

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

*Estados Financieros por el Año Terminado el
31 de diciembre de 2019 y por el período
comprendido entre el 25 de octubre (fecha de
constitución) y el 31 de diciembre de 2018 e
Informe del Auditor Externo.*

INFORME DEL AUDITOR EXTERNO

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

INFORME SOBRE LA AUDITORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de la UNIVERSALIDAD INMOBILIARIA TIN, los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019, el estado de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y un resumen de las políticas contables significativas, así como otras notas explicativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos, tomados de los libros de contabilidad, presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de la UNIVERSALIDAD INMOBILIARIA TIN al 31 de diciembre de 2019, el resultado de sus operaciones, el estado de cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia.

Fundamento de la Opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría aceptadas en Colombia. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes de la Titularizadora Colombiana S.A. - Hitos, administradora de la UNIVERSALIDAD INMOBILIARIA TIN, de acuerdo con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Colombia y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría obtenida nos proporciona una base razonable para expresar nuestra opinión.

Asuntos claves de la auditoría

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

Para determinar el valor razonable de la Universalidad, la Administración de la Titularizadora contrata expertos evaluadores que aplican metodologías para la determinación del valor razonable de los inmuebles y que involucran enfoques comparativos de mercado y de ingresos.

Como auditores y mediante pruebas por muestreo hemos analizado las metodologías aplicadas, verificado que los valores determinados por los evaluadores se encuentren en rangos razonables, y su idoneidad profesional mediante la inspección de los certificados que los acreditan como miembros activos del Registro Nacional de Evaluadores - R.N.A. y el Registro Abierto de Evaluadores. Así mismo hemos efectuado pruebas analíticas y sustantivas sobre los cambios del valor razonable de los inmuebles y que se han presentado en el período de la auditoría.

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

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

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

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

Los responsables del gobierno de la Titularizadora en su calidad de administradores, son responsables de supervisar el proceso de información financiera de la UNIVERSALIDAD INMOBILIARIA TIN.

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

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

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

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

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

- Evaluamos la presentación global, estructura y contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos relevantes de un modo que logran la presentación razonable.

Nos comunicamos con los encargados de gobierno de la Titularizadora en relación con, entre otros asuntos, el alcance y momento de la auditoría planeada y los resultados significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno, si la hubiere, identificada durante la auditoría.

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

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno de la Titularizadora, determinamos las que han sido de mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, los asuntos clave de auditoría. Describimos esos asuntos clave en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente el asunto, o en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinamos que un asunto no debería comunicarse en nuestro informe por que cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

Otros Asuntos

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2018, que se incluyen para propósitos comparativos únicamente, fueron auditados por nosotros y sobre los mismos expresamos una opinión sin salvedades el 26 de febrero de 2019.

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



ALEJANDRO PERDOMO CÓRDOBA
T.P. 124911
Designado por Deloitte & Touche Ltda.

26 de febrero de 2020.

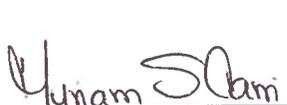
**TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS
UNIVERSALIDAD INMOBILIARIA TIN**

**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018
(Cifras en miles de pesos colombianos)**

ACTIVOS	Notas	2019	2018
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	4.387.003	3.003.664
Cuentas por cobrar	7	12.418	-
Propiedades de Inversión	8	267.860.080	157.674.481
Gastos pagados por anticipado	9	37.690	58.537
Total de activos		<u>\$ 272.297.191</u>	<u>\$ 160.736.682</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS			
Obligaciones Financieras	10	99.364.041	-
Pasivos por impuestos	11	823.734	430.841
Cuentas por Pagar	11	2.234.988	38.374
Provisión Comisiones de Administración	12	486.227	112.616
Total de Pasivos		<u>102.908.990</u>	<u>581.831</u>
PATRIMONIO			
Patrimonio Inmobiliario	13	162.750.000	162.750.000
Resultado del Ejercicio		9.233.350	(2.595.149)
Pérdida del ejercicio anterior		(2.595.149)	-
Total de Patrimonio		<u>169.388.201</u>	<u>160.154.851</u>
Total de pasivos y patrimonio		<u>\$ 272.297.191</u>	<u>\$ 160.736.682</u>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.


