

INFORME DE GESTIÓN e INFORME DE GOBIERNO CORPORATIVO

Informe Periódico de Fin de Ejercicio 2022

Universalidad TIN

Datos Básicos del Emisor

Titularizadora Colombiana S.A. (con cargo y respaldo exclusivo de la Universalidad TIN).

Domicilio: Bogotá, Colombia.

Dirección: Calle 72 No. 7-64 Piso 4

Tel. +57 (601) 6183030.

Página Web: www.titularizadora.com

El Proceso de Titularización constituido bajo el Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos TIN fue estructurado con cargo a un Cupo Global, del cual se adelantan Emisiones de Títulos TIN, a partir de la titularización de Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios, con cargo y respaldo exclusivo de la Universalidad TIN, para ser colocados mediante Oferta Pública dirigida al público en general en el mercado principal durante el término establecido para el efecto.

Alcance

El presente informe se estructuró de conformidad con los lineamientos señalados en el Decreto 151 de 2021 y la Circular Externa 012 de 2022 de la Superintendencia Financiera de Colombia, así como de las normas que los complementen y/o adicionen para los Emisores Grupo B. Sin perjuicio de lo anterior, el informe Periódico de Fin de Ejercicio contiene la información correspondiente al Informe de Gestión y del Informe de Gobierno Corporativo (en la información correspondiente al Capítulo de Gobierno Corporativo) a someter a consideración del Comité Asesor y de la Asamblea de Tenedores de Títulos. Por lo anterior, de su lectura se encontrará en los capítulos correspondientes información complementaria que no hace parte de los lineamientos establecidos por las normas referidas, sino que comprenderá el alcance de los informes mencionados para efectos de dar cumplimiento tanto a la regulación sobre la cual se determinó su estructura, como a lo señalado en los documentos de Emisión y en otras disposiciones normativas. De igual manera, el Informe surtirá los procedimientos correspondientes ante las entidades de Gobierno para su aprobación (excepto en la información complementaria que deba incluirse de acuerdo con lo señalado en las normas aplicables y que no corresponda al periodo comprendido del primero de enero de 2022 al 31 de diciembre de 2022).

A continuación, una descripción general del Proceso de Titularización.

Tabla 1: Descripción General Proceso de Titularización- Universalidad TIN

| | |
|--|--|
| Clase de Títulos: | Títulos no hipotecarios representativos de derechos sobre la Universalidad TIN conformada por la Titularizadora con fundamento en la autorización contenida en el artículo 5.2.2.1.12 del Decreto 2555 de 2010. Tienen el carácter y las prerrogativas de los títulos valores y están sujetos a las reglas previstas en la Ley, en el Reglamento TIN, en el Prospecto de Información TIN y en el Título Global TIN. Se trata de títulos no Hipotecarios de Participación de serie única, fungibles (los "Títulos"), los cuales son emitidos con cargo y respaldo exclusivo de la Universalidad TIN de acuerdo con lo estipulado en el artículo 72 de la Ley 1328 de 2009 y las normas reglamentarias que lo desarrollen en el Decreto 2555 de 2010. La Universalidad TIN tendrá un término de vigencia de cien (100) años. En todo caso, este término podrá ser prorrogado por la Titularizadora en los casos en que sea necesario la terminación de Proceso de Titularización o por decisión de la Asamblea de Tenedores de Títulos y de la Titularizadora. Los Títulos se redimirán cuando se extinga la Universalidad. |
| Sistema de Negociación | Mercado Electrónico Colombiano (Renta Fija). |
| Bolsa de Valores donde están listados los Títulos TIN | Bolsa de Valores de Colombia S.A. Dirección: Carrera 7 No. 71-21 Torre B Of. 1201 Bogotá, Colombia. Tel. +57 (601) 3139800. Página Web: www.bvc.com.co |
| Cupo Global del Programa de Emisión y Colocación: | El Programa de Emisión y Colocación tiene un Cupo Global inicial de hasta dos billones de pesos (\$2.000.000.000.000) moneda legal colombiana, el cual podrá ser ampliado previas las autorizaciones correspondientes por parte de los correspondientes órganos intervinientes en el Programa de Emisión y Colocación; así como aquellas autorizaciones que puedan ser requeridas por parte de la Superintendencia Financiera |
| Tramos Emitidos | Se han emitido \$267.750.000.000 en 2 Tramos: Tramo 1 (25 de octubre de 2018) por \$162.750.000.000 y Tramo 2 (17 de febrero de 2020) por \$105.000.000.000 |
| Saldo pendiente por colocar | \$1.732.250.000.000 |
| Calificación | iAAA Fitch Ratings S.A. SCV |

GLOSARIO

1. **“Activos”** Significa conjuntamente los Activos Inmobiliarios, los Derechos Fiduciarios y los Activos Financieros.
2. **“Activos Financieros”** Significa la inversión en productos financieros ofrecidos por instituciones financieras.
3. **“Activo Inmobiliario”** Son los bienes inmuebles en los que invierte la Titularizadora de conformidad con la Política de Inversión, para que conformen el Portafolio de la Universalidad.
4. **“Activo Subyacente”** Son los activos que conforman la Universalidad TIN que incluyen sin limitación a: (a) los Activos Inmobiliarios, (b) Los Recursos de Operación, (c) los Excedentes de Liquidez, (d) los recursos del Fondo de Readquisición, (e) los derechos y obligaciones derivados de los Contratos, (f) las sumas de dinero que se obtengan por la colocación de los Títulos en el Mercado Principal una vez se haya constituido la Universalidad y después de realizada la primera Emisión, (g) la Remuneración por Explotación, (h) los rendimientos, intereses, o cualquier otro tipo de ingreso generado por los Activos que conforman la Universalidad, (i) los derechos que directa o indirectamente permitan participar en los ingresos y/o valoración de los Activos Inmobiliarios, (j) los rendimientos generados por las Operaciones de Cobertura, (k) los Derechos Fiduciarios y (l) cualquier otro activo adquirido por la Universalidad de acuerdo con la Política de Inversión o que haya adquirido la misma a cualquier título en virtud del Proceso de Titularización o cualquier otro derecho derivado de los Activos Inmobiliarios o del proceso de titularización.
5. **“Administrador Inmobiliario”** Es “Commercial Real State Services – CBRE”, quien tendrá a cargo la administración integral de los Contratos de Explotación Económica y la administración integral de los Activos Inmobiliarios correspondientes a bienes inmuebles, así como los bienes inmuebles subyacentes a Derechos Fiduciarios, con el fin de mantener en el tiempo su capacidad productiva, así como las demás actividades definidas en el Contrato Complementario del Proyecto de Titularización “Programa de Emisión y Colocación” Administración de Bienes Inmuebles.
6. **“Administrador Maestro del Proceso de Titularización”** Es la Titularizadora Colombiana S.A., quien actúa conforme a lo establecido en los artículos 2.21.2.1.2 y 5.6.11.2.1 del Decreto 2555, correspondiéndole, pero no limitándose, a la estructuración financiera, jurídica y operativa, el desarrollo de procesos que le permitan validar una adecuada administración de los Activos, la administración de la liquidez de la Universalidad, llevar a cabo las gestiones de administración contable y tributaria de la Universalidad y la gestión de revelación sistemática de información al público y a los Tenedores sobre las características y evolución del Programa de Emisión y Colocación.
7. **“Asamblea de Tenedores de Títulos”** Es la asamblea integrada por los Tenedores con el quórum y en las condiciones previstas en este Prospecto.
8. **“Auditor Externo”** Es la sociedad Deloitte & Touche Ltda, a quien le corresponde realizar la auditoría externa de la Universalidad y emitir una opinión sobre los estados financieros de la Universalidad, de conformidad con las normas de auditoría generalmente aceptadas en Colombia.

9. **“Avalúo Comercial”** Significa el avalúo de los Activos Inmobiliarios correspondiente a bienes inmuebles y a bienes inmuebles subyacentes a Derechos Fiduciarios, que será realizado de acuerdo con los métodos de reconocido valor técnico en Colombia y de acuerdo con los estándares internacionales de valuación (Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP) o International Valuation Standards Council (IVSC).
10. **“Canon de Arrendamiento”** Es el precio que periódicamente paga el arrendatario al arrendador como contraprestación bajo un contrato de arrendamiento.
11. **“Cap Rate” o “Tasa de Capitalización”** Significa la razón entre el Ingreso Neto Operativo (o NOI) y el precio de adquisición. Dicho factor se utiliza comúnmente en la industria y resume entre otros las calidades financieras e inmobiliarias del activo así como la madurez del mercado inmobiliario donde se encuentra.
12. **“Capex”** Significa la inversión de recursos monetarios encaminados a la mejora de los Activos Inmobiliarios e inmuebles subyacentes a Derechos Fiduciarios, que incluyen entre otras la inversión en obras, remodelaciones, ampliaciones y/o obras mayores o sustanciales que extiendan la vida útil del Activo. Estas nuevas mejoras se consideran un mayor valor del Activo y se incorporan dentro de su valor.
13. **“Código de Buen Gobierno”** Es el Código de Buen Gobierno de la Titularizadora incluyendo los ajustes y modificaciones que tenga de tiempo en tiempo, el cual podrá ser consultado en la página web www.titularizadora.com
14. **“Comité Asesor”** Es el órgano asesor de la Universalidad, de acuerdo con lo previsto en la Sección 9.2.2 del Prospecto.
15. **“Contratos”** Significan conjuntamente los Contratos de Explotación Económica, los Contratos de Inversión o cualquier otro contrato que celebre el Administrador Maestro del Proceso de Titularización, en calidad de administrador y representante de la Universalidad, que genere ingresos o que estén encaminados a generar ingresos a la Universalidad.
16. **“Contratos de Explotación Económica”** Son los contratos que celebrará o que le serán cedidos a la Titularizadora, en calidad de administrador y representante de la Universalidad, con la finalidad de explotar económicamente los Activos Inmobiliarios e inmuebles subyacentes a los Derechos Fiduciarios y obtener rentas periódicas para la Universalidad. Dichos contratos podrán ser de la naturaleza que permita la ley, incluyendo, pero no limitados a, arrendamiento y concesión de espacio.
17. **“Contratos de Inversión”** Son los contratos que celebrará la Titularizadora en calidad de administrador y representante de la Universalidad, para hacer inversiones en Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios de conformidad con la Política de Inversión. Dichos contratos podrán ser de la naturaleza que permita la ley, incluyendo, pero no limitados a, promesas de compraventa, contratos de compraventa, cesiones y otros contratos permitidos por la legislación aplicable.
18. **“Contrato Complementario del Proyecto de Titularización “Programa de Emisión y Colocación” Administración de Bienes Inmuebles”** Significa el contrato celebrado entre el Administrador Inmobiliario y el Administrador Maestro del Proceso de Titularización.

-
19. **“Contrato de Prestación de Servicios de Auditoría Externa”** Es el contrato de prestación de servicios suscrito entre el Administrador Maestro del Proceso de Emisión, en calidad de administrador y representante de la Universalidad, y el auditor externo que reglamenta los términos y condiciones en que se desarrollará la auditoría externa de la Universalidad.
20. **“Contrato de Prestación de Servicios de Estructuración de Negocios Inmobiliarios y Gestión de Portafolio”** Significa el contrato celebrado entre el Gestor Portafolio Inmobiliario y el Administrador Maestro del Proceso de Titularización.
21. **“Contrato de Representación Legal de los Tenedores”** Significa el contrato suscrito entre el Representante Legal de los Tenedores y el Administrador Maestro del Proceso de Titularización, en calidad de administrador y representante de la Universalidad, el cual regula la gestión de representación legal de los Tenedores.
22. **“Cupo Global”** Significa el monto del Programa de Emisión y Colocación aprobado por la Superintendencia Financiera, con cargo al cual se realizarán las Emisiones.
23. **“Debida Diligencia”** Es el conjunto de estudios (i) técnico, (ii) financiero, (iii) legal, (iv) reputacional asociado con el lavado de activos, financiación del terrorismo, extinción del dominio y (v) cualquier otro adicional que se requiera, y que se realiza respecto de los Activos Inmobiliarios y de los Derechos Fiduciarios como parte del proceso de adquisición de los mismos.
24. **“Deceval”** Es el Depósito Centralizado de Valores de Colombia S.A. o la entidad que actúe como tal.
25. **“Decreto 2555”** Significa el Decreto 2555 de 2010 expedido por el Presidente de la República de Colombia, y demás normas que lo sustituyan, modifiquen, adicionen o complementen.
26. **“Derecho de Suscripción Preferencial”** Es el derecho que tienen los Tenedores que figuren en el registro administrado por Deceval como propietarios de los Títulos, a las 00:00 horas del día de la publicación del Aviso de Oferta de un nuevo Tramo, a suscribir preferencialmente los Títulos del nuevo Tramo en los términos previstos en el presente Prospecto. En tratándose de la suscripción de nuevos tramos, este derecho podrá ser limitado hasta en un diez por ciento (10%) en el evento en que se realice la emisión con pago en dinero. Así mismo, se podrá ver limitado hasta en un veinte por ciento (20%), treinta por ciento (30%) o cuarenta por ciento (40%) en el evento en que se realice la emisión con pago en especie en los términos establecidos en el presente Prospecto. De otra parte, y por voluntad de la Asamblea de Tenedores de Títulos, podrá decidirse que los Títulos se coloquen sin sujeción al Derecho de Suscripción Preferencial, de acuerdo con lo indicado en el presente Prospecto.
27. **“Derecho Fiduciario”** Significa el derecho fiduciario en un patrimonio autónomo cuyos activos subyacentes sean Activos Inmobiliarios.
28. **“Día Hábil”** Significa cualquier día de la semana, exceptuando los sábados, domingos y festivos establecidos de acuerdo con las leyes de la República de Colombia.

-
29. **“Directrices para la Administración del Portafolio”** Son las normas y procedimientos aprobadas por el Comité Asesor establecidas para el desarrollo de la gestión de administración del Portafolio que tiene como principales objetivos, la maximización de la rentabilidad del Portafolio y la mitigación de los riesgos asociados a la naturaleza de los activos en mención.
30. **“Emisión”** Significa el proceso de emisión de Títulos con cargo y respaldo exclusivo de la Universalidad, que cuentan con características idénticas y que tienen como propósito, ser suscritos y puestos en circulación en el mercado de valores, en desarrollo del Programa de Emisión y Colocación.
31. **“Emisor”** Significa la Titularizadora, en su condición de emisor de los Títulos con cargo y respaldo exclusivo en la Universalidad.
32. **“Endeudamiento Financiero”** Significa el Endeudamiento Financiero de Largo Plazo y el Endeudamiento Financiero de Corto Plazo.
33. **“Endeudamiento Financiero de Corto Plazo”** Significa el endeudamiento de la Universalidad adquirido en virtud de créditos bancarios, emisiones de títulos de contenido crediticio, operaciones transitorias de liquidez sobre inversiones admisibles, y cualquier otro instrumento u operación considerada como endeudamiento financiero, por un plazo igual o inferior a un año.
34. **“Endeudamiento Financiero de Largo Plazo”** Significa el endeudamiento de la Universalidad adquirido en virtud de créditos bancarios, leasings financieros, emisiones de títulos de contenido crediticio, y cualquier otro instrumento u operación considerada como endeudamiento financiero, por un plazo superior a un año.
35. **“Estatutos”** Son los Estatutos de la Titularizadora incluyendo los ajustes y modificaciones que tenga de tiempo en tiempo, los cuales podrán ser consultados en la página web www.titularizadora.com
36. **“Excedentes de Liquidez”** Significa el remanente, luego de efectuar los pagos y provisiones previstos en la Sección 10.10.2 del Prospecto.
37. **“Fecha de Emisión”** Tendrá el significado asignado en la Sección 6.5.1 del Prospecto.
38. **“Fecha de Pago”** Para (i) la primera Fecha de Pago corresponderá al día veinticinco (25) del cuarto mes siguiente contado a partir de la primera Fecha de Emisión; (ii) para los meses en los que se realice la Emisión de un nuevo Tramo, corresponderá a la fecha dentro del mes que indique el Administrador Maestro del Proceso de Titularización; y (iii) para las demás Fechas de Pago, será el día veinticinco (25) de cada mes. Cuando el día definido como Fecha de Pago no corresponda a un Día Hábil, el pago se realizará el Día Hábil inmediatamente siguiente.
39. **“Fecha de Suscripción y Cumplimiento”** Tendrá el significado asignado en la Sección 6.5.2 del Prospecto.
40. **“Flujo de Caja Distribuible” o “Rendimientos Distribuibles”** Significa el valor que se distribuye entre los Tenedores, de acuerdo con lo previsto en la Sección 6.17.1.1 del Prospecto.
41. **“Fondo de Readquisición”** Significa el fondo constituido con los recursos necesarios para que el Emisor, con cargo y respaldo exclusivo de la Universalidad, pueda readquirir los Títulos, en los términos previstos en la Sección 7.4 del Prospecto.

-
42. **“Gestor Portafolio Inmobiliario” o “Péntaco”.** Fundamento S.A.S., titular de la marca Péntaco, a quien corresponderá la estructuración de negocios inmobiliarios, así como la gestión de administración del Portafolio, de acuerdo con lo estipulado en el Contrato de Prestación de Servicios de Estructuración de Negocios Inmobiliarios y Gestión de Portafolio
43. **“Grandes Superficies”** Significan las tiendas y mercados de gran tamaño localizados en un edificio o recinto techado, por lo general de varios pisos, y que venden un variado tipo de productos; en el caso de la venta de alimentos o productos de limpieza de forma casi exclusiva se denominan hipermercados.
44. **“Grupo de Inmuebles”** Significa dos o más inmuebles a ser adquiridos en conjunto a través de un Contrato de Inversión.
45. **“Ingresos de la Universalidad”** Significa los ingresos previstos en la Sección 10.10.1 del Prospecto.
46. **“Inventario”** Significa el inventario total de área arrendable para cada uno de los mercados en consideración (oficina, industrial y comercio).
47. **“Inversiones Admisibles”** Tendrá el significado asignado a este término en la Sección 10.7.1 del Prospecto.
48. **“Inversionistas”** Son las Personas con capacidad para adquirir o suscribir los Títulos.
49. **“IPC”** Es la variación neta del Índice de Precios al Consumidor en Colombia, certificada y publicada por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (“DANE”), expresada como una tasa efectiva anual para un periodo específico anterior a la fecha en que se vaya a realizar el cálculo. En el caso que eventualmente el gobierno elimine el IPC, éste será reemplazado por el indicador que el gobierno establezca para el mismo propósito.
50. **“Junta Directiva”** Corresponde a la Junta Directiva de la Titularizadora Colombiana S.A.
51. **“Lineamientos de Inversión”** Son el conjunto de normas que regulan la aplicación de la Política de Inversión, incluyendo las políticas de desinversión, y que son aprobados por la Junta Directiva.
52. **“Locatario”** Significa de manera conjunta los arrendatarios, concesionarios y demás Personas con quien el Administrador Maestro del Proceso de Titularización, en calidad de administrador y representante de la Universalidad, celebre Contratos de Explotación Económica.
53. **“Mercado Principal”** Es el mercado en el cual se dan las negociaciones de Títulos cuya inscripción en el RNVE se efectúa conforme a la Parte 5 Libro 2 Título 1 del Decreto 2555, en el cual los Títulos son ofrecidos al público en general.
54. **“MM”** Significa miles de millones.
55. **“Monto Mínimo de Colocación”** Significa el monto mínimo que debe ser demandado por los Inversionistas por debajo del cual no se colocará el respectivo Tramo, previsto en el Aviso de Oferta correspondiente.
56. **“Montos Parciales de Adjudicación”** Significan los montos parciales de adjudicación que se establecen en el Aviso de Oferta correspondiente a cada Tramo y que se aplicarán de acuerdo con lo establecido en la Sección 7.5.5 del Prospecto.

