

INFORME DE GESTIÓN e INFORME DE GOBIERNO CORPORATIVO

Informe Periódico de Fin de Ejercicio 2024

Universalidad TIN

Datos Básicos del Emisor

Titularizadora Colombiana S.A. (con cargo y respaldo exclusivo de la Universalidad TIN).

Domicilio: Bogotá, Colombia.

Dirección: Calle 72 No. 7-64 Piso 4

Tel. +57 (601) 6183030.

Página Web: www.titularizadora.com

El Proceso de Titularización constituido bajo el Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos TIN fue estructurado con cargo a un Cupo Global, del cual se adelantan Emisiones de Títulos TIN, a partir de la titularización de Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios, con cargo y respaldo exclusivo de la Universalidad TIN, para ser colocados mediante Oferta Pública dirigida al público en general en el mercado principal durante el término establecido para el efecto.

Alcance

El presente informe se estructuró de conformidad con los lineamientos señalados en el Decreto 151 de 2021 y las Circulares Externas 031 de 2021 y 012 de 2022 expedidas por la Superintendencia Financiera de Colombia, así como de las normas que los complementen y/o adicione para los Emisores Grupo B. Sin perjuicio de lo anterior, el Informe Periódico de Fin de Ejercicio contiene la información correspondiente al Informe de Gestión y del Informe de Gobierno Corporativo (en la información correspondiente al Capítulo de Gobierno Corporativo) a someter a consideración del Comité Asesor y de la Asamblea de Tenedores de Títulos. Por lo anterior, de su lectura se encontrará en los capítulos correspondientes información complementaria que no hace parte de los lineamientos establecidos por las normas referidas, sino que comprenderá el alcance de los informes mencionados para efectos de dar cumplimiento tanto a la regulación sobre la cual se determinó su estructura, como a lo señalado en los documentos de Emisión y en otras disposiciones normativas. De igual manera, el Informe surtirá los procedimientos correspondientes ante las entidades de Gobierno para su aprobación (excepto en la información complementaria que deba incluirse de acuerdo con lo señalado en las normas aplicables y que no corresponda al periodo comprendido del primero de enero de 2024 al 31 de diciembre de 2024).

A continuación, una descripción general del Proceso de Titularización.

Tabla 1: Descripción General Proceso de Titularización- Universalidad TIN

Clase de Títulos:	Títulos no hipotecarios representativos de derechos sobre la Universalidad TIN conformada por la Titularizadora con fundamento en la autorización contenida en el artículo 5.2.2.1.12 del Decreto 2555 de 2010. Tienen el carácter y las prerrogativas de los títulos valores y están sujetos a las reglas previstas en la Ley, en el Reglamento TIN, en el Prospecto de Información TIN y en el Título Global TIN. Se trata de títulos no Hipotecarios de Participación de serie única, fungibles (los "Títulos"), los cuales son emitidos con cargo y respaldo exclusivo de la Universalidad TIN de acuerdo con lo estipulado en el artículo 72 de la Ley 1328 de 2009 y las normas reglamentarias que lo desarrollen en el Decreto 2555 de 2010. La Universalidad TIN tendrá un término de vigencia de cien (100) años. En todo caso, este término podrá ser prorrogado por la Titularizadora en los casos en que sea necesario la terminación de Proceso de Titularización o por decisión de la Asamblea de Tenedores de Títulos y de la Titularizadora. Los Títulos se redimirán cuando se extinga la Universalidad.
Sistema de Negociación	Mercado Electrónico Colombiano (Renta Fija).
Bolsa de Valores donde están listados los Títulos TIN	Bolsa de Valores de Colombia S.A. Dirección: Carrera 7 No. 71-21 Torre B Of. 1201 Bogotá, Colombia. Tel. +57 (601) 3139800. Página Web: www.bvc.com.co
Cupo Global del Programa de Emisión y Colocación:	El Programa de Emisión y Colocación tiene un Cupo Global inicial de hasta dos billones de pesos (\$2.000.000.000.000) moneda legal colombiana, el cual podrá ser ampliado previas las autorizaciones correspondientes por parte de los correspondientes órganos intervinientes en el Programa de Emisión y Colocación; así como aquellas autorizaciones que puedan ser requeridas por parte de la Superintendencia Financiera.
Tramos Emitidos	Se han emitido \$267.750.000.000 en 2 Tramos: Tramo 1 (25 de octubre de 2018) por \$162.750.000.000 y Tramo 2 (17 de febrero de 2020) por \$105.000.000.000
Saldo pendiente por colocar	\$1.732.250.000.000
Calificación	iAAA Fitch Ratings S.A. SCV

GLOSARIO

1. **“Activos”** Significa conjuntamente los Activos Inmobiliarios, los Derechos Fiduciarios y los Activos Financieros.
2. **“Activos Financieros”** Significa la inversión en productos financieros ofrecidos por instituciones financieras.
3. **“Activo Inmobiliario”** Son los bienes inmuebles en los que invierte la Titularizadora de conformidad con la Política de Inversión, para que conformen el Portafolio de la Universalidad.
4. **“Activo Subyacente”** Son los activos que conforman la Universalidad TIN que incluyen sin limitación a: (a) los Activos Inmobiliarios, (b) Los Recursos de Operación, (c) los Excedentes de Liquidez, (d) los recursos del Fondo de Readquisición, (e) los derechos y obligaciones derivados de los Contratos, (f) las sumas de dinero que se obtengan por la colocación de los Títulos en el Mercado Principal una vez se haya constituido la Universalidad y después de realizada la primera Emisión, (g) la Remuneración por Explotación, (h) los rendimientos, intereses, o cualquier otro tipo de ingreso generado por los Activos que conforman la Universalidad, (i) los derechos que directa o indirectamente permitan participar en los ingresos y/o valoración de los Activos Inmobiliarios, (j) los rendimientos generados por las Operaciones de Cobertura, (k) los Derechos Fiduciarios y (l) cualquier otro activo adquirido por la Universalidad de acuerdo con la Política de Inversión o que haya adquirido la misma a cualquier título en virtud del Proceso de Titularización o cualquier otro derecho derivado de los Activos Inmobiliarios o del proceso de titularización.
5. **“Administrador Inmobiliario”** Es “MTS Consultoría + Gestión S.A.S”, quien tendrá a cargo la administración integral de los Contratos de Explotación Económica y la administración integral de los Activos Inmobiliarios correspondientes a bienes inmuebles, así como los bienes inmuebles subyacentes a Derechos Fiduciarios, con el fin de mantener en el tiempo su capacidad productiva, así como las demás actividades definidas en el Contrato Complementario del Proyecto de Titularización “Programa de Emisión y Colocación” Administración de Bienes Inmuebles.
6. **“Administrador Maestro del Proceso de Titularización”** Es la Titularizadora Colombiana S.A., quien actúa conforme a lo establecido en los artículos 2.21.2.1.2 y 5.6.11.2.1 del Decreto 2555, correspondiéndole, pero no limitándose, a la estructuración financiera, jurídica y operativa, el desarrollo de procesos que le permitan validar una adecuada administración de los Activos, la administración de la liquidez de la Universalidad, llevar a cabo las gestiones de administración contable y tributaria de la Universalidad y la gestión de revelación sistemática de información al público y a los Tenedores sobre las características y evolución del Programa de Emisión y Colocación.
7. **“Asamblea de Tenedores de Títulos”** Es la asamblea integrada por los Tenedores con el quórum y en las condiciones previstas en el Prospecto.
8. **“ASG”** Aspectos Ambientales, Sociales y de Gobernanza.
9. **“Auditor Externo”** Es la sociedad Deloitte & Touche S.A.S., a quien le corresponde realizar la auditoría externa de la Universalidad y emitir una opinión sobre los estados financieros de la Universalidad, de conformidad con las normas de auditoría generalmente aceptadas en Colombia.

-
10. **“Avalúo Comercial”** Significa el avalúo de los Activos Inmobiliarios correspondiente a bienes inmuebles y a bienes inmuebles subyacentes a Derechos Fiduciarios, que será realizado de acuerdo con los métodos de reconocido valor técnico en Colombia y de acuerdo con los estándares internacionales de valuación (Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP) o International Valuation Standards Council (IVSC).
11. **“Canon de Arrendamiento”** Es el precio que periódicamente paga el arrendatario al arrendador como contraprestación bajo un contrato de arrendamiento.
12. **“Capex”** Significa la inversión de recursos monetarios encaminados a la mejora de los Activos Inmobiliarios e inmuebles subyacentes a Derechos Fiduciarios, que incluyen entre otras la inversión en obras, remodelaciones, ampliaciones y/o obras mayores o sustanciales que extiendan la vida útil del Activo. Estas nuevas mejoras se consideran un mayor valor del Activo y se incorporan dentro de su valor.
13. **“Comité Asesor”** Es el órgano asesor de la Universalidad, de acuerdo con lo previsto en la Sección 9.2.2 del Prospecto.
14. **“Contratos”** Significan conjuntamente los Contratos de Explotación Económica, los Contratos de Inversión o cualquier otro contrato que celebre el Administrador Maestro del Proceso de Titularización, en calidad de administrador y representante de la Universalidad, que genere ingresos o que estén encaminados a generar ingresos a la Universalidad.
15. **“Contratos de Explotación Económica”** Son los contratos que celebrará o que le serán cedidos a la Titularizadora, en calidad de administrador y representante de la Universalidad, con la finalidad de explotar económicamente los Activos Inmobiliarios e inmuebles subyacentes a los Derechos Fiduciarios y obtener rentas periódicas para la Universalidad. Dichos contratos podrán ser de la naturaleza que permita la ley, incluyendo, pero no limitados a, arrendamiento y concesión de espacio.
16. **“Contratos de Inversión”** Son los contratos que celebrará la Titularizadora en calidad de administrador y representante de la Universalidad, para hacer inversiones en Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios de conformidad con la Política de Inversión. Dichos contratos podrán ser de la naturaleza que permita la ley, incluyendo, pero no limitados a, promesas de compraventa, contratos de compraventa, cesiones y otros contratos permitidos por la legislación aplicable.
17. **“Contrato de Prestación de Servicios de Auditoría Externa”** Es el contrato de prestación de servicios suscrito entre el Administrador Maestro del Proceso de Emisión, en calidad de administrador y representante de la Universalidad, y el auditor externo que reglamenta los términos y condiciones en que se desarrollará la auditoría externa de la Universalidad.
18. **“Contrato de Prestación de Servicios de Estructuración de Negocios Inmobiliarios y Gestión de Portafolio”** Significa el contrato celebrado entre el Gestor Portafolio Inmobiliario y el Administrador Maestro del Proceso de Titularización.
19. **“Contrato de Representación Legal de los Tenedores”** Significa el contrato suscrito entre el Representante Legal de los Tenedores y el Administrador Maestro del Proceso de Titularización, en calidad de administrador y representante de la Universalidad, el cual regula la gestión de representación legal de los Tenedores.
20. **“Cupo Global”** Significa el monto del Programa de Emisión y Colocación aprobado por la Superintendencia Financiera, con cargo al cual se realizarán las Emisiones.

-
21. **“Debida Diligencia”** Es el conjunto de estudios (i) técnico, (ii) financiero, (iii) legal, (iv) reputacional asociado con el lavado de activos, financiación del terrorismo, extinción del dominio y (v) cualquier otro adicional que se requiera, y que se realiza respecto de los Activos Inmobiliarios y de los Derechos Fiduciarios como parte del proceso de adquisición de estos.
22. **“Deceval”** Es el Depósito Centralizado de Valores de Colombia S.A. o la entidad que actúe como tal.
23. **“Decreto 2555”** Significa el Decreto 2555 de 2010 expedido por el Presidente de la República de Colombia, y demás normas que lo sustituyan, modifiquen, adicionen o complementen.
24. **“Derecho de Suscripción Preferencial”** Es el derecho que tienen los Tenedores que figuren en el registro administrado por Deceval como propietarios de los Títulos, a las 00:00 horas del día de la publicación del Aviso de Oferta de un nuevo Tramo, a suscribir preferencialmente los Títulos del nuevo Tramo en los términos previstos en el presente Prospecto. En tratándose de la suscripción de nuevos tramos, este derecho podrá ser limitado hasta en un diez por ciento (10%) en el evento en que se realice la emisión con pago en dinero. Así mismo, se podrá ver limitado hasta en un veinte por ciento (20%), treinta por ciento (30%) o cuarenta por ciento (40%) en el evento en que se realice la emisión con pago en especie en los términos establecidos en el presente Prospecto. De otra parte, y por voluntad de la Asamblea de Tenedores de Títulos, podrá decidirse que los Títulos se coloquen sin sujeción al Derecho de Suscripción Preferencial, de acuerdo con lo indicado en el presente Prospecto.
25. **“Derecho Fiduciario”** Significa el derecho fiduciario en un patrimonio autónomo cuyos activos subyacentes sean Activos Inmobiliarios.
26. **“Día Hábil”** Significa cualquier día de la semana, exceptuando los sábados, domingos y festivos establecidos de acuerdo con las leyes de la República de Colombia.
27. **“Directrices para la Administración del Portafolio”** Son las normas y procedimientos aprobadas por el Comité Asesor establecidas para el desarrollo de la gestión de administración del Portafolio que tiene como principales objetivos, la maximización de la rentabilidad del Portafolio y la mitigación de los riesgos asociados a la naturaleza de los activos en mención.
28. **“Emisión”** Significa el proceso de emisión de Títulos con cargo y respaldo exclusivo de la Universalidad, que cuentan con características idénticas y que tienen como propósito, ser suscritos y puestos en circulación en el mercado de valores, en desarrollo del Programa de Emisión y Colocación.
29. **“Emisor”** Significa la Titularizadora, en su condición de emisor de los Títulos con cargo y respaldo exclusivo en la Universalidad.
30. **“Endeudamiento Financiero”** Significa el Endeudamiento Financiero de Largo Plazo y el Endeudamiento Financiero de Corto Plazo.
31. **“Endeudamiento Financiero de Corto Plazo”** Significa el endeudamiento de la Universalidad adquirido en virtud de créditos bancarios, emisiones de títulos de contenido crediticio, operaciones transitorias de liquidez sobre inversiones admisibles, y cualquier otro instrumento u operación considerada como endeudamiento financiero, por un plazo igual o inferior a un año.

-
32. **“Endeudamiento Financiero de Largo Plazo”** Significa el endeudamiento de la Universalidad adquirido en virtud de créditos bancarios, leasings financieros, emisiones de títulos de contenido crediticio, y cualquier otro instrumento u operación considerada como endeudamiento financiero, por un plazo superior a un año.
33. **“Estatutos”** Son los Estatutos de la Titularizadora incluyendo los ajustes y modificaciones que tenga de tiempo en tiempo, los cuales podrán ser consultados en la página web www.titularizadora.com
34. **“Excedentes de Liquidez”** Significa el remanente, luego de efectuar los pagos y provisiones previstos en la Sección 10.10.2 del Prospecto.
35. **“Fecha de Pago”** Para (i) la primera Fecha de Pago corresponderá al día veinticinco (25) del cuarto mes siguiente contado a partir de la primera Fecha de Emisión; (ii) para los meses en los que se realice la Emisión de un nuevo Tramo, corresponderá a la fecha dentro del mes que indique el Administrador Maestro del Proceso de Titularización; y (iii) para las demás Fechas de Pago, será el día veinticinco (25) de cada mes. Cuando el día definido como Fecha de Pago no corresponda a un Día Hábil, el pago se realizará el Día Hábil inmediatamente siguiente.
36. **“Flujo de Caja Distribuible” o “Rendimientos Distribuibles”** Significa el valor que se distribuye entre los Tenedores, de acuerdo con lo previsto en la Sección 6.17.1.1 del Prospecto.
37. **“Fondo de Readquisición”** Significa el fondo constituido con los recursos necesarios para que el Emisor, con cargo y respaldo exclusivo de la Universalidad, pueda readquirir los Títulos, en los términos previstos en la Sección 7.4 del Prospecto.
38. **“Gestor Portafolio Inmobiliario” o “Péntaco”.** Fundamento S.A.S., titular de la marca Péntaco, a quien corresponderá la estructuración de negocios inmobiliarios, así como la gestión de administración del Portafolio, de acuerdo con lo estipulado en el Contrato de Prestación de Servicios de Estructuración de Negocios Inmobiliarios y Gestión de Portafolio
39. **“Grupo de Inmuebles”** Significa dos o más inmuebles a ser adquiridos en conjunto a través de un Contrato de Inversión.
40. **“Ingresos de la Universalidad”** Significa los ingresos previstos en la Sección 10.10.1 del Prospecto.
41. **“Inventario”** Significa el inventario total de área arrendable para cada uno de los mercados en consideración (oficina, industrial y comercio).
42. **“Inversiones Admisibles”** Tendrá el significado asignado a este término en la Sección 10.7.1 del Prospecto.
43. **“Inversionistas”** Son las Personas con capacidad para adquirir o suscribir los Títulos.
44. **“IPC”** Es la variación neta del Índice de Precios al Consumidor en Colombia, certificada y publicada por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (“DANE”), expresada como una tasa efectiva anual para un periodo específico anterior a la fecha en que se vaya a realizar el cálculo. En el caso que eventualmente el gobierno elimine el IPC, éste será reemplazado por el indicador que el gobierno establezca para el mismo propósito.
45. **“Junta Directiva”** Corresponde a la Junta Directiva de la Titularizadora Colombiana S.A.

-
46. **“Lineamientos de Inversión”** Son el conjunto de normas que regulan la aplicación de la Política de Inversión, incluyendo las políticas de desinversión, y que son aprobados por la Junta Directiva.
47. **“Locatario”** Significa de manera conjunta los arrendatarios, concesionarios y demás Personas con quien el Administrador Maestro del Proceso de Titularización, en calidad de administrador y representante de la Universalidad, celebre Contratos de Explotación Económica.
48. **“Mercado Principal”** Es el mercado en el cual se dan las negociaciones de Títulos cuya inscripción en el RNVE se efectúa conforme a la Parte 5 Libro 2 Título 1 del Decreto 2555, en el cual los Títulos son ofrecidos al público en general.
49. **“MM”** Significa miles de millones.
50. **“Oferta Pública”** Es la manifestación dirigida a Personas no determinadas o a cien o más Personas determinadas, con el fin de suscribir, enajenar o adquirir los Títulos.
51. **“Oficina de Atención a Inversionistas”** Significa la dependencia en cabeza de la Dirección de Inversiones y Desarrollo de Mercado del Administrador Maestro del Proceso de Titularización encargada de atender y canalizar las solicitudes de los Tenedores.
52. **“Operaciones de Cobertura”** Significa las operaciones con instrumentos financieros, para mitigar el riesgo de precios de variables como tasas de interés, tasas de cambio, etc., que le introducen volatilidad a los flujos de la Universalidad.
53. **“Página Web”** Significa la página web de la Titularizadora www.titularizadora.com
54. **“Pago en Especie”** Significa la potestad que tiene la Universalidad de pagar la transferencia de la propiedad de determinado Activo Inmobiliario o de parte de éstos, mediante la suscripción de Títulos por parte de la Persona Determinada, en los términos establecidos en este Prospecto.
55. **“Partes Intervinientes”** Significa el Emisor, el Administrador Maestro del Proceso de Titularización, el Gestor Portafolio Inmobiliario, el Administrador Inmobiliario, los Tenedores, el Representante Legal de Tenedores, Deceval, el Auditor Externo, los Agentes Colocadores, la BVC y la Sociedad Calificadora de Riesgos.
56. **“Péntaco”** Significa la sociedad Fundamento S.A.S., titular de la marca “Péntaco”.
57. **“Plan Estratégico”** Significa el plan estratégico anual de inversión en Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios del Programa de Emisión y Colocación elaborado en conjunto por el Administrador Maestro del Proceso de Titularización y el Gestor Portafolio Inmobiliario y que tiene como objetivo establecer los esquemas, métodos y en general, la guía para lograr las inversiones en Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios de acuerdo con la Política de Inversión establecida.
58. **“Pesos” o “Pesos Colombianos”** Significa pesos colombianos, moneda de curso legal en Colombia.
59. **“Persona”** Significa cualquier persona natural o jurídica, nacional o con domicilio en el extranjero, extranjeras o con domicilio en Colombia, incluyendo, pero sin limitarse a, sociedades comerciales y civiles, existentes o de hecho, corporaciones, fundaciones, patrimonios autónomos y cualquier otra entidad que tenga capacidad jurídica conforme a las leyes del lugar donde se encuentra organizada.

