

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

*Estados Financieros Condensados de Período  
Intermedio al 30 de septiembre de 2022 y 31 de  
diciembre de 2021 y por los periodos de tres y nueve  
meses terminados el 30 de septiembre de 2022 y  
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 30 de septiembre de 2022, y los correspondientes estados condensados de resultados por el período de tres y nueve meses terminados en dicha fecha, y de flujos de efectivo por el período de nueve meses terminado en esa 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 incluyendo 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 30 de septiembre de 2022, así como sus resultados para el período de tres y nueve meses terminados en dicha fecha, y sus flujos de efectivo por el período de nueve 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.

11 de Noviembre de 2022.

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

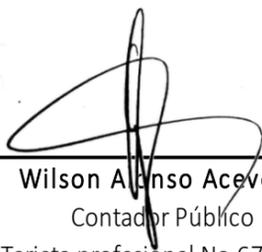
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONDENSADOS DE PERÍODO INTERMEDIO  
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2021  
(Cifras en miles de pesos colombianos)

ACTIVOS	Notas	Septiembre 30 de 2022	Diciembre 31 de 2021
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	15.174.341	17.189.497
Cuentas por cobrar, neto	6	152.261	95.522
Propiedades de inversión	7	455.466.724	429.102.773
Gastos pagados por anticipado	8	587.885	140.306
<b>Total de activos</b>		<b>\$ 471.381.211</b>	<b>\$ 446.528.098</b>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>			
<b>PASIVOS</b>			
Obligaciones Financieras	9	144.515.184	142.477.211
Pasivos por impuestos	10	588.332	532.279
Cuentas por Pagar	10	1.091.687	5.736.126
Provisiones	11	752.194	1.619.751
Otros pasivos	12	2.824.169	3.700.739
<b>Total de Pasivos</b>		<b>149.771.566</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	29.147.653	15.962.342
Utilidad del PERÍODO		43.161.397	33.816.806
Rendimientos pagados a los inversionistas		(14.013.744)	(17.854.464)
<b>Total de Patrimonio</b>		<b>321.609.645</b>	<b>292.461.992</b>
<b>Total de pasivos y patrimonio</b>		<b>\$ 471.381.211</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  
Designado por Deloitte & Touche Ltda.  
(Ver mi informe adjunto)

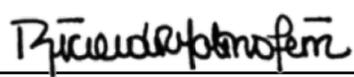


UNIVERSALIDAD INMOBILIARIA TIN  
ADMINISTRADA POR TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS

ESTADOS DE RESULTADOS CONDENSADOS DE PERÍODO INTERMEDIO  
POR LOS PERÍODOS DE TRES Y NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022 Y DE 2021  
(Cifras en miles de pesos colombianos)

	Notas	TRES MESES TERMINADOS EN		NUEVE MESES TERMINADOS EN	
		Septiembre 30 de 2022	Septiembre 30 de 2021	Septiembre 30 de 2022	Septiembre 30 de 2021
<b>INGRESOS OPERACIONALES</b>	14				
Ingresos por intereses y/o rendimientos financieros		195.771	58.566	429.591	92.948
Ingresos por Arrendamientos		9.175.117	6.556.200	27.728.482	18.358.444
Ingreso neto por valoración de los activos inmobiliarios		13.324.839	2.290.598	29.198.447	9.040.900
Recuperación deterioro de cuenta por cobrar		16.580	-	24.571	-
Diversos	-	591	4.615	647.650	201.645
<b>Total Ingresos</b>		<b>\$ 22.711.716</b>	<b>\$ 8.909.979</b>	<b>\$ 58.028.741</b>	<b>\$ 27.693.937</b>
<b>GASTOS DE OPERACIÓN:</b>	15				
Intereses por Créditos bancarios		3.696.057	407.457	7.992.910	582.712
Comisiones y Honorarios		1.500.456	820.032	3.422.664	2.622.876
Impuestos y Tasas		1.045.223	416.255	2.000.695	1.532.220
Seguros		51.851	35.022	148.717	98.930
Arrendamientos		25.402	-	218.261	2.370
Mantenimiento y Reparaciones		261.635	52.682	700.428	138.253
Deterioro de cuenta por cobrar		15.793	7.695	28.728	17.167
Gastos Diversos		105.982	72.795	354.941	285.402
<b>Total Gastos Operacionales</b>		<b>\$ 6.702.399</b>	<b>\$ 1.811.938</b>	<b>\$ 14.867.344</b>	<b>\$ 5.279.930</b>
<b>RESULTADO NETO</b>		<b>\$ 16.009.317</b>	<b>\$ 7.098.041</b>	<b>\$ 43.161.397</b>	<b>\$ 22.414.007</b>
Valor de la Unidad a Septiembre 30	13			6.114	5.560