57. “Número Total de los Títulos” Es la sumatoria de la totalidad de los Títulos en circulación.
58. “Número de Títulos del Tenedor” Es el número de Títulos registrado en cuentas o subcuentas de depósito de cada Tenedor en Deceval.
59. “Oferta Pública” Es la manifestación dirigida a Personas no determinadas o a cien o más Personas determinadas, con el fin de suscribir, enajenar o adquirir los Títulos.
60. “Oficina de Atención a Inversionistas” Significa la dependencia en cabeza de la Dirección de Inversiones y Desarrollo de Mercado del Administrador Maestro del Proceso de Titularización encargada de atender y canalizar las solicitudes de los Tenedores.
61. “Operaciones de Cobertura” Significa las operaciones con instrumentos financieros, para mitigar el riesgo de precios de variables como tasas de interés, tasas de cambio, etc., que le introducen volatilidad a los flujos de la Universalidad.
62. “Originadores de los Activos Inmobiliarios” Son las Personas que transfieren a la Universalidad los Activos Inmobiliarios o Derechos Fiduciarios, a partir de los cuales se realiza el Proceso de Titularización.
63. “Página Web” Significa la página web de la Titularizadora www.titularizadora.com
64. “Pago en Especie” Significa la potestad que tiene la Universalidad de pagar la transferencia de la propiedad de determinado Activo Inmobiliario o de parte de éstos, mediante la suscripción de Títulos por parte de la Persona Determinada, en los términos establecidos en este Prospecto.
65. “Partes Intervinientes” Significa el Emisor, el Administrador Maestro del Proceso de Titularización, el Gestor Portafolio Inmobiliario, el Administrador Inmobiliario, los Tenedores, el Representante Legal de Tenedores, Deceval, el Auditor Externo, los Agentes Colocadores, la BVC y la Sociedad Calificadora de Riesgos.
66. “Péntaco” Significa la sociedad Fundamento S.A.S., titular de la marca “Péntaco”.
67. “Plan Estratégico” Significa el plan estratégico anual de inversión en Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios del Programa de Emisión y Colocación elaborado en conjunto por el Administrador Maestro del Proceso de Titularización y el Gestor Portafolio Inmobiliario y que tiene como objetivo establecer los esquemas, métodos y en general, la guía para lograr las inversiones en Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios de acuerdo con la Política de Inversión establecida.
68. “Pesos” o “Pesos Colombianos” Significa pesos colombianos, moneda de curso legal en Colombia.
69. “Periodo de Recaudo” El primer periodo de recaudo será el transcurrido entre la Fecha de Emisión y el cierre del mes inmediatamente anterior a la primera Fecha de Pago y los siguientes periodos de recaudo serán los comprendidos entre el día siguiente a la fecha de terminación del Período de Recaudo inmediatamente anterior y el cierre de mes anterior a la siguiente Fecha de Pago.

-
70. **“Persona”** Significa cualquier persona natural o jurídica, nacional o con domicilio en el extranjero, extranjeras o con domicilio en Colombia, incluyendo, pero sin limitarse a, sociedades comerciales y civiles, existentes o de hecho, corporaciones, fundaciones, patrimonios autónomos y cualquier otra entidad que tenga capacidad jurídica conforme a las leyes del lugar donde se encuentra organizada.
71. **“Persona Determinada”** Significa el propietario, de manera directa o indirecta, de un Activo Inmobiliario, Derecho Fiduciario o de parte de éste, cuyo derecho de propiedad se transferirá a la Universalidad durante la primera vuelta del Tramo con Pago en Especie.
72. **“Política de Inversión”** Significa la Política de Inversión descrita en la Sección 10.7 del Prospecto.
73. **“Portafolio”** Significa el conjunto de Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios en los que la Universalidad tenga invertidos los recursos recibidos de los Inversionistas, en desarrollo de lo previsto en este Prospecto.
74. **“Prelación de Pagos”** Es la prelación de pagos establecida en la Sección 10.10.4 del Prospecto.
75. **“Proceso de Titularización”** Es el proceso realizado a partir de la Universalidad TIN en desarrollo del Programa de Emisión y Colocación.
76. **“Programa de Emisión y Colocación”** Significa el plan mediante el cual el Emisor estructura, con respaldo exclusivo en la Universalidad y con cargo a un Cupo Global, la realización de varias Emisiones de títulos de contenido participativo, mediante Oferta Pública, durante un término establecido.
77. **“Prospecto” o “Prospecto de Información”** Significa el presente prospecto de información constitutivo del Programa de Emisión y Colocación de Títulos.
78. **“Recursos de Operación”** Significa la caja operativa que debe mantener la Universalidad para cumplir con todas sus obligaciones y atender los costos y gastos a su cargo.
79. **“Registro Nacional de Valores y Emisores” o “RNVE”** Significa el registro orientado a mantener un adecuado sistema de información e inscripción sobre los activos financieros que circulan y los emisores. Su funcionamiento está asignado a la Superintendencia Financiera, la cual es responsable de velar por la organización, calidad, suficiencia y actualización de la información que lo conforma.
80. **“Reglamento”** Es el reglamento de emisión de los Títulos.
81. **“Remuneración por Explotación”** Significa cualquier remuneración, incluyendo el Canon de Arrendamiento y los Valores Mensuales de Concesión, que reciba la Universalidad como contraprestación bajo los Contratos de Explotación Económica.
82. **“Reparación & Mantenimiento”** Significa las obras de mantenimiento y/o reparaciones y/o adecuaciones menores de los Activos Inmobiliarios e inmuebles subyacentes a Derechos Fiduciarios.
83. **“Representante Legal de Tenedores”** Es Credicorp Capital Fiduciaria S.A. , o la entidad que seleccione la Asamblea de Tenedores de Títulos para reemplazarla.
84. **“Riesgo Moderado-Conservador”** Significa para efectos de este Prospecto, aquellas inversiones donde en un escenario de 10 años la rentabilidad de las inversiones no es especulativa sino que proviene en su mayoría de la capacidad del activo para generar ingresos y en menor medida de la valorización de las mismas.

-
- | | |
|--|--|
| 85. “Número Total de los Títulos” | Es la sumatoria de la totalidad de los Títulos en circulación. |
| 86. “Número de Títulos del Tenedor” | Es el número de Títulos registrado en cuentas o subcuentas de depósito de cada Tenedor en Deceval. |
| 87. “Sector Económico” | Son aquellas actividades económicas de acuerdo con lo definido en la clasificación CIIU emitida por el DANE. |
| 88. “Sociedad Calificadora de Riesgos” | Es Fitch Ratings Colombia S.A., entidad debidamente autorizada por la Superintendencia Financiera, que se dedica profesionalmente a calificar valores o riesgos relacionados con la actividad financiera, aseguradora, bursátil y cualquier otra relativa al manejo, aprovechamiento e inversión de recursos captados del público, según lo previsto en el Decreto 2555. |
| 89. “Sociedades Relacionadas” | Significa las sociedades matrices o controlantes y las filiales y subsidiarias de una sociedad, en los términos del código de comercio. |
| 90. “Superintendencia Financiera” o “SFC” | Significa la Superintendencia Financiera de Colombia. |
| 91. “Tasa de Vacancia” | Significa la razón entre el espacio vacante o desocupado y el Inventario. |
| 92. “Tenant Improvements” o “TIS” | Significa las modificaciones a un inmueble realizadas con cargo al propietario que se realizan para ajustar el espacio a las necesidades de un arrendatario. Dichas mejoras o adecuaciones pueden ocurrir en cualquier momento durante la vida de un contrato aunque usualmente se dan al momento del inicio de un contrato o de sus renovaciones. |
| 93. “Tenedores” | Son los suscriptores o adquirentes de los Títulos. |
| 94. “Titularizadora” | Significa Titularizadora Colombiana S.A. |
| 95. “Títulos” o “Títulos TIN” | Significa los títulos participativos denominados Títulos TIN, emitidos por el Emisor, con cargo y respaldo exclusivo en la Universalidad, cuyos términos y condiciones se especifican en el presente Prospecto. |
| 96. “Tramos” | Significa una Emisión de Títulos bajo el Programa de Emisión y Colocación, en los términos y condiciones previstos en este Prospecto. |
| 97. “Universalidad” o “Universalidad TIN” | Es la universalidad TIN, conformada por los Activos Subyacentes a partir de la cual se emiten los Títulos. |
| 98. “Valor de Readquisición” | Significa el valor de readquisición de los Títulos Readquiribles, calculado en la forma prevista en la Sección 7.4.1 del Prospecto. |
| 99. “Valor de la Universalidad” | Significa la valoración del patrimonio de la Universalidad de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, procedimiento descrito en la Sección 10.11 del Prospecto. |
| 100. “Valor Nominal” | El Valor Nominal de los Títulos será de cinco millones de pesos (\$5.000.000) moneda legal colombiana. |

TABLA DE CONTENIDO

| | |
|--|----|
| DATOS BÁSICOS DEL EMISOR | 1 |
| GLOSARIO..... | 2 |
| TABLA DE CONTENIDO | 10 |
| PRIMERA PARTE – ASPECTOS GENERALES DE LA OPERACIÓN | 11 |
| 1. OBJETO DEL NEGOCIO..... | 11 |
| 1.1. Descripción de los objetivos y estrategias de inversión Y de los criterios definidos en la política de inversión. | 11 |
| 1.1.1. Política de Inversión | 11 |
| 1.2. Descripción de los activos que componen el portafolio | 16 |
| 1.2.1. Derechos de contenido económico | 16 |
| 1.2.2. Activos inmobiliarios | 16 |
| 1.3. Litigios, procesos judiciales y administrativos | 21 |
| 1.4. Riesgos relevantes y mecanismos de Mitigación | 22 |
| SEGUNDA PARTE – DESEMPEÑO BURSÁTIL Y FINANCIERO | 30 |
| 2.1. Comportamiento y desempeño de los Títulos TIN | 30 |
| 2.1.1. Monto negociado (MM) | 30 |
| 2.1.2. Precio Promedio ponderado de negociación | 30 |
| 2.1.3. Información sobre la participación en la Universalidad TIN..... | 30 |
| 2.2. Información financiera del ejercicio, y su comparación con el ejercicio anterior..... | 31 |
| 2.3. Comentarios y análisis sobre los resultados del ejercicio | 31 |
| 2.3.1. Variaciones materiales de los resultados de la operación..... | 31 |
| TERCERA PARTE – PRÁCTICAS DE SOSTENIBILIDAD E INVERSIÓN RESPONSABLE..... | 38 |
| 3. ANÁLISIS DEL GOBIERNO CORPORATIVO | 38 |
| 3.1. Introducción | 38 |
| 3.2. Estructura de la administración de la Universalidad TIN | 38 |
| 3.2.1. Asamblea de Tenedores de Títulos | 39 |
| 3.2.2. Junta Directiva | 40 |
| 3.2.3. Comité Asesor | 44 |
| 3.2.4. Representante Legal de Tenedores de Títulos | 47 |
| 3.3. Estructura de Control de la Universalidad TIN | 48 |
| 3.3.1. Auditoría Externa | 48 |
| 3.3.2. Dirección de Control Interno | 49 |
| 3.4. Prevención de Conflictos de Interés | 49 |
| 3.4.1. Administración de Conflicto de Interés – Junta Directiva | 49 |
| 3.4.2. Administración de Conflicto de Interés – Comité Asesor | 49 |
| 3.4.3. Actividades realizadas en el ejercicio | 50 |
| 3.4.4. Operaciones con partes relacionadas..... | 50 |
| 3.5. Información y Trato Equitativo a los Inversionistas | 50 |
| 3.5.1. Página Web | 50 |
| 3.5.2. Teleconferencia Semestral | 50 |
| 3.5.3. Asambleas de Tenedores de títulos | 51 |
| 3.6. Avances frente a Criterios Ambientales y Sociales de la Universalidad TIN. | 51 |
| CUARTA PARTE – ANEXOS..... | 52 |

INFORME PERIÓDICO DE FIN DE EJERCICIO UNIVERSALIDAD TIN- Emisor Grupo B

PRIMERA PARTE – ASPECTOS GENERALES DE LA OPERACIÓN

1. OBJETO DEL NEGOCIO

El Proceso de Titularización constituido bajo el Programa de Emisión y Colocación fue estructurado con cargo a un Cupo Global, del cual se adelantan la realización de Emisiones de Títulos TIN, a partir de la titularización de Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios, con cargo y respaldo exclusivo de la Universalidad TIN, para ser colocados mediante Oferta Pública dirigida al público en general en el mercado principal durante el término establecido para el efecto.

Los recursos obtenidos por la suscripción de los Títulos TIN se destinarán principalmente a la compra de Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios descritos en la Política de Inversión que se encuentra en la Sección 10.7 del Prospecto y del Reglamento.

Los Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios generan rentas periódicas y valorizaciones que se utilizarán 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 Reglamento el Prospecto.

Así, el inversionista participa en la inversión de títulos de participación respaldados en inmuebles enmarcados en la Política de Inversión definida en el Prospecto TIN y por ser un título participativo tendrá derecho a percibir ingresos o pérdidas tanto por los arrendamientos mensuales producto de los contratos de explotación económica y su rentabilidad proveniente de la valorización comercial en el tiempo del portafolio de inmuebles todo de acuerdo con la Prelación de Pagos establecida en el Prospecto TIN.

1.1. Descripción de los objetivos y estrategias de inversión y de los criterios definidos en la política de inversión.

El Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos TIN a través de la Junta Directiva de la Titularizadora establece los Lineamientos de Inversión aplicables para que la Universalidad adelante su objeto, donde se determinan las condiciones generales sobre las cuales el Administrador Maestro del Proceso de Titularización adquiere Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios, con cargo y respaldo exclusivo de la Universalidad TIN.

A continuación, relacionamos la Política de Inversión del vehículo:

1.1.1. Política de Inversión

La Universalidad busca conformar un portafolio de Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios generadores de renta con volatilidad y Riesgo Moderado-Conservador. El tipo de inmueble subyacente al Derecho Fiduciario, Activo Inmobiliario, su Locatario así como su localización serán variables y dependerán de las oportunidades y demás factores que se observen en el mercado al momento de concretar las adquisiciones.

El Portafolio de la Universalidad será diversificado por tipo de Activo Inmobiliario, inmueble subyacente al Derecho Fiduciario, estrategia de inversión, localización, Locatario y Sector Económico, siempre buscando un Portafolio balanceado que maximice la rentabilidad de los Tenedores y mantenga el perfil de riesgo.

Los Lineamientos de Inversión constituyen directrices para el manejo de la Universalidad. En el caso en que en un momento determinado el Portafolio no cumpla con estas directrices, el Comité Asesor tomará las medidas del caso para ajustarlo a la Política de Inversión; siempre que las circunstancias existentes en dicho momento señalen que resulta conveniente llevar a cabo el ajuste y éste resultare posible. De no ser posible realizar los ajustes, se le informará al Representante Legal de Tenedores para que convoque a una reunión extraordinaria de la Asamblea de Tenedores de Títulos, la cual tomará los correctivos del caso.

1.1.1.1. Inversiones Admisibles

La Universalidad podrá invertir únicamente en las “Inversiones Admisibles” tal y como se describen a continuación:

1.1.1.1.1 Activos Inmobiliarios:

Se realizará inversiones en Activos Inmobiliarios estabilizados que presenten las siguientes características:

- a. Inmuebles con contrato(s) de arrendamiento u otro Contrato de Explotación Económica vigente(s) a la firma de la escritura de compraventa o en el momento de adquisición, o Grupo de Inmuebles que tengan un índice de vacancia igual o inferior al quince por ciento (15%).
- b. Con potencial de generación de renta y valorización.
- c. Con buenas especificaciones.

De manera general el Portafolio debe observar las siguientes características:

- a. Una mezcla de alto perfil de arrendatarios.
- b. Una composición diversificada y balanceada.
- c. Un Perfil del portafolio de volatilidad y Riesgo Moderado – Conservador.
- d. Tipos de Inmuebles: comercial, industria y oficinas.
- e. Localización: Diversificación geográfica zonas con potencial de valorización.

En procesos de adquisición de paquetes de inmuebles, especialmente en paquetes de inmuebles comerciales con contratos de arrendamiento vigentes, podrían entrar algunos arrendatarios con perfiles diferentes al definido como política y serán aprobados únicamente si cumplen los parámetros de riesgo de crédito para aprobación de arrendatarios.

La Universalidad podrá invertir en Activos Inmobiliarios que por su localización, potencial de generación de rentas, potencial de valorización u otras condiciones particulares resulten atractivos según el criterio del Comité Asesor. Los Activos Inmobiliarios que hacen parte de las Inversiones Admisibles se han separado por tipos de Inmuebles objeto de Inversión:

a. Comercial (Retail):

- i. Locales comerciales: Inmuebles con un área construida inferior a 2.000 metros cuadrados dedicados a la actividad del comercio, servicios o entretenimiento.
- ii. Locales de Mayor superficie: Locales comerciales con un área construida superior a 2.000 metros cuadrados dedicados a la actividad del comercio (minorista y mayorista).
- iii. Centros Comerciales: Centros comerciales ubicados en zonas de alta densidad y especificaciones de primer nivel.

b. Industrial

- i. Bodegas individuales o dentro de parques industriales: inmuebles que tengan altas especificaciones de calidad y seguridad.
- ii. Parques Industriales: conjunto de bodegas con altas especificaciones de calidad y seguridad.

c. Oficinas

- i. Oficinas con buenas especificaciones de calidad y seguridad.

1.1.1.1.2 Derechos Fiduciarios:

Como paso previo a la adquisición de Derechos Fiduciarios por parte de la Universalidad, el Administrador Maestro del Proceso de Titularización deberá adelantar un proceso de debida diligencia sobre el Activo Inmobiliario subyacente y sobre el contrato de fiducia mercantil en virtud del cual se originaron los Derechos Fiduciarios, así como definir las políticas contables que le apliquen con el fin de especificar la presentación y tratamiento dentro de los estados financieros de la Universalidad, del porcentaje de la participación que adquiera en el respectivo patrimonio autónomo, y/o sobre los Activos Inmobiliarios subyacentes.

Para realizar la inversión en Derechos Fiduciarios, deberán cumplirse respecto de los Activos Inmobiliarios que conformen el patrimonio autónomo que originan dichos Derechos Fiduciarios, al menos las disposiciones previstas en el parágrafo del artículo 5.6.6.1.1 del Decreto 2555 de 2010 y demás disposiciones que lo complementen.

1.1.1.1.3 Excedentes de Liquidez:

Los Excedentes de Liquidez se invertirán en Activos Financieros de conformidad con los siguientes requisitos:

a. Recursos de corto plazo:

Se entienden como recursos de corto plazo aquellos compuestos por los Excedentes de Liquidez para el pago de rendimientos, Gastos de la Universalidad, recursos para la compra de Activos Inmobiliarios, Derechos Fiduciarios, recursos provenientes del pago de seguros y cualquier otro Excedente de Liquidez. Estos podrán invertirse en Activos Financieros.

Las inversiones podrán realizarse en Activos Financieros que cumplan con los siguientes requisitos:

- i. Si se trata de inversiones en fondos de inversión colectiva, que estos sean abiertos, que tengan la más alta calificación de riesgo de crédito o de administración y tengan como máximo riesgo de mercado moderado.
- ii. Si se trata de depósitos a la vista, estos deberán ser invertidos en entidades con la más alta calificación crediticia de corto plazo.
- iii. Las calificaciones de los emisores y de los fondos de inversión colectiva en que se realicen las inversiones deben haber sido emitidas por una sociedad calificadora de valores debidamente autorizada para operar en Colombia por la Superintendencia Financiera.

b. Recursos de mediano plazo:

Se entienden como recursos de mediano plazo aquellos que deban ser invertidos por la Universalidad en períodos superiores a 6 meses. Estas podrán invertirse en Activos Financieros.

Las inversiones podrán realizarse en Activos Financieros con un plazo máximo de 360 días siempre y cuando cumplan con los siguientes requisitos:

- i. Que se trate de títulos desmaterializados inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores.
- ii. Que se trate de títulos de alta liquidez en el mercado y que tengan la más alta calificación en riesgo de crédito.
- iii. Que sean títulos emitidos por un emisor calificado con la más alta calificación de riesgo de crédito de corto plazo.
- iv. Si se trata de inversiones en fondos de inversión colectiva, que estos sean abiertos, que tengan la más alta calificación de riesgo de crédito o de administración y tengan como máximo riesgo de mercado moderado.
- v. Si se trata de depósitos a la vista que sean invertidos en entidades con la más alta calificación crediticia de corto plazo.
- vi. Podrán realizarse operaciones repo garantizadas por TES.
- vii. Las calificaciones de los emisores y de los títulos en que se realicen las Inversiones deben haber sido emitidas por una sociedad calificadora de valores debidamente autorizada para operar en Colombia por la Superintendencia Financiera.

c. Fondo de Readquisición:

Se constituirá y se invertirá en Activos Financieros, de acuerdo con los lineamientos establecidos por el Administrador Maestro del Proceso de Titularización.