-
60. **“Persona Determinada”** Significa el propietario, de manera directa o indirecta, de un Activo Inmobiliario, Derecho Fiduciario o de parte de éste, cuyo derecho de propiedad se transferirá a la Universalidad durante la primera vuelta del Tramo con Pago en Especie.
61. **“Política de Inversión”** Significa la Política de Inversión descrita en la Sección 10.7 del Prospecto.
62. **“Portafolio”** Significa el conjunto de Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios en los que la Universalidad tenga invertidos los recursos recibidos de los Inversionistas, en desarrollo de lo previsto en este Prospecto.
63. **“Prelación de Pagos”** Es la prelación de pagos establecida en la Sección 10.10.4 del Prospecto.
64. **“Proceso de Titularización”** Es el proceso realizado a partir de la Universalidad TIN en desarrollo del Programa de Emisión y Colocación.
65. **“Programa de Emisión y Colocación”** Significa el plan mediante el cual el Emisor estructura, con respaldo exclusivo en la Universalidad y con cargo a un Cupo Global, la realización de varias Emisiones de títulos de contenido participativo, mediante Oferta Pública, durante un término establecido.
66. **“Prospecto” o “Prospecto de Información”** Significa el prospecto de información constitutivo del Programa de Emisión y Colocación de Títulos, el cual puede ser consultado en <https://www.titularizadora.com/productos/tin-titulos-inmobiliarios> .
67. **“Recursos de Operación”** Significa la caja operativa que debe mantener la Universalidad para cumplir con todas sus obligaciones y atender los costos y gastos a su cargo.
68. **“Registro Nacional de Valores y Emisores” o “RNVE”** Significa el registro orientado a mantener un adecuado sistema de información e inscripción sobre los activos financieros que circulan y los emisores. Su funcionamiento está asignado a la Superintendencia Financiera, la cual es responsable de velar por la organización, calidad, suficiencia y actualización de la información que lo conforma.
69. **“Reglamento”** Es el reglamento de emisión de los Títulos.
70. **“Remuneración por Explotación”** Significa cualquier remuneración, incluyendo el Canon de Arrendamiento y los Valores Mensuales de Concesión, que reciba la Universalidad como contraprestación bajo los Contratos de Explotación Económica.
71. **“Reparación & Mantenimiento”** Significa las obras de mantenimiento y/o reparaciones y/o adecuaciones menores de los Activos Inmobiliarios e inmuebles subyacentes a Derechos Fiduciarios.
72. **“Representante Legal de Tenedores”** Es Credicorp Capital Fiduciaria S.A., o la entidad que seleccione la Asamblea de Tenedores de Títulos para reemplazarla.
73. **“Riesgo Moderado-Conservador”** Significa para efectos de este Prospecto, aquellas inversiones donde en un escenario de 10 años la rentabilidad de las inversiones no es especulativa, sino que proviene en su mayoría de la capacidad del activo para generar ingresos y en menor medida de la valorización de las mismas.
74. **“Sector Económico”** Son aquellas actividades económicas de acuerdo con lo definido en la clasificación CIU emitida por el DANE.
75. **“Sociedad Calificadora de Riesgos”** Es Fitch Ratings Colombia S.A., entidad debidamente autorizada por la Superintendencia Financiera, que se dedica profesionalmente a calificar valores o riesgos relacionados con la actividad financiera, aseguradora, bursátil y cualquier otra relativa al manejo, aprovechamiento e inversión de recursos captados del público, según lo previsto en el Decreto 2555.

76. **“Sociedades Relacionadas”** Significa las sociedades matrices o controlantes y las filiales y subsidiarias de una sociedad, en los términos del código de comercio.
77. **“Superintendencia Financiera” o “SFC”** Significa la Superintendencia Financiera de Colombia.
78. **“Tasa de Vacancia”** Significa la razón entre el espacio vacante o desocupado y el Inventario.
79. **“Tenedores”** Son los suscriptores o adquirentes de los Títulos.
80. **“Titularizadora”** Significa Titularizadora Colombiana S.A.
81. **“Títulos” o “Títulos TIN”** Significa los títulos participativos denominados Títulos TIN, emitidos por el Emisor, con cargo y respaldo exclusivo en la Universalidad, cuyos términos y condiciones se especifican en el presente Prospecto.
82. **“Tramos”** Significa una Emisión de Títulos bajo el Programa de Emisión y Colocación, en los términos y condiciones previstos en este Prospecto.
83. **“Universalidad” o “Universalidad TIN”** Es la universalidad TIN, conformada por los Activos Subyacentes a partir de la cual se emiten los Títulos.

TABLA DE CONTENIDO

DATOS BÁSICOS DEL EMISOR.....	1
GLOSARIO.....	2
TABLA DE CONTENIDO	9
PRIMERA PARTE – ASPECTOS GENERALES DE LA OPERACIÓN	10
1. OBJETO DEL NEGOCIO.....	10
1.1. Descripción de los objetivos y estrategias de inversión y de los criterios definidos en la política de inversión.....	10
1.1.1. Política de Inversión	10
1.2. Descripción de los activos que componen el portafolio.....	15
1.2.1. Derechos de contenido económico.....	15
1.2.2. Activos inmobiliarios	15
1.3. Litigios, procesos judiciales y administrativos.....	20
1.4. Riesgos Relevantes y Mecanismos de Mitigación.....	21
SEGUNDA PARTE – DESEMPEÑO BURSÁTIL Y FINANCIERO	31
2.1. Comportamiento y desempeño de los Títulos TIN	31
2.1.1. Monto negociado (MM).....	31
2.1.2. Precio Promedio ponderado de negociación	31
2.1.3. Información sobre la participación en la Universalidad TIN.....	31
2.2. Información financiera del ejercicio reportado, y su comparación con el ejercicio inmediatamente anterior.....	32
2.3. Comentarios y análisis sobre los resultados del ejercicio.....	32
2.3.1. Variaciones materiales de los resultados de la operación.....	32
TERCERA PARTE – PRÁCTICAS DE SOSTENIBILIDAD E INVERSIÓN RESPONSABLE	40
3. ANÁLISIS DEL GOBIERNO CORPORATIVO	40
3.1. Introducción.....	40
3.2. Estructura de la administración de la Universalidad TIN.....	40
3.2.1. Asamblea de Tenedores de Títulos.....	41
3.2.2. Junta Directiva.....	44
3.2.3. Comité Asesor.....	46
3.2.4. Representante Legal de Tenedores de Títulos.....	49
3.3. Estructura de Control de la Universalidad TIN.....	50
3.3.1. Auditoría Externa.....	50
3.3.2. Dirección de Control Interno.....	51
3.4. Prevención de Conflictos de Interés.....	51
3.4.1. Administración de Conflicto de Interés – Junta Directiva.....	51
3.4.2. Administración de Conflicto de Interés – Comité Asesor.....	51
3.4.3. Actividades realizadas en el ejercicio.....	52
3.4.4. Operaciones con partes relacionadas.....	52
3.5. Información y Trato Equitativo a los Inversionistas.....	52
3.5.1. Página Web.....	52
3.5.2. Teleconferencia Semestral.....	52
3.5.3. Asambleas de Tenedores de Títulos.....	53
3.5.4. Reconocimiento IR.....	53
3.6. Prácticas, políticas, procesos e indicadores en relación con los criterios ambientales y sociales.....	53
CUARTA PARTE – ANEXOS.....	56

INFORME PERIÓDICO DE FIN DE EJERCICIO UNIVERSALIDAD TIN- Emisor Grupo B

PRIMERA PARTE – ASPECTOS GENERALES DE LA OPERACIÓN

1. OBJETO DEL NEGOCIO

El Proceso de Titularización constituido bajo el Programa de Emisión y Colocación fue estructurado con cargo a un Cupo Global, del cual se adelantan la realización de Emisiones de Títulos TIN, a partir de la titularización de Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios, con cargo y respaldo exclusivo de la Universalidad TIN, para ser colocados mediante Oferta Pública dirigida al público en general en el mercado principal durante el término establecido para el efecto.

Los recursos obtenidos por la suscripción de los Títulos TIN se destinarán principalmente a la compra de Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios descritos en la Política de Inversión que se encuentra en la Sección 10.7 del Prospecto y del Reglamento.

Los Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios generan rentas periódicas y valorizaciones que se utilizarán en primera instancia para atender los costos y gastos del Proceso de Titularización y el remanente será distribuido entre los Tenedores de conformidad con los términos y condiciones del Reglamento y el Prospecto.

Así, el inversionista participa en la inversión de títulos de participación respaldados en inmuebles enmarcados en la Política de Inversión definida en el Prospecto TIN y por ser un título participativo tendrá derecho a percibir ingresos o pérdidas tanto por los arrendamientos mensuales producto de los contratos de explotación económica y su rentabilidad proveniente de la valorización comercial en el tiempo del portafolio de inmuebles todo de acuerdo con la Prelación de Pagos establecida en el Prospecto TIN.

1.1. Descripción de los objetivos y estrategias de inversión y de los criterios definidos en la Política de Inversión.

El Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos TIN a través de la Junta Directiva de la Titularizadora establece los Lineamientos de Inversión aplicables para que la Universalidad adelante su objeto, donde se determinan las condiciones generales sobre las cuales el Administrador Maestro del Proceso de Titularización adquiere Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios, con cargo y respaldo exclusivo de la Universalidad TIN.

A continuación, relacionamos la Política de Inversión del vehículo:

1.1.1. Política de Inversión

La Universalidad busca conformar un portafolio de Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios generadores de renta con volatilidad y Riesgo Moderado-Conservador. El tipo de inmueble subyacente al Derecho Fiduciario, Activo Inmobiliario, su Locatario, así como su localización serán variables y dependerán de las oportunidades y demás factores que se observen en el mercado al momento de concretar las adquisiciones.

El Portafolio de la Universalidad será diversificado por tipo de Activo Inmobiliario, inmueble subyacente al Derecho Fiduciario, estrategia de inversión, localización, Locatario y Sector Económico, siempre buscando un Portafolio balanceado que maximice la rentabilidad de los Tenedores y mantenga el perfil de riesgo.

Los Lineamientos de Inversión constituyen directrices para el manejo de la Universalidad. En el caso en que en un momento determinado el Portafolio no cumpla con estas directrices, el Comité Asesor tomará las medidas del caso para ajustarlo a la Política de Inversión; siempre que las circunstancias existentes en dicho momento señalen que resulta conveniente llevar a cabo el ajuste y éste resultare posible. De no ser posible realizar los ajustes, se le informará al Representante Legal de Tenedores para que convoque a una reunión extraordinaria de la Asamblea de Tenedores de Títulos, la cual tomará los correctivos del caso.

1.1.1.1. Inversiones Admisibles

La Universalidad podrá invertir únicamente en las “Inversiones Admisibles” tal y como se describen a continuación:

1.1.1.1.1 Activos Inmobiliarios:

Se realizará inversiones en Activos Inmobiliarios estabilizados que presenten las siguientes características:

- a. Inmuebles con contrato(s) de arrendamiento u otro Contrato de Explotación Económica vigente(s) a la firma de la escritura de compraventa o en el momento de adquisición, o Grupo de Inmuebles que tengan un índice de vacancia igual o inferior al quince por ciento (15%).
- b. Con potencial de generación de renta y valorización.
- c. Con buenas especificaciones.

De manera general el Portafolio debe observar las siguientes características:

- a. Una mezcla de alto perfil de arrendatarios.
- b. Una composición diversificada y balanceada.
- c. Un Perfil del portafolio de volatilidad y Riesgo Moderado – Conservador.
- d. Tipos de Inmuebles: comercial, industria y oficinas.
- e. Localización: Diversificación geográfica zonas con potencial de valorización.

En procesos de adquisición de paquetes de inmuebles, especialmente en paquetes de inmuebles comerciales con contratos de arrendamiento vigentes, podrían entrar algunos arrendatarios con perfiles diferentes al definido como política y serán aprobados únicamente si cumplen los parámetros de riesgo de crédito para aprobación de arrendatarios.

La Universalidad podrá invertir en Activos Inmobiliarios que, por su localización, potencial de generación de rentas, potencial de valorización u otras condiciones particulares resulten atractivos según el criterio del Comité Asesor. Los Activos Inmobiliarios que hacen parte de las Inversiones Admisibles se han separado por tipos de Inmuebles objeto de Inversión:

a. Comercial (*Retail*):

- i. Locales comerciales: Inmuebles con un área construida inferior a 2.000 metros cuadrados dedicados a la actividad del comercio, servicios o entretenimiento.
- ii. Locales de Mayor superficie: Locales comerciales con un área construida superior a 2.000 metros cuadrados dedicados a la actividad del comercio (minorista y mayorista).
- iii. Centros Comerciales: Centros comerciales ubicados en zonas de alta densidad y especificaciones de primer nivel.

b. Industrial

- i. Bodegas individuales o dentro de parques industriales: inmuebles que tengan altas especificaciones de calidad y seguridad.
- ii. Parques Industriales: conjunto de bodegas con altas especificaciones de calidad y seguridad.

c. Oficinas

- i. Oficinas con buenas especificaciones de calidad y seguridad.

1.1.1.1.2 Derechos Fiduciarios:

Como paso previo a la adquisición de Derechos Fiduciarios por parte de la Universalidad, el Administrador Maestro del Proceso de Titularización deberá adelantar un proceso de Debida Diligencia sobre el Activo Inmobiliario subyacente y sobre el contrato de fiducia mercantil en virtud del cual se originaron los Derechos Fiduciarios, así como definir las políticas contables que le apliquen con el fin de especificar la presentación y tratamiento dentro de los estados financieros de la Universalidad, del porcentaje de la participación que adquiera en el respectivo patrimonio autónomo, y/o sobre los Activos Inmobiliarios subyacentes.

Para realizar la inversión en Derechos Fiduciarios, deberán cumplirse respecto de los Activos Inmobiliarios que conformen el patrimonio autónomo que originan dichos Derechos Fiduciarios, al menos las disposiciones previstas en el parágrafo del artículo 5.6.6.1.1 del Decreto 2555 de 2010 y demás disposiciones que lo complementen.

1.1.1.1.3 Excedentes de Liquidez:

Los Excedentes de Liquidez se invertirán en Activos Financieros de conformidad con los siguientes requisitos:

a. Recursos de corto plazo:

Se entienden como recursos de corto plazo aquellos compuestos por los Excedentes de Liquidez para el pago de rendimientos, Gastos de la Universalidad, recursos para la compra de Activos Inmobiliarios, Derechos Fiduciarios, recursos provenientes del pago de seguros y cualquier otro Excedente de Liquidez. Estos podrán invertirse en Activos Financieros.

Las inversiones podrán realizarse en Activos Financieros que cumplan con los siguientes requisitos:

- i. Si se trata de inversiones en fondos de inversión colectiva, que estos sean abiertos, que tengan la más alta calificación de riesgo de crédito o de administración y tengan como máximo riesgo de mercado moderado.
- ii. Si se trata de depósitos a la vista, estos deberán ser invertidos en entidades con la más alta calificación crediticia de corto plazo.
- iii. Las calificaciones de los emisores y de los fondos de inversión colectiva en que se realicen las inversiones deben haber sido emitidas por una sociedad calificadora de valores debidamente autorizada para operar en Colombia por la Superintendencia Financiera.

b. Recursos de mediano plazo:

Se entienden como recursos de mediano plazo aquellos que deban ser invertidos por la Universalidad en períodos superiores a 6 meses. Estas podrán invertirse en Activos Financieros.

Las inversiones podrán realizarse en Activos Financieros con un plazo máximo de 360 días siempre y cuando cumplan con los siguientes requisitos:

- i. Que se trate de títulos desmaterializados inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores.
- ii. Que se trate de títulos de alta liquidez en el mercado y que tengan la más alta calificación en riesgo de crédito.
- iii. Que sean títulos emitidos por un emisor calificado con la más alta calificación de riesgo de crédito de corto plazo.
- iv. Si se trata de inversiones en fondos de inversión colectiva, que estos sean abiertos, que tengan la más alta calificación de riesgo de crédito o de administración y tengan como máximo riesgo de mercado moderado.
- v. Si se trata de depósitos a la vista que sean invertidos en entidades con la más alta calificación crediticia de corto plazo.
- vi. Podrán realizarse operaciones repo garantizadas por TES.
- vii. Las calificaciones de los emisores y de los títulos en que se realicen las Inversiones deben haber sido emitidas por una sociedad calificadora de valores debidamente autorizada para operar en Colombia por la Superintendencia Financiera.

c. Fondo de Readquisición:

Se constituirá y se invertirá en Activos Financieros, de acuerdo con los lineamientos establecidos por el Administrador Maestro del Proceso de Titularización.

1.1.1.2. Criterios de Inversión:

- a. Se buscará el perfil de Riesgo Moderado - Conservador invirtiendo en Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios con una capacidad razonablemente alta de conservación del capital invertido.
- b. El Portafolio concentrará un alto porcentaje de sus inversiones en las ciudades con más de 1 millón de personas (Bogotá, Medellín, Cali y Barranquilla) y un porcentaje menor será dedicado a ciudades con una publicación superior a 300.000 e inferior a 1.000.000 habitantes. Se podrán adquirir tanto Activos Inmobiliarios como Derechos Fiduciarios en ciudades con una población inferior a 300.000 habitantes, si se cuenta con la autorización expresa y previa por parte del Comité Asesor.
- c. Para la evaluación de un Activo Inmobiliario y/o Derechos Fiduciarios cuyos activos subyacentes sean Activos Inmobiliarios, se hará un análisis crediticio y financiero detallado de la contraparte de la Universalidad para cuantificar el riesgo crediticio.

Un análisis similar del riesgo crediticio y otros riesgos, incluidos el riesgo comercial, entre otros, será efectuado respecto de la contraparte de la Universalidad y del respectivo Activo Inmobiliario por adquirir.

El objetivo será verificar que la inversión cumpla con los lineamientos de la Política de Inversión y que el riesgo está siendo adecuadamente compensado por la rentabilidad esperada y/o las garantías exigidas u otros mecanismos que permitan mitigar los riesgos respectivos, según sea el caso. Dichas garantías y/o mecanismos deberán tener en cuenta la adecuada mitigación de los riesgos de crédito, construcción, liquidez y solvencia de acuerdo con su respectiva naturaleza y las condiciones prevalentes de mercado.

1.1.1.3. Niveles de Exposición:

Para asegurar la diversificación del Portafolio, la atomización del riesgo y la maximización de la rentabilidad, el Portafolio cumplirá con unos niveles de exposición tal y como se define a continuación. Dichos niveles se deben alcanzar al finalizar el séptimo (7mo) año de operación del Programa de Emisión y Colocación contado a partir de la primera Emisión.

Durante la vigencia del Programa de Emisión y Colocación en el caso en que por circunstancias de mercado u otras fuera de control del Gestor Portafolio Inmobiliario, el Portafolio excede los niveles de exposición fijados en este Prospecto, el Comité Asesor deberá tomar las medidas necesarias para ajustar los niveles de exposición del Portafolio.

El Comité Asesor contará con doce (12) meses para realizar dicho ajustey en el caso en el que no pueda realizarlo al finalizar el término establecido, el Representante Legal de Tenedores de Títulos deberá citar una reunión extraordinaria de la Asamblea de Tenedores de Títulos para determinar la forma como se solucionará el incumplimiento de la política o presentar el tema en una reunión ordinaria de la Asamblea de Tenedores de Títulos con el mismo propósito.

Niveles de Exposición

Frente a la concentración del Portafolio aplicarán las siguientes reglas:

a. Sector Económico

El valor de los Activos Inmobiliarios e inmuebles subyacentes a los Derechos Fiduciarios pertenecientes al mismo Sector Económico de los arrendatarios no podrá superar el cincuenta por ciento (50%) del valor de la totalidad de los Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios.

b. Localización:

La concentración de Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios por zonas geográficas se calcula de acuerdo con el valor de los Activos Inmobiliarios y de los inmuebles subyacentes de los Derechos Fiduciarios. Para efectos del cálculo se tiene en cuenta tanto ciudades como áreas metropolitanas.

Para todos los efectos, hay cuatro categorías de ciudades o áreas metropolitanas:

- i. Ciudades o áreas metropolitanas con más de 1.000.000 de habitantes.
- ii. Ciudades con más de 500.000 y menos de 1.000.000 habitantes.
- iii. Ciudades con más de 300.000 y menos de 500.000 habitantes.
- iv. Otras ciudades con una población menor a 300.000 habitantes.

Santa Marta, Barranquilla y Cartagena en conjunto conforman un área metropolitana para efectos de esta política.

Para efectos de la concentración por zonas geográficas aplicarán los siguientes límites:

- i. Frente a la concentración geográfica en áreas metropolitanas se determina que en Bogotá no hay límite debido a la relevancia económica y geográfica. Para cada una de las demás áreas metropolitanas se establece un límite del cincuenta por ciento (50%) del valor de los Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios.
- ii. El valor de los Activos Inmobiliarios y de los inmuebles subyacentes de los Derechos Fiduciarios ubicados en ciudades con más de 500.000 habitantes y menos de 1.000.000 de habitantes, no podrá ser superior al treinta por ciento (30%) del valor de la totalidad de los Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios.
- iii. El valor de los Activos Inmobiliarios y de los inmuebles subyacentes de los Derechos Fiduciarios ubicados en ciudades con más de 300.000 habitantes y menos de 500.000 habitantes, no podrá ser superior al veinte por ciento (20%) del valor de la totalidad de los Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios.
- iv. Para inversión en otras ciudades el Comité Asesor tendrá la potestad de autorizar de manera previa y expresa las inversiones hasta por un quince por ciento (15%) del valor de la totalidad de los Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios.

c. Arrendatario:

Un sólo arrendatario y sus Sociedades Relacionadas no podrá representar más de treinta por ciento (30%) de los ingresos de la Universalidad durante un año calendario.

d. Tipología de Activo:

Frente a la concentración del Portafolio en una determinada tipología de Activos Inmobiliarios y de Derechos Fiduciarios, esto es comercial, industrial y oficinas, el valor de los mismos no podrá superar el sesenta por ciento (60%)¹ del valor de la totalidad de los Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios.

e. Valor Mínimo de Inversión:

El monto mínimo determinado por inversión en un inmueble o paquete de inmuebles será de \$10.000 millones. En el caso de inmuebles dentro de paquetes, el valor mínimo por inmueble podrá ser inferior. Las excepciones a esta definición deberán ser autorizadas por el Comité Asesor.

¹ El Límite del porcentaje de tipología de activo fue modificado por decisión de la Asamblea de Tenedores de Títulos Tin en sesión extraordinaria del 2 de diciembre de 2024.

1.2. Descripción de los activos que componen el portafolio

1.2.1. Derechos de contenido económico

A continuación, se relaciona la composición del Portafolio en derechos de contenido económico al 31 de diciembre de 2024.

La Universalidad TIN en las partidas registradas como efectivo y equivalentes de efectivo correspondientes al corte del 31 de diciembre de 2024 dispone de unas cuentas de ahorros constituida en los bancos Bancolombia (\$4.824.667.614), Davivienda (\$4.099.156). Adicionalmente los saldos de los encargos fiduciarios en Fiduciaria Bancolombia (\$6.813.646), Fiducolumbia (\$3.636.368) y Fiduprevisora (\$1.342.383) 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.

1.2.2. Activos inmobiliarios

A continuación, se relaciona la composición del Portafolio en Activos Inmobiliarios con su porcentaje de participación en el portafolio, su tipo de uso, y el porcentaje de ingresos percibidos al 31 de diciembre de 2024.

