

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

ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y
2022 Y POR LOS AÑOS TERMINADOS EN ESAS FECHAS E
INFORME DEL AUDITOR EXTERNO



INFORME DEL AUDITOR EXTERNO

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

INFORME SOBRE LA AUDITORÍA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de la UNIVERSALIDAD INMOBILIARIA TIN (en adelante “la Universalidad”), los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023, los estados de resultados, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas a los estados financieros incluyendo un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos, tomados de los libros de contabilidad, presentan razonablemente en todos los aspectos significativos, la situación financiera de la Universalidad al 31 de diciembre de 2023, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia.

Fundamento de la Opinión

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

Asuntos claves de la auditoría

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.



- Obtenemos un conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Titularizadora como sociedad administradora de la Universalidad.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas hechas por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basado en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Universalidad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden causar que la Universalidad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos relevantes de un modo que logran la presentación razonable.

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

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

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

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



John Jaime Mora Hurtado

T.P. 126360-T

Designado por Deloitte & Touche S.A.S.

8 de febrero de 2024.



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

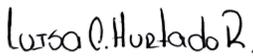
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DEL DICIEMBRE DE 2023 Y 2022
(Cifras en miles de pesos colombianos)

ACTIVOS	Nota	31 de Diciembre de 2023	31 de Diciembre de 2022
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	4.124.827	12.078.650
Cuentas por cobrar, neto	6	49.172	118.106
Propiedades de inversión	7	506.315.001	468.467.568
Gastos pagados por anticipado	8	177.392	177.520
Total de activos		\$ 510.666.392	\$ 480.841.844
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS			
Obligaciones financieras	9	135.694.843	143.934.286
Pasivos por impuestos	10	644.691	548.634
Cuentas por pagar	10	545.402	830.218
Provisiones	11	817.143	564.801
Otros pasivos	12	17.193	1.495.675
Total de pasivos		137.719.272	147.373.614
PATRIMONIO			
Patrimonio Inmobiliario	13	263.025.000	263.025.000
Prima en colocación de títulos		4.724.100	4.724.100
Resultado de ejercicios anteriores		65.719.130	24.712.892
Resultado del ejercicio	13.2	39.478.890	41.006.238
Utilidad del período		53.790.990	59.674.046
Rendimientos pagados a los inversionistas		(14.312.100)	(18.667.808)
Total de Patrimonio		372.947.120	333.468.230
Total de pasivos y patrimonio		\$ 510.666.392	\$ 480.841.844

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.



Ricardo Molano
Representante legal Suplente



Luisa Cristina Hurtado Rubio
Contador Público
TP 315588-T



John Jaime Mora Hurtado
Auditor Externo
Tarjeta profesional No.126360-T
Designado por Deloitte & Touche S.A.S.
(Ver mi informe adjunto)

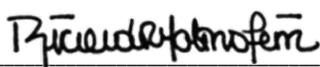


UNIVERSALIDAD INMOBILIARIA TIN
ADMINISTRADA POR TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS

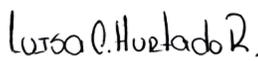
ESTADOS DE RESULTADOS
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022
(Cifras en miles de pesos colombianos, excepto por el valor de la unidad que está expresado en pesos colombianos)

	Nota	31 de Diciembre de 2023	31 de Diciembre de 2022
INGRESOS OPERACIONALES	14		
Ingresos por intereses y/o rendimientos financieros		932.854	785.016
Ingresos por arrendamientos		39.154.870	36.864.364
Ingreso neto por diferencia en cambio		2.406.389	-
Ingreso por valoración de los activos inmobiliarios		44.240.062	42.448.834
Recuperación neta de deterioro de cuenta por cobrar		6.928	-
Diversos		815.483	1.771.379
Total ingresos		<u>\$ 87.556.586</u>	<u>\$ 81.869.593</u>
GASTOS DE OPERACIÓN:	15		
Intereses por créditos bancarios		18.989.173	12.432.003
Comisiones y honorarios		7.093.390	5.001.634
Impuestos y tasas		2.437.415	2.588.581
Arrendamientos		4.798	243.664
Gasto neto por valoración de derivados		3.065.627	-
Seguros		207.689	170.826
Mantenimiento y reparaciones		1.010.006	1.255.603
Deterioro neto de cuentas por cobrar		-	2.226
Pérdida en venta de propiedades de inversión		5.916	-
Gastos diversos		951.582	501.010
Total gastos operacionales		<u>\$ 33.765.596</u>	<u>\$ 22.195.547</u>
UTILIDAD DEL PERÍODO		<u>\$ 53.790.990</u>	<u>\$ 59.674.046</u>
		\$	\$
Valor de la unidad a 31 de Diciembre (valor en pesos colombianos)	13.3	7.089.576	6.339.098

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.



