

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

*Estados Financieros por los Años Terminados el 31 de diciembre de
2021 y 2020 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 AUDITORÍA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de la UNIVERSALIDAD INMOBILIARIA TIN (en adelante “la Universalidad”), los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2021, los estados de resultados, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas a los estados financieros incluyendo un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos, tomados de los libros de contabilidad, presentan razonablemente en todos los aspectos significativos, la situación financiera de la Universalidad al 31 de diciembre de 2021, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia.

Fundamento de la Opinión

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

Asuntos claves de la auditoría

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

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

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

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

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

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

Al preparar los estados financieros la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Entidad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, salvo que se dejen de ejecutar las actividades previstas en el reglamento de emisión o surja alguna condición que conlleve a la liquidación de la Universalidad.

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

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

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

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

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos un conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Titularizadora como sociedad administradora de la Universalidad.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas hechas por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basado en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una

incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Universalidad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden causar que la Universalidad deje de ser una empresa en funcionamiento.

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

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

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

A partir de los asuntos comunicados a los encargados del gobierno de la Titularizadora, determinamos que esos asuntos fueron de la mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del período actual y, por lo tanto, son los asuntos clave de la auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría a menos que las leyes o regulaciones impidan la revelación pública del asunto o cuando, en circunstancias extremadamente raras, determinemos que un asunto no debe comunicarse en nuestro informe de auditoría porque de manera razonable se pudiera esperar que las consecuencias adversas por hacerlo serían más que los beneficios de interés público de dicha comunicación.

Párrafo de énfasis

Sin modificar nuestra opinión, llamamos la atención a la nota 2 a los estados financieros adjuntos, donde la Administración explica que en la Universalidad se corrigió la presentación de los estados financieros al 31 de diciembre de 2020, para presentar con cargo al Patrimonio los rendimientos por valor de \$15.193.616 (miles) pagados a los tenedores de los Títulos, de conformidad con la NIC 32, y que anteriormente se habían presentado con cargo al estado de resultados del año. En consecuencia, los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2020, y de resultados por el año terminado en dicha fecha, previamente reportados, y sobre el que emitimos una opinión sin salvedades el 4 de marzo de 2021, han sido reexpresados retroactivamente para reflejar dichos ajustes como si hubieran sido efectuados en dichas fechas.

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



HAYDER FABIAN ROMERO SÁNCHEZ

T.P. 185306-T

Designado por Deloitte & Touche Ltda.

3 de marzo de 2022.

UNIVERSALIDAD INMOBILIARIA TIN

ADMINISTRADA POR TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020

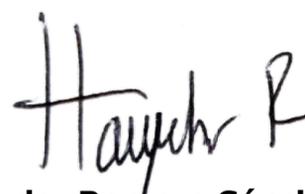
(Cifras en miles de pesos colombianos)

ACTIVOS	Nota	Diciembre 31 de 2021	Diciembre 31 de 2020	Reexpresado (Nota 2)
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	17.189.497		3.847.427
Cuentas por cobrar, neto	6	95.522		83.907
Propiedades de inversión	7	429.102.773		285.886.110
Gastos pagados por anticipado	8	140.306		89.867
Total de activos		<u>446.528.098</u>	<u>289.907.311</u>	
PASIVOS Y PATRIMONIO				
PASIVOS				
Obligaciones Financieras	9	142.477.211		11.539.900
Pasivos por impuestos	10	532.279		378.128
Cuentas por Pagar	10	5.736.126		1.262.634
Provisión por Comisiones de Administración	11	1.619.751		226.998
Otros Pasivos	12	3.700.739		0
Total de Pasivos		<u>154.066.106</u>	<u>13.407.660</u>	
PATRIMONIO				
Patrimonio Inmobiliario	13	263.025.000		263.025.000
Prima en Colocación de títulos		4.724.100		4.724.100
Resultados de Ejercicios anteriores		8.750.550		6.638.200
Resultado del Ejercicio		15.962.342		2.112.351
Utilidad del periodo		33.816.806		17.305.967
Rendimientos pagados a los inversionistas		(17.854.464)		(15.193.616)
Total de Patrimonio		<u>292.461.992</u>	<u>276.499.651</u>	
Total de pasivos y patrimonio		<u>446.528.098</u>	<u>289.907.311</u>	

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.


