

Universalidad INMOBILIARIA TIN
Administrada por Titularizadora Colombiana
S.A. – HITOS

Estados Financieros por los Años Terminados
el 31 de diciembre de 2024 y 2023 e Informe
del Revisor Fiscal



INFORME DE REVISOR FISCAL

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

INFORME SOBRE LA AUDITORÍA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de la UNIVERSALIDAD INMOBILIARIA TIN (en adelante “la Universalidad”), los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2024, los estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas a los estados financieros incluyendo un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos, tomados de los libros de contabilidad, presentan razonablemente en todos los aspectos significativos, la situación financiera de la Universalidad al 31 de diciembre de 2024, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia.

Fundamento de la Opinión

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

Asuntos claves de la auditoría

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basado en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Universalidad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden causar que la Universalidad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos relevantes de un modo que logran la presentación razonable.

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

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

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

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



John Jaime Mora Hurtado

T.P. 126360-T

Designado por Deloitte & Touche S.A.S.

3 de febrero de 2025.



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

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DEL DICIEMBRE DE 2024 Y 2023
(Cifras en miles de pesos colombianos)

ACTIVOS	Nota	2024	2023
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	\$ 4.840.559	\$ 4.124.827
Cuentas por cobrar, neto	6	156.015	49.172
Propiedades de inversión	7	541.560.225	506.315.001
Gastos pagados por anticipado	8	<u>220.512</u>	<u>177.392</u>
Total de activos		<u>\$ 546.777.311</u>	<u>\$ 510.666.392</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS			
Obligaciones financieras	9	\$ 134.671.175	\$ 135.694.843
Pasivos por impuestos	10	643.449	644.691
Cuentas por pagar	10	796.287	545.402
Provisiones	11	511.121	817.143
Otros pasivos	12	<u>16.730</u>	<u>17.193</u>
Total de pasivos		136.638.762	137.719.272
PATRIMONIO			
Patrimonio Inmobiliario	13.1	263.025.000	263.025.000
Prima en colocación de títulos		4.724.100	4.724.100
Resultado de ejercicios anteriores		105.198.020	65.719.130
Resultado del ejercicio	13.2	37.191.429	39.478.890
Utilidad del período		54.373.843	53.790.990
Rendimientos pagados a los inversionistas		<u>(17.182.414)</u>	<u>(14.312.100)</u>
Total de Patrimonio		<u>410.138.549</u>	<u>372.947.120</u>
Total de pasivos y patrimonio		<u>\$ 546.777.311</u>	<u>\$ 510.666.392</u>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.


JUAN PABLO HERRERA
Representante Legal suplente


LUISA CRISTINA HURTADO RUBIO
Contador Público
Tarjeta Profesional No. 315.588-T


JOHN JAIME MORA HURTADO
Auditor Externo
Tarjeta Profesional No. 126.360-T
Designado por Deloitte & Touche S.A.S.
(Ver mi informe adjunto)



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

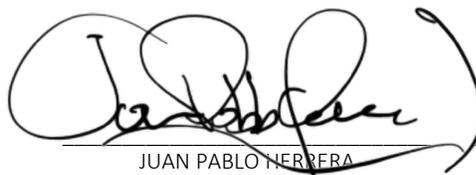
ESTADOS DE RESULTADOS

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DEL DICIEMBRE DE 2024 Y 2023

(Cifras en miles de pesos colombianos, excepto por el valor de la unidad que está expresado en pesos colombianos)

	Nota	2024	2023
INGRESOS OPERACIONALES	14		
Ingresos por intereses y/o rendimientos financieros		\$ 442.399	\$ 932.854
Ingresos por arrendamientos		43.289.236	39.154.870
Ingreso neto por diferencia en cambio		-	2.406.389
Ingreso por valoración de los activos inmobiliarios		36.861.629	44.240.062
Recuperación neta de deterioro de cuenta por cobrar		-	6.928
Diversos		<u>387.676</u>	<u>815.483</u>
Total ingresos		80.980.940	87.556.586
GASTOS DE OPERACIÓN:	15		
Intereses por créditos bancarios		15.050.898	18.989.173
Comisiones y honorarios		6.413.404	7.093.390
Impuestos y tasas		2.555.483	2.437.415
Arrendamientos		-	4.798
Gasto neto por valoración de derivados		-	3.065.627
Seguros		189.886	207.689
Mantenimiento y reparaciones		1.180.749	1.010.006
Pérdida en venta de propiedades de inversión		-	5.916
Gastos diversos		<u>1.216.677</u>	<u>951.582</u>
Total gastos operacionales		<u>26.607.097</u>	<u>33.765.596</u>
UTILIDAD DEL PERÍODO		<u>\$ 54.373.843</u>	<u>\$ 53.790.990</u>
Valor de la unidad a 31 de Diciembre (valor en pesos colombianos)	13.3	<u>\$ 7.796.570</u>	<u>\$ 7.089.576</u>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.


