

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

Estados Financieros condensados de período
intermedio al 31 de marzo de 2025 y 31 de
diciembre de 2024, y por los períodos de tres
meses terminado al 31 de marzo de 2025 y
2024 e Informe del Revisor Fiscal

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

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

Introducción

He revisado el estado de situación financiera condensado adjunto de la Universalidad Inmobiliaria TIN, administrada por Titularizadora Colombiana S.A. - Hitos, al 31 de marzo de 2025, y los correspondientes estados condensados de resultados y de flujos de efectivo por el período de tres meses terminado en dicha fecha y el resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas; junto con el reporte de información en el lenguaje y taxonomía eXtensible Business Reporting Language (XBRL).

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

Alcance de la Revisión

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



Conclusión

Basado en mi revisión, no ha llegado a mi conocimiento ningún asunto que me haga pensar que la información financiera intermedia adjunta y el reporte de información en el lenguaje y taxonomía eXtensible Business Reporting Language (XBRL), no presenta, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de la Universalidad Inmobiliaria TIN al 31 de marzo de 2025, así como sus resultados y sus flujos de efectivo por el período de tres meses terminados en esa fecha, de conformidad con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia incluyendo la Norma Internacional de Contabilidad 34 referida a información financiera intermedia e instrucciones impartidas por la Superintendencia Financiera de Colombia.



JOHN JAIME MORA HURTADO

Revisor Fiscal

T.P. No. 126360-T

Designado por Deloitte & Touche S.A.S.

13 de mayo de 2025.



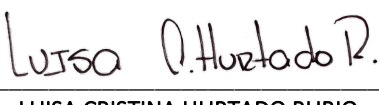
UNIVERSALIDAD INMOBILIARIA TIN
ADMINISTRADA POR TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS

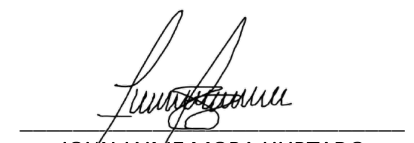
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONDENSADOS DE PERÍODO INTERMEDIO
AL 31 DE MARZO DE 2025 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2024
(Cifras en miles de pesos colombianos)

ACTIVOS	Nota	Marzo 31 de 2025	Diciembre 31 de 2024
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	\$ 8.925.632	\$ 4.840.559
Cuentas por cobrar, neto	6	168.997	156.015
Propiedades de inversión	7	549.798.306	541.560.225
Gastos pagados por anticipado	8	1.455.296	220.512
Total de activos		\$ 560.348.231	\$ 546.777.311
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS			
Obligaciones financieras	9	139.707.964	134.671.175
Pasivos por impuestos	10	724.532	643.449
Cuentas por pagar	10	544.775	796.287
Provisiones	11	1.267.302	511.121
Otros pasivos	12	26.325	16.730
Total de pasivos		142.270.898	136.638.762
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		142.389.450	105.198.020
Resultado del ejercicio	13.2	7.938.783	37.191.429
Utilidad del período		13.404.008	54.373.843
Rendimientos pagados a los inversionistas		(5.465.225)	(17.182.414)
Total de patrimonio		418.077.333	410.138.549
Total de pasivos y patrimonio		\$ 560.348.231	\$ 546.777.311

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.


JUAN PABLO HERRERA GUTIERREZ
Representante Legal Suplente


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


JOHN JAIME MORA HURTADO
Revisor Fiscal
Tarjeta profesional No. 126360 - T
Designado por Deloitte & Touche S.A.S.
(Ver mi informe adjunto)

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

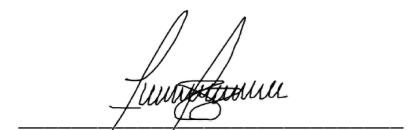
ESTADOS DE RESULTADOS CONDENSADOS DE PERÍODOS INTERMEDIOS
POR EL PERÍODO DE TRES MESES TERMINADO AL 31 DE MARZO DE 2025 Y 2024
(Cifras en miles de pesos colombianos)