1.1.1.2. Criterios de Inversión:

- a. Se buscará el perfil de Riesgo Moderado - Conservador invirtiendo en Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios con una capacidad razonablemente alta de conservación del capital invertido.
- b. El Portafolio concentrará un alto porcentaje de sus inversiones en las ciudades con más de 1 millón de personas (Bogotá, Medellín, Cali y Barranquilla) y un porcentaje menor será dedicado a ciudades con una publicación superior a 300.000 e inferior a 1.000.000 habitantes. Se podrán adquirir tanto Activos Inmobiliarios como Derechos Fiduciarios en ciudades con una población inferior a 300.000 habitantes, si se cuenta con la autorización expresa y previa por parte del Comité Asesor.
- c. Para la evaluación de un Activo Inmobiliario y/o Derechos Fiduciarios cuyos activos subyacentes sean Activos Inmobiliarios, se hará un análisis crediticio y financiero detallado de la contraparte de la Universalidad para cuantificar el riesgo crediticio.

Un análisis similar del riesgo crediticio y otros riesgos, incluidos el riesgo comercial, entre otros, será efectuado respecto de la contraparte de la Universalidad y del respectivo Activo Inmobiliario por adquirir.

El objetivo será verificar que la inversión cumpla con los lineamientos de la Política de Inversión y que el riesgo está siendo adecuadamente compensado por la rentabilidad esperada y/o las garantías exigidas u otros mecanismos que permitan mitigar los riesgos respectivos, según sea el caso. Dichas garantías y/o mecanismos deberán tener en cuenta la adecuada mitigación de los riesgos de crédito, construcción, liquidez y solvencia de acuerdo con su respectiva naturaleza y las condiciones prevalentes de mercado.

1.1.1.3. Niveles de Exposición:

Para asegurar la diversificación del Portafolio, la atomización del riesgo y la maximización de la rentabilidad, el Portafolio cumplirá con unos niveles de exposición tal y como se define a continuación. Dichos niveles se deben alcanzar al finalizar el quinto (5to) año de operación del Programa de Emisión y Colocación contado a partir de la primera Emisión.

Durante la vigencia del Programa de Emisión y Colocación en el caso en que por circunstancias de mercado u otras fuera de control del Gestor Portafolio Inmobiliario, el Portafolio excede los niveles de exposición fijados en este Prospecto, el Comité Asesor deberá tomar las medidas necesarias para ajustar los niveles de exposición del Portafolio.

El Comité Asesor contará con 12 meses para realizar dicho ajuste y en el caso en el que no pueda realizarlo al finalizar el término establecido, el Representante Legal de Tenedores de Títulos deberá citar una reunión extraordinaria de la Asamblea de Tenedores de Títulos para determinar la forma como se solucionará el incumplimiento de la política o presentar el tema en una reunión ordinaria de la Asamblea de Tenedores de Títulos con el mismo propósito.

Niveles de Exposición

Frente a la concentración del Portafolio aplicarán las siguientes reglas:

a. Sector Económico

El valor de los Activos Inmobiliarios e inmuebles subyacentes a los Derechos Fiduciarios pertenecientes al mismo Sector Económico de los arrendatarios no podrá superar el cincuenta por ciento (50%) del valor de la totalidad de los Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios.

b. Localización:

La concentración de Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios por zonas geográficas se calcula de acuerdo con el valor de los Activos Inmobiliarios y de los inmuebles subyacentes de los Derechos Fiduciarios. Para efectos del cálculo se tiene en cuenta tanto ciudades como áreas metropolitanas.

Para todos los efectos, hay cuatro categorías de ciudades o áreas metropolitanas:

- i. Ciudades o áreas metropolitanas con más de 1.000.000 de habitantes.
- ii. Ciudades con más de 500.000 y menos de 1.000.000 habitantes.
- iii. Ciudades con más de 300.000 y menos de 500.000 habitantes.
- iv. Otras ciudades con una población menor a 300.000 habitantes.

Santa Marta, Barranquilla y Cartagena en conjunto conforman un área metropolitana para efectos de esta política.

Para efectos de la concentración por zonas geográficas aplicarán los siguientes límites:

- i. Frente a la concentración geográfica en áreas metropolitanas se determina que en Bogotá no hay límite debido a la relevancia económica y geográfica. Para cada una de las demás áreas metropolitanas se establece un límite del cincuenta por ciento (50%) del valor de los Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios.
- ii. El valor de los Activos Inmobiliarios y de los inmuebles subyacentes de los Derechos Fiduciarios ubicados en ciudades con más de 500.000 habitantes y menos de 1.000.000 de habitantes, no podrá ser superior al treinta por ciento (30%) del valor de la totalidad de los Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios.
- iii. El valor de los Activos Inmobiliarios y de los inmuebles subyacentes de los Derechos Fiduciarios ubicados en ciudades con más de 300.000 habitantes y menos de 500.000 habitantes, no podrá ser superior al veinte por ciento (20%) del valor de la totalidad de los Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios.
- iv. Para inversión en otras ciudades el Comité Asesor tendrá la potestad de autorizar de manera previa y expresa las inversiones hasta por un quince por ciento (15%) del valor de la totalidad de los Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios.

c. Arrendatario:

Un sólo arrendatario y sus Sociedades Relacionadas no podrá representar más de treinta por ciento (30%) de los ingresos de la Universalidad durante un año calendario.

d. Tipología de Activo:

Frente a la concentración del Portafolio en una determinada tipología de Activos Inmobiliarios y de Derechos Fiduciarios, esto es comercial, industrial y oficinas, el valor de los mismos no podrá superar el setenta por ciento (70%) del valor de la totalidad de los Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios.

e. Valor Mínimo de Inversión:

El monto mínimo determinado por inversión en un inmueble o paquete de inmuebles será de \$10.000 millones. En el caso de inmuebles dentro de paquetes, el valor mínimo por inmueble podrá ser inferior. Las excepciones a esta definición deberán ser autorizadas por el Comité Asesor.

1.2. Descripción de los activos que componen el portafolio

1.2.1. Derechos de contenido económico

A continuación, se relaciona la composición del Portafolio en derechos de contenido económico al 31 de diciembre de 2022.

La Universalidad TIN en las partidas registradas como efectivo y equivalentes de efectivo correspondientes al corte del 31 de diciembre de 2022 dispone de unas cuentas de ahorros constituida en los bancos Bancolombia (\$3.155.718.614,34) y Davivienda (\$8.844.030.428,47). Adicionalmente los saldos de los encargos fiduciarios en Fiduciaria Bancolombia (\$77.846.123,41) y Fiduprevisora (\$1.054.376,07) se clasifican 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.

1.2.2. Activos inmobiliarios

A continuación, se relaciona la composición del Portafolio en Activos Inmobiliarios con su porcentaje de participación en el portafolio, su tipo de uso, y el porcentaje de ingresos percibidos al 31 de diciembre de 2022.

Tabla 2: Composición del Portafolio TIN

| Inmueble | Tipo Inmueble | Portafolio | Ingreso Neto al 31-12-2022 | % Ingreso Emisor | Valor Activos al 31-12-2022 | % valor Portafolio |
|-------------------------------------|-------------------------|------------|----------------------------|------------------|-----------------------------|--------------------|
| Avenida Tercera | Local Comercial (Calle) | Davivienda | \$50.299.985 | 1,6% | \$ 6.851.780.565 | 1,46% |
| Calle 143 A | Local Comercial (Calle) | Davivienda | \$25.000.000 | 0,8% | \$5.964.285.709 | 1,27% |
| Calle 143 B | Local Comercial (Calle) | Davivienda | \$ - | 0,0% | \$196.899.413 | 0,04% |
| Calle 24 Centro Norte | Local Comercial (Calle) | Davivienda | \$2.680.299 | 0,1% | \$417.153.285 | 0,09% |
| Carrera 42 Envigado | Local Comercial (Calle) | Davivienda | \$19.283.399 | 0,6% | \$2.833.636.927 | 0,61% |
| Central De Abastos Mayorista | Local Comercial (PH) | Davivienda | \$8.613.637 | 0,3% | \$1.173.645.170 | 0,25% |
| Centro Comercial Centro Uno | Centro Comercial | Davivienda | \$24.799.919 | 0,8% | \$3.385.091.228 | 0,72% |
| Centro Comercial Bocagrande Plaza | Centro Comercial | Davivienda | \$29.810.581 | 1,0% | \$4.295.510.649 | 0,92% |
| Centro Comercial Cañaveral | Centro Comercial | Davivienda | \$17.394.043 | 0,6% | \$2.489.187.384 | 0,53% |
| Centro Comercial Centro Mayor | Centro Comercial | Davivienda | \$48.287.393 | 1,6% | \$6.940.096.114 | 1,48% |
| Centro Comercial Centro Suba | Centro Comercial | Davivienda | \$17.015.398 | 0,5% | \$2.418.266.414 | 0,52% |
| Centro Comercial Galerías | Centro Comercial | Davivienda | \$41.409.967 | 1,3% | \$5.953.387.735 | 1,27% |
| Centro Comercial Gran Estación | Centro Comercial | Davivienda | \$48.485.132 | 1,6% | \$6.601.418.919 | 1,41% |
| Centro Comercial Hayuelos | Centro Comercial | Davivienda | \$29.645.669 | 1,0% | \$4.147.446.998 | 0,89% |
| Centro Comercial Monterrey | Centro Comercial | Davivienda | \$25.478.019 | 0,8% | \$3.920.914.035 | 0,84% |
| Centro Comercial Niza | Centro Comercial | Davivienda | \$21.927.552 | 0,7% | \$2.677.215.266 | 0,57% |
| Centro Comercial Portal 80 | Centro Comercial | Davivienda | \$20.571.404 | 0,7% | \$2.707.589.989 | 0,58% |
| Centro Comercial Puerta Del Norte | Centro Comercial | Davivienda | \$20.683.542 | 0,7% | \$2.842.458.559 | 0,61% |
| Centro Comercial Santafé | Centro Comercial | Davivienda | \$65.786.117 | 2,1% | \$9.405.283.872 | 2,01% |
| Centro Comercial Unicentro Cali III | Centro Comercial | Davivienda | \$47.394.254 | 1,5% | \$7.542.766.801 | 1,61% |
| Centro Comercial Ventura Plaza | Centro Comercial | Davivienda | \$23.264.638 | 0,7% | \$3.336.824.263 | 0,71% |

| Inmueble | Tipo Inmueble | Portafolio | Ingreso Neto al 31-12-2022 | % Ingreso Emisor | Valor Activos al 31-12-2022 | % valor Portafolio |
|--|-------------------------|------------|----------------------------|------------------|-----------------------------|--------------------|
| Centro De Recaudo Y Pago Calle De Jesús | Centro Comercial | Davivienda | \$3.741.803 | 0,1% | \$571.264.265 | 0,12% |
| Ciudad Jardín 1 | Local Comercial (Calle) | Davivienda | \$5.789.701 | 0,2% | \$ 334.222.764 | 0,07% |
| Ciudad Jardín 2 | Local Comercial (Calle) | Davivienda | \$8.500.000 | 0,3% | \$1.426.663.663 | 0,30% |
| Country Plaza Barranquilla | Centro Comercial | Davivienda | \$2.594.222 | 0,1% | \$ 374.529.914 | 0,08% |
| Cusezar | Local Comercial (PH) | Davivienda | \$42.795.805 | 1,4% | \$5.795.851.820 | 1,24% |
| Edificio Davivienda Barranquilla Local | Local Comercial (PH) | Davivienda | \$16.489.143 | 0,5% | \$3.940.323.283 | 0,84% |
| Edificio Davivienda Barranquilla Oficina | Oficina | Davivienda | \$74.391.672 | 2,4% | \$8.986.074.465 | 1,92% |
| El Prado | Local Comercial (Calle) | Davivienda | \$45.066.582 | 1,5% | \$6.672.033.835 | 1,43% |
| Ilarco | Local Comercial (PH) | Davivienda | \$11.313.868 | 0,4% | \$1.535.253.405 | 0,33% |
| La Magdalena | Local Comercial (PH) | Davivienda | \$35.412.663 | 1,1% | \$5.223.155.062 | 1,12% |
| La Mesa | Local Comercial (Calle) | Davivienda | \$4.690.365 | 0,2% | \$700.230.300 | 0,15% |
| Loperena | Local Comercial (Calle) | Davivienda | \$19.245.982 | 0,6% | \$2.411.279.662 | 0,52% |
| Museo Del Oro 1 | Local Comercial (PH) | Davivienda | \$5.789.701 | 0,2% | \$114.528.045 | 0,02% |
| Museo Del Oro 2 | Local Comercial (PH) | Davivienda | \$3.000.000 | 0,1% | \$1.572.593.392 | 0,34% |
| North Point | Local Comercial (PH) | Davivienda | \$18.868.241 | 0,6% | \$2.635.351.998 | 0,56% |
| T7-T8 | Oficina | T7-T8 | \$131.029.415 | 4,2% | \$19.853.097.920 | 4,24% |
| Paralelo 108 | Local Comercial (PH) | Davivienda | \$25.744.948 | 0,8% | \$3.555.622.938 | 0,76% |
| Plaza La Libertad | Local Comercial (PH) | Davivienda | \$23.458.567 | 0,8% | \$3.104.868.223 | 0,66% |
| Quinta Paredes | Local Comercial (Calle) | Davivienda | \$16.621.390 | 0,5% | \$2.270.066.773 | 0,48% |
| San Juan Del Cesar | Local Comercial (Calle) | Davivienda | \$4.249.604 | 0,1% | \$554.438.177 | 0,12% |
| Santa Bárbara | Local Comercial (Calle) | Davivienda | \$32.409.404 | 1,0% | \$4.091.724.691 | 0,87% |
| Seminario | Local Comercial (Calle) | Davivienda | \$21.987.091 | 0,7% | \$3.105.029.016 | 0,66% |
| Sta Lucia Ejecutivos | Centro Comercial | Davivienda | \$1.930.781 | 0,1% | \$297.019.926 | 0,06% |
| Torre Central | Oficina | Davivienda | \$260.528.084 | 8,4% | \$37.259.795.872 | 7,96% |
| Veinte De Julio | Local Comercial (Calle) | Davivienda | \$11.437.709 | 0,4% | \$1.736.469.856 | 0,37% |
| Zona Industrial | Local Comercial (Calle) | Davivienda | \$23.217.431 | 0,7% | \$3.532.431.238 | 0,75% |
| Chico Cra 15 | Local Comercial (PH) | Itaú | \$35.789.549 | 1,2% | \$5.237.400.830 | 1,12% |
| Regional Antioquia | Local Comercial (PH) | Itaú | \$6.454.406 | 0,2% | \$1.063.035.244 | 0,23% |
| Av Chile Local | Local Comercial (PH) | Itaú | \$32.621.814 | 1,1% | \$4.319.710.871 | 0,92% |
| Andino Oficina | Oficina | Itaú | \$90.714.682 | 2,9% | \$13.086.647.863 | 2,80% |
| Cra Primera Cali | Local Comercial (PH) | Itaú | \$5.347.042 | 0,2% | \$712.123.570 | 0,15% |
| Unicentro Cra 15 | Local Comercial (Calle) | Itaú | \$56.369.487 | 1,8% | \$8.062.125.494 | 1,72% |
| Alto Prado | Local Comercial (Calle) | Itaú | \$65.851.489 | 2,1% | \$10.039.572.713 | 2,14% |
| Ibague Cra 3 | Local Comercial (PH) | Arroba | \$16.881.296 | 0,5% | \$1.804.182.730 | 0,39% |
| Las Villas | Local Comercial (Calle) | Arroba | \$12.814.261 | 0,4% | \$3.041.640.350 | 0,65% |
| Centro Comercial Palatino | Centro Comercial | Arroba | \$27.167.947 | 0,9% | \$4.275.087.458 | 0,91% |
| Ilarco I | Local Comercial (PH) | Arroba | \$8.761.745 | 0,3% | \$1.083.534.547 | 0,23% |
| Parque Comercial La Colina | Local Comercial (PH) | Arroba | \$18.652.683 | 0,6% | \$2.686.025.245 | 0,57% |

| Inmueble | Tipo Inmueble | Portafolio | Ingreso Neto al 31-12-2022 | % Ingreso Emisor | Valor Activos al 31-12-2022 | % valor Portafolio |
|--|-------------------------|------------|----------------------------|------------------|-----------------------------|--------------------|
| Centro Comercial Unicentro | Centro Comercial | Arroba | \$59.224.725 | 1,9% | \$211.864.636 | 0,05% |
| Riss Tong Villavicencio | Local Comercial (PH) | Arroba | \$11.501.375 | 0,4% | \$1.560.681.873 | 0,33% |
| LVAH Villavicencio | Local Comercial (PH) | Arroba | \$9.546.893 | 0,3% | \$1.052.840.946 | 0,22% |
| Centro Comercial Santafé Medellín 4007 | Centro Comercial | Arroba | \$4.788.283 | 0,2% | \$866.262.657 | 0,19% |
| Centro Comercial Santafé Medellín 4252 | Centro Comercial | Arroba | \$20.016.186 | 0,6% | \$2.880.185.395 | 0,62% |
| Centro Comercial Unicentro Tunja | Centro Comercial | Arroba | \$7.599.225 | 0,2% | \$947.003.088 | 0,20% |
| La Matuna, Ed.Credinver | Local Comercial (PH) | Arroba | \$7.378.621 | 0,2% | \$1.296.902.927 | 0,28% |
| Galerías | Local Comercial (Calle) | Arroba | \$17.144.493 | 0,6% | \$2.821.016.810 | 0,60% |
| Conjunto Comercial San Juan 80 | Local Comercial (PH) | Arroba | \$4.538.116 | 0,1% | \$868.734.072 | 0,19% |
| Kokorico Villavicencio | Local Comercial (Calle) | Arroba | \$13.902.806 | 0,4% | \$1.880.396.809 | 0,40% |
| Restrepo | Local Comercial (Calle) | Arroba | \$22.305.586 | 0,7% | \$3.400.827.501 | 0,73% |
| Cra 7 - Hampton | Local Comercial (PH) | Arroba | \$28.109.603 | 0,9% | \$4.086.867.399 | 0,87% |
| Rodadero Calle 6 | Local Comercial (PH) | Arroba | \$15.178.877 | 0,5% | \$1.980.499.610 | 0,42% |
| Centro Comercial Unicentro | Centro Comercial | Arroba | \$ 926.122 | 0,0% | \$8.759.726.572 | 1,87% |
| Cra 29 Bucaramanga | Local Comercial (Calle) | Itaú | \$50.396.754 | 1,6% | \$7.216.904.858 | 1,54% |
| Calle 23 | Oficina | Davivienda | \$16.399.111 | 0,5% | \$2.267.717.625 | 0,48% |
| Carrera 12 Ocaña | Local Comercial (Calle) | Davivienda | \$8.621.974 | 0,3% | \$1.135.605.518 | 0,24% |
| CC Terreros 222 | Centro Comercial | Terreros | \$9.564.715 | 0,3% | \$2.097.164.697 | 0,45% |
| CC Terreros 224 | Centro Comercial | Terreros | \$9.708.128 | 0,3% | \$2.128.609.357 | 0,45% |
| CC Terreros 225A | Centro Comercial | Terreros | \$1.733.695 | 0,1% | \$380.130.997 | 0,08% |
| CC Terreros 225I | Centro Comercial | Terreros | \$5.710.828 | 0,2% | \$1.728.524.588 | 0,37% |
| CC Terreros 301 | Centro Comercial | Terreros | \$ - | 0,0% | \$320.036.758 | 0,07% |
| CC Terreros 317 | Centro Comercial | Terreros | \$7.066.523 | 0,2% | \$230.904.735 | 0,05% |
| CC Terreros 321 | Centro Comercial | Terreros | \$18.900.962 | 0,6% | \$327.800.872 | 0,07% |
| CC Terreros DP203 | Centro Comercial | Terreros | \$ 260.941 | 0,0% | \$ 50.000.891 | 0,01% |
| CC Terreros 325 | Centro Comercial | Terreros | \$3.974.747 | 0,1% | \$260.486.008 | 0,06% |
| CC Terreros G 31 | Centro Comercial | Terreros | \$6.580.322 | 0,2% | \$ 46.584.681 | 0,01% |
| CC Terreros 223 | Centro Comercial | Terreros | \$10.566.478 | 0,3% | \$2.316.811.468 | 0,49% |
| CC Terreros 225 | Centro Comercial | Terreros | \$4.298.474 | 0,1% | \$942.485.738 | 0,20% |
| CC Terreros 225B | Centro Comercial | Terreros | \$1.676.330 | 0,1% | \$367.553.133 | 0,08% |
| CC Terreros 225M | Centro Comercial | Terreros | \$9.306.784 | 0,3% | \$2.045.067.496 | 0,44% |
| CC Terreros 301A | Centro Comercial | Terreros | \$ - | 0,0% | \$489.527.356 | 0,10% |
| CC Terreros 320 | Centro Comercial | Terreros | \$9.540.670 | 0,3% | \$337.506.014 | 0,07% |
| CC Terreros 322 | Centro Comercial | Terreros | \$2.676.504 | 0,1% | \$217.084.613 | 0,05% |
| CC Terreros 324 | Centro Comercial | Terreros | \$3.545.897 | 0,1% | \$265.222.117 | 0,06% |
| CC Terreros 330 | Centro Comercial | Terreros | \$3.168.600 | 0,1% | \$252.178.406 | 0,05% |
| CC Terreros DP204 | Centro Comercial | Terreros | \$ 315.461 | 0,0% | \$ 56.212.182 | 0,01% |
| CC Terreros 267 | Centro Comercial | Terreros | \$3.531.738 | 0,1% | \$819.968.027 | 0,18% |