 JUAN PABLO HERRERA
 Representante Legal suplente


 LUISA CRISTINA HURTADO RUBIO
 Contador Público
 Tarjeta Profesional No. 315.588-T


 JOHN JAIME MORA HURTADO
 Auditor Externo
 Tarjeta Profesional No. 126.360-T
 Designado por Deloitte & Touche S.A.S.
 (Ver mi informe adjunto)

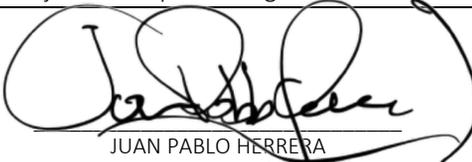


UNIVERSALIDAD INMOBILIARIA TIN
ADMINISTRADA POR TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. – HITOS

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DEL DICIEMBRE DE 2024 Y 2023
(Cifras en miles de pesos colombianos)

	Nota	Patrimonio inmobiliario	Prima en colocación de títulos	Resultado de ejercicios anteriores	Resultados del ejercicio	Total patrimonio
SALDOS AL 01 DE ENERO DE 2023		\$ 263.025.000	\$ 4.724.100	\$ 24.712.892	\$ 41.006.238	\$ 333.468.230
Traslado resultado del ejercicio a utilidades acumuladas		-	-	41.006.238	(41.006.238)	-
Rendimientos pagados a los inversionistas	13.2	-	-	-	(14.312.100)	(14.312.100)
Utilidad del período		-	-	-	53.790.990	53.790.990
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023		263.025.000	4.724.100	65.719.130	39.478.890	372.947.120
Traslado resultado del ejercicio a utilidades acumuladas		-	-	39.478.890	(39.478.890)	-
Rendimientos pagados a los inversionistas	13.2	-	-	-	(17.182.414)	(17.182.414)
Utilidad del período		-	-	-	54.373.843	54.373.843
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024		\$ 263.025.000	\$ 4.724.100	\$ 105.198.020	\$ 37.191.429	\$ 410.138.549

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.


JUAN PABLO HERRERA
Representante Legal suplente


LUIZA CRISTINA HURTADO RUBIO
Contador Público
Tarjeta Profesional No. 315.588-T


JOHN JAIME MORA HURTADO
Auditor Externo
Tarjeta Profesional No. 126.360-T
Designado por Deloitte & Touche S.A.S.
(Ver mi informe adjunto)



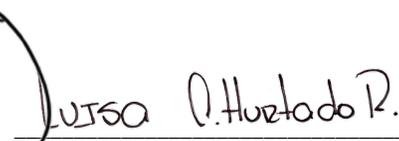
UNIVERSALIDAD INMOBILIARIA TIN
ADMINISTRADA POR TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. – HITOS

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DEL DICIEMBRE DE 2024 Y 2023
(Cifras en miles de pesos colombianos)

	2024	2023
UTILIDAD DEL PERÍODO	\$ 54.373.843	\$ 53.790.990
Ajustes para conciliar la utilidad del período con el efectivo provisto por las actividades de operación:		
Utilidad por valorización de propiedades de inversión	(36.861.629)	(44.240.062)
(Utilidad) pérdida por venta de propiedades de inversión	(209.759)	5.916
(Recuperación) deterioro de cuentas por cobrar	-	(6.928)
Cambios en activos y pasivos operacionales		
(Incremento) disminución de cuentas por cobrar	(106.843)	75.862
(Incremento) disminución de gastos pagados por anticipado	(43.120)	128
(Disminución) incremento de pasivos por impuestos	(1.242)	96.058
Incremento (disminución) de cuentas por pagar	250.885	(284.817)
(Disminución) incremento de provisiones	(306.022)	252.342
(Disminución) de otros pasivos	(463)	(1.478.482)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u>17.095.650</u>	<u>8.211.007</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Disminución en Propiedades de Inversión	<u>1.826.164</u>	<u>6.386.713</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de inversión	<u>1.826.164</u>	<u>6.386.713</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
(Disminución) de las obligaciones Financieras	(1.023.668)	(8.239.443)
Rendimientos pagados a los inversionistas	<u>(17.182.414)</u>	<u>(14.312.100)</u>
Efectivo neto (utilizado en) actividades de financiación	<u>(18.206.082)</u>	<u>(22.551.543)</u>
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETA DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTE DEL EFECTIVO	715.732	(7.953.823)
EFFECTIVO Y EQUIVALENTE DEL EFECTIVO AL INICIO DEL PERÍODO	<u>4.124.827</u>	<u>12.078.650</u>
EFFECTIVO Y EQUIVALENTE DEL EFECTIVO AL FINAL DEL PERÍODO	<u>\$ 4.840.559</u>	<u>\$ 4.124.827</u>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.


JUAN PABLO HERRERA
Representante Legal suplente


LUISA CRISTINA HURTADO RUBIO
Contador Público
Tarjeta Profesional No. 315.588-T


JOHN JAIME MORA HURTADO
Auditor Externo
Tarjeta Profesional No. 126.360-T
Designado por Deloitte & Touche S.A.S.
(Ver mi informe adjunto)



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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023 (En miles de pesos colombianos)

1. INFORMACIÓN CORPORATIVA

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

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

La Superintendencia Financiera de Colombia mediante Oficio No. 2021161203-012-000 del 9 de septiembre de 2021 autorizó la renovación del plazo de vigencia de la autorización de la oferta pública del Programa de Emisión y Colocación Títulos Participativos TIN por un plazo de cinco (5) años contados desde la fecha del mencionado oficio.

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

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

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

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

Administrador Maestro Proceso de Titularización	–	Titularizadora Colombiana S.A.
Gestor del Portafolio Inmobiliario	-	Fundamento S.A.S. – Péntaco
Administrador Inmobiliario	-	MTS consultoría + Gestión S.A.S.