Andrés Lozano Umaña
 Representante Legal


Wilson Alonso Acevedo
 Contador Público
 T.P. No. 67776-T


Hayder Romero Sánchez
 Auditor Externo
 T.P. No. 185306-T
 (Ver mi informe adjunto)
 Designado por Deloitte & Touche Ltda.



ESTADOS DE RESULTADOS POR LOS PERIODOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020 REEXPRESADO

(Cifras en miles de pesos colombianos)

		Diciembre 31 de 2021	Diciembre 31 de 2020 Reexpresado (Nota 2)
INGRESOS OPERACIONALES			
Ingresos por rendimientos financieros	14	223.870	165.767
Ingresos por Arrendamientos	14	26.939.484	22.795.851
Ingreso por valoración de activos inmobiliarios, neto	14	14.488.745	1.561.829
Diversos	14	707.987	337.820
Total Ingresos		42.360.086	24.861.267
GASTOS DE OPERACIÓN:			
Intereses por créditos bancarios	15	1.760.760	1.168.602
Comisiones y honorarios		3.723.816	3.870.048
Impuestos y tasas	15	2.094.330	1.997.578
Seguros		148.544	83.688
Arrendamientos	15	107.740	57.070
Mantenimiento y reparaciones	15	317.023	93.877
Deterioro de cuentas por cobrar	15	15.381	52.070
Gastos diversos	15	375.686	232.367
Total Gastos Operacionales		8.543.280	7.555.300
RESULTADO NETO		33.816.806	17.305.967
Valor de la Unidad a 31 de Diciembre		5.559,59	5.260,88

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.


Andrés Lozano Umaña
Representante Legal


Wilson Alonso Acevedo
Contador Público
T.P. No. 67776-T


Hayder Romero Sánchez
Auditor Externo
T.P. No. 185306-T
(Ver mi informe adjunto)
Designado por Deloitte & Touche Ltda.



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

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

(Cifras en miles de pesos colombianos)

	Patrimonio Inmobiliario	Prima en colocación de Títulos	(Pérdidas) utilidades acumuladas del ejercicio anterior	Resultados del ejercicio	Total Patrimonio
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019	\$ 162.750.000	\$ -	\$ (13.483.298)	\$ 20.121.498	\$ 169.388.200
Utilidades acumuladas ejercicios anteriores	0	0	20.121.498	(20.121.498)	0
Emisión tramo II - febrero 17 de 2020	100.275.000	0	0	0	100.275.000
Prima en Colocación de Títulos	0	4.724.100	0	0	4.724.100
Rendimientos pagados a los inversionistas			0	(15.193.616)	(15.193.616)
Resultado del ejercicio	0	0	0	17.305.967	17.305.967
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 REEXPRESADO (Nota 2)	\$ 263.025.000	\$ 4.724.100	\$ 6.638.200	\$ 2.112.351	\$ 276.499.651
Utilidades acumuladas ejercicios anteriores	-	-	2.112.351		2.112.351
Rendimientos pagados a los inversionistas				(17.854.464)	(17.854.464)
Resultado del ejercicio	-	-	-	33.816.806	33.816.806
Traslado a utilidades de Ejercicios Anteriores				(2.112.351)	(2.112.351)
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021	\$ 263.025.000	\$ 4.724.100	\$ 8.750.550	\$ 15.962.342	\$ 292.461.992

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.


Andrés Lozano Umaña
Representante Legal


Wilson Alonso Acevedo
Contador Público
T.P. No. 67776-T


Hayder Romero Sánchez
Auditor Externo
T.P. No. 185306-T
(Ver mi informe adjunto)
Designado por Deloitte & Touche Ltda.



UNIVERSALIDAD INMOBILIARIA TIN

ADMINISTRADA POR TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS

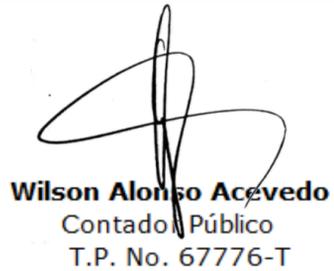
ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020 REEXPRESADO

(Cifras en miles de pesos colombianos)