| Inmueble | Tipo Inmueble | Portafolio | Ingreso Neto al 31-12-2022 | % Ingreso Emisor | Valor Activos al 31-12-2022 | % valor Portafolio |
|---------------------------------------|------------------|------------------------|----------------------------|------------------|-----------------------------|--------------------|
| CC Terreros 266 | Centro Comercial | Terreros | \$2.868.262 | 0,1% | \$665.928.015 | 0,14% |
| CC Terreros 135 | Centro Comercial | Terreros | \$ - | 0,0% | \$997.145.097 | 0,21% |
| Jamar | Bodega | Jamar | \$480.470.110 | 15,5% | \$80.466.253.215 | 17,19% |
| Spring Step CC Portal 80 | Centro Comercial | Spring Step | \$28.926.192 | 0,9% | \$2.997.831.407 | 0,64% |
| Spring Step CC Unicentro de Occidente | Centro Comercial | Spring Step | \$26.735.678 | 0,9% | \$3.038.823.596 | 0,65% |
| Spring Step CC Hayuelos | Centro Comercial | Spring Step | \$28.436.522 | 0,9% | \$3.841.192.306 | 0,82% |
| Spring Step CC Centro Mayor | Centro Comercial | Spring Step | \$22.645.161 | 0,7% | \$5.965.713.831 | 1,27% |
| Zona Franca Bogotá Bodegas 2 | Bodega | Zona Franca Bogotá | \$48.966.412 | 1,6% | \$5.889.579.102 | 1,26% |
| Zona Franca Bogotá Bodegas 6 | Bodega | Zona Franca Bogotá | \$25.472.603 | 0,8% | \$4.055.272.714 | 0,87% |
| Zona Franca Bogotá Bodegas 7 | Bodega | Zona Franca Bogotá | \$28.226.906 | 0,9% | \$4.462.996.290 | 0,95% |
| Zona Franca Bogotá Bodegas 25 | Bodega | Zona Franca Bogotá | \$23.339.429 | 0,8% | \$3.672.616.609 | 0,78% |
| Zona Franca Bogotá Bodegas 26 | Bodega | Zona Franca Bogotá | \$23.339.429 | 0,8% | \$3.677.403.799 | 0,79% |
| Zona Franca Bogotá Bodegas 1 | Bodega | Zona Franca Bogotá | \$13.272.412 | 0,4% | \$2.039.488.280 | 0,44% |
| Zona Franca Bogotá Bodegas 2 | Bodega | Zona Franca Bogotá | \$15.805.371 | 0,5% | \$2.444.310.529 | 0,52% |
| Zona Franca Bogotá Bodegas 3 | Bodega | Zona Franca Bogotá | \$18.277.934 | 0,6% | \$2.833.262.516 | 0,61% |
| Zona Franca Bogotá Bodegas 4 | Bodega | Zona Franca Bogotá | \$20.929.854 | 0,7% | \$3.249.806.129 | 0,69% |
| Zona Franca Bogotá Bodegas 5 | Bodega | Zona Franca Bogotá | \$23.404.247 | 0,8% | \$3.638.729.102 | 0,78% |
| Zona Franca Candelaria Bodega 1 | Bodega | Zona Franca Candelaria | \$27.285.846 | 0,9% | \$6.925.999.800 | 1,48% |
| Zona Franca Candelaria Bodega 2 | Bodega | Zona Franca Candelaria | \$20.696.972 | 0,7% | \$5.257.574.489 | 1,12% |
| | | TOTAL | \$3.104.367.406 | 100% | \$468.199.691.974 | 100,00% |

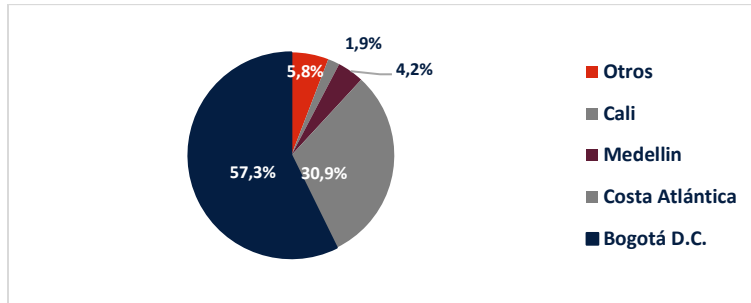
El valor de los Activos Inmobiliarios de la universalidad TIN al 31 de diciembre 2022 es de \$468.199.691.974. Ninguno de los Activos Inmobiliarios que componen el portafolio fueron adquiridos en el periodo comprendido entre el primero de enero de 2022 al 31 de diciembre del 2022.

1.2.2.1. Composición del Portafolio por Niveles de Exposición

De manera complementaria, y teniendo en cuenta los límites de concentración establecidos en el Prospecto en la Sección de Política de Inversión referida a los Niveles de Exposición, se presenta la composición del portafolio al 31 de diciembre de 2022 de acuerdo con los criterios mencionados a continuación:

1.2.2.1.1. Concentración de activos por ubicación geográfica

La concentración del portafolio por ubicación geográfica al 31 de diciembre de 2022, se presenta a continuación:



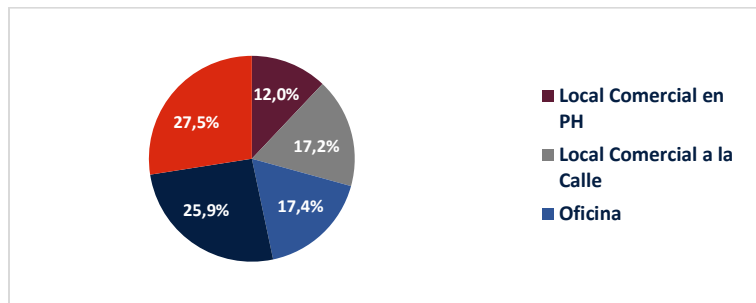
Gráfica 1: Diversificación por Ubicación Geográfica

Fuente: TC

De acuerdo con la información presentada, está cumpliendo con la concentración señalada en los lineamientos mencionados en la Política de Inversión.

1.2.2.1.2. Concentración de activos por tipo de activo inmobiliario:

La concentración del portafolio por tipología de activos inmobiliarios al 31 de diciembre de 2022, se presenta a continuación:

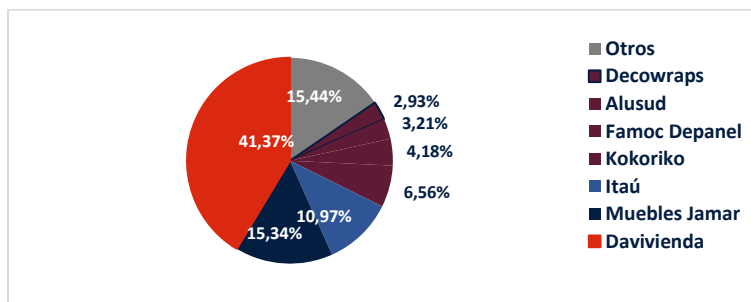


Gráfica 2: Diversificación por Tipo de Inmueble

Fuente: TC

De acuerdo con la información presentada, está cumpliendo con la concentración señalada en los lineamientos mencionados en la Política de Inversión.

1.2.2.1.3. Concentración de activos por Arrendatario



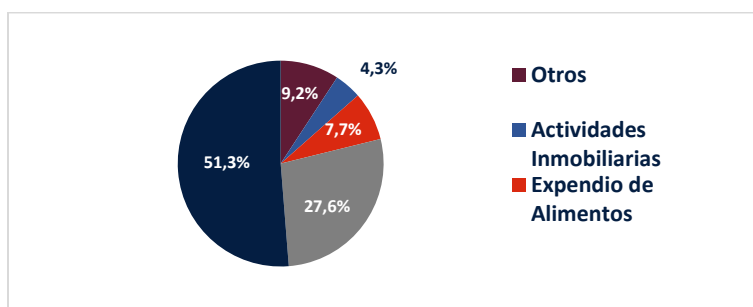
Gráfica 3: Diversificación por Arrendatario

Fuente: TC

La concentración del portafolio por arrendatario al 31 de diciembre de 2022, aún se encuentra en proceso de estabilización. El límite aplicable sería en el que un sólo arrendatario y sus Sociedades Relacionadas no podrán representar más de treinta por ciento (30%) de los ingresos de la Universalidad durante un año calendario.

Considerando que dentro del marco de estabilización de los niveles de exposición aplicables de acuerdo con los lineamientos señalados en la Política de Inversión, se indica que la Universalidad cuenta con un plazo hasta de 5 años a partir de la primera emisión, para que los límites de exposición descritos empiecen a regir, si bien la exposición excede el límite referido, la aplicación del mismo no ha empezado a tener vigencia.

1.2.2.1.4. Concentración por Sector Económico



Gráfica 4: Diversificación por Sector Económico
Fuente: TC

La concentración del portafolio por sector económico al 31 de diciembre de 2022, aún se encuentra en proceso de estabilización. El límite aplicable sería en el que el valor de los Activos Inmobiliarios e inmuebles subyacentes a los Derechos Fiduciarios pertenecientes al mismo Sector Económico de los arrendatarios no podrá superar el cincuenta por ciento (50%) del valor de la totalidad de los Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios.

Considerando que dentro del marco de estabilización de los niveles de exposición aplicables de acuerdo con los lineamientos señalados en la Política de Inversión, se indica que la Universalidad cuenta con un plazo hasta de 5 años a partir de la primera emisión, para que los límites de exposición descritos empiecen a regir, si bien la exposición excede el límite referido, la aplicación del mismo no ha empezado a tener vigencia.

1.2.2.2. Informe de Gestión del Gestor Inmobiliario

El informe de Gestión del Gestor Inmobiliario al 31 de diciembre de 2022, se incluye como **ANEXO 3** al presente Informe

1.2.2.3. Informe de Gestión del Administrador Inmobiliario

El informe de Gestión del Administrador Inmobiliario al 31 de diciembre de 2022, se incluye como **ANEXO 4** al presente Informe

1.3. Litigios, procesos judiciales y administrativos

Al 31 de diciembre de 2022 La Universalidad TIN no cuenta con litigios, procesos judiciales y/o administrativos que puedan afectar la situación financiera o económica del portafolio.

1.4. Riesgos relevantes y mecanismos de Mitigación

La Universalidad TIN al 31 de diciembre de 2022, estuvo expuesta a diversos factores de riesgo, en el ejercicio de las actividades del Proceso de Titularización y su desarrollo a lo largo del periodo. A continuación, se relaciona los riesgos que la Universalidad TIN considero materiales, su naturaleza, los mecanismos para evaluar y medir el riesgo y los mecanismos de mitigación aplicables al mismo durante el periodo.

La tabla a continuación, describe una estimación cuantitativa de 1 a 10, donde 1 no es material y 10 es un riesgo de impacto mayor con una materialidad importante.

Tabla 3: Riesgos relevantes y mecanismos de Mitigación

| Riesgos relevantes o materiales | Descripción de la naturaleza del riesgo | Descripción específica de riesgos que afectan a TIN | Procedimiento para evaluar y medir su grado de exposición | Mecanismos de mitigación | Estimación cuantitativa del impacto | Eventos de materialización 2022 | Medidas adoptadas en el 2022 |
|--------------------------------------|--|---|---|---|-------------------------------------|---|---|
| Factores Macroeconómicos y Políticos | La economía colombiana está sujeta a factores macroeconómicos inciertos, incluidos los cambios en política monetaria, cambiaria, comercial, fiscal y regulatoria que podrían afectar el entorno económico en general en Colombia, que a su vez se puede traducir en la desvalorización de los Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios por factores económicos adversos. | Política monetaria: Afectaciones inflacionarias | El procedimiento de evaluación y medición se realiza mediante a: 1. Seguimiento y comparación de la inflación actual frente a los promedios históricos. | 1. Contractualmente se fija el incremento del canon y no se busca poner piso ni techo a dicho incremento 2. Se revisan los incrementos contractuales del portafolio para identificar posibles arrendatarios que buscarán renegociaciones en caso de inflaciones altas y se fija una política para manejar dichos casos. 3. Ajustamos los supuestos de inflación de los modelos para reflejar la realidad (utilizando inflaciones promedio de los siguientes 10 años o inflaciones puntuales que varían en el tiempo de acuerdo con las proyecciones del mercado) 4. A nivel presupuestal se tiene en cuenta una inflación única para todo el periodo | 6 | Aumento inflación. | 1. Cambio en los supuestos de valoración de los inmuebles para continuar cumpliendo la promesa de valor del fondo 2. Estimaciones de mayores gastos a futuro representadas en el presupuesto de 2023 del vehículo |
| | | Política monetaria: cambios sustanciales en las tasas de intervención del Banco de la República | El procedimiento de evaluación y medición se realiza mediante a: 1. Seguimiento y comparación de la tasa de intervención del Banco de la República y de las tasas de préstamos bancarios actuales frente a | 1. Se revisan continuamente las tasas de interés que se utilizan en los créditos que toma TIN y se evalúan las mejores opciones para refinanciaciones o renovaciones 2. Se valora y se revisan entre otros, los valores de compra y las tasas de interés que se utilizan en las valoraciones, teniendo en cuenta escenarios negativos que permitan mantener la promesa de valor de IPC+6% incluso en caso de incrementos de tasa frente a la que se observa al momento de la valoración 3. Se evalúan las diferentes opciones de financiación (incluyendo prestamos en | 6 | Aumento tasa de intervención y tasas de interés bancario. | 1. Revisión y eventual renegociación de las condiciones de los préstamos existentes 2. Cambio de los préstamos que se tenían en tasa variable a tasa fija para evitar volatilidad e incertidumbre en los gastos asociados al endeudamiento |

| Riesgos relevantes o materiales | Descripción de la naturaleza del riesgo | Descripción específica de riesgos que afectan a TIN | Procedimiento para evaluar y medir su grado de exposición | Mecanismos de mitigación | Estimación cuantitativa del impacto | Eventos de materialización 2022 | Medidas adoptadas en el 2022 |
|---------------------------------|--|---|---|--|-------------------------------------|-------------------------------------|--|
| | | | los promedios históricos. | dólares con swaps) que permitan mitigar los incrementos | | | |
| | | Política Fiscal: aumentos en las tasas impositivas para la compraventa de activos, alquiler de inmuebles y distribución de rendimientos a los inversionistas. | El procedimiento de evaluación y medición se realiza mediante: 1. Seguimiento a los cambios fiscales nacionales y municipales para identificar cambios impositivos frente a las tasas actuales en el contexto de compraventa, arrendamiento o distribución de rendimientos | 1. Se revisan continuamente los cambios efectivos en las tasas impositivas para la compraventa de activos y se incluyen en las valoraciones. | 4 | No aplica | No aplica |
| Riesgo de mercado | El valor de mercado de los Títulos puede ser afectado de manera adversa por las condiciones generales del mercado, el atractivo de los Títulos en comparación con otros valores (incluyendo valores emitidos por fondos de capital privado inmobiliarios, sociedades o vehículos similares), el desempeño histórico de los Títulos, el comportamiento de títulos con características y activo subyacente similares y las condiciones generales del mercado de valores. | Búsqueda de inversiones más líquidas, aunque menos rentables teniendo en cuenta caja y valorizaciones | El procedimiento de evaluación y medición se realiza mediante a: 1. Seguimiento y comparación de las opciones de inversión en el mercado | 1. Se revisan de manera continua las opciones de inversión. 2. Se comparan las diferentes opciones de inversión 3. Se ajustan los requerimientos de rentabilidad para las inversiones de TIN | 5 | El aumento de las tasas de los CDTs | 1. 2 revisiones de los objetivos de rentabilidad de los nuevos negocios 2. Modificación de los supuestos de los modelos de adquisición en cuanto a porcentaje de rentabilidad por flujo y valorización, así como, las tasas de descuento 3. Aprobación por parte de una asamblea extraordinaria de tenedores de la modificación del cobro de la comisión de administración por parte del gestor, la cual contiene un componente variable |

| Riesgos relevantes o materiales | Descripción de la naturaleza del riesgo | Descripción específica de riesgos que afectan a TIN | Procedimiento para evaluar y medir su grado de exposición | Mecanismos de mitigación | Estimación cuantitativa del impacto | Eventos de materialización 2022 | Medidas adoptadas en el 2022 |
|---------------------------------|---|---|---|---|-------------------------------------|--|---|
| | | | | | | | que busca alinear los intereses del gestor y los inversionistas |
| | | Formación de precios de los títulos en el mercado secundario no refleja el valor comercial de los activos | El procedimiento de evaluación y medición se realiza mediante a: 1. Seguimiento y comparación del valor patrimonial frente al valor de mercado del título | 1. Avalúos anuales con metodologías de valoración por capitalización directa, flujo de caja descontados y comparativos del mercado. 2. Mecanismos de liquidez 3. Recompra de títulos | 6 | El título se mantuvo a lo largo del 2022 dentro del 90% y 93% de su valor patrimonial | 1. Realización del 100% de los avalúos bajo las metodologías contempladas 2. Aprobación por parte de una asamblea extraordinaria de tenedores de un mecanismo de recompra de títulos que a la fecha no ha sido utilizado |
| Riesgo de liquidez | Para los títulos Tin existe un mercado secundario que por sus características se puede considerar en desarrollo y limitado. Esto constituye un riesgo para los Tenedores. Si bien, los títulos estarán inscritos en la BVC y serán transados en el mercado de valores, esto no garantiza un mercado secundario activo para los mismos. Esta falta de actividad puede generar pérdidas para los tenedores de títulos debido a la enajenación de activos a descuentos inusuales y significativos, con el fin de disponer rápidamente de los recursos. | Formación de precios de los títulos en el mercado secundario no refleja el valor comercial de los activos | El procedimiento de evaluación y medición se realiza mediante a: 1. Seguimiento y comparación del valor patrimonial frente al valor de mercado del título | 1. Avalúos anuales con metodologías de valoración por capitalización directa, flujo de caja descontados y comparativos del mercado. 2. Mecanismos de liquidez 3. Recompra de títulos | 6 | El título se mantuvo a lo largo del 2022 dentro del 90% y 93% de su valor patrimonial | 1. Realización del 100% de los avalúos bajo las metodologías contempladas 2. Aprobación por parte de una asamblea extraordinaria de tenedores de un mecanismo de recompra de títulos que a la fecha no ha sido utilizado |
| 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. | Aumento de vacancia dentro del portafolio TIN | El procedimiento de evolución y medición se realiza mediante el cálculo del porcentaje de vacancia física (m ² disponibles / m ² del fondo) del portafolio. | 1. Se realizan informes de vencimientos de contratos para entablar negociaciones de renovación o terminación con los arrendatarios del portafolio 2. Se elabora y ejecuta una estrategia de recolocación y/o venta de los activos 3. Dentro del proceso de análisis de las nuevas inversiones se tiene en cuenta la facilidad (tiempo y canon) de recolocación del inmueble | 6 | 1. La vacancia en área al inicio del año fue de 0,67% y de 0,29% al final del año (%) 2. La absorción en metros cuadrados fue de 725 m ² | 1. Se realizan informes de vencimientos de contratos para entablar negociaciones de renovación o terminación con los arrendatarios del portafolio 2. Se elabora y ejecuta una estrategia de |