Tabla 2: Composición del Portafolio TIN

Inmueble	Tipo Inmueble	Portafolio	Ingreso Neto al 31-12-2024	% Ingreso Emisor	Valor Activos al 31-12-2024	% valor Portafolio
Ibagué Cra 3	Local Comercial	Arroba	\$ 21.625.876	0,58%	\$ 2.225.937.156	0,41%
Las Villas	Local Comercial	Arroba	\$ 16.415.777	0,44%	\$ 3.444.158.945	0,64%
Centro Comercial Palatino	Local Comercial	Arroba	\$ 18.882.093	0,51%	\$ 4.907.072.957	0,91%
Ilarco I	Local Comercial	Arroba	\$ 11.224.280	0,30%	\$ 1.407.851.866	0,26%
Parque Comercial La Colina	Local Comercial	Arroba	\$ 23.895.120	0,65%	\$ 3.155.419.944	0,58%
Centro Comercial Unicentro	Local Comercial	Arroba	\$ 75.870.151	2,05%	\$ 160.489.267	0,03%
Riss Tong Villavicencio	Local Comercial	Arroba	\$ 13.574.199	0,37%	\$ 1.900.297.989	0,35%
LVAH Villavicencio	Local Comercial	Arroba	\$ 11.267.472	0,30%	\$ 1.281.947.056	0,24%
Centro Comercial Santafé Medellín 4007	Local Comercial	Arroba	\$ 6.134.055	0,17%	\$ 1.019.559.824	0,19%
Centro Comercial Santafé Medellín 4252	Local Comercial	Arroba	\$ 24.501.412	0,66%	\$ 3.389.874.066	0,63%
Centro Comercial Unicentro Tunja	Local Comercial	Arroba	\$ 5.514.000	0,15%	\$ 1.186.052.710	0,22%
La Matuna, Ed. Credinver	Local Comercial	Arroba	\$ 9.452.422	0,26%	\$ 1.643.531.289	0,30%
Galerías	Local Comercial	Arroba	\$ 21.963.044	0,59%	\$ 3.527.960.950	0,65%
Conjunto Comercial San Juan 80	Local Comercial	Arroba	\$ 5.460.223	0,15%	\$ 1.023.356.015	0,19%
Kokorico Villavicencio	Local Comercial	Arroba	\$ 18.309.618	0,49%	\$ 2.414.966.399	0,45%
Restrepo	Local Comercial	Arroba	\$ 28.574.690	0,77%	\$ 4.319.010.493	0,80%
Cra 7 - Hampton	Local Comercial	Arroba	\$ 34.748.398	0,94%	\$ 4.935.006.959	0,91%
Rodadero Calle 6	Local Comercial	Arroba	\$ 19.444.982	0,52%	\$ 2.456.972.247	0,45%
Centro Comercial Unicentro	Local Comercial	Arroba	\$ 1.186.414	0,03%	\$ 10.263.151.850	1,90%
Calle 143 A	Local Comercial	Davivienda	\$ 30.576.544	0,83%	\$ 6.278.262.127	1,16%
Calle 143 B	Local Comercial	Davivienda	\$ 4.433.813	0,12%	\$ 207.264.740	0,04%

Inmueble	Tipo Inmueble	Portafolio	Ingreso Neto al 31-12-2024	% Ingreso Emisor	Valor Activos al 31-12-2024	% valor Portafolio
Calle 24 Centro Norte	Local Comercial	Davivienda	\$ 3.313.320	0,09%	\$ 508.510.363	0,09%
Carrera 42 Envigado	Local Comercial	Davivienda	\$ 23.837.663	0,64%	\$ 3.422.124.585	0,63%
Central De Abastos Mayorista	Local Comercial	Davivienda	\$ 10.647.965	0,29%	\$ 1.533.724.177	0,28%
Centro Comercial Centro Uno	Local Comercial	Davivienda	\$ 30.657.049	0,83%	\$ 4.183.606.553	0,77%
Centro Comercial Bocagrande Plaza	Local Comercial	Davivienda	\$ 36.851.105	0,99%	\$ 5.533.005.308	1,02%
Centro Comercial Cañaveral	Local Comercial	Davivienda	\$ 21.502.087	0,58%	\$ 3.084.068.934	0,57%
Centro Comercial Centro Mayor	Local Comercial	Davivienda	\$ 59.691.685	1,61%	\$ 8.193.968.600	1,51%
Centro Comercial Centro Suba	Local Comercial	Davivienda	\$ 21.034.016	0,57%	\$ 2.977.050.585	0,55%
Centro Comercial Galerías	Local Comercial	Davivienda	\$ 51.189.980	1,38%	\$ 6.945.737.781	1,28%
Centro Comercial Gran Estación	Local Comercial	Davivienda	\$ 59.936.126	1,62%	\$ 8.110.276.125	1,50%
Centro Comercial Hayuelos	Local Comercial	Davivienda	\$ 36.647.246	0,99%	\$ 4.891.720.749	0,90%
Centro Comercial Monterrey	Local Comercial	Davivienda	\$ 31.495.300	0,85%	\$ 5.002.621.451	0,92%
Centro Comercial Niza	Local Comercial	Davivienda	\$ 27.106.299	0,73%	\$ 3.321.222.804	0,61%
Centro Comercial Portal 80	Local Comercial	Davivienda	\$ 25.429.863	0,69%	\$ 3.391.212.187	0,63%
Centro Comercial Puerta Del Norte	Local Comercial	Davivienda	\$ 25.568.485	0,69%	\$ 3.382.470.653	0,62%
Centro Comercial Santafé	Local Comercial	Davivienda	\$ 81.323.177	2,20%	\$ 11.232.026.125	2,07%
Centro Comercial Unicentro Cali III	Local Comercial	Davivienda	\$ 58.587.609	1,58%	\$ 8.664.229.608	1,60%
Centro Comercial Ventura Plaza	Local Comercial	Davivienda	\$ 28.759.172	0,78%	\$ 4.058.839.671	0,75%
Centro De Recaudo Y Pago Calle De Jesús	Local Comercial	Davivienda	\$ 4.625.525	0,12%	\$ 688.316.402	0,13%
Ciudad Jardín cajeros	Local Comercial	Davivienda	\$ 7.085.670	0,19%	\$ 114.736.534	0,02%
Ciudad Jardín Lc	Local Comercial	Davivienda	\$ 9.434.150	0,25%	\$ 2.021.548.437	0,37%
Country Plaza Barranquilla	Local Comercial	Davivienda	\$ 3.206.913	0,09%	\$ 474.280.937	0,09%
Cusezar	Local Comercial	Davivienda	\$ 52.903.126	1,43%	\$ 7.020.676.809	1,30%
Ed. Davivienda Barranquilla Local 101A	Local Comercial	Davivienda	\$ -	0,00%	\$ 1.584.355.391	0,29%
Ed. Davivienda Barranquilla Local 101B	Local Comercial	Davivienda	\$ -	0,00%	\$ 860.157.819	0,16%
Ed. Davivienda Barranquilla Oficina 201B	Oficina	Davivienda	\$ -	0,00%	\$ 1.279.953.606	0,24%
Ed. Davivienda Barranquilla Oficina 301B	Oficina	Davivienda	\$ -	0,00%	\$ 1.302.953.086	0,24%
Ed. Davivienda Barranquilla Oficina Piso 8	Oficina	Davivienda	\$ -	0,00%	\$ 1.036.730.352	0,19%
Ed. Davivienda Barranquilla Oficina 901B	Oficina	Davivienda	\$ -	0,00%	\$ 1.116.752.506	0,21%
Ed. Davivienda Barranquilla Oficina 1101B	Oficina	Davivienda	\$ -	0,00%	\$ 785.840.605	0,15%
Ed. Davivienda Barranquilla Oficina Piso 4-5	Oficina	Davivienda	\$ 15.451.425	0,42%	\$ 3.867.420.109	0,71%
Ed. Davivienda Barranquilla Terreno	Oficina	Davivienda	\$ -	0,00%	\$ 2.505.389.929	0,46%
El Prado	Local Comercial	Davivienda	\$ 55.710.198	1,50%	\$ 7.951.625.715	1,47%
Ilarco	Local Comercial	Davivienda	\$ 13.985.925	0,38%	\$ 1.880.869.465	0,35%
La Magdalena	Local Comercial	Davivienda	\$ 43.776.261	1,18%	\$ 6.478.619.198	1,20%
La Mesa	Local Comercial	Davivienda	\$ 5.798.114	0,16%	\$ 854.049.858	0,16%
Loperena	Local Comercial	Davivienda	\$ 23.791.409	0,64%	\$ 2.957.794.618	0,55%
Museo Del Oro 1	Local Comercial	Davivienda	\$ 7.085.670	0,19%	\$ 155.301.444	0,03%

Inmueble	Tipo Inmueble	Portafolio	Ingreso Neto al 31-12-2024	% Ingreso Emisor	Valor Activos al 31-12-2024	% valor Portafolio
Museo Del Oro 2	Local Comercial	Davivienda	\$ -	0,00%	\$ 2.132.456.082	0,39%
North Point	Local Comercial	Davivienda	\$ 23.324.456	0,63%	\$ 3.231.336.454	0,60%
Paralelo 108	Local Comercial	Davivienda	\$ 31.825.270	0,86%	\$ 4.167.274.699	0,77%
Plaza La Libertad	Local Comercial	Davivienda	\$ 28.998.903	0,78%	\$ 3.811.024.877	0,70%
Quinta Paredes	Local Comercial	Davivienda	\$ 20.546.953	0,55%	\$ 2.658.989.578	0,49%
San Juan Del Cesar	Local Comercial	Davivienda	\$ 5.253.256	0,14%	\$ 703.813.021	0,13%
Santa Bárbara	Local Comercial	Davivienda	\$ 40.063.707	1,08%	\$ 4.982.032.093	0,92%
Seminario	Local Comercial	Davivienda	\$ 27.179.900	0,73%	\$ 3.384.424.132	0,62%
Sta. Lucia Ejecutivos	Local Comercial	Davivienda	\$ 2.386.784	0,06%	\$ 336.661.116	0,06%
Torre Central	Oficina	Davivienda	\$ 322.058.371	8,69%	\$ 41.210.607.107	7,61%
Veinte De Julio	Local Comercial	Davivienda	\$ 14.139.014	0,38%	\$ 2.183.803.364	0,40%
Zona Industrial	Local Comercial	Davivienda	\$ 28.700.816	0,77%	\$ 4.057.630.988	0,75%
Calle 23	Oficina	Davivienda	\$ 20.272.179	0,55%	\$ 2.951.638.581	0,55%
Chico Cra 15	Local Comercial	Itaú	\$ 44.242.158	1,19%	\$ 5.930.285.134	1,10%
Regional Antioquia	Local Comercial	Itaú	\$ 6.454.406	0,17%	\$ 1.473.485.568	0,27%
Av. Chile Local	Local Comercial	Itaú	\$ 40.326.283	1,09%	\$ 5.237.258.842	0,97%
Andino Oficina	Oficina	Itaú	\$ 112.139.254	3,03%	\$ 15.539.680.117	2,87%
Cra Primera Cali	Local Comercial	Itaú	\$ 6.609.882	0,18%	\$ 871.643.076	0,16%
Unicentro Cra 15	Local Comercial	Itaú	\$ 69.682.570	1,88%	\$ 9.792.866.780	1,81%
Alto Prado	Local Comercial	Itaú	\$ 81.403.988	2,20%	\$ 11.794.671.368	2,18%
Cra 29 Bucaramanga	Local Comercial	Itaú	\$ 62.299.225	1,68%	\$ 8.246.138.259	1,52%
Jamar	Bodega	Jamar	\$ 596.336.051	16,10%	\$ 92.394.659.989	17,06%
Spring Step CC Portal 80	Local comercial	Spring Step	\$ 32.521.717	0,88%	\$ 3.733.841.236	0,69%
Spring Step CC Unicentro de Occidente	Local comercial	Spring Step	\$ 26.311.757	0,71%	\$ 3.805.429.483	0,70%
Spring Step CC Hayuelos	Local comercial	Spring Step	\$ 35.502.991	0,96%	\$ 4.648.365.573	0,86%
Spring Step CC Centro Mayor	Local comercial	Spring Step	\$ 30.000.000	0,81%	\$ 6.476.388.952	1,20%
T7-T8	Oficina	T7-T8	\$ 158.949.158	4,29%	\$ 23.934.485.585	4,42%
CC Terreros 222	Local Comercial	Terreros	\$ 11.823.664	0,32%	\$ 2.551.911.603	0,47%
CC Terreros 224	Local Comercial	Terreros	\$ 12.000.949	0,32%	\$ 1.147.292.263	0,21%
CC Terreros 225A	Local Comercial	Terreros	\$ 2.143.151	0,06%	\$ 462.781.897	0,09%
CC Terreros 225I	Local Comercial	Terreros	\$ 6.847.797	0,18%	\$ 2.103.369.149	0,39%
CC Terreros 301	Local Comercial	Terreros	\$ -	0,00%	\$ 389.550.476	0,07%
CC Terreros 317	Local Comercial	Terreros	\$ 6.890.280	0,19%	\$ 280.720.447	0,05%
CC Terreros 321	Local Comercial	Terreros	\$ 24.442.985	0,66%	\$ 398.704.403	0,07%
CC Terreros DP203	Local Comercial	Terreros	\$ 301.567	0,01%	\$ 15.256.546	0,00%
CC Terreros 325	Local Comercial	Terreros	\$ 3.800.000	0,10%	\$ 317.336.158	0,06%
CC Terreros G 31	Local Comercial	Terreros	\$ 7.604.841	0,21%	\$ 56.957.772	0,01%
CC Terreros 223	Local Comercial	Terreros	\$ 13.062.019	0,35%	\$ 2.818.392.607	0,52%

Inmueble	Tipo Inmueble	Portafolio	Ingreso Neto al 31-12-2024	% Ingreso Emisor	Valor Activos al 31-12-2024	% valor Portafolio
CC Terreros 225	Local Comercial	Terreros	\$ 5.313.668	0,14%	\$ 2.589.544.416	0,48%
CC Terreros 225B	Local Comercial	Terreros	\$ 2.072.238	0,06%	\$ 447.525.351	0,08%
CC Terreros 225M	Local Comercial	Terreros	\$ 11.504.817	0,31%	\$ 2.487.834.109	0,46%
CC Terreros 301A	Local Comercial	Terreros	\$ -	0,00%	\$ 596.022.399	0,11%
CC Terreros 320	Local Comercial	Terreros	\$ 13.213.941	0,36%	\$ 410.909.640	0,08%
CC Terreros 322	Local Comercial	Terreros	\$ 3.224.771	0,09%	\$ 264.446.798	0,05%
CC Terreros 324	Local Comercial	Terreros	\$ 4.272.255	0,12%	\$ 322.421.673	0,06%
CC Terreros 330	Local Comercial	Terreros	\$ 3.916.945	0,11%	\$ 307.165.127	0,06%
CC Terreros DP204	Local Comercial	Terreros	\$ 364.576	0,01%	\$ 17.290.752	0,00%
CC Terreros 267	Local Comercial	Terreros	\$ 4.246.310	0,11%	\$ 997.778.112	0,18%
CC Terreros 266	Local Comercial	Terreros	\$ 3.448.594	0,09%	\$ 810.631.147	0,15%
CC Terreros 135	Local Comercial	Terreros	\$ -	0,00%	\$ 1.213.403.963	0,22%
Zona Franca Bogotá Bodegas 2	Bodega	Zona Franca Bogotá	\$ 60.531.072	1,63%	\$ 6.832.199.836	1,26%
Zona Franca Bogotá Bodegas 6	Bodega	Zona Franca Bogotá	\$ 38.545.720	1,04%	\$ 4.704.314.704	0,87%
Zona Franca Bogotá Bodegas 7	Bodega	Zona Franca Bogotá	\$ 42.580.378	1,15%	\$ 5.177.293.996	0,96%
Zona Franca Bogotá Bodegas 25	Bodega	Zona Franca Bogotá	\$ 35.389.964	0,96%	\$ 4.260.414.905	0,79%
Zona Franca Bogotá Bodegas 26	Bodega	Zona Franca Bogotá	\$ 7.569.202	0,20%	\$ 4.265.968.280	0,79%
Zona Franca Bogotá Bodegas 1	Bodega	Zona Franca Bogotá	\$ 16.409.100	0,44%	\$ 2.365.906.163	0,44%
Zona Franca Bogotá Bodegas 2	Bodega	Zona Franca Bogotá	\$ 19.535.915	0,53%	\$ 2.835.519.772	0,52%
Zona Franca Bogotá Bodegas 3	Bodega	Zona Franca Bogotá	\$ 22.593.279	0,61%	\$ 3.286.723.102	0,61%
Zona Franca Bogotá Bodegas 4	Bodega	Zona Franca Bogotá	\$ 25.870.303	0,70%	\$ 3.769.934.067	0,70%
Zona Franca Bogotá Bodegas 5	Bodega	Zona Franca Bogotá	\$ 28.927.442	0,78%	\$ 4.221.103.739	0,78%
Zona Franca Candelaria Bodega P127-1	Bodega	Zona Franca Candelaria	\$ 75.368.260	2,03%	\$ 8.418.347.390	1,55%
Zona Franca Candelaria Bodega P127-2	Bodega	Zona Franca Candelaria	\$ 43.274.880	1,17%	\$ 6.202.426.833	1,15%
		TOTAL	\$ 3.704.107.049	100%	\$ 541.560.225.581	100%

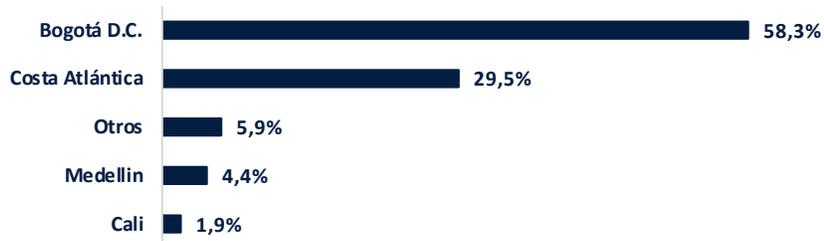
El valor de los Activos Inmobiliarios de la universalidad TIN al 31 de diciembre 2024 es de \$541.560.225.581. Ninguno de los Activos Inmobiliarios que componen el portafolio fueron adquiridos en el periodo comprendido entre el primero de enero de 2024 al 31 de diciembre del 2024.

1.2.2.1. Composición del Portafolio por Niveles de Exposición

De manera complementaria, y teniendo en cuenta los límites de concentración establecidos en el Prospecto en la Sección de Política de Inversión referida a los Niveles de Exposición, se presenta la composición del portafolio al 31 de diciembre de 2024 de acuerdo con los criterios mencionados a continuación:

1.2.2.1.1. Concentración de activos por ubicación geográfica

La concentración del portafolio por ubicación geográfica al 31 de diciembre de 2024 se presenta a continuación:

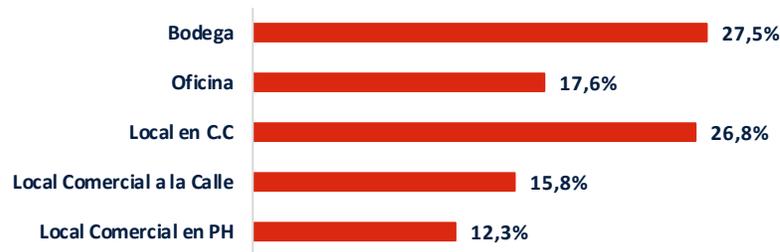


Gráfica 1: Diversificación por Ubicación Geográfica
Fuente: TC

De acuerdo con la información presentada, se está cumpliendo con la concentración señalada en los lineamientos mencionados en la Política de Inversión.

1.2.2.1.2. Concentración de activos por tipo de Activo Inmobiliario:

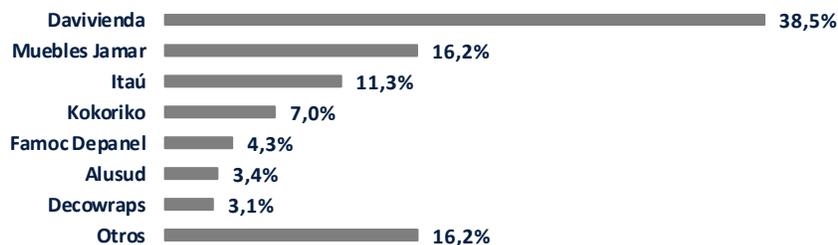
La concentración del portafolio por tipología de activos inmobiliarios al 31 de diciembre de 2024 se presenta a continuación:



Gráfica 2: Diversificación por Tipo de Inmueble
Fuente: TC

De acuerdo con la información presentada, se está cumpliendo con la concentración señalada en los lineamientos mencionados en la Política de Inversión.

1.2.2.1.3. Concentración de activos por Arrendatario

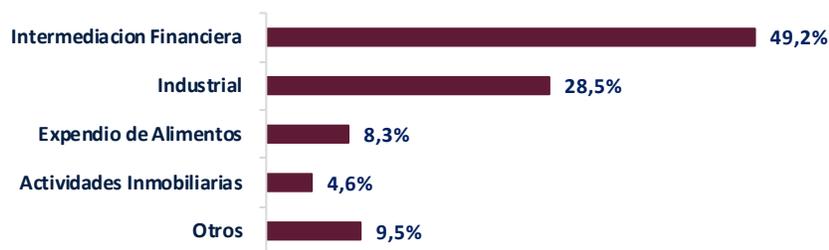


Gráfica 3: Diversificación por Arrendatario
Fuente: TC

La concentración del portafolio por arrendatario al 31 de diciembre de 2024, aún se encuentra en proceso de estabilización. El límite aplicable sería en el que un sólo arrendatario y sus Sociedades Relacionadas no podrán representar más de treinta por ciento (30%) de los ingresos de la Universalidad durante un año calendario.