ALBERTO GUTIÉRREZ BERNAL
Representante Legal


MIRIAM S. CARRILLO ORTEGON
Contador Público
Tarjeta profesional No.13889-T

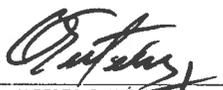

ALEJANDRO PERDOMO CORDOBA
Auditor Externo
Tarjeta profesional No. 124.911-T
(Ver mi informe adjunto)

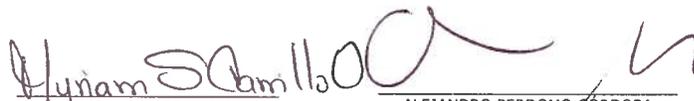
**TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS
UNIVERSALIDAD INMOBILIARIA TIN**

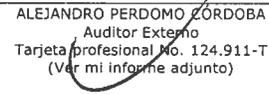
**ESTADOS DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y POR EL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE 25 DE
OCTUBRE (FECHA DE CONSTITUCIÓN) Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Cifras en miles de pesos colombianos)**

	Notas	2019	2018
INGRESOS OPERACIONALES			
Ingresos por intereses y/o rendimientos financieros		158.889	67.135
Ingresos por Arrendamientos		17.618.195	2.573.266
Ingreso neto por valoración de los activos inmobiliarios		9.531.002	-
Diversos		5.076	-
Total Ingresos	14	\$ <u>27.313.162</u>	\$ <u>2.640.401</u>
GASTOS DE OPERACIÓN:			
Intereses por Créditos bancarios		2.415.861	-
Rendimientos distribuibles a los inversionistas		10.888.149	-
Comisiones y Honorarios		2.474.025	3.196.823
Impuestos y Tasas		1.862.095	224.250
Desvalorización de Propiedades de inversión		-	1.759.208
Gastos Diversos		439.682	55.269
Total Gastos Operacionales	15	\$ <u>18.079.812</u>	\$ <u>5.235.550</u>
RESULTADO NETO		\$ <u>9.233.350</u>	\$ <u>(2.595.149)</u>
Valor de la Unidad a Diciembre 31		5.204	4.920

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.


ALBERTO GUTIÉRREZ
Representante Legal


MYRIAM S. CARRILLO O.
Contador Público
Tarjeta profesional No.13889-T


ALEJANDRO PERDOMO CORDOBA
Auditor Externo
Tarjeta profesional No. 124.911-T
(Ver mi informe adjunto)

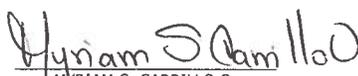
TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS
UNIVERSALIDAD INMOBILIARIA TIN

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y POR EL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE 25 DE OCTUBRE (FECHA DE CONSTITUCIÓN) Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Cifras en miles de pesos colombianos)

	Patrimonio Inmobiliario	(Pérdidas) acumuladas del ejercicio anterior	Resultados del ejercicio	Total Patrimonio
Emisión Inicial de títulos de participación al 25 de octubre de 2018	162.750.000	-	-	162.750.000
Pérdida del periodo	-	-	(2.595.149)	(2.595.149)
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018	162.750.000	-	(2.595.149)	160.154.851
Pérdidas acumuladas del ejercicio anterior	-	(2.595.149)	-	(2.595.149)
Utilidad del periodo	-	-	9.233.350	9.233.350
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019	162.750.000	(2.595.149)	9.233.350	169.388.201

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.