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

a. Normas y enmiendas incorporadas en Colombia

Las siguientes interpretaciones y enmiendas emitidas por el IASB fueron incorporadas mediante el Decreto 1611 de 2022 y son efectivas a partir del 1 de enero de 2024. El Grupo ha implementado estas interpretaciones y enmiendas que no han tenido ningún impacto material en las revelaciones o en los montos reportados en los estados financieros.

- NIC 1 respecto a la revelación de políticas contables, que reemplazan el término “políticas contables significativas” por “información material sobre políticas contables”. La información sobre políticas contables es material si, cuando se considera junto con otra información incluida en los estados financieros de una entidad, se puede esperar razonablemente que influya en las decisiones que los usuarios principales de los estados financieros con propósito general toman sobre la base de esos estados financieros.
- NIC 8 respecto a la definición de estimados contables. Las modificaciones reemplazan la definición de cambio en las estimaciones contables con una definición de estimaciones contables. Según la nueva definición, las estimaciones contables son “montos monetarios en estados financieros que están sujetos a incertidumbre en la medición”.
- NIC 12 respecto a impuestos diferidos relacionados a activos y pasivos generados en una transacción única.
- Mediante Decreto 1271 de octubre de 2024, se adoptó la NIIF 17 “Contratos de seguro”, que será efectiva a partir del 1 de enero de 2027, que establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de contratos de seguros y reemplaza a la NIIF 4 Contratos de seguros.

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

- Enmienda a NIC 1 Clasificación de los Pasivos como Corrientes o No Corrientes.
- Enmienda a NIC 1 Pasivos no corrientes con convenios financieros.
- Enmienda a NIC 7 y NIIF 7 respecto a los acuerdos financieros con proveedores.
- Enmienda a NIIF 16 respecto a los pasivos por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior.
- Enmienda a NIC 12 respecto a impuestos internacionales reforma Pilar Dos , relacionados con la implementación de las reglas publicadas por la OCDE, que implementa impuestos complementarios mínimos nacionales. Las enmiendas introducen una excepción temporal a los requisitos contables para impuestos diferidos en la NIC 12.
- Enmienda a NIC 21, efectos de las variaciones en los tipos de cambio referente a falta de intercambiabilidad, relacionados en como evaluar si una moneda es intercambiable y como determinar el tipo de cambio cuando no lo es.
- NIIF 18 relacionada con la presentación de información a revelar en los estados financieros, presentando categorías específicas y subtotales definidos en el estado de pérdidas y ganancias.
- NIIF 19, relacionada con la información a revelar por parte de subsidiarias sin responsabilidad pública.



3. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

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

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

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

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

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

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

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

3.3.3 Propiedades de Inversión - Son propiedades que se tienen para producir rentas, y/o valorar el capital, y no se usan en la producción o suministro de bienes y servicios, fines administrativos; o su venta en el curso ordinario de las operaciones.

El reconocimiento inicial, es al costo de adquisición para lo cual teniendo en cuenta que se hicieron avalúos técnicos, a su vez corresponde al valor razonable, posteriormente es actualizado con el IPC para reconocer los efectos inflacionarios. Es de mencionar que de conformidad con el reglamento de emisión se tiene considerados que se actualicen los avalúos técnicos anualmente. Los efectos de su valoración se registran al estado de resultados.



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

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

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

3.3.5 Pasivos financieros y capital

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

3.3.7 *Ingresos* - Los ingresos se reconocen en la medida en que sea probable que los beneficios económicos fluyan hacia la entidad y los ingresos puedan ser medidos con fiabilidad. A continuación, se detallan los ingresos percibidos por la Universalidad:

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

4. JUICIOS Y ESTIMACIONES CONTABLES

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

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



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

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

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

Un mercado activo es un mercado en el cual las transacciones para activos o pasivos se llevan a cabo con la frecuencia y el volumen suficientes con el fin de proporcionar información de precios de manera continua.

La jerarquía del valor razonable tiene los siguientes niveles:

- Las entradas de Nivel 1; son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad pueda acceder a la fecha de medición.
- Las entradas de Nivel 2; son entradas diferentes a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o el pasivo, ya sea directa o indirectamente.
- Las entradas de Nivel 3; son entradas no observables para el activo o el pasivo.

El nivel en la jerarquía del valor razonable se considera según los criterios indicados anteriormente, para ello, la importancia de una entrada se evalúa con relación a la medición del valor razonable en su totalidad. Las propiedades de inversión que no cuentan con un mercado que sea considerado activo, pero que se valoran por medio de avalúos técnicos por peritos idóneos e independientes con el apoyo de fuentes de entradas observables, se clasifican en el Nivel 2.

La evaluación de la importancia de una entrada particular a la medición del valor razonable en su totalidad requiere juicio, teniendo en cuenta factores específicos del activo o del pasivo.