Considerando que, dentro del marco de estabilización de los niveles de exposición aplicables de acuerdo con los lineamientos señalados en la Política de Inversión, se indica que la Universalidad cuenta con un plazo hasta de siete (7) años a partir de la primera emisión, para que los límites de exposición descritos empiecen a regir, si bien la exposición excede el límite referido, la aplicación de este no ha empezado a tener vigencia.

1.2.2.1.4. Concentración por Sector Económico



Gráfica 4: Diversificación por Sector Económico
Fuente: TC

De acuerdo con la información presentada, se está cumpliendo con la concentración señalada en los lineamientos mencionados en la Política de Inversión.

1.2.2.2. Informe de Gestión del Gestor Inmobiliario

El Informe de Gestión del Gestor Inmobiliario al 31 de diciembre de 2024 se incluye como **ANEXO 3** al presente Informe

1.2.2.3. Informe de Gestión del Administrador Inmobiliario

El Informe de Gestión del Administrador Inmobiliario al 31 de diciembre de 2024 se incluye como **ANEXO 4** al presente Informe

1.3. Litigios, procesos judiciales y administrativos

Al 31 de diciembre de 2024, la Universalidad TIN no cuenta con litigios, procesos judiciales y/o administrativos que puedan afectar la situación financiera o económica del portafolio.

1.4. Riesgos Relevantes y Mecanismos de Mitigación

La Universalidad TIN al 31 de diciembre de 2024, estuvo expuesta a diversos factores de riesgo, en el ejercicio de las actividades del Proceso de Titularización y su desarrollo a lo largo del periodo. A continuación, se relaciona los riesgos que la Universalidad TIN consideró materiales, su naturaleza, los mecanismos para evaluar y medir el riesgo y los mecanismos de mitigación aplicables al mismo durante el periodo.

La tabla a continuación describe una estimación cuantitativa de 1 a 10, donde 1 no es material y 10 es un riesgo de impacto mayor con una materialidad importante.

Tabla 3: Riesgos Relevantes y Mecanismos de Mitigación

Riesgos relevantes o materiales	Descripción de la naturaleza del riesgo	Descripción específica de riesgos que afectan a TIN	Procedimiento para evaluar y medir su grado de exposición	Mecanismos de mitigación	Estimación cuantitativa del impacto	Eventos de materialización 2024	Medidas adoptadas en el 2024
Factores Macroeconómicos y Políticos	La economía colombiana está sujeta a factores macroeconómicos inciertos, incluidos los cambios en política monetaria, cambiaria, comercial, fiscal y regulatoria que podrían afectar el entorno económico en general en Colombia, que a su vez se puede traducir en la desvalorización de los Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios por factores económicos adversos.	Política monetaria: Afectaciones inflacionarias	El procedimiento de evaluación y medición se realiza mediante a: 1. Seguimiento y comparación de la inflación actual frente a los promedios históricos.	1. Contractualmente se fija el incremento del canon y no se busca poner piso ni techo a dicho incremento 2. Se revisan los incrementos contractuales del portafolio para identificar posibles arrendatarios que buscarán renegociaciones en caso de inflaciones altas y se fija una política para manejar dichos casos. 3. Ajustamos los supuestos de inflación de los modelos para reflejar la realidad (utilizando inflaciones promedio de los siguientes 10 años o inflaciones puntuales que varían en el tiempo de acuerdo con las proyecciones del mercado) 4. A nivel presupuestal se tiene en cuenta una inflación única para todo el periodo	6	Persistencia de niveles elevados en la inflación a lo largo del año	1. Cambio en los supuestos de valoración de los inmuebles para continuar cumpliendo la promesa de valor del fondo 2. Estimaciones de mayores gastos a futuro representadas en el presupuesto de 2025 del vehículo

Riesgos relevantes o materiales	Descripción de la naturaleza del riesgo	Descripción específica de riesgos que afectan a TIN	Procedimiento para evaluar y medir su grado de exposición	Mecanismos de mitigación	Estimación cuantitativa del impacto	Eventos de materialización 2024	Medidas adoptadas en el 2024
		Política monetaria: cambios sustanciales en las tasas de intervención del Banco de la República	El procedimiento de evaluación y medición se realiza mediante a: 1. Seguimiento y comparación de la tasa de intervención del Banco de la República y de las tasas de préstamos bancarios actuales frente a los promedios históricos.	1. Se revisan continuamente las tasas de interés que se utilizan en los créditos que toma TIN y se evalúan las mejores opciones para refinanciacines o renovaciones 2. Se valora y se revisan entre otros, los valores de compra y las tasas de interés que se utilizan en las valoraciones, teniendo en cuenta escenarios negativos que permitan mantener la promesa de valor de IPC+6% incluso en caso de incrementos de tasa frente a la que se observa al momento de la valoración 3. Se evalúan las diferentes opciones de financiación (incluyendo prestamos en dólares con swaps) que permitan mitigar los incrementos	6	Persistencia de niveles elevados en la Tasa de Intervención y Tasas de Interés Bancario a lo largo del año	1. Cotización y búsqueda de nuevos préstamos bancarios a tasas inferiores a las actuales para reemplazo de préstamos existentes 2. Cambio de los préstamos de tasa fija a tasa variable para aprovechar la tendencia a la baja de las tasas de los préstamos bancarios
		Política Fiscal: aumentos en las tasas impositivas para la compraventa de activos, alquiler de inmuebles y distribución de rendimientos a los inversionistas.	El procedimiento de evaluación y medición se realiza mediante: 1. Seguimiento a los cambios fiscales nacionales y municipales para identificar cambios impositivos frente a las tasas actuales en el contexto de compraventa, arrendamiento o distribución de rendimientos	1. Se revisan continuamente los cambios efectivos en las tasas impositivas para la compraventa de activos y se incluyen en las valoraciones.	4	No aplica	No aplica

Riesgos relevantes o materiales	Descripción de la naturaleza del riesgo	Descripción específica de riesgos que afectan a TIN	Procedimiento para evaluar y medir su grado de exposición	Mecanismos de mitigación	Estimación cuantitativa del impacto	Eventos de materialización 2024	Medidas adoptadas en el 2024
Riesgo 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.	Búsqueda de inversiones más líquidas, aunque menos rentables teniendo en cuenta caja y valorizaciones	El procedimiento de evaluación y medición se realiza mediante a: 1. Seguimiento y comparación de las opciones de inversión en el mercado	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	5	No aplica	1. 2 revisiones de los objetivos de rentabilidad de los nuevos negocios 2. Modificación de los supuestos de los modelos de adquisición en cuanto a porcentaje de rentabilidad por flujo y valorización, así como, las tasas de descuento 3. Aprobación por parte de una asamblea extraordinaria de tenedores de la modificación del cobro de la comisión de administración por parte del gestor, la cual contiene un componente variable que busca alinear los intereses del gestor y los inversionistas
		Formación de precios de los títulos en el mercado secundario no refleja el valor comercial de los activos	El procedimiento de evaluación y medición se realiza mediante a: 1. Seguimiento y comparación del valor patrimonial frente al valor de mercado del título	1. Avalúos anuales con metodologías de valoración por capitalización directa, flujo de caja descontados y comparativos del mercado. 2. Mecanismos de liquidez 3. Recompra de títulos	6	El título se mantuvo a lo largo del 2024 dentro del 90% y 100% de su valor patrimonial	1. Realización del 100% de los avalúos bajo las metodologías contempladas 2. Aprobación por parte de una asamblea extraordinaria de tenedores de un mecanismo de recompra de títulos que a la fecha no ha sido utilizado

Riesgos relevantes o materiales	Descripción de la naturaleza del riesgo	Descripción específica de riesgos que afectan a TIN	Procedimiento para evaluar y medir su grado de exposición	Mecanismos de mitigación	Estimación cuantitativa del impacto	Eventos de materialización 2024	Medidas adoptadas en el 2024
Riesgo de liquidez	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. Esta falta de actividad puede generar pérdidas para los tenedores de títulos debido a la enajenación de activos a descuentos inusuales y significativos, con el fin de disponer rápidamente de los recursos.	Formación de precios de los títulos en el mercado secundario no refleja el valor comercial de los activos	El procedimiento de evaluación y medición se realiza mediante a: 1. Seguimiento y comparación del valor patrimonial frente al valor de mercado del título	1. Avalúos anuales con metodologías de valoración por capitalización directa, flujo de caja descontados y comparativos del mercado. 2. Mecanismos de liquidez 3. Recompra de títulos	6	El título se mantuvo a lo largo del 2024 dentro del 90% y 100% de su valor patrimonial	1. Realización del 100% de los avalúos bajo las metodologías contempladas 2. Aprobación por parte de una asamblea extraordinaria de tenedores de un mecanismo de recompra de títulos que a la fecha no ha sido utilizado
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.	Aumento de vacancia dentro del portafolio TIN	El procedimiento de evolución y medición se realiza mediante el cálculo del porcentaje de vacancia física (m ² disponibles / m ² del fondo) del portafolio.	1. Se realizan informes de vencimientos de contratos para entablar negociaciones de renovación o terminación con los arrendatarios del portafolio 2. Se elabora y ejecuta una estrategia de recolocación y/o venta de los activos 3. Dentro del proceso de análisis de las nuevas inversiones se tiene en cuenta la facilidad (tiempo y canon) de recolocación del inmueble	6	1. La vacancia física al inicio del año fue de 3,06% y de 3,39% al final del año. 2. En el 2024 tuvimos una absorción negativa de 265 m ² . Esto se debe principalmente por la devolución de los locales en San Juan 80 y Ciudad Jardín	1. Se realizan informes de vencimientos de contratos para entablar negociaciones de renovación o terminación con los arrendatarios del portafolio 2. Se elabora y ejecuta una estrategia de recolocación y/o venta de los activos 3. Dentro del proceso de análisis de las nuevas inversiones se tiene en cuenta la facilidad (tiempo y canon) de recolocación del inmueble
		Aumento de la vacancia del mercado en general	Se hacen estudios regularmente para medir los niveles de oferta, demanda y de vacancia dentro de los sectores de interés	1. Modificación de los supuestos de valoración 2. Análisis de mercado para entender las razones del aumento de la vacancia e identificar los sectores con mayor posicionamiento	2	1. Disminución de la vacancia en el sector de oficinas, industrial y comercio	1. Modificación de los supuestos de valoración 2. Focalización de los esfuerzos de análisis de nuevas adquisiciones en los sectores de mejor desempeño

Riesgos relevantes o materiales	Descripción de la naturaleza del riesgo	Descripción específica de riesgos que afectan a TIN	Procedimiento para evaluar y medir su grado de exposición	Mecanismos de mitigación	Estimación cuantitativa del impacto	Eventos de materialización 2024	Medidas adoptadas en el 2024
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.	Desvalorización de los inmuebles por condiciones de mercado, por las condiciones intrínsecas del inmueble o por cambios materiales de demanda del tipo de inmueble.	El procedimiento de evaluación y medición se realiza mediante a: 1. Se realizan avalúos anuales con metodologías de valoración por capitalización directa, flujo de caja descontados y comparativos del mercado 2. Se hacen estudios regularmente para medir los niveles de oferta, demanda y de vacancia dentro de los sectores de interés	1. Modificación de los supuestos de valoración 2. Realizando un presupuesto anual por inmueble que incluye un análisis detallado de las inversiones locativas y necesarias que se necesitan para mantener el activo en el tiempo y su capacidad de generación de caja 3. Realización de visitas técnicas al 100% de los inmuebles para evaluar de primera mano las condiciones físicas y comerciales del activo	4	El valor en libros del portafolio al 31 de diciembre de 2024 experimentó un crecimiento de IPC+ 1,71%	1. Modificación de los supuestos de valoración 2. Realizando un presupuesto anual por inmueble que incluye un análisis detallado de las inversiones locativas y necesarias que se necesitan para mantener el activo en el tiempo y su capacidad de generación de caja 3. Realización de visitas técnicas al 100% de los inmuebles para evaluar de primera mano las condiciones físicas y comerciales del activo

Riesgos relevantes o materiales	Descripción de la naturaleza del riesgo	Descripción específica de riesgos que afectan a TIN	Procedimiento para evaluar y medir su grado de exposición	Mecanismos de mitigación	Estimación cuantitativa del impacto	Eventos de materialización 2024	Medidas adoptadas en el 2024
Vencimiento de contratos de explotación económica representativos	La rentabilidad de los Títulos está ligada a los flujos recibidos por la Universalidad en virtud de los Contratos de Explotación Económica. El vencimiento de dichos Contratos y la imposibilidad de renovación en condiciones similares puede generar la disminución de la rentabilidad obtenida por los Tenedores.	Vencimientos de un alto número de contratos en un corto plazo de tiempo	El procedimiento de evaluación y medición se realiza mediante a: 1. Realización de una gráfica de vencimientos de contratos vista desde el punto de vista de los ingresos o las áreas arrendables	1. Contractualmente se busca firmar contratos de mayor duración, con condiciones de renovación que minimicen los riesgos de no renovación y den espacios suficientes para tomar medidas de recolocación afectando lo menos posible la rentabilidad de los inversionistas 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	4	- Durante el año 2024, se tenían programados vencimientos de 8 contratos, representando el 8% de los ingresos mensuales del portafolio. Sin embargo, se logró retener el 98% de estos contratos al conseguir su renovación. -Se extendió la duración de 4 contratos por aproximadamente 3 años adicionales, los cuales representan el 2% de los ingresos mensuales del portafolio. Estas prórrogas representan un incremento de 0,07 años en el vencimiento de los contratos promedio ponderado por ingresos del portafolio, pasando de 4,22 años a 4,29 años	Los contratos que se vencieron y fueron renovados son los de: Hampton BBI, Av Chile, T7T8, McDonald's y Colsubsidio
		Imposibilidad de renovación de contratos dada la coyuntura política y económica	El procedimiento de evaluación y medición se realiza mediante al cálculo del porcentaje de vacancia física (m ² disponibles / m ² del fondo) del portafolio.	1. Revisión del mejor uso del inmueble 2. Revisión de los precios de mercado de venta y/o arrendamiento 3. Se elabora y ejecuta una estrategia de recolocación y/o venta de los activos	5		

Riesgos relevantes o materiales	Descripción de la naturaleza del riesgo	Descripción específica de riesgos que afectan a TIN	Procedimiento para evaluar y medir su grado de exposición	Mecanismos de mitigación	Estimación cuantitativa del impacto	Eventos de materialización 2024	Medidas adoptadas en el 2024
Cambios jurídicos	<p>Los cambios jurídicos pueden generar un impacto adverso sobre los Activos Inmobiliarios como es el caso de los supuestos que se describen a continuación:</p> <p>1. Modificaciones en la regulación urbanística pueden afectar el desempeño de las inversiones inmobiliarias por la posible generación de restricciones o cambios en los usos del suelo o de los Activos Inmobiliarios.</p> <p>2. Incrementos de los gravámenes a las transacciones inmobiliarias o a los inmuebles ocasionados por cambios en la reglamentación tributaria, de</p>	<p>Política Fiscal: aumentos en las tasas impositivas para la compraventa de activos, alquiler de inmuebles y distribución de rendimientos a los inversionistas.</p>	<p>El procedimiento de evaluación y medición se realiza mediante:</p> <p>1. Seguimiento a los cambios fiscales nacionales y municipales para identificar cambios impositivos frente a las tasas actuales en el contexto de compraventa, arrendamiento o distribución de rendimientos</p>	<p>1. Se revisan continuamente los cambios efectivos en las tasas impositivas para la compraventa de activos y se incluyen en las valoraciones.</p>	4	No aplica	No aplica

Riesgos relevantes o materiales	Descripción de la naturaleza del riesgo	Descripción específica de riesgos que afectan a TIN	Procedimiento para evaluar y medir su grado de exposición	Mecanismos de mitigación	Estimación cuantitativa del impacto	Eventos de materialización 2024	Medidas adoptadas en el 2024
	<p>escrituración o beneficencia y registro puede afectar la rentabilidad de los Títulos emitidos</p> <p>3.Cambios en la legislación ambiental pueden afectar la generación de rentas o aumentar los costos de operación en detrimento de la rentabilidad de los Títulos.</p> <p>4.Acciones del gobierno tales como expropiaciones o afectaciones para infraestructura que afectan la rentabilidad de los Títulos emitidos.</p> <p>5.En general, la promulgación de legislación u otro tipo de desarrollo del marco regulatorio que pueda afectar de manera adversa a la Universalidad o la industria.</p>	Política de ordenamiento territorial: Afectaciones al desempeño del portafolio	El procedimiento de evaluación y medición se realiza mediante a: 1. Seguimiento a los cambios de las políticas de ordenamiento territorial dentro de las geografías donde tenemos presencia	1. Se realiza con apoyo del área legal una revisión a los cambios de ordenamiento territorial	2	No aplica	No aplica
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.	Perdida en los flujos productivos de una propiedad afectada por un siniestro	El procedimiento de evaluación y medición se realiza mediante a: 1. Evaluación de las pólizas de seguros de TIN	1. Revisión periódica de la cobertura de las pólizas de seguros de TIN 2. Cotizar anualmente la renovación de las pólizas para buscar mejores condiciones de las pólizas (económicas, tiempos de respuesta, coberturas, deducibles, entre otros)	3	Renovación de plan de seguros de TIN	1. Revisión periódica de la cobertura de las pólizas de seguros de TIN 2. Cotizar anualmente la renovación de las pólizas para buscar mejores condiciones de las pólizas (económicas, tiempos de respuesta, coberturas, deducibles, entre otros)

Riesgos relevantes o materiales	Descripción de la naturaleza del riesgo	Descripción específica de riesgos que afectan a TIN	Procedimiento para evaluar y medir su grado de exposición	Mecanismos de mitigación	Estimación cuantitativa del impacto	Eventos de materialización 2024	Medidas adoptadas en el 2024
Riesgo por remodelación	<p>La remodelación de Activos Inmobiliarios expondría a la Universalidad a ciertos riesgos que son, en la mayoría de los casos, diferentes y con complejidades adicionales y en algunos casos pueden resultar mayores a los relacionados con la adquisición de propiedades en operación, incluyendo, sin limitación:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Los riesgos asociados a la obtención oportuna de permisos de construcción o el inicio de las operaciones. 2. Los riesgos asociados a el costo y la terminación oportuna de la construcción (incluyendo riesgos no anticipados más allá del control del Gestor Portafolio Inmobiliario, tales como condiciones climáticas o laborales, escasez de materiales y sobre costos de construcción). 3. Los riesgos asociados a la disponibilidad y costo de la financiación, así como que los mismos se obtengan en condiciones favorables. 4. Los riesgos asociados a la capacidad para alcanzar un nivel aceptable de ocupación y rentas en el momento de terminación para lograr que la propiedad sea rentable. 	<p>Perdida derivada de:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Mayor costo de la mano de obra 2. Mayor costo de los materiales de construcción 3. Retraso en obtención de licencias y permisos 4. Retraso en el cronograma de obra 	<p>El procedimiento de evaluación y medición se realiza mediante a:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Seguimiento de obra detallado por parte del AI o de un interventor en dado caso aplique de acuerdo con las políticas internas de TIN 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Se les solicitan pólizas de cumplimiento a los proveedores de acuerdo con las políticas internas de TIN 2. Se realiza un presupuesto detallado y un cronograma que permita mitigar las desviaciones 3. Previo al inicio de la obra se asegura que se cuente con la caja y/o los cupos de crédito necesarios para la realización de la obra 4. Se anticipa a la terminación de las obras la oferta comercial de las áreas arrendables, en las nuevas condiciones físicas de los inmuebles, en los valores de rentas de mercado. 5. El arrendatario realiza las obras de remodelación asumiendo los riesgos asociados 	3	No aplica	No aplica

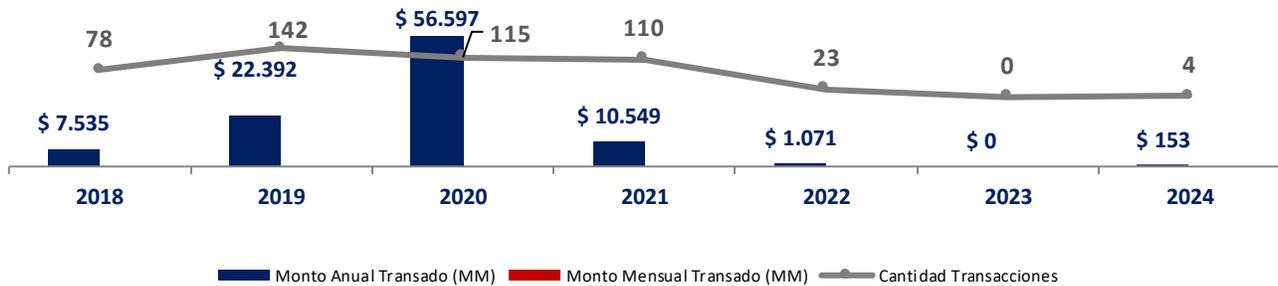
Riesgos relevantes o materiales	Descripción de la naturaleza del riesgo	Descripción específica de riesgos que afectan a TIN	Procedimiento para evaluar y medir su grado de exposición	Mecanismos de mitigación	Estimación cuantitativa del impacto	Eventos de materialización 2024	Medidas adoptadas en el 2024
Riesgos relacionados con los delitos de lavado de activos y financiamiento del terrorismo	Se presenta al adquirir la propiedad de un tercero, quien la adquirió con recursos provenientes de actividades de lavado de activos y financiación del terrorismo o por celebrar un Contrato de Explotación Económica con un tercero que haya estado relacionado con actividades delictivas, de lavado de activos o financiamiento del terrorismo	Perdida por incurrir en sanciones o multas originadas por el incumplimiento en la normativa SAGRILAFT	El procedimiento de evaluación y medición se realiza mediante a: 1. Contar con las cláusulas de SAGRILAFT en los contratos del portafolio.	1. SAGRILAFT con renovaciones anuales 2. Evaluación reputacional de los vendedores y arrendatarios del portafolio	5	No aplica	No aplica
Riesgo crediticio	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.	Perdida por incumplimiento de obligaciones	El procedimiento de evaluación y medición se realiza mediante a: 1. Un seguimiento mensual sobre los pagos por concepto de renta. 2. Un estudio del perfil crediticio del arrendatario previo a la relación contractual con el mismo. 3. El AI realiza estudios de riesgo crediticio periódicamente de acuerdo con las políticas internas de TIN	1. Comité de Cartera 2. Un estudio del perfil crediticio del arrendatario previo a la relación contractual con el mismo. 3. El administrador inmobiliario realiza estudios de riesgo crediticio periódicamente de acuerdo con las políticas internas de TIN 4. Se define y aplica la política de cartera de TIN 5. Se exigen garantías de acuerdo con las políticas internas de TIN	4	A cierre del año se establecen acuerdos de pago con 5 arrendatarios pues había una cartera que representaba el 4,1% de los ingresos mensuales del portafolio. A corte del 31 de enero ya se recuperó el 92% de la cartera. Adicionalmente, 2024 cierra con una deuda calificado por parte de un arrendatario por un monto que representa el 0,7% de los ingresos mensuales del portafolio. Para esta deuda, ya existe un plan de pagos determinado por la Superintendencia de Sociedades	1. Comité de Cartera 2. Un estudio del perfil crediticio del arrendatario previo a la relación contractual con el mismo. 3. El AI realiza estudios de riesgo crediticio periódicamente de acuerdo con las políticas internas de TIN 4. Se define y aplica la política de cartera de TIN 5. Se exigen garantías de acuerdo con las políticas internas de TIN

SEGUNDA PARTE – DESEMPEÑO BURSÁTIL Y FINANCIERO

2.1. Comportamiento y desempeño de los Títulos TIN

2.1.1. Monto negociado (MM)

Al 31 de diciembre de 2024 se realizaron cuatro (4) transacciones en el mercado secundario. En general la liquidez de los títulos participativos inmobiliarios se ha visto disminuida.