	Diciembre 31 de 2021	Diciembre 31 de 2020 Reexpresado
Utilidad del periodo	\$ 33.816.806	\$ 17.305.967
Ajustes para conciliar el resultado neto del periodo con el efectivo (utilizado en) provisto para las actividades de operación:		
Utilidad por valorización de Propiedades de Inversión	(14.488.745)	(1.561.830)
Deterioro de Cuentas por Cobrar	15.381	52.070
		0
Cambios en activos y pasivos operacionales		0
Incremento de cuentas por cobrar	(26.995)	(123.560)
Incremento de gastos pagados por anticipado	(50.440)	(52.176)
Incremento (Disminución) de pasivos por impuestos	154.151	(445.605)
Incremento (Disminución) cuentas por pagar	4.473.492	(972.355)
Incremento (Disminución) Provisiones comisiones de administración	1.392.753	(259.229)
Incremento Otros Pasivos	3.700.739	-
Efectivo neto provisto para las actividades de operación	<u>28.987.142</u>	<u>13.943.282</u>
Flujos de Efectivo de Actividades de Inversión		
Incremento en Propiedades de Inversión	(128.727.918)	(16.464.202)
Efectivo neto utilizado por las actividades de inversión	<u>(128.727.918)</u>	<u>(16.464.202)</u>
Flujos de Efectivo de Actividades de Financiación		
Títulos Inmobiliarios	0	104.999.100
Aumento (disminución) neto de créditos de bancos y otras obligaciones Financieras	130.937.311	(87.824.140)
Rendimientos pagados a los inversionistas	(17.854.464)	(15.193.616)
Flujos de Efectivo neto provisto por las Actividades de Financiación	<u>113.082.846</u>	<u>1.981.344</u>
Aumento (Disminución) neto del Efectivo	13.342.070	(539.576)
Efectivo al Inicio del Año	3.847.427	4.387.003
Efectivo al Final del Año	<u>17.189.497</u>	<u>3.847.427</u>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.


Andrés Lozano Umaña
 Representante Legal


Wilson Alonso Acevedo
 Contador Público
 T.P. No. 67776-T


Hayder Romero Sánchez
 Auditor Externo
 T.P. No. 185306-T
 (Ver mi informe adjunto)
 Designado por Deloitte & Touche Ltda.



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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020 (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. Calle 72 No. 7 – 64, piso cuarto del edificio Acciones y Valores. 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 Superintendencia Financiera de Colombia mediante Oficio No. 2021161203-012-000 del 9 de septiembre de 2017 autorizó la renovación del plazo de vigencia de la autorización de la oferta pública del Programa de Emisión y Colocación Títulos Participativos TIN por un plazo de cinco (5) años contados desde la fecha del mencionado oficio.

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

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

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

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

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



Efecto COVID en las operaciones – Durante el año 2021, la pandemia declarada en 2019 por la Organización Mundial de la Salud (OMS) ocasionada por el coronavirus (COVID-19) se ha propagado en el país, razón por la cual el Gobierno Nacional ha tomado medidas en ámbitos sanitarios, sociales y económicos para evitar la propagación del virus, que incluyeron restricciones en la movilidad de las personas, restricciones en los viajes, el cierre temporal de negocios y otras limitaciones en la operación.

La Titularizadora como administrador del vehículo y con el fin de propender por la estabilidad y rentabilidad de la Universalidad, realiza revisiones periódicas y detalladas de los inmuebles y los arrendatarios que componen el portafolio de la Universalidad, para analizar el impacto que generó en cada uno de ellos la coyuntura de pandemia. Los ingresos que corresponden a arrendamientos de locales en centros comerciales, donde se presentó una mayor afectación por las medidas decretadas por el gobierno, se hace seguimiento permanente de los acuerdos que se tienen con cada uno de los arrendatarios. En la medida que el proceso de vacunación avanzó y se levantaron las medidas restrictivas sobre la movilidad y comercio, la situación se ha venido normalizando.

La Titularizadora como administrador de la Universalidad TIN, también identificó los riesgos y tomó medidas necesarias en relación con:

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

2. Adopción de normas Internacionales de Información Financiera nuevas y modificadas

a. Impactos de la reexpresión

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2020 fueron reexpresados con el propósito de corregir la presentación de los mismos, en el sentido de presentar los rendimientos pagados a los tenedores de los Títulos por valor de \$15.193.616 con cargo al Patrimonio de conformidad con la NIC 32, toda vez que anteriormente se había presentado con cargo al estado de resultados del año. Lo anterior, con base en el párrafo 35 de la NIC 32 que define que “Las distribuciones a los tenedores de un instrumento de patrimonio se reconocerán por la entidad directamente contra el patrimonio”.