	Nota	TRES MESES TERMINADO EN	
		Marzo 31 de 2025	Marzo 31 de 2024
INGRESOS OPERACIONALES	14		
Ingresos por intereses y/o rendimientos financieros		\$ 91.237	\$ 118.851
Ingresos por arrendamientos		11.412.885	10.667.172
Ingreso neto por valoración de los activos inmobiliarios		8.238.081	9.387.729
Diversos		25.709	39.594
Total ingresos		<u>\$ 19.767.912</u>	<u>\$ 20.213.346</u>
GASTOS DE OPERACIÓN:	15		
Intereses por créditos bancarios		3.170.900	3.655.000
Comisiones y honorarios		1.920.898	1.308.981
Impuestos y tasas		689.242	484.232
Seguros		56.651	60.253
Mantenimiento y reparaciones		289.332	136.410
Gastos diversos		236.881	254.281
Total gastos operacionales		<u>\$ 6.363.904</u>	<u>\$ 5.899.157</u>
UTILIDAD DEL PERÍODO		<u>\$ 13.404.008</u>	<u>\$ 14.314.189</u>
Valor de la Unidad a marzo 31 (en pesos colombianos)	13,3	7.947.483	7.296.630

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.


JUAN PABLO HERRERA GUTIÉRREZ
Representante Legal Suplente


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


JOHN JAIME MORA HURTADO
Revisor Fiscal
Tarjeta profesional No. 126360 - T
Designado por Deloitte & Touche S.A.S.
(Ver mi informe adjunto)

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

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO CONDENSADOS DE PERÍODOS INTERMEDIOS
POR EL PERÍODO DE TRES MESES TERMINADO AL 31 DE MARZO DE 2025 Y 2024
(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 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		-		-	(3.422.086)	(3.422.086)
Utilidad del período				-	14.314.189	14.314.189
SALDOS AL 31 DE MARZO DE 2024		\$ 263.025.000	\$ 4.724.100	\$ 65.719.130	\$ 10.892.103	\$ 383.839.223
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024		\$ 263.025.000	\$ 4.724.100	\$ 105.198.020	\$ 37.191.429	\$ 410.138.549
Traslado resultado del ejercicio a utilidades acumuladas		-	-	37.191.430	(37.191.430)	-
Rendimientos pagados a los inversionistas	13.2	-	-	-	(5.465.225)	(5.465.225)
Utilidad del período		-	-	-	13.404.008	13.404.008
SALDOS AL 31 DE MARZO DE 2025		\$ 263.025.000	\$ 4.724.100	\$ 142.389.450	\$ 7.938.783	\$ 418.077.333

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.


JUAN PABLO HERRERA GUTIÉRREZ
Representante Legal Suplente


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


JOHN JAIME MORA HURTADO
Revisor Fiscal
Tarjeta profesional No. 126360 - T
Designado por Deloitte & Touche S.A.S.
(Ver mi informe adjunto)

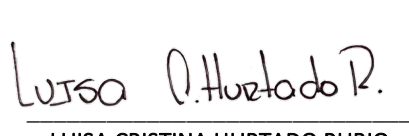
UNIVERSALIDAD INMOBILIARIA TIN
ADMINISTRADA POR TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS

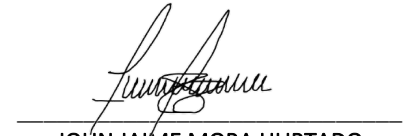
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONDENSADOS DE PERÍODOS INTERMEDIOS
POR EL PERÍODO DE TRES MESES TERMINADO AL 31 DE MARZO DE 2025 Y 2024
(Cifras en miles de pesos colombianos)