Ricardo Molano
Representante legal Suplente



Luisa Cristina Hurtado Rubio
Contador Público
TP 315588-T



John Jaime Mora Hurtado
Auditor Externo
Tarjeta profesional No.126360-T
Designado por Deloitte & Touche S.A.S.
(Ver mi informe adjunto)



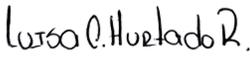
UNIVERSALIDAD INMOBILIARIA TIN
ADMINISTRADA POR TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022
(Cifras en miles de pesos colombianos)

	Nota	Patrimonio Inmobiliario	Prima en Colocación de Títulos	Resultado de Ejercicios Anteriores	Resultados del Ejercicio	Total Patrimonio
SALDOS AL 01 DE ENERO DE 2022		\$ 263.025.000	\$ 4.724.100	\$ 8.750.550	\$ 15.962.342	\$ 292.461.992
Traslado resultado del ejercicio a utilidades acumuladas		-	-	15.962.342	(15.962.342)	-
Rendimientos pagados a los inversionistas	13.2	-	-	-	(18.667.808)	(18.667.808)
Utilidad del período		-	-	-	59.674.046	59.674.046
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022		\$ 263.025.000	\$ 4.724.100	\$ 24.712.892	\$ 41.006.238	\$ 333.468.230
Traslado resultado del ejercicio a utilidades acumuladas		-	-	41.006.238	(41.006.238)	-
Rendimientos pagados a los inversionistas		-	-	-	(14.312.100)	(14.312.100)
Utilidad del período		-	-	-	53.790.990	53.790.990
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023		\$ 263.025.000	\$ 4.724.100	\$ 65.719.130	\$ 39.478.890	\$ 372.947.120

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.


Ricardo Molano
Representante legal Suplente


Luisa Cristina Hurtado Rubio
Contador Público
TP 315588-T


John Jaime Mora Hurtado
Auditor Externo
Tarjeta profesional No.126360-T
Designado por Deloitte & Touche S.A.S.
(Ver mi informe adjunto)

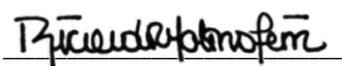


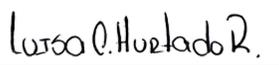
UNIVERSALIDAD INMOBILIARIA TIN
ADMINISTRADA POR TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022
(Cifras en miles de pesos colombianos)

	31 de Diciembre de 2023	31 de Diciembre de 2022
Utilidad del período	\$ 53.790.990	\$ 59.674.046
Ajustes para conciliar la utilidad del período con el efectivo provisto por las actividades de operación:		
Utilidad por valorización de propiedades de inversión	(44.240.062)	(42.448.834)
Pérdida por venta de Propiedades de Inversión	5.916	-
(Recuperación) deterioro de cuentas por cobrar	(6.928)	2.226
Cambios en activos y pasivos operacionales		
(Disminución) aumento de cuentas por cobrar	75.862	(24.810)
(Disminución) aumento de gastos pagados por anticipado	128	(37.214)
Aumento de pasivos por impuestos	96.058	16.355
(Disminución) de cuentas por pagar	(284.817)	(4.905.908)
Aumento (Disminución) provisiones	252.342	(1.054.950)
(Disminución) de otros pasivos	(1.478.482)	(2.205.064)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	8.211.007	\$ 9.015.847
Flujos de efectivo de actividades de inversión		
Disminución en Propiedades de Inversión	6.386.713	3.084.039
Efectivo neto provisto por las actividades de inversión	6.386.713	\$ 3.084.039
Flujos de efectivo de actividades de financiación		
(Disminución) Incremento de las obligaciones Financieras	(8.239.443)	1.457.075
Rendimientos pagados a los inversionistas	(14.312.100)	(18.667.808)
Efectivo neto (utilizado en) actividades de financiación	(22.551.543)	\$ (17.210.733)
(Disminución) neta del efectivo y equivalente del efectivo	(7.953.823)	(5.110.847)
Efectivo y equivalente del efectivo al inicio del período	12.078.650	17.189.497
Efectivo y equivalente del efectivo al final del período	\$ 4.124.827	\$ 12.078.650

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.


Ricardo Molano
Representante legal Suplente


Luisa Cristina Hurtado Rubio
Contador Público
TP 315588-T


John Jaime Mora Hurtado
Auditor Externo
Tarjeta profesional No.126360-T
Designado por Deloitte & Touche S.A.S.
(Ver mi informe adjunto)



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022
(Cifras en miles de pesos colombianos)

1. INFORMACIÓN CORPORATIVA

La Titularizadora Colombiana S. A. - HITOS, es una entidad de carácter privado, con domicilio en la ciudad de Bogotá D.C. Calle 72 No. 7 – 64, piso cuarto del edificio Acciones y Valores. Creada de acuerdo con las normas colombianas. Es una sociedad titularizadora de objeto exclusivo, especializada en la movilización de activos, regida principalmente por la Ley 546 de 1999 y el Decreto 2555 de 2010 y las demás normas que los reglamentan y adicionan.