Activos financieros	Jerarquía de valor razonable	Técnicas de valuación e Indicadores claves	Principales supuestos utilizados
			<i>Enfoque Comparativo de Mercado</i>
Propiedad de Inversión – Inmuebles	Nivel 2	Avaluó técnico comercial	<p>Basado en el principio de sustitución, el cual establece que la valoración está definida por el costo de adquirir una propiedad igualmente deseable en la misma área de mercado.</p> <p>Define unos rangos de valores de acuerdo con una ponderación de características que permiten comparar transacciones.</p> <p>Debe incluir suficientes comparables para tener valides.</p> <p>Puede ser subjetivo de acuerdo con los comparables de mercado.</p>



Activos financieros	Jerarquía de valor razonable	Técnicas de valuación e Indicadores claves	Principales supuestos utilizados
			<i>Enfoque de Ingresos</i>
			Basado en el potencial de generación de ingresos por arrendamientos.
			Incorpora aspectos como rentas actuales, gastos de operación, vacancia y gastos de gestión.
			Método de Capitalización Directa: Ingreso neto operativo del año 1 / tasa de capitalización apropiada.
			Método de Flujo de Caja Descontado: Convierte los flujos de caja proyectados en el tiempo a valor presente por medio de una tasa de descuento apropiada

5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

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

	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Efectivo en bancos	\$ 4.835.580	\$ 4.120.292
Fondos de inversión colectiva	<u>4.979</u>	<u>4.535</u>
Total efectivo y equivalentes de efectivo	<u>\$ 4.840.559</u>	<u>\$ 4.124.827</u>

La variación entre los saldos en bancos obedece a los recursos que ingresaron a la Universalidad producto de la venta de un inmueble en la ciudad de Ocaña (Norte de Santander), que se detalla en la Nota 7 apartado 2.

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

6. CUENTAS POR COBRAR, NETO

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

Retención en la Fuente (1)	\$ 1.810	\$ 1.810
Arrendamientos (2)	177.982	71.140
Deterioro (3)	<u>(23.777)</u>	<u>(23.778)</u>
Total cuentas por cobrar	<u>\$ 156.015</u>	<u>\$ 49.172</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2024 corresponde a retenciones practicadas y certificadas. Corresponde al anticipo de retención en la fuente para la adquisición de un bien inmueble.



- (2) Con corte a diciembre del año 2024 la cartera se compone principalmente del cliente Tractocar Logistic S.A.S. por \$91.399, Inversiones Dama salud S.A.S., por \$42.919, y BBI Tostao por un valor de \$24.750; Inversiones en salud Coosalud SA por \$9.502; Daniel Alfonso Castillo por \$7.791, y otros terceros con saldos menores por \$1.621. Con corte a diciembre del año 2023 la cartera se componía principalmente del cliente Inversiones Dama salud S.A.S., por \$39,086, Tractocar Logistic S.A.S. por \$6,489 y BBI Tostao por un valor de \$21.558.
- (3) Este valor se compone especialmente por el valor adeudado de la compañía BBI Tostao, por concepto de arriendos de periodos anteriores, cuyo deterioro es \$ 23,778.

7. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

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

	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Saldo Inicial	\$ 506.133.838	\$ 468.199.692
Valoración (1)	36.861.628	44.240.062
Pérdida en venta de propiedades de inversión	-	(5.916)
Ventas (2)	<u>(1.435.241)</u>	<u>(6.300.000)</u>
Saldo Final	541.560.225	506.133.838
Gastos Iniciales (3)	<u>-</u>	<u>181.163</u>
Total Propiedades de Inversión	<u>\$ 541.560.225</u>	<u>\$ 506.315.001</u>

- Corresponde al incremento de los avalúos practicados y a la indexación diaria a IPC sobre el valor de los inmuebles del portafolio.
- El día 22 de agosto de 2024 se realizó la venta de un inmueble, ubicado en la CR 12 11 34 Barrio el Tamaco, Ocaña (Norte de Santander) al tercero CT CONSTRUCCIONES INMOBILIARIA S.A.S., por un valor de \$1.645.000, dando como resultado una utilidad de \$209.759. Para el año 2023, en el mes de junio se realizó la venta de un inmueble en Cartagena a Inversiones Salmero S.A.S., por valor de \$6.300.000. La operación de venta de inmuebles generó una pérdida de \$5.916, una vez descontado el costo o saldo del activo a la fecha de la venta.
- Al cierre del año 2024, se autorizó por parte de la gerencia inmobiliaria llevar contra resultados el saldo de la cuenta que correspondía a gastos sobre inmuebles dado que no fue posible su proceso de titularización en el vehículo inmobiliario.

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

Clasificación	Tipo de Inmueble - Valor Inmuebles			
	dic-24	% dic-2024	dic-23	% dic-2023
Local en Centro Comercial	\$ 145.068.788	26,8%	\$ 135.403.583	26,8%
Local Comercial a la Calle	85.826.383	15,8%	81.684.403	16,1%
Local Comercial en PH	66.398.790	12,3%	61.906.308	12,2%
Oficina	95.531.452	17,6%	88.708.098	17,5%
Bodega	<u>148.734.812</u>	<u>27,5%</u>	<u>138.431.446</u>	<u>27,4%</u>
Total	<u>\$ 541.560.225</u>	<u>100,0%</u>	<u>506.133.838</u>	<u>100,0%</u>



Clasificación	Distribución Geográfica - Valor Inmuebles			
	dic-24	% dic-2024	dic-23	% dic-2023
Bogotá D.C.	\$ 315.789.974	58,3%	\$ 294.581.882	58,2%
Costa Atlántica	159.802.083	29,5%	149.194.421	29,5%
Otros	31.865.544	5,9%	30.926.387	6,1%
Medellín	24.058.241	4,4%	22.183.366	4,4%
Cali	<u>10.044.383</u>	<u>1,9%</u>	<u>9.247.782</u>	<u>1,8%</u>
Total	<u>\$ 541.560.225</u>	<u>100%</u>	<u>\$ 506.133.838</u>	<u>100,0%</u>

Estos activos no tienen restricciones sobre la propiedad.