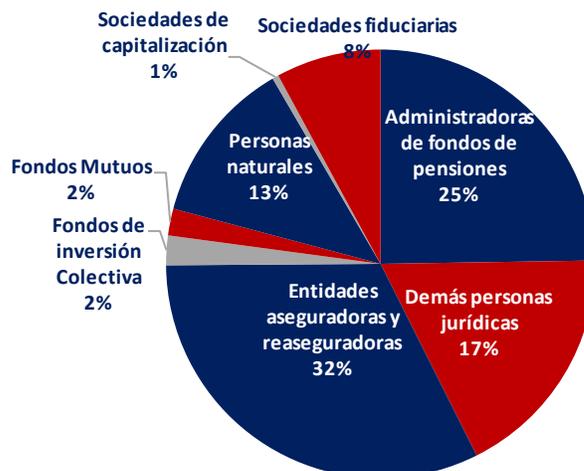
Gráfica 5: Monto Negociado en Mercado Secundario
Fuente TC

2.1.2. Precio Promedio ponderado de negociación

Durante 2024 se llevaron a cabo cuatro (4) transacciones de TIN en el mercado secundario por un monto total de COP \$153,057,104. Dos (2) de estas se dieron el 24 de mayo por montos de COP \$41,000,000 y \$16,400,000 respectivamente a un precio de 55.3%. Las dos (2) operaciones restantes se dieron en el último trimestre del año: el 24 de octubre se operaron COP \$19,317,273 a un precio de 50% y el 31 de octubre se operaron COP \$76,339,831 a un precio de 99%. Producto de las cuatro (4) operaciones, en el año 2024 TIN tuvo un precio promedio ponderado de operaciones de mercado de 76.44%. Acierre de 2024 el precio de valoración del título es de 99.29% en Precia y 98.36% en PiP.

2.1.3. Información sobre la participación en la Universalidad TIN.

Al 31 de diciembre de 2024, la Universalidad TIN cuenta con 488 inversionistas. La participación de los inversionistas por monto es la siguiente:



Gráfica 6: Participación de Inversionistas por Monto
Fuente TC

2.2. Información financiera del ejercicio reportado, y su comparación con el ejercicio inmediatamente anterior.

Sobre el particular, el detalle de los estados y la información financiera dictaminada por el Auditor Externo hace parte del **ANEXO 1** al presente Informe.

2.3. Comentarios y análisis sobre los resultados del ejercicio

A continuación, presentamos la información correspondiente a los comentarios y análisis sobre los resultados y la situación financiera de la Universalidad TIN, en relación con el período al 31 de diciembre de 2024 que comprende la información financiera, incluyendo los principales indicadores financieros y su respectivo análisis.

2.3.1. Variaciones materiales de los resultados de la operación.

2.3.1.1. Resultados de Operación en el ejercicio al 31 de diciembre de 2024:

2.3.1.1.1. Valor de la Unidad

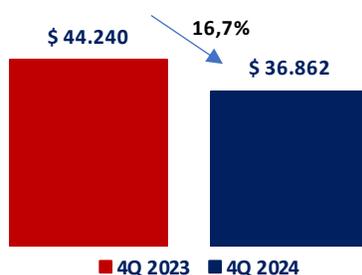


Gráfica 7: Valor de la Unidad
Fuente TC

El valor del título de la Universalidad para el cierre del periodo diciembre 2024 fue de \$7.796.570, aumentando un 9,97% en comparación con el año anterior que fue de \$7.089.576. Esta variación corresponde principalmente a la indexación que tuvieron los Activos Inmobiliarios para el año 2024.

2.3.1.1.2. Valoración de los Activos

Ingresos por Valorización de Activos (\$ MM)



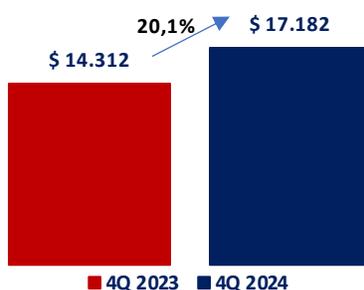
Gráfica 8: Valoración de los Activos
Fuente TC

La valoración refleja la estabilidad que tuvieron los activos durante 2024, en términos de los avalúos realizados este año tuvieron una tendencia positiva alineada a la inflación en los tres métodos utilizados en la valoración (método de mercado, método de capitalización y método por flujos de caja). Incremento del 7,04% entre los avalúos realizados en 2023 comparado con los avalúos realizados en 2024.

Otros de los factores que contribuyó a la caída de los ingresos por valoración fue la indexación a IPC que hacen los activos dentro de portafolio, haciendo que en el valor de los activos se reflejara el comportamiento bajista de la inflación en el país. Con esto, los ingresos por valorización cayeron un 16,7% para el año 2024; desde una IPC de 9,28% para Diciembre 2023 hasta un 5,20% para Diciembre 2024 (desviación de -43,9%).

2.3.1.1.3. Rendimientos Distribuibles

Rendimientos Distribuibles (\$ MM)



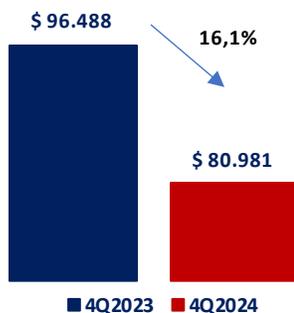
Gráfica 9: Rendimientos Distribuibles
Fuente TC

Los rendimientos distribuibles aumentaron un 20,09%, para el año 2024 en comparación con el año anterior. El valor total distribuido a los inversionistas fue \$17.182.413.760 que corresponde al flujo de caja generado después de asumir todos los gastos operacionales y no operacionales de la Universalidad. El aumento en la distribución de rendimientos se debe principalmente a la gestión del costo financiero que tuvo una disminución de 34,38% veces con respecto al año anterior, justificado en el costo promedio ponderado de la deuda que disminuyó de 14,95% E.A. a 9,81% E.A. para 2024. El costo financiero pagado en términos de intereses fue de \$18.986 mm para el año 2023 frente a \$15.050 mm para el año en cierre; disminución de \$9.936 mm (-20,7%).

En cuanto al Dividend Yield, para el año 2024 se obtuvo un Dividend Yield LTM de 4,35% equivalente a un margen sobre ingresos operacionales del 39%. En comparación con el año 2023, se incrementó el margen en un 3% y el dividend yield tuvo un incremento de 37 pbs (4,35% en 2024 vs 3,98% en 2023).

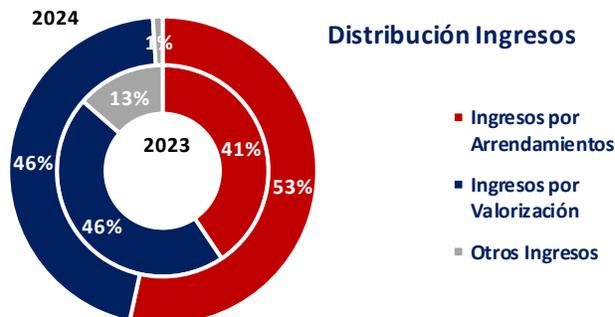
2.3.1.1.4. Ingresos Totales y Operativos

Ingresos Totales (\$MM)



Gráfica 10: Total Ingresos
Fuente TC

Distribución Ingresos



Gráfica 11: Distribución de Ingresos
Fuente TC



Gráfica 13: Ingresos Operacionales
Fuente TC

Para el año 2024, los ingresos totales del portafolio tuvieron un valor de \$80.981mm, disminuyendo un 16,01% en comparación con el año 2023. La disminución de estos corresponde principalmente a ingresos por concepto de valorización por la bajada del IPC que hemos evidenciado durante este año. En cuanto a los ingresos operativos en los cuales están incluidos los arriendos, se evidencia un incremento del 9,3% del año 2023 al año 2024. Las principales razones de la variación fueron:

- Mayor recaudo por concepto de arrendamientos por indexación de contratos a IPC.
- Buen comportamiento de la gestión de la cartera y estabilización de cánones variables a cánones fijos.
- Buen comportamiento de las vacancias económica, manteniendo los niveles por debajo del 3%.

Finalmente, se evidencia un cambio en la composición de los ingresos por valorización, disminuyendo un 16,7% desde \$44.240mm hasta \$36.861 mm. En cuanto a los ingresos operativos, la composición sobre el ingreso total paso de 41% en 2023 a un 53% en 2024.

2.3.1.1.5. NOI (Net Operating Income)



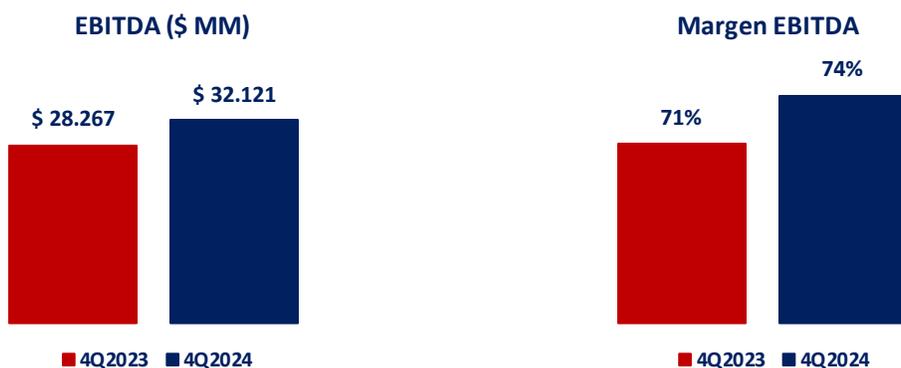
Gráfica 12: NOI y Margen NOI
Fuente TC

El ingreso neto operativo hace referencia a la utilidad operacional que tiene el vehículo después de pagar su operación. Para el año 2024 el NOI tuvo un valor de \$38.688mm, el cual tuvo un incremento del 9,02% en comparación con el periodo 2023 que cerró en \$35.487mm.

El margen NOI para 2024, se mantuvo muy estable con respecto al año 2023; correspondiente a 89% y 89%, respectivamente.

Los gastos cuyo impacto fue mayor sobre en NOI en comparación con el periodo anterior fueron: tasas y contribuciones por concepto de prediales, mantenimientos, cuotas de administración y cuotas extraordinarias.

2.3.1.1.6. EBITDA



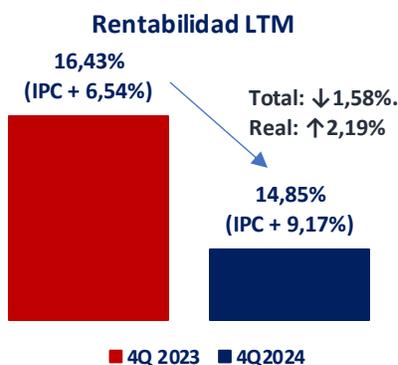
Gráfica 13: EBITDA y Margen EBITDA
Fuente TC

Para el año 2024 el EBITDA tuvo un valor de \$32.121mm, el cual tuvo un incremento del 13,64% en comparación con el periodo 2023 que cerró en \$28.267mm

El margen EBITDA para el año 2024 fue del 74% sobre el total de los ingresos operacionales; 3% superior al margen reportado el año de comparación anterior.

Los gastos cuyo impacto fue mayor sobre EBITDA en comparación con el periodo anterior fueron: gasto administrativo, avalúos y comisiones; en los cuales se presentaron eficiencias en la negociación principalmente.

2.3.1.1.7. Rentabilidad



Gráfica 14: Composición Rentabilidad 2023 - 2024
Fuente TC

La rentabilidad efectiva anual de los últimos doce (12) meses de la Universalidad TIN para el año 2024 fue del 14,85%, la cual está compuesta un 35,4% por flujo de caja y el 64,6% por valorización, esta composición evidencia el aporte que tuvo la indexación por IPC en los activos durante el año 2024 y la recuperación del Flujo de Caja Distribuible.

La rentabilidad real aumentó un 2,19% en comparación con el año 2023 la cual cerró en el IPC + 6,54% con comparación con el IPC + 9,17%.

2.3.1.2. Cambios materiales en relación con la situación de liquidez y solvencia de la Universalidad TIN

La situación principal que impactó la liquidez de la Universalidad TIN fue la disminución que tuvieron las tasas de interés de financiación.

La Universalidad al 2024 cuenta con un endeudamiento por capital de \$133.936mm, que representa el 24,73% de los activos materiales de portafolio. Esta financiación representa gastos de intereses que impactan directamente la utilidad neta y la distribución de rendimientos; en el año 2024 se tuvieron que mantener apropiaciones mayores del flujo de caja para el reconocimiento de intereses. Para el periodo descrito, la tasa promedio ponderada de endeudamiento durante el año 2024 fue de 12,30% E.A. y el costo de deuda con corte diciembre 2024 fue de 9,81% E.A. Comparativamente con el año 2023, el costo de deuda ponderado durante el año pasó de 15,07% E.A. a 12,30% E.A.; disminuyendo el pago de intereses en un -20,7%. Este menor pago de intereses se refleja en el aumento del Flujo de Caja Distribuible a los inversionistas.

Las acciones que tomó el Administrador Maestro fue la migración de tasas fija a variables, con el fin de aprovechar el decrecimiento de tasas de interés indexadas a IBR. Para el cierre del año 2024, el total del endeudamiento del vehículo está en tasa variable con el fin de aprovechar el comportamiento bajista del IBR, efecto de la disminución de la tasa de intervención de política monetaria.

Igualmente, se realizaron seguimientos mensuales y cotizaciones de tasas en diferentes entidades financieras, buscando tener un análisis del mercado y tomar decisiones financieras que contribuyeran al flujo de caja del portafolio.

2.3.1.3. Tendencias, eventos o incertidumbres que tengan la capacidad de impactar materialmente las operaciones

A continuación, presentamos el análisis de las tendencias, eventos o incertidumbres que tengan la capacidad de impactar materialmente la situación financiera de la Universalidad TIN, al 31 de diciembre de 2024.

Tabla 4: Tendencia, eventos o incertidumbres que impactan la operación

Tendencias	Eventos	Incertidumbres	Impacto material en operaciones	Impacto en situación financiera	Mecanismos de los supuestos
Persistencia de altos niveles de tasas de interés	El 2024 cierra con una tasa de interés del 9,5%, significativamente menor al 13% registrado al inicio del año. Aunque el costo de endeudamiento muestra una tendencia a la baja, sigue siendo uno de los niveles más altos desde 2008	Se anticipa que el Banco de la República continuará reduciendo la tasa de intervención; sin embargo, el ritmo de estas disminuciones aún es incierto	Una disminución más lenta de los de los costos financieros que debe pagar el vehículo por el endeudamiento financiero contraído para la compra de activos	Una disminución más lenta de los de los costos financieros que debe pagar el vehículo por el endeudamiento financiero contraído para la compra de activos	Mientras las tasas de interés tarden en disminuir, los costos financieros se mantendrán en los niveles actuales, limitando la mejora del flujo de caja libre para los inversionistas
Persistencia de altos niveles de inflación	La inflación de diciembre cierra en 5,20%, si bien este valor es menor al cierre de 2023 (9,28%) y corresponde con la tendencia bajista, se sigue ubicando lejos del objetivo de inflación de 3% del Banco de la República	<ul style="list-style-type: none"> a. Impacto del aumento del salario mínimo, siendo este 4,33% más que la inflación a cierre del 2024 b. Indexación a tasas altas, especialmente en los servicios y los bienes regulados c. Tensiones geopolíticas: guerra entre Rusia y Ucrania, y conflicto entre Israel y Palestina d. Incertidumbre frente a la evolución de la inflación de los países desarrollados y sus políticas tasa de interés 	<ul style="list-style-type: none"> a. rentabilidades reales menores b. desinversión de inversiones que pueden considerarse volátiles, dada la experiencia de pricing del sector 	Mayores gastos e ingresos en el 2025	<p>Los mecanismos en que la tendencia de inflaciones altas en Colombia es:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Debido al aumento de las tasas de interés por parte del Banco de la República activos de renta fija podrían a generar rentabilidades iguales a las que brinda el vehículo desincentivando el apetito de inversión 2. Aumentos en los gastos operativos y de reparación de mantenimiento del vehículo 3. Gracias al aumento de la inflación los cánones de renta aumentan en la misma proporción
Persistencia altos de niveles vacancia en el sector de oficinas	En el 2024, el mercado de oficinas tuvo una recuperación de la vacancia. No obstante, continúan en valores altos.	<ul style="list-style-type: none"> a. Si se dará un proceso de "light to quality" a oficina tipo A y A+ debido a la caída en precios de renta b. Si la vacancia de oficinas tipo B aumentará de manera importante y por ende su precio de renta tendrá una corrección importante 	<ul style="list-style-type: none"> a. Un mayor esfuerzo en la parte operativa para recolocación de activos dentro del portafolio, entendiéndose que los requerimientos por parte de los potenciales arrendatarios pueden implicar inversiones o descuento en los cánones b. Un mayor esfuerzo en la parte operativa para la retención de los arrendatarios 	<p>El impacto de la situación financiera en caso de concretarse:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Menores ingresos por vacancias dentro del portafolio. b. Descuentos por renegociaciones de contratos c. Mayores inversiones en "tenants improvements" y en mejoras de los activos 	Dentro del portafolio del vehículo hay inmuebles del sector de oficina que requieren inversión o descuento en precios de renta para una eventual recolocación

Tendencias	Eventos	Incertidumbres	Impacto material en operaciones	Impacto en situación financiera	Mecanismos de los supuestos
Aumento del <i>E-commerce</i>	A raíz de la pandemia el <i>e-commerce</i> ha experimentado un crecimiento importante, obligando a las compañías a mejorar su infraestructura logística para asegurar la entrega rápida de sus pedidos online.	<p>a. La oferta disponible de bodegas no suple la demanda, incentivando así construcciones futuras de este tipo de inmuebles</p> <p>b. Debido a los altos costos de construcción se puede generar aumentos adicionales en los precios de compraventa y arriendo que no responden a una lógica de mercado ni a condiciones estructurales del mismo, generando volatilidad en el sector</p>	a. Mayor apetito por nuestras bodegas debido a su posición estratégica y altos estándares de calidad	<p>a. Mayores ingresos en el 2024</p> <p>b. Necesidad de invertir para mantener los activos en un nivel competitivo frente a los nuevos proyectos</p>	<p>El mecanismo del aumento del <i>e-commerce</i>:</p> <p>1. Empresas desean mejorar su infraestructura logística demandando más espacios de almacenamiento con mejores especificaciones técnicas</p> <p>2. Aumento de construcciones de nuevas bodegas. Esto hará que los precios de venta y de arriendo aumenten debido a los altos costos de construcción, llevado así, a los precios de renta promedio de este sector a un nivel más alto.</p>
Conversiones de oficinas a otro tipo de activos	Debido a los elevados niveles de vacancia en el sector de oficinas y a un extenso inventario de espacios de oficina que está quedando obsoleto, se observa una tendencia mundial a transformar estos lugares en otros tipos de propiedades, ya sea viviendas, hoteles o incluso laboratorios médicos. En la actualidad, Estados Unidos ha implementado programas de subvenciones, préstamos de bajo interés e incentivos fiscales para facilitar este tipo de conversiones.	<p>a. Aumento de costos de insumos para la elaboración de estos proyectos</p> <p>b. tasas de financiamiento para realizar las conversiones</p>	a. Estructuración de los proyectos de conversión	a. Necesidad de invertir para realizar estos proyectos	Dentro del portafolio del vehículo hay inmuebles del sector de oficina que pueden llegar a cumplir con las condiciones para realizar este tipo de proyectos

2.3.1.4. Operaciones por fuera de balance que puedan impactar materialmente las operaciones

Al 31 de diciembre de 2024, no se realizaron operaciones fuera de balance que pudieran impactar materialmente las operaciones de la Universalidad.

2.3.1.5. Análisis cuantitativo y cualitativo del riesgo de mercado al que está expuesto la Universalidad TIN

El análisis cuantitativo y cualitativo están contenidos en la Tabla 5: Riesgos relevantes y mecanismos de Mitigación en el numeral 1.4 del presente documento.