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  
Designado por Deloitte & Touche Ltda.  
(Ver mi informe adjunto)

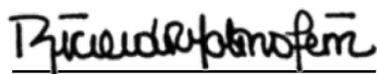


UNIVERSALIDAD INMOBILIARIA TIN  
ADMINISTRADA POR TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO CONDENSADOS DE PERÍODO INTERMEDIO  
POR LOS PERÍODOS DE NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022 Y 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>
Utilidad acumuladas ejercicios anteriores	-	-	2.112.351	(2.112.351)	-
Rendimientos pagados a los inversionistas	-	-	-	(13.491.373)	(13.491.373)
Resultado del ejercicio	-	-	-	22.414.007	22.414.007
<b>SALDOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021</b>	<b>\$ 263.025.000</b>	<b>\$ 4.724.100</b>	<b>\$ 8.750.551</b>	<b>\$ 8.922.634</b>	<b>\$ 285.422.285</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	-	-	-	(14.013.744)	(14.013.744)
Resultado del ejercicio	-	-	-	43.161.397	43.161.397
<b>SALDOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022</b>	<b>\$ 263.025.000</b>	<b>\$ 4.724.100</b>	<b>\$ 24.712.892</b>	<b>\$ 29.147.653</b>	<b>\$ 321.609.645</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  
Designado por Deloitte & Touche Ltda.  
(Ver mi informe adjunto)

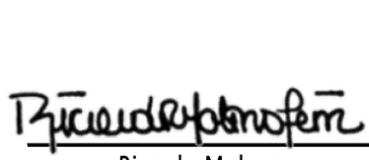


UNIVERSALIDAD INMOBILIARIA TIN  
ADMINISTRADA POR TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS

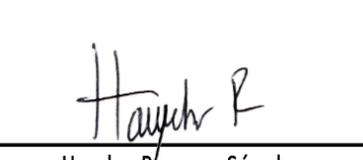
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONDENSADOS DE PERÍODO INTERMEDIO  
POR LOS PERÍODOS DE NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022 Y 2021  
(Cifras en miles de pesos colombianos)

	30 de Septiembre de 2022	30 de Septiembre de 2021
Utilidad del PERÍODO	\$ 43.161.397	\$ 22.414.007
<b>Ajustes para conciliar el resultado neto del PERÍODO con el efectivo (utilizado en) provisto por las actividades de operación:</b>		
Utilidad por valorización de Propiedades de Inversión	(29.198.447)	(9.040.900)
Deterioro de cuentas por cobrar	28.728	17.167
Recuperación de deterioro	(24.571)	-
<b>Cambios en activos y pasivos operacionales</b>		
Incremento de Cuentas por cobrar	(60.896)	(49.409)
Incremento Gastos pagados por anticipado	(447.579)	(506.844)
Incremento pasivos por impuestos	56.053	112.134
(Disminución) Incremento Cuentas por pagar	(4.644.439)	7.332.360
(Disminución) Incremento Provisiones	(867.557)	2.982.899
(Disminución) Incremento Otros Pasivos	(876.570)	5.092.579
<b>Efectivo neto provisto para las actividades de operación</b>	<b>\$ 7.126.119</b>	<b>\$ 28.353.993</b>
<b>Flujos de Efectivo de Actividades de Inversión</b>		
(Disminución) Incremento en Propiedades de Inversión	2.834.496	(87.400.625)
<b>Efectivo neto Utilizado en las actividades de inversión</b>	<b>\$ 2.834.496</b>	<b>\$ (87.400.625)</b>
<b>Flujos de Efectivo de Actividades de Financiación</b>		
Incremento de las obligaciones Financieras	2.037.973	131.309.317
Rendimientos pagados a los inversionistas	(14.013.744)	(13.491.373)
<b>Efectivo neto utilizado en las actividades de financiación</b>	<b>\$ (11.975.771)</b>	<b>\$ 117.817.944</b>
(Disminución) Incremento neta del efectivo	(2.015.156)	58.771.312
Efectivo al inicio del PERÍODO	17.189.497	3.847.427
<b>Efectivo al final del PERÍODO</b>	<b>\$ 15.174.341</b>	<b>\$ 62.618.739</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  
Designado por Deloitte & Touche Ltda.  
(Ver mi informe adjunto)



