ltda.

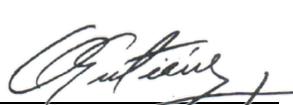


TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS
UNIVERSALIDAD INMOBILIARIA TIN

ESTADOS DE RESULTADOS POR LOS PERIODOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019
(Cifras en miles de pesos colombianos)

		Diciembre 31 de 2020	Diciembre 31 de 2019
INGRESOS OPERACIONALES			
Ingresos por intereses y/o rendimientos financieros	14	\$ 165.767	\$ 158.889
Ingresos por Arrendamientos	14	22.795.851	17.618.195
Ingreso por valoración de activos inmobiliarios, neto	14	1.561.829	9.531.002
Diversos	14	337.820	5.076
Total Ingresos		<u>24.861.266</u>	<u>27.313.162</u>
GASTOS DE OPERACIÓN:			
Intereses por créditos bancarios	15	1.168.602	2.415.861
Rendimientos pagados a los inversionistas	15	15.193.616	10.888.149
Comisiones y honorarios	15	3.870.048	2.474.025
Impuestos, tasas y seguros	15	2.081.266	2.009.762
Arrendamientos	15	57.070	45.664
Mantenimiento y reparaciones	15	93.877	52.059
Deterioro de cuentas por cobrar	15	52.070	-
Gastos diversos	15	232.367	194.292
Total Gastos Operacionales		<u>22.748.916</u>	<u>18.079.812</u>
RESULTADO NETO		<u>\$ 2.112.350</u>	<u>\$ 9.233.350</u>
Valor de la Unidad a 31 de Diciembre		5.260,88	5.204,00

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

 Alberto Gutiérrez Bernal Representante Legal	 WILSON ALONSO ACEVEDO Contador Público Tarjeta profesional No.67776-T	 Alejandro Perdomo Córdoba Auditor Externo Tarjeta profesional No. 124911-T (Ver mi informe adjunto) Designado por Deloitte & Touche Ltda.
---	---	---

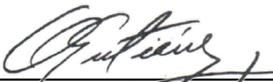


TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS
UNIVERSALIDAD INMOBILIARIA TIN

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019
(Cifras en miles de pesos colombianos)

	Patrimonio Inmobiliario	Prima en colocación de Títulos	(Pérdidas) utilidades acumuladas del ejercicio anterior	Resultados del ejercicio	Total Patrimonio
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018	\$ 162.750.000	\$ -	\$ -	\$ (2.595.150)	\$ 160.154.850
Pérdidas acumuladas ejercicios anteriores	-	-	(2.595.150)	2.595.150	-
Resultado del ejercicio	-	-	-	9.233.350	9.233.350
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019	\$ 162.750.000	\$ -	\$ (2.595.150)	\$ 9.233.350	\$ 169.388.200
Utilidades acumuladas ejercicios anteriores	-	-	9.233.350	(9.233.350)	-
Emisión tramo II - febrero 17 de 2020	100.275.000	-	-	-	100.275.000
Prima en Colocación de Títulos	-	4.724.100	-	-	4.724.100
Resultado del ejercicio	-	-	-	2.112.350	2.112.350
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020	\$ 263.025.000	\$ 4.724.100	\$ 6.638.200	\$ 2.112.350	\$ 276.499.650

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.


Alberto Gutiérrez Bernal
Representante Legal


WILSON ALONSO ACEVEDO
Contador Público
Tarjeta profesional No.67776-T

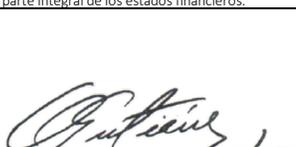

Alejandro Perdomo Córdoba
Auditor Externo
Tarjeta profesional No. 124911-T
(Ver mi informe adjunto)
Designado por Deloitte & Touche Ltda.

TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS
UNIVERSALIDAD INMOBILIARIA TIN

ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO POR LOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019
(Cifras en miles de pesos colombianos)

	Diciembre 31 de 2020	Diciembre 31 de 2019
Resultado neto	\$ 2.112.350	\$ 9.233.350
Ajustes para conciliar el resultado neto del periodo con el efectivo (utilizado en) provisto por las actividades de operación:		
Utilidad por valorización de Propiedades de Inversión	(1.561.829)	(9.531.002)
Deterioro de cuentas por cobrar	52.070	-
Gastos pagados por Anticipado	76.855	110.497
Cambios en activos y pasivos operacionales		
Incremento de cuentas por cobrar	(123.560)	(12.418)
Incremento de gastos pagados por anticipado	(129.030)	(89.650)
(Disminución) Incremento de pasivos por impuestos	(445.605)	392.893
(Disminución) Incremento cuentas por pagar	(972.355)	2.196.614
(Disminución) Incremento Provisiones	(259.229)	373.611
Efectivo neto (utilizado en) ó provisto por las actividades de operación	<u>(1.250.333)</u>	<u>2.673.895</u>
Fujos de Efectivo de Actividades de Inversión		
Incremento en Propiedades de Inversión	(16.464.202)	(100.654.597)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	<u>(16.464.202)</u>	<u>(100.654.597)</u>
Fujos de Efectivo de Actividades de Financiación		
Títulos Inmobiliarios	104.999.100	-
(Disminución) aumento neto de créditos de bancos y otras obligaciones Financieras	(87.824.141)	99.364.041
Fujos de Efectivo neto provisto por las Actividades de Financiación	<u>17.174.959</u>	<u>99.364.041</u>
(Disminución) Aumento neto del Efectivo	(539.576)	1.383.339
Efectivo al Inicio del Periodo	4.387.003	3.003.664
Efectivo al Final del Periodo	<u>\$ 3.847.427</u>	<u>\$ 4.387.003</u>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.


Alberto Gutiérrez Bernal
Representante Legal


WILSON ALONSO ACEVEDO
Contador Público
Tarjeta profesional No.67776-T


Alejandro Perdomo Córdoba
Auditor Externo
Tarjeta profesional No. 124911-T
(Ver mi informe adjunto)
Designado por Deloitte & Touche Ltda.

UNIVERSALIDAD INMOBILIARIA TIN ADMINISTRADA POR TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

(Cifras en miles de pesos colombianos)

1. INFORMACIÓN CORPORATIVA

La Titularizadora Colombiana S. A. - HITOS, es una entidad de carácter privado, con domicilio en la ciudad de Bogotá D.C. en la Carrera 9 A 99 02 Oficina 702. Creada de acuerdo con las normas colombianas. Es una sociedad titularizadora de objeto exclusivo, especializada en la movilización de activos, regida principalmente por la Ley 546 de 1999 y el Decreto 2555 de 2010 y las demás normas que los reglamentan y adicionan.

Como entidad administradora de la Universalidad, la Titularizadora, en desarrollo de su objeto social y de las facultades especiales que le otorgan las leyes que la rigen, adquirió un conjunto de inmuebles, con el objeto de emitir, a través de un proceso de titularización, títulos para ser colocados en el mercado de capitales. De conformidad con lo establecido en la Ley 546 de 1999, y en especial en el Artículo 2.21.1.1.4 del Decreto 2555 de 2010, los activos que formen parte de los procesos de titularización que administren las sociedades titularizadoras, deberán conformar universalidades separadas del patrimonio de la sociedad titularizadora, de manera que tales activos y los flujos que generan, queden destinados de manera exclusiva al pago de los títulos emitidos y de los demás gastos y garantías inherentes al proceso, en la forma en que establece el reglamento de emisión. Las Universalidades están reguladas según lo establecido en la Ley 546 de 1999, el Decreto 2555 del 2010 del Ministerio de Hacienda y Crédito Público, y demás disposiciones reglamentarias.