Como consecuencia, los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2020 y al 1 de enero de 2020, y el estado de resultados por el año terminado el 31 de diciembre de 2020, previamente reportados, han sido reexpresados retroactivamente para reflejar dichos ajustes como si hubieran sido efectuados en dichas fechas.

La administración ha determinado que esta situación es exclusivamente de presentación, y no afecta los rendimientos reconocidos a los inversionistas.

La siguiente tabla resume el impacto en el periodo previo en los estados financieros de la Universalidad Inmobiliaria.



	Diciembre 31 de 2020	Ajustes de Reexpresión	Diciembre 31 de 2020 Reexpresado
PATRIMONIO			
Patrimonio Inmobiliario	263.025.000	-	263.025.000
Prima en Colocación de títulos	4.724.100	-	4.724.100
Resultados de Ejercicios anteriores	6.638.200	-	6.638.200
Resultado del Ejercicio	2.112.351	-	2.112.351
Utilidad del periodo	2.112.351	15.193.616	17.305.967
Rendimientos pagados a los (1) inversionistas	-	- 15.193.616	-15.193.616
Total de Patrimonio	276.499.651	- 0	276.499.651
TOTAL INGRESOS	24.861.267		24.861.267
GASTOS DE OPERACIÓN:			
Intereses por créditos bancarios	1.168.602	-	1.168.602
Rendimientos pagados a los inversionistas (1)	15.193.616	- 15.193.616	-
Comisiones y honorarios	3.870.048	-	3.870.048
Impuestos y tasas	1.997.578	-	1.997.578
Seguros	83.688	-	83.688
Arrendamientos	57.070	-	57.070
Mantenimiento y reparaciones	93.877	-	93.877
Deterioro de cuentas por cobrar	52.070	-	52.070
Gastos diversos	232.367	-	232.367
Total Gastos Operacionales	22.748.916	-15.193.615	7.555.300
RESULTADO NETO	2.112.351	15.193.616	17.305.967

- (1) La Corrección consiste en trasladar \$15.193.616 de los rendimientos pagados a los tenedores que se habían presentado en el gasto y clasificarlos en el patrimonio, en cumplimiento a lo requerido por NIC32, los impactos que se generan es un mayor valor en el resultado neto por el valor mencionado, a nivel de Patrimonio neto no se presenta ninguna variación.

b. Aplicación de las normas incorporadas en Colombia a partir del 1 de enero de 2021

NIC 1 - Presentación de los estados financieros - clasificaciones de pasivos como corrientes o no corrientes

Mediante el Decreto 938 de agosto de 2021, la Entidad adoptó las modificaciones de la NIC 1 en la presentación de los pasivos como corrientes o no corrientes en el estado de situación financiera y no el monto o el momento del reconocimiento de cualquier activo, pasivo, ingresos o gasto, o la información revelada sobre esos elementos.

Las modificaciones aclaran que la clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes se basa en los derechos que existen al final del período sobre el que se informa, especifican que la clasificación no se ve afectada por las expectativas sobre si una entidad ejercerá su derecho a diferir la liquidación de un pasivo, explique que existen derechos si se cumplen los convenios al final del periodo sobre el que se informa, e introduzca una definición de "liquidación" para dejar claramente establecido que la liquidación se refiere a la transferencia a la contraparte de efectivo, instrumentos de patrimonio, otros activos o servicios.

En el ejercicio actual, la Entidad ha aplicado las modificaciones a la NIC 1 (emitida por el IASB en enero de 2020) antes de su fecha de vigencia, el cual no tuvo ningún impacto para la presentación de los Estados



Financieros.

c. 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:

IFRS 17	Contratos de Seguro
IFRS 10 e IAS 28 (modificaciones)	Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto
Modificaciones a IAS 1	Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes.
Modificaciones a IFRS 3	Referencias al marco conceptual
Modificaciones a IAS 16	Propiedad, Planta y Equipo - antes de ser utilizados
Modificaciones a IAS 37	Contratos onerosos - costos de cumplir con un contrato
Mejoras anuales a IFRS ciclo del 2018 – 2020	Modificaciones a IFRS 1 Primera adopción de las Normas Internacionales de Información financiera, IFRS 9 Instrumentos Financieros, IFRS 16 Arrendamientos y la IAS 41 Agricultura
Modificaciones a la IAS 1 y a las declaraciones de prácticas 2 de IFRS	Revelación de las políticas contables
Modificaciones a la IAS 8	Definición de las estimaciones contables
Modificaciones a la IAS 12	Impuestos diferidos relacionados a los activos y pasivos que surgen de una sola transacción.