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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS DE PERÍODO INTERMEDIO  
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y POR LOS PERÍODOS DE TRES Y NUEVE MESES  
TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022 Y 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.

Sin duda el año 2022 ha sido un periodo de importantes retos para el sector inmobiliario, el cual no solo ha tenido que buscar estrategias para su recuperación económica postCovid, sino que se ha enfrentado a un ambiente de incertidumbre por las elecciones presidenciales realizadas este año, acentuado por la reforma tributaria que se encuentra en trámite de aprobación.



Otros de los retos que se ha enfrentado el sector inmobiliario, ha sido la definición del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de Bogotá (ciudad en la que se encuentra ubicados el 57% de los bienes inmuebles de la Universalidad), que marca el vínculo entre el sector inmobiliario y la voluntad de la institución pública, lo cual es vital para el futuro inmobiliario de la capital. Dejando a un lado la disputa jurídica, es necesaria para los diferentes actores del sector la reglamentación en asuntos como las cargas y obligaciones urbanísticas, para despejar la factibilidad de los proyectos actuales y futuros.

En cuanto la pandemia COVID 19, en junio de 2022 finalizó el estado de emergencia sanitaria declarado desde el 2020, lo que generó una recuperación económica de los diferentes sectores en especial del sector comercio. En el portafolio TIN, esto se evidenció en los contratos de explotación económica de algunos locales comerciales, los cuales pasaron de tener un canon variable (porcentaje sobre ingresos) a tener un canon fijo, como inicialmente fue pactado, sin necesidad de nuevos alivios financieros.

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 después del COVID. El comportamiento de los ingresos es estable y alineado a la política de inversión del vehículo. Los activos adquiridos durante el segundo semestre del año 2021 tienen un carácter industrial y comercial, y están localizados en zonas industriales y en centros comerciales del país. Con estas adquisiciones se introdujo la participación en el sector industrial y se incrementó la participación en locales comerciales.

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

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

La Universalidad, de conformidad con las disposiciones vigentes emitidas por la Ley 1314 de 2009 reglamentada por los Decretos 2420 de 2015, 2496 de 2015, 2131 de 2016, 2170 de 2017 y 2483 de 2018, prepara sus estados financieros de conformidad Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) aceptadas en Colombia, 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), al 31 de diciembre de 2018.

### **2.2. 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 Internacionales de Información Financiera (NIIF) aceptadas en Colombia. Para efectos legales en Colombia, los estados financieros principales son los estados financieros separados o individuales, los cuales se expresan en pesos colombianos, por ser la moneda de presentación o de reporte para todos los efectos. La moneda funcional es el peso colombiano, que corresponde a la moneda del entorno económico principal en el que opera la Universalidad.

### **2.3. Presentación de los estados financieros intermedios condensados**

Estos estados financieros intermedios condensados no incluyen toda la información requerida para unos estados financieros completos y deben ser leídos e interpretados en conjunto con los estados financieros y notas anuales de la Universalidad elaborados para el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2021.

Estos estados financieros de la Universalidad 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 Sociedad Titularizadora 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 30 de septiembre 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.