La UNIVERSALIDAD INMOBILIARIA TIN - Tramo I y Tramo II, tendrá una vigencia de cien (100) años, En todo caso, el término de vigencia de la Universalidad podrá ser prorrogado por la Titularizadora en los casos en que sea necesario para la terminación del Proceso de Titularización o por decisión de la Asamblea de Tenedores de Títulos y de la Titularizadora.

La constitución de la UNIVERSALIDAD INMOBILIARIA fue realizada el día 25 de octubre de 2018, por los activos subyacentes que comprenden a Activos Inmobiliarios adquiridos con sujeción a la Política de Inversión prevista en la Sección 10.7 del Prospecto. De igual manera, la Universalidad Inmobiliaria - TIN está conformada por los bienes, contratos, activos, derechos y obligaciones vinculados con los inmuebles a los que se refiere la Sección 10.5 del Prospecto de la Emisión.

Los rendimientos de los Títulos durante su vigencia están gravados con el impuesto sobre la renta y Complementarios los cuales estarán a cargo de los Tenedores.

Las partes intervinientes en la Administración de la Universalidad inmobiliaria son las siguientes:

Administrador Maestro Proceso de Titularización –	Titularizadora Colombiana S.A.
Gestor del Portafolio Inmobiliario	- Fundamento S.A.S. – Péntaco
Administrador Inmobiliario	- Commercial Real State Services – CBRE.

Efecto COVID en las operaciones – Durante el año 2020, la pandemia declarada en 2019 por la Organización Mundial de la Salud (OMS) ocasionada por el coronavirus (COVID-19) se ha propagado en el país, razón por la cual el Gobierno Nacional ha tomado medidas en ámbitos sanitarios, sociales y económicos para evitar la propagación del virus, que incluyeron restricciones en la movilidad de las personas, restricciones en los viajes, el cierre temporal de negocios y otras limitaciones en la operación. Como resultado, la operación de la Universalidad fue afectada con una disminución de las rentas, lo que requirió poner en marcha los planes de contingencia que consistieron principalmente en:

Con ocasión a la situación de emergencia sanitaria declarada por el Gobierno Nacional mediante la Resolución No. 385 de 12 de marzo de 2020, la Junta Directiva de la Titularizadora Colombiana S.A., tomó las siguientes decisiones respecto de la Titularización inmobiliaria:

RIESGO	MEDIDAS DE MITIGACIÓN
- Cambio condiciones de arrendamientos: - Disminución del flujo de caja para atender obligaciones del vehículo.	- Mantener y continuar con las apropiaciones de efectivo para gastos periódicos de acuerdo con los compromisos adquiridos. - Monitoreo permanente de arrendatarios y sus actividades. - Acuerdos de pago con base en la normatividad actual de la emergencia sanitaria Decreto 579 del 15 de abril de 2020.
Desvalorización de activos inmobiliarios	- Actualización de avalúos según el cronograma acuerdo con la programación y definiciones del prospecto (anual).

La Titularizadora como administrador de la Universalidad TIN, también ha identificado los riesgos y ha tomado las medidas necesarias para mitigar en cada uno de ellos en los siguientes ítems:

1. Respecto del recurso humano
2. Respecto de la continuidad de procesos y la operación del negocio.
3. Respecto de la disponibilidad de la información
4. Respecto de las relaciones con proveedores

Con el fin de propender por la estabilidad y rentabilidad de la Universalidad, se realiza revisiones periódicas y detalladas de los inmuebles y los arrendatarios que componen el portafolio de la Universalidad, para analizar el impacto que puede generar en cada uno de ellos la coyuntura actual. Con base en esto, sobre el 15% de los ingresos que corresponden a arrendamientos de locales en centros comerciales, donde se presentó una mayor afectación por las medidas decretadas por el gobierno, se adelantó dentro de la relación permanente que se tiene con cada uno de los arrendatarios, un análisis de los términos y condiciones para el pago de los cánones, ajuste de la morosidad en las cuentas por cobrar, elaboración de un análisis de deterioro de las cuentas por cobrar, entre otras, velando de esta manera por su bienestar durante la coyuntura y propendiendo por cuidar relaciones de largo plazo para el portafolio.

La Administración constantemente monitorea, por medio de la gerencia y el Comité Inmobiliario, el riesgo de crédito por el incumplimiento en el pago de las obligaciones de los negocios que se ven afectados por el COVID-19, realizando entre otras, acuerdos de pago con base en la normatividad actual de la emergencia sanitaria.

Para el año 2020 la Universalidad tuvo una rentabilidad para el inversionista del 7.0% EA. Sobre la afectación financiera de la emergencia derivada por el COVID se puede destacar: i) que, con respecto a los ingresos por arrendamientos presupuestados en el 2020, lo realmente facturado durante el año fue sólo un 6% menor y ii) que los avalúos del 2020 arrojaron una valorización de 1.5% frente a los avalúos realizados en el 2019.

2. BASES DE PRESENTACIÓN

2.1. Normas Contables Aplicadas

La Universalidad, de conformidad con las disposiciones vigentes emitidas por la Ley 1314 de 2009 reglamentada, compilada y actualizada por el Decreto 1432 de 2020, prepara sus estados financieros de conformidad con normas de contabilidad y de información financiera aceptadas en Colombia - NCIF, las cuales se basan en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) junto con sus interpretaciones, traducidas al español y emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por su sigla en inglés) vigentes al 31 de diciembre de 2018.

2.2. Bases de preparación

Para la preparación de los estados financieros individuales de la Universalidad, se tiene establecido en el Reglamento de la emisión que la Titularizadora llevará la contabilidad y preparará y emitirá los estados financieros de la Universalidad de conformidad con las normas legales vigentes y las reglas de contabilidad generalmente aceptadas, y se emitirán con periodicidad mensual y acumulado por el año fiscal correspondiente. Para efectos legales en Colombia, los estados financieros principales son los estados financieros individuales, los cuales se expresan en pesos colombianos, por ser la moneda de presentación o de reporte para todos los efectos. La moneda funcional es el peso colombiano, que corresponde a la moneda del entorno económico principal en el que opera la Universalidad.

La Titularizadora Colombiana S.A. como administradora de la Universalidad, preparó los presentes estados financieros de la emisión bajo el supuesto de Negocio en Marcha, dado que la emisión está configurada para una duración aproximada de 15 años a partir de la fecha de emisión, y no se conocen situaciones que puedan afectar su funcionamiento o estructura de manera significativa en un futuro cercano.

La compañía ha aplicado en la Universalidad las políticas contables, los juicios, estimaciones y supuestos contables significativos descritos en las notas 3 y 4.

2.3. Aplicación de las normas incorporadas en Colombia a partir del 1 de enero de 2020

En el año en curso, la legislación colombiana implementó una serie de nuevas normas y modificaciones las cuales son obligatorias y entraron en vigor en Colombia para el año 2020, a continuación, un breve resumen de aquellas que hubiesen podido tener efecto junto con el análisis de la administración:

- *Impacto en la aplicación de la CINIIF 23 – Incertidumbres frente a los Tratamientos del Impuesto a las Ganancias.* La Compañía ha aplicado por primera vez esta CINIIF de acuerdo con el Decreto 2270 de 2019. Esta interpretación establece como determinar la posición fiscal contable cuando existe incertidumbre sobre los tratamientos del impuesto a las ganancias, que requiere que la compañía determine si las posiciones fiscales inciertas se evalúan por separado o como un grupo, y evaluar si es probable que una autoridad fiscal acepte un tratamiento fiscal incierto utilizado, o propuesto para ser utilizado, por una entidad en sus declaraciones de impuestos sobre la renta. En caso afirmativo, la compañía debe determinar su posición fiscal contable de forma coherente con el tratamiento fiscal utilizado o que se prevé utilizar en sus declaraciones de impuestos sobre la renta. En caso negativo, la compañía debe reflejar el efecto de la incertidumbre al determinar su posición fiscal contable utilizando el monto más probable o método del valor esperado.