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

El valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2024 y 2023 fue determinado a través de una valuación realizada por *Colliers International, Logan Valuación S.A.S., Cushman & Wakefield Colombia S.A.S., y Tinsa Colombia LTDA.*, valuadores independientes de la entidad, quienes cuentan con las competencias apropiadas y experiencias recientes en la valuación de propiedades en las ubicaciones relevantes. El valor razonable se determinó con base en los enfoques de mercado comparado y de ingresos, que refleja los precios de transacciones recientes para propiedades similares.

Al estimar el valor razonable de las propiedades, el mejor uso de las propiedades es su uso actual. No ha habido ningún cambio en la técnica de valuación durante el año.

La información acerca de la jerarquía de valor razonable al 31 de diciembre 2024 y 2023 se muestran a continuación:

	Nivel 1	Nivel 2*	Nivel 3	Valor razonable total 2024
Locales comerciales	\$ -	\$ 297.293.961	\$ -	\$ 297.293.961
Oficinas	-	95.531.452	-	95.531.452
Bodegas	<u>-</u>	<u>148.734.812</u>	<u>-</u>	<u>148.734.812</u>
Total	<u>\$ -</u>	<u>\$ 541.560.225</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 541.560.225</u>

	Nivel 1	Nivel 2*	Nivel 3	Valor razonable total 2023
Locales comerciales	\$ -	\$ 278.994.294	\$ -	\$ 278.994.294
Oficinas	-	88.708.098	-	88.708.098
Bodegas	<u>-</u>	<u>138.431.446</u>	<u>-</u>	<u>188.431.446</u>
Total	<u>\$ -</u>	<u>\$ 506.133.838</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 506.133.838</u>

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

La Universalidad recibe ingresos por arrendamiento provenientes de las propiedades de inversión, las cuales están bajo arrendamientos operativos, ascienden a \$43.289.236 y \$39.154.870 para 2024 y 2023, respectivamente.



8. GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO

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

	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Seguros Anticipados	\$ <u>220.512</u>	\$ <u>177.392</u>
Total Gastos Pagados por Anticipado	\$ <u><u>220.512</u></u>	\$ <u><u>177.392</u></u>

Corresponde al saldo por amortizar de las Pólizas de seguros todo riesgo daño material y renta por eventos accidentales, súbitos e imprevistos, que cubren los inmuebles que se tienen contratadas con las compañías Seguros Comerciales Bolívar y BBVA Seguros Colombia.

9. OBLIGACIONES FINANCIERAS

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

Créditos con bancos	\$ 133.936.870	\$ 134.182.520
Intereses por créditos bancarios	<u>734.305</u>	<u>1.512.323</u>
Total Obligaciones Financieras	<u><u>\$ 134.671.175</u></u>	<u><u>\$ 135.694.843</u></u>

Las condiciones generales de los créditos son las siguientes:

Al 31 de diciembre de 2024:

Condición/Entidad	Banco Bancolombia	Banco AvVillas
Plazo	3 meses	3 meses
Tipo	Bullet	Bullet
Intereses	Mensual	Mensual
Tasa	IBR MV + 0,38%	IBR MV + 0,50%
Saldo Cierre	\$ 73.404.350	\$ 60.532.520

A diciembre de 2023 la Universalidad presentaba obligaciones financieras con las siguientes entidades:

Condición/Entidad	Banco Scotiabank	Banco AV Villas	Banco de Occidente
Plazo	6 meses	6 meses	3 meses
Tipo	Bullet	Bullet	Bullet
Intereses	Mensual	Mensual	Mensual
Tasa	15.10% E.A.	15.10% E.A.	IBR + 2.78% E.A.
Tasa	Tasa Fija	Tasa Fija	Tasa Variable
Saldo Cierre	\$ 48.375.000	\$ 13.125.000	\$ 37.682.520
			\$ 35.000.000

Los créditos están garantizados con pagarés, y se utilizaron en la compra de inmuebles que conformaron el tramo III del portafolio.



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

Con corte a diciembre de 2024 y diciembre de 2023 las obligaciones se encuentran al día.

10. CUENTAS POR PAGAR – PASIVOS POR IMPUESTOS

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

	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Retenciones	\$ 53.029	\$ 65.558
Otros Impuestos por pagar – IVA	<u>590.420</u>	<u>579.133</u>
Pasivos por impuestos (1)	<u>643.449</u>	<u>644.691</u>
Cuentas por Pagar (2)	<u>796.287</u>	<u>545.402</u>
Total cuentas por pagar e Impuestos	<u>\$ 1.439.736</u>	<u>\$ 1.190.093</u>

- (1) El incremento corresponde al IVA generado en la facturación de los cánones de arrendamiento de los inmuebles, incluidos los adquiridos para el tramo III de inmobiliario.
- (2) El saldo en las cuentas por pagar de la Universalidad a 31 de diciembre de 2024 y 2023 corresponde al IVA generado del mes de noviembre pendiente de traslado a la Titularizadora por \$653.842 y \$545.402, respectivamente. A diciembre de 2024, además existen cuentas por pagar a Deceval por \$47.430; a Timsa Colombia Ltda., por \$38.705, a FM Ingemco SAS, por valor de \$13.899; a Logan Institutional Value por \$12.502; a Colliers International Colombia S.A., por \$10.731, y otros por \$19.178.