| Riesgos relevantes o materiales | Descripción de la naturaleza del riesgo | Descripción específica de riesgos que afectan a TIN | Procedimiento para evaluar y medir su grado de exposición | Mecanismos de mitigación | Estimación cuantitativa del impacto | Eventos de materialización 2022 | Medidas adoptadas en el 2022 |
|--|---|---|---|---|-------------------------------------|--|---|
| | | | | | | | recolocación y/o venta de los activos 3. Dentro del proceso de análisis de las nuevas inversiones se tiene en cuenta la facilidad (tiempo y canon) de recolocación del inmueble |
| | | Aumento de la vacancia del mercado en general | Se hacen estudios regularmente para medir los niveles de oferta, demanda y de vacancia dentro de los sectores de interés | 1. Modificación de los supuestos de valoración 2. Análisis de mercado para entender las razones del aumento de la vacancia e identificar los sectores con mayor posicionamiento | 4 | 1. Aumento de la vacancia del sector de oficinas 2. Disminución de la vacancia del sector industrial 3. Recuperación de la vacancia del sector comercial | 1. Modificación de los supuestos de valoración 2. Focalización de los esfuerzos de análisis de nuevas adquisiciones en los sectores de mejor desempeño |
| 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. | Desvalorización de los inmuebles por condiciones de mercado, por las condiciones intrínsecas del inmueble o por cambios materiales de demanda del tipo de inmueble. | El procedimiento de evaluación y medición se realiza mediante a: 1. Se realizan avalúos anuales con metodologías de valoración por capitalización directa, flujo de caja descontados y comparativos del mercado 2. Se hacen estudios regularmente para medir los niveles de oferta, demanda y de vacancia dentro de los sectores de interés | 1. Modificación de los supuestos de valoración 2. Realizando un presupuesto anual por inmueble que incluye un análisis detallado de las inversiones locativas y necesarias que se necesitan para mantener el activo en el tiempo y su capacidad de generación de caja 3. Realización de visitas técnicas al 100% de los inmuebles para evaluar de primera mano las condiciones físicas y comerciales del activo | 4 | El porcentaje del aumento de los avalúos del portafolio al 30 de noviembre 2022 fue de 6,20% a comparación del 2021 | 1. Modificación de los supuestos de valoración 2. Realizando un presupuesto anual por inmueble que incluye un análisis detallado de las inversiones locativas y necesarias que se necesitan para mantener el activo en el tiempo y su capacidad de generación de caja 3. Realización de visitas técnicas al 100% de los inmuebles para evaluar de primera mano las condiciones físicas y comerciales del activo |

| Riesgos relevantes o materiales | Descripción de la naturaleza del riesgo | Descripción específica de riesgos que afectan a TIN | Procedimiento para evaluar y medir su grado de exposición | Mecanismos de mitigación | Estimación cuantitativa del impacto | Eventos de materialización 2022 | Medidas adoptadas en el 2022 |
|--|---|---|--|---|-------------------------------------|---|--|
| Vencimiento de contratos de explotación económicas representativos | La rentabilidad de los Títulos está ligada a los flujos recibidos por la Universalidad en virtud de los Contratos de Explotación Económica. El vencimiento de dichos Contratos y la imposibilidad de renovación en condiciones similares puede generar la disminución de la rentabilidad obtenida por los Tenedores. | Vencimientos de un alto número de contratos en un corto plazo de tiempo | El procedimiento de evaluación y medición se realiza mediante a: 1. Realización de una gráfica de vencimientos de contratos vista desde el punto de vista de los ingresos o las áreas arrendables | 1. Contractualmente se busca firmar contratos de mayor duración, con condiciones de renovación que minimicen los riesgos de no renovación y den espacios suficientes para tomar medidas de recolocación afectando lo menos posible la rentabilidad de los inversionistas 2. Se realizan informes de vencimientos de contratos para entablar negociaciones de renovación o terminación con los arrendatarios del portafolio 3. Se elabora y ejecuta una estrategia de recolocación y/o venta de los activos 4. Dentro del proceso de análisis de las nuevas inversiones se tiene en cuenta la facilidad (tiempo y canon) de recolocación del inmueble | 4 | El porcentaje de vencimiento contractual sobre el total fue de 3,38% (medido como canon) para el 2022 | Los contratos que se vencieron y fueron renovados son los de: Olimpica, Auros Copias y Savia Salud |
| | | Imposibilidad de renovación de contratos dada la coyuntura política y económica | El procedimiento de evaluación y medición se realiza mediante al cálculo del porcentaje de vacancia física (m ² disponibles / m ² del fondo) del portafolio. | 1. Revisión del mejor uso del inmueble 2. Revisión de los precios de mercado de venta y/o arrendamiento 3. Se elabora y ejecuta una estrategia de recolocación y/o venta de los activos | 5 | | |
| Cambios jurídicos | Los cambios jurídicos pueden generar un impacto adverso sobre los Activos Inmobiliarios como es el caso de los supuestos que se describen a continuación: 1. Modificaciones en la regulación urbanística pueden afectar el desempeño de las inversiones inmobiliarias por la posible generación de restricciones o cambios en los usos del suelo o de los Activos Inmobiliarios. 2. Incrementos de los gravámenes a las transacciones inmobiliarias o a los inmuebles ocasionados por | Política Fiscal: aumentos en las tasas impositivas para la compraventa de activos, alquiler de inmuebles y distribución de rendimientos a inversionistas. | El procedimiento de evaluación y medición se realiza mediante: 1. Seguimiento a los cambios fiscales nacionales y municipales para identificar cambios impositivos frente a las tasas actuales en el contexto de compraventa, | 1. Se revisan continuamente los cambios efectivos en las tasas impositivas para la compraventa de activos y se incluyen en las valoraciones. | 4 | No aplica | No aplica |

| Riesgos relevantes o materiales | Descripción de la naturaleza del riesgo | Descripción específica de riesgos que afectan a TIN | Procedimiento para evaluar y medir su grado de exposición | Mecanismos de mitigación | Estimación cuantitativa del impacto | Eventos de materialización 2022 | Medidas adoptadas en el 2022 |
|--|---|---|--|---|-------------------------------------|--------------------------------------|--|
| | <p>cambios en la reglamentación tributaria, de escrituración o beneficencia y registro puede afectar la rentabilidad de los Títulos emitidos</p> <p>3.Cambios en la legislación ambiental pueden afectar la generación de rentas o aumentar los costos de operación en detrimento de la rentabilidad de los Títulos.</p> <p>4.Acciones del gobierno tales como expropiaciones o afectaciones para infraestructura que afectan la rentabilidad de los Títulos emitidos.</p> <p>5.En general, la promulgación de legislación u otro tipo de desarrollo del marco regulatorio que pueda afectar de manera adversa a la Universalidad o la industria.</p> | | arrendamiento o distribución de rendimientos | | | | |
| | | Política de ordenamiento territorial: Afectaciones al desempeño del portafolio | El procedimiento de evaluación y medición se realiza mediante a: 1. Seguimiento a los cambios de las políticas de ordenamiento territorial dentro de las geografías donde tenemos presencia | 1. Se realiza con apoyo del área legal una revisión a los cambios de ordenamiento territorial | 2 | No aplica | No aplica |
| 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. | Perdida en los flujos productivos de una propiedad afectada por un siniestro | El procedimiento de evaluación y medición se realiza mediante a: | 1. Revisión periódica de la cobertura de las pólizas de seguros de TIN 2. Cotizar anualmente la renovación de las pólizas para buscar mejores condiciones de las pólizas (económicas, tiempos de | 3 | Renovación de plan de seguros de TIN | 1. Revisión periódica de la cobertura de las pólizas de seguros de TIN 2. Cotizar anualmente la renovación de las pólizas para buscar mejores |

| Riesgos relevantes o materiales | Descripción de la naturaleza del riesgo | Descripción específica de riesgos que afectan a TIN | Procedimiento para evaluar y medir su grado de exposición | Mecanismos de mitigación | Estimación cuantitativa del impacto | Eventos de materialización 2022 | Medidas adoptadas en el 2022 |
|---------------------------------|--|---|---|--|-------------------------------------|--|--|
| | | | 1. Evaluación de las pólizas de seguros de TIN | respuesta, coberturas, deducibles, entre otros) | | | condiciones de las pólizas (económicas, tiempos de respuesta, coberturas, deducibles, entre otros) |
| Riesgo por remodelación | <p>La remodelación de Activos Inmobiliarios expone a la Universalidad a ciertos riesgos que son, en la mayoría de los casos, diferentes y con complejidades adicionales y en algunos casos pueden resultar mayores a los relacionados con la adquisición de propiedades en operación, incluyendo, sin limitación:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Los riesgos asociados a la obtención oportuna de permisos de construcción o el inicio de las operaciones. 2. Los riesgos asociados a el costo y la terminación oportuna de la construcción (incluyendo riesgos no anticipados más allá del control del Gestor Portafolio Inmobiliario, tales como condiciones climáticas o laborales, escasez de materiales y sobrecostos de construcción). 3. Los riesgos asociados a la disponibilidad y costo de la financiación, así como que los mismos se obtengan en condiciones favorables. 4. Los riesgos asociados a la capacidad para alcanzar un nivel aceptable de ocupación y rentas en el momento de terminación para lograr que la propiedad sea rentable. | <p>Perdida derivada de:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Mayor costo de la mano de obra 2. Mayor costo de los materiales de construcción 3. Retraso en obtención de licencias y permisos 4. Retraso en el cronograma de obra | <p>El procedimiento de evaluación y medición se realiza mediante a:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Seguimiento de obra detallado por parte del AI o de un interventor en dado caso aplique de acuerdo con las políticas internas de TIN | <ol style="list-style-type: none"> 1. Se les solicitan pólizas de cumplimiento a los proveedores de acuerdo con las políticas internas de TIN 2. Se realiza un presupuesto detallado y un cronograma que permita mitigar las desviaciones 3. Previo al inicio de la obra se asegura que se cuente con la caja y/o los cupos de crédito necesarios para la realización de la obra 4. Se anticipa a la terminación de las obras la oferta comercial de las áreas arrendables, en las nuevas condiciones físicas de los inmuebles, en los valores de rentas de mercado. 5. El arrendatario realiza las obras de remodelación asumiendo los riesgos asociados | 3 | <ol style="list-style-type: none"> 1. Remodelación del local de 143 2. Puesta a punto de la bodega Zona Franca la Candelaria 3. Adecuaciones de local arrendado a San Polos | <ol style="list-style-type: none"> 1. Se les solicitan pólizas de cumplimiento a los proveedores de acuerdo con las políticas internas de TIN 2. Se realiza un presupuesto detallado y un cronograma que permita mitigar las desviaciones 3. Previo al inicio de la obra se asegura que se cuente con la caja y/o los cupos de crédito necesarios para la realización de la obra 4. Se anticipa a la terminación de las obras la oferta comercial de las áreas arrendables, en las nuevas condiciones físicas de los inmuebles, en los valores de rentas de mercado. 5. El arrendatario realiza las obras de remodelación asumiendo los riesgos asociados |

| Riesgos relevantes o materiales | Descripción de la naturaleza del riesgo | Descripción específica de riesgos que afectan a TIN | Procedimiento para evaluar y medir su grado de exposición | Mecanismos de mitigación | Estimación cuantitativa del impacto | Eventos de materialización 2022 | Medidas adoptadas en el 2022 |
|---|---|---|---|---|-------------------------------------|---|---|
| Riesgos relacionados con los delitos de lavado de activos y financiamiento del terrorismo | Se presenta al adquirir la propiedad de un tercero, quien la adquirió con recursos provenientes de actividades de lavado de activos y financiación del terrorismo o por celebrar un Contrato de Explotación Económica con un tercero que haya estado relacionado con actividades delictivas, de lavado de activos o financiamiento del terrorismo | Perdida por incurrir en sanciones o multas originadas por el incumplimiento en la normativa SAGRILAFT | El procedimiento de evaluación y medición se realiza mediante a: 1. Contar con las cláusulas de SAGRILAFT en los contratos del portafolio. | 1. SAGRILAFT con renovaciones anuales 2. Evaluación reputacional de los vendedores y arrendatarios del portafolio | 5 | No aplica | No aplica |
| Riesgo crediticio | El riesgo de crédito se entiende como la posibilidad de que la Universalidad incurra en pérdidas, como consecuencia del incumplimiento de obligaciones económicas de un arrendatario. | Perdida por incumplimiento de obligaciones | El procedimiento de evaluación y medición se realiza mediante a: 1. Un seguimiento mensual sobre los pagos por concepto de renta. 2. Un estudio del perfil crediticio del arrendatario previo a la relación contractual con el mismo. 3. El AI realiza estudios de riesgo crediticio periódicamente de acuerdo con las políticas internas de TIN | 1. Comité de Cartera 2. Un estudio del perfil crediticio del arrendatario previo a la relación contractual con el mismo. 3. El AI realiza estudios de riesgo crediticio periódicamente de acuerdo con las políticas internas de TIN 4. Se define y aplica la política de cartera de TIN 5. Se exigen garantías de acuerdo con las políticas internas de TIN | 4 | Se descartaron varias ofertas de arrendamiento y compraventa debido al perfil crediticio de sus arrendatarios | 1. Comité de Cartera 2. Un estudio del perfil crediticio del arrendatario previo a la relación contractual con el mismo. 3. El AI realiza estudios de riesgo crediticio periódicamente de acuerdo con las políticas internas de TIN 4. Se define y aplica la política de cartera de TIN 5. Se exigen garantías de acuerdo con las políticas internas de TIN |

SEGUNDA PARTE – DESEMPEÑO BURSÁTIL Y FINANCIERO

2.1. Comportamiento y desempeño de los Títulos TIN

2.1.1. Monto negociado (MM)

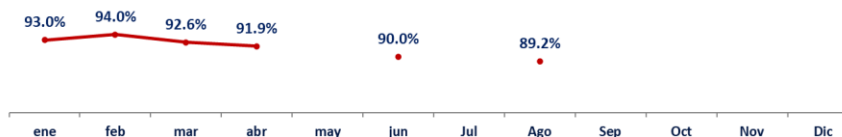
Al 31 de diciembre de 2022 se negociaron en Títulos TIN \$1.071 millones, destacándose el monto negociado del mes de enero de \$769 millones. En general la liquidez de los títulos participativos inmobiliarios se ha visto disminuida, y frente a 2021 la disminución en el volumen negociado fue del 90%. En los meses de mayo, julio, septiembre, octubre, noviembre y diciembre no hubo negociación de los TIN.



Gráfica 5: Monto Negociado en Mercado Secundario
Fuente TC

2.1.2. Precio Promedio ponderado de negociación

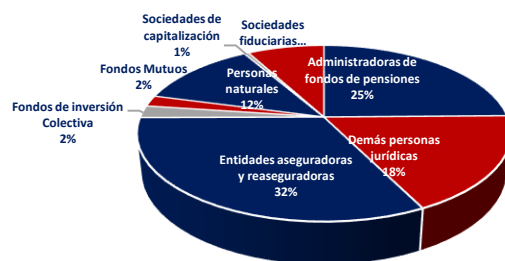
Al 31 de diciembre de 2022 el precio promedio ponderado de todas las operaciones registradas de la especie TIN fue de 92.6% con respecto al valor patrimonial. Frente al precio promedio ponderado registrado de todas las operaciones de TIN en el 2021, la disminución del precio de TIN en 2022 fue de 199 puntos básicos. Si bien el título se negoció con descuento frente al valor patrimonial, la disminución en el precio fue muy inferior frente al presentado por otros vehículos inmobiliarios.



Gráfica 6: Precio promedio ponderado de Negociación
Fuente TC

2.1.3. Información sobre la participación en la Universalidad TIN.

Al 31 de diciembre de 2022, la Universalidad TIN cuenta con 492 inversionistas. La participación de los inversionistas por monto es la siguiente:



Gráfica 7: Participación de Inversionistas por Monto
Fuente TC

2.2. Información financiera del ejercicio, y su comparación con el ejercicio anterior.

El resumen de los estados financieros al 31 de diciembre de 2022 se relaciona a continuación.

El detalle de los estados financieros y la información financiera dictaminada por el Auditor Externo hace Parte del **ANEXO 1** al presente Informe.

2.3. Comentarios y análisis sobre los resultados del ejercicio

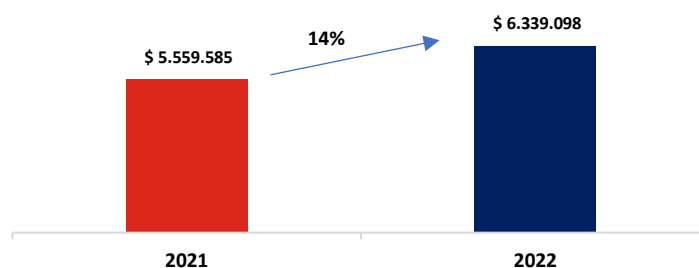
A continuación, presentamos la información correspondiente a los comentarios y análisis sobre los resultados y la situación financiera de la Universalidad TIN, en relación con el período al 31 de diciembre de 2022 que comprende la información financiera, incluyendo los principales indicadores financieros y su respectivo análisis.

2.3.1. Variaciones materiales de los resultados de la operación.

2.3.1.1. Resultados de Operación en el ejercicio al 31 de diciembre de 2022:

2.3.1.1.1. Valor de la Unidad

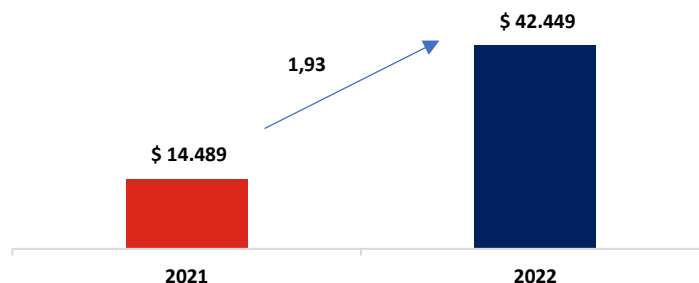
a



Gráfica 8: Valor de la Unidad
Fuente TC

El valor del título de la Universalidad para el cierre del periodo diciembre 2022 fue de \$6.339.098, aumentando un 14% en comparación con el año anterior que fue de \$5.559.585. Esta variación corresponde principalmente a la indexación que tuvieron los activos inmobiliarios para el año 2022.

2.3.1.1.2. Valoración de los Activos



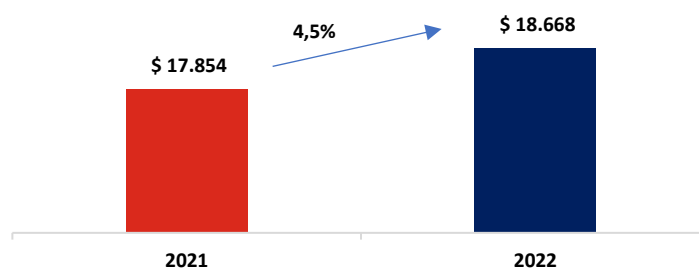
Gráfica 9: Valoración de los Activos
Fuente TC

Los ingresos por valorización para el año 2022 evidencian el impacto positivo que tuvo las adquisiciones inmobiliarias realizadas en el último trimestre del año 2021, ya que estos activos incrementaron el valor administrado y así la valoración del portafolio.

Igualmente, la valoración refleja la estabilidad que tuvieron los activos en la post-pandemia, debido a que, los avalúos realizados para este año tuvieron una tendencia positiva en los tres métodos utilizados en la valoración (método de mercado, método de capitalización y método por flujos de caja).

Otros de los factores que contribuyó a la valoración fue la indexación a IPC que hacen los activos dentro de portafolio, haciendo que en el valor de los activos se reflejaran las condiciones inflacionarias del país. Con esto, la valoración para el año 2022 fue 1,93 veces mayor a la presentada en año anterior.

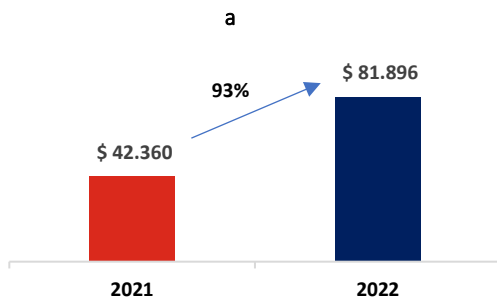
2.3.1.1.3. Rendimientos Distribuibles



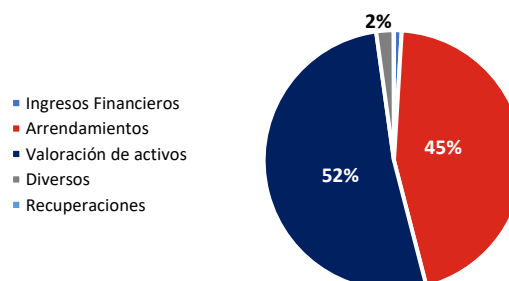
Gráfica 10: Rendimientos Distribuibles
Fuente TC

Los rendimientos distribuibles aumentaron un 4,5%, para el año 2022 en comparación con el año anterior. El valor total distribuido a los inversionistas fue \$18.668mm que corresponde al flujo de caja generado después de asumir todos los gastos operacionales y no operacionales de la Universalidad.