ALBERTO GUTIÉRREZ B
Representante Legal


MYRIAM S. CARRILLO O.
Contador Público
Tarjeta profesional No. 13889-T


ALEJANDRO PERDOMO CÓRDOBA
Auditor Externo
Tarjeta profesional No. 124.911-T
(Ver mi informe adjunto)

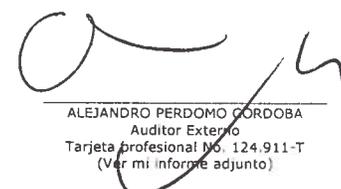
TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS
UNIVERSALIDAD INMOBILIARIA TIN

ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO METODO INDIRECTO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y POR EL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE 25 DE OCTUBRE (FECHA DE
CONSTITUCIÓN) Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Cifras en miles de pesos colombianos)

	2019	2018
Utilidad (Pérdida del periodo)	9.233.350	(2.595.149)
Ajustes para conciliar el resultado neto del periodo con el efectivo (utilizado en) provisto por las actividades de operación:		
(Utilidad) pérdida por valorización de Propiedades de Inversión	(9.531.002)	1.774.799
Gastos pagados por Anticipado	110.497	24.121
Cambios en activos y pasivos operacionales		
(Incremento) Disminución de Cuentas por cobrar	(12.418)	411.518
(Incremento) Gastos pagados por anticipado	(89.650)	(82.658)
Incremento pasivos por impuestos	392.893	381.240
Incremento (Disminución) Cuentas por pagar	2.196.614	(62.488)
Incremento Provisiones	373.611	112.616
Efectivo neto provisto por (usado en) las actividades de operación	<u>2.673.895</u>	<u>(297.056)</u>
Flujos de Efectivo de Actividades de Inversión		
Títulos Inmobiliarios	-	162.750.000
Incremento en Propiedades de Inversión	(100.654.597)	(159.449.280)
Efectivo neto (Utilizado en) provisto por las actividades de inversión	<u>(100.654.597)</u>	<u>3.300.720</u>
Flujos de Efectivo de Actividades de Financiación		
Pagos de créditos de Bancos y otras obligaciones Financieras	99.364.041	-
Flujos de Efectivo neto provisto por las Actividades de Financiación	<u>99.364.041</u>	<u>-</u>
Aumento neto del Efectivo	1.383.339	3.003.664
Efectivo al Inicio del Periodo	3.003.664	-
Efectivo al Final del Periodo	<u>4.387.003</u>	<u>3.003.664</u>


ALBERTO GUTIÉRREZ B
Representante Legal


MYRIAM S. CARRILLO O.
Contador Público
Tarjeta profesional No.13889-T


ALEJANDRO PERDOMO CORDOBA
Auditor Externo
Tarjeta profesional No. 124.911-T
(Ver mi informe adjunto)

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018 (Cifras en miles de pesos colombianos)

1. INFORMACIÓN CORPORATIVA

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

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

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

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

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

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

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

2. BASES DE PRESENTACIÓN

2.1. Normas Contables Aplicadas

La Universalidad, de conformidad con las disposiciones vigentes emitidas por la Ley 1314 de 2009 reglamentada por los Decretos 2420 de 2015, 2496 de 2015, 2131 de 2016 , 2170 de 2017 y 2483 de 2018, prepara sus estados financieros de conformidad con normas de contabilidad y de información financiera aceptadas en Colombia - NCIF, las cuales se basan en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) junto con sus interpretaciones, traducidas al español y emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por su sigla en inglés) vigentes al 31 de diciembre de 2017, teniendo en cuenta que se trata de una entidad de inversión.

2.2. Bases de preparación

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

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

3. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

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

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

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

3.2. Instrumentos financieros

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

Un pasivo financiero es cualquier obligación contractual de la Universalidad para entregar efectivo u otro activo financiero a otra entidad o persona, o para intercambiar activos financieros

o pasivos financieros en condiciones que sean potencialmente desfavorables para la Universalidad.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- El instrumento será o podrá ser liquidado con los instrumentos de patrimonio propios del emisor.