2.3.1.6. Operaciones materiales efectuadas con partes relacionadas al emisor.

La relación de operaciones materiales efectuadas con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2024, pueden evidenciarse en la Nota 16 - Transacciones con Partes Relacionadas de los EEFF Universalidad TIN el cual hace parte del **ANEXO 1** del presente informe.

2.3.1.7. Descripción y evaluación de los controles y procedimientos utilizados por el emisor para el registro, procesamiento y análisis de la información requerida para dar cumplimiento oportuno a la obligación de reportar ante el RNVE el informe de fin de ejercicio.

Sobre el particular se incluyen como **ANEXO 2** al presente Informe:

- (i) La certificación expedida por el representante legal de la Titularizadora donde certifica que la información comprende todos los aspectos materiales del negocio;
- (ii) Certificación emitida por el revisor fiscal, mediante la cual confirme la efectividad de los controles sobre el reporte de información financiera, y
- (iii) Un informe suscrito por el representante legal de la sociedad administradora, el gestor o del agente de manejo, según corresponda, sobre los resultados de la evaluación a los sistemas de control interno, sobre los procedimientos de control y revelación de la información financiera, en cumplimiento del art. 47 de la Ley 964 de 2005 y atendiendo a las excepciones previstas en el art. 48 de la mencionada ley.

TERCERA PARTE – PRÁCTICAS DE SOSTENIBILIDAD E INVERSIÓN RESPONSABLE

3. ANÁLISIS DEL GOBIERNO CORPORATIVO

3.1. Introducción

La Titularizadora Colombiana S.A. es una sociedad Titularizadora de activos hipotecarios y no hipotecarios creada en el año 2001 con el objeto inicial de promover el desarrollo del mercado secundario de hipotecas en Colombia a través de la emisión de títulos que permitieran canalizar buena parte del ahorro institucional hacia el financiamiento de la vivienda. Posteriormente, la Titularizadora fue habilitada por el artículo 169 de la Ley 1753 de 2015 – Plan Nacional de Desarrollo – para titularizar activos no hipotecarios como mecanismo de fondeo en el mercado de capitales, lo que amplió su actividad, marco de actuación y permitió fortalecer su rol como emisor en el mercado de valores.

Como resultado de lo anterior, y en aras de diversificar y ampliar su marco de actuación, así como promover la titularización de activos inmobiliarios, la Titularizadora el 25 de octubre de 2018 constituyó el Programa de Emisión y Colocación de Títulos Inmobiliarios TIN, por medio de la cual se creó la Universalidad TIN que administra la Titularizadora desde esa fecha y se han realizado dos emisiones que corresponden al Tramo UNO de fecha 25 de octubre de 2018 y al Tramo DOS de fecha 17 de febrero de 2020.

Finalmente, es importante resaltar que desde la constitución del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Inmobiliarios TIN, la Titularizadora ha implementado estándares apropiados de buen gobierno de la Universalidad TIN de acuerdo con su naturaleza de emisor, de tal manera que los inversionistas tengan los instrumentos, mecanismos e información que les permitan conocer con suficiencia el desempeño de la Universalidad TIN. Bajo este marco, el presente informe refleja la manera en que se desarrollaron las actividades en materia de gobierno corporativo durante el año 2024, para lo cual se detallan en el presente informe los principales aspectos sobre: Estructura de Gobierno Corporativo, que comprende la Asamblea General de Tenedores de Títulos, la Junta Directiva, el Comité Asesor, el Representante Legal de Tenedores de Títulos y la Auditoría Externa. Adicionalmente, se reflejan temas en relación conflictos de interés, información a los inversionistas durante el año 2024 y modificación de documentos corporativos.

El presente Capítulo se estructuró de conformidad con los lineamientos señalados en el Decreto 151 de 2021 y la Circular Externa 012 de 2022 de la Superintendencia Financiera de Colombia, así como de las normas que los complementen y/o adicionen para los Emisores Grupo B. Sin perjuicio de lo anterior, el presente capítulo del informe Periódico de Fin de Ejercicio contiene la información correspondiente al Informe de Gobierno Corporativo a someter a consideración del Comité Asesor y de la Asamblea de Tenedores de Títulos. Por lo anterior, de su lectura se encontrará información complementaria que no hace parte de los lineamientos establecidos por las normas referidas, sino que comprenderá el alcance de los informes mencionados para efectos de dar cumplimiento tanto a la regulación sobre la cual se determinó su estructura, como a lo señalado en los documentos de Emisión y en otras disposiciones normativas. De igual manera, el presente Capítulo surtirá los procedimientos correspondientes ante las entidades de Gobierno para su aprobación (excepto en la información complementaria que deba incluirse de acuerdo con lo señalado en las normas aplicables y que no corresponda al periodo comprendido del primero de enero de 2024 al 31 de diciembre de 2024).

3.2. Estructura de la administración de la Universalidad TIN

La Titularizadora Colombiana, en su calidad de administrador maestro del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Inmobiliarios TIN, elaboró la siguiente estructura de gobierno corporativo para efectos de contar con una óptima administración de la Universalidad Inmobiliaria:

3.2.1. Asamblea de Tenedores de Títulos

3.2.1.1. Conformación

La Asamblea de Tenedores de Títulos está integrada por los Tenedores con el quórum y las condiciones previstas en el Prospecto y Reglamento de la Universalidad, las cuales son aplicables para todos los Tramos del Programa de Emisión y Colocación.

3.2.1.2. Principales Funciones:

a. Decisiones que se toman con mayoría simple.

1. Aprobar las cuentas que la Titularizadora presente en su calidad de Administrador Maestro del Proceso de Titularización.
2. Sugerir al Administrador Maestro del Proceso de Titularización la remoción de alguno de los miembros del Comité Asesor, por el acaecimiento de una causal objetiva que no permita que el mismo pueda seguir ejerciendo su cargo.
3. Sugerir al Administrador Maestro del Proceso de Titularización la remoción del Gestor
4. Portafolio Inmobiliario o del Administrador Inmobiliario.
5. Aprobar el aumento del Cupo Global.
6. Las modificaciones a los Documentos de emisión en los Términos del 10.14.1 del Prospecto y 14.2 del Reglamento.
7. Las demás que le correspondan por ley.

b. Decisiones que se toman con mayoría calificada.

La Asamblea de Tenedores de Títulos requerirá el voto afirmativo de un número plural que represente la mayoría numérica de los Tenedores presentes y el 80% de la totalidad de los Títulos en circulación a la fecha de la reunión para tomar las siguientes decisiones:

1. La liquidación de la Universalidad.
2. La renuncia al Derecho de Suscripción Preferencial contenido en el Prospecto.
3. La remoción del Administrador Maestro del Proceso de Titularización y designar a la entidad que vaya a continuar administrando el Programa de Emisión y Colocación.
4. Sugerir al Administrador Maestro del Proceso de Titularización la remoción de alguno de los miembros del Comité Asesor, por el acaecimiento de una causal objetiva que no permita que el mismo pueda seguir ejerciendo su cargo.
5. Sugerir al Administrador Maestro del Proceso de Titularización la remoción del Gestor Portafolio Inmobiliario o del Administrador Inmobiliario.

3.2.1.3. Reuniones celebradas en el periodo

a. Reunión Ordinaria

Durante el 2024, la Asamblea de Tenedores de Títulos TIN se reunió en sesión Ordinaria el cuatro (4) de abril de 2024 previa convocatoria adelantada de acuerdo con lo señalado en los Documentos de Emisión. Se trató de una reunión de primera convocatoria y las deliberaciones y decisiones contaron con un total de 25 Tenedores de Títulos TIN que representaban el 62.41% de los títulos en circulación.

En la correspondiente Asamblea se aprobaron los siguientes asuntos:

- Consideración para aprobación del Informe periódico de Fin de Ejercicio 2023 contentivo del Informe de Gestión Año 2023 y del Informe de Gobierno Corporativo.
- Consideración para aprobación del Informe Anual sobre el estado de ejercicio 2023.

Complementariamente, se informó a la Asamblea sobre los siguientes asuntos:

- Información sobre el Plan Estratégico de Inversión Inmobiliaria

- Estrategia De Migración A La Rueda De Renta Variable – Título Informativo

La convocatoria y las decisiones tomadas por la Asamblea fueron debidamente publicadas como información relevante de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5.2.4.3.1 del Decreto 2555 de 2010.

b. Reuniones Extraordinarias

Durante el 2024, se realizó una Asamblea Extraordinaria de Tenedores de Títulos TIN el dos (2) de diciembre de 2024 previa convocatoria adelantada de acuerdo con lo señalado en los Documentos de Emisión. Se trató de una reunión de primera convocatoria y las deliberaciones y decisiones contaron con un total de Tenedores de Títulos TIN que representaban el 67.54% de los títulos en circulación.

En la correspondiente Asamblea se aprobaron los siguientes asuntos correspondientes a Modificaciones al Prospecto y Reglamento TIN:

- Consideración para aprobación propuesta modificación **límite de diversificación por tipología de activo**.

El límite de diversificación por tipología de activo estaba establecido en el 70% del valor de la totalidad de los Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios. Se aprobó reducir el límite del 70% al 60%, por lo que el valor total de los Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios en una única categoría no podrá superar dicho límite. Las categorías establecidas por el Prospecto y Reglamento son: comercial, industrial u oficinas.

Al reducir el límite mediante la modificación implica que ninguna tipología de activos podrá superar este nuevo porcentaje en el portafolio. Esta medida busca reducir el riesgo de concentración y aumentar la diversificación del portafolio.

- Consideración para aprobación propuesta modificación **límite de endeudamiento TIN**.

El límite de endeudamiento estaba establecido en el 40% del valor de los Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios, lo que significaba que el portafolio podía tener hasta un 40% de su valor en deuda. Con la modificación aprobada se adelantó un esquema escalonado para determinar el límite de endeudamiento del vehículo. Con el esquema, el porcentaje límite se reducirá con el fin de mitigar un riesgo de mayor endeudamiento en épocas de aumento de tasas de interés. El esquema escalonado cuenta con dos rangos de aplicación:

- Cuando el vehículo alcance un valor total de Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios bajo administración menor o igual a 1,5 billones de pesos (\$1,500,000,000), el límite de endeudamiento se fijará en el 35% del valor de estos activos.
- Cuando el vehículo alcance un valor total de Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios bajo administración mayor a 1,5 billones de pesos (\$1,500,000,000), el límite de endeudamiento se fijará en el 30% del valor de estos activos.

- Consideración para aprobación propuesta modificación **esquema de comisión de administración TIN**.

El esquema de comisión de administración aprobado por la Asamblea surge de un constante seguimiento del Administrador Maestro con los Inversionistas TIN. En dicho seguimiento se busca siempre la alineación de intereses y la satisfacción de los inversionistas con el desempeño y el funcionamiento de TIN. Teniendo esto en cuenta, el esquema de administración propuesto a los tenedores de títulos TIN tiene 4 factores principales:

- Comisión calculada sobre dos aspectos relevantes: NOI (Ingreso Neto Operativo) de los últimos 12 meses y FCD (Flujo de Caja Distribuible) de los últimos 12 meses. Esto permite no solo darle relevancia a la eficiencia operativa del vehículo, sino también al flujo de cada distribuible, indicador fundamental para los inversionistas TIN.
- Implementación de tarifa techo o límite máximo sobre el valor total de los Activos Bajo Administración equivalente a 1,15%. Esta medida se establece con fundamento en un análisis de mercado de vehículos comparables y en conversaciones constantes con los inversionistas.

- En relación con la rentabilidad, no sólo se da relevancia a la rentabilidad total y real del vehículo, sino a la distribución de rendimientos que reciben los inversionistas, atando el cálculo de la comisión al Flujo de Caja Distribuible.
- Tarifa aplicada al NOI últimos 12 meses tiene mayor peso que la aplicada al FCD de los últimos 12 meses. Tanto los ingresos como los gastos operaciones tienen más relevancia en el cálculo ya que son reflejo de la gestión de los Administradores Maestros de la Universalidad TIN.
- Consideración para aprobación propuesta de **migración a la Rueda de Renta Variable**.

Se aprobó por parte de la Asamblea la migración a renta variable ya que actualmente, los Títulos TIN se encuentran en el mercado de renta fija por lo que frente a las actividades que se aprobaron se busca Iniciar la gestión con los proveedores de infraestructura (Bolsa de Valores, Deceval, Proveedores de Precios, etc.) para solicitar la migración una vez sea aprobada por la Asamblea de Tenedores. Dicho ajuste se implementará teniendo en cuenta los 3 meses proyectados a partir de la aprobación por parte de los tenedores de títulos TIN.

Ventajas de Migración:

- Visibilidad: alineación con estándares internacionales y del producto. Posibilidad de ingresar a índices.
- Diversificación de inversionistas:
 - o Aumentar inversionistas locales.
 - o Acceso a inversionistas extranjeros.
 - o Acceso a MILA.
- Mayor Liquidez y profundidad: la diversificación de inversionistas, mayor transaccionalidad y posibilidad de ingresar a índices potencialmente, genera mayor liquidez secundaria y desarrollo del mercado de títulos.
- Mejor Formación de precios en el mercado. No es mercado OTC sino transaccional.
- Búsqueda de mejores prácticas de gestión de vehículos listados en bolsa y más visibles a inversionistas internacionales.
- Consideración para aprobación propuesta de **Split como factor divisorio del valor actual del título en renta fija**.

La modificación incluye la implementación de un Split 370:1, el cual se define como una división, de tal manera que, al aplicarlo a los títulos, se incrementa el total de unidades en circulación y disminuye el valor nominal por unidad. Esta operación no impacta la rentabilidad del inversionista, simplemente facilita la negociación de títulos por los inversionistas, la posibilidad de acceso para nuevos inversionistas y mejora la liquidez en el mercado secundario permitiendo liquidaciones parciales, hasta la inversión mínima, por parte de los actuales tenedores de títulos. Dicho ajuste se implementará teniendo en cuenta los 3 meses proyectados a partir de la aprobación por parte de los tenedores de títulos TIN.

Así mismo, el Split permite la negociación de los títulos a un precio más competitivo frente a otros instrumentos de inversión del mercado de renta variable, y permite una mayor participación de inversionistas Retail (personas naturales), que proporcionan liquidez en el mercado secundario. El factor de 370: 1 se propone a partir de los siguientes factores determinantes:

- Precio de las acciones más líquidas que se transan en la rueda de renta variable.
- Precio de los instrumentos que transan en plataformas de compra y venta de títulos.
- Capacidad de atraer nuevos inversionistas (Retail e internacionales).

La convocatoria y las decisiones tomadas por la Asamblea, así como las modificaciones que se adelantaron en el Prospecto fueron debidamente publicadas como información relevante de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5.2.4.3.1 del Decreto 2555 de 2010.

3.2.2. Junta Directiva

3.2.2.1. Conformación

De acuerdo con lo dispuesto en los Estatutos de la Titularizadora Colombiana, la Junta Directiva se encuentra integrada por 5 miembros principales y 5 miembros suplentes. Al 31 de diciembre de 2024, los miembros de Junta Directiva de la Titularizadora son los siguientes:

Tabla 6: Miembros Junta Directiva Titularizadora Colombiana 2024

JUNTA DIRECTIVA		
RENGLÓN	PRINCIPALES	SUPLENTES
1	Felipe Ramírez Amaya	Catalina Tobón Rivera
2	Pedro Alejandro Uribe Torres	Daniel Cortes McAllister
3	Beatriz Helena Arbeláez Martínez	Oscar Eduardo Gómez Colmenares
4	Diego Fernando Prieto Rivera	Nicolás García Trujillo
5	Gerardo Alfredo Hernández Correa	Jorge Arturo Umaña Camacho

3.2.2.2. Principales Funciones:

1. Aprobar el Programa de Emisión y Colocación y la realización de Emisiones con cargo al Cupo Global, para lo cual no se requerirá de la aprobación de la Asamblea de Tenedores o del Representante Legal de Tenedores.
2. Designar y remover a los miembros del Comité Asesor.
3. Aprobar la celebración de los Contratos de Inversión en Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios, así como los Contratos de Explotación Económica inicial relacionados con dichas inversiones, con base en la opinión favorable del Comité Asesor emitida para el efecto.
4. Aprobar las directrices y cada una de las operaciones de Endeudamiento Financiero a cargo de la Universalidad, en los términos del Prospecto y del presente Reglamento.
5. Aprobar las modificaciones a la Política de Inversión.
6. Definir los Lineamientos de Inversión.
7. Aprobar el aprovisionamiento de recursos para el Fondo de Readquisición en los términos estipulados en el presente Reglamento.
8. Resolver las situaciones de conflicto de interés que puedan afectar a la mayoría de los miembros del Comité Asesor.
9. Aprobar la realización de operaciones de desinversión con el concepto previo y favorable del Comité Asesor.
10. Asignar y delegar al Comité Asesor las funciones que estime pertinentes relacionadas con el Programa, las Emisiones y el Proceso de Titularización.
11. Determinar qué Parte Interviniente deberá cumplir con actividades o funciones que no han sido expresamente asignadas en los documentos del Proceso de Titularización.

3.2.2.3. Perfiles profesionales y experiencia

Los miembros de la Junta Directiva cuentan con amplia experiencia en cargos directivos y con conocimiento y liderazgo en actividades afines a los procesos de titularización y al sector financiero, y su perfil y hoja de vida se encuentran disponibles en la página www.titularizadora.com. A continuación, un resumen de su perfil y trayectoria al 31 de Diciembre de 2024:

Tabla 7: Perfiles profesionales y experiencia Miembros de Junta Directiva

Miembros Principales	Miembros Suplentes
<p>FELIPE RAMIREZ AMAYA Vicepresidente de Tesorería - Bancolombia S.A. Economista de la Universidad del Rosario, con maestría en Finanzas cuantitativas de la misma universidad y Magister en Administración de la Universidad de los Andes. Con más de 20 años de experiencia en el sector financiero, ha ocupado varias posiciones dentro de Bancolombia, entre ellas, Trader Senior VP Tesorería, Jefe de Mesa y Gerente de Mesa. Actualmente se desempeña como Vicepresidente de Tesorería de Bancolombia. Fue miembro de la Junta Directiva de la Cámara de Compensación de Divisas de Colombia S.A.</p>	<p>CATALINA TOBÓN RIVERA Directora Relación con Inversionistas y Mercado de Capitales – Bancolombia S.A. Administradora de Empresas de la Universidad de la Sabana, con Maestría en Economía de Negocios de City University London y Magister en Dirección de Empresas de INALDE. Con más de 20 años de experiencia en el sector Financiero, ha ocupado varias posiciones dentro de Bancolombia, entre ellas, Gerente de Cuenta Banca Empresarial, Gerente Desarrollo Filiales del Exterior, Gerente de Operaciones Estructuradas y Compra de Cartera, Directora Banca Internacional, y desde el año 2022 se desempeña como Directora de Relación con Inversionistas y Mercado de Capitales de Bancolombia. Actualmente es miembro de la Junta Directiva de Titularizadora Colombiana S.A.</p>
<p>PEDRO ALEJANDRO URIBE TORRES Vicepresidente Ejecutivo de Banca Corporativa - Banco Davivienda S.A. Ingeniero Industrial de la Universidad de los Andes con Especialización en Finanzas de la misma Universidad y Maestría Empresarial para directivos con experiencia (MEDEX) en INALDE Universidad de la Sabana. Cursó el programa Avanzado Medex del INALDE. Con amplia experiencia en el área financiera y el sector bancario, se ha desempeñado en Banco Davivienda como Vicepresidente Ejecutivo Internacional, Vicepresidente de Medios de Pago, Vicepresidente de Riesgos y Control Financiero, Vicepresidente de Planeación y Riesgo, entre otros. En la actualidad es el Vicepresidente Ejecutivo de Banca Corporativa de Banco Davivienda. En la actualidad, es miembro de las Juntas Directivas de Capitalizadora Bolívar S.A., Seguros Comerciales Bolívar S.A., Corredores Davivienda S.A., Fiduciaria Davivienda S.A., y Titularizadora Colombiana S.A.</p>	<p>DANIEL CORTES MCALLISTER Vicepresidente Ejecutivo de Tesorería y Banca Patrimonial - Banco Davivienda S.A. Contador y Administrador de Empresas de la Universidad de Pennsylvania. Cuenta con una experiencia de más de 20 años en el sector financiero. Se ha desempeñado como ejecutivo de: Bank of America, Banco Santander Colombia, Santander Central Hispano (Madrid), BBVA, Davivienda, Citibank Colombia y Old Mutual Skandia, en la cual se desempeñó como Presidente. En la actualidad es el Vicepresidente Ejecutivo de Tesorería y Banca Patrimonial de Banco Davivienda. En la actualidad es miembro de las Juntas Directivas de: Seguros Comerciales Bolívar S.A., Capitalizadora Bolívar S.A., Corredores Davivienda S.A. Fiduciaria Davivienda S.A. y Titularizadora Colombiana S.A.</p>
<p>BEATRIZ HELENA ARBELÁEZ MARTÍNEZ Vicepresidente Financiera – Transportadora de Gas Internacional Economista de la Universidad Externado de Colombia, Especialista en Planificación y Administración del Desarrollo Regional de la Universidad de los Andes, Magister en Finanzas de la Universidad de Strachlyde y en Seguridad y Defensa Nacional de la Escuela Superior de Guerra. Se ha desempeñado como Jefe de División de Programación y Control Presupuestal en el Departamento Nacional de Planeación, Directora General de Regulación Económica y Asesora de la Dirección de Crédito Público del Ministerio de Hacienda y Crédito Público, Subdirectora Financiera de FOGAFIN, Vicepresidente Financiera de Bancafé, Vicepresidente de Financiamiento e Inversiones de Colpensiones, Vicepresidente Financiera del Banco de Comercio Exterior de Colombia S.A., Secretaria de Despacho de la Secretaría Distrital de Hacienda de Bogotá, entre otras. Desde del mes de septiembre de 2022 se ha desempeñado como Vicepresidente Financiero de la Transportadora de Gas Internacional. Actualmente hace parte de las Juntas Directivas del Club de Banqueros y Empresarios y Titularizadora Colombiana S.A.</p>	<p>OSCAR EDUARDO GÓMEZ COLMENARES Vicepresidente Legal - C.I. Prodeco S.A. Abogado de la Pontificia Universidad Javeriana con especialización en derecho tributario de la Universidad del Rosario, LL.M International Business Law y MSC Law and Accounting del London School of Economics, y con un Management Program For Lawyers de Yale School of Management. Se ha desempeñado como asociado en Arthur Andersen Co., Secretario General en Povvenir Leasing, Senior Manager del Departamento Legal de Ernst&Young de Colombia, Secretario General en Titularizadora Colombiana SA, y actualmente se desempeña como Vicepresidente Legal del Grupo Prodeco. En la actualidad hace parte de las Juntas Directivas de Ferrocarriles del Norte de Colombia S.A -Fenoco S.A., del C.I. Prodeco S.A., de la Sociedad Portuaria Puerto Nuevo S.A – PNSA, y Titularizadora Colombiana S.A.</p>
<p>DIEGO FERNANDO PRIETO RIVERA Presidente – Banco Caja Social S.A. Economista de la Universidad Javeriana. En el desarrollo de su carrera profesional se ha desempeñado como Gerente Regional Bogotá de la Caja Social de Ahorro, Gerente General de FINANANDINA, Director General de Franklin Covey, Vicepresidente Comercial y Vicepresidente Negocio Empresarial y Constructor – Banco Caja Social y desde el año 2012 se desempeña como Presidente del Banco Caja Social. Asimismo, ha participado en calidad de miembro de distintas Juntas Directivas de las empresas que hacen parte del Grupo Empresarial liderado por la Fundación Grupo Social. En la actualidad, es miembro de las Juntas Directivas de la Bolsa de Valores de Colombia, del Depósito Centralizado de Valores de Colombia, de la Asociación Bancaria de Colombia y Titularizadora Colombiana S.A.</p>	<p>NICOLÁS GARCÍA TRUJILLO Vicepresidente Empresarial - Fundación Grupo Social Ingeniero Industrial de la Universidad de los Andes con un Máster en Ingeniería Económica (EES) de la Universidad de Stanford en California. En desarrollo de su carrera profesional se ha desempeñado como Asociado y Gerente de Proyectos en McKinsey & Co, Socio fundador de StratCo Consultores Asociados S.A., y Socio de Matrix Consulting. Ha sido profesor de Estrategia Empresarial en la Facultad de Ingeniería Industrial de la Universidad de los Andes, profesor de Proyecto de Grado del MBA en la Universidad Javeriana y profesor de Hacer Negocios en América Latina y El Caribe en el MBA del CESA. Actualmente es Vicepresidente Empresarial en la Fundación Grupo Social. En la actualidad, es miembro de las Juntas Directivas de Banco Caja Social, Colmena Seguros Generales, Colmena Seguros de Vida, y Titularizadora Colombiana S.A.</p>
<p>GERARDO ALFREDO HERNÁNDEZ CORREA Presidente - Banco AV Villas S.A. Abogado de la Universidad de los Andes con estudios de especialización en Derecho Administrativo de la Universidad del Rosario y Postgrado en Economía en The New School for Social Research, de Nueva York. En desarrollo de su carrera profesional se ha desempeñado, entre otros, como Asesor del Director Ejecutivo por Colombia y Perú ante el BID, Viceministro de Trabajo y Seguridad Social, Gerente Ejecutivo y Secretario de la Junta Directiva del Banco de la República, Superintendente Financiero, Codirector de la Junta Directiva del Banco de la República, y últimamente se venía desempeñando como Vicepresidente Jurídico del Banco de Bogotá. Desde el año 2024 se desempeña como Presidente del Banco Av Villas. En la actualidad, es miembro de las Juntas Directivas de Cámara de Riesgo Central de Contraparte de Colombia S.A. – CRCC y Titularizadora Colombiana S.A.</p>	<p>JORGE ARTURO UMAÑA CAMACHO Vicepresidente Financiero (E) – Banco Scotiabank Colpatria S.A. Administración de Empresas del Colegio de Estudios Superiores de Administración – CESA con Maestría en Finanzas Aplicadas de la Universidad de los Andes – Chile. Con más de 20 años de experiencia en el sector Financiero, se ha desempeñado, entre otros, como Jefe de Mercados en Banco Santander (Chile), Gerente Gestión Financiera en CorpBanca, Director - Financial Institutions Coverage Colombia, Perú & CAC en BNP Paribas, Director - DCM & IR Latam en Bayport Colombia. En Scotiabank Colpatria, ha ocupado los cargos de Gerente de Estrategia y Ejecución de Mercados – Tesorería ALM, Gerente de Tesorería, y actualmente como Vicepresidente Financiero (E). En la actualidad es miembro de la Junta Directiva de Titularizadora Colombiana S.A.</p>

3.2.2.4. Reuniones celebradas en el periodo

Durante el año 2024, en siete (7) de las reuniones de la Junta Directiva (febrero, abril, julio, agosto, septiembre, noviembre y diciembre) se abordaron asuntos inmobiliarios.

a. Temario programado

Dentro de los temas que fueron abordados por parte de la Junta Directiva relacionados con el Proceso de Titularización Inmobiliaria durante el 2024, se destacan los siguientes:

Tabla 8: Principales Actividades Junta Directiva 2024- Universalidad TIN

JUNTA DIRECTIVA
TEMARIO
Comisiones TIN
Informe Gestión de la Emisión TIN
Endeudamiento TIN
Nombramiento Comité Asesor Programa TIN y Comité Inmobiliario de Junta
Ajustes Prospecto y Reglamento TIN: Esquema de comisión, Migración Rueda de Renta Variable, Split, Límite de endeudamiento y Diversificación por tipología de activo
Informe Asamblea TIN
Desinversión Inmueble Ocaña

b. Comité de Junta Inmobiliario

La Junta Directiva en su sesión de diciembre de 2019 creó el Comité de Junta Inmobiliario como una instancia de apoyo de la Junta Directiva, cuyo funcionamiento y atribuciones se encaminan a realizar un análisis previo de los negocios inmobiliarios que la Administración presentará a consideración de la Junta Directiva y cuya evaluación y/o aprobación preliminar ha realizado el Comité Asesor. Se trata de un Comité de apoyo que no tiene funciones decisorias las cuales corresponden de manera exclusiva a la Junta Directiva en los términos señalados en el Prospecto y Reglamento de la Universalidad TIN. Durante el año 2024, se llevó a cabo una (1) reunión del Comité de Junta Inmobiliario en julio de 2024.

De acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento interno del Comité de Junta Inmobiliario de la Titularizadora Colombiana, dicho Comité se encuentra conformado por tres (3) miembros de Junta Directiva y por el Presidente de la Titularizadora Colombiana. A 31 de diciembre de 2024, los miembros del Comité de Junta Inmobiliario de la Titularizadora fueron:

Tabla 9: Miembros Comité Junta Inmobiliario Titularizadora Colombiana 2024

COMITÉ DE JUNTA INMOBILIARIO	
Miembros de la Junta Directiva	Miembros de la Administración
Beatriz Elena Arbeláez Martínez*	Andrés Lozano Umaña
Pedro Alejandro Uribe	
Diego Fernando Prieto Rivera	

* La doctora Beatriz Arbeláez fue nombrada miembro del Comité de Junta Inmobiliario en reemplazo del doctor Juan Camilo Ángel, de conformidad con las decisiones adoptadas por la Junta Directiva de la Titularizadora en su sesión del día 21 de noviembre de 2024, decisión que fue debidamente publicada como información relevante de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5.2.4.3.1 del Decreto 2555 de 2010.

3.2.2.5. Remuneración

La Junta Directiva no recibe Remuneración por parte de la Universalidad TIN frente al ejercicio de sus funciones. Sin embargo, la Política de Remuneración de la Junta Directiva de la Titularizadora se encuentra publicada en la página web de la Titularizadora www.titularizadora.com.

3.2.3. Comité Asesor

El Programa de Titularización Inmobiliaria cuenta con un órgano colegiado encargado de orientar la gestión de la Universalidad inmobiliaria, aprobar la estrategia, gestión, líneas de acción y planes específicos relacionados con la administración del portafolio de inmuebles, su composición y presupuesto anual.

3.2.3.1. Conformación

El Comité Asesor se encuentra integrado por dos (2) miembros vinculados al Administrador Maestro de Proceso de Titularización y por tres (3) miembros independientes. Adicionalmente, asiste con voz, pero sin voto el Representante Legal de Tenedores de Títulos. A 31 de diciembre de 2024, los miembros que integraron el Comité Asesor son los siguientes:

Tabla 10: Miembros Comité Asesor 2024

COMITÉ ASESOR	
VINCULADOS AL ADMINISTRADOR MAESTRO	INDEPENDIENTES
Beatriz Elena Arbeláez Martínez* Andrés Lozano Umaña	Camilo Congote Hernández Jaime Ruiz Llano Juan Antonio Pardo Soto

* La doctora Beatriz Arbeláez fue nombrada miembro del Comité Asesor en reemplazo del doctor Juan Camilo Ángel, de conformidad con las decisiones adoptadas por la Junta Directiva de la Titularizadora en su sesión del día 21 de noviembre de 2024, decisión que fue debidamente publicada como información relevante de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5.2.4.3.1 del Decreto 2555 de 2010.

La Junta Directiva de la Titularizadora Colombiana, en su reunión llevada a cabo el 21 de noviembre de 2024, aprobó la designación de la doctora Beatriz Arbeláez como miembro del Comité Asesor del Proceso de Titularización Inmobiliaria TIN en reemplazo del doctor Juan Camilo Ángel, decisión que fue debidamente publicada como información relevante de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5.2.4.3.1 del Decreto 2555 de 2010.

3.2.3.2. Principales Funciones:

1. Emitir su opinión, dirigida a la Junta Directiva, respecto de los Lineamientos de Inversión, así como de otros asuntos que sean requeridos por la Junta Directiva.
2. Aprobar las Directrices para la Administración del Portafolio.
3. Aprobar y dar seguimiento al Plan Estratégico.
4. Aprobar la composición del Portafolio de la Universalidad a partir de la Política de Inversión.
5. Monitorear el resultado de la rentabilidad del Portafolio.
6. Aprobar el presupuesto anual del Portafolio.
7. Hacer las recomendaciones que el Administrador Maestro del Proceso de Titularización solicite en relación con el desarrollo del producto y su mercado.
8. Evaluar los informes periódicos que le sean remitidos por el Administrador Maestro del Proceso de Titularización, el Gestor Portafolio Inmobiliario y el Administrador Inmobiliario.
9. Las demás contenidas en el Reglamento de la Universalidad TIN.

3.2.3.3. Perfiles profesionales y experiencia

Los miembros del Comité Asesor cuentan con amplia experiencia en cargos directivos y con conocimiento y liderazgo en actividades afines al proceso de titularización inmobiliaria. Todos los miembros cumplen con los criterios de experiencia contenidos en los documentos de emisión, y su perfil y hoja de vida se encuentran disponibles en la página www.titularizadora.com. A continuación, un resumen de su perfil y trayectoria:

Tabla 11: Perfiles profesionales y experiencia Miembros Comité Asesor

Miembros Vinculados al Administrador Maestro	Miembros Independientes
BEATRIZ HELENA ARBELÁEZ MARTÍNEZ Vicepresidente Financiera – Transportadora de Gas Internacional Economista de la Universidad Externado de Colombia, Especialista en Planificación y Administración del Desarrollo Regional de la Universidad de los Andes, Magíster en Finanzas de la Universidad de Strachlyde y en Seguridad y Defensa Nacional de la Escuela Superior de Guerra. Se ha desempeñado como Jefe de División de Programación y Control Presupuestal en el Departamento Nacional de Planeación, Directora General de Regulación Económica y Asesora de la Dirección de Crédito Público del Ministerio de Hacienda y Crédito Público, Subdirectora Financiera de FOGAFIN, Vicepresidente Financiera de Bancafé, Vicepresidente de Financiamiento e Inversiones de Colpensiones, Vicepresidente Financiera del Banco de Comercio Exterior de Colombia S.A, Secretario de Despacho de la Secretaria Distrital de Hacienda de Bogotá, entre otras. Desde del mes de septiembre de 2022 se ha desempeñado como Vicepresidente Financiero de la Transportadora de Gas Internacional. Actualmente hace parte de las Juntas Directivas del Club de Banqueros y Empresarios y Titularizadora Colombiana S.A.	JAIME RUIZ LLANO Consultor Independiente Ingeniero Civil y Magíster en Ingeniería Civil en la Universidad de Kansas, estudios de Posgrado en Desarrollo Regional y Urbano en la Universidad de los Andes y Magíster en Estudios de Desarrollo del Instituto de Estudios Sociales de la Haya. Fue director del Instituto de Desarrollo Urbano en 1988, asesor del alcalde Mayor de Bogotá (Andrés Pastrana), 1988, Senador de la República en 1991, formó parte de la Comisión VI Constitucional, encargada de infraestructura y servicios públicos, donde fue ponente de la Ley de Servicios Públicos domiciliarios en 1994, Director del Departamento Nacional de Planeación en 1998, Alto Consejero Presidencial en 1999, donde tuvo a cargo la dirección del Plan Colombia y Ministro Plenipotenciario en la Embajada de Colombia ante el Gobierno de Estados Unidos en 2006. Pertenece entre otras Juntas Directivas, a las siguientes: Grupo Energía Eléctrica Bogotá, Fundación Santafé y Junta Directiva Banco Mundial (2000 – 2002).

Miembros Vinculados al Administrador Maestro	Miembros Independientes
ANDRÉS LOZANO UMAÑA Presidente – Titularizadora Colombiana S.A. Administrador de empresas del Colegio de Estudios Superiores de Administración, CESA (Colegio de Estudios Superiores de Administración). Executive MBA, Instituto de Empresa de Madrid, IE Business School. Actualmente Presidente de la Titularizadora Colombiana S.A. y previamente Vicepresidente de Inversiones en Colfondos S.A Pensiones y Cesantías desde el 2009 hasta el 2021. Con 21 años de experiencia en los mercados financieros locales e internacionales, particularmente en la administración de portafolios de inversión implementando y evaluando estrategias de inversión en renta fija, renta variable, divisas, derivados y activos alternativos trabajando para compañías como Colfondos AFP, Valorem y Citibank Colombia	CAMILO CONGOTE HERNÁNDEZ Consultor Independiente Ingeniero Civil de la Universidad de los Andes, con especialización en Servicios Petroleros y Administración. Promotor y gerente de proyectos de vivienda, oficinas y centros comerciales en Colombia, Perú y Panamá. Fue fundador, socio y gerente de Constructora Amarillo, catedrático Universidad de los Andes, durante 28 años ha coordinado y gerenciando proyectos del sector inmobiliario, ha participado en el desarrollo de proyectos de cerca de 70.000 viviendas, así como de oficinas y centros comerciales en varias ciudades de Colombia y Panamá y fue presidente encargado de Camacol en reemplazo de Martha Pinto de Hart. Pertenece entre otras Juntas Directivas, a las siguientes: Camacol (2000 – Actual), Metrovivienda y Davivienda
	JUAN ANTONIO PARTO SOTO Presidente – Prodesa S.A. Ingeniero Civil y Especialista en Finanzas de la Universidad de los Andes. Maestría en Finanzas del London School of Economics and Political Science. Fundador, socio y presidente de Constructora Prodesa. Pertenece entre otras Juntas Directivas, a las siguientes: Credifamilia, Ecociudades, Procibernética, P3 Infraestructura, Universidad de los Andes y Camacol Bogotá.

3.2.3.4. Criterios de selección de los miembros del Comité

El Comité Asesor estará compuesto por cinco (5) miembros con derecho a voz y voto. Los miembros serán designados por la Junta Directiva del Administrador Maestro del Proceso de Titularización atendiendo lo siguiente:

1. Dos (2) miembros vinculados al Administrador Maestro del Proceso de Titularización; y
2. Tres (3) miembros independientes

Los criterios para seleccionar a los miembros serán los siguientes:

1. Serán personas con experiencia mínima de 10 años en Colombia y/o en el exterior en (i) el sector inmobiliario, constructor, o (ii) fondos de capital privado cuyo enfoque de inversión sea inmobiliario, o (iii) en banca de inversión, o (iv) como parte de la alta gerencia de compañías exitosas, o (v) empresarios con una amplia trayectoria en su respectivo campo, y reconocidos en el medio en que se desempeñan.
2. Que el candidato posea un título universitario a nivel de maestría, en las áreas de finanzas, administración de empresas, derecho, ingeniería industrial, economía y/o afines, o una experiencia profesional de al menos 10 años en alguna de estas áreas.
3. No podrán ser miembros del Comité Asesor quienes estén sujetos a un proceso de insolvencia.
4. Que el candidato no haya sido sancionado penal o administrativamente por delitos o infracciones administrativas relacionadas con el patrimonio económico de terceros de forma previa o durante el ejercicio de su cargo.
5. No podrán ser miembros del Comité Asesor quienes sean funcionarios o directivos de entidades que administren o gestionen vehículos de inversión similares a los del Prospecto y del presente Reglamento, cuyo Activo Subyacente sean bienes inmuebles.
6. No podrán ser miembros de Comité Asesor quienes sean funcionarios o directivos del Gestor Portafolio Inmobiliario o del Administrador Inmobiliario, ni haya tenido tal calidad durante cinco (5) años inmediatamente anteriores a su elección.
7. Los miembros independientes deberán cumplir con los criterios de independencia señalados en el artículo 44 de la Ley 964 respecto del Administrador Maestro del Proceso de Titularización y del Gestor Portafolio Inmobiliario.

3.2.3.5. Reuniones celebradas en el periodo

Durante el año 2024, se llevaron a cabo diez (10) reuniones del Comité Asesor, previa convocatoria de estas las cuales se relacionan a continuación:

Tabla 12: Reuniones Comité Asesor

COMITÉ ASESOR		
Fecha	Tipo de reunión	Acta
8 de febrero de 2024	No Presencial	65
14 de marzo de 2024	Presencial	66
11 de abril de 2024	No Presencial	67
09 de mayo de 2024	No presencial	68
28 de junio de 2024	No Presencial	69
11 de julio de 2024	No presencial	70
11 de septiembre de 2024	Presencial	71
15 de octubre de 2024	No Presencial	72
14 de noviembre de 2024	No presencial	73
11 de diciembre de 2024	Presencial	74

a. Temario programado

Dentro de los temas que fueron abordados por el Comité Asesor durante el 2024, se destacan los siguientes:

Tabla 13: Principales Actividades Comité Asesor 2024

COMITÉ ASESOR
TEMARIO
Recomendaciones a la Junta Directiva sobre negocios inmobiliarios
Aspectos relacionados con el funcionamiento del Comité Asesor
Seguimiento a la gestión del Administrador Maestro del Proceso de Titularización, del Gestor Inmobiliario, el Administrador Inmobiliario y los indicadores de la Universalidad TIN
Aprobación del Informe de Gestión 2023, del Informe de Gobierno Corporativo 2023 y de los Estados Financieros de la Universalidad TIN 2023
Aprobación de avalúos practicados de los activos inmobiliarios
Operaciones de <i>Warehousing</i> inmobiliario
Migración a la Rueda de Renta Variable TIN, Esquema de comisión, límites de diversificación y endeudamiento de TIN
Aprobación de las Modificaciones al Prospecto y Reglamento TIN a someter a consideración de las Asambleas Ordinaria y Extraordinaria de Tenedores de Títulos TIN

3.2.3.6. Evaluación

El Comité Asesor del Proceso de Titularización Inmobiliaria, en cumplimiento de los lineamientos del Reglamento Interno, realiza anualmente una autoevaluación, a fin de establecer los niveles de eficiencia y efectividad en el cumplimiento de sus deberes y funciones, el logro de los objetivos y la observancia por parte de sus miembros de los principios y responsabilidades.

Por lo anterior, el Comité Asesor adelantó el proceso de evaluación de sus actividades durante el año 2024 bajo el mecanismo de autoevaluación con el objeto de que sus miembros pudieran brindar su opinión y consideraciones sobre la gestión de dicho órgano.

3.2.3.7. Remuneración

De conformidad con el Reglamento del Comité Asesor, en su Artículo 21, se establecen las condiciones de remuneración de los miembros del Comité Asesor, las cuales resumimos a continuación:

La remuneración del Comité Asesor corresponde a un componente fijo que se paga como honorarios por la asistencia de sus miembros a las reuniones, el cual es aprobado por la Junta Directiva. Actualmente, la remuneración del Comité no incluye ningún tipo de reconocimiento por medio de componentes variables vinculados a la buena marcha de la Universalidad TIN.

Correspondiente al ejercicio al 31 de diciembre de 2024, se pagaron por concepto de honorarios a los miembros del Comité Asesor la suma de ciento cuatro millones ochocientos ochenta mil pesos (\$104.880.000).

3.2.4. Representante Legal de Tenedores de Títulos

En el Prospecto de Información y Reglamento de Emisión se estableció que la sociedad Credicorp Capital Fiduciaria S.A. sería el Representante Legal de Tenedores de Títulos para el Programa de Titularización Inmobiliaria. Para efectos de su designación, se tuvo en cuenta la idoneidad técnica y administrativa de la compañía, su independencia y ausencia de situaciones de conflictos de interés con la Titularizadora, sus accionistas y miembros del Comité Asesor, así como su trayectoria en la representación de tenedores de emisores institucionales.

3.2.4.1. Principales Funciones:

El Representante Legal de Tenedores realizará todos los actos que sean necesarios para el ejercicio de los derechos y la defensa de los intereses comunes de los Tenedores.