2.3.1.1.4. Ingresos Totales



Gráfica 11: Total Ingresos



Gráfica 12: Distribución de Ingresos

Fuente TC

Fuente TC

Para el año 2022, los ingresos del portafolio tuvieron un valor de \$81.896mm, incrementando un 93% en comparación con el año 2021. El aumento de estos corresponde principalmente a ingresos por concepto de arrendamiento, teniendo una participación del ingreso total del 52%, las principales razones fueron:

- Mayor recaudo por concepto de arrendamientos, debido a que en el año 2021 la universalidad adquirió unos activos inmobiliarios, los cuales para el año 2022 generaron un flujo de caja mayor
- Buen comportamiento de la gestión de la cartera y estabilización de cánones variables a cánones fijos.
- Indexación de los contratos de arrendamiento con el IPC

Igualmente, los ingresos por valorización corresponden al 45% de los ingresos totales seguido de ingresos financieros y diversos.

2.3.1.1.5. NOI (Net Operating Income)



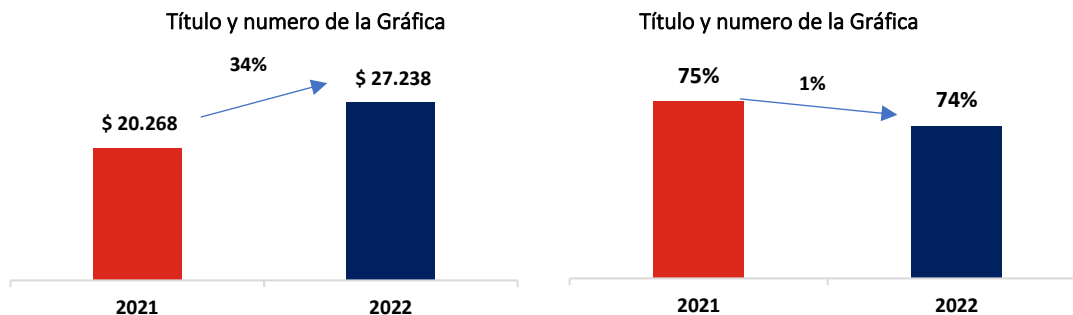
Gráfica 13: NOI y Margen NOI
Fuente TC

El ingreso neto operativo hace referencia a la utilidad operación que tiene el vehículo después de pagar su operación. Para el año 2022 el NOI tuvo un valor de \$32.293mm, el cual tuvo incremento del 34% en comparación con el periodo 2021 que cerró en \$24.185mm.

El margen NOI fue del 87% sobre el total de los ingresos operacionales.

Los gastos cuyo impacto fue mayor sobre en NOI en comparación con el periodo anterior fueron: tasas y contribuciones por concepto de prediales, mantenimientos, cuotas de administración y cuotas extraordinarias.

2.3.1.1.6. EBITDA



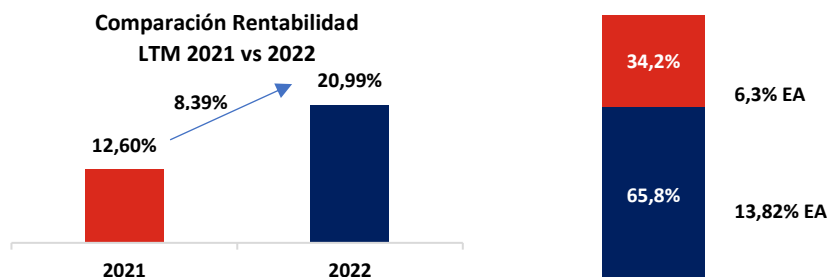
Gráfica 14: EBITDA y Margen EBITDA
Fuente TC

Para el año 2022 el EBITDA tuvo un valor de \$27.238mm, el cual tuvo incremento del 34% en comparación con el periodo 2021 que cerró en \$20.268mm

El margen EBITDA fue del 74% sobre el total de los ingresos operacionales.

Los gastos cuyo impacto fue mayor sobre EBITDA en comparación con el periodo anterior fueron: comisiones con un incremento del 30% debido principalmente al impacto de la indexación de los activos y honorarios.

2.3.1.1.7. Rentabilidad



Gráfica 15: Composición Rentabilidad 2021 - 2022
Fuente TC

La rentabilidad efectiva anual de los últimos doce meses de la Universalidad TIN para el año 2022 fue del 20,99%, la cual está compuesta un 34% por flujo de caja y el 65,8% por valorización, esta composición evidencia el aporte que tuvo la indexación por IPC en los activos durante el año 2022.

La rentabilidad aumentó un 8,39% en comparación con el año 2021 la cual cerró en el 12,60%.

2.3.1.2. Cambios materiales en relación con la situación de liquidez y solvencia de la Universalidad TIN

La situación principal que impactó la liquidez de la Universalidad TIN fue el incremento que tuvieron las tasas de interés de financiación.

La Universalidad al 2022 cuenta con un endeudamiento por capital de \$141.532mm, que representa el 30,21% de los activos materiales de portafolio. Esta financiación representa gastos de intereses que impactan directamente la utilidad neta y la distribución de rendimientos; en el año 2022 se tuvieron que mantener apropiaciones mayores del flujo de caja para el reconocimiento de intereses. Para el periodo descrito, la tasa promedio ponderada de endeudamiento fue de 13,56% E.A.

Las acciones que tomó el Administrador Maestro fue la migración de tasas variables a fijas, ya que estas últimas no indexan al IBR, lo cual minimizaba el riesgo de incrementos de tasas mayores.

Igualmente, se realizaron seguimientos mensuales y cotizaciones de tasas en diferentes entidades financieras, buscando tener un análisis del mercado y tomar decisiones financieras que contribuyeran al flujo de caja del portafolio.

2.3.1.3. Tendencias, eventos o incertidumbres que tengan la capacidad de impactar materialmente las operaciones,

A continuación, presentamos el análisis de las tendencias, eventos o incertidumbres que tengan la capacidad de impactar materialmente la situación financiera de la Universalidad TIN, al 31 de diciembre de 2022.

Tabla 4: Tendencia, eventos o incertidumbres que impactan la operación

| Tendencias | Eventos | Incertidumbres | Impacto material en operaciones | Impacto en situación financiera | Mecanismos de los supuestos |
|---------------------------------------|---|---|--|--|--|
| Aumento de las tasas de interés | A lo largo del año el Banco de la República aumentó la tasa de intervención, pasando del 3% al inicio del año al 12% al cierre de 2022 | Desconocimiento de las tomas de decisiones de la Junta Directiva del Banco de la República frente a las tasas de interés de intervención a lo largo del 2023. | Mayores costos derivado de los costos financieros que debe pagar el vehículo por el endeudamiento financiero contraído para la compra de activos | Mayores costos derivado de los costos financieros que debe pagar el vehículo por el endeudamiento financiero contraído para la compra de activos | A medida que las tasas de intereses aumenten los costos financieros aumentan perjudicando las finanzas del vehículo. |
| Aumento de la inflación | A diciembre del 2022 la inflación anual es de 13,12%, la mayor de los últimos 24 años. | a. A nivel global se observan inflaciones altas derivadas de coyunturas económicas por la oferta de bienes y servicios. b. Los efectos de la política de 0 Covid-19 en China c. Desequilibrio en las cadenas de suministros y transporte a nivel mundial d. Guerra entre Rusia y Ucrania | a. rentabilidades reales menores b. desinversión de inversiones que pueden considerarse volátiles, dada la experiencia de pricing del sector c. aumento de inversión en oportunidades más liquidas como los CDTs | Mayores gastos e ingresos en el 2023. | Los mecanismos en que la tendencia de inflaciones de dos dígitos se mantenga en Colombia son: 1. Debido al aumento de las tasas de interés por parte del Banco de la República activos de renta fija podrían a generar rentabilidades iguales a las que brinda el vehículo desincentivando el apetito por riesgo de los inversionistas. 2. Aumentos en los gastos operativos y de reparación de mantenimiento del vehículo 3. Gracias al aumento de la inflación los cánones de renta aumentan en la misma proporción |
| Aumento de las tasas de los CDT | Debido a los requerimientos de Basilea 3 frente al coeficiente de cobertura de liquidez, las tasas de los CDT han visto un crecimiento de hasta 4 veces | a. Si las consideraciones de Basilea 3 se mantienen como están, lo bancos se pueden ver obligados a mantener tasas altas de captación para atraer recursos y por ende ejercer presión que evitaría una baja en las tasas de interés | a. desinversión de inversiones que pueden considerarse volátiles, dada la experiencia de pricing del sector b. aumento de inversión en oportunidades más liquidas como los CDTs | N/A | |
| Aumento de los costos de construcción | En Colombia los costos del acero y elementos de construcción en 2022 | a. Los precios de compraventa se han visto afectados al alza y no se tiene claridad si una | a. Se estimaría mayores tiempos en los procesos de cotización y contratación de | El impacto de la situación financiera: | El mecanismo del aumento de los costos de construcción es dos: |

| Tendencias | Eventos | Incertidumbres | Impacto material en operaciones | Impacto en situación financiera | Mecanismos de los supuestos |
|--|--|--|---|---|--|
| | <p>aumentaron en promedio 14,04%, provocando aumentos en todas las construcciones debido a que el acero es insumo principal para todas.</p> | <p>normalización estructural de los elementos que desestabilizan la economía mundial generaría una baja proporcional de dichos valores</p> <p>b. Los presupuestos de obra pueden tener diferencias importantes frente a sus valores ejecutados</p> | <p>proveedores de R&M y Capex, debido a que se necesita mayor tiempo para encontrar proveedores más costo-eficientes</p> | <p>a. Se pueden generar sobrecostos debido a los incrementos de dichos materiales durante el año</p> <p>b. Mayores ingresos futuros.</p> | <p>1. Debido al aumento de los costos de construcción los costos de los insumos para la reparación y mantenimiento de los inmuebles aumentan su precio.</p> <p>2. Se prevé aumentos en los cánones de los activos debido a dos mecanismos. El primero mayor demanda por el inventario actual, reduciendo la vacancia del portafolio. El segundo, inmuebles nuevos a mayores precios debido al aumento de los costos aumentando el canon promedio de los activos.</p> |
| <p>Aumento de la vacancia en el sector de oficinas</p> | <p>Desde el 2020 se vienen liberando oficinas debido a la implementación del trabajo remoto. En el 2021 y 2022 si bien el mercado de oficinas tuvo una recuperación la vacancia se mantuvo a niveles de dos dígitos.</p> | <p>a. El aumento de la vacancia en este sector creará una división más clara por tipo de activo</p> <p>b. Si se dará un proceso de "light to quality" a oficina tipo A y A+ debido a la caída en precios de renta</p> <p>c. Si la vacancia de oficinas tipo B aumentará de manera importante y por ende su precio de renta tendrá una corrección importante</p> | <p>a. Un mayor esfuerzo en la parte operativa para re colocación de activos dentro del portafolio, entendiendo que los requerimientos por parte de los potenciales arrendatarios pueden implicar inversiones o descuento en los cánones</p> <p>b. Un mayor esfuerzo en la parte operativa para mantener a los arrendatarios felices dentro de los activos</p> | <p>El impacto de la situación financiera en caso de concretarse:</p> <p>a. Menores ingresos por vacancias dentro del portafolio.</p> <p>b. Descuentos por renegociaciones de contratos</p> <p>c. Mayores inversiones en "tenant improvements" y en mejoras de los activos</p> | <p>Dentro del portafolio del vehículo hay inmuebles del sector de oficina que requieren inversión o descuento en precios de renta para una eventual re colocación</p> |
| <p>Aumento del E-commerce</p> | <p>A raíz de la pandemia el e-commerce ha experimentado un crecimiento importante, obligando a las compañías a mejorar su infraestructura logística para asegurar la entrega rápida de sus pedidos online.</p> | <p>a. La oferta disponible de bodegas no supe la demanda, incentivando así construcciones futuras de este tipo de inmuebles</p> <p>b. Debido a los altos costos de construcción se puede generar aumentos adicionales en los precios de compraventa y arriendo que no responden a una lógica de mercado ni a condiciones estructurales del mismo, generando volatilidad en el sector</p> | <p>a. Mayor apetito por nuestras bodegas debido a su posición estratégica y altos estándares de calidad</p> | <p>a. Mayores ingresos en el 2023</p> <p>b. Necesidad de invertir para mantener los activos en un nivel competitivo frente a los nuevos proyectos</p> | <p>El mecanismo del aumento del e-commerce:</p> <p>1. Empresas desean mejorar su infraestructura logística demandando más espacios de almacenamiento con mejores especificaciones técnicas</p> <p>2. Aumento de construcciones de nuevas bodegas. Esto hará que los precios de venta y de arriendo aumenten debido a los altos costos de construcción, llevado así, a los precios de renta promedio de este sector a un nivel más alto.</p> |

2.3.1.4. Operaciones por fuera de balance que puedan impactar materialmente las operaciones

Al 31 de diciembre de 2022, no se realizaron operación fuera de balance que pudieran impactar materialmente las operaciones de la Universalidad.

2.3.1.5. Análisis cuantitativo y cualitativo del riesgo de mercado al que está expuesto la Universalidad TIN

El análisis cuantitativo y cualitativo están contenidos en la Tabla 5: Riesgos relevantes y mecanismos de Mitigación en el numeral 1.4 del presente documento.

2.3.1.6. Operaciones materiales efectuadas con partes relacionadas al emisor.

la relación de operaciones materiales efectuadas con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2022, pueden evidenciarse en la Nota 16 - Transacciones con Partes Relacionadas de los EEFF Universalidad TIN el cual hace parte del **ANEXO 1** del presente informe.

2.3.1.7. Descripción y evaluación de los controles y procedimientos utilizados por el emisor para el registro, procesamiento y análisis de la información requerida para dar cumplimiento oportuno a la obligación de reportar ante el RNVE el informe de fin de ejercicio.

Sobre el particular se incluyen como **ANEXO 2** al presente Informe :

- (i) La certificación expedida por el representante legal de la Titularizadora donde certifica que la información comprende todos los aspectos materiales del negocio;
- (ii) Certificación emitida por el revisor fiscal, mediante la cual confirme la efectividad de los controles sobre el reporte de información financiera, y
- (iii) Un informe suscrito por el representante legal de la sociedad administradora, el gestor o del agente de manejo, según corresponda, sobre los resultados de la evaluación a los sistemas de control interno, sobre los procedimientos de control y revelación de la información financiera, en cumplimiento del art. 47 de la Ley 964 de 2005 y atendiendo a las excepciones previstas en el art. 48 de la mencionada ley.

TERCERA PARTE – PRÁCTICAS DE SOSTENIBILIDAD E INVERSIÓN RESPONSABLE

3. ANÁLISIS DEL GOBIERNO CORPORATIVO

3.1. Introducción

La Titularizadora Colombiana S.A. es una sociedad titularizadora de activos hipotecarios y no hipotecarios creada en el año 2001 con el objeto inicial de promover el desarrollo del mercado secundario de hipotecas en Colombia a través de la emisión de títulos que permitieran canalizar buena parte del ahorro institucional hacia el financiamiento de la vivienda. Posteriormente, la Titularizadora fue habilitada por el artículo 169 de la Ley 1753 de 2015 – Plan Nacional de Desarrollo – para titularizar activos no hipotecarios como mecanismo de fondeo en el mercado de capitales, lo que amplió su actividad, marco de actuación y permitió fortalecer su rol como emisor en el mercado de valores.

Como resultado de lo anterior, y en aras de diversificar y ampliar su marco de actuación, así como promover la titularización de activos inmobiliarios, la Titularizadora el 25 de octubre de 2018 constituyó el Programa de Emisión y Colocación de Títulos Inmobiliarios TIN, por medio de la cual se creó la Universalidad TIN que administra la Titularizadora desde esa fecha y se han realizado dos emisiones que corresponden al Tramo UNO de fecha 25 de octubre de 2018 y al Tramo DOS de fecha 17 de febrero de 2020.

Finalmente, es importante resaltar que desde la constitución del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Inmobiliarios TIN, la Titularizadora ha implementado estándares apropiados de buen gobierno de la Universalidad TIN de acuerdo con su naturaleza de emisor, de tal manera que los inversionistas tengan los instrumentos, mecanismos e información que les permitan conocer con suficiencia el desempeño de la Universalidad TIN. Bajo este marco, el presente informe refleja la manera en que se desarrollaron las actividades en materia de gobierno corporativo durante el año 2022, para lo cual se detallan en el presente informe los principales aspectos sobre: Estructura de Gobierno Corporativo, que comprende la Asamblea General de Tenedores de Títulos, la Junta Directiva, el Comité Asesor, el Representante Legal de Tenedores de Títulos y la Auditoría Externa. Adicionalmente, se reflejan temas en relación conflictos de interés, información a los inversionistas durante el año 2022 y modificación de documentos corporativos.

El presente Capítulo se estructuró de conformidad con los lineamientos señalados en el Decreto 151 de 2021 y la Circular Externa 012 de 2022 de la Superintendencia Financiera de Colombia, así como de las normas que los complementen y/o adicionen para los Emisores Grupo B. Sin perjuicio de lo anterior, el presente capítulo del informe Periódico de Fin de Ejercicio contiene la información correspondiente al Informe de Gobierno Corporativo a someter a consideración del Comité Asesor y de la Asamblea de Tenedores de Títulos. Por lo anterior, de su lectura se encontrará información complementaria que no hace parte de los lineamientos establecidos por las normas referidas, sino que comprenderá el alcance de los informes mencionados para efectos de dar cumplimiento tanto a la regulación sobre la cual se determinó su estructura, como a lo señalado en los documentos de Emisión y en otras disposiciones normativas. De igual manera, el presente Capítulo surtirá los procedimientos correspondientes ante las entidades de Gobierno para su aprobación (excepto en la información complementaria que deba incluirse de acuerdo con lo señalado en las normas aplicables y que no corresponda al periodo comprendido del primero de enero de 2022 al 31 de diciembre de 2022).

3.2. Estructura de la administración de la Universalidad TIN

La Titularizadora Colombiana, en su calidad de administrador maestro del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Inmobiliarios TIN, elaboró la siguiente estructura de gobierno corporativo para efectos de contar con una óptima administración de la Universalidad Inmobiliaria:

3.2.1. Asamblea de Tenedores de Títulos

3.2.1.1. Conformación

La Asamblea de Tenedores de Títulos está integrada por los Tenedores con el quórum y las condiciones previstas en el Prospecto y Reglamento de la Universalidad, las cuales son aplicables para todos los Tramos del Programa de Emisión y Colocación.

3.2.1.2. Principales Funciones:

a. Decisiones que se toman con mayoría simple.

1. Aprobar las cuentas que la Titularizadora presente en su calidad de Administrador Maestro del Proceso de Titularización.
2. Sugerir al Administrador Maestro del Proceso de Titularización la remoción de alguno de los miembros del Comité Asesor, por el acaecimiento de una causal objetiva que no permita que el mismo pueda seguir ejerciendo su cargo.
3. Sugerir al Administrador Maestro del Proceso de Titularización la remoción del Gestor
4. Portafolio Inmobiliario o del Administrador Inmobiliario.
5. Aprobar el aumento del Cupo Global.
6. Las modificaciones a los Documentos de emisión en los Términos del 10.14.1 del Prospecto y 14.2 del Reglamento.
7. Las demás que le correspondan por ley.

b. Decisiones que se toman con mayoría calificada.

La Asamblea de Tenedores de Títulos requerirá el voto afirmativo de un número plural que represente la mayoría numérica de los Tenedores presentes y el 80% de la totalidad de los Títulos en circulación a la fecha de la reunión para tomar las siguientes decisiones:

1. La liquidación de la Universalidad.
2. La renuncia al Derecho de Suscripción Preferencial contenido en el Prospecto.
3. La remoción del Administrador Maestro del Proceso de Titularización y designar a la entidad que vaya a continuar administrando el Programa de Emisión y Colocación.
4. Sugerir al Administrador Maestro del Proceso de Titularización la remoción de alguno de los miembros del Comité Asesor, por el acaecimiento de una causal objetiva que no permita que el mismo pueda seguir ejerciendo su cargo.
5. Sugerir al Administrador Maestro del Proceso de Titularización la remoción del Gestor Portafolio Inmobiliario o del Administrador Inmobiliario.

3.2.1.3. Reuniones celebradas en el periodo

a. Reunión Ordinaria

Durante el 2022, la Asamblea de Tenedores de Títulos TIN se reunió en sesión Ordinaria el 2 de mayo de 2022 previa convocatoria adelantada de acuerdo con lo señalado en los Documentos de Emisión. Se trató de una reunión de primera convocatoria y las deliberaciones y decisiones contaron con un total de 23 tenedores de títulos TIN que representaban el 59.667% de los títulos en circulación.