### ***3.4 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.

### ***3.5 Gastos pagados por anticipado***

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

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

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

### ***3.6 Títulos Participativos***

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

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

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

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



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

### **3.7 Ingresos**

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

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

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

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

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

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

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

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

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 con una ponderación de características que permiten comparar transacciones.</li> <li>• Debe incluir suficientes comparables para tener valides.</li> <li>• Puede ser subjetivo de acuerdo con 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 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 era:

	<u>30 de septiembre de 2022</u>	<u>31 de diciembre de 2021</u>
Efectivo en bancos	15,038,944	16,788,463
Efectivos en FIC administrados en Fiduciarias	135,397	401,034
<b>Total</b>	<b><u>15,174,341</u></b>	<b><u>17,189,497</u></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.

El saldo de las partidas registradas como efectivo y equivalentes de efectivo a las cuentas de ahorros constituidas a nombre de la Universalidad en los bancos Bancolombia y Davivienda. Adicionalmente los saldos de los encargos fiduciarios en Fiduciaria Bancolombia y Fiduprevisora se clasifican como equivalentes de efectivo toda vez que vencen en un plazo igual o inferior a tres meses desde su fecha de adquisición. Son inversiones que se tienen para cubrir compromisos a corto plazo y están sujetas a un riesgo insignificante de valor.

## 6. CUENTAS POR COBRAR, NETO

La composición de este rubro era:

	<u>30 de septiembre de 2022</u>	<u>31 de diciembre de 2021</u>
Retenciones en la fuente	118,750	-
Retenciones de IVA	-	3,642
Arrendamientos (1)	66,148	120,360
Deterioro (2)	(32,637)	(28,480)
<b>Total</b>	<b><u>152,261</u></b>	<b><u>95,522</u></b>

(1) Con corte a septiembre del año 2022 la cartera con excepción del cliente BBI Tostao (explicada en el siguiente ítem), se compone de cánones del mes de septiembre, adicionalmente los ingresos por este concepto corresponden en su gran medida a los terceros Banco Davivienda, Itaú y Muebles Jamar, compañías que han pagado dentro de los plazos establecidos.

(2) Este valor se compone principalmente por el valor adeudado de la compañía BBI Tostao, el cual asciende a \$45,318 (arriendos del año 2020 y 2022), deterioro de \$ 26,723.

## 7. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

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

Descripción de las Propiedades de Inversión	30 de septiembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Costo de los Inmuebles	399,165,454	270,180,656
valorización de los Inmuebles	29,849,524	15,360,779
Saldo Inicial	429,014,978	285,541,435
Valoración (1)	29,198,447	14,488,745
Compras	-	128,984,798
Devoluciones de compras	(249,542)	-
Ventas (2)	(2,765,035)	-
Saldo Final	455,198,848	429,014,978
Gastos Iniciales	267,876	87,795
<b>Total Propiedades de Inversión</b>	<b>455,466,724</b>	<b>429,102,773</b>

(1) La variación corresponde al incremento de los avalúos practicados y a la indexación diaria a IPC sobre el valor de los inmuebles del portafolio. Al corte de septiembre de 2022 se ha actualizado el 78% de los avalúos totales del portafolio.

(2) En el mes de abril se realizaron dos procesos de venta de inmuebles:

- Venta de la propiedad ubicada en Bucaramanga en la Calle 51 con Carrera 34 Local 1 y Local2 por un valor de \$ 1,020,000 al Banco Davivienda
- Venta de la propiedad ubicada en Manizales en la Carrera 23 No. 26- 38/40/42) entre calle 26 y 27 por un valor de \$ 2,289,411 al Banco Davivienda

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	sep-22	% sep-2022	dic-21	% dic-2021
Local en C.C.	118.131.609	26,0%	111.000.449	25,9%
Local Comercial a la Calle	78.336.574	17,2%	74.997.526	17,5%
Local Comercial en PH	55.021.182	12,1%	52.219.820	12,2%
Oficina	79.198.271	17,4%	75.272.056	17,5%
Bodega	124.511.213	27,4%	115.525.127	26,9%
<b>TOTAL</b>	<b>455.198.848</b>	<b>100%</b>	<b>429.014.978</b>	<b>100,0%</b>

