

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

**Estados Financieros por el Período  
Comprendido entre el 25 de octubre (Fecha de  
Emisión) 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 tenedores de títulos emitidos por la UNIVERSALIDAD INMOBILIARIA TIN:

### INFORME SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de la UNIVERSALIDAD INMOBILIARIA TIN, los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018, el estado de resultados y otro resultado integral, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por el período comprendido entre el 23 de octubre (fecha de constitución) y el 31 de diciembre de 2018, y un resumen de las políticas contables significativas, así como otras notas explicativas.

#### Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros

La Administración de TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS, como sociedad administradora de la UNIVERSALIDAD INMOBILIARIA TIN, 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, por el cumplimiento de las disposiciones a su cargo contenidas en el reglamento de emisión de la Universalidad y por el control interno que la gerencia considere relevante para la administración de riesgos y la preparación y correcta presentación de los estados financieros libres de errores significativos, bien sea por fraude o error; seleccionar y aplicar las políticas contables apropiadas; así como, efectuar las estimaciones contables que resulten razonables en las circunstancias.

#### Responsabilidad del Auditor Externo

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados financieros con base en nuestra auditoría. Efectuamos la auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría aceptadas en Colombia. Esas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros de la Universalidad están libres de errores significativos. Una auditoría consiste en desarrollar procedimientos para obtener evidencia de auditoría acerca de los montos y revelaciones en los estados financieros de la Universalidad. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio profesional del auditor, incluyendo su evaluación de los riesgos de errores significativos en los estados financieros de la Universalidad. En la evaluación del riesgo, el auditor considera el control interno de la Titularizadora que es relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Universalidad, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados de acuerdo con las

circunstancias. Una auditoría también incluye, evaluar las políticas contables utilizadas y las estimaciones contables significativas hechas por la Administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros de la Universalidad.

Consideramos que la evidencia de auditoría obtenida nos proporciona una base razonable para expresar nuestra opinión.

### **Opinión**

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de la UNIVERSALIDAD INMOBILIARIA TIN al 31 de diciembre de 2018, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el período comprendido entre el 23 de octubre y el 31 de diciembre de 2018, de conformidad con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia.

### **Otros Asuntos**

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



MAYRA TATIANA NOVA BRICEÑO  
Designada por Deloitte & Touche Ltda.  
T.P. No. 200045-T

26 de febrero de 2019.

# UNIVERSALIDAD INMOBILIARIA TIN

## ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 (En miles de pesos colombianos)

---

| <b>ACTIVOS</b>                         | <b>Notas</b> | <b>2018</b>           |
|--|--------------|-----------------------|
| Efectivo y equivalentes al efectivo    | 7            | \$ 3.003.664          |
| Propiedades de inversión               | 8            | 157.674.481           |
| Gastos pagados por anticipado          |              | <u>58.537</u>         |
| Total de activos                       |              | <u>\$ 160.736.682</u> |
| <b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>            |              |                       |
| <b>PASIVOS</b>                         |              |                       |
| Pasivos por impuestos corrientes       | 9            | \$ 430.841            |
| Cuentas por pagar                      | 9            | 38.374                |
| Provisión comisiones de administración | 10           | <u>112.616</u>        |
| Total de pasivos                       |              | 581.831               |
| <b>PATRIMONIO</b>                      |              |                       |
| Patrimonio inmobiliario                | 11           | 162.750.000           |
| Resultado del ejercicio                | 11           | <u>(2.595.149)</u>    |
| Total de patrimonio                    |              | <u>\$ 160.154.851</u> |
| Total de pasivos y patrimonio          |              | <u>\$ 160.736.682</u> |

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

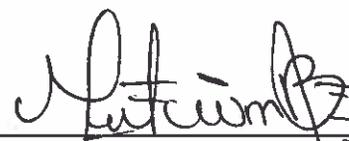
---



ALBERTO GUTIÉRREZ B.  
Representante Legal



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



MAYRA TATIANA NOVA BRIGEÑO  
Auditor Externo  
Tarjeta Profesional No. 200045-T  
(Ver mi informe adjunto)

