

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

*Estados Financieros Intermedios condensados al 31  
de marzo de 2022 y 2021 y al 31 de diciembre de  
2021 e informe del Revisor Fiscal.*



## INFORME DEL REVISOR FISCAL SOBRE LA REVISIÓN DE INFORMACIÓN FINANCIERA DE PERÍODOS INTERMEDIOS

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:

### Introducción

He revisado el estado de situación financiera condensado adjunto de la Universalidad Inmobiliaria TIN, administrada por Titularizadora Colombiana S.A. - Hitos, al 31 de marzo de 2022, y los correspondientes estados de resultados condensados, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por el período de tres meses terminado en dicha fecha, y el resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas; junto con el reporte de información en el lenguaje y taxonomía eXtensible Business Reporting Language (XBRL).

La Administración es responsable por la adecuada preparación y presentación de esta información financiera intermedia de acuerdo con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia incluida la Norma Internacional de Contabilidad 34 referida a información financiera intermedia y por la correcta presentación del reporte de información en el lenguaje y taxonomía eXtensible Business Reporting Language (XBRL). Mi responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios y el reporte de información en el lenguaje y taxonomía eXtensible Business Reporting Language (XBRL), basada en mi revisión.

### Alcance de la Revisión

He realizado mi revisión de información financiera intermedia de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410 "Revisión de información financiera intermedia realizada por el auditor independiente de la entidad" incluida en las Normas de Aseguramiento de la Información aceptadas en Colombia. Una revisión de información financiera intermedia consiste en hacer preguntas, principalmente a las personas responsables de los asuntos financieros y contables, y aplicar procedimientos de revisión analítica y la aplicación de otros procedimientos de revisión. Una revisión de información financiera intermedia es sustancialmente menor que una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría aceptadas en Colombia y, en consecuencia, no me permite obtener una seguridad de que hayan llegado a mi conocimiento todos los asuntos de importancia material que pudieran haberse identificado en una auditoría. Por lo tanto, no expreso una opinión de auditoría sobre los estados financieros intermedios.

### Conclusión

Basado en mi revisión, no ha llegado a mi conocimiento ningún asunto que me haga pensar que la información financiera intermedia adjunta y el reporte de información en el lenguaje y taxonomía eXtensible Business Reporting Language (XBRL), no presenta, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de la Universalidad Inmobiliaria TIN al 31 de marzo de 2022, así como sus resultados y sus flujos de efectivo por el período de tres meses terminados en esa fecha, de conformidad con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera

aceptadas en Colombia incluyendo la Norma Internacional de Contabilidad 34 referida a información financiera intermedia.



**HAYDER ROMERO SÁNCHEZ**

Revisor Fiscal

T.P. No.185306 -T

Designado por Deloitte & Touche Ltda.

13 de mayo de 2022

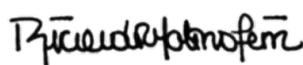
UNIVERSALIDAD INMOBILIARIA TIN  
ADMINISTRADA POR TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA INTERMEDIOS CONDENSADOS AL 31 DE MARZO DE 2022 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Cifras en miles de pesos colombianos)

ACTIVOS	Notas	Marzo 31 de 2022	Diciembre 31 de 2021
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	14,670,087	17,189,497
Cuentas por cobrar, neto	6	3,895,163	95,522
Propiedades de inversión	7	436,728,223	429,102,773
Gastos pagados por anticipado	8	684,786	140,306
<b>Total de activos</b>		<b>\$ 455,978,259</b>	<b>\$ 446,528,098</b>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>			
<b>PASIVOS</b>			
Obligaciones Financieras	9	141,903,854	142,477,211
Pasivos por impuestos	10	1,798,183	532,279
Cuentas por Pagar	10	5,730,159	5,736,126
Provisiones	11	857,558	1,619,751
Otros pasivos	12	3,801,252	3,700,739
<b>Total de Pasivos</b>		<b>154,091,006</b>	<b>154,066,106</b>
<b>PATRIMONIO</b>			
Patrimonio Inmobiliario	13	263,025,000	263,025,000
Prima en Colocación de títulos		4,724,100	4,724,100
Resultado de Ejercicios Anteriores		24,712,892	8,750,550
Resultado del Ejercicio	13	9,425,261	15,962,342
Utilidad del periodo		13,987,937	33,816,806
Rendimientos pagados a los inversionistas		(4,562,676)	(17,854,464)
<b>Total de Patrimonio</b>		<b>301,887,253</b>	<b>292,461,992</b>
<b>Total de pasivos y patrimonio</b>		<b>\$ 455,978,259</b>	<b>\$ 446,528,098</b>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.