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

La Superintendencia Financiera de Colombia mediante Oficio No. 2021161203-012-000 del 9 de septiembre de 2017 autorizó la renovación del plazo de vigencia de la autorización de la oferta pública del Programa de Emisión y Colocación Títulos Participativos TIN por un plazo de cinco (5) años contados desde la fecha del mencionado oficio.

La Universalidad Inmobiliaria TIN tiene 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.
Administrador Inmobiliario a partir de enero 2024	-	MTS consultoría + Gestión S.A.S.



2. ADOPCIÓN DE NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA NUEVAS Y MODIFICADAS

a. *Normas y enmiendas incorporadas en Colombia*

No hubo nuevas normas o enmiendas que sean efectivas para el año 2023.

Las siguientes interpretaciones y enmiendas emitidas por el IASB fueron incorporadas mediante el Decreto 938 de 2021 que son efectivas a partir del 1 de enero de 2023. El Grupo no las ha implementado anticipadamente y no espera que la adopción tenga un impacto importante en los estados financieros consolidados en periodos futuros.

- NIC 1 para clasificar un pasivo como corriente cuando no tiene el derecho al final del período sobre el que se informa de aplazar la liquidación del pasivo durante, al menos, los doce meses siguientes a la fecha del periodo sobre el que se informa.
- NIC 16 respecto a productos obtenidos antes del uso previsto.
- NIC 37 respecto al costo de cumplimiento.
- NIIF 9, NIIF 7, NIC 39 respecto a la reforma de la tasa de interés de referencia
- NIIF 3 respecto a los activos adquiridos, los pasivos asumidos y los contingentes.
- Mejoras anuales a las NIIF 2018-2020: NIIF 1 respecto a subsidiaria que adopta por primera vez las NIIF. NIIF 9 respecto a la baja en cuenta de pasivos financieros. NIC 41 elimina el requisito para que las entidades excluyan los flujos de efectivo de impuestos para determinar el valor razonable.
- Fase 2 de la reforma de la tasa de interés de referencia: enmiendas a la NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4.

Las siguientes interpretaciones y enmiendas emitidas por el IASB fueron aprobadas mediante el Decreto 1611 de 2022 efectivas a partir del 1 de enero 2024. La compañía no las ha implementado anticipadamente ni ha determinado aún el posible impacto que estas pudieran tener una vez implementadas.

- NIC 1 respecto a la revelación de políticas contables.
- NIC 8 respecto a la definición de estimados contables.
- NIC 12 respecto a impuestos diferidos relacionados a activos y pasivos generados en una transacción única.

Las siguientes normas y enmiendas emitidas por el IASB aún no fueron aprobadas o no están vigentes para su implementación en Colombia. La compañía no las ha implementado anticipadamente ni ha determinado aún el posible impacto que estas pudieran tener una vez implementadas.

- NIIF 17 respecto a contratos de seguro.
- NIIF 10 y NIC 28 respecto a la venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto.



- NIC 1 Pasivos no corrientes con covenants.
- NIC 7 y NIIF 7 respecto a los acuerdos financieros con proveedores.

NIIF 16 respecto a los pasivos por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior.

3. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

3.1. *Normas Contables Aplicadas*

La Universalidad, de conformidad con las disposiciones vigentes emitidas por la Ley 1314 de 2009 reglamentada, compilada y actualizada por el Decreto 1611 de 2022, 938 de 2021 y anteriores, prepara sus estados financieros de conformidad con normas de contabilidad y de información financiera aceptadas en Colombia - NCIF, las cuales se basan en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) junto con sus interpretaciones, traducidas al español y emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por su sigla en inglés) vigentes al 31 de diciembre de 2018.

3.2. *Bases de preparación*

Para la preparación de los estados financieros 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. Los estados financieros están presentados en miles pesos colombianos.

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.

3.3. *Políticas contables significativas*

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

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

3.3.2 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.

3.3.3 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.

Una propiedad de inversión se elimina al momento de la venta o cuando se retira permanentemente del uso y no se esperan beneficios económicos futuros de la venta. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos netos por la venta y el valor en libros del activo) se incluye en el estado de resultados en el periodo en que la propiedad es dada de baja.

3.3.4 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.

3.3.5 Pasivos financieros y capital

3.3.5.1 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.

3.3.5.2 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.

3.3.5.3 Pasivos financieros

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



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

3.3.5.4 Pasivo por impuestos

Los pasivos por impuestos corresponden al impuesto sobre las ventas – IVA y a la retención en la fuente. Impuestos que son declarados y pagados por la Titularizadora Colombiana (entidad administradora) la cual posteriormente efectúa el cobro a la Universalidad.

3.3.5.5 Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Universalidad tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado donde es probable que la Compañía tenga que cancelar la obligación y puede hacerse una estimación fiable del valor de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación al final del período sobre el que se informa, del desembolso necesario para cancelar la obligación presente. La mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente vendrá constituida por el valor, evaluado de forma racional que la Universalidad tendría que pagar para cancelar la obligación al final del período sobre el que se informa o para transferirla a un tercero en esa fecha.