# UNIVERSALIDAD INMOBILIARIA TIN

## ESTADO DE RESULTADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 (En miles de pesos colombianos)

---

|  | Notas | 2018                  |
|--|-------|-----------------------|
| INGRESOS OPERACIONALES   |       |                       |
| Ingresos por intereses y/o rendimientos financieros              |       | \$ 67.135             |
| Ingresos por arrendamientos                                      |       | <u>2.573.266</u>      |
| Total ingresos   | 12    | 2.640.401             |
| GASTOS DE OPERACIÓN:   |       |                       |
| Gasto por comisiones y honorarios                                |       | 3.181.234             |
| Gasto (Ingreso) neto por valoración de los activos inmobiliarios |       | 1.774.799             |
| Gasto por impuestos y tasas                                      |       | 224.250               |
| Seguros  |       | 24.121                |
| Mantenimientos y reparaciones                                    |       | 6.427                 |
| Gastos diversos  |       | <u>9.129</u>          |
| Total gastos operacionales                                       | 13    | <u>5.235.550</u>      |
| RESULTADO NETO   |       | <u>\$ (2.595.149)</u> |
| Valor de la Unidad a Diciembre 31 de 2018                        |       | <u>\$ 4,920</u>       |

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

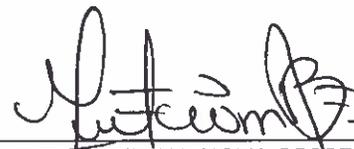
---



ALBERTO GUTIÉRREZ B.  
Representante Legal



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



MAYRA TATIANA NOVA BRICEÑO  
Auditor Externo  
Tarjeta Profesional No. 200045-T  
(Ver mi informe adjunto)

# UNIVERSALIDAD INMOBILIARIA TIN

## ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 25 DE OCTUBRE Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(En miles de pesos colombianos)

|   | Patrimonio<br>Inmobiliario | Resultados del<br>ejercicio | Total                 |
|---|----------------------------|-----------------------------|-----------------------|
| Emisión Inicial de títulos de participación | \$ 162.750.000             | \$ -                        | \$ 162.750.000        |
| Utilidad (pérdida) del periodo              | <u>-</u>                   | <u>(2.595.149)</u>          | <u>(2.595.149)</u>    |
| SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018           | <u>\$ 62.750.000</u>       | <u>\$ (2.595.149)</u>       | <u>\$ 160.154.851</u> |

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



MAYRA TATIANA NOVA BRICEÑO  
Auditor Externo  
Tarjeta Profesional No. 200045-T  
(Ver mi informe adjunto)

# UNIVERSALIDAD INMOBILIARIA TIN

## ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO INDIRECTO POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 25 DE OCTUBRE Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(En miles de pesos colombianos)

|  | <b>2018</b>          |
|--|----------------------|
| Utilidad (Pérdida del periodo)   | \$ (2.595.149)       |
| Pérdida (Utilidad) por valorización de Propiedades de Inversión                      | 1.774.799            |
| Amortización de pagos anticipados - Seguros  | 24.121               |
| Cambios en activos y pasivos netos:  |                      |
| Cuentas por cobrar   | 411.518              |
| Adquisición de Diferidos   | (82.657)             |
| Impuestos por Pagar  | 373.709              |
| Cuentas por pagar  | (62.488)             |
| Retenciones por Pagar  | 7.531                |
| Provisiones  | 112.616              |
| Ingresos recibidos por Anticipado  | <u>(261.056)</u>     |
| Efectivo neto provisto por (usado en) las actividades de operación                   | <u>(297.056)</u>     |
| FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN                                       |                      |
| Inversiones a valor razonable con cambios en resultados - instrumentos de patrimonio | 162.750.000          |
| Adquisición de propiedades de inversión (inmuebles)                                  | <u>(159.449.280)</u> |
| Efectivo neto provisto por las actividades de inversión                              | <u>3.300.720</u>     |
| FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN                                    | <u>-</u>             |
| Flujos de efectivo neto provisto por las actividades de financiación                 | <u>-</u>             |
| AUMENTO NETO DEL EFECTIVO  | 3.003.664            |
| EFECTIVO AL INICIO DEL PERIODO   | <u>-</u>             |
| EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO  | <u>\$ 3.003.664</u>  |

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



MAYRA TATIANA NOVA BRICEÑO  
Auditor Externo  
Tarjeta Profesional No. 200045-T  
(Ver mi informe adjunto)

# **UNIVERSALIDAD INMOBILIARIA TIN ADMINISTRADA POR TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A.**

## **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 25 DE OCTUBRE Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 (En miles de pesos colombianos)**

---

### **1. INFORMACION CORPORATIVA**

La Titularizadora Colombiana S. A. - HITOS, 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 participativos 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 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.