La administración no espera que la adopción de los estándares antes mencionados tenga un impacto importante en los estados financieros de la Entidad en períodos futuros.

3. Principales políticas contables

3.1. Normas Contables Aplicadas

La Universalidad, de conformidad con las disposiciones vigentes emitidas por la Ley 1314 de 2009 reglamentada, compilada y actualizada por el Decreto 938 de 2021, Decreto 1432 de 2020 y anteriores, prepara sus estados financieros de conformidad con normas de contabilidad y de información financiera aceptadas en Colombia - NCIF, las cuales se basan en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) junto con sus interpretaciones, traducidas al español y emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por su sigla en inglés) vigentes al 31 de diciembre de 2018.

3.2. Bases de preparación

Para la preparación de los estados financieros 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, los cuales se expresan en pesos colombianos, por ser la moneda de presentación o de reporte para todos los efectos. La moneda



funcional es el peso colombiano, que corresponde a la moneda del entorno económico principal en el que opera la Universalidad.

La Titularizadora Colombiana S.A. como administradora de la Universalidad, preparó los presentes estados financieros de la emisión bajo el supuesto de Negocio en Marcha, dado que la emisión está configurada para una duración de 100 años a partir de la fecha de emisión, y no se conocen situaciones que puedan afectar su funcionamiento o estructura de manera significativa en un futuro cercano.

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

Políticas contables significativas

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

3.3.1 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.

3.3.2. 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 las cuentas por cobrar 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.

3.3.3 Deterioro de Cuentas por Cobrar

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

3.3.4 Pasivos financieros y capital

Clasificación como deuda o capital

Los instrumentos de deuda y de capital se clasifican como pasivos financieros o como capital de acuerdo con el contenido de los acuerdos contractuales y las definiciones de un pasivo financiero y un instrumento de capital.

Instrumentos de capital

Un instrumento de capital es cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de una entidad después de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de capital emitidos por la Entidad se reconocen a los ingresos recibidos, netos de los costos directos de emisión.



La recompra de los instrumentos de capital propios de la Entidad se reconoce y se deduce directamente en el capital. No se reconoce ninguna ganancia o pérdida en utilidad o pérdida en la compra, venta, emisión o cancelación de los instrumentos de capital propios de la Entidad.

Pasivos financieros

Todos los pasivos financieros se miden subsecuentemente a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo o a valor razonable a través de resultados.

Sin embargo, los pasivos financieros que surgen cuando una transferencia de un activo financiero no califica para la baja o cuando se aplica el enfoque de participación continua, y los contratos de garantía financiera emitidos por la Entidad, se miden de acuerdo con las políticas contables específicas que se detallan a continuación.

3.3.5 Propiedades de Inversión - Son propiedades que se tienen para producir rentas, y/o valorar el capital, y no se usan en la producción o suministro de bienes y servicios, 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 de emisión se tiene considerados que se actualicen los avalúos técnicos anualmente. Los efectos de su valoración se registran al estado de resultados.

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

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

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

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

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

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

- Cumple con la definición de Instrumento de Patrimonio, ya que los tenedores tienen una participación residual en los activos de la emisión, después de deducir todos sus pasivos.



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

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

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

4. JUICIOS Y ESTIMACIONES CONTABLES

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

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

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

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

Se define el valor razonable como el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición.

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.



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. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

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

Efectivo y equivalentes de efectivo	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
Efectivo en caja y bancos	16,788,463	3,451,884
Efectivos en Fiduciarias	401,034	395,543
Total efectivo y equivalentes de efectivo	17,189,497	3,847,427



La Universalidad a la fecha de emisión de los presentes estados financieros no tiene restricciones sobre el efectivo, 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 2021 y 2020 corresponden a la cuenta de ahorros constituida 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.

6. CUENTAS POR COBRAR, NETO

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

Cuentas por Cobrar	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
Retenciones de IVA	3,642	0
Arrendamientos	120,360	135,977
Deterioro (1)	(28,480)	(52,070)
Total cuentas por cobrar	95,522	83,907

(1) La disminución corresponde a recuperación de deterioro sobre cuentas por cobrar registradas a 31 de diciembre de 2020, especialmente, por el recaudo de los cánones que se encontraban entre 6 y 12 meses que fueron producto de renegociación y/o acuerdos de pago.