**Ricardo Molano**  
Representante Legal Suplente



**Wilson Alonso Acevedo**  
Contador Público  
Tarjeta profesional No.67776-T



**Hayder Romero Sánchez**  
Revisor Fiscal  
Tarjeta profesional No. 185306-T  
(Ver mi informe adjunto)  
Designado por Deloitte & Touche Ltda.

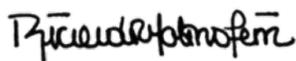


ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIOS CONDENSADOS POR LOS PERIODOS DE TRES MESES TERMINADOS AL 31 DE MARZO DE 2022 Y 2021

(Cifras en miles de pesos colombianos)

	31 de marzo de 2022	31 de marzo de 2021
Utilidad del periodo	\$ 13,987,937	\$ 6,271,549
<b>Ajustes para conciliar el resultado neto del periodo con el efectivo (utilizado en) provisto para las actividades de operación:</b>		
Utilidad por valorización de Propiedades de Inversión	(7,549,027)	(1,839,398)
Deterioro de cuentas por cobrar	6,886	4,882
Recuperación de deterioro	-	-
<b>Cambios en activos y pasivos operacionales</b>		
Incremento de Cuentas por cobrar	(3,806,527)	(652,685)
Incremento Gastos pagados por anticipado	(544,480)	(335,252)
Incremento pasivos por impuestos	1,265,904	(23,011)
Disminución (Incremento) Cuentas por pagar	(5,967)	461,742
Disminución (Incremento) Provisiones	(762,193)	411,811
Incremento Otros Pasivos	100,513	-
<b>Efectivo neto provisto para las actividades de operación</b>	<b>\$ 2,693,046</b>	<b>\$ 4,299,638</b>
<b>Flujos de Efectivo de Actividades de Inversión</b>		
Incremento en Propiedades de Inversión	(76,423)	(21,068)
<b>Efectivo neto Utilizado en las actividades de inversión</b>	<b>\$ (76,423)</b>	<b>\$ (21,068)</b>
<b>Flujos de Efectivo de Actividades de Financiación</b>		
Disminución de las obligaciones Financieras	(573,357)	1,617,234
Rendimientos pagados a los inversionistas	(4,562,676)	(4,517,428)
<b>Efectivo neto utilizado en las actividades de financiación</b>	<b>\$ (5,136,033)</b>	<b>\$ (2,900,194)</b>
Disminución neta del efectivo	(2,519,410)	1,378,377
Efectivo al inicio del periodo	17,189,497	3,847,427
<b>Efectivo al final del periodo</b>	<b>\$ 14,670,087</b>	<b>\$ 5,225,804</b>

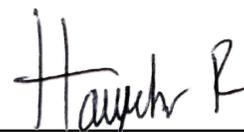
Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.



Ricardo Molano  
Representante Legal Suplente



Wilson Alonso Acevedo  
Contador Público  
Tarjeta profesional No. 67776-T



Hayder Romero Sánchez  
Revisor Fiscal  
Tarjeta profesional No. 185306-T  
(Ver mi informe adjunto)  
Designado por Deloitte & Touche Ltda.