Los estados financieros individuales que se acompañan de la Universalidad, han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera IFRS y sus Interpretaciones (IFRIC) emitidas por el "International Accounting Standards Board" vigentes, establecidas en el decreto 2420 de 2014 y sobre la base de valor razonable, teniendo en cuenta que se trata de un fondo de inversión.

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.

La UNIVERSALIDAD INMOBILIARIA fue sometida por la Titularizadora Colombiana a consideración de la Sociedad Calificadora Fitch Ratings, la cual otorgó el día 04 de septiembre de 2018, una calificación AAA(Col) (Triple A), a la primera emisión del programa de Emisión y colocación de Títulos Participativos TIN.

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 PREPARACION

**2.1. Normas contables aplicadas** - Los estados financieros individuales que se acompañan de la Universalidad Inmobiliaria, de conformidad con las disposiciones vigentes emitidas por la Ley 1314 de 2009, reglamentada por los Decretos 2420 de 2015, 2496 de 2015 y 2131 de 2016, han sido preparados de conformidad con las 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 sus siglas en inglés) vigentes al 31 de diciembre de 2016, teniendo en cuenta que se trata de un fondo de inversión.

Este marco normativo es obligatorio para el manejo de la contabilidad y preparación de los estados financieros de las Universalidades a partir del 1 de enero de 2016.

**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 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 compañía.

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

Reclasificación de saldos - Para efectos de la presentación de los Estados de Situación Financiera, Estado de Resultados y Estado de Cambios en el Patrimonio al 31 de diciembre de 2018 y que se presenta para propósitos comparativos se realizaron algunas reclasificaciones en los movimientos del Estado de Resultados que la Titularizadora Colombiana ha concluido que son inmateriales.

## 3. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

**3.1 Efectivo y equivalentes de efectivo** - El efectivo y sus equivalentes efectivo, 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, tanto en el estado de Situación Financiera como en el Flujo de Efectivo.

*Moneda funcional* - La Administración de Titularizadora Colombiana considera que el peso colombiano es la moneda que representa con mayor fidelidad los efectos económicos de las transacciones, eventos y condiciones subyacentes de la Universalidad ya que la cartera que administra se encuentra en pesos colombianos y los recursos obtenidos de los inversionistas también se obtienen en pesos colombianos como moneda funcional; Para la presentación de los estados financieros y las revelaciones que se acompañan, los valores están aproximados a miles de pesos y sin centavos.

### 3.2. Instrumentos financieros

- 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.

Un instrumento de capital es un negocio jurídico que evidencia una participación residual en los activos de la entidad que lo emite una vez deducidos todos sus pasivos.

- 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* - De acuerdo con la opción tomada indicada en el numeral 2.1 anterior, los activos y pasivos financieros de la universalidad posterior a su reconocimiento inicial se miden a su valor razonable con cargo o abono a resultados, según el caso.
- d. *Estimación del valor razonable de activos financieros* - De acuerdo con la NIIF 13 "Medición del valor razonable", el valor razonable es el precio que sería recibido por la venta de un activo o pagado para transferir un pasivo en una transacción entre participantes del mercado en la fecha de medición.

**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 CRÍTICAS

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.

**Valor razonable de instrumentos financieros** - El valor razonable de los activos y pasivos financieros que se negocian en mercados activos (como los derivados cotizados en bolsa y los títulos negociables) se basa en precios de mercados cotizados al cierre de la negociación en la fecha de cierre del ejercicio, Si un movimiento significativo en el valor razonable ocurre luego del cierre de la negociación hasta la medianoche en la fecha de cierre del ejercicio, se aplican las técnicas de valoración para determinar el valor razonable.

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.

**Jerarquías para clasificación** – la Universalidad utiliza una jerarquía de valor razonable para reflejar la relevancia de las variables utilizadas para llevar a cabo las mediciones del valor razonable. De acuerdo a esta jerarquía los instrumentos financieros son clasificados en niveles como se muestra a continuación:

*Nivel 1* - Las mediciones de valor razonable de Nivel 1 se derivan de precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los cuales puede acceder el Fondo en la fecha de medición.