	31 de marzo de 2025	31 de marzo de 2024
Utilidad del período	\$ 13.404.008	\$ 14.314.189
Ajustes para conciliar la utilidad del período con el efectivo provisto por las actividades de operación:		
Utilidad por valorización de propiedades de inversión	(8.238.081)	(9.387.729)
Cambios en activos y pasivos operacionales		
Incremento de cuentas por cobrar	(12.982)	(129.023)
Incremento de gastos pagados por anticipado	(1.234.784)	(399.642)
Incremento de pasivos por impuestos	81.083	30.151
Disminución de cuentas por pagar	(251.512)	(415.528)
Incremento (disminución) de provisiones	756.181	(4.189)
Incremento otros pasivos	9.595	12.398
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	\$ 4.513.508	\$ 4.020.627
Flujos de Efectivo de Actividades de Inversión		
Incremento en propiedades de inversión	-	-
Efectivo neto provisto por las actividades de inversión	\$ -	\$ -
Flujos de Efectivo de Actividades de Financiación		
Incremento de las obligaciones financieras del país	5.036.790	2.299.462
Rendimientos pagados a los inversionistas	(5.465.225)	(3.422.086)
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiación	\$ (428.435)	\$ (1.122.624)
Incremento neto del efectivo	4.085.073	2.898.003
Efectivo al inicio del período	4.840.559	4.124.827
Efectivo al final del período	\$ 8.925.632	\$ 7.022.830

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.


JUAN PABLO HERRERA GUTIÉRREZ
Representante Legal Suplente


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


JOHN JAIME MORA HURTADO
Revisor Fiscal
Tarjeta profesional No. 126360 - T
Designado por Deloitte & Touche S.A.S.
(Ver mi informe adjunto)

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS DE PERÍODOS INTERMEDIOS
AL 31 DE MARZO DE 2025 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y POR LOS PERIODOS DE TRES MESES
TERMINADOS AL 31 DE MARZO DE 2025 Y 2024
(Cifras en miles de pesos colombianos)

1. INFORMACIÓN CORPORATIVA

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

Como entidad administradora de la Universalidad, la Titularizadora, en desarrollo de su objeto social y de las facultades especiales que le otorgan las leyes que la rigen, adquirió un conjunto de inmuebles, con el objeto de emitir, a través de un proceso de titularización, títulos para ser colocados en el mercado de capitales. De conformidad con lo establecido en la Ley 546 de 1999, y en especial en el Artículo 2.21.1.1.4 del Decreto 2555 de 2010, los activos que formen parte de los procesos de titularización que administren las sociedades Titularizadoras, deberán conformar universalidades separadas del patrimonio de la sociedad Titularizadora, de manera que tales activos y los flujos que generan, queden destinados de manera exclusiva al pago de los títulos emitidos y de los demás gastos y garantías inherentes al proceso, en la forma en que establece el reglamento de emisión. Las Universalidades están reguladas según lo establecido en la Ley 546 de 1999, el Decreto 2555 del 2010 del Ministerio de Hacienda y Crédito Público, y demás disposiciones reglamentarias. La Superintendencia Financiera de Colombia mediante Oficio No. 2021161203-012-000 del 9 de septiembre de 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 a Activos Inmobiliarios adquiridos con sujeción a la Política de Inversión prevista en la Sección 10.7 del Prospecto y que son arrendados principalmente a entidades financieras. De igual manera, la Universalidad Inmobiliaria - TIN está conformada por los bienes, contratos, activos, derechos y obligaciones vinculados con los inmuebles a los que se refiere la Sección 10.5 del Prospecto de la Emisión.

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

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

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

2. BASES DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS

2.1. *Normas Contables Aplicadas*

La Universalidad, de conformidad con las disposiciones vigentes emitidas por la Ley 1314 de 2009 reglamentada por los Decretos 2420 de 2015, 2496 de 2015, 2131 de 2016 , 2170 de 2017 y 2483 de 2018, prepara sus estados financieros de conformidad Normas de Contabilidad e Información Financiera (NCIF) aceptadas en Colombia, las cuales se basan en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) junto con sus interpretaciones, traducidas al español y emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por su sigla en inglés), al 31 de diciembre de 2018.

2.2. *Bases de preparación*

Para la preparación de los estados financieros de la Universalidad, se tiene establecido en el Reglamento de la emisión que la Titularizadora llevará la contabilidad y preparará y emitirá los estados financieros de la Universalidad de conformidad con las Normas de Contabilidad e Información Financiera (NCIF) aceptadas en Colombia. 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.

2.3. *Presentación de los estados financieros intermedios condensados*

Estos estados financieros intermedios condensados no incluyen toda la información requerida para unos estados financieros completos y deben ser leídos e interpretados en conjunto con los estados financieros y notas anuales de la Universalidad elaborados para el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2024.