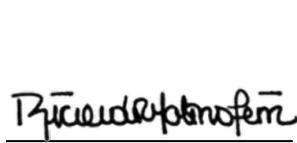
UNIVERSALIDAD INMOBILIARIA TIN  
ADMINISTRADA POR TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS

ESTADOS DE RESULTADOS INTERMEDIOS CONDENSADOS POR LOS PERIODOS DE TRES MESES TERMINADOS AL 31 DE MARZO DE 2022 Y DE 2021

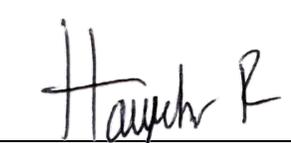
(Cifras en miles de pesos colombianos)

	Notas	Marzo 31 de 2022	Marzo 31 de 2021
<b>INGRESOS OPERACIONALES</b>			
	14		
Ingresos por intereses y/o rendimientos financieros		102,184	17,069
Ingresos por Arrendamientos		9,297,741	5,896,698
Ingreso neto por valoración de los activos inmobiliarios		7,549,027	1,839,398
Diversos		13,677	143,569
Total Ingresos		<u>\$ 16,962,629</u>	<u>\$ 7,896,734</u>
<b>GASTOS DE OPERACIÓN:</b>			
	15		
Intereses por Créditos bancarios		1,333,716	82,141
Comisiones y Honorarios		837,953	898,019
Impuestos y Tasas		377,061	527,717
Seguros		48,401	30,626
Arrendamientos		84,397	-
Mantenimiento y Reparaciones		166,616	35,887
Deterioro de cuenta por cobrar		6,886	4,882
Gastos Diversos		119,662	45,913
Total Gastos Operacionales		<u>\$ 2,974,692</u>	<u>\$ 1,625,185</u>
<b>RESULTADO NETO</b>		<u>\$ 13,987,937</u>	<u>\$ 6,271,549</u>
Valor de la Unidad a marzo 31		5,739	5,263

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

  
Ricardo Molano  
Representante Legal Suplente

  
Wilson Alonso Acevedo  
Contador Público  
Tarjeta profesional No.67776-T

  
Hayder Romero Sánchez  
Revisor Fiscal  
Tarjeta profesional No. 185306-T  
(Ver mi informe adjunto)  
Designado por Deloitte & Touche Ltda.

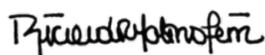


ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO INTERMEDIOS CONDENSADOS POR LOS PERIODOS DE TRES MESES TERMINADOS AL 31 DE MARZO DE 2022 Y DE 2021

(Cifras en miles de pesos colombianos)

	Patrimonio Inmobiliario	Prima en colocación de Títulos	Utilidades acumuladas del ejercicio anterior	Resultados del ejercicio	Total Patrimonio
<b>SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020</b>	<b>\$ 263,025,000</b>	<b>\$ 4,724,100</b>	<b>\$ 6,638,200</b>	<b>\$ 2,112,351</b>	<b>\$ 276,499,651</b>
Pérdidas acumuladas ejercicios anteriores	-	-	2,112,351	(2,112,351)	-
Rendimientos pagados a los inversionistas	-	-	-	(4,517,428)	(4,517,428)
Resultado del ejercicio	-	-	-	6,271,549	6,271,549
<b>SALDOS AL 31 DE MARZO DE 2021</b>	<b>\$ 263,025,000</b>	<b>\$ 4,724,100</b>	<b>\$ 8,750,551</b>	<b>\$ 1,754,121</b>	<b>\$ 278,253,772</b>
<b>SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021</b>	<b>\$ 263,025,000</b>	<b>\$ 4,724,100</b>	<b>\$ 8,750,550</b>	<b>\$ 15,962,342</b>	<b>\$ 292,461,992</b>
Utilidades acumuladas ejercicios anteriores	-	-	15,962,342	(15,962,342)	-
Rendimientos pagados a los inversionistas	-	-	-	(4,562,676)	(4,562,676)
Resultado del ejercicio	-	-	-	13,987,937	13,987,937
<b>SALDOS AL 31 DE MARZO DE 2022</b>	<b>\$ 263,025,000</b>	<b>\$ 4,724,100</b>	<b>\$ 24,712,892</b>	<b>\$ 9,425,261</b>	<b>\$ 301,887,253</b>

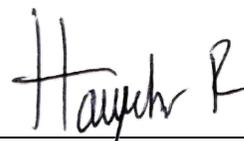
Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.