Distribución geográfica - Valor Inmuebles				
Clasificación	sep-22	% sep-2022	dic-21	% dic-2021
Bogotá D.C.	261.553.880	57%	245.653.604	57,3%
Costa Atlántica	139.553.085	31%	129.809.796	30,3%
Otros	26.541.305	6%	27.797.749	6,5%
Medellín	19.020.338	4%	17.922.313	4,2%



Distribución geográfica - Valor Inmuebles				
Clasificación	sep-22	% sep-2022	dic-21	% dic-2021
Cali	8.530.239	2%	7.831.516	1,8%
<b>TOTAL</b>	<b>455.198.848</b>	<b>100%</b>	<b>429.014.978</b>	<b>100,0%</b>

Estos activos no tienen restricciones sobre la propiedad.

Los ingresos de los cánones de arrendamiento se presentan en el estado de resultados en el rubro "Ingresos por arrendamiento".

#### 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	30 de septiembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Impuesto predial (1)	587,885	-
Seguros Anticipados (2)	-	140,306
<b>Total Gastos Pagados por Anticipado</b>	<b>587,885</b>	<b>140,306</b>

(1) Corresponde a los impuestos prediales pagados de los inmuebles (propiedades de inversión), 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. Para el mes de septiembre del año 2022 se termina la amortización de las pólizas debido a que en el mes de octubre se realiza renovación de los valores asegurados.

#### 9. OBLIGACIONES FINANCIERAS

La composición de este rubro era:

	30 de septiembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Créditos con bancos	143,082,000	142,007,000
Intereses por Créditos bancarios	1,433,184	470,211
<b>Total Obligaciones Financieras</b>	<b>144,515,184</b>	<b>142,477,211</b>

Con corte a septiembre de 2022 la Universalidad presenta obligaciones financieras con las entidades Banco Av. Villas, Banco Popular y Scotiabank. Los créditos están garantizados con pagaré, y se utilizaron en la compra de inmuebles que conformaran el tramo III del portafolio.

Los dos préstamos que se tenían al 31 de diciembre de 2021 con la entidad Bancolombia por \$1,625,000 y \$48,465,587 fueron sustituidos con la entidad Scotiabank, previa evaluación de las tasas y su vencimiento.



Durante el año 2022 los pagos efectuados comprenden principalmente el costo de la financiación, intereses que se han estimado para reconocer la provisión diaria en el estado de resultados, esta variación corresponde al incremento de las tasas. Con corte a septiembre las obligaciones se encuentran al día.

Las condiciones generales de los créditos al 30 de septiembre de 2022 son:

Condición/Entidad	Banco Scotiabank			Banco AV Villas	Banco Popular
Plazo	12 meses			3 meses	3 meses
Tipo	Bullet			Bullet	Bullet
Interés	Trimestral			Mensual	Mensual
Tasa	7,00 % E.A Tasa Fija	8,70 % E.A Tasa Fija	10,70 % E.A Tasa Fija	13,25 % E.A Tasa Fija	12,20 % E.A Tasa Fija
Saldo a Capital	\$11.500.000	\$1.625.000	\$48.375.000	\$80.032.000	\$1.550.000

Al 31 de diciembre de 2021:

Condición\Entidad	Scotiabank	Bancolombia		Av. Villas	
Plazo		12 meses			
Tipo		Bullet			
Intereses		Trimestrales			
Tasa IBR(t)+	IBR + 1.05% E.A.	IBR + 0.90% E.A.	IBR + 1.00% E.A.	IBR + 0.85% E.A.	IBR + 0.80% E.A.
Saldo al Cierre	\$11,556,079	\$1,625,000	\$48,465,587	\$798,545	\$80,032,000

#### 10. CUENTAS POR PAGAR Y PASIVOS POR IMPUESTOS

La composición era:

	<u>30 de septiembre de 2022</u>	<u>31 de diciembre de 2021</u>
Retenciones	44,689	53,674
Otros Impuestos por pagar	543,643	478,605
Pasivos por impuestos (1)	<u>588,332</u>	<u>532,279</u>
Cuentas por Pagar (2)	<u>1,091,687</u>	<u>5,736,126</u>

(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) la variación en las cuentas por pagar de la Universalidad a 30 de septiembre de 2022, corresponden principalmente al pago de los inmuebles adquiridos en el año 2021 negociados para el III tramo. El saldo actual comprende principalmente los valores por pagar a Patrimonios Autónomos Credicorp de \$820,000 del portafolio Zona Franca – Candelaria, saldo que será cancelado una vez se culmine el proceso de registro y el valor a cancelar a Ventura Terreros por \$ 271,470 del portafolio Terreros.



## 11. PROVISIONES

El siguiente es el detalle:

	<u>30 de septiembre de 2022</u>	<u>31 de diciembre de 2021</u>
Comisión por administración inmobiliaria (1)	239,436	156,070
Comisión por administración maestra (1)	308,396	120,108
Comisión de estructuración (2)	204,362	1,112,318
Diversas (3)	-	231,255
<b>Total Provisiones</b>	<b><u>752,194</u></b>	<b><u>1,619,751</u></b>

(1) Provisión constituida para el reconocimiento de las comisiones de la administración inmobiliaria.

(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 que se termine el proceso de registro de las escrituras públicas de los predios adquiridos ante la oficina de instrumentos públicos.

(3) A diciembre 31 de 2021 correspondía a la provisión de DueDiligence de la compra de inmuebles para el tramo III.

## 12. OTROS PASIVOS

La composición de este rubro es:

	<u>30 de septiembre de 2022</u>	<u>31 de diciembre de 2021</u>
Anticipos arriendos	5,052	-
Garantías recibidas (1)	2,819,117	3,700,739
<b>Total</b>	<b><u>2,824,169</u></b>	<b><u>3,700,739</u></b>

(1) Recursos asociados a la garantía por Jamar fueron usados para cubrir el pago de cánones de arrendamiento de los meses de enero y febrero del año 2022 estipulados en el contrato.

## 13. PATRIMONIO

La siguiente era la composición del patrimonio:

	<u>30 de septiembre de 2022</u>	<u>31 de diciembre de 2021</u>
Títulos participativos en circulación(1)	263,025,000	263,025,000
<b>Total Títulos Patrimoniales</b>	<b><u>263,025,000</u></b>	<b><u>263,025,000</u></b>

	<u>30 de septiembre de 2022</u>	<u>31 de diciembre de 2021</u>
<b>Resultado del Ejercicio</b>		
Utilidad del Periodo	43,161,397	33,816,806
Rendimientos Pagados a los Inversionistas (2)	(14,013,744)	(17,854,464)
<b>Total Resultado del ejercicio</b>	<b><u>29,147,653</u></b>	<b><u>15,962,342</u></b>

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

El día 28 de septiembre de 2022, 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 septiembre 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).

### 13.1 Valor de la unidad

Se determina al dividir el valor del patrimonio del vehículo inmobiliario en una fecha determinada entre el número de títulos participativos en circulación o emitidos. Al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 existen 52.605 títulos participativos.

	<u>30 de septiembre de 2022</u>	<u>31 de diciembre de 2021</u>
Total Patrimonio	321,609,645	292,461,992
Número de unidades	52,605	52,605
<b>Total valor de la unidad</b>	<b><u>6,114</u></b>	<b><u>5,560</u></b>

## 14. INGRESOS

El siguiente era el detalle de los ingresos:

	<u>30 de septiembre de 2022</u>	<u>30 de septiembre de 2021</u>
Ingresos por Rendimientos Financieros	429,591	92,948
Ingresos por Arrendamientos (1)	27,728,482	18,358,444
Ingresos por valoración de activos inmobiliarios, neto (2)	29,198,447	9,040,900
Recuperación deterioro cuentas por cobrar	24,571	-
Diversos (3)	647,650	201,645
<b>Total Ingresos Operacionales</b>	<b><u>58,028,741</u></b>	<b><u>27,693,937</u></b>

(1) Obedece a cánones de arrendamientos causados a favor del vehículo inmobiliario, el incremento corresponde a los nuevos arrendamiento producto de los inmuebles adquiridos en el año 2021 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 reglamento del vehículo. El aumento principalmente corresponde al incremento de la inflación anual al llegar al 11.44%, dado que al corte septiembre 30 del 2021 se ubicó en el 4.51%.