En la correspondiente Asamblea se aprobaron los siguientes asuntos:

- Aprobación del Informe de Gestión 2021
- Aprobación del Informe de Gobierno Corporativo 2021
- Aprobación del Informe Anual sobre el Estado de Ejercicio 2021

Complementariamente, se informó a la Asamblea sobre el siguiente asunto:

- Información sobre el Plan Estratégico de Inversión Inmobiliaria

La convocatoria y las decisiones tomadas por la Asamblea fueron debidamente publicadas como información relevante de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5.2.4.1.5 del Decreto 2555 de 2010.

b. Reunión Extraordinaria

Durante el 2022, la Asamblea de Tenedores de Títulos TIN se reunió en sesión Extraordinaria los días 12 y 14 de diciembre de 2022 previa convocatoria adelantada de acuerdo con lo señalado en los Documentos de Emisión. Se trató de una reunión de primera convocatoria, y las deliberaciones y decisiones contaron con un total de 22 tenedores de títulos TIN que representaban el 59.057% de los títulos en circulación en la sesión del 12 de diciembre y en la reanudación del 14 de diciembre con el 63.142% de los títulos en circulación.

En la correspondiente Asamblea se aprobaron los siguientes asuntos:

Aprobación de las modificaciones al Prospecto y al Reglamento TIN:

- Ajustes relacionados con la Modificación de la base de cálculo para la Comisión de Administración
- Ajustes relacionados con la Readquisición de Títulos por parte del Emisor
- Ajustes de forma y numeración.

En relación con las modificaciones al Prospecto y Reglamento TIN, se relaciona a continuación los ajustes aprobados por la Asamblea con más del 50% de los votos presentes de conformidad con lo señalado en los documentos de emisión:

Tabla 6: Modificaciones Asamblea Extraordinaria 2022

| MODIFICACION APROBADA POR LA ASAMBLEA | % Aprobación |
|---|---------------------|
| Ajustes relacionados con la Modificación de la base de cálculo para la Comisión de Administración | 50.44% |
| Ajustes relacionados con la Readquisición de Títulos por parte del Emisor | 52.54% |
| Ajustes de forma y numeración | 99.96% |

Los mencionados ajustes contaron con el concepto previo y favorable a dichas propuestas de Fitch Ratings S.A., SCV como calificadora del Programa y del Representante Legal de los Tenedores de Títulos, los cuales fueron puestos a disposición de los inversionistas con la debida antelación.

Complementariamente, se informó a la Asamblea sobre el siguiente asunto:

- Información sobre Planes a ejecutar
- Informe de Gestión al mes de agosto de 2022

Tanto el Prospecto y el Reglamento TIN en sus versiones finales como las adendas correspondientes reflejando los ajustes efectuados, se encuentran a disposición de los inversionistas en la página www.titularizadora.com.

De igual manera, la convocatoria y las decisiones tomadas por la Asamblea fueron debidamente publicadas como información relevante de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5.2.4.1.5 del Decreto 2555 de 2010.

3.2.2. Junta Directiva

3.2.2.1. Conformación

De acuerdo con lo dispuesto en los Estatutos de la Titularizadora Colombiana, la Junta Directiva se encuentra integrada por 5 miembros principales y 5 miembros suplentes. Al 31 de diciembre de 2022, los miembros de Junta Directiva de la Titularizadora son los siguientes:

Tabla 7: Miembros Junta Directiva Titularizadora Colombiana 2022

| JUNTA DIRECTIVA | | |
|-----------------|----------------------------------|--------------------------------|
| REGLÓN | PRINCIPALES | SUPLENTES |
| 1 | José Humberto Acosta Martín | Hernán Alzate Arias |
| 2 | Efraín Forero Fonseca | Álvaro Carrillo Buitrago |
| 3 | Beatriz Helena Arbeláez Martínez | Oscar Eduardo Gómez Colmenares |
| 4 | Diego Fernando Prieto Rivera | Nicolás García Trujillo |
| 5 | Juan Camilo Ángel Mejía | Jaime Alberto Upegui Cuartas |

3.2.2.2. Principales Funciones:

1. Aprobar el Programa de Emisión y Colocación y la realización de Emisiones con cargo al Cupo Global, para lo cual no se requerirá de la aprobación de la Asamblea de Tenedores o del Representante Legal de Tenedores.
2. Designar y remover a los miembros del Comité Asesor.
3. Aprobar la celebración de los Contratos de Inversión en Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios, así como los Contratos de Explotación Económica inicial relacionados con dichas inversiones, con base en la opinión favorable del Comité Asesor emitida para el efecto.
4. Aprobar las directrices y cada una de las operaciones de Endeudamiento Financiero a cargo de la Universalidad, en los términos del Prospecto y del presente Reglamento.
5. Aprobar las modificaciones a la Política de Inversión.
6. Definir los Lineamientos de Inversión.
7. Aprobar el aprovisionamiento de recursos para el Fondo de Readquisición en los términos estipulados en el presente Reglamento.
8. Resolver las situaciones de conflicto de interés que puedan afectar a la mayoría de los
9. miembros del Comité Asesor.
10. Aprobar la realización de operaciones de desinversión con el concepto previo y favorable
11. del Comité Asesor.
12. Asignar y delegar al Comité Asesor las funciones que estime pertinentes relacionadas con
13. el Programa, las Emisiones y el Proceso de Titularización.
14. Determinar qué Parte Interviniente deberá cumplir con actividades o funciones que no han sido expresamente asignadas en los documentos del Proceso de Titularización.

3.2.2.3. Perfiles profesionales y experiencia

Los miembros de la Junta Directiva cuentan con amplia experiencia en cargos directivos y con conocimiento y liderazgo en actividades afines a los procesos de titularización y al sector financiero, y su perfil y hoja de vida se encuentran disponibles en la página www.titularizadora.com. A continuación un resumen de su perfil y trayectoria al 31 de Diciembre de 2022:

Tabla 8: Perfiles profesionales y experiencia Miembros de Junta Directiva

| Miembros Principales | Miembros Suplentes |
|--|---|
| <p>JOSÉ HUMBERTO ACOSTA Vicepresidente Financiero - Bancolombia S.A. Administrador de Empresas de la Universidad Externado de Colombia, con magister en Dirección de Empresas en INALDE. Se desempeñó como gerente de División Internacional, gerente de División Organización y Métodos, coordinador general de Fusión, entre otros cargos en Corfinsura S.A. Ocupó el cargo de director de Banca Internacional del año 2005 al 2011 en Bancolombia y desde el año 2012 se desempeña como vicepresidente financiero. Ha sido miembro de varias juntas directivas, formando parte actualmente de la Junta de Directiva de la Banca de Inversión Bancolombia S.A.</p> | <p>HERNÁN ÁLZATE ARIAS Vicepresidente de Tesorería – Bancolombia S.A. Administrador de Empresas de la Universidad EAFIT, MBA en Finanzas - State University of York, Postgraduate Certificate en Mathematical Finance - University of York. Máster en Economía - EAFIT. En el año 2008 inició su trabajo en el Grupo Bancolombia como director de Estructuración de Productos de Tesorería y en la actualidad se desempeña como Vicepresidente de Tesorería. Actualmente es miembro de la Junta Directiva del Depósito Centralizado de Valores de Colombia - Deceval.</p> |
| <p>EFRAÍN ENRIQUE FORERO FONSECA Presidente Junta Directiva - Titularizadora Colombiana S.A. Ingeniero industrial de la Pontificia Universidad Javeriana, con Máster en Industrial Engineering de University of Michigan y Especialización en Banca de la Universidad de los Andes. Durante 43 años estuvo vinculado con el Grupo Bolívar, de los cuales 31 años ocupó el cargo de Presidente del Banco Davivienda S.A. Ha sido miembro de varias juntas directivas, estando dentro de ellas, Corredores Davivienda S.A., Fedesarrollo como Miembro del Consejo Directivo, Fiduciaria Davivienda S.A., Asociación Bancaria de Colombia.</p> | <p>ÁLVARO CARRILLO BUITRAGO Presidente - Seguros Bolívar S.A. Economista de la Universidad del Rosario con Especialización en Preparación y Evaluación de Proyectos y Diplomado en Análisis y Control de Costos de la misma Universidad. Así mismo, cursó un diplomado en Gerencia Bancaria Avanzada de la Universidad de Los Andes. Desde hace 30 años está vinculado al Grupo Bolívar ocupando cargos como Vicepresidente Administrativo y de Planeación, Vicepresidente Ejecutivo de Banca Personal, Vicepresidente Ejecutivo Corporativo. Desde el año 2022 se desempeña como presidente de Seguros Bolívar S.A. Actualmente es miembro de las Juntas Directivas de Capitalizadora Bolívar, Seguros Comerciales Bolívar y Banco Davivienda S.A.</p> |
| <p>BEATRIZ HELENA ARBELÁEZ MARTÍNEZ Consultora Independiente Economista de la Universidad Externado de Colombia, Especialista en Planificación y Administración del Desarrollo Regional de la Universidad de los Andes, Magister en Finanzas de la Universidad de Strachlyde, y en Seguridad y Defensa Nacional de la Escuela Superior de Guerra. Se ha desempeñado como Jefe de División de Programación y Control Presupuestal en el Departamento Nacional de Planeación, Directora General de Regulación Económica y Asesora de la Dirección de Crédito Público del Ministerio de Hacienda y Crédito Público, Vicepresidente Financiera de Bancafé, Vicepresidente Financiera e Inversiones de Colpensiones, Vicepresidente Financiera del Banco de Comercio Exterior de Colombia S.A. y Secretaria de Hacienda Distrital de Bogotá. Actualmente es miembro Independiente de la Junta Directiva del Fondo Nacional de Garantías y miembro del Consejo Directivo del Autorregulador del Mercado de Valores de Colombia.</p> | <p>OSCAR EDUARDO GÓMEZ COLMENARES Vicepresidente Legal - C.I. Prodeco S.A. Abogado de la Pontificia Universidad Javeriana con especialización en derecho tributario de la Universidad del Rosario, LLM International Business Law y MSC Law and Accounting del London School of Economics, y con un Management Program For Lawyers de Yale School of Management. Se ha desempeñado como asociado en Arthur Andersen Co., Secretario General en Porvenir Leasing, Senior Manager del Departamento Legal de Ernst&Young de Colombia, Secretario General en Titularizadora Colombiana S.A., y actualmente se desempeña como Vicepresidente Legal del Grupo Prodeco. Actualmente es parte de las Juntas Directivas de Ferrocarriles del Norte de Colombia S.A -Fenoco S.A., del C.I. Prodeco S.A., y de la Sociedad Portuaria Puerto Nuevo S.A – PNSA.</p> |
| <p>DIEGO FERNANDO PRIETO RIVERA Presidente - BCSC S.A. Economista de la Universidad Javeriana, en el desarrollo de su carrera profesional se ha desempeñado como Gerente Regional Bogotá de la Caja Social de Ahorro, Gerente General de FINANDINA, Director General de Franklin Covey, Vicepresidente Negocio Empresarial y Constructor – Banco Caja Social y desde el año 2012 se desempeña como presidente del Banco Caja Social. En la actualidad, es miembro de las Juntas Directivas de Fiduciaria Colmena S.A., del Depósito Centralizado de Valores de Colombia – Deceval y de la Asociación Bancaria de Colombia.</p> | <p>NICOLÁS GARCÍA TRUJILLO Vicepresidente Empresarial - Fundación Grupo Social Ingeniero Industrial de la Universidad de los Andes con un Máster of Sáciense in Engineering Economic Systems, en la universidad de Stanford. En desarrollo de su carrera profesional se ha desempeñado como Consultor Asociado en Mckinsey & Company Colombia, Partner en StratCo Consultores Asociados, Socio en Matrix Consulting Colombia y actualmente es Vicepresidente Empresarial en Fundación Grupo Social. En la actualidad, es miembro de las Juntas Directivas de Banco Caja Social y Colmena Seguros de Vida S.A.</p> |
| <p>JUAN CAMILO ÁNGEL Presidente - Banco AV Villas S.A. Ingeniero Civil de la Universidad de Medellín con especialización en finanzas de la Universidad EAFIT. Como parte de su desarrollo profesional, se ha desempeñado como Vicepresidente Inmobiliario, Vicepresidente de Normalización de Activos, Vicepresidente de Crédito y Cartera en el Banco AV Villas y Gerente de Proyecto de Mercado de Capital en Corfinsura S.A. Desde el año 2007 ha ejercido como Presidente del Banco AV Villas.</p> | <p>JAIME ALBERTO UPEGUI CUARTAS Presidente – Scotiabank Colpatría S.A. Abogado con especialización en derecho financiero y finanzas de la Universidad de los Andes, quien se ha desempeñado como Presidente de Fiduciaria Colpatría, Vicepresidente de Mercadeo y Banca Persona en Banco Colpatría S.A., Presidente Banca Consumo y Director General de Citibank- Colombia, Gerente General Colombia, México y Mercados Latinoamericanos del Sur en Laboratorios Baxter S.A (sector real) y durante cinco años ejerció como Presidente del Banco Scotiabank Colpatría (2018-2022).</p> |

Miembros Principales

Pertenece entre otras Juntas Directivas, a las siguientes: Grupo Aval Acciones y Valores S.A., Asobancaria y Fundación Grupo Aval.

Miembros Suplentes

Hizo parte de las Juntas Directivas de Banco Agrario de Colombia, Citibank, Colfondos, Asobancaria y Fiduciaria Colpatria.

3.2.2.4. Reuniones celebradas en el periodo

Durante el año 2022, en once (11) de las reuniones de la Junta Directiva (enero, febrero, marzo, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre) se abordaron asuntos inmobiliarios.

a. Temario programado

Dentro de los temas que fueron abordados por parte de la Junta Directiva relacionados con el Proceso de Titularización Inmobiliaria durante el 2022, se destacan los siguientes:

Tabla 9: Principales Actividades Junta Directiva 2022- Universalidad TIN

| JUNTA DIRECTIVA | |
|--|--|
| TEMARIO | |
| Aprobación para celebrar Contratos de Inversión en activos inmobiliarios | |
| Informe de Emisión TIN | |
| Operaciones de <i>warehousing</i> inmobiliario | |
| Migración a la Rueda de Renta Variable TIN y Mecanismos de Liquidez | |
| Asamblea extraordinaria de tenedores de Títulos TIN | |

b. Comité de Junta Inmobiliario

La Junta Directiva en su sesión de diciembre de 2019 creó el Comité de Junta Inmobiliario como una instancia de apoyo de la Junta Directiva, cuyo funcionamiento y atribuciones se encaminan a realizar un análisis previo de los negocios inmobiliarios que la Administración presentará a consideración de la Junta Directiva y cuya evaluación y/o aprobación preliminar ha realizado el Comité Asesor. Se trata de un Comité de apoyo que no tiene funciones decisorias las cuales corresponden de manera exclusiva a la Junta Directiva en los términos señalados en el Prospecto y Reglamento de la Universalidad TIN. Durante el año 2022, se llevaron a cabo tres (3) reuniones del Comité de Junta Inmobiliario en marzo, mayo y julio de 2022.

De acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento interno del Comité de Junta Inmobiliario de la Titularizadora Colombiana, dicho Comité se encuentra conformado por tres (3) miembros de Junta Directiva y por el Presidente de la Titularizadora Colombiana. A 31 de diciembre de 2022, los miembros del Comité de Junta Inmobiliario de la Titularizadora fueron:

Tabla 10: Miembros Comité Junta Inmobiliario Titularizadora Colombiana 2022

| COMITÉ DE JUNTA INMOBILIARIO | |
|--------------------------------|---|
| Miembros de la Junta Directiva | Juan Camilo Ángel Mejía Álvaro Carrillo Buitrago Diego Fernando Prieto Rivera |
| Miembros de la Administración | Andrés Lozano Umaña |

3.2.2.5. Remuneración

La Junta Directiva no recibe Remuneración por parte de la Universalidad TIN frente al ejercicio de sus funciones. Sin embargo, la Política de Remuneración de la Junta Directiva de la Titularizadora se encuentra publicada en la página web de la Titularizadora www.titularizadora.com.

3.2.3. Comité Asesor

El Programa de Titularización Inmobiliaria cuenta con un órgano colegiado encargado de orientar la gestión de la Universalidad inmobiliaria, aprobar la estrategia, gestión, líneas de acción y planes específicos relacionados con la administración del portafolio de inmuebles, su composición y presupuesto anual.

3.2.3.1. Conformación

El Comité Asesor se encuentra integrado por dos (2) miembros vinculados al Administrador Maestro de Proceso de Titularización y por tres (3) miembros independientes. Adicionalmente, asiste con voz pero sin voto el

Representante Legal de Tenedores de Títulos. A 31 de diciembre de 2022, los miembros que integraron el Comité Asesor son los siguientes:

Tabla 11: Miembros Comité Asesor 2022

| COMITÉ ASESOR | |
|--|---|
| VINCULADOS AL ADMINISTRADOR MAESTRO | INDEPENDIENTES |
| Juan Camilo Ángel Mejía Andrés Lozano Umaña | Camilo Congote Hernández Jaime Ruiz Llano Juan Antonio Pardo Soto |

3.2.3.2. Principales Funciones:

1. Emitir su opinión, dirigida a la Junta Directiva, respecto de los Lineamientos de Inversión, así como de otros asuntos que sean requeridos por la Junta Directiva.
2. Aprobar las Directrices para la Administración del Portafolio.
3. Aprobar y dar seguimiento al Plan Estratégico.
4. Aprobar la composición del Portafolio de la Universalidad a partir de la Política de Inversión.
5. Monitorear el resultado de la rentabilidad del Portafolio.
6. Aprobar el presupuesto anual del Portafolio.
7. Hacer las recomendaciones que el Administrador Maestro del Proceso de Titularización solicite en relación con el desarrollo del producto y su mercado.
8. Evaluar los informes periódicos que le sean remitidos por el Administrador Maestro del Proceso de Titularización, el Gestor Portafolio Inmobiliario y el Administrador Inmobiliario.
9. Las demás contenidas en el Reglamento de la Universalidad TIN.