3.3.5.6 Otros pasivos

Corresponden a los anticipos de los clientes y a los valores recibidos por concepto de garantías de los contratos de arrendamientos, los cuales son reconocidos en el momento en que se reciben los recursos.

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

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

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

- Cumple con la definición de Instrumento de Patrimonio, ya que los tenedores tienen una participación residual en los activos de la emisión, después de deducir todos sus pasivos.
- No existe una obligación contractual respecto a los rendimientos a cancelar a los inversionistas, ni una tasa fija de interés, por tratarse de Títulos participativos, éstos no tendrán una rentabilidad garantizada, sino que ésta dependerá del comportamiento de las Inversiones Admisibles que conforman el Portafolio de la Universalidad.



- El instrumento no incorpora una obligación contractual de entregar efectivo u otro activo financiero a otra entidad, ni de intercambiar activos o pasivos financieros con otra entidad bajo condiciones que sean potencialmente desfavorables para la Universalidad.
- El instrumento será o podrá ser liquidado con los instrumentos de patrimonio propios del emisor.

3.3.7 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. A continuación, se detallan los ingresos percibidos por la Universalidad:

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

5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

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

	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Efectivo en bancos	4,120,292	11,999,749
Fondos de inversión colectiva	4,535	78,901
Total efectivo y equivalentes de efectivo	4,124,827	12,078,650



La Universalidad a la fecha de emisión de los presentes estados financieros no tiene restricciones sobre el efectivo y fondos de inversión colectiva, ni se conocen futuras afectaciones a alguna de las cuentas de la Universalidad.

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:

	<u>31 de diciembre de 2023</u>	<u>31 de diciembre de 2022</u>
Retención en la Fuente (1)	1,810	118,750
Arrendamientos (2)	71,140	30,062
Deterioro (3)	(23,778)	(30,706)
Total cuentas por cobrar	<u>49,172</u>	<u>118,106</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2023 corresponde a retenciones practicadas y certificadas. Para el año 2022 correspondía al anticipo de retención en la fuente para la adquisición de un bien inmueble.

(2) Con corte a diciembre del año 2023 la cartera se compone principalmente del cliente Inversiones Dama salud S.A.S., por \$39,087, Tractocar Logistic S.A.S. por \$6,459, BBI Tostao por un valor de \$24,486 y otros por \$1.108. Al 31 de diciembre del año 2022 el saldo corresponde principalmente al tercero BBI Tostao por un valor de \$29,582 y \$480 de otros clientes.

(3) Este valor se compone especialmente por el valor adeudado de la compañía BBI Tostao, por concepto de arriendos de periodos anteriores, cuyo deterioro es \$ 23,778.

7. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

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

	<u>31 de diciembre de 2023</u>	<u>31 de diciembre de 2022</u>
Saldo Inicial	468,199,692	429,014,978
Valoración (1)	44,240,062	42,448,834
Pérdida en venta de propiedades de inversión	(5,916)	-
Devoluciones de compras	-	(499,085)
Ventas (2)	(6,300,000)	(2,765,035)
Saldo Final	506,133,838	468,199,692
Gastos Iniciales	181,163	267,876
Total Propiedades de Inversión (3)	<u>506,315,001</u>	<u>468,467,568</u>

(1) Corresponde al incremento de los avalúos practicados y a la indexación diaria a IPC sobre el valor de los inmuebles del portafolio.



- (2) En el mes de junio se realizó la venta de un inmueble en Cartagena a Inversiones Salmero S.A.S., por valor de \$6,300,000. La operación de venta de inmuebles de 2023 generó para la compañía una pérdida de \$5,916, una vez descontado el costo o saldo del activo a la fecha de la venta.

Para el año 2022 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.

Las operaciones de venta de inmueble en el mes de abril ascienden a \$3,309,411 transacciones que generaron para la compañía una utilidad de \$544,376 una vez descontamos el costo o saldo del activo a la fecha de la venta por \$ 2,765,035

- (3) A continuación, se relaciona el tipo de Activos Inmobiliarios que conforman la emisión y el valor de estos de acuerdo con el avalúo.

Clasificación	Tipo de Inmueble - Valor Inmuebles			
	dic-23	% dic-2023	dic-22	% dic-2022
Local en Centro Comercial	\$ 135,403,583	27%	\$ 121,032,897	25,9%
Local Comercial a la Calle	\$ 81,684,403	16%	\$ 80,696,436	17,2%
Local Comercial en PH	\$ 61,906,308	12%	\$ 56,403,733	12,0%
Oficina	\$ 88,708,098	18%	\$ 81,453,334	17,4%
Bodega	\$ 138,431,446	27%	\$ 128,613,293	27,5%
TOTAL	\$ 506,133,838	100%	\$ 468,199,692	100%

Clasificación	Distribución Geográfica - Valor Inmuebles			
	dic-23	% dic-2023	dic-22	% dic-2022
Bogotá D.C.	\$ 294,581,882	59%	\$ 268,171,155	57%
Costa Atlántica	\$ 149,194,421	29%	\$ 144,445,460	31%
Otros	\$ 30,926,387	6%	\$ 27,357,293	6%
Medellín	\$ 22,183,366	4%	\$ 19,553,740	4%
Cali	\$ 9,247,782	2%	\$ 8,672,044	2%
TOTAL	\$ 506,133,838	100%	\$ 468,199,692	100%

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”.

El valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2023 y 2022 fue determinado a través de una valuación realizada por *Colliers International, Logan Valuación S.A.S., Cushman & Wakefield Colombia S.A.S.,* y *Tinsa Colombia LTDA.,* valuadores independientes de la entidad, y cuentan con las competencias



apropiadas y experiencias reciente en la valuación de propiedades en las ubicaciones relevantes. El valor razonable se determinó con base en los enfoques de mercado comparado y de ingresos, que refleja los precios de transacciones recientes para propiedades similares.

Al estimar el valor razonable de las propiedades, el mejor uso de las propiedades es su uso actual.

No ha habido ningún cambio en la técnica de valuación durante el año.

La información acerca de la jerarquía de valor razonable al 31 de diciembre 2023 y 2022 se muestran a continuación:

	Nivel 1	Nivel 2*	Nivel 3	Valor razonable total 2023
Locales comerciales	\$	\$ 278,994,294	\$	\$ 278,994,294
Oficinas		88,708,098		88,708,098
Bodegas		<u>138,431,446</u>		<u>188,431,446</u>
Total	\$ -	\$ <u>506,133,838</u>	\$ -	\$ <u>506,133,838</u>

	Nivel 1	Nivel 2*	Nivel 3	Valor razonable total 2022
Locales comerciales	\$	\$ 258,133,065	\$	\$ 258,133,065
Oficinas		81,453,334		81,453,334
Bodegas		<u>128,613,293</u>		<u>128,613,293</u>
Total	\$ -	\$ <u>468,199,692</u>	\$ -	\$ <u>468,199,692</u>

* No hubo transferencias entre los niveles de jerarquía durante el año.

La Universalidad recibe ingresos por arrendamiento provenientes de las propiedades de inversión, todas las cuales están bajo arrendamientos operativos, ascienden a \$39,154,870 y \$36,864,364 para 2023 y 2022, respectivamente.

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:

	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Seguros Anticipados (1)	177,392	177,520
Total Gastos Pagados por Anticipado	<u>177,392</u>	<u>177,520</u>



- (1) Corresponde al saldo por amortizar de las Pólizas de seguros todo riesgo daño material y renta por eventos accidentales, súbitos e imprevistos, que cubren los inmuebles que se tienen contratadas con las compañías 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:

	<u>31 de diciembre de 2023</u>	<u>31 de diciembre de 2022</u>
Créditos con bancos	134,182,520	141,532,000
Intereses por créditos bancarios	1,512,323	2,402,286
Total Obligaciones Financieras	<u>135,694,843</u>	<u>143,934,286</u>

Las condiciones generales de los créditos son:

Al 31 de diciembre de 2023:

Condición/Entidad	Banco Scotiabank		Banco AV Villas	Banco de Occidente
Plazo	6 meses	6 meses	3 meses	3 meses
Tipo	Bullet	Bullet	Bullet	Bullet
Intereses	Mensual	Mensual	Al Vencimiento	Mensual
Tasa	15.10% E.A. Tasa Fija	15.10% E.A. Tasa Fija	IBR + 2.78% E.A. Tasa Variable	13.83% E.A. Tasa Fija
Saldo Cierre	\$ 48,375,000	\$ 13,125,000	\$ 37,682,520	\$ 35,000,000

Con corte a diciembre de 2023 la Universalidad presenta obligaciones financieras con las entidades Banco Av. Villas, Banco Occidente y Scotiabank. Los créditos están garantizados con pagaré, y se utilizaron en la compra de inmuebles que conformaron el tramo III del portafolio.

La disminución del capital obedece a una mejor negociación de las tasas de interés con el sector financiero, básicamente se dejaron a una tasa fija dichas obligaciones y se efectuó un retanqueo y/o refinanciación de las condiciones a varias obligaciones financieras lo que ocasionó un mejoramiento de este indicador. Es importante mencionar que el incremento en el gasto por intereses de las obligaciones financieras tuvo lugar a que durante el año 2023, se adquirió una obligación financiera en el exterior tasada en dólares que la universalidad contrajo con Bancolombia Panamá en el periodo de marzo a agosto de 2023.

Al 31 de diciembre de 2022:

Condición/Entidad	Banco Scotiabank			Banco AV Villas	Banco de Occidente
Plazo	12 meses			6 meses	6 meses
Tipo	Bullet			Bullet	Bullet
Intereses	Trimestral			Mensual	Mensual
Tasa	7,00 % E.A. Tasa Fija	8,70 % E.A. Tasa Fija	10,70 % E.A. Tasa Fija	17,70 % E.A. Tasa Fija	14,57 % E.A. Tasa Fija
Saldo Cierre	\$ 11,730,654	\$ 1,652,694	\$ 49,511,397	\$ 45,656,860	\$ 35,382,681



Con corte a diciembre de 2023 y diciembre de 2022 las obligaciones se encuentran al día.