(3) La variación principalmente corresponde a la utilidad por \$ 544.377 producto de la venta de dos inmuebles en el mes de abril detallado en la nota 7.

## 15. GASTOS OPERACIONALES

A continuación se detalla el saldo de los gastos operacionales:

	<u>30 de septiembre de 2022</u>	<u>30 de septiembre de 2021</u>
Intereses por créditos bancarios (1)	7,992,910	582,712
Comisiones (2)	2,638,043	2,104,202
Honorarios	784,621	518,674
Impuestos y tasas (3)	2,000,695	1,532,220
Seguros	148,717	98,930
Arrendamiento de bienes inmuebles (4)	218,261	2,370
Mantenimiento y reparaciones (5)	700,428	138,253
Deterioro de Cuentas por Cobrar	28,728	17,167
Diversos (6)	354,941	285,402
<b>Total Gastos</b>	<b><u>14,867,344</u></b>	<b><u>5,279,930</u></b>

(1) El incremento corresponde a los intereses causados por obligaciones financieras adquiridas por el vehículo para la compra de los inmuebles efectuados en el año 2021 que conformarán el tramo III.

(2) Las comisiones corresponden al reconocimiento por administración y estructuración de negocios de acuerdo con el reglamento del vehículo. La comisión de administración actual corresponde al 1% del valor patrimonial del fondo. Sobre este gran total, se reparte de la siguiente manera: gestor inmobiliario con un 0,3% del valor de los activos inmobiliarios, administrador inmobiliario un 0,2% sobre el valor de los activos inmobiliarios y el administrador maestro el saldo restante. La comisión de administración equivale al 2,5% del valor de la compra, repartido 50% al gestor inmobiliario y 50% al administrador maestro del vehículo.

(3) Los impuestos corresponden al gravamen a la propiedad de inmuebles. Al inicio de cada año, se proyecta un valor a pagar por referidos impuestos, el cuál es amortizable de forma diaria una vez realizado el pago. El incremento corresponde a los inmuebles adquiridos en el año 2021.

(4) La variación de los gastos por arrendamientos de bienes inmuebles corresponde a los pagos realizados a las compañías Desarrolladora de Zonas Francas S.A. por \$ 50,805, Capitalizaciones Mercantiles S.A.S. por \$ 96,448, Credicorp S.A. por \$ 46,588 y Sociedad Inmobiliario de la Sabana S.A.S. por \$24,419, pagos realizados



por concepto de reintegro del 10% de los arriendos percibidos de los inmuebles adquiridos con las compañías mencionadas, mientras se terminaba de realizar el proceso de registro de las escrituras públicas y así proceder con el pago del 10% restante de la compra de los bienes inmuebles.

- (5) El incremento de \$ 562,175 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.
- (6) La variación de \$ 69,539, corresponde principalmente al aumento del gasto por concepto de cuotas de administración de los nuevos inmuebles.

#### 16. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

El siguiente es el detalle:

	<u>30 de septiembre de 2022</u>	<u>30 de septiembre de 2021</u>
Gastos Comisiones de estructuración	840,272	1,208,603
<b>Total transacciones con parte relacionadas</b>	<b><u>840,272</u></b>	<b><u>1,208,603</u></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 POSTERIORES AL PERÍODO 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 deben revelarse o contabilizarse en estos Estados financieros intermedios.

**19. AUTORIZACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los Estados Financieros intermedios de la Universalidad han sido autorizados para su divulgación por el Representante Legal de la Titularizadora Colombiana S.A. - HITOS el día 18 de octubre de 2022, en la reunión del Comité ALCO.