*Nivel 2* - Las mediciones de valor razonable Nivel 2 utilizan variables diferentes a los precios cotizados incluidos en Nivel 1 que sean observables para los activos o pasivos, ya sea directa o indirectamente.

*Nivel 3* - Las mediciones de valor razonable Nivel 3 utilizan variables no observables en el mercado para el activo o pasivo.

La determinación de lo que se constituye como observable requiere un juicio significativo por parte de la Universalidad inmobiliaria, la cual considera como datos observables aquellos datos del mercado que ya están disponibles, que son distribuidos o actualizados regularmente, que son confiables y verificables, que no tienen derechos de propiedad, y que son proporcionados por fuentes independientes que participan activamente en el mercado en referencia.

A continuación, se presenta un resumen de los principales rubros de los estados financieros de la Universalidad, y un resumen de la metodología y principales supuestos utilizados en la medición:

| <b>Instrumento financiero</b>         | <b>Jerarquía de valor razonable</b> | <b>Técnica(s) de valuación e indicador(es) clave(s)</b>   |
|---------------------------------------|-------------------------------------|---|
| 1) propiedad de Inversión - Inmuebles | Nivel 2                             | <p>La Universalidad realiza en forma anual Avalúos Comerciales de todos los Activos Inmobiliarios del Portafolio, con el fin de actualizar el valor de estos activos en los estados financieros del Vehículo.</p> <p>Para determinar el valor de los bienes se utilizan expertos evaluadores quienes determinan el valor razonable de los bienes con base en metodologías aceptadas internacionalmente para activos de esta categoría, los cuales posteriormente son actualizados con IPC para reconocer los efectos inflacionarios. Dichos avalúos técnicos son actualizados anualmente.</p> <p>Estos avalúos se consideran que cumplen con el nivel de jerarquía nivel 2, toda vez que su valor se determina con base en información observable de mercado.</p> |

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

**5.1 Incorporadas en Colombia a partir del 1 de enero de 2019 – Decretos 2496 de 2015 y 2170 de 2017** - Con estos decretos, a partir del 1 de enero de 2019 entrarán a regir las siguientes normas en el marco técnico normativo que contiene algunas enmiendas emitidas por el IASB en el segundo semestre de 2016, permitiendo su aplicación anticipada:

| <b>Norma de Información Financiera</b> | <b>Tema de la enmienda</b>  | <b>Detalle</b>   |
|--|---|--|
| NIIF 2 – Pagos basados en Acciones     | Clasificación y Medición de Operaciones de Pago Basadas en Acciones | <p>La NIIF 2 no contenía ninguna orientación sobre la forma en que las condiciones de consolidación de beneficios afectan al valor razonable de los pasivos por pagos basados en acciones liquidados en efectivo.</p> <p>El IASB ha agregado una guía que introduce los requisitos contables para pagos basados en acciones basados en efectivo que siguen el mismo enfoque utilizado para los pagos basados en acciones basados en acciones.</p> <p>Entrada en vigencia Enero de 2018</p> |
| NIIF 16 - Arrendamientos               | Emisión nueva norma   | <p>Establece principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de los arrendamientos, con el objetivo de asegurar que los arrendatarios y los arrendadores proporcionen información relevante que represente fielmente dichas transacciones.</p>  |

| Norma de Información Financiera   | Tema de la enmienda | Detalle   |
|-----------------------------------|---------------------|---|
|                                   |                     | <p>La NIIF 16 reemplaza las siguientes normas e interpretaciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• NIC 17 Arrendamientos</li> <li>• CINIIF 4 Determinación de si un Acuerdo contiene un Arrendamiento</li> <li>• SIC-15 Arrendamientos Operativos – Incentivos</li> <li>• SIC-27 Evaluación de la sustancia de las transacciones que implican la forma jurídica de un contrato de arrendamiento</li> </ul> <p>Entrada en vigencia Enero de 2019</p>     |
|                                   |                     | <p>Las modificaciones a la NIIF 1 “Adopción por Primera Vez” eliminan ciertas exenciones a corto plazo en la NIIF 1 porque el período de presentación de informes al que se aplicaron las exenciones ya ha pasado. Como tal, estas exenciones ya no son aplicables.</p>   |
| Mejoras Anuales Ciclo 2014 - 2016 |                     | <p>Las enmiendas a la NIC 28 “Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos” aclaran que la opción para medir inversiones en asociadas y negocios conjuntos a valor razonable a través de ganancias o pérdidas, está disponible por separado para cada asociado o negocio conjunto, y esa elección debe hacerse al reconocimiento inicial del asociado o empresa conjunta, es aplicable para una organización de capital de riesgo y otras entidades similares.</p> |