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

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

4. JUICIOS Y ESTIMACIONES CONTABLES

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

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

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

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

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

La jerarquía del valor razonable tiene los siguientes niveles:

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

El nivel en la jerarquía del valor razonable se considera según los criterios indicados anteriormente, para ello, la importancia de una entrada se evalúa con relación a la medición del valor razonable en su totalidad. Las propiedades de inversión que no cuentan con un mercado que sea considerado

activo, pero que se valoran por medio de avalúos técnicos por peritos Idóneos e independientes con el apoyo de fuentes de entradas observables, se clasifican en el Nivel 2.

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

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

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

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

5.1 Incorporadas en Colombia a partir del 1 de enero de 2020 – Decreto 2270 de 2019 -

Con este decreto, a partir del 1 de enero de 2020 entrarán a regir las siguientes normas en el marco técnico normativo que contiene algunas enmiendas emitidas por el IASB a 31 de diciembre de 2018, permitiendo su aplicación anticipada:

Norma de Información Financiera	Tema de la enmienda	Detalle
CINIIF 23 – Incertidumbres frente a los Tratamientos del Impuesto a las Ganancias		Esta Interpretación aclara cómo aplicar los requerimientos de reconocimiento y medición de la NIC 12 cuando existe incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias. En esta circunstancia, una entidad reconocerá y medirá su activo o pasivo por impuestos diferidos o corrientes aplicando los requerimientos de la NIC 12 sobre la base de la ganancia fiscal (pérdida fiscal), bases fiscales, pérdidas fiscales no utilizadas, créditos fiscales no utilizados y tasas fiscales determinadas aplicando esta Interpretación. Entrada en vigencia a nivel global: Enero de 2019
NIC 1 – Presentación de Estados Financieros	Enmienda definición de material	La información es material si se puede esperar razonablemente que la omisión, la desviación o el ocultamiento de la misma influyen en las decisiones que los usuarios primarios de los estados financieros de propósito general toman sobre esos estados financieros, los cuales proporcionan información financiera sobre una entidad específica de reporte. Entrada en vigencia a nivel global: Enero de 2020
NIC 19 – Beneficios a los empleados	Modificación, reducción o liquidación del plan	En los casos en los que se produce una enmienda, reducción o liquidación del plan, es obligatorio que el costo del servicio actual y el interés neto para el período posterior a la nueva medición se determinen utilizando los supuestos utilizados para la nueva medición. Además, se han incluido enmiendas para aclarar el efecto de una enmienda, reducción o liquidación del plan en los requisitos con respecto al techo de activos. Entrada en vigencia a nivel global: Enero de 2019
NIIF 3 –	Definición de Negocio	Las modificaciones se encuentran en el Apéndice A Términos definidos, la guía de aplicación y los ejemplos ilustrativos de la NIIF 3 únicamente, que:

Combinaciones
de Negocios

- aclara que para ser considerado un negocio, un conjunto adquirido de actividades y activos debe incluir, como mínimo, una aporte y un proceso sustantivo donde estos contribuyan significativamente a la capacidad de crear productos;
- restringe las definiciones de un negocio y de los productos al centrarse en los bienes y servicios proporcionados a los clientes y al eliminar la referencia a la capacidad de reducir costos;
- agrega orientación y ejemplos ilustrativos para ayudar a las entidades a evaluar si se ha adquirido un proceso sustantivo;
- elimina la evaluación de si los participantes del mercado son capaces de reemplazar cualquier insumo o proceso faltante y continuar produciendo productos; y
- agrega una prueba de concentración opcional que permite una evaluación simplificada de si un conjunto adquirido de actividades y activos no es un negocio.