7. 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 2021	31 de diciembre de 2020
Costo de los Inmuebles (1)	399,165,454	270,180,656
valorización de los Inmuebles (2)	29,849,524	15,360,779
Subtotal	429,014,978	285,541,435
Gastos Iniciales	87,795	344,675
Total Propiedades de Inversión	429,102,773	285,886,110

(1) La variación en el costo en las Propiedades de inversión corresponde principalmente a la adquisición de los inmuebles del portafolio de Ventura Terreros, Jamar, Spring Step, Zona Franca y la variación en el costo de adquisición del inmueble de Arroba, adquiridos para la titularización del Tramo III que se espera realizar en el año 2022.



- (2) La variación corresponde al incremento en los avalúos practicados a los inmuebles del portafolio y su variación en el valor razonable respecto del año 2020.

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

TIPO DE INMUEBLE	Valor Inmuebles			
	Clasificación	dic-21	% dic-2021	dic-20
Local en Centro Comercial	111.000.449	25,9%	90.414.767	31,7%
Local Comercial a la Calle	74.997.526	17,5%	71.057.452	24,9%
Local Comercial	52.219.820	12,2%	50.595.688	17,7%
Oficina	75.272.056	17,5%	73.473.528	25,7%
Bodega	115.525.126	26,9%	-	0,0%
TOTAL	429.014.978	100,0%	285.541.435	100,0%

DISTRIBUCIÓN GEOGRAFICA	Valor Inmuebles			
	Clasificación	dic-21	% dic-2021	dic-20
Bogotá D.C.	245.653.604	57,3%	189.130.105	66,2%
Barranquilla	104.401.513	24,3%	29.500.677	10,3%
Otros	29.593.186	6,9%	28.236.336	9,9%
Cartagena	23.612.846	5,5%	13.949.839	4,9%
Medellín	17.922.313	4,2%	17.120.949	6,0%
Cali	7.831.516	1,8%	7.603.529	2,7%
TOTAL	429.014.978	100,0%	285.541.435	100,0%

Los acuerdos contractuales están vigentes por un promedio de 5,81 años ponderado por el valor del arrendamiento. Estos activos no tienen restricciones sobre la propiedad.

8. 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 2021	31 de diciembre de 2020
Seguros Anticipados (1)	140,306	89,867
Total Gastos Pagados por Anticipado	140,306	89,867

- (1) 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 Seguros Comerciales Bolívar y BBVA Seguros Colombia.



9. 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 2021	31 de diciembre de 2020
Créditos con bancos	142,007,000	11,500,000
Intereses por Créditos bancarios	470,211	39,900
Total Obligaciones Financieras	142,477,211	11,539,900

Durante el año 2021 se constituyeron obligaciones financieras con Bancolombia y AV Villas que están garantizadas con pagaré, y se utilizaron en la compra de inmuebles que conformaran el tercer tramo de la emisión, así como para el pago de prediales de la ciudad de Bogotá.

Las condiciones generales de los créditos son:

Al 31 de diciembre de 2021:

Condición\Entidad	Scotiabank	Bancolombia		Av Villas	
Plazo	12 meses				
Tipo	Bullet				
Intereses	Trimestrales				
Tasa IBR(t)+	1.05%MV	0.90%MV	1.00%MV	0.85%MV	0.805MV
Monto inicial	\$11,556,079	\$1,625,000	\$48,465,587	\$798,545	\$80,032,000

Al 31 de diciembre de 2020:

Corresponde a la obligación financiera con Banco Av Villas, tenía las siguientes condiciones generales:

- Plazo: 1 año (hasta feb-21)
- Tipo: Bullet
- Intereses: Trimestrales
- Tasa: IBR(t)+ 1.5%
- Monto inicial: 11.500.000

10. CUENTAS POR PAGAR Y PASIVOS POR IMPUESTOS

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

Cuentas por pagar	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
Retenciones	53,674	37,853
Otros Impuestos por pagar	478,605	340,275
Pasivos por impuestos	532,279	378,128
Cuentas por Pagar (1)	5,736,126	1,262,634
Total cuentas por pagar	6,268,405	1,640,762



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

(1) Las cuentas por pagar de la Universalidad a 31 de diciembre de 2021, corresponden principalmente a saldo de los inmuebles negociados para el III tramo por \$5,729,942, el cual será cancelado al finalizar el proceso de notariado y registro. Al 31 de diciembre de 2020 correspondía principalmente al saldo de los inmuebles adquiridos a Arroba.