De acuerdo con el análisis realizado por la administración, para el vehículo esta normatividad no tiene impacto al no ser sujeto pasivo de impuesto sobre la renta.

- *Enmienda a la NIIF 16 Reducciones del Alquiler Relacionadas con el COVID-19.* Mediante el Decreto 1432 de noviembre de 2020, se adoptó esta enmienda que proporciona un alivio práctico a los arrendatarios en la contabilización de los contratos de alquiler que ocurren como consecuencia directa de COVID-19, al introducir un expediente práctico a la NIIF 16. El expediente práctico permite que un arrendatario opte por no evaluar si un contrato de alquiler relacionado con COVID-19 es una modificación de un arrendamiento. Un arrendatario que haga esta elección contabilizará cualquier cambio en los pagos de arrendamiento que resulten de la concesión de alquiler relacionada con COVID-19 de la misma manera que contabilizaría el cambio aplicando la NIIF 16 si el cambio no fuera una modificación del arrendamiento.

De acuerdo con el análisis realizado esta enmienda no aplica para el vehículo teniendo en cuenta que no tiene contratos en los que actúe como arrendatario.

- *Enmienda definición de material NIC 1 Presentación de Estados Financieros. De acuerdo con el Decreto 2270 de 2019, la compañía ha adoptado las modificaciones a la NIC 1 y la NIC 8 por primera vez en el año en curso. Estas modificaciones facilitan la comprensión de la definición de material en la NIC 1 y no pretenden alterar el concepto subyacente de materialidad en las Normas NIIF. El umbral de la materialidad que influye en los usuarios ha sido cambiado de ‘podrían influenciar’ a ‘razonablemente se espera que puedan influenciar’. Por lo tanto, establece que la entidad en consideración de todos los hechos y circunstancias relevantes no reduce la comprensibilidad de sus estados financieros ocultando información significativa en información sin importancia relativa o agrupando partidas importantes que tienen diferentes naturaleza o funciones.*

Teniendo en cuenta que dicha enmienda precisa la definición no tiene impacto su aplicación en la presentación de estados financieros del vehículo.

3. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Las políticas contables y metodologías de cálculo aplicadas en los Estados Financieros de Cierre de la Universalidad al 31 de diciembre se resumen a continuación:

3.1 Efectivo y equivalente al efectivo - El efectivo y sus equivalentes incluyen el efectivo en caja, los depósitos en bancos y otras inversiones líquidas de corto plazo en mercados activos con vencimientos originales de tres meses o menos desde la fecha de adquisición.

En la universalidad se utiliza el método indirecto para abordar los flujos de activos financieros en las actividades de operación, inversión y financiación de acuerdo con los métodos que plantea la NIC 7.

3.2. Deterioro de Cuentas por Cobrar

Se reconoce deterioro por pérdidas crediticias esperadas en cuentas por cobrar por arrendamientos. El monto de las pérdidas crediticias esperadas se actualiza en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial del instrumento financiero respectivo, utilizando un modelo de deterioro simplificado basado en el comportamiento y permanencia de las partidas revisando entre otros indicadores de deterioro, la dificultad financiera objetiva, infracciones a las cláusulas contractuales, concesiones o ventajas otorgadas por el arrendatario, quiebra o reorganización financiera del arrendatario, disminución medible en sus flujos futuros estimados de efectivo y en general cambios adversos en el estado de pagos o condiciones económicas.

3.3. Instrumentos financieros

a) *Definición* - Un activo financiero es cualquier activo que sea efectivo, un instrumento de patrimonio, un derecho contractual de recibir efectivo u otro activo financiero de otra entidad o a intercambiar activos financieros en condiciones favorables, o un contrato que pueda ser liquidado, utilizando instrumentos de patrimonio propios de la entidad.

Un pasivo financiero es cualquier obligación contractual de la Universalidad para entregar efectivo u otro activo financiero a otra entidad o persona, o para intercambiar activos financieros o pasivos financieros en condiciones que sean potencialmente desfavorables para la Universalidad.

- b) *Reconocimiento inicial* - Los activos y pasivos financieros se registran al momento de su adquisición u otorgamiento por su valor de transacción, el cual, salvo evidencia en contrario, coincide con su valor razonable y los costos de transacción son registrados como gasto cuando se incurren.
- c) *Reconocimiento posterior* - Los activos financieros de la universalidad posterior a su reconocimiento inicial se miden a su valor razonable con cambios en el valor razonable ajustados con cargo o abono a resultados, según el caso. Los pasivos financieros de la universalidad posterior a su reconocimiento inicial se miden a costo amortizado.
- d) Con base en lo anterior, las valoraciones a valor razonable de los activos financieros de la Universalidad se efectúan de la siguiente manera:
- Para inversiones de alta liquidez se utiliza el precio suministrado por un proveedor de precios debidamente autorizado por la Superintendencia Financiera.
- e) *Baja de activos y pasivos financieros* - Los activos financieros son retirados del Estado de Situación Financiera de la Universalidad únicamente cuando los derechos de la Universalidad sobre los flujos de caja remanente en el activo se han extinguido legalmente o cuando sustancialmente todos los riesgos y retornos inherentes al activo se han transferido a terceras partes.

Los pasivos financieros sólo se dan de baja del Estado de Situación Financiera cuando se han extinguido las obligaciones que generan o cuando se liquida la Universalidad y ya no existen fondos disponibles para su cancelación de acuerdo con la prelación de pagos establecidos en el reglamento de la Universalidad.

3.4. Instrumentos de patrimonio - Un instrumento de patrimonio es cualquier negocio jurídico que evidencia, o refleja, una participación residual en los activos de una compañía que los emite una vez deducidos todos sus pasivos; es cualquier contrato que ponga de manifiesto una participación residual en los activos de una entidad.

La Universalidad incurrió en varios costos cuando realizó la emisión. Estos costos fueron reconocidos como menor valor del importe del instrumento en la medida en que sean costos incrementales directamente atribuibles a la transacción de patrimonio, que se habrían evitado si ésta no se hubiera llevado a cabo. Los costos de transacción podrán ser:

- Gastos notariales, beneficencia, de registro y otras cuotas cobradas por los reguladores o supervisores
- Los importes pagados a los asesores legales, contadores y otros asesores profesionales
- Los costos de impresión y los derechos o impuestos relacionados.
- Otros costos que de forma directa o indirecta sean necesarios para realizar Emisiones

El importe de los costos de transacción que se hayan contabilizado como deducciones del patrimonio en el periodo se informará por separado.

Las distribuciones a los tenedores de un instrumento de patrimonio se reconocerán por la Universalidad directamente contra el resultado.

Los Activos Inmobiliarios generan rentas periódicas y valorizaciones que se utilizan en primera instancia para atender los costos y gastos del Proceso de Titularización y el remanente será distribuido entre los Tenedores de conformidad con los términos y condiciones del Prospecto y el Reglamento.

El Tenedor no adquiere un título de rendimiento fijo, sino que participa en las utilidades o pérdidas que genere la Universalidad.