**Ricardo Molano**  
Representante Legal Suplente



**Wilson Alonso Acevedo**  
Contador Público  
Tarjeta profesional No.67776-T



**Hayder Romero Sánchez**  
Revisor Fiscal  
Tarjeta profesional 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 INTERMEDIOS CONDENSADOS  
POR EL PERIODO TERMINADO EL 31 DE MARZO DEL 2022 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021  
(Cifras en miles de pesos colombianos)**

---

**1. INFORMACIÓN CORPORATIVA**

La Titularizadora Colombiana S. A. - HITOS, es una entidad de carácter privado, con domicilio en la ciudad de Bogotá D.C. en la Calle 72 # 7-64 Piso 4. Creada de acuerdo con las normas colombianas. Es una sociedad titularizadora de objeto exclusivo, especializada en la movilización de activos, regida principalmente por la Ley 546 de 1999 y el Decreto 2555 de 2010 y las demás normas que los reglamentan y adicionan.

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

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

La constitución de la Universalidad Inmobiliaria fue realizada el día 25 de octubre de 2018, por los activos subyacentes que comprenden a Activos Inmobiliarios adquiridos con sujeción a la Política de Inversión prevista en la Sección 10.7 del Prospecto 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.



En cuanto al Covid-19, con la implementación de las medidas sanitarias, sociales y económicas, adoptadas por el gobierno nacional y que consistieron en la restricción a la movilidad, el contacto social, las campañas de vacunación e incluso los refuerzos de tercera dosis, permitieron una disminución de los contagios y casos mortales del virus.

Las bajas estadísticas de contagio y muertes por el Covid-19, permitió que la industria del entretenimiento , restaurantes y otro tipo de negocios e industria pudieran ser abiertos al público. Lo anterior, representa empleos directos.

Sin embargo, a finales de diciembre del 2021, el país enfrentó un incremento en los casos reportados de Covid-19, situación atribuida especialmente al aumento de las interacciones sociales por las festividades navideñas, de fin de año y vacaciones, pero, también, a la circulación de la variante ómicron. Situación que se revirtió durante el primer trimestre del 2022. Lo anterior permitió que la reactivación de comercio, actividades de construcción y de servicios reiniciaran su marcha.

Con base en lo anterior, 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 pudo generar en cada uno de ellos la coyuntura actual y como se ha recuperado con la reactivación de los diferentes sectores de la economía. Los ingresos que corresponden a arrendamientos de locales en centros comerciales, donde se presentó una mayor afectación por las medidas restrictivas de movilidad de personas y aperturas de negocios decretadas por el gobierno, se hace seguimiento permanente de los acuerdos que se tienen con cada uno de los arrendatarios. Los activos adquiridos durante el segundo semestre del año 2021, tienen un carácter industrial y están localizados en zonas industriales del país donde principalmente existen bodegas, lo que generó una participación este sector sin dejar de lado la gestión del sector de expendio de alimentos, actividades inmobiliarias, salud y servicios de intermediación financiera. La Titularizadora como administrador de la Universalidad TIN, también ha identificado los riesgos y ha tomado las medidas necesarias para mitigar en cada uno de ellos en los siguientes ítems:

Respecto del recurso humano

Respecto de la continuidad de procesos y la operación del negocio.

Respecto de la disponibilidad de la información

Respecto de las relaciones con proveedores

## **2. BASES DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS**

Los estados financieros de la Universalidad para el trimestre finalizado el 31 de marzo de 2022 y el reporte eXtensible Business Reporting Language (XBRL), han sido preparados de conformidad con lo requerido por la NIC 34 – Información Financiera Intermedia y disposiciones emitidas por la Superintendencia Financiera de Colombia aplicable a los Estados Financieros Intermedios, que requieren sólo la presentación del Estado de Situación Financiera, el Estado de Resultados y el Estado de Flujo de Efectivo y algunas notas explicativas.