10. CUENTAS POR PAGAR – PASIVOS POR IMPUESTOS

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

	<u>31 de diciembre de 2023</u>	<u>31 de diciembre de 2022</u>
Retenciones	65,558	66,714
Otros Impuestos por pagar	579,133	481,920
Pasivos por impuestos (1)	644,691	548,634
Cuentas por Pagar (2)	545,402	830,218
Total cuentas por pagar e Impuestos	<u>1,190,093</u>	<u>1,378,852</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) El saldo en las cuentas por pagar de la Universalidad a 31 de diciembre de 2023 corresponde al IVA generado del mes de noviembre pendiente de traslado a la Titularizadora. El saldo a 31 de diciembre de 2022 comprendía al valor por pagar a Patrimonios Autónomos Credicorp de \$820,000 del portafolio Zona Franca – Candelaria, saldo que se canceló al finalizar el proceso de registro de la escritura de compraventa.

11. PROVISIONES

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

	<u>31 de diciembre de 2023</u>	<u>31 de diciembre de 2022</u>
Comisión por administración inmobiliaria (1)	300,219	272,873
Comisión por administración maestra (2)	516,924	291,928
Total Provisiones	<u>817,143</u>	<u>564,801</u>

(1) Provisión constituida para el reconocimiento de las comisiones de la administración inmobiliaria CBRE Colombia S.A.S.

La variación corresponde al nuevo esquema de comisión aprobado en la asamblea extraordinaria de diciembre de 2022 para la titularizadora Colombia y Pentaco Fundamento S.A.S. Ver detalle de cálculo de la comisión nota 15.2. Para el 2022 la titularizadora maneja un esquema de base de comisión por patrimonio y Pentaco un esquema de comisión por unidad inmobiliaria administrada.



12. OTROS PASIVOS

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

	<u>31 de diciembre de 2023</u>	<u>31 de diciembre de 2022</u>
Anticipos arriendos	3,193	21,681
Garantías recibidas (1)	14,000	1,473,994
Total	<u>17,193</u>	<u>1,495,675</u>

- (1) Para el cierre del año 2023 la garantía vigente es del cliente Castillo Torres Daniel Alfonso, por \$14,000. Las garantías del año 2022 correspondían al cliente de Jamar, y las mismas se cruzaron contra la facturación. Dichos recursos fueron usados para cubrir el pago de cánones de arrendamiento de algunos meses del año 2022, estipulados en el contrato, la garantía fue un acuerdo inicial y no se renueva, con el cliente Jamar se tiene una póliza de cumplimiento.

Las garantías se constituyen para garantizar el pago de los contratos de arrendamientos de los bienes inmuebles.

13. PATRIMONIO

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

13.1 Patrimonio Inmobiliario

	<u>31 de diciembre de 2022</u>	<u>31 de diciembre de 2021</u>
Títulos participativos en circulación (1)	263,025,000	263,025,000
Total Patrimonio Inmobiliario	<u>263,025,000</u>	<u>263,025,000</u>

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

El día 18 de septiembre de 2023, la calificación de los títulos fue actualizada por la sociedad Calificadora Fitch Ratings, la cual mantuvo la calificación de (iAAA) Triple A, con perspectiva estable a la emisión inmobiliaria Tramo I, Tramo II y Tramo III.

13.2 Resultado del ejercicio

	<u>31 de diciembre de 2023</u>	<u>31 de diciembre de 2022</u>
Utilidad del período	53,790,990	59,674,046
Rendimientos pagados a los Inversionistas (2)	(14,312,100)	(18,667,808)
Total Resultado del ejercicio	<u>39,478,890</u>	<u>41,006,238</u>



- (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).

13.3 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 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 existen 52.605 títulos participativos.

	<u>31 de diciembre de 2023</u>	<u>31 de diciembre de 2022</u>
Total Patrimonio (pesos colombianos)	372,947,120,285	333,468,230,181
Número de unidades	52,605	52,605
Total valor de la unidad	<u>7,089,576</u>	<u>6,339,098</u>

14. INGRESOS

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

	<u>31 de diciembre de 2023</u>	<u>31 de diciembre de 2022</u>
Ingresos por intereses y/o rendimientos financieros	932,854	785,016
Ingresos por arrendamientos (1)	39,154,870	36,864,364
Ingreso neto por diferencia en cambio (4)	2,406,389	-
Ingresos netos por valoración de los activos inmobiliarios (2)	44,240,062	42,448,834
Recuperación deterioro de cuentas por cobrar	6,928	-
Diversos (3)	815,483	1,771,379
Total Ingresos	<u>87,556,586</u>	<u>81,869,593</u>

- 1) Obedece a cánones de arrendamientos causados a favor del vehículo inmobiliario, el incremento obedece al aumento del IPC (13.12%) acumulado del año 2022 sobre el cual se tasa el canon de arrendamiento periódico.
- 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 9,28%, dado que al corte diciembre 31 del 2022 se ubicó en el 13,12%.
- 3) El saldo del año 2023 corresponde a reintegros de cuotas de administración y servicios públicos. El rubro más significativo corresponde a \$609 millones de una multa por incumplimiento de otro si del contrato con el Banco Davivienda. El saldo del año 2022 corresponde principalmente a la utilidad por \$544,376 producto de la venta de dos inmuebles en el mes de abril de 2022 detallado en la nota 7.