3.2.3.3. Perfiles profesionales y experiencia

Los miembros del Comité Asesor cuentan con amplia experiencia en cargos directivos y con conocimiento y liderazgo en actividades afines al proceso de titularización inmobiliaria. Todos los miembros cumplen con los criterios de experiencia contenidos en los documentos de emisión, y su perfil y hoja de vida se encuentran disponibles en la página www.titularizadora.com. A continuación un resumen de su perfil y trayectoria:

Tabla 12: Perfiles profesionales y experiencia Miembros Comité Asesor

| Miembros Vinculados al Administrador Maestro | Miembros Independientes |
|---|---|
| JUAN CAMILO ÁNGEL MEJÍA Presidente – Banco AV Villas S.A. Ingeniero Civil de la Universidad de Medellín con especialización en finanzas de la Universidad EAFIT. Como parte de su desarrollo profesional, se ha desempeñado como Vicepresidente Inmobiliario, Vicepresidente de Normalización de Activos, Vicepresidente de Crédito y Cartera en el Banco AV Villas y Gerente de Proyecto de Mercado de Capital en Corfinsura S.A. Desde el año 2007 ha ejercido como Presidente del Banco AV Villas. Perteneció entre otras Juntas Directivas, a las siguientes: Titularizadora Colombiana S.A. Grupo Aval Acciones y Valores S.A., Asobancaria y Fundación Grupo Aval. | CAMILO CONGOTE HERNÁNDEZ Consultor Independiente Ingeniero Civil de la Universidad de los Andes, con especialización en Servicios Petroleros y Administración. Promotor y gerente de proyectos de vivienda, oficinas y centros comerciales en Colombia, Perú y Panamá. Fue fundador, socio y gerente de Constructora Amarilo, catedrático Universidad de los Andes, durante 28 años ha coordinado y gerenciando proyectos del sector inmobiliario, ha participado en el desarrollo de proyectos de cerca de 70.000 viviendas, así como de oficinas y centros comerciales en varias ciudades de Colombia y Panamá y fue presidente encargado de Camacol en reemplazo de Martha Pinto de Hart. Perteneció entre otras Juntas Directivas, a las siguientes: Camacol (2000 – Actual), Metrovivienda y Davivienda |
| ANDRÉS LOZANO UMAÑA Presidente – Titularizadora Colombiana S.A. Administrador de empresas del Colegio de Estudios Superiores de Administración, CESA (Colegio de Estudios Superiores de Administración). Executive MBA, Instituto de Empresa de Madrid, IE Business School. Actualmente Presidente de la Titularizadora Colombiana S.A. y previamente Vicepresidente de Inversiones en Colfondos S.A Pensiones y Cesantías desde el 2009 hasta el 2021. Con 21 años de experiencia en los mercados financieros locales e internacionales, particularmente en la administración de portafolios de inversión implementando y evaluando estrategias de inversión en renta fija, renta variable, divisas, derivados y activos alternativos trabajando para compañías como Colfondos AFP, Valorem y Citibank Colombia | JAIME RUIZ LLANO Consultor Independiente Ingeniero Civil y Magister en Ingeniería Civil en la Universidad de Kansas, estudios de Posgrado en Desarrollo Regional y Urbano en la Universidad de los Andes y Magister en Estudios de Desarrollo del Instituto de Estudios Sociales de la Haya. Fue director del Instituto de Desarrollo Urbano en 1988, asesor del alcalde Mayor de Bogotá (Andrés Pastrana), 1988, Senador de la República en 1991, formó parte de la Comisión VI Constitucional, encargada de infraestructura y servicios públicos, donde fue ponente de la Ley de Servicios Públicos domiciliarios en 1994, Director del Departamento Nacional de Planeación en 1998, Alto Consejero Presidencial en 1999, donde tuvo a cargo la dirección del Plan Colombia y Ministro Plenipotenciario en la Embajada de Colombia ante el Gobierno de Estados Unidos en 2006. Perteneció entre otras Juntas Directivas, a las siguientes: Grupo Energía Eléctrica Bogotá, Fundación Santafé y Junta Directiva Banco Mundial (2000 – 2002) |
| | JUAN ANTONIO PARTO SOTO Presidente – Prodesa S.A. Ingeniero Civil y Especialista en Finanzas de la Universidad de los Andes. Maestría en Finanzas del London School of Economics and Political Science. Fundador, socio y presidente de |

3.2.3.4. Criterios de selección de los miembros del Comité

El Comité Asesor estará compuesto por 5 miembros con derecho a voz y voto. Los miembros serán designados por la Junta Directiva del Administrador Maestro del Proceso de Titularización atendiendo lo siguiente:

1. 2 miembros vinculados al Administrador Maestro del Proceso de Titularización; y
2. 3 miembros independientes

Los criterios para seleccionar a los miembros serán los siguientes:

1. Serán personas con experiencia mínima de 10 años en Colombia y/o en el exterior en (i) el sector inmobiliario, constructor, o (ii) fondos de capital privado cuyo enfoque de inversión sea inmobiliario, o (iii) en banca de inversión, o (iv) como parte de la alta gerencia de compañías exitosas, o (v) empresarios con una amplia trayectoria en su respectivo campo, y reconocidos en el medio en que se desempeñan.
2. Que el candidato posea un título universitario a nivel de maestría, en las áreas de finanzas, administración de empresas, derecho, ingeniería industrial, economía y/o afines, o una experiencia profesional de al menos 10 años en alguna de estas áreas.
3. No podrán ser miembros del Comité Asesor quienes estén sujetos a un proceso de insolvencia.
4. Que el candidato no haya sido sancionado penal o administrativamente por delitos o infracciones administrativas relacionadas con el patrimonio económico de terceros de forma previa o durante el ejercicio de su cargo.
5. No podrán ser miembros del Comité Asesor quienes sean funcionarios o directivos de entidades que administren o gestionen vehículos de inversión similares a los del Prospecto y del presente Reglamento, cuyo activo subyacente sean bienes inmuebles.
6. No podrán ser miembros de Comité Asesor quienes sean funcionarios o directivos del Gestor Portafolio Inmobiliario o del Administrador Inmobiliario, ni haya tenido tal calidad durante cinco (5) años inmediatamente anteriores a su elección.
7. Los miembros independientes deberán cumplir con los criterios de independencia señalados en el artículo 44 de la Ley 964 respecto del Administrador Maestro del Proceso de Titularización y del Gestor Portafolio Inmobiliario.

3.2.3.5. Reuniones celebradas en el periodo

Durante el año 2022, se llevaron a cabo once (11) reuniones del Comité Asesor, previa convocatoria de las mismas las cuales se relacionan a continuación:

Tabla 13: Reuniones Comité Asesor

| COMITÉ ASESOR | | |
|-------------------------|-----------------|------|
| Fecha | Tipo de reunión | Acta |
| 13 de enero de 2022 | No Presencial | 42 |
| 10 de febrero de 2022 | No Presencial | 43 |
| 10 de marzo de 2022 | No presencial | 44 |
| 7 de abril de 2022 | No presencial | 45 |
| 12 de mayo de 2022 | No presencial | 46 |
| 9 de junio de 2022 | No presencial | 47 |
| 14 de julio de 2022 | No presencial | 48 |
| 11 de agosto de 2022 | No presencial | 49 |
| 13 de octubre de 2022 | No presencial | 50 |
| 10 de noviembre de 2022 | No presencial | 51 |
| 13 de diciembre de 2022 | No presencial | 52 |

a. Temario programado

Dentro de los temas que fueron abordados por el Comité Asesor durante el 2022, se destacan los siguientes:

Tabla 14: Principales Actividades Comité Asesor 2022

| COMITÉ ASESOR |
|--|
| TEMARIO |
| Recomendaciones a la Junta Directiva sobre negocios inmobiliarios |
| Aspectos relacionados con el funcionamiento del Comité Asesor |
| Seguimiento a la gestión del Administrador Maestro del Proceso de Titularización, del Gestor Inmobiliario, el Administrador Inmobiliario y a los indicadores de la Universalidad TIN |
| Aprobación del Informe de Gestión 2021, del Informe de Gobierno Corporativo 2021 y de los Estados Financieros de la Universalidad TIN 2021 |
| Aprobación de avalúos practicados de los activos inmobiliarios |
| Operaciones de <i>warehousing</i> inmobiliario |
| Migración a la Rueda de Renta Variable TIN y Mecanismos de Liquidez |
| Aprobación de las Modificaciones al Prospecto y Reglamento TIN a someter a consideración de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores de Títulos TIN |

3.2.3.6. Evaluación

El Comité Asesor del Proceso de Titularización Inmobiliaria, en cumplimiento de los lineamientos del Reglamento Interno, realiza anualmente una autoevaluación, a fin de establecer los niveles de eficiencia y efectividad en el cumplimiento de sus deberes y funciones, el logro de los objetivos y la observancia por parte de sus miembros de los principios y responsabilidades.

Por lo anterior, el Comité Asesor adelantó el proceso de evaluación de sus actividades durante el año 2022 bajo el mecanismo de autoevaluación con el objeto de que sus miembros pudieran brindar su opinión y consideraciones sobre la gestión de dicho órgano.

3.2.3.7. Remuneración

De conformidad con el Reglamento del Comité Asesor, en su Artículo 21, se establecen las condiciones de remuneración de los miembros del Comité Asesor, las cuales resumimos a continuación:

La remuneración del Comité Asesor corresponde a un componente fijo que se paga como honorarios por la asistencia de sus miembros a las reuniones, el cual es aprobado por la Junta Directiva. Actualmente, la remuneración del Comité no incluye ningún tipo de reconocimiento por medio de componentes variables vinculados a la buena marcha de la Universalidad TIN.

Correspondiente al ejercicio al 31 de diciembre de 2022, se pagaron por concepto de honorarios a los miembros del Comité Asesor la suma de ochenta y dos millones doscientos noventa y siete mil quinientos setenta y nueve pesos (\$82.297.579).

3.2.4. Representante Legal de Tenedores de Títulos

En el Prospecto de Información y Reglamento de Emisión se estableció que la sociedad Credicorp Capital Fiduciaria S.A. sería el Representante Legal de Tenedores de Títulos para el Programa de Titularización Inmobiliaria. Para efectos de su designación, se tuvo en cuenta la idoneidad técnica y administrativa de la compañía, su independencia y ausencia de situaciones de conflictos de interés con la Titularizadora, sus accionistas y miembros del Comité Asesor, así como su trayectoria en la representación de tenedores de emisores institucionales.

3.2.4.1. Principales Funciones:

El Representante Legal de Tenedores realizará todos los actos que sean necesarios para el ejercicio de los derechos y la defensa de los intereses comunes de los Tenedores.

1. Realizar todas las gestiones necesarias para la defensa de los intereses comunes de los Tenedores ante el Administrador Maestro del Proceso de Titularización, autoridades administrativas o judiciales y demás terceros cuando a ello hubiere lugar.
2. Solicitar y recibir del Comité Asesor y del Administrador Maestro del Proceso de Titularización la información que sea relevante para los Tenedores en relación con el Programa de Emisión y Colocación.
3. Velar por el cumplimiento oportuno de los términos del Prospecto, el Reglamento y de los contratos que se celebren para el desarrollo del Programa de Emisión y Colocación
4. Llevar el libro de actas de las reuniones de la Asamblea de Tenedores de Títulos.
5. Las demás funciones que le asigne la Asamblea de Tenedores de Títulos o que le correspondan según este Reglamento, el Prospecto, el Contrato de Representación Legal de Tenedores y las normas aplicables.
6. Aprobar las modificaciones del Prospecto y del Reglamento.

3.2.4.2. Actividades celebradas en el periodo

Sobre el particular, tanto la Asamblea general Ordinaria de Tenedores de Títulos de 2022 como la Asamblea Extraordinaria de Tenedores de Títulos de 2022 fue convocada y presidida por Credicorp Capital Fiduciaria S.A. de acuerdo con las funciones que son asignadas al Representante Legal de Tenedores de Títulos.

Durante el año 2022, asistió por parte de Credicorp Capital Fiduciaria S.A. al Comité Asesor el Doctor Ernesto Villamizar Mallarino, a las sesiones que se relacionan a continuación:

Tabla 15: Sesiones Comité Asesor con Asistencia del Representante Legal de Tenedores 2022

| COMITÉ ASESOR | | | |
|--------------------|-----------------|------|--|
| Fecha | Tipo de reunión | Acta | |
| 9 de junio de 2022 | No presencial | 47 | |

3.2.4.3. Remuneración

Correspondiente al ejercicio al 31 de diciembre de 2022, se pagó al Representante Legal de Tenedores de Títulos la suma de cuarenta y cinco millones ochocientos quince mil cuatrocientos noventa y ocho pesos (\$45.815.498).

3.3. Estructura de Control de la Universalidad TIN

La Universalidad TIN cuenta con la Auditoría Externa y la Dirección de Control Interno de la Titularizadora, entidades que ejercen las revisiones periódicas sobre el desempeño y la operación del portafolio.

3.3.1. Auditoría Externa

Durante el año 2022 la firma Deloitte Auditores y Consultores Ltda. desempeñó la función de auditor externo del Programa de Titularización Inmobiliaria TIN. Como contraprestación a sus servicios, durante el año 2022 la firma recibió a suma de veintidós millones trecientos veintidós mil ochocientos cincuenta y tres pesos (\$ 22.322.853) a título de honorarios por la auditoría que llevó a cabo de la Universalidad TIN.

3.3.1.1. Principales Funciones:

1. Realizar la auditoría externa de la Universalidad conforme a las normas de auditoría generalmente aceptadas en Colombia.
2. Emitir una opinión sobre los estados financieros de la Universalidad a treinta y uno (31) de diciembre de cada año.
3. Evaluar y determinar los riesgos y efectuar la evaluación del sistema de control interno del Administrador Maestro del Proceso de Titularización relativos a la Universalidad.

4. Evaluar los elementos de la infraestructura de administración del Proceso de Titularización (políticas, procesos, estructura, reportes, metodología, sistemas y datos, entre otras) en desarrollo de la Emisión; al igual que el riesgo asociado al manejo de la Universalidad (crédito, operacional, legal y de mercado).
5. Verificar el cumplimiento por parte del Administrador Maestro del Proceso de Titularización de la normatividad legal y la regulación vigente respecto de la administración de la Universalidad.
6. Verificar la calidad y existencia del Activos de la Universalidad y sus mecanismos de cobertura.
7. Verificar la separación patrimonial de los Activos de la Universalidad de aquellos del Administrador Maestro del Proceso de Titularización.
8. Verificar el cumplimiento de las obligaciones contractuales a cargo del Administrador Maestro del Proceso de Titularización por cuenta de la Universalidad en relación con las Partes Intervinientes en la Emisión en los términos del Reglamento y de los contratos correspondientes.
9. Suministrar al Representante Legal de Tenedores, la información que le soliciten relacionada con el desempeño de la Universalidad.
10. Proponer y llevar a cabo conjuntamente con el Administrador Maestro del Proceso de Titularización un cronograma de actividades para el desarrollo de la auditoría externa.

3.3.2. Dirección de Control Interno

3.3.2.1. Principales Funciones:

Evalúa el cumplimiento de las políticas y procedimientos de control interno y procesos de supervisión establecidos por la Junta Directiva con la colaboración del Comité de Auditoría, Comité de Nombramientos Compensación y Ética. Su gestión incluye revisiones periódicas tanto programadas como no programadas de cada uno de los procesos operativos de la Compañía. Igualmente, tendrá la responsabilidad de proponer alternativas para el mejoramiento de los procesos y controles gerenciales diseñados para salvaguardar los recursos de la Compañía.

3.4. Prevención de Conflictos de Interés

Teniendo en cuenta la vital importancia que reviste para la Titularizadora Colombiana el proceso de titularización inmobiliaria, se consideró que el mismo debía sujetarse a los más altos estándares de gobierno corporativo.

Así se describen las principales reglas de administración de Conflictos de interés que se tiene para los Órganos del Gobierno Corporativo:

3.4.1. Administración de Conflicto de Interés – Junta Directiva

En caso de conflicto de interés de uno de los miembros de la Junta Directiva la decisión sobre el tema que genere la situación de conflicto corresponderá exclusivamente a los demás miembros de la Junta Directiva que no estén incurso en la situación de conflicto de interés. En el caso que el conflicto de interés afecte a un número de miembros de la Junta Directiva que impida tomar la decisión de acuerdo con el quórum y mayoría decisoria requeridos, la decisión final sobre dicho tema corresponderá al Comité Asesor.

3.4.2. Administración de Conflicto de Interés – Comité Asesor

En caso de conflicto de interés de uno de los miembros del Comité Asesor, la decisión sobre el conflicto de interés y sobre el tema que genere la situación de conflicto corresponderá exclusivamente a los demás miembros del Comité Asesor que no estén incurso en la situación de conflicto de interés. En caso de que el conflicto de interés afecte a un número de miembros del Comité Asesor que impida tomar la decisión de acuerdo con el quórum y mayoría decisoria requeridos, la decisión final sobre dicho tema corresponderá a la Junta Directiva. En este último supuesto, la Junta aplicará para la toma de la decisión correspondiente los parámetros que le resultan aplicables para la administración de conflictos de interés.

3.4.3. Actividades realizadas en el ejercicio

Sobre el particular, y de conformidad con la información presentada en los diferentes órganos del proceso de titularización inmobiliaria, durante el año 2022 se administraron los potenciales conflictos de interés relacionados con las actuaciones presentadas ante las correspondientes instancias. En este sentido, existe un proceso de revelación de información de la situación de conflicto de interés y un deber de abstención de actuar o participar en la decisión correspondiente por parte del miembro o participante que se encuentre en la situación de conflicto de interés. En este sentido, las deliberaciones y decisiones correspondieron a los miembros que no se encontraban o estaban incurso en alguna situación de conflicto de interés.

En tal sentido, las actuaciones realizadas en el año 2022 por los órganos del Programa TIN como la Junta Directiva y el Comité Asesor se han llevado a cabo de acuerdo con lo señalado en el marco de gobierno corporativo del Programa TIN.

3.4.4. Operaciones con partes relacionadas.

En relación con las operaciones con partes relacionadas en el **ANEXO 1** se relacionan las operaciones que se tengan sobre la materia.

Las operaciones materiales efectuadas con partes relacionadas pueden evidenciarse en la Nota 16 - Transacciones con Partes Relacionadas de los EEFF Universalidad TIN.

3.5. Información y Trato Equitativo a los Inversionistas

El Prospecto de Información y Reglamento de Emisión establece que la Oficina de Atención a Inversionistas de la Titularizadora Colombiana es la dependencia encargada de atender y canalizar todas las solicitudes de los Inversionistas TIN. A su vez, existen mecanismos generales de relacionamiento con los inversionistas como son la página web, las teleconferencias semestrales y la Asamblea de Tenedores de Títulos.

Durante el año 2022, la Titularizadora Colombiana adelantó una serie de actividades encaminadas a brindar una adecuada información a los inversionistas de los Títulos TIN en relación con el proceso de Titularización Inmobiliaria, como se señalan a continuación:

3.5.1. Página Web

En relación con la información que se encuentra a disposición permanente para los inversionistas, en la página web se facilita el acceso a los inversionistas a la siguiente información:

- Portafolio de inmuebles
- Producto inmobiliario (incluyendo gobierno corporativo y política de inversión)
- Información del Programa de Emisión y Colocación (documentos de Emisión y adendas)
- Información de los títulos (rentabilidad, pago de rendimientos y valoración patrimonial diaria)
- Informes periódicos de seguimiento
- Información relevante.

3.5.2. Teleconferencia Semestral

Los resultados semestrales de la Universalidad TIN se presentan a los Tenedores de títulos por medio de teleconferencia. En materia de la información que se suministra a los Inversionistas de manera periódica, al 31 de diciembre de 2022 se adelantaron dos (2) teleconferencias semestrales de resultados realizadas en los meses de febrero y agosto de 2022, en las cuales se informó el estado del vehículo y su desempeño durante el semestre.

La información presentada en estas reuniones se encuentra a disposición permanente para los inversionistas publicada en la página web.

3.5.3. Asambleas de Tenedores de Títulos

De igual manera, dentro de las actividades periódicas se adelantó la Asamblea Ordinaria de Tenedores de Títulos el 5 de mayo de 2022 y la Asamblea Extraordinaria de Tenedores de Títulos los días 12 y 14 de diciembre de 2022. El detalle del desarrollo de las referidas reuniones se encuentra en el numeral 3.2.1.3 Literales a. y b. del presente Informe.

La información de las asambleas realizadas se encuentra a disposición permanente para los inversionistas en la página web.

3.5.4. Reconocimiento IR

Debido a la adopción de mejores prácticas en materia de revelación de información y relación con inversionistas, la Titularizadora ha sido certificada por la Bolsa de Valores de Colombia mediante el Reconocimiento Emisores IR, reconocimiento que se mantuvo durante el año 2022 en razón al cumplimiento de los requisitos establecidos en la Circular Única de la Bolsa de Valores de Colombia. Al respecto, es menester destacar que en el año 2022 se abrió este reconocimiento por parte de la BVC a los títulos de participación se obtuvo el reconocimiento en el mes de octubre de 2022.

3.6. Avances frente a Criterios Ambientales y Sociales de la Universalidad TIN.

Si bien la Universalidad TIN no fue estructurada como una Emisión Social Medioambiental o Sostenible, la Universalidad TIN se encuentra comprometida con implementar dentro de las inversiones las prácticas de inversión responsable, buscando dentro de las estrategias financieras de CAPEX que adelanta, invertir en los activos inmobiliarios del portafolio para que los mismos puedan certificarse con certificación EDGE y LEED.

Adicionalmente, para la búsqueda, selección y adquisición de nuevos Activos Inmobiliarios, si bien no hace parte de la Política de Inversión, se definió la importancia de que los potenciales Activos Inmobiliarios cuenten con algún tipo de certificación de prácticas responsables.

Adicionalmente, el vehículo inmobiliario TIN en el ejercicio de la adquisición, operación y mantenimiento de los Activos Inmobiliarios, ha buscado enfocar sus esfuerzos y recursos para el desarrollo de estrategias, asesorías y alianzas que nos permitan fortalecer el trabajo en favor de las comunidades y el medio ambiente. Es así como en la búsqueda de Activos Inmobiliarios para titularizar, se contempla dentro del estudio de los mismos aquellos arrendatarios que cuenten con un compromiso de social, ambiental y gobernanza.

La información complementaria que sobre criterios Ambientales y Sociales que la Titularizadora realizó en el 2022 se puede encontrar en el informe de Gestión de Titularizadora.

CUARTA PARTE – ANEXOS

ANEXO 1.

ESTADOS FINANCIEROS DE FIN DE EJERCICIO INDIVIDUALES O SEPARADOS Y CONSOLIDADOS DE LA UNIVERSALIDAD TIN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022.

ANEXO 1.1.

CAMBIOS MATERIALES EN LOS ESTADOS FINANCIEROS ENTRE EL PERÍODO DEL INFORME DE FIN DE EJERCICIO

ANEXO 2.
CERTIFICACIONES

ANEXO 3.
INFORME DE GESTION GESTOR INMOBILIARIO

ANEXO 4.
INFORME DE GESTION ADMINISTRADOR INMOBILIARIO