11. PROVISIÓN POR COMISIONES DE ADMINISTRACIÓN

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

Provisiones	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
Comisión por administración inmobiliaria (1)	156,070	91,371
Comisión por administración maestra (1)	120,108	135,627
Comisión de estructuración (2)	1,112,318	0
Diversas (3)	231,255	0
Total Provisiones	1,619,751	226,998

(1) La provisión de las comisiones de la administración inmobiliaria, corresponden a los valores pendientes de facturar por cada concepto.

(2) La provisión de la comisión de estructuración corresponde a la compra de activos para la emisión del III tramo y se cancelará al momento de la emisión.

(3) Corresponde a provisión de DueDiligence de la compra de inmuebles para el III tramo.

12. OTROS PASIVOS

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

	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
Garantías recibidas	3,700,739	0
Total Obligaciones Financieras	3,700,739	0

Recursos recibidos de Jamar como garantía de cánones de arrendamiento futuros, establecidos en el acuerdo contractual.



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 2021	31 de diciembre de 2020
Títulos participativos en Circulación	263,025,000	263,025,000
Total Títulos Patrimoniales	263,025,000	263,025,000

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

El día 06 de octubre de 2021, la calificación de los títulos fue actualizada por la sociedad Calificadora Fitch Ratings, la cual mantuvo la calificación de (AAA) Triple A, con perspectiva estable a la emisión inmobiliaria Tramo I y Tramo II. Al cierre de diciembre de 2021 esta calificación se mantiene vigente.

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 2021	31 de diciembre de 2020
Ingresos por Rendimientos Financieros	223,870	165,767
Ingresos por Arrendamientos	26,939,484	22,795,851
Ingresos por valoración de activos inmobiliarios, neto (1)	14,488,745	1,561,829
Diversos	707,987	337,820
Total Ingresos Operacionales	42,360,086	24,861,266

Los ingresos por rendimientos financieros corresponden a los recibidos por concepto de los recursos mantenidos en las cuentas bancarias de la Universalidad, así mismo, los ingresos por arrendamientos corresponden al valor percibido por concepto de cánones de arrendamientos de las propiedades de inversión.

(1) 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 con el 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 2021	31 de diciembre de 2020
Intereses por créditos bancarios	1,760,760	1,168,602
Comisiones (1)	2,941,728	3,172,444
Honorarios	782,088	697,604
Impuestos y tasas (2)	2,094,330	1,997,578
Seguros	148,544	83,688
Arrendamiento de bienes inmuebles	107,740	57,070
Mantenimiento y reparaciones	317,023	93,877
Deterioro de Cuentas por Cobrar	15,381	52,070
Diversos	375,686	232,367
Total Gastos	8,543,280	7,555,300

(1) Las comisiones corresponden al reconocimiento por administración y estructuración de negocios de acuerdo con el 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.

(2) 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 2021	31 de diciembre de 2020
Gastos Comisiones de estructuración	1,510,493	40,550
Total transacciones con parte relacionadas	2,985,846	1,516,405

17. ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN DE RIESGOS

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

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



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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

19. AUTORIZACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los Estados Financieros de la Universalidad han sido autorizados para su divulgación por el Representante Legal de la Titularizadora Colombiana S.A. el día 19 de enero de 2022, en la reunión ALCO, para ser presentado en la Asamblea de Tenedores para su aprobación, la cual podrá aprobarlos y modificarlos.

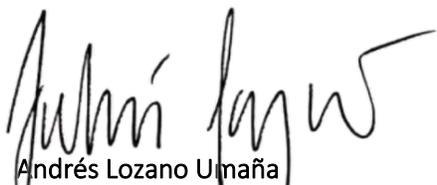


Certificación a los Estados Financieros

Declaramos que hemos verificado previamente las afirmaciones contenidas en los estados financieros de las Universalidades administradas por la Titularizadora Colombiana S.A. - Hitos, por los periodos anuales al 31 de diciembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020., los cuales se han tomado fielmente de los libros. Por lo tanto:

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

Así mismo, los estados financieros al 31 de diciembre de 2021, fueron autorizados para su divulgación por el representante legal de la Titularizadora Colombiana S.A. – Hitos, el día 19 de enero de 2022 en la reunión ALCO.



Andrés Lozano Umaña
Presidente y Representante Legal



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