La presentación de estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requiere que se hagan estimados y supuestos que afectan los montos reportados y revelados en los estados financieros, sin disminuir la fiabilidad de la información financiera, anotando que los resultados reales pueden diferir de dichos estimados. En razón a esto, los estimados y supuestos son revisados constantemente, reconociendo dicha revisión en el periodo en el cual se realiza si la misma afecta dicho período; o en el período de la revisión y los períodos futuros, si afecta tanto el período actual como el futuro.



La Administración concluye que los estados financieros intermedios de la Universalidad, presentan razonablemente la situación financiera. Estos estados financieros intermedios no incluyen toda la información requerida para los estados financieros de fin de año y deben ser leídos e interpretados en conjunto con los estados financieros y notas de la Universalidad publicados para el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2021 y algunas notas explicativas. La preparación de los estados financieros del primer trimestre de 2022, se realizan bajo el supuesto de negocio en marcha.

### **2.1. Normas Contables Aplicadas**

La Universalidad, de conformidad con las disposiciones vigentes emitidas por la Ley 1314 de 2009 reglamentada, compilada y actualizada por el Decreto 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.

### **2.2. Bases de preparación**

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

La Titularizadora Colombiana S.A. como administradora de la Universalidad, preparó los presentes estados financieros de la emisión bajo el supuesto de Negocio en Marcha, dado que la emisión está configurada para una duración 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.

## **3. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.**

Las mismas políticas contables y metodologías de cálculo aplicadas en los Estados Financieros de la Universalidad al 31 de diciembre de 2021, han sido aplicadas en estos Estados Financieros Intermedios terminados al 31 de marzo de 2022, los cuales se resumen a continuación:

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

**3.1.1. 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.



### ***3.2 Deterioro de Cuentas por Cobrar***

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

### ***3.3 Instrumentos Financieros***

#### **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.

### ***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.



### **3.6 Gastos pagados por anticipado**

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

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

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

### **3.7 Títulos Participativos**

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

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

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

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

### **3.8 Ingresos**

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

- (i) Ingresos Operativos- corresponden al monto del canon de arrendamiento pagado por los arrendatarios por el uso de los inmuebles de la Universalidad.



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

#### **4. JUICIOS Y ESTIMACIONES CONTABLES**

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

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

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

##### **4.1. Estimaciones de Valor razonable**

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

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><b>Enfoque Comparativo de Mercado</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> <li>• Define unos rangos de valores de acuerdo a una ponderación de características que permiten comparar transacciones.</li> <li>• Debe incluir suficientes comparables para tener valides.</li> <li>• Puede ser subjetivo de acuerdo a los comparables de mercado.</li> </ul> <p><b>Enfoque de Ingresos</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Basado en el potencial de generación de ingresos por arrendamientos.</li> <li>• Incorpora aspectos como rentas actuales, gastos de operación, vacancia y gastos de gestión.</li> </ul> <p><b>Método de Capitalización Directa:</b> Ingreso neto operativo del año 1 / tasa de capitalización apropiada.</p> <p><b>Método de Flujo de Caja</b> <b>Descontado:</b> 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:

<b>Efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>31 de marzo de 2022</b>	<b>31 de diciembre de 2021</b>
Efectivo en bancos	14,668,084	16,788,463
Efectivos en Fiduciarias	2,003	401,034
<b>Total efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>14,670,087</b>	<b>17,189,497</b>

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 marzo de 2022 y 31 de diciembre 2021 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:

<b>Cuentas por Cobrar</b>	<b>31 de marzo de 2022</b>	<b>31 de diciembre de 2021</b>
Retenciones de IVA	3,642	3,642
Arrendamientos (1)	798,791	120,360
Anticipo a proveedores (2)	3,127,000	-
Deterioro (3)	(34,269)	(28,480)
<b>Total cuentas por cobrar</b>	<b>3,895,163</b>	<b>95,522</b>

(1) La variación del periodo marzo 2022 frente a marzo del 2021, obedece a cánones de arrendamientos causados por cobrar sobre inmuebles adquiridos para el tramo III. Principalmente Jamar por \$446.837 y Compañía Comercial e Industrial la Sabana por \$177.992.