Entrada en vigencia a nivel global: Enero de 2020

Marco Conceptual
2019

Enmienda general

Contiene las definiciones de conceptos relacionados con:

- Medición: incluyendo los factores considerados cuando se seleccionan bases de medición.
- Presentación y revelación: incluyendo cuando clasificar un ingreso o gasto en el otro resultado integral.
- No reconocimiento: incluye la guía de cuando los activos o pasivos deben ser removidos de los estados financieros.

Adicionalmente, actualiza las definiciones de activo y pasivo y los criterios para incluirlos en los estados financieros. De igual forma, clarifica el significado de algunos conceptos,

Entrada en vigencia a nivel global: Enero de 2020

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

Norma de Información Financiera	Tema de la enmienda	Detalle
NIIF 17 Contratos de Seguro	Emisión nueva norma	<p>Establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de los contratos de seguro dentro del alcance de la Norma.</p> <p>Su objetivo es asegurar que una entidad proporcione información relevante que represente fielmente los contratos de seguros. Esta información proporciona una base para que los usuarios de los estados financieros evalúen el efecto que los contratos de seguro tienen sobre la situación financiera, el rendimiento financiero y los flujos de efectivo de la entidad.</p> <p>Entrada en vigencia a nivel global: Entrada en vigencia Enero de 2021</p>
NIIF 10 – Estados Financieros Consolidados NIC 28 – Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos	Venta o contribución de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto	<p>Las modificaciones de la NIIF 10 y la NIC 28 tratan situaciones en las que hay una venta o contribución de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto. Específicamente, las enmiendas establecen que las ganancias o pérdidas resultantes de la pérdida de control de una subsidiaria que no contiene un negocio en una transacción con una asociada o una empresa conjunta que se contabiliza utilizando el método de participación, se reconocen en las ganancias o pérdida solo en la medida de los intereses de los inversores no relacionados en esa asociada o empresa conjunta. Del mismo modo, las ganancias y pérdidas resultantes de la nueva medición de las inversiones retenidas en cualquier subsidiaria anterior (que se ha convertido en una asociada o una empresa conjunta que se contabiliza utilizando el método de la participación) al valor razonable se reconocen en las ganancias o pérdidas solo en la medida de los intereses de los inversores no relacionados en la nueva asociada o empresa conjunta.</p> <p>La fecha efectiva de las enmiendas aún no ha sido establecida por el IASB; sin embargo, se permite la aplicación anticipada de las enmiendas.</p>

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

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

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

Efectivo y equivalentes de efectivo	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Efectivo en caja y bancos	4,002,063	3,003,664
Efectivos en Fiduciarias	384,940	-
Total efectivo y equivalentes de efectivo	4,387,003	3,003,664

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

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

7. CUENTAS POR COBRAR

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

Cuentas por Cobrar	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Arrendamientos e intereses por Cobrar	12,418	-
Total efectivo y equivalentes de efectivo	12,418	-

Corresponde a intereses moratorios facturados a arrendatarios de inmuebles, que a la fecha de corte estaban pendientes de recaudo.

8. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

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

Descripción de las Propiedades de Inversión	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Costo de los Inmuebles	254,611,656	159,449,280
valorización de los Inmuebles	12,909,796	(1,774,799)
Gastos Iniciales	338,628	-
Total Propiedades de Inversión	267,860,080	157,674,481

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

Clasificación	No. De Inmuebles		Valor Inmueble	
	2019	2018	2019	2018
Oficinas	4	2	70,676,955	39,507,623
Locales Comerciales	43	27	125,682,199	78,850,576
Locales a la Calle	24	15	71,162,298	39,316,282
Total	71	44	267,521,452	157,674,481

Tipo Inmueble	Participación
Actividades Financieras	77%
Comercio	16%
Servicios	7%

Los acuerdos contractuales están vigentes por un promedio de 7.6 años ponderado por el valor del arrendamiento. Estos activos no tienen restricciones sobre la propiedad.

9. GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO

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

Gastos Pagados por Anticipado	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Seguros Anticipados	37,690	58,537
Total Gastos Pagados por Anticipado	37,690	58,537

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

10. OBLIGACIONES FINANCIERAS

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

Obligaciones Financieras	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Créditos con bancos	98,610,986	-
Intereses por Créditos bancarios	753,055	-
Total cuentas por pagar	99,364,041	-

Las obligaciones financieras están garantizadas con pagares, se han adquirido para la compra de inmuebles para el segundo tramo de la emisión.

Las condiciones generales de los créditos, son:

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

11. CUENTAS POR PAGAR

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

Cuentas por pagar	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Proveedores y Servicios por pagar	2,234,988	38,374
Retenciones y Aportes laborales	150,146	7,531
Otros Impuestos por pagar	673,588	423,310
Total cuentas por pagar	3,058,722	469,215

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

Las cuentas por pagar de la Universalidad a diciembre de 2019, corresponden al saldo de los inmuebles adquiridos a Arroba, comisiones de Administración y estructuración, y los gastos asociados al desarrollo del segundo tramo de la emisión.

12. PROVISIONES

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

Provisiones	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Comisión por administración inmobiliaria	261,305	45,988
Comisión por Administración maestra	224,922	65,698
Otras comisiones	-	930
Total Provisiones	486,227	112,616

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

13. PATRIMONIO

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

Títulos de Patrimonio a valor razonable	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Títulos participativos en Circulación	162,750,000	162,750,000
Total Títulos Patrimoniales	162,750,000	162,750,000

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

El día 8 de noviembre de 2019, la calificación de los títulos fue actualizada por la sociedad Calificadora Fitch Ratings, la cual mantuvo la calificación de (AAA) Triple A, con perspectiva estable a la emisión inmobiliaria.

14. INGRESOS

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

Ingresos por Actividades Operacionales	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Ingresos por Rendimientos Financieros	158,889	67,135

Ingresos por Arrendamientos	17,618,195	2,573,266
Ingresos por Valorizaciones (*)	9,531,002	596,115
Ingresos Diversos	5,076	-
Total Ingresos Operacionales	27,313,162	3,236,516

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

15. GASTOS OPERACIONALES

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

Gastos operacionales de la emisión	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Intereses créditos bancarios	2,415,861	-
Rendimientos pagados a los inversionistas (1)	10,888,149	-
Comisiones (2)	1,947,821	2,210,854
Honorarios	526,204	985,969
Impuestos y tasas (3)	1,862,095	224,250
Arrendamiento de bienes inmuebles	45,664	-
Seguros	147,666	24,121
Mantenimiento y reparaciones	2,059	6,427
Gastos Iniciales de la Emisión	0	2,355,323
Diversos	194,293	24,721
Total Gastos	18,079,812	5,831,665

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

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

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

16. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

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

Transacciones con partes relacionadas	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Gastos Comisiones de estructuración	1,950,424	2,042,891
Total transacciones con parte relacionadas	2,100,570	2,050,422

17. ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN DE RIESGOS

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

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

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

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

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

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

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

d) Riesgo de un activo inmobiliario:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A la fecha de emisión de la presente información financiera, como acontecimiento de importancia relativa, ya se realizó la emisión del Tramo II de la Universalidad Inmobiliaria el 17 de febrero de 2020, por \$104.999.100, con un total adicional 20.055 títulos nuevos. Producto de esta emisión, en esa misma fecha se cancelaron el capital y los intereses de los créditos adquiridos a los bancos AvVillas y Bancolombia para la compra y negociación de los inmuebles a titularizar.

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

19. AUTORIZACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los Estados Financieros de la Universalidad han sido autorizados para su divulgación por el Representante Legal de la Titularizadora Colombiana S.A. el día 19 de febrero de 2020, en la reunión ALCO, para ser presentado en la Asamblea de Tenedores para su aprobación, la cual podrá aprobarlos y modificarlos.