- 4) La variación corresponde a la diferencia en cambio por la obligación financiera adquirida en el mes de febrero de 2023 en USD con Bancolombia Panamá, al cierre del año 2023 ya se había cancelado en su totalidad.

15. GASTOS OPERACIONALES

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

	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Intereses por créditos bancarios (1)	18,989,173	12,432,003
Comisiones (2)	5,800,232	3,853,586
Honorarios y gastos legales	1,293,157	1,148,048
Impuestos y tasas (3)	2,437,415	2,588,581
Seguros	207,689	170,826
Arrendamientos (4)	4,798	243,664
Mantenimiento y reparaciones (5)	1,010,006	1,255,603
Deterioro de cuentas por cobrar	-	2,226
Gasto por pérdida en venta de propiedades de inversión	5,916	-
Gastos diversos (6)	951,581	501,010
Gasto neto por valorización de derivados (7)	3,065,627	-
Total Gastos	33,765,596	22,195,547

- 1) La variación corresponde a que para el 2023 se presentaron nuevos créditos principalmente con el banco Bancolombia por valor tres US\$3 millones de dólares durante el periodo de febrero a agosto y con el banco Itaú que tuvo una vigencia de un mes. Estos nuevos créditos generaron un aumento en los saldos de interés con relación al año 2022.
- 2) Las comisiones corresponden al reconocimiento por administración y estructuración de negocios de acuerdo con el reglamento del vehículo, las cuales presentaron un aumento debido al cambio en el esquema de liquidación de comisión de administración conforme fue aprobada por la asamblea extraordinaria de inversionistas el 14 de diciembre de 2022 así:

La base del cálculo de la comisión de administración migro de patrimonio a NOI* (INGRESO NETO OPERATIVO – Últimos 12 meses - LTM). La tarifa final aplicada al NOI parte de la Rentabilidad Real del vehículo LTM, dependiendo de esta, se aplica un porcentaje (%) de comisión variable sobre el NOI LTM de manera proporcional. La tarifa equivalente NOI LTM tiene un mínimo del 0,96% y un tope máximo de 1,44% y cuya base equivalente a la comisión actual es el 1,2% sobre NOI.

Rentabilidad Real	Comisión TIN %	Equivalente / NOI* LTM**
<= 4,80%	0,80%	0,96%
5,00%	0,83%	1,00%
6,00%	1,00%	1,20%
7,00%	1,17%	1,40%
>= 7,20%	1,20%	1,44%



Además, tiene un ajuste por valorización de Mercado, el cual es calculado por el valor promedio del título LTM de los dos proveedores de precios. Este ajuste por valoración sumará/sustraerá a la tarifa obtenida a partir del rango de rentabilidad, entendida como tarifa equivalente NOI LTM.

Valor Promedio de Valoración		Ajuste por Valoración
Desde	Hasta	
0%	<50%	-0,05%
50%	<75%	-0,05% y -0,025% RL
75%	<90%	-0,025% y 0% RL
90%	100%	0,00%
>100%		0,05%

El ajuste por valoración de valor promedio entre 50 y 90 se calculan por el teorema de proporcionalidad. La comisión de administración final es el resultado del NOI LTM multiplicado por la Tarifa Final Aplicado al NOI. Finalmente, la comisión de administración mensual se reparte en las 3 partes involucradas con la siguiente distribución: el 50% le corresponde al administrador maestro, 30% al gestor inmobiliario y 20% al administrador inmobiliario.

- 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.
- 4) La disminución de los gastos por arrendamientos de bienes inmuebles corresponde a los pagos realizados a las compañías Desarrolladora de Zonas Francas S.A. por \$76,208, 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, ya para el año 2023, estos inmuebles estaban incluidos en el portafolio de la emisión, de allí la variación.
- 5) Los saldos corresponden 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 \$450,571 corresponde principalmente al aumento del gasto por concepto de cuotas de administración de los nuevos inmuebles \$356,306, y al reembolso de servicios públicos \$94,265.
- 7) Al 31 de diciembre de 2023, corresponde al valor neto de liquidación del derivado de cobertura de la Obligación financiera adquirida en el exterior con Bancolombia Panamá.

16. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

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

	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Gastos comisiones de administración	2,546,542	1,149,497
Ingreso por devolución de comisiones	-	(23,706)
Total transacciones con parte relacionadas	2,546,542	1,125,791



La Titularizadora colombiana al ser administrador de la Universalidad cobra una comisión por concepto de administración, la variación corresponde al cambio en el cálculo de dicha comisión. Ver detalle en numeral 2 de la nota 15, donde se indica las modificaciones para el cálculo de comisión.