11. PROVISIONES

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

Comisión por administración inmobiliaria (1)	\$ 279.374	\$ 300.219
Comisión por administración maestra (2)	<u>231.747</u>	<u>516.924</u>
Total Provisiones	<u>\$ 511.121</u>	<u>\$ 817.143</u>

- (1) Provisión constituida para el reconocimiento mensual de las comisiones de la administración inmobiliaria para la Titularizadora Colombiana S.A. La variación obedece al nuevo esquema de comisión aprobado a partir del año 2024. Ver Nota 15.2 y al cambio de los porcentajes de comisiones para el administrador, influenciado por el IPC, que durante el año 2024 ha disminuido.
- (2) Corresponde al reconocimiento que efectúa la Universalidad para el pago de las comisiones del gestor inmobiliario y del administrador Inmobiliario (Pentaco Fundamento SAS y MTS Consultoría + Gestión SAS). La variación obedece al nuevo esquema de comisión aprobado a partir del año 2023. Ver Nota 15.2 y al cambio de los porcentajes de comisiones para los administradores, y para el administrador inmobiliario MTS, se negoció un porcentaje menor de comisión.



12. OTROS PASIVOS

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

	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Anticipos arriendos (1)	\$ 2.730	\$ 3.193
Garantías recibidas (2)	<u>14.000</u>	<u>14.000</u>
Total	<u>\$ 16.730</u>	<u>\$ 17.193</u>

- (1) Corresponde a cánones de arrendamiento adelantados de varios terceros, entre ellos Tractocar Logistics SAS por \$2.242; y otros menores por \$488. Mientras que para diciembre de 2023 el saldo correspondía al tercero Compañía Comercial e Industrial La Sabana por \$3.041 y a Inversiones Dama Salud SAS por \$152.
- (2) La garantía vigente es del cliente Castillo Torres Daniel Alfonso, por \$14.000. Las garantías se constituyen para garantizar el pago de los contratos de arrendamientos de los bienes inmuebles.

13. PATRIMONIO

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

13.1 Patrimonio Inmobiliario

Títulos participativos en circulación	\$ <u>263.025.000</u>	\$ <u>263.025.000</u>
Total Patrimonio Inmobiliario	<u>\$ 263.025.000</u>	<u>\$ 263.025.000</u>

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

El día 15 de agosto de 2024, la calificación de los títulos fue actualizada por la sociedad Calificadora Fitch Ratings, la cual mantuvo la calificación de (iAAA) Triple A, con perspectiva estable a la emisión inmobiliaria Tramo I, Tramo II y Tramo III.

13.2 Resultado del ejercicio

Utilidad del período	\$ 54.373.843	\$ 53.790.990
Rendimientos pagados a los Inversionistas (1)	<u>(17.182.414)</u>	<u>(14.312.100)</u>
Total Resultado del ejercicio	<u>\$ 37.191.429</u>	<u>\$ 39.478.890</u>

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



13.3 Valor de la unidad

Se determina al dividir el valor del patrimonio del vehículo inmobiliario en una fecha determinada entre el número de títulos participativos en circulación o emitidos. Al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 existen 52.605 títulos participativos.

	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Total Patrimonio (pesos colombianos)	\$ 410.138.549.475	\$ 372.947.120.285
Número de unidades	<u>52.605</u>	<u>52.605</u>
Total valor de la unidad	<u>\$ 7.796.570</u>	<u>\$ 7.089.576</u>

14. INGRESOS

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

Ingresos por intereses y/o rendimientos financieros	\$ 442.399	\$ 932.854
Ingresos por arrendamientos (1)	43.289.236	39.154.870
Ingreso neto por diferencia en cambio (2)	-	2.406.389
Ingresos netos por valoración de los activos inmobiliarios (3)	36.861.629	44.240.062
Recuperación deterioro de cuentas por cobrar	-	6.928
Diversos (4)	<u>387.676</u>	<u>815.483</u>
Total Ingresos	<u>\$ 80.980.940</u>	<u>\$ 87.556.586</u>

- 1) Obedece a cánones de arrendamientos causados a favor del vehículo inmobiliario, el incremento obedece al aumento del IPC (9.28) acumulado para el año 2023, sobre el cual se tasa el canon de arrendamiento mensual.
- 2) a variación corresponde a la diferencia en cambio por la obligación financiera adquirida en el mes de febrero de 2023 en USD con Bancolombia Panamá, al cierre del año 2023 ya se había cancelado en su totalidad.
- 3) Corresponde a la actualización del Avalúo de los inmuebles elaborado por expertos evaluadores que aplican metodologías para la determinación del valor razonable de los inmuebles y que involucran enfoques comparativos de mercado y de ingresos, así mismo el reconocimiento del ajuste indexado al IPC que se elabora de manera diaria sobre el saldo de cada inmueble, de acuerdo con el reglamento del vehículo. La inflación anual paso de 9.28% en 2023 a 5.20% en diciembre de 2024.
- 4) Corresponde principalmente a la utilidad por \$209.759 producto de la venta de un inmueble en agosto de 2024 al tercero CT CONSTRUCCIONES INMOBILIARIA S.A.S., por un valor de \$1.645.000 detallado en la nota 7, el saldo restante corresponde a reintegros de cuotas de administración y servicios públicos. Para el año 2023 el rubro más significativo corresponde a \$609 millones de una multa por terminación anticipada del contrato con el tercero Banco Davivienda, así como a reintegros de cuotas de administración y servicios públicos.