3.5 Propiedades de Inversión - Son propiedades que se tienen para producir rentas, y/o valorar el capital, o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministro de bienes y servicios, o bien para fines administrativos; o su venta en el curso ordinario de las operaciones.

El reconocimiento inicial, es al costo de adquisición para lo cual teniendo en cuenta que se hicieron avalúos técnicos, a su vez corresponde al valor razonable, posteriormente es actualizado con el IPC para reconocer los efectos inflacionarios. Es de mencionar que de conformidad con el reglamento se tiene considerados que se actualicen los avalúos técnicos anualmente. Los efectos de su valoración se registran al estado de resultados.

3.6 Gastos pagados por anticipado - Los Gastos Pagados por Anticipado, son gastos que se registraron como un activo y que deben ser usados dentro del término de un año o en un ciclo financiero a corto plazo.

Estos gastos corresponden principalmente al valor registrado por póliza de seguros e impuesto predial (sobre la propiedad), se difieren y amortizan durante el período de vigencia.

Otros gastos pagados por anticipado, representan desembolsos para futuros gastos. Se reconocen en el estado de resultados en el momento en que se incurren.

3.7 Títulos Participativos - Por tratarse de Títulos participativos, éstos no tendrán una rentabilidad garantizada, sino que ésta dependerá del comportamiento de las Inversiones Admisibles que conforman el Portafolio de la Universalidad. La rentabilidad de los Títulos estará dada por:

- a. El valor de los Rendimientos Distribuibles que se distribuye a los Tenedores y que corresponde al Flujo de Caja Libre explicado en el Reglamento de la Universalidad, y
- b. La variación del valor patrimonial de los Títulos calculado diariamente por el resultado del ejercicio.

Con base en las consideraciones bajo NIC 32 y las características de la emisión Inmobiliaria TIN, consideramos adecuada la clasificación del Título Inmobiliario como instrumento de patrimonio, teniendo en cuenta lo siguiente:

- Cumple con la definición de Instrumento de Patrimonio, ya que los tenedores tienen una participación residual en los activos de la emisión, después de deducir todos sus pasivos.
- No existe una obligación contractual respecto a los rendimientos a cancelar a los inversionistas, ni una tasa fija de interés, por tratarse de Títulos participativos, éstos no tendrán una rentabilidad garantizada, sino que ésta dependerá del comportamiento de las Inversiones Admisibles que conforman el Portafolio de la Universalidad.
- El instrumento no incorpora una obligación contractual de entregar efectivo u otro activo financiero a otra entidad, ni de intercambiar activos o pasivos financieros con otra entidad bajo condiciones que sean potencialmente desfavorables para la Universalidad.
- El instrumento será o podrá ser liquidado con los instrumentos de patrimonio propios del emisor.

3.8 Ingresos - Los ingresos se reconocen en la medida en que sea probable que los beneficios económicos fluyan hacia la entidad y los ingresos puedan ser medidos con fiabilidad. Los siguientes criterios específicos de reconocimiento también deben ser cumplidos antes de que los ingresos sean reconocidos.

- (i) Ingresos Operativos- corresponden al monto del canon de arrendamiento pagado por los arrendatarios por el uso de los inmuebles de la Universalidad.
- (ii) Ingresos por Valoración - corresponden a la actualización de los avalúos comerciales, la cual se realiza de forma anual según lo estipulado en el reglamento de la Universalidad. Así mismo estos inmuebles se valorizan diariamente con respecto al Índice de Precios al Consumidor – IPC.
- (iii) Intereses – corresponden a los rendimientos originados en las cuentas bancarias.

4. JUICIOS Y ESTIMACIONES CONTABLES

En la aplicación de las políticas contables, las cuales se describen en la nota 3, la Administración debe hacer juicios, estimados y presunciones sobre los importes en libros de los activos y pasivos de la Universalidad, que aparentemente no provienen de otras fuentes. Los estimados y presunciones asociadas se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como relevantes. Los resultados reales podrían diferir de dichos estimados.

Los estimados y presunciones subyacentes se revisan regularmente. Las revisiones a los estimados contables se reconocen en el periodo de la revisión si la revisión sólo afecta ese período, o en periodos futuros si la revisión afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes.

A continuación, se presentan juicios esenciales, hechos por la Administración durante el proceso de aplicación de las políticas contables de la Universalidad y tienen un efecto significativo en los montos reconocidos en los estados financieros:

4.1. Estimaciones de Valor razonable – Las Propiedades de Inversión que son el activo subyacente de la Titularización se miden al valor razonable para efectos de reporte financiero.

Un mercado activo es un mercado en el cual las transacciones para activos o pasivos se llevan a cabo con la frecuencia y el volumen suficientes con el fin de proporcionar información de precios de manera continua.

La jerarquía del valor razonable tiene los siguientes niveles:

- Las entradas de Nivel 1; son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad pueda acceder a la fecha de medición.
- Las entradas de Nivel 2; son entradas diferentes a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o el pasivo, ya sea directa o indirectamente.
- Las entradas de Nivel 3; son entradas no observables para el activo o el pasivo.

El nivel en la jerarquía del valor razonable se considera según los criterios indicados anteriormente, para ello, la importancia de una entrada se evalúa con relación a la medición del valor razonable en su totalidad. Las propiedades de inversión que no cuentan con un mercado que sea considerado activo, pero que se valoran por medio de avalúos técnicos por peritos idóneos e independientes con el apoyo de fuentes de entradas observables, se clasifican en el Nivel 2.

La evaluación de la importancia de una entrada particular a la medición del valor razonable en su totalidad requiere juicio, teniendo en cuenta factores específicos del activo o del pasivo.

A continuación, se presenta un resumen de los activos y pasivos medidos a fair value, y un resumen de la metodología y principales supuestos utilizados en la medición:

Activos financieros/ pasivos financieros	Jerarquía de valor razonable	Técnicas de valuación e Indicadores claves	Principales supuestos utilizados
1) propiedad de Inversión - Inmuebles	Nivel 2	Avaluó técnico comercial	<p>Enfoque Comparativo de Mercado</p> <ul style="list-style-type: none"> Basado en el principio de sustitución, el cual establece que la valoración está definida por el costo de adquirir una propiedad igualmente deseable en la misma área de mercado. Define unos rangos de valores de acuerdo a una ponderación de características que permiten comparar transacciones. Debe incluir suficientes comparables para tener valides. Puede ser subjetivo de acuerdo a los comparables de mercado. <p>Enfoque de Ingresos</p> <ul style="list-style-type: none"> Basado en el potencial de generación de ingresos por arrendamientos. Incorpora aspectos como rentas actuales, gastos de operación, vacancia y gastos de gestión. <p>Método de Capitalización Directa: Ingreso neto operativo del año 1 / tasa de capitalización apropiada.</p> <p>Método de Flujo de Caja Descontado: Convierte los flujos de caja proyectados en el tiempo a valor presente por medio de una tasa de descuento apropiada.</p>

5. NORMAS EMITIDAS POR EL IASB AÚN NO VIGENTES EN COLOMBIA

5.1 Emitidas por el IASB no Incorporadas en Colombia – Las siguientes normas han sido emitidas por el IASB, pero aún no han sido incorporadas por Decreto en Colombia:

Norma de Información Financiera	Detalle
NIIF 17 Contratos de Seguro	<p>Establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de los contratos de seguro dentro del alcance de la Norma.</p> <p>Su objetivo es asegurar que una entidad proporcione información relevante que represente fielmente los contratos de seguros. Esta información proporciona una base para que los usuarios de los estados financieros evalúen el efecto que los contratos de</p>