La Sociedad Administradora de la Universalidad Inmobiliaria, anticipa que la adopción de estos estándares e interpretaciones emitidas por el IASB aún no vigentes en Colombia, mencionadas anteriormente, no tendría un impacto material sobre los estados financieros.

**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 9 – Instrumentos Financieros | Prepago con características de compensación negativa | Enmienda los requisitos existentes en la NIIF 9 con respecto a los derechos de terminación de un contrato, para permitir la medición a costo amortizado (o, dependiendo del modelo comercial, a valor razonable a través de otro resultado integral) incluso en el caso de pagos de compensación negativos. |

| Norma de Información<br>Financiera  | Tema de la enmienda   | Detalle  |
|-------------------------------------|---|--|
| CINIIF 22 -                         | Transacciones en Moneda Extranjera y Contraprestaciones Anticipadas   | Adicionalmente, incluyen una aclaración con respecto a la contabilización de una modificación o canje de un pasivo financiero medido al costo amortizado que no da como resultado la baja en cuentas del pasivo financiero.<br><br>Entrada en vigencia Enero de 2019   |
| CINIF 23 -                          | Incertidumbres frente a los Tratamientos del Impuesto a las Ganancias | Esta Interpretación aborda la forma de determinar la fecha de la transacción a efectos de establecer la tasa de cambio a usar en el reconocimiento inicial del activo, gasto o ingreso relacionado (o la parte de estos que corresponda), en la baja en cuentas de un activo no monetario o pasivo no monetario que surge del pago o cobro de la contraprestación anticipada en moneda extranjera.<br><br>Entrada en vigencia Enero de 2018  |
| NIC 1 -                             | Enmienda definición de material                                       | 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.<br><br>Entrada en vigencia Enero de 2019 |
| 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.<br><br>Entrada en vigencia Enero de 2020   |
| 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,   |

| Norma de Información<br>Financiera | Tema de la enmienda | Detalle  |
|------------------------------------|---------------------|--|
| Negocios                           | que:                | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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;</li> <li>• 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;</li> <li>• agrega orientación y ejemplos ilustrativos para ayudar a las entidades a evaluar si se ha adquirido un proceso sustantivo;</li> <li>• elimina la evaluación de si los participantes del mercado son capaces de reemplazar cualquier insumo o proceso faltante y continuar produciendo productos; y</li> <li>• agrega una prueba de concentración opcional que permite una evaluación simplificada de si un conjunto adquirido de actividades y activos no es un negocio.</li> </ul> |
|                                    |                     | Entrada en vigencia Enero de 2020  |
|                                    |                     | Contiene las definiciones de conceptos relacionados con:   |
| Marco Conceptual 2018              | Enmienda general    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Medición: incluyendo los factores considerados cuando se seleccionan bases de medición.</li> <li>• Presentación y revelación: incluyendo cuando clasificar un ingreso o gasto en el otro resultado integral.</li> <li>• No reconocimiento: incluye la guía de cuando los activos o pasivos deben ser removidos de los estados financieros.</li> </ul>   |
|                                    |                     | 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,   |

| Norma de Información | Tema de la enmienda | Detalle                           |
|----------------------|---------------------|-----------------------------------|
| Financiera           |                     | Entrada en vigencia Enero de 2020 |

La Sociedad Administradora de la Universalidad Inmobiliaria realizará la cuantificación del impacto sobre los estados financieros, una vez sea emitido el Decreto que las incorpore en el Marco Técnico Normativo Colombiano. No obstante, inicialmente se considera que no tendrá ningún impacto en los estados financieros.

## 6. ADMINISTRACION Y GESTION DE RIESGOS

Las actividades de la Universalidad la exponen a variedad de riesgos financieros: riesgo de mercado, riesgo de liquidez y riesgo de Crédito. 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.

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.