Estos estados financieros de la Universalidad han sido preparados de conformidad con lo requerido por la NIC 34 – Información Financiera Intermedia y disposiciones emitidas por la Superintendencia Financiera de Colombia aplicable a los Estados Financieros Intermedios, que requieren sólo la presentación del Estado de Situación Financiera, el Estado de Resultados, Estado de Cambios en el Patrimonio y el Estado de Flujo de Efectivo y algunas notas explicativas.

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

3. INFORMACIÓN MATERIAL SOBRE POLÍTICAS CONTABLES

Las mismas políticas contables y metodologías de cálculo aplicadas en los Estados Financieros de la Universalidad al 31 de diciembre de 2024 han sido aplicadas en estos Estados Financieros Intermedios terminados al 31 de marzo de 2025, los cuales se resumen a continuación:

3.1 *Efectivo y equivalente al efectivo*

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

3.1.1. *Moneda Funcional*

La Administración de Titularizadora Colombiana considera que el peso colombiano es la moneda que representa con mayor fidelidad los efectos económicos de las transacciones, eventos y condiciones subyacentes de la Universalidad ya que las cuentas por cobrar que administra se encuentra en pesos colombianos y los recursos obtenidos de los

inversionistas también se obtienen en pesos colombianos como moneda funcional; Para la presentación de los estados financieros y las revelaciones que se acompañan, los valores están aproximados a miles de pesos y sin centavos, a menos que se exprese algo diferente.

3.2 Deterioro de Cuentas por Cobrar

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

3.3 Instrumentos Financieros

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

Instrumento financiero derivado: Es una operación cuya principal característica consiste en que su valor razonable depende de uno o más subyacentes y su cumplimiento o liquidación se realiza en un momento posterior. Dicha liquidación puede ser en efectivo, en instrumentos financieros o en productos o bienes transables, según se establezca en el contrato o en el correspondiente reglamento del sistema de negociación de valores, del sistema de registro de operaciones sobre valores o del sistema de compensación y liquidación de valores.

Derivado con fines de cobertura: Es aquél que se negocia con el fin de cubrir una posición primaria de eventuales pérdidas ocasionadas por movimientos adversos de los factores de mercado o de crédito que afecten dicho activo, pasivo o contingencia. Con la negociación de este tipo de instrumentos se busca limitar o controlar alguno o varios de los riesgos financieros generados por la partida primaria objeto de cobertura.

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

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

Pasivos financieros

Todos los pasivos financieros se miden subsecuentemente a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo excepto en el caso de:

- Los pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados. Estos pasivos, incluyendo los derivados que son pasivos, se medirán con posterioridad al valor razonable.

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

3.4 Propiedades de Inversión

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

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

3.5 Gastos pagados por anticipado

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

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

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

3.6 Títulos Participativos

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

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

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

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

3.7 Ingresos

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

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

4. JUICIOS Y ESTIMACIONES CONTABLES

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

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

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

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

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

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

La jerarquía del valor razonable tiene los siguientes niveles:

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

El nivel en la jerarquía del valor razonable se considera según los criterios indicados anteriormente, para ello, la importancia de una entrada se evalúa con relación a la medición del valor razonable en su totalidad. Las propiedades

de inversión que no cuentan con un mercado que sea considerado activo, pero que se valoran por medio de avalúos técnicos por peritos idóneos e independientes con el apoyo de fuentes de entradas observables, se clasifican en el Nivel 2.