Norma de Información Financiera	Detalle
	<p>seguro tienen sobre la situación financiera, el rendimiento financiero y los flujos de efectivo de la entidad.</p> <p>Entrada en vigencia a nivel global Enero de 2021.</p>
<p>Enmienda NIIF 17 Contratos de Seguro</p>	<p>Esta enmienda se emitió para abordar las preocupaciones y los desafíos de implementación que se identificaron después de la publicación de la NIIF 17. Las modificaciones difieren la fecha de aplicación inicial de la NIIF 17 (que incorpora las modificaciones) a los períodos anuales de presentación de informes que comiencen a partir del 1 de enero de 2023.</p> <p>De forma simultánea, el IASB emitió una extensión de la exención temporal de la aplicación de la NIIF 9 (enmiendas a la NIIF 4) que extiende la fecha de vencimiento fija de la exención temporal de la aplicación de la NIIF 9 en la NIIF 4 a los periodos anuales de presentación de informes que comiencen a partir del 1 de enero de 2023.</p> <p>La NIIF 17 debe aplicarse retroactivamente a menos que sea impracticable, en cuyo caso se aplica el enfoque retrospectivo modificado o el enfoque del valor razonable.</p> <p>Para los efectos de los requerimientos de transición, la fecha de aplicación inicial es el inicio si el periodo anual sobre el que se informa en el que la entidad aplica por primera vez la Norma, y la fecha de transición es el comienzo del periodo inmediatamente anterior a la fecha de aplicación inicial.</p>
<p>NIIF 9 – Instrumentos Financieros</p> <p>NIIF 7 – Instrumentos Financieros: Información a Revelar</p> <p>NIC 39- Instrumentos Financieros Reconocimiento y medición</p> <p>Reforma de la Tasa de Interés de Referencia Fase 1</p>	<p>Estas enmiendas modifican los requisitos específicos de contabilidad de coberturas para permitir que la contabilidad de coberturas continúe para las coberturas afectadas durante el periodo de incertidumbre antes de que las partidas cubiertas o los instrumentos de cobertura afectados por las tasas de interés actuales se modifiquen como resultado de las reformas en curso de las tasas de interés de referencia.</p> <p>Las modificaciones entrarán en vigor globalmente para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2020 y deben aplicarse de forma retroactiva. Se permite la aplicación anticipada.</p>
<p>NIIF 9 – Instrumentos Financieros</p> <p>NIIF 7 – Instrumentos Financieros: Información a Revelar</p>	<p>Las enmiendas se relacionan con la modificación de activos financieros, pasivos financieros y pasivos por arrendamiento, requisitos específicos de contabilidad de cobertura y requisitos de revelación aplicando la NIIF 7 para acompañar las modificaciones relativas a modificaciones y contabilidad de coberturas.</p>

Norma de Información Financiera	Detalle
NIC 39- Instrumentos Financieros Reconocimiento y medición Reforma de la Tasa de Interés de Referencia Fase 2	<ul style="list-style-type: none"> • Modificación de activos financieros y pasivos financieros y pasivos por arrendamiento. Se introduce un expediente práctico para las modificaciones requeridas por la reforma contabilizando la tasa de interés efectiva actualizada. • Las operaciones de cobertura (y la documentación relacionada) deben ajustarse para reflejar las modificaciones de la partida cubierta, el instrumento de cobertura y el riesgo cubierto. • Revelaciones con el fin de permitir a los usuarios comprender la naturaleza y el alcance de los riesgos que surgen de la reforma del IBOR a los que está expuesta la entidad y como la entidad gestiona esos riesgos.
	<p>También se modificó la NIIF 4 para requerir que las aseguradoras que apliquen la exención temporal de la NIIF 9 apliquen las enmiendas en la contabilización de las modificaciones requeridas directamente por la reforma del IBOR.</p> <p>Las modificaciones son efectivas a nivel global para periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2021 y se aplicarán retrospectivamente. Se permite la aplicación anticipada. No se requiere la reexpresión de periodos anteriores. Sin embargo, una entidad puede reexpresar periodos anteriores si, y solo si, es posible sin el uso de retrospectiva.</p>
NIC 1 – Presentación de los Estados Financieros Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes	<p>La modificación de la NIC 1 afecta solamente la presentación de los pasivos como corrientes o no corrientes en el estado de situación financiera y no el monto o el momento del reconocimiento de cualquier activo, pasivo, ingresos o gasto, o la información revelada sobre esos elementos.</p> <p>Las modificaciones aclaran que la clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes se basa en los derechos que existen al final del período sobre el que se informa, especifican que la clasificación no se ve afectada por las expectativas sobre si una entidad ejercerá su derecho a diferir la liquidación de un pasivo, explique que existen derechos si se cumplen los convenios al final del periodo sobre el que se informa, e introduzca una definición de “liquidación” para dejar claramente establecido que la liquidación se refiere a la transferencia a la contraparte de efectivo, instrumentos de patrimonio, otros activos o servicios.</p> <p>Las modificaciones se aplican retrospectivamente para los periodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2023, con aplicación anticipada permitida.</p>
NIIF 3 -Combinaciones de Negocios Referencia al Marco Conceptual	<p>Las modificaciones actualizan la NIIF 3 para que se refiera al Marco Conceptual de 2018 en lugar al de 1989. También agrega a la NIIF 3 un requerimiento de que, para las obligaciones dentro del alcance de la NIC 37, una adquiriente aplica la NIC 37 para determinar si en la fecha de adquisición existe una obligación presente como resultado de eventos pasados. Para un gravamen que estaría dentro del alcance de la CINIIF 21 Gravámenes, la adquiriente aplica la CINIIF 21 para determinar si el evento que genera la obligación que da lugar a un pasivo para pagar el gravamen ha ocurrido en la fecha de adquisición.</p>

Norma de Información Financiera	Detalle
	<p>Finalmente, las modificaciones agregan una declaración explícita de que una adquirente no reconoce los activos contingentes adquiridos en una combinación de negocios.</p> <p>Las modificaciones son efectivas para combinaciones de negocios para las cuales la fecha de adquisición es en o después del comienzo del primer periodo anual que comienza a partir del 1 de enero de 2022. Se permite la aplicación anticipada si una entidad también aplica todas las demás referencias actualizadas (publicadas junto con el Marco Conceptual actualizado) al mismo tiempo o antes.</p>
<p>NIC 16 – Propiedades, Planta y Equipo</p> <p>Ingresos antes del uso previsto</p>	<p>Las enmiendas prohíben deducir del costo de un elemento de propiedades, planta y equipo cualquier producto de la venta de elementos producidos antes de que ese activo esté disponible para su uso, es decir, el producto mientras se lleva el activo a la ubicación y condición necesarias para que pueda operar en la manera prevista por la dirección. Por consiguiente, una entidad reconoce estos ingresos por ventas y los costos relacionados en resultados. La entidad mide el costo de esos elementos de acuerdo con la NIC 2- Inventarios.</p> <p>Las enmiendas también aclaran el significado de “probar si un activo está funcionando correctamente”. La NIC 16 ahora especifica esta definición para evaluar si el desempeño técnico y físico del activo es tal que es capaz de ser utilizado en la producción o suministro de bienes o servicios, para alquilar a terceros o con fines administrativos. Si no se presenta por separado en el estado del resultado integral, los estados financieros revelarán los importes de los ingresos y el costo incluidos en el resultado del periodo que se relacionan con elementos producidos que no son un producto de las actividades ordinarias de la entidad, y qué elementos de línea en el estado de resultados integrales incluyen dichos ingresos y costos.</p> <p>Las modificaciones se aplican retrospectivamente, pero solo a los elementos de propiedades, planta equipo que se lleva a la ubicación y condición necesarias para que puedan operar de la manera prevista por la administración en o después del comienzo del primer periodo presentado en los estados financieros en los que la entidad aplica por primera vez las modificaciones.</p> <p>La entidad reconocerá el efecto acumulativo de aplicar inicialmente las modificaciones como un ajuste al saldo inicial de las ganancias acumuladas (u otro componente del patrimonio, según corresponda) al comienzo del primer periodo presentado.</p> <p>Las modificaciones son efectivas para periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2022, y se permite la aplicación anticipada.</p>
<p>NIC 37 – Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes</p> <p>Contratos onerosos – Costo de cumplir un contrato</p>	<p>Las enmiendas especifican que el “costo de cumplimiento” de un contrato comprende los “costos que se relacionan directamente con el contrato”. Los costos que se relacionan directamente con un contrato consisten en los costos incrementales de cumplir con ese contrato (los ejemplos serían mano de obra directa o materiales) y una asignación de otros costos que se relacionan directamente con el cumplimiento de los contratos (un ejemplo sería la asignación del cargo de depreciación para un elemento de propiedades, planta y equipo utilizado en el cumplimiento del contrato).</p>