Por otra parte, el hecho de que exista un mercado secundario para los Títulos que por sus características se puede considerar en desarrollo y limitado, 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. Igualmente, el Emisor no puede asegurar que el precio de enajenación de dichos valores en el mercado secundario sea igual o superior al precio de adquisición inicial.

De igual manera, los Títulos se pueden ver afectados de manera adversa por riesgo de liquidez, el cual se define como el riesgo de incurrir en pérdidas por la enajenación de activos a descuentos inusuales y significativos, con el fin de disponer rápidamente de los recursos necesarios para cumplir con las obligaciones contractuales.

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 Locatario. El procedimiento para identificar y mitigar el riesgo de crédito se enfoca en la evaluación periódica de la naturaleza y situación financiera de las contrapartes y el continuo proceso de gestión de cartera en el tiempo, a partir del cual se define cómo proceder cuando un Locatario incumple con sus obligaciones contractuales de pago oportuno del Canon de Arrendamiento establecido en el Contrato de Explotación Económica. Adicionalmente, se podrá exigir seguros de arrendamiento, depósitos, anticipos o cualquier otra clase de garantía.

Los principales riesgos de un Activo Inmobiliario están relacionados con:

1. **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.

2. 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.

3. 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.

## 7. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

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

|   | <b>2018</b>         |
|---|---------------------|
| Efectivo en caja y bancos                 | \$ <u>3.003.664</u> |
| Total efectivo y equivalentes de efectivo | \$ <u>3.003.664</u> |

La Universalidad a la fecha de estos Estados Financieros no tiene restricciones sobre el efectivo ni equivalentes del mismo, ni se conocen futuras afectaciones a la cuenta de la Universalidad.

## 8. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

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

|  | <b>2018</b>           |
|--|-----------------------|
| Costo de los inmuebles                       | \$ 156.999.600        |
| Valor de impuestos, registro y escrituración | 1.855.161             |
| Debida diligencia                            | 578.928               |
| Valorización                                 | 596.115               |
| Gastos iniciales                             | <u>(2.355.323)</u>    |
| Total propiedades de inversión               | <u>\$ 157.674.481</u> |

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        |
|---------------------|------------------|-----------------------|
| Oficinas            | 2                | \$ 39.338.522         |
| Locales Comerciales | 27               | 78.513.078            |
| Locales a la Calle  | <u>15</u>        | <u>39.148.000</u>     |
| Total               | <u>\$ 44</u>     | <u>\$ 156.999.600</u> |

Los anteriores activos están arrendados a Banco Davivienda, y los acuerdos contractuales están vigentes por un promedio de 11 años más.

Sobre estos activos no se tienen restricciones de propiedad.

## 9. CUENTAS POR PAGAR

La composición de este rubro de la Universalidad Inmobiliaria al cierre del año, es la siguiente:

|                                   | <b>2018</b>       |
|-----------------------------------|-------------------|
| Proveedores y servicios por pagar | \$ 38.374         |
| Retenciones e Iva por pagar       | <u>430.841</u>    |
| Total cuentas por pagar           | <u>\$ 469.215</u> |

No existen a 31 de diciembre de 2018, cuentas por pagar con plazo superior a 12 meses.

El detalle de los proveedores a 31 de diciembre de 2018, es como se muestra a continuación:

|                                     |                  |
|-------------------------------------|------------------|
| Country Plaza Ciudadela Comercial   | \$ 928           |
| Gomez Pinzón Zuleta Abogados S.A.S. | 19.978           |
| Titularizadora Colombiana S.A.      | 6.092            |
| CBRE Colombia S.A.S                 | <u>11.376</u>    |
| Total proveedores                   | <u>\$ 38.374</u> |

## 10. PROVISIONES

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

|   | <b>2018</b>       |
|---|-------------------|
| Comisiones de Administración  |                   |
| Titularizadora Colombiana   | \$ 65.698         |
| CBRE Colombia S.A.S. (Gestor Inmobiliario)  | 26.279            |
| Pentaco Fundamentos S.A.S. (Administrador inmobiliario)                                       | 19.709            |
| Comisión Tenedor de Títulos – Credicorp (representante legal de los tenedores de los títulos) | <u>930</u>        |
| Total provisiones   | <u>\$ 112.616</u> |