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

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

Activos financieros	Jerarquía de valor razonable	Técnicas de valuación e Indicadores claves	Principales supuestos utilizados
Instrumentos Financieros Derivados	Nivel 2	La valoración se realiza de forma diaria.	Para la valoración se utilizan los precios determinados por el proveedor de precios PRECIA. La metodología es la siguiente: El tipo de cambio forward está dado por $TC_{fwd} = TC_{spot} \frac{1 + r_{dom} \frac{d}{base}}{1 + r_{ext} \frac{d}{base}}$ donde, • TC_{fwd}: Valor futuro de la tasa de cambio. • TC_{spot}: Tasa de cambio spot, • d: Días entre la fecha de Valoración y la fecha de vencimiento o liquidación del contrato. • r_{dom}: Tasa de interés doméstica (implícita) al plazo d. • r_{ext}: Tasa de interés extranjera (implícita) al plazo d. • $base$: Número de días en un año. El valor presente de la diferencia entre el tipo de cambio futuro teórico y el tipo de cambio pactado corresponde a $P_f^{TC} = \frac{N(TC_{fwd} - TC_k)}{1 + r_d \frac{d}{base}}$ donde, • P_f^{TC}: Precio del forward de divisas. • N: Monto nocional del contrato. • TC_k: Tipo de cambio pactado en el contrato. • d: Días entre la fecha de Valoración y la fecha de vencimiento o liquidación del contrato. • r_d: Tasa de interés doméstica (implícita) al plazo d. • $base$: Número de días en un año.

5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

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

	31 de marzo de 2025	31 de diciembre de 2024
Efectivo en caja y bancos (1)	8.920.553	4.835.580
Fondos de inversión colectiva	5.079	4.979
Total efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 8.925.632	\$ 4.840.559

(1) El aumento del efectivo en caja y bancos, corresponde principalmente a la indexación de los contratos de arrendamiento, y a nuevos recursos de créditos adquiridos para atender los gastos de seguros e impuestos durante el primer semestre del año.

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024 la Universalidad no tiene restricciones sobre el efectivo y fondos de inversión colectiva.

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:

	31 de marzo de 2025	31 de diciembre de 2024
Retención en la Fuente (1)	1.810	1.810
Arrendamientos (2)	190.964	177.982
Deterioro (3)	(23.777)	(23.777)
Total cuentas por cobrar	\$ 168.997	\$ 156.015

(1) Corresponde al pago realizado por anticipo de retención en la fuente necesario para realizar la adquisición de un bien inmueble.

(2) Con corte a 31 de marzo del año 2025 la cartera se compone principalmente por los siguientes clientes Tractocar Logistics SAS por \$100.744; Inversiones en salud Coosalud S.A., por valor de \$37.380; BBI Tostao por un valor de \$24.960; Olimpica S.A., por valor de \$11.983; Daniel Alfonso Castillo, por valor de \$7.918 y otros menores por valor de \$7.979.

Respecto del 31 de diciembre del 2024 las cuentas por cobrar se discriminaban en Tractocar Logistics SAS por \$91.399; Inversiones DamaSalud SAS por \$42.919; BBI Tostao por un valor de \$24.750; Inversiones en salud Coosalud S.A., por valor de \$9.502; Daniel Alfonso Castillo, por valor de \$7.791 y otros por valor de \$ 1.622.

(3) Este valor está compuesto por el valor adeudado de la compañía BBI Tostao por concepto de arrendamiento, de los años 2021 y 2022, los cánones de arrendamiento causados para el año 2025 se han pagado normalmente.

7. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

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

	31 de marzo de 2025	31 de diciembre de 2024
Saldo Inicial	541.560.225	506.133.838
Valoración (1)	8.238.081	36.861.628
Ventas (2)	-	(1.435.241)
Total propiedades de inversión (3)	549.798.306	541.560.225

- (1) La variación corresponde al incremento de los avalúos practicados y a la indexación diaria al IPC sobre el valor de los inmuebles del portafolio.
- (2) Durante el año 2025, no se han presentado venta de propiedades de inversión. Para el año 2024, en agosto 22 se realizó la venta de un inmueble, ubicado en la Cr. 12 No. 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.
- (3) A continuación, se relaciona el tipo de Activos Inmobiliarios que conforman la emisión y el valor de estos de acuerdo con el avalúo:

Clasificación	Tipo de Inmueble					
	Mar-25	% Mar-2025		dic-24	% dic-2024	
Local en C.C.	\$	147.275.483	26.8%	\$	145.068.788	26.8%
Local Comercial a la Calle	\$	86.899.794	15.8%	\$	85.826.383	15.8%
Local Comercial en PH	\$	67.331.906	12.2%	\$	66.398.790	12.3%
Oficina	\$	96.586.699	17.6%	\$	95.531.452	17.6%
Bodega	\$	151.704.414	27.6%	\$	148.734.812	27.5%
TOTAL	\$	549.798.306	100.0%	\$	541.560.225	100.0%