(2) Corresponde al pago del 10% restante del total del contrato de compraventa efectuada al proveedor Desarrolladora de Zonas Francas S.A. para la compra de Bodegas.

(3) El aumento corresponde al incremento en cuentas por cobrar principalmente con los terceros Muebles Jamar S.A. y Compañía Comercial e Industrial la Sabana, debido a los ingresos por conceptos de arriendo



producto de la compra de inmuebles en el año 2021 (inmuebles del portafolio de Ventura Terreros, Jamar, Spring Step y Zona Franca).

## 7. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

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

Descripción de las Propiedades de Inversión	31 de marzo de 2022	31 de diciembre de 2021
Costo de los Inmuebles	399,165,454	399,165,454
valorización de los Inmuebles (1)	37,400,674	29,849,524
Subtotal	436,566,128	429,014,978
Gastos Iniciales	162,095	87,795
<b>Total Propiedades de Inversión</b>	<b>436,728,223</b>	<b>429,102,773</b>

(1) La variación corresponde al incremento en los avalúos practicados a los inmuebles del portafolio y su variación en el valor razonable respecto del año 2021.

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			
	mar-22	dic-21	% mar-2022	% dic-2021
Local en C.C.	112.939.621	111.000.449	25,9%	25,9%
Local Comercial a la Calle	76.180.380	74.997.526	17,4%	17,5%
Local Comercial en PH	53.131.099	52.219.820	12,2%	12,2%
Oficina	77.011.433	75.272.056	17,6%	17,5%
Bodega	117.303.374	115.525.126	26,9%	26,9%
<b>TOTAL</b>	<b>436.565.908</b>	<b>429.014.978</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

DISTRIBUCIÓN GEOGRAFICA	Valor Inmuebles			
	mar-22	dic-21	% mar-2022	% mar-2022
Bogotá D.C.	250.172.038	245.653.604	57,3%	57,3%
Costa Atlántica	131.816.839	129.809.796	30,2%	30,2%
Otros	28.204.188	27.797.749	6,5%	6,5%
Medellín	18.248.157	17.922.313	4,2%	4,2%
Cali	8.123.748	7.831.516	1,9%	1,9%
<b>TOTAL</b>	<b>436.565.908</b>	<b>429.014.978</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>



Los acuerdos contractuales están vigentes por un promedio de 5,69 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 marzo de 2022	31 de diciembre de 2021
Impuesto predial (1)	592,881	0
Seguros Anticipados (2)	91,905	140,306
<b>Total Gastos Pagados por Anticipado</b>	<b>684,786</b>	<b>140,306</b>

(1) Corresponde a los impuestos prediales de los inmuebles adquiridos en el año 2021, valor que se amortiza durante el año.

(2) 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 marzo de 2022	31 de diciembre de 2021
Créditos con bancos	141,532,000	142,007,000
Intereses por Créditos bancarios	371,854	470,211
<b>Total Obligaciones Financieras</b>	<b>141,903,854</b>	<b>142,477,211</b>

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 tramo III de la emisión, así como para el pago de prediales de la ciudad de Bogotá. Los intereses se han pagado de acuerdo a las condiciones pactadas.