Norma de Información Financiera	Detalle
	<p>Las modificaciones se aplican a los contratos para los cuales la entidad aún no ha cumplido con todas sus obligaciones al comienzo del periodo anual sobre el que se informa en el que la entidad aplica por primera vez las modificaciones como un ajuste al saldo inicial de las ganancias acumuladas u otro componente del patrimonio, según corresponda, en la fecha de la aplicación inicial.</p> <p>Las modificaciones son efectivas para periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2022, y se permite la aplicación anticipada.</p>
<p>Mejoras anuales ciclo 2018 – 2020</p> <p>NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera</p>	<p>La modificación proporciona un alivio adicional a una subsidiaria que se convierte en adoptante por primera vez más tarde que su matriz con respecto a la contabilización de las diferencias de conversión acumuladas. Como resultado de la enmienda, una subsidiaria que usa la exención de la NIIF 1:D16(a) ahora también puede optar por medir las diferencias de conversión acumuladas para todas las operaciones en el extranjero al valor en libros que se incluiría en los estados financieros consolidados de la controladora, con base en la fecha de transición de la matriz a las normas NIIF, si no se realizaron los ajustes por los procedimientos de consolidación y por los efectos de la combinación de negocios en que la matriz adquirió la subsidiaria. Una elección similar está disponible para una asociada o negocio conjunto que use la exención de la NIIF 1: D16(a).</p> <p>La enmienda es efectiva para períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2022, con aplicación anticipada permitida.</p>
<p>Mejoras anuales ciclo 2018 – 2020</p> <p>NIIF 9 Instrumentos Financieros</p>	<p>La enmienda aclara que al aplicar la prueba del “10%” para evaluar si dar de baja en cuentas un pasivo financiero, una entidad incluye solo los honorarios pagados o recibidos entre la entidad (el prestatario) y el prestamista, incluidos los honorarios pagados o recibidos por la entidad o el prestamista en nombre del otro.</p> <p>La enmienda se aplica prospectivamente a las modificaciones e intercambios que ocurren en o después de la fecha en que la entidad aplica por primera vez la enmienda.</p> <p>La enmienda es efectiva para periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2022, se permite la aplicación anticipada.</p>
<p>Mejoras anuales ciclo 2018 – 2020</p> <p>NIIF 16 Arrendamientos</p>	<p>La enmienda elimina la ilustración del reembolso de las mejoras del arrendamiento.</p> <p>Como la enmienda a la NIIF 16 solo se refiere a un ejemplo ilustrativo, no se identifica una fecha de vigencia.</p>
<p>Mejoras anuales ciclo 2018 – 2020</p> <p>NIC 41 Agricultura</p>	<p>La enmienda elimina el requerimiento de la NIC 41 para que las entidades excluyan los flujos de efectivo por impuestos al medir el valor razonable. Esto alinea la medición del valor razonable de la NIC 41 con los requisitos de la NIIF 13 Medición del valor razonable para usar flujos de efectivo y tasas de descuento internamente consistentes y permite a los preparadores determinar si usar flujos de efectivo y tasas de descuento antes o después de impuestos para el valor razonable más apropiado.</p>

Norma de Información Financiera	Detalle
	La modificación se aplica de forma prospectiva, es decir, para las mediciones del valor razonable en o después de la fecha en que una entidad aplica inicialmente la modificación.
	La enmienda es efectiva para periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2022, y se permite la aplicación anticipada.

El vehículo realizará la cuantificación del impacto sobre los estados financieros, una vez sea emitido el Decreto que las incorpore en el Marco Técnico Normativo Colombiano.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

La composición del efectivo y equivalentes al efectivo de la Universalidad al cierre del año es la siguiente:

Efectivo y equivalentes de efectivo	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Efectivo en caja y bancos	3,451,884	4,002,063
Efectivos en Fiduciarias	395,543	384,940
Total efectivo y equivalentes de efectivo	3,847,427	4,387,003

La Universalidad a la fecha de emisión de los presentes estados financieros no tiene restricciones sobre el efectivo ni equivalentes de este, ni se conocen futuras afectaciones a alguna de las cuentas de la Universalidad.

La descripción del saldo de las partidas registradas como efectivo y equivalentes de efectivo corresponde al corte del 31 de diciembre de la cuenta de ahorros aperturada a nombre de la Universalidad en el Banco Bancolombia. Adicionalmente el saldo del encargo fiduciario en Fiduciaria Bancolombia se clasifica como equivalentes de efectivo toda vez que vencen en un plazo igual o inferior a tres meses desde su fecha de adquisición. Son inversiones que se tienen para cubrir compromisos a corto plazo y están sujetas a un riesgo insignificante de valor.

7. CUENTAS POR COBRAR, NETO

La composición de este rubro en la Universalidad al finalizar el periodo sobre el que se informa, es la siguiente:

Cuentas por Cobrar	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Arrendamientos	135.977	12,418
Deterioro	(52.070)	-
Total efectivo y equivalentes de efectivo	83,907	12,418

El saldo de las cuentas por cobrar por arrendamientos presenta aumento debido a la situación económica generada por el COVID, del saldo a cierre del ejercicio el 29.66% ya se recuperó, sobre el 79.26% se realizó deterioro de acuerdo con la política establecida por el enfoque simplificado, de los cuales 63.76% se encuentra en negociación y corresponde a cuentas por cobrar por reembolso de administración de las copropiedades.

El 24.55% de cartera deteriorada corresponde a un tercero que se encuentra en proceso de reorganización, Decreto 560 de 2020, no obstante, es de mencionar que los cánones del III y IV trimestre ha sido pagado en su totalidad.

8. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

A continuación, se detalle el saldo de la cuenta de propiedades de Inversión:

Descripción de las Propiedades de Inversión	31 de diciembre de	31 de diciembre de
	2020	2019
Costo de los Inmuebles	270,180,656	254,611,656
valorización de los Inmuebles	15,360,779	12,909,796
Gastos Iniciales	344,675	338,628
Total Propiedades de Inversión	285,886,110	267,860,080

La variación en el costo en las Propiedades de inversión corresponde principalmente a la adquisición de los inmuebles del portafolio de Ventura Terreros que se titularizó en el mes de febrero de 2020 por \$12.550.000.