El saldo de \$23,706 corresponde a un ingreso por devolución de comisiones en el año 2022.

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 en 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 valor de mercado de los Títulos puede ser afectado de manera adversa por las condiciones generales del mercado, el atractivo de los Títulos en comparación con otros valores (incluyendo valores emitidos por fondos de capital privado inmobiliarios, sociedades o vehículos similares), el desempeño histórico de los Títulos, el comportamiento de títulos con características y activo subyacente similares y las condiciones generales del mercado de valores.

Descripción específica de riesgos que afectan a TIN:

- Búsqueda de inversiones más líquidas, aunque menos rentables teniendo en cuenta caja y valorizaciones.
- Formación de precios de los títulos en el mercado secundario no refleja el valor comercial de los activos.

Mecanismos de mitigación:

1. Se revisan de manera continua las opciones de inversión.
2. Se comparan las diferentes opciones de inversión
3. Se ajustan los requerimientos de rentabilidad para las inversiones de TIN
4. Avalúos anuales con metodologías de valoración por capitalización directa, flujo de caja descontados y comparativos del mercado.
5. Mecanismos de liquidez
6. Recompra de títulos

b) Riesgos de crédito

El riesgo de crédito se entiende como la posibilidad de que la Universalidad incurra en pérdidas, como consecuencia del incumplimiento de obligaciones económicas de un arrendatario.



Descripción específica de riesgos que afectan a TIN:

- Pérdida por incumplimiento de obligaciones

Mecanismos de mitigación:

- 17.1.** Se realiza cálculo mensual de índice de cartera, el cual se calcula de la siguiente manera: cartera mensual / la facturación total de los últimos 12 meses.
- 17.2.** Comité de Cartera
- 17.3.** Un estudio del perfil crediticio del arrendatario previo a la relación contractual con el mismo.
- 17.4.** El AI realiza estudios de riesgo crediticio periódicamente de acuerdo con las políticas internas de TIN
- 17.5.** Se exigen garantías de acuerdo con las políticas internas de TIN

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.

Descripción específica de riesgos que afectan a TIN:

- Para TIN, esta 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.
- Para los títulos Tin existe un mercado secundario que por sus características se puede considerar en desarrollo y limitado. Esto constituye un riesgo para los Tenedores. Si bien, los títulos estarán inscritos en la BVC y serán transados en el mercado de valores, esto no garantiza un mercado secundario activo para los mismos.

Mecanismos de mitigación:

1. Búsqueda de estrategias de fondeo para reducción de costos financieros.
2. Avalúos anuales con metodologías de valoración por capitalización directa, flujo de caja descontados y comparativos del mercado.
3. Recompra de títulos.
4. Venta de activos que el Administrador Maestro considere estratégicos, teniendo en cuenta los ciclos del portafolio.

d) 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.

Descripción específica de riesgos que afectan a TIN:

- Aumento de vacancia dentro del portafolio TIN
- Aumento de la vacancia del mercado en general



Mecanismos de mitigación:

1. Se realiza cálculo mensual de índice de vacancia física y económicas, calculado de la siguiente manera:
Física: Área arrendable vacante/área total del portafolio TIN.
Económica: Ingreso no percibido por inmuebles vacantes/ingreso potencial del portafolio.
2. Se realizan informes de vencimientos de contratos para entablar negociaciones de renovación o terminación con los arrendatarios del portafolio
3. Se elabora y ejecuta una estrategia de recolocación y/o venta de los activos
4. Dentro del proceso de análisis de las nuevas inversiones se tiene en cuenta la facilidad (tiempo y canon) de recolocación del inmueble
5. Modificación de los supuestos de valoración
6. Análisis de mercado para entender las razones del aumento de la vacancia e identificar los sectores con mayor posicionamiento

e) 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.

Descripción específica de riesgos que afectan a TIN:

- Que los activos que conforman el portafolio sean afectados por los eventos antes descritos.

Mecanismos de mitigación:

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 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 8 de febrero de 2024, para ser presentado en la Asamblea de Tenedores para su aprobación, la cual podrá aprobarlos y modificarlos.



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

Estados Financieros
Por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022

Certificación a los Estados Financieros

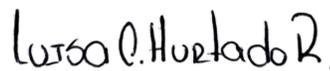
Declaramos que hemos verificado previamente las afirmaciones contenidas en los estados financieros separados de la Universalidad Inmobiliaria TIN finalizados al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los cuales se han tomado fielmente de libros. Por lo tanto:

- 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 sacrificios económicos futuros (obligaciones), obtenidos o a cargo de la 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,

Asimismo, los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2023 han sido autorizados para su divulgación por el Representante Legal de la Titularizadora Colombiana S.A. – Hitos, el día 8 de febrero de 2024.



Andrés Lozano Umaña
Representante Legal



Luisa Cristina Hurtado Rubio
T.P. 315588-T
Contador Público