Se realizaron renegociaciones de los créditos y las nuevas condiciones, principalmente de tasas al corte de marzo de 2022 son:

Concepto	Bancolombia	Bancolombia
Monto	48,375,000	1,625,000
Fecha de Inicio	9/16/2021	3/11/2022
Taza	1.00% (+) IBR	8.70% Fija
Plazo	12 Meses	12 Meses
Amortización Capital	Pago Bullet	Pago Bullet
Amortización de Intereses	Trimestral	Trimestral



<u>Concepto</u>	<u>Scotiabank</u>	<u>AV Villas</u>
Monto	11,500,000	80,032,000
Fecha de Inicio	2/20/2022	8/25/2021
Taza	7.00% Fija	0.80% (+) IBR
Plazo	12 Meses	12 Meses
Amortización Capital	Pago Bullet	Pago Bullet
Amotización de Intereses	Trimestral	Trimestral

Al 31 de diciembre de 2021 las condiciones de los créditos eran:

<u>Condición\Entidad</u>	<u>Scotiabank</u>	<u>Bancolombia</u>		<u>Av Villas</u>	
Plazo	12 meses				
Tipo	Bullet				
Intereses	Trimestrales				
Tasa IBR(t)+	1.05%MV	0.90%MV	1.00%MV	0.85%MV	0.805MV
Saldo al Cierre al 31 de diciembre de 2021	\$11,556,079	\$1,625,000	\$48,465,587	\$798,545	\$80,032,000

## 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:

<b>Cuentas por pagar</b>	<b>31 de marzo de 2022</b>	<b>31 de diciembre de 2021</b>
Retenciones	145,475	53,674
Otros Impuestos por pagar	1,652,708	478,605
Pasivos por impuestos (1)	1,798,183	532,279
Cuentas por Pagar (2)	5,730,159	5,736,126
<b>Total cuentas por pagar</b>	<b>7,528,342</b>	<b>6,268,405</b>

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

(1) El incremento corresponde principalmente al IVA generado en la facturación de los arrendamientos de los inmuebles adquiridos para el tramo III de inmobiliario.

(2) Las cuentas por pagar de la Universalidad a 31 de marzo de 2022, corresponden principalmente a saldo de los inmuebles adquiridos en el año 2021 negociados para el III tramo por \$5,729,942, el cual será cancelado al finalizar el proceso de notariado y registro.



## 11. PROVISIONES

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

Provisiones	31 de marzo de 2022	31 de diciembre de 2021
Comisión por administración inmobiliaria (1)	25,086	156,070
Comisión por administración maestra (1)	65,035	120,108
Comisión de estructuración (2)	204,362	1,112,318
Diversas (3)	563,075	231,255
<b>Total Provisiones</b>	<b>857,558</b>	<b>1,619,751</b>

- (1) Provisión constituida para el reconocimiento de las comisiones de la administración inmobiliaria, los valores pendientes de facturar por los proveedores de servicios.
- (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 del registro de los inmuebles a favor del vehículo.
- (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:

Otros Pasivos	31 de marzo de 2022	31 de diciembre de 2021
Ingresos recibidos por anticipado (1)	549,411	0
Garantías recibidas (2)	3,251,841	3,700,739
<b>Total Otros Pasivos</b>	<b>3,801,252</b>	<b>3,700,739</b>

- (1) Corresponde a anticipos recibidos por la venta de dos locales en la ciudad de Bucaramanga los cuales se escriturarán en el mes de abril con el Banco Davivienda.
- (2) Recursos recibidos por 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 marzo de 2022	31 de diciembre de 2021
Títulos participativos en Circulación(1)	263,025,000	263,025,000
<b>Total Títulos Patrimoniales</b>	<b>263,025,000</b>	<b>263,025,000</b>



<b>Resultado del Ejercicio</b>	<b>31 de marzo de 2022</b>	<b>31 de diciembre de 2021</b>
Utilidad del Período	13,987,937	33,816,806
Rendimientos Pagados a los Inversionistas (2)	(4,562,676)	(17,854,464)
<b>Total Resultado del ejercicio</b>	<b>9,425,261</b>	<b>15,962,342</b>

- (1) 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 marzo de 2022 esta calificación se mantiene vigente.