A continuación, se relaciona el tipo de Activos Inmobiliarios que conforman la emisión y el valor de estos de acuerdo con el avalúo:

Clasificación	No. De Inmuebles		Valor Inmueble	
	2020	2019	2020	2019
Oficinas	5	4	73,473,528	70,676,955
Locales Comerciales	62	43	141,010,454	125,682,199
Locales a la Calle	27	24	71,057,453	71,162,298
Total	94	71	285,541,435	267,521,452

La siguiente es la participación de los inmuebles (destinados a) en los ingresos netos de la Universalidad:

Tipo Inmueble	Participación
Actividades Financieras	79%
Actividades de Comercio	9%
Actividades de Servicios	7%
Otros	5%

Los acuerdos contractuales están vigentes por un promedio de 6.5 años ponderado por el valor del arrendamiento. Estos activos no tienen restricciones sobre la propiedad.

9. GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO

La composición de este rubro en la Universalidad al finalizar el periodo sobre el que se informa, es la siguiente:

Gastos Pagados por Anticipado	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Seguros Anticipados	89,866	37,690
Total Gastos Pagados por Anticipado	89,866	37,690

Corresponde al saldo por amortizar de las Pólizas de seguros todo riesgo daño material y renta por eventos accidentales, súbitos e imprevistos, que cubren los inmuebles que se tienen contratadas con la compañía Zúrich Seguros Colombia.

10. OBLIGACIONES FINANCIERAS

La composición de este rubro en la Universalidad al finalizar el periodo sobre el que se informa, es la siguiente:

Obligaciones Financieras	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Créditos con bancos	11,500,000	98,610,986
Intereses por Créditos bancarios	39,900	753,055
Total Obligaciones Financieras	11,539,900	99,364,041

Al 31 de diciembre de 2020, la obligación financiera es con Banco Av Villas, está garantizada con pagaré, y se ha adquirido para la compra de los inmuebles que conformaron el segundo tramo de la emisión.

Las condiciones generales del crédito son:

- Plazo: 1 año (hasta feb-21)
- Tipo: Bullet
- Intereses: Trimestrales
- Tasa: IBR(t)+ 1.5%
- Monto inicial: 11.500 millones

Las obligaciones financieras al 31 de diciembre de 2019 con Banco Av Villas y Bancolombia fueron canceladas durante el año 2020 de conformidad con el período pactado, sus condiciones generales eran las siguientes:

- Créditos tomados a 1 año
- Créditos en tasa variable indexada a la IBR.
- Tipo bullet
- Amortización de intereses trimestrales vencidos
- Tasa promedio al corte de 31 de diciembre de 6.09% EA.

11. CUENTAS POR PAGAR Y PASIVOS POR IMPUESTOS

La composición de este rubro en la Universalidad al finalizar el periodo sobre el que se informa, es la siguiente:

Cuentas por pagar	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Proveedores y Servicios por pagar	1,262,634	2,234,988
Cuentas por pagar	1,262,634	2,234,988
Retenciones	37,853	150,146
Otros Impuestos por pagar	340,276	673,588
Pasivos por impuestos	378,128	823,734
Total cuentas por pagar	1,640,762	3,058,722

No existen cuentas por pagar en la Universalidad con plazo superior a 12 meses.

Las cuentas por pagar de la Universalidad a diciembre de 2020, corresponden al saldo de los inmuebles adquiridos a Arroba, comisiones de Administración y estructuración, y los gastos asociados al desarrollo del segundo tramo de la emisión.

12. PROVISIONES

El siguiente es el detalle de las provisiones que integran el balance de la Universalidad al 31 de diciembre:

Provisiones	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Comisión por administración inmobiliaria	91,371	261,305
Comisión por Administración maestra	135,627	224,922
Total Provisiones	226,998	486,227

La Provisión de las comisiones de la Emisión inmobiliaria, corresponden a los valores pendientes de facturar por cada concepto.

13. PATRIMONIO

La siguiente es la composición del patrimonio, con corte al 31 de diciembre:

Títulos de Patrimonio a valor razonable	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Títulos participativos en Circulación	263,025,000	162,750,000
Total Títulos Patrimoniales	263,025,000	162,750,000

Los títulos inmobiliarios se registran a su valor nominal y corresponden al monto entregado por los Inversionistas de la emisión.

El día 05 de mayo de 2020, la calificación de los títulos fue actualizada por la sociedad Calificadora Fitch Ratings, la cual mantuvo la calificación de (AAA) Triple A, con perspectiva estable a la emisión inmobiliaria Tramo I y Tramo II.

Se presentó un incremento en patrimonio inmobiliario y la prima en colocación de títulos por \$104.999.100, que corresponde principalmente a la emisión del Tramo II, que se llevó a cabo el día 17 de febrero de 2020, mediante la cual se emitieron 20.055 títulos con un precio de suscripción cada uno de \$5.235.557,20. El valor nominal de cada título fue de \$5.000.000, lo cual generó una prima en la colocación de los títulos de \$4.724.100. El restante de la variación en el patrimonio obedece a la variación de los resultados de la emisión inmobiliaria.

14. INGRESOS

El siguiente es el detalle de los ingresos recibidos por la Universalidad a 31 de diciembre:

Ingresos por Actividades Operacionales	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Ingresos por Rendimientos Financieros	165,767	158,889
Ingresos por Arrendamientos	22,795,851	17,618,195
Ingresos por Valorizaciones, neto (*)	1,561,829	9,531,002
Ingresos Diversos	337,820	5,076
Total Ingresos Operacionales	24,861,266	27,313,162

(*) Corresponde a la actualización del Avalúo de los inmuebles elaborado por expertos evaluadores que aplican metodologías para la determinación del valor razonable de los inmuebles y que involucran enfoques comparativos de mercado y de ingresos, así mismo el reconocimiento del ajuste indexado al IPC que se elabora de manera diaria sobre el saldo de cada inmueble, de acuerdo al Prospecto de la emisión.

15. GASTOS OPERACIONALES

A continuación, se detalla el saldo de los gastos operacionales de la Universalidad, al cierre sobre el cual se informa:

Gastos operacionales de la emisión	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2019
Intereses créditos bancarios	1,168,602	2,415,861
Rendimientos pagados a los inversionistas (1)	15,193,616	10,888,149
Comisiones (2)	3,172,444	1,947,821
Honorarios	697,604	526,204
Impuestos y tasas (3)	1,997,578	1,862,095
Seguros	83,688	147,666
Arrendamiento de bienes inmuebles	57,070	45,664
Mantenimiento y reparaciones	93,877	52,059
Deterioro de Cuentas por Cobrar	52,070	-
Diversos	232,367	194,293
Total Gastos	22,748,916	18,079,812

(1) En desarrollo del Prospecto de emisión desde el año 2019 se inició la liquidación y pago de rendimientos a los inversionistas.

(2) Las comisiones corresponden al reconocimiento por administración y estructuración de negocios de acuerdo al prospecto de la emisión. Administrador Maestro de la Emisión 0.50%, Gestor del Portafolio Inmobiliario 0.15% y Administrador Inmobiliario 0.20%, liquidadas sobre el saldo mensual de los inmuebles.

(3) Los impuestos corresponden al gravamen a la propiedad de inmuebles, de acuerdo a las normas vigentes.

16. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

El siguiente es el detalle de las transacciones y saldos con la sociedad administradora de la emisión:

Transacciones con partes relacionadas	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Gastos Comisiones de estructuración	1,516,405	1,950,424
Total transacciones con parte relacionadas	1,516,405	2,100,570

17. ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN DE RIESGOS

Las actividades de la Universalidad la exponen a variedad de riesgos financieros: riesgo de mercado, riesgo de crédito y riesgo de liquidez. Además de lo anterior la Universalidad está expuesta a riesgos operacionales y legales pero estos riesgos son asumidos directamente por la Titularizadora Colombiana como administradora de la Universalidad.