Clasificación	Distribución Geográfica					
	Mar-25	% Mar-2025		dic-24	% dic-2024	
Bogotá D.C.	\$	320.381.834	58.3%	\$	315.789.974	58.3%
Costa Atlántica	\$	162.560.075	29.6%	\$	159.802.083	29.5%
Otros	\$	32.264.469	5.9%	\$	31.865.544	5.9%
Medellín	\$	24.392.008	4.4%	\$	24.058.241	4.4%
Cali	\$	10.199.920	1.9%	\$	10.044.383	1.9%
TOTAL	\$	549.798.306	100.0%	\$	541.560.225	100.0%

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 marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024 fue determinado a través de una valuación realizada por *Colliers International*, *Logan Valuación S.A.S.*, *Cushman & Wakefield Colombia S.A.S.*, y *Tinsa Colombia LTDA.*, valuadores independientes de la entidad, y cuentan con las competencias apropiadas y experiencias 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.

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

La información acerca de la jerarquía de valor razonable al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre 2024 se muestran a continuación:

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Valor razonable Marzo 31 de 2025
Locales comerciales	\$ -	\$ 301.507.193	\$ -	\$ 301.507.193
Oficinas	-	96.586.699	-	96.586.699
Bodegas	-	151.704.414	-	151.704.414
Total	<u>\$ -</u>	<u>\$ 549.798.306</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 549.798.306</u>

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Valor razonable 31 de diciembre de 2024
Locales comerciales	\$ -	\$ 297.293.961	\$ -	\$ 297.293.961
Oficinas	-	95.531.452	-	95.531.452
Bodegas	-	148.734.812	-	148.734.812
Total	<u>\$ -</u>	<u>\$ 541.560.225</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 541.560.225</u>

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 marzo de 2025	31 de diciembre de 2024
Seguros anticipados (1)	168.686	220.512
Impuesto predial (2)	1.286.610	-
Total gastos pagados por anticipado	<u>\$ 1.455.296</u>	<u>\$ 220.512</u>

- (1) Corresponde al saldo por amortizar de las pólizas de seguros todo riesgo daño material y renta por eventos accidentales, súbitos e imprevistos, que cubren los inmuebles titularizados, estas pólizas se tienen contratadas con las compañías de Seguros Comerciales Bolívar y BBVA Seguros Colombia.
- (2) Corresponde a la amortización diaria que efectúa la universalidad después del pago de los impuestos prediales de los inmuebles. Desde enero 01 hasta el momento del pago del predial se maneja contablemente como una provisión, hasta que se realiza el pago, el restante se difiere hasta finalizar el diciembre 31 de cada año, para distribuir el valor de los impuestos de manera uniforme y que no presenten variaciones significativas en el valor diario del título de la universalidad.

9. OBLIGACIONES FINANCIERAS

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

	31 de marzo de 2025	31 de diciembre de 2024
Capital créditos con bancos nacionales	138.936.870	133.936.870
Intereses por créditos con bancos nacionales	771.094	734.305
Total obligaciones financieras	<u>139.707.964</u>	<u>134.671.175</u>

Con corte a 31 de marzo de 2025 la Universalidad presenta obligaciones financieras nacionales con las entidades Banco Colombia y Banco AvVillas. Los créditos que mantiene la Universalidad han sido adquiridos para la compra de activos inmobiliarios, dichas obligaciones están garantizados con pagarés, y durante el periodo se han realizado gestiones que han conllevado a mantener unas tasas competitivas.

Las condiciones generales de los créditos son:

Al 31 de marzo de 2025:

Condición/Entidad	Banco Bancolombia	Banco AvVillas
Plazo	3 meses	3 meses
Tipo	Bullet	Bullet
Intereses	Mensual	Mensual
Tasa	IBR + 0.40% NAMV	IBR + 0,55% NAMV
Saldo Cierre	\$ 73.404.350	\$ 65.532.520

Con corte a diciembre de 2024 la Universalidad presentaba obligaciones financieras con las entidades Banco Bancolombia y Banco AvVillas, para este último en el mes de febrero de 2025 se renovó y se incrementó el capital en \$5.000 millones para el pago de prediales. Los créditos están garantizados con pagaré y se utilizaron en la compra de inmuebles que conformaran el tramo III del portafolio.