- (2) Corresponde a los rendimientos pagados a los inversionistas de manera mensual por su participación en el vehículo TIN, liquidado sobre el Flujo de Caja Libre. (El Flujo de Caja Libre es el valor disponible luego de pagar los costos y gastos, las obligaciones de la Universalidad y las apropiaciones que se requieran para el cumplimiento de la operación de la Universalidad).

#### 14. INGRESOS

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

<b>Ingresos por Actividades Operacionales</b>	<b>31 de marzo de 2022</b>	<b>31 de marzo de 2021</b>
Ingresos por Rendimientos Financieros	102,184	17,069
Ingresos por Arrendamientos (1)	9,297,741	5,896,698
Ingresos por valoración de activos inmobiliarios, neto (2)	7,549,027	1,839,398
Diversos	13,677	143,569
<b>Total Ingresos Operacionales</b>	<b>16,962,629</b>	<b>7,896,734</b>

- (1) Obedece a cánones de arrendamientos causados a favor del vehículo inmobiliario. La variación corresponde principalmente a cánones de arrendamiento de los inmuebles adquiridos para el tramo III.

(2) 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. La variación corresponde principalmente a la valoración de los inmuebles adquiridos para el tramo III en el mes de diciembre de 2021.



## 15. GASTOS OPERACIONALES

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

<b>Gastos operacionales de la emisión</b>	<b>31 de marzo de 2022</b>	<b>31 de marzo de 2021</b>
Intereses por créditos bancarios (1)	1,333,716	82,141
Comisiones (2)	633,499	694,846
Honorarios	204,454	203,173
Impuestos y tasas (3)	377,061	527,717
Seguros	48,401	30,626
Arrendamiento de bienes inmuebles	84,397	2,370
Mantenimiento y reparaciones (4)	166,616	35,887
Deterioro de Cuentas por Cobrar	6,886	4,882
Diversos (5)	119,662	43,543
<b>Total Gastos</b>	<b>2,974,692</b>	<b>1,625,185</b>

- (1) La variación obedece a los intereses causados por obligaciones financieras adquiridas por el vehículo para la compra de los inmuebles que conformarán el tramo III.
- (2) 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.
- (3) Los impuestos corresponden al gravamen a la propiedad de inmuebles, de acuerdo con las normas vigentes.
- (4) El incremento de \$130.729 corresponde a mantenimientos de cubiertas, fachadas, arreglos en general de los bienes inmuebles, solicitados por los arrendatarios o que por el uso son requeridos para su preservación.
- (5) La variación de \$76.119, corresponde principalmente al pago de cuotas extraordinarias al Tercero Edificio Davivienda por un valor de \$ 53.289 y al valor de cuotas de administración asumidas por vacancias en Ventura Terreros.

## 16. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

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

<b>Transacciones con partes relacionadas</b>	<b>31 de marzo de 2022</b>	<b>31 de marzo de 2021</b>
Gastos Comisiones de estructuración	209,220	400,672
<b>Total transacciones con parte relacionadas</b>	<b>209,220</b>	<b>400,672</b>



## 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 o ajustar en estos Estados Financieros.

## **19. AUTORIZACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los Estados Financieros de la Universalidad han sido autorizados para su divulgación por el Representante Legal de la Titularizadora Colombiana S.A. el día 20 de abril 2022, en la reunión del Comité ALCO.

## Certificación a los Estados Financieros

Declaramos que hemos verificado previamente las afirmaciones contenidas en los estados financieros de las Universalidades, por los periodos Intermedios condensados al 31 de marzo de 2022 y de 2021, y al 31 de diciembre de 2021., 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 marzo de 2022 fueron autorizados para su divulgación por el representante legal el día 20 de abril de 2022.



**Ricardo Molano León**  
Representante Legal Suplente  
Titularizadora Colombiana S.A. – Hitos



**Wilson Alonso Acevedo**  
Director de Control Financiero  
Titularizadora Colombiana S.A. - Hitos