De acuerdo con las normas establecidas por la Superintendencia Financiera de Colombia, el proceso de gestión de riesgos de la Titularizadora se enmarca dentro de los lineamientos diseñados por la Alta Dirección, congruentes con las directrices generales de gestión y administración aprobados por la Junta Directiva de la Titularizadora Colombiana.

A continuación, se incluye el análisis de los diferentes riesgos a que está expuesta la Universalidad:

- a) Riesgos de mercado – El flujo recaudado de la Universalidad ha sido invertido en Depósitos a la vista en entidades con la más alta calificación crediticia de corto plazo, lo que no conlleva riesgos de mercado para la Universalidad.
- b) Riesgos de crédito – El riesgo de crédito consiste en la posibilidad de que se presenten desviaciones en los flujos de caja futuros de los créditos (los cuales se proyectan teniendo en cuenta las condiciones contractuales de los contratos de arrendamiento), como consecuencia del incumplimiento de las obligaciones de pago a cargo de los locatarios. El riesgo de crédito se divide en (i) riesgo de mora por posibles retardos en el pago de las cuotas mensuales de los locatarios y; (ii) riesgo de pérdida por posibles diferencias que pueden presentarse entre el saldo de la cuenta por pagar y el monto de recuperación final de dicha obligación.

Para mitigar este riesgo la Universalidad cuenta con políticas de cartera y riesgo crediticio, que incorporan: análisis de estados financieros de los arrendatarios, análisis de centrales de riesgo, garantías a la firma del contrato o seguro.

- c) Riesgo de liquidez – Se entiende por riesgo de liquidez la contingencia de no poder cumplir plenamente, de manera oportuna y eficiente los flujos de caja esperados e inesperados, vigentes y futuros, sin afectar el curso de las operaciones diarias o la condición financiera de la entidad. Dicha contingencia se manifiesta en la insuficiencia de activos líquidos disponibles y/o en la necesidad de asumir costos inusuales de fondeo para cumplir plenamente con sus obligaciones.

En el caso de la Universalidad, mes a mes se realiza la evaluación del flujo de caja de libre para el pago de rendimientos de los títulos por lo cual se tiene constante seguimiento a las diferentes apropiaciones de efectivo que se deban llevar a cabo para el cumplimiento de obligaciones de corto y largo plazo.

- d) Riesgo de un activo inmobiliario:

- Riesgo de Vacancia - El riesgo de vacancia se relaciona con la imposibilidad temporal de que un Activo Inmobiliario no sea arrendado y por ende no genere, en un lapso de tiempo, flujo de caja derivado de ingresos por Explotación Económica. Este riesgo se mitiga a través de una estrategia de diversificación del portafolio Inmobiliario y de la existencia de una capacidad de gestión comercial del Gestor Portafolio Inmobiliario para recolocar en arrendamiento los Activos Inmobiliarios a la mayor brevedad posible.
- Riesgo de Mercado de los Activos Inmobiliarios - El valor de mercado de los Activos Inmobiliarios se puede ver afectado de manera adversa por: (i) El riesgo de desvalorización de los inmuebles por condiciones de mercado, por las condiciones intrínsecas del inmueble o por cambios materiales de demanda del tipo de inmueble; (ii) por no encontrar un comprador para el Activo Inmobiliario cuando se tome la decisión de realizar su venta y (iii) cuando habiéndose vendido el inmueble no se puede encontrar un inmueble que cumpla las políticas de inversión de manera oportuna y se incurra en una disminución de la rentabilidad temporal.

Este riesgo se mitiga a través de la diversificación del portafolio inmobiliario, de un proceso metódico de adquisición y de una buena gestión de administración de los inmuebles.

- Pérdidas por Siniestros de los Activos Inmobiliarios - La ocurrencia de eventos por desastres naturales, incendio, guerra, actos de terrorismo y otros actos de terceros sobre los Activos Inmobiliarios.

Este riesgo se mitiga a través de un proceso de contratación de seguros que permita evaluar y escoger los niveles de coberturas más convenientes para los Activos Inmobiliarios.

Los Activos Inmobiliarios de la Universalidad deberán estar asegurados por una o más aseguradoras de reconocida reputación en el mercado asegurador colombiano. El Administrador Maestro del Proceso de Titularización, en calidad de administrador y representante de la Universalidad, será designado como el único asegurado y beneficiario de dichas pólizas respecto a su interés asegurable en los Activos Inmobiliarios. Los Activos Inmobiliarios de propiedad de la Universalidad deben contar con una póliza todo riesgo daños materiales y una póliza de responsabilidad civil extracontractual.

Con la póliza todo riesgo daños materiales se aseguran, con sujeción a los términos y condiciones descritos en dicha póliza, los daños o pérdidas materiales que sufran los Activos Inmobiliarios como consecuencia de la realización de los riesgos amparados.

Por su parte la póliza de responsabilidad civil extracontractual tiene como objeto indemnizar, con sujeción a las condiciones establecida en dicha póliza, los perjuicios que cause la Universalidad a terceros, los cuales estén cubiertos por la póliza de responsabilidad civil extracontractual.

Adicionalmente, el Comité Asesor podrá solicitarle al Gestor Portafolio Inmobiliario que exija a cada Locatario que tome una póliza de cumplimiento de pago de Remuneración por Explotación con una compañía aseguradora colombiana de reconocida reputación en el mercado asegurador colombiano. El Emisor, en calidad de administrador y representante de la Universalidad, será designado como único beneficiario de las pólizas respecto a su interés asegurable.

18. EVENTOS SUBSECUENTES O POSTERIORES AL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

A la fecha de emisión la entidad administradora no tiene conocimiento de eventos posteriores al cierre del periodo informado que afecten la estructura, la situación financiera y la continuidad del negocio en marcha a esta fecha, o que sea necesario revelar dentro de estos Estados financieros.

19. AUTORIZACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los Estados Financieros de la Universalidad han sido autorizados para su divulgación por el Representante Legal de la Titularizadora Colombiana S.A. el día 20 de enero de 2021, en la reunión ALCO, para ser presentado en la Asamblea de Tenedores para su aprobación, la cual podrá aprobarlos y modificarlos.

Certificación a los Estados Financieros

Declaramos que hemos verificado previamente las afirmaciones contenidas en los estados financieros de las Universalidades administradas por la Titularizadora Colombiana S.A. - Hitos, por los periodos anuales al 31 de diciembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019., los cuales se han tomado fielmente de los libros. Por lo tanto:

- Los activos y pasivos de la universalidad existen en la fecha de corte y las transacciones registradas se han realizado durante el periodo.
- Los activos representan probables beneficios económicos futuros (derechos) y los pasivos representan probables pérdidas económicas futuras (obligaciones), obtenidos o a cargo de cada Universalidad en la fecha de corte.
- Todos los elementos han sido reconocidos como importes apropiados.
- Los hechos económicos han sido correctamente clasificados, descritos y revelados.

Así mismo, los estados financieros al 31 de diciembre de 2020, fueron autorizados para su divulgación por el representante legal de la Titularizadora Colombiana S.A. – Hitos, el día 20 de enero de 2021 en la reunión ALCO.



Alberto Gutierrez Bernal
Representante Legal



Wilson Alarbo Acevedo
T.P. 67776-T Contador Público