Las comisiones de los Administradores de la Emisión inmobiliaria, se causan de acuerdo con las condiciones contractuales y de acuerdo al valor de los activos inmobiliarios, a los siguientes porcentajes:

|                                      |        |
|--------------------------------------|--------|
| Administrador Maestro de la Emisión. | 0.5%   |
| Gestor del Portafolio Inmobiliario   | 0.150% |
| Administrador Inmobiliario           | 0.2%   |

## 11. PATRIMONIO

La siguiente es el saldo de los títulos patrimoniales de la emisión inmobiliaria, con corte al 31 de diciembre:

|                                       | <b>2018</b>           |
|---------------------------------------|-----------------------|
| Títulos de patrimonio                 |                       |
| Títulos participativos en circulación | <u>\$ 162.750.000</u> |
| Total títulos patrimoniales           | <u>\$ 162.750.000</u> |

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

| Clase                             | Plazo en meses | Jerarquía del valor razonable | Valor nominal         | Valor razonable       |
|-----------------------------------|----------------|-------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Primera emisión Universalidad TIN | 1.200          | Nivel 2                       | <u>\$ 162.750.000</u> | <u>\$ 162.750.000</u> |
| Total                             |                |                               | <u>\$ 162.750.000</u> | <u>\$ 162.750.000</u> |

## 12. INGRESOS

El siguiente es el detalle de los ingresos percibidos por la Universalidad Inmobiliaria, por el periodo comprendido entre la fecha de emisión (25 de octubre) y el cierre sobre el cual se informa:

|  | <b>2018</b>         |
|--|---------------------|
| Ingresos por actividades operacionales |                     |
| Ingresos por rendimientos financieros  | \$ 67.135           |
| Ingresos por arrendamientos            | <u>2.573.266</u>    |
| Total ingresos operacionales           | <u>\$ 2.640.401</u> |

### 13. GASTOS OPERACIONALES

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

|  | <b>2018</b>         |
|--|---------------------|
| Gastos operacionales de la emisión       |                     |
| Gastos por comisiones y honorarios (1)   | \$ 3.196.824        |
| Impuestos prediales                      | 224.250             |
| Seguros                                  | 24.121              |
| Mantenimiento y reparaciones             | 6.427               |
| Desvalorización de activos Inmobiliarios | 1.774.799           |
| Diversos                                 | <u>9.129</u>        |
| Total gastos                             | <u>\$ 5.235.550</u> |

(1) El valor de los gastos por comisión y honorarios, se conforma por las comisiones de Administración y la Comisión de estructuración de TC, tal como se muestra a continuación:

|                                    |                     |
|------------------------------------|---------------------|
| Gastos por Comisiones y Honorarios |                     |
| Comisiones de Administración       | \$ 248.360          |
| Comisión de Estructuración TC      | 1.962.495           |
| Comisiones de Colocación           | 868.975             |
| Honorarios                         | <u>116.994</u>      |
| Total Gastos                       | <u>\$ 3.196.824</u> |

(2) El valor de los gastos Iniciales de la emisión, está conformado por los gastos relacionados con el proceso de escrituración, impuestos, registro y debida diligencia de los inmuebles titularizados al momento de la emisión.

### 14. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

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

|  |                     |
|--|---------------------|
| Cuentas por pagar                          | \$ 430.841          |
| Gastos comisiones                          | <u>2.210.855</u>    |
| Total transacciones con parte relacionadas | <u>\$ 2.641.696</u> |

### 15. HECHOS OCURRIDOS DESPUES DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Al 21 de febrero de 2019, fecha de emisión de los presentes Estados Financieros, no se conoce ningún acontecimiento de importancia relativa u otras contingencias de pérdidas que puedan incidir en los resultados de la Universalidad o que requieran revelación adicional en las notas a los estados financieros.

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

## **16. AUTORIZACION ESTADOS FINANCIEROS**

Los Estados Financieros de la Universalidad al 31 de diciembre de 2018, fueron autorizados para su divulgación por el Representante Legal de la Titularizadora Colombiana S.A. el día 21 de febrero de 2019.

Los estados financieros se elaboran según lo requerido en el Reglamento de la emisión numeral 10.9, el cual indica que los estados financieros de la Universalidad Inmobiliaria TIN, se emitirán con una periodicidad mensual y en ellos se reflejarán el resultado de los movimientos de la Universalidad al cierre del respectivo mes y acumulado por el Año Fiscal correspondiente.

---