15. GASTOS OPERACIONALES

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



	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Intereses por créditos bancarios (1)	\$ 15.050.898	\$ 18.989.173
Comisiones (2)	5.224.748	5.800.232
Honorarios y gastos legales	1.188.656	1.293.158
Impuestos y tasas (3)	2.555.483	2.437.415
Seguros	189.886	207.689
Arrendamientos (4)	-	4.798
Mantenimiento y reparaciones (5)	1.180.749	1.010.006
Gasto por pérdida en venta de propiedades de inversión	-	5.916
Gastos diversos (6)	1.216.677	951.582
Gasto neto por valorización de derivados (7)	<u>-</u>	<u>3.065.627</u>
Total Gastos	<u>\$ 26.607.097</u>	<u>\$ 33.765.596</u>

- 1) La variación de los intereses obedece a una negociación de las tasas de interés con el sector financiero, y que el banco emisor ha disminuido la tasa de intervención en el mercado y se efectuó un retanqueo y/o refinanciación de las condiciones a varias obligaciones financieras lo que ocasionó una reducción en el gasto de intereses.
- 2) Las comisiones corresponden al reconocimiento por administración y estructuración de negocios de acuerdo con el reglamento del vehículo, las cuales presentaron una disminución debido al cambio en el esquema de liquidación de comisión de administración conforme fue aprobada por la asamblea extraordinaria de inversionistas el 14 de diciembre de 2022 así:

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

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

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

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



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

El 2 de diciembre de 2024, en la Asamblea Extraordinaria de Tenedores de Títulos se aprobaron modificaciones al Prospecto de Información y al Reglamento de Emisión y Colocación de Títulos TIN, relativas a las modificaciones aprobadas por los Inversionistas, las cuales se refieren entre otros, a los ajustes relacionados con la modificación de la base de cálculo para la Comisión de Administración.

Esta comisión, se causará mensualmente y corresponderá al valor mínimo entre las siguientes dos variables:

1. La Comisión de Administración Base.
2. El 1,15% del valor total de los activos inmobiliarios y derechos fiduciarios, prorrateado mensualmente.

La Comisión de Administración Base se calculará de la siguiente forma:

Comisión de Administración Base = (% tarifa definitiva aplicada al NOI * NOI de los últimos 12 meses)

+ (% tarifa aplicada al Flujo de caja distribuible * flujo de caja distribuible de los últimos 12 meses).

i) La Tarifa Final Aplicada al NOI definido en el numeral 7.3.5.1 equivale al porcentaje aplicable.

ii) El Porcentaje Aplicable se determina según los siguientes intervalos:

a. Si la Rentabilidad Real es menor o igual a 4.8%, el Porcentaje Aplicable es 0.79%

b. Si la Rentabilidad Real es mayor o igual a 7.2%, el Porcentaje Aplicable es 1.13%

c. Si la Rentabilidad Real está entre 4.8% y 7.2%, el Porcentaje Aplicable se calculará de acuerdo con la siguiente fórmula:

Porcentaje aplicable =	0.96%	=	Rentabilidad real
	6%		

iii) La Rentabilidad Real, se calculará con la siguiente fórmula:

Rentabilidad real =	1 + Rentabilidad total 12 meses	-	1
	(1 + IPC 12 meses)		

IPC 12 Meses: Equivale a la variación del IPC correspondiente a los últimos 12 meses calendario.

Rentabilidad Total 12 Meses: TIR

- 3) Los impuestos corresponden al gravamen a la propiedad de los inmuebles. Al inicio de cada año, se proyecta un valor a pagar por los referidos impuestos, el cuál es amortizable de forma diaria una vez realizado el pago.
- 4) La disminución de los gastos por arrendamientos de bienes inmuebles corresponde a los pagos realizados a la compañía Desarrolladora de Zonas Francas S.A. por \$4.798, por concepto del saldo del reintegro del 10% de los arriendos percibidos de los inmuebles adquiridos con las compañías



mencionadas, mientras se terminaba de realizar el proceso de registro de las escrituras públicas, ya para el año 2024, este inmueble está incluido en el portafolio de la emisión, de allí la variación.

- 5) Los saldos corresponden a mantenimientos de cubiertas, fachadas, arreglos en general de los bienes inmuebles, solicitados por los arrendatarios o que por el uso son requeridos para su preservación.
- 6) La variación de \$265.096 corresponde principalmente al registro por \$181.163, correspondiente a gastos sobre inmuebles que no fue posible llevar a cabo su proceso de titularización; al pago a los administradores por MTS y Pentaco, por \$40.980, El incremento en el gasto del tercero Xegmenta SAS por \$31.508 por concepto de Video llamadas; y a Deceval por \$9.062, y otros terceros que no son materiales.
- 7) Al 31 de diciembre de 2023, corresponde al valor neto de liquidación del derivado de cobertura de la Obligación financiera adquirida en el exterior con Bancolombia Panamá. Durante el 2024, no se realizaron derivados.

16. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

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

	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Gastos comisiones de administración	\$ <u>2.908.207</u>	\$ <u>2.546.542</u>
Total transacciones con parte relacionadas	\$ <u><u>2.908.207</u></u>	\$ <u><u>2.546.542</u></u>

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

17. ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN DE RIESGOS

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

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

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

a) Riesgos de mercado:

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



Descripción específica de riesgos que afectan a TIN:

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

Mecanismos de mitigación:

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

b) Riesgos de crédito

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

Descripción específica de riesgos que afectan a TIN:

- Pérdida por incumplimiento de obligaciones

Mecanismos de mitigación:

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

c) Riesgo de liquidez

Se entiende por riesgo de liquidez la contingencia de no poder cumplir plenamente, de manera oportuna y eficiente los flujos de caja esperados e inesperados, vigentes y futuros.

Descripción específica de riesgos que afectan a TIN:

- Para TIN, esta contingencia se manifiesta en la insuficiencia de activos líquidos disponibles y/o en la necesidad de asumir costos inusuales de fondeo para cumplir plenamente con sus obligaciones.
- Para los títulos Tin existe un mercado secundario que por sus características se puede considerar en desarrollo y limitado. Esto constituye un riesgo para los Tenedores. Si bien, los títulos estarán inscritos en la BVC y serán transados en el mercado de valores, esto no garantiza un mercado secundario activo para los mismos.

Mecanismos de mitigación:

1. Búsqueda de estrategias de fondeo para reducción de costos financieros.



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

d) Riesgo de Vacancia

El riesgo de vacancia se relaciona con la imposibilidad temporal de que un Activo Inmobiliario no sea arrendado y por ende no genere, en un lapso de tiempo, flujo de caja derivado de ingresos por Explotación Económica.

Descripción específica de riesgos que afectan a TIN:

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

Mecanismos de mitigación:

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

e) Pérdidas por Siniestros de los Activos Inmobiliarios

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

Descripción específica de riesgos que afectan a TIN:

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

Mecanismos de mitigación:

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

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



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

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

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

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

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

19. ASUNTO DE INTERES

La Asamblea Extraordinaria de Inversionistas el pasado 2 de diciembre de 2024, aprobó con un porcentaje superior al 90% el proceso de migración de los títulos administrados por la Universalidad TIN a la rueda de renta variable, el cual tomará aproximadamente tres meses, sujeto a la infraestructura correspondiente (Bolsa de Valores, Deceval, etc.).

La segunda propuesta condicionada a la migración es la implementación de un Split de los títulos que se implementará simultáneamente con la migración, ajustando el valor nominal para mejorar la accesibilidad. Dicha propuesta fue aprobada con una mayoría superior al 90% de los inversionistas asistentes.

Se hace pertinente señalar frente a los impactos financieros que se puedan presentar para los inversionistas por el paso a la rueda de renta variable y el Split a realizar que estos no generaran ningún impacto para los inversionistas. Lo anterior, toda vez que el Split realizado si bien se reducirá el valor nominal de cada título, los inversionistas recibirán un número de títulos equivalente al valor nominal original, de tal manera que no existirá variación en el valor de la inversión. Asimismo, cabe precisar que los criterios de valoración de los títulos no cambiarán con la migración a la rueda de renta variable, por lo cual, desde esta perspectiva, tampoco se presentará un impacto financiero para los tenedores de títulos.

Adicionalmente, cabe precisar que, con la migración a la rueda de renta variable, se está habilitando un nuevo foro de negociación para los TIN, y, por lo tanto, el proceso de migración no tiene por objetivo generar impactos financieros, sino cumplir una serie de condiciones operativas necesarias para que los títulos respectivos se puedan negociar en la nueva rueda presentando ventajas en términos de consistencia con la práctica internacional, mayor liquidez, visibilidad, mejor formación de precios y diversificación de inversionistas. Lo anterior, sin perjuicio de la variación en el precio de los títulos que podría presentarse como consecuencia de la negociación y condiciones propias de la naturaleza de estos títulos.

20. AUTORIZACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los Estados Financieros de la Universalidad han sido autorizados para su divulgación por el Representante Legal de la Titularizadora Colombiana S.A. el día 3 de febrero de 2025, para ser presentado en la Asamblea de Tenedores para su aprobación, la cual podrá aprobarlos y modificarlos.



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

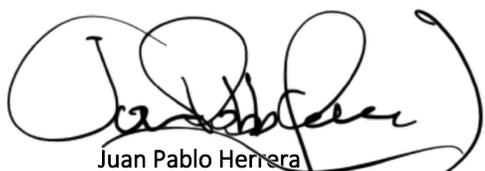
Estados Financieros
Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

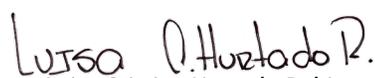
Certificación a los Estados Financieros

Declaramos que hemos verificado previamente las afirmaciones contenidas en los estados financieros separados de la Universalidad Inmobiliaria TIN finalizados al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los cuales se han tomado fielmente de libros. Por lo tanto:

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

Asimismo, los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2024 han sido autorizados para su divulgación por el Representante Legal de la Titularizadora Colombiana S.A. – Hitos, el día 3 de febrero de 2025.


Juan Pablo Herrera
Representante Legal Suplente


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