1. Realizar todas las gestiones necesarias para la defensa de los intereses comunes de los Tenedores ante el Administrador Maestro del Proceso de Titularización, autoridades administrativas o judiciales y demás terceros cuando a ello hubiere lugar.
2. Solicitar y recibir del Comité Asesor y del Administrador Maestro del Proceso de Titularización la información que sea relevante para los Tenedores en relación con el Programa de Emisión y Colocación.
3. Velar por el cumplimiento oportuno de los términos del Prospecto, el Reglamento y de los contratos que se celebren para el desarrollo del Programa de Emisión y Colocación.
4. Llevar el libro de actas de las reuniones de la Asamblea de Tenedores de Títulos.
5. Las demás funciones que le asigne la Asamblea de Tenedores de Títulos o que le correspondan según este Reglamento, el Prospecto, el Contrato de Representación Legal de Tenedores y las normas aplicables.
6. Aprobar las modificaciones del Prospecto y del Reglamento.

3.2.4.2. Actividades celebradas en el periodo

Sobre el particular, la Asamblea general Ordinaria de Tenedores de Títulos de 2024 y la Asamblea Extraordinaria de Tenedores de Títulos del mismo año, fueron convocadas y presididas por Credicorp Capital Fiduciaria S.A. de acuerdo con las funciones que son asignadas al Representante Legal de Tenedores de Títulos.

Durante el año 2024, asistió por parte de Credicorp Capital Fiduciaria S.A. al Comité Asesor el Doctor Luis Fernando Díaz del Castillo, a la sesión que se relaciona a continuación:

Tabla 14: Sesiones Comité Asesor con Asistencia del Representante Legal de Tenedores 2024

COMITÉ ASESOR		
Fecha	Tipo de reunión	Acta
8 de febrero de 2024	No presencial	65

3.2.4.3. Remuneración

Correspondiente al ejercicio al 31 de diciembre de 2024, se pagó al Representante Legal de Tenedores de Títulos la suma de cincuenta y un millones ochocientos sesenta mil pesos (\$51.860.000).

3.3. Estructura de Control de la Universalidad TIN

La Universalidad TIN cuenta con la Auditoría Externa y la Dirección de Control Interno de la Titularizadora, entidades que ejercen las revisiones periódicas sobre el desempeño y la operación del portafolio.

3.3.1. Auditoría Externa

Durante el año 2024 la firma Deloitte & Touche S.A.S. desempeñó la función de auditor externo del Programa de Titularización Inmobiliaria TIN. Como contraprestación a sus servicios, durante el año 2024 la firma recibió a suma de veintiún millones setecientos cincuenta y nueve mil trescientos catorce mil pesos (\$21.759.314) a título de honorarios por la auditoría que llevó a cabo de la Universalidad TIN.

3.3.1.1. Principales Funciones:

1. Realizar la auditoría externa de la Universalidad conforme a las normas de auditoría generalmente aceptadas en Colombia.
2. Emitir una opinión sobre los estados financieros de la Universalidad a treinta y uno (31) de diciembre de cada año.
3. Evaluar y determinar los riesgos y efectuar la evaluación del sistema de control interno del Administrador Maestro del Proceso de Titularización relativos a la Universalidad.

4. Evaluar los elementos de la infraestructura de administración del Proceso de Titularización (políticas, procesos, estructura, reportes, metodología, sistemas y datos, entre otras) en desarrollo de la Emisión; al igual que el riesgo asociado al manejo de la Universalidad (crédito, operacional, legal y de mercado).
5. Verificar el cumplimiento por parte del Administrador Maestro del Proceso de Titularización de la normatividad legal y la regulación vigente respecto de la administración de la Universalidad.
6. Verificar la calidad y existencia del Activos de la Universalidad y sus mecanismos de cobertura.
7. Verificar la separación patrimonial de los Activos de la Universalidad de aquellos del Administrador Maestro del Proceso de Titularización.
8. Verificar el cumplimiento de las obligaciones contractuales a cargo del Administrador Maestro del Proceso de Titularización por cuenta de la Universalidad en relación con las Partes Intervinientes en la Emisión en los términos del Reglamento y de los contratos correspondientes.
9. Suministrar al Representante Legal de Tenedores, la información que le soliciten relacionada con el desempeño de la Universalidad.
10. Proponer y llevar a cabo en conjunto el Administrador Maestro del Proceso de Titularización un cronograma de actividades para el desarrollo de la auditoría externa.

3.3.2. Dirección de Control Interno

3.3.2.1. Principales Funciones:

Evalúa el cumplimiento de las políticas y procedimientos de control interno y procesos de supervisión establecidos por la Junta Directiva con la colaboración del Comité de Auditoría, Comité de Nombramientos Compensación y Ética. Su gestión incluye revisiones periódicas tanto programadas como no programadas de cada uno de los procesos operativos de la Compañía. Igualmente, tendrá la responsabilidad de proponer alternativas para el mejoramiento de los procesos y controles gerenciales diseñados para salvaguardar los recursos de la Compañía.

3.4. Prevención de Conflictos de Interés

Teniendo en cuenta la vital importancia que reviste para la Titularizadora Colombiana el proceso de titularización inmobiliaria, se consideró que el mismo debía sujetarse a los más altos estándares de gobierno corporativo.

Así se describen las principales reglas de administración de Conflictos de interés que se tiene para los Órganos del Gobierno Corporativo:

3.4.1. Administración de Conflicto de Interés – Junta Directiva

En caso de conflicto de interés de uno de los miembros de la Junta Directiva la decisión sobre el tema que genere la situación de conflicto corresponderá exclusivamente a los demás miembros de la Junta Directiva que no estén incurso en la situación de conflicto de interés. En el caso que el conflicto de interés afecte a un número de miembros de la Junta Directiva que impida tomar la decisión de acuerdo con el quórum y mayoría decisoria requeridos, la decisión final sobre dicho tema corresponderá al Comité Asesor.

3.4.2. Administración de Conflicto de Interés – Comité Asesor

En caso de conflicto de interés de uno de los miembros del Comité Asesor, la decisión sobre el conflicto de interés y sobre el tema que genere la situación de conflicto corresponderá exclusivamente a los demás miembros del Comité Asesor que no estén incurso en la situación de conflicto de interés. En caso de que el conflicto de interés afecte a un número de miembros del Comité Asesor que impida tomar la decisión de acuerdo con el quórum y mayoría decisoria requeridos, la decisión final sobre dicho tema corresponderá a la Junta Directiva. En este último supuesto, la Junta aplicará para la toma de la decisión correspondiente los parámetros que le resultan aplicables para la administración de conflictos de interés.

3.4.3. Actividades realizadas en el ejercicio

Sobre el particular, y de conformidad con la información presentada en los diferentes órganos del proceso de titularización inmobiliaria, durante el año 2024 se administraron los potenciales conflictos de interés relacionados con las actuaciones presentadas ante las correspondientes instancias. En este sentido, existe un proceso de revelación de información de la situación de conflicto de interés y un deber de abstención de actuar o participar en la decisión correspondiente por parte del miembro o participante que se encuentre en la situación de conflicto de interés. En este sentido, las deliberaciones y decisiones correspondieron a los miembros que no se encontraban o estaban incurso en alguna situación de conflicto de interés.

En tal sentido, las actuaciones realizadas en el año 2024 por los órganos del Programa TIN como la Junta Directiva y el Comité Asesor se han llevado a cabo de acuerdo con lo señalado en el marco de gobierno corporativo del Programa TIN.

3.4.4. Operaciones con partes relacionadas.

En relación con las operaciones con partes relacionadas en el **ANEXO 1** se relacionan las operaciones que se tengan sobre la materia.

Las operaciones materiales efectuadas con partes relacionadas pueden evidenciarse en la Nota 16 - Transacciones con Partes Relacionadas de los EEFF Universalidad TIN.

3.5. Información y Trato Equitativo a los Inversoristas

El Prospecto de Información y Reglamento de Emisión establece que la Oficina de Atención a Inversoristas de la Titularizadora Colombiana es la dependencia encargada de atender y canalizar todas las solicitudes de los Inversoristas TIN. A su vez, existen mecanismos generales de relacionamiento con los inversoristas como son la página web, las teleconferencias semestrales y la Asamblea de Tenedores de Títulos.

Durante el año 2024, la Titularizadora Colombiana adelantó una serie de actividades encaminadas a brindar una adecuada información a los inversoristas de los Títulos TIN en relación con el proceso de Titularización Inmobiliaria, como se señalan a continuación:

3.5.1. Página Web

En relación con la información que se encuentra a disposición permanente para los inversoristas, en la página web se facilita el acceso a los inversoristas a la siguiente información:

- Portafolio de inmuebles
- Producto inmobiliario (incluyendo gobierno corporativo y política de inversión)
- Información del Programa de Emisión y Colocación (documentos de Emisión y adendas)
- Información de los títulos (rentabilidad, pago de rendimientos y valoración patrimonial diaria)
- Informes periódicos de seguimiento
- Información relevante.

3.5.2. Teleconferencia Trimestral

Los resultados trimestrales de la Universalidad TIN se presentan a los Tenedores de títulos por medio de teleconferencia. En materia de la información que se suministra a los Inversoristas de manera periódica, al 31 de diciembre de 2024 se adelantaron cuatro (4) teleconferencias trimestrales de resultados realizadas en los meses de febrero, mayo, agosto y noviembre de 2024, en las cuales se informó el estado del vehículo y su desempeño durante el trimestre. El corte correspondiente al último trimestre del año 2024 se presentará en la teleconferencia de resultados programada para febrero del 2025.

La información presentada en estas reuniones se encuentra a disposición permanente para los inversionistas publicada en la página web.

3.5.3. Asambleas de Tenedores de Títulos

De igual manera, dentro de las actividades periódicas se adelantó la Asamblea Ordinaria de Tenedores de Títulos el 04 de abril de 2024 y una Asamblea Extraordinaria de Tenedores de Títulos el 02 de diciembre de 2024. El detalle del desarrollo de la referida reunión se encuentra en el numeral 3.2.1.3 Literal a. y b. del presente Informe.

La información de las asambleas realizadas se encuentra a disposición permanente para los inversionistas en la página web.

3.5.4. Reconocimiento IR

Debido a la adopción de mejores prácticas en materia de revelación de información y relación con inversionistas, la Titularizadora ha sido certificada por la Bolsa de Valores de Colombia mediante el Reconocimiento Emisores IR, reconocimiento que se mantuvo durante el año 2024 en razón al cumplimiento de los requisitos establecidos en la Circular Única de la Bolsa de Valores de Colombia. Al respecto, es menester destacar que en el año 2022 se abrió este reconocimiento por parte de la BVC a los títulos de participación se obtuvo el reconocimiento en el mes de octubre de 2022, certificación que fue renovada en 2024 y se encuentra vigente.

3.6. Prácticas, políticas, procesos e indicadores en relación con los criterios ambientales y sociales

Si bien la Universalidad TIN no fue estructurada como una Emisión ASG, y por ende no le son aplicables las consideraciones mencionadas en el subnumeral 5.2 del Anexo II de la Circular Externa 031 de 2021, la Universalidad TIN está comprometida con implementar prácticas de inversión responsable. Dentro de las estrategias financieras de CAPEX que adelanta la universalidad TIN se considera invertir en los activos inmobiliarios del portafolio para que los mismos puedan certificarse bajo estándares EDGE y LEED.

Adicionalmente, para la búsqueda, selección y adquisición de nuevos Activos Inmobiliarios, si bien no hace parte de la Política de Inversión, se definió la importancia que los potenciales Activos Inmobiliarios cuenten con algún tipo de certificación de prácticas responsables.

El vehículo inmobiliario TIN en el ejercicio de la adquisición, operación y mantenimiento de los Activos Inmobiliarios, ha buscado enfocar sus esfuerzos y recursos para el desarrollo de estrategias, asesorías y alianzas que permitan fortalecer el trabajo en favor de las comunidades y el medio ambiente. Es así como en la búsqueda de Activos Inmobiliarios para titularizar, se contempla dentro del estudio de estos aquellos arrendatarios que cuenten con un compromiso social, ambiental y de gobernanza.

En lo que se refiere a incorporación de acciones sostenibles, se está adelantando la instalación de Paneles Solares en el Inmueble CENDIS Jamar desde octubre de 2023. En la actualidad, la ejecución es del 100% y el proyecto se encuentra en funcionamiento. La instalación consta de 744 paneles solares con una potencia de 409.2 KW AC que, se espera, corresponda al 90% de consumo total promedio estimado por el arrendatario.

Por otra parte, varios de los arrendatarios de TIN cuentan con políticas de sostenibilidad orientadas a factores sociales de sus empleados, clientes, entre otros. El arrendatario Davivienda tiene como política de sostenibilidad social la inclusión y educación financiera a través de productos que buscan eliminar barreras para el acceso a la banca, además de brindar una educación financiera incluyente que fomenta el bien estar financiero a partir de una cultura de ahorradores conscientes, deudores responsables e inversionistas informados. Así mismo, Davivienda impulsa programas que promueven el desarrollo sostenible mediante la creación de capacidades en las comunidades donde tienen presencia: alianzas estratégicas, inversión social y voluntariado.

El arrendatario Itaú tiene como política de sostenibilidad social aportar en la generación de valor, la cultura y la innovación, teniendo en cuenta su contribución con el cumplimiento de los Objetivos de Desarrollo Sostenible y los Acuerdos de París, con lo que busca garantizar una transformación positiva del entorno donde tiene presencia. Sus tres enfoques principales corresponden a:

- Financiación sostenible a proyectos con alto impacto social
- Gestión ambiental responsable
- Educación financiera de sus clientes.

Actualmente se está adelantando un proyecto de Capex en los activos arrendados por Itaú con el fin de adecuar las cubiertas e instalar paneles que contribuyen a esta gestión ambiental y sostenible de los activos. La inversión todavía está en estudio y debe ejecutarse en 2025 por parte del arrendatario.

El portafolio Arroba, cuyo arrendatario mayorista es Kokoriko, tiene como política de sostenibilidad social participar activamente en la construcción y fortalecimiento social y empresarial del entorno donde tienen presencia, así como en la generación de proyectos sociales encaminados al trabajo mancomunado (empresa privada, comunidad y gobierno) que aporte un mejoramiento de la calidad de vida de las partes involucradas en su actividad económica.

El arrendatario Crepes and Waffles tiene como política de sostenibilidad social la generación de empleo para la mujer, especialmente para aquellas que son madres cabeza de hogar, brindándoles créditos de vivienda a cero interés y educación para que puedan completar su formación académica, planes de salud 'premium' y salarios por encima del Salario mínimo mensual legal vigente (SMMLV).

Por su parte, Titularizadora Colombiana conformó en julio de 2023 el Comité de Sostenibilidad, incluyendo dentro de los miembros a la Gerencia Inmobiliaria.

En el 2024 La Titularizadora realizó el primer reporte como signatario de los Principios de Inversión Responsable (PRI), al ser signatario de estos principios la Titularizadora demuestra un compromiso con la integración de criterios ambientales, sociales y de gobernanza (ASG) en las decisiones de inversión. Esto no solo contribuye a un sistema financiero más sostenible y resiliente, sino que también mejora la gestión de riesgos y oportunidades a largo plazo. Al adoptar estos principios, la Compañía refuerza su reputación, fomenta la transparencia y alinea su estrategia con las expectativas de inversores y reguladores que buscan impactos positivos en la sociedad y el medioambiente.

Los reportes del PRI son un proceso fundamental para garantizar la transparencia y rendición de cuentas en la integración de los criterios ASG en la inversión. A través de estos informes, como signatario se puede evaluar y comunicar el progreso de Titularizadora en la implementación de los Principios de Inversión Responsable, identificar áreas de mejora y demostrar nuestro compromiso con las mejores prácticas del sector. Además, el reporte permite a nuestros inversionistas y otras partes interesadas tomar decisiones informadas, fomentando la confianza y fortaleciendo la credibilidad de la organización en el mercado. Si bien, este primer reporte fue de carácter voluntario, este ejercicio ha brindado una visión más clara del desempeño de Titularizadora y ha permitido seguir consolidando el compromiso de la Compañía con la inversión responsable, preparando a la Compañía mejor para futuros reportes y el cumplimiento de los estándares internacionales que exige dicha organización.

Otro de los grandes avances en materia de sostenibilidad, consistió en documentar la estrategia ASG de la compañía a través de un Manual de Sostenibilidad. Este aspecto es clave para consolidar un enfoque estructurado y transparente en la gestión de factores ambientales, sociales y de gobernanza. El documento sirve como una guía clara para todos los niveles de la organización, asegurando la alineación con los nueve Objetivos de Desarrollo Sostenible priorizados, los siete temas materiales identificados y los objetivos estratégicos de sostenibilidad de la Compañía.

El Manual permite definir el gobierno corporativo en materia ASG, estableciendo roles y responsabilidades dentro de la empresa para garantizar la implementación efectiva de las iniciativas sostenibles. Además, detalla las metas y compromisos adquiridos, proporcionando un marco de referencia para su cumplimiento y seguimiento. La inclusión de indicadores específicos facilita la medición del desempeño en sostenibilidad, permitiendo evaluar el impacto de las acciones y realizar ajustes cuando sea necesario. También es una herramienta clave para la comunicación con inversionistas, clientes y otras partes interesadas, reforzando la transparencia y credibilidad de la compañía.

Asimismo, documentar los procesos asegura la estandarización de prácticas y fomenta la mejora continua en la gestión ASG. Un Manual bien estructurado no solo fortalece la cultura organizacional en torno a la sostenibilidad, sino que también contribuye a la resiliencia y competitividad de la empresa en el largo plazo.

Como parte de este esfuerzo, también se desarrolló una herramienta de seguimiento *inhouse* que permite monitorear el avance de las iniciativas sostenibles. Esta plataforma es autogestionada por cada área, lo que facilita la actualización en tiempo real del progreso de los proyectos y asegura que la información se lleve de manera estructurada al Comité de Sostenibilidad. De esta manera, se fortalece la toma de decisiones basada en datos y se promueve una cultura de responsabilidad y compromiso en toda la organización.

Otro de los grandes avances fue la redacción y socialización de una Política de Derechos Humanos, que constituye un paso fundamental para garantizar que todas las acciones, actividades, políticas y procedimientos de la compañía generen un impacto positivo en el respeto y promoción de los derechos humanos en todos sus grupos de interés. Este documento establece el compromiso de la empresa con estándares internacionales, asegurando que sus operaciones se alineen con principios éticos y normativas globales.

La Titularizadora Colombiana se responsabiliza por proteger y respetar los Derechos Humanos de acuerdo con las actividades económicas que realiza con transparencia, eficiencia y bajo los principios de sostenibilidad, a través de la titularización de activos. En este sentido, cumple y reconoce los Derechos Humanos (DDHH) conforme a lo consagrado en la carta universal, así como el Derecho Internacional Humanitario (DIH), la Organización Internacional de Trabajo (OIT) y la normatividad nacional pertinente. Esta responsabilidad corporativa incluye una política clara que garantiza la implementación de estrategias para prevenir y erradicar cualquier forma de discriminación o desigualdad basada en atributos como el género, la raza, la religión, la orientación sexual, la discapacidad o la edad.

Contar con una política clara permite definir lineamientos y responsabilidades dentro de la organización, asegurando que todos los grupos de interés comprendan la importancia de respetar y proteger los derechos fundamentales de las personas. Además, fortalece la debida diligencia en materia de derechos humanos, facilitando la identificación, prevención y mitigación de posibles riesgos asociados a la actividad empresarial.

La socialización de esta política es clave para su efectividad, ya que promueve una cultura organizacional basada en el respeto, la inclusión y la equidad. Al capacitar a los equipos y fomentar la sensibilización en todos los niveles, la empresa refuerza su compromiso con el bienestar de sus empleados, clientes, comunidades y otros grupos de interés.

Asimismo, una política de derechos humanos bien estructurada no solo protege a la compañía de posibles contingencias legales o reputacionales, sino que también mejora su relación con inversionistas y aliados estratégicos que buscan asociarse con empresas responsables y sostenibles. En definitiva, esta política es una herramienta esencial para consolidar una gestión empresarial ética, transparente y orientada al desarrollo sostenible.

En esta misma línea documental, la Titularizadora desarrolló una política de Diversidad, Equidad e Inclusión (DEI) que garantiza que todas las acciones, actividades, políticas o procedimientos realizados por la Titularizadora Colombiana tengan un impacto positivo en sus grupos de interés, así mismo, reconocemos la importancia de fomentar la Diversidad, Equidad e inclusión en la sociedad como elementos estratégicos que le aportan valor a la cultura organizacional. Promovemos ambientes colaborativos con igualdad de oportunidades para todos.

En la Titularizadora Colombiana se cree firmemente que la Diversidad, Equidad e inclusión es fundamental para construir una sociedad más justa e inclusiva, y desde la estrategia de sostenibilidad de la compañía se definió como un tema material relevante para nuestros grupos de interés. DEI es una fortaleza fundamental que impulsa la innovación, la creatividad y el éxito organizacional, y lo que se busca con esta política es que se promueva la igualdad de oportunidades en todas las áreas y se aseguren estrategias para prevenir y evitar cualquier forma de discriminación o inequidad basada en características como género, raza, religión, orientación sexual, discapacidad o edad.

CUARTA PARTE – ANEXOS

ANEXO 1.

ESTADOS FINANCIEROS DE FIN DE EJERCICIO INDIVIDUALES O SEPARADOS Y CONSOLIDADOS DE LA UNIVERSALIDAD TIN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

ANEXO 1.1.

CAMBIOS MATERIALES EN LOS ESTADOS FINANCIEROS ENTRE EL PERÍODO DEL INFORME DE FIN DE EJERCICIO Y LA FECHA EN QUE SE TRAMITE AL RNVE

Respecto de la información financiera con corte 31 de diciembre de 2024, es pertinente manifestar que no se presentaron cambios o hechos materiales que deban revelarse al público, entre el periodo del Informe y la fecha en que se tramite al Registro Nacional de Valores y Emisores.

ANEXO 2.
CERTIFICACIONES

ANEXO 3.
INFORME DE GESTION GESTOR INMOBILIARIO

ANEXO 4.
INFORME DE GESTION ADMINISTRADOR INMOBILIARIO