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

10. CUENTAS POR PAGAR Y PASIVOS POR IMPUESTOS

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

	31 de marzo de 2025	31 de diciembre de 2024
Retenciones	32.926	53.029
IVA por pagar (1)	691.606	590.420
Pasivos por impuestos	724.532	643.449
Cuentas por Pagar (2)	544.775	796.287
Total cuentas por pagar e impuestos	\$ 1.269.307	\$ 1.439.736

- (1) El saldo corresponde al valor del IVA por pagar del mes de marzo de 2025, que se traslada de la Universalidad Inmobiliaria a la Titularizadora Colombiana en el mes de abril de 2025.

- (2) El saldo corresponde a una cuenta por pagar al tercero Sukot Roofing S.A.S., por valor de \$534.834, y el restante a dos terceros con saldos no significativos. A Diciembre de 2024, además del IVA por trasladar a la TC, por \$653.842, existían 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:

	31 de marzo de 2025	31 de diciembre de 2024
Comisión por administración inmobiliaria (1)	295.947	279.374
Comisión por administración maestra (2)	204.780	231.747
Diversas (3)	766.575	-
Total provisiones	\$ 1.267.302	\$ 511.121

- (1) Provisión constituida para el reconocimiento mensual de las comisiones de la administración inmobiliaria para la Titularizadora Colombiana S.A., al 31 de marzo de 2025. La variación obedece al nuevo esquema de comisión aprobado a partir del año 2024, y al cambio de los porcentajes de comisiones para el administrador.

- (2) Corresponde al reconocimiento que efectúa la Universalidad para el pago de las comisiones del gestor inmobiliario y del administrador Inmobiliario (Pentaco y MTS) para el mes de marzo de 2025. La variación obedece al nuevo esquema de comisión aprobado a partir del año 2024, y al cambio de los porcentajes de comisiones para los administradores, y para el administrador inmobiliario MTS, se negoció un porcentaje menor de comisión, ver nota 15.2.

- (3) Corresponde a:

A) Provisiones del impuesto predial de los municipios donde hay inmuebles;

b) Una provisión que se constituyó por la posible obligación de realizar arreglos al inmueble de JAMAR por un siniestro. y

C) una provisión a la BVC.

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 marzo de 2025	31 de diciembre de 2024
Anticipos arriendos (1)	12.325	2.730
Garantías recibidas (2)	14.000	14.000
Total otros pasivos	\$ 26.325	\$ 16.730

- (1) Los arrendamientos anticipados al 31 de marzo de 2025 corresponden a los terceros: Olímpica S.A., por valor de 9.429; Tractocar Logistics S.A.S., por \$2.389; y otros con cuantías inferiores por \$507.
- (2) Recursos asociados a la garantía recibida de Daniel Alfonso Castillo Torres, los cuales serán usados para cubrir el pago de cánones de arrendamiento según lo estipulado en el contrato. 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:

13.1 Patrimonio Inmobiliario	31 de marzo de 2025	31 de diciembre de 2024
Títulos participativos en circulación (1)	263.025.000	263.025.000
Total patrimonio inmobiliario	263.025.000	263.025.000

- (1) 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 y Tramo II.

13.2 Resultado del ejercicio

	31 de marzo de 2025	31 de diciembre de 2024
Utilidad del período	13.404.008	54.373.843
Rendimientos pagados a los Inversionistas (2)	(5.465.225)	(17.182.414)
Total resultado del ejercicio	\$ 7.938.783	\$ 37.191.429

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

13.3 Valor de la unidad

Se determina al dividir el valor del patrimonio del vehículo inmobiliario en una fecha determinada entre el número de títulos participativos en circulación o emitidos. Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024 existen 52.605 títulos participativos.

	31 de marzo de 2025	31 de diciembre de 2024
Total Patrimonio (valores en pesos colombianos)	418.077.332.532	410.138.549.475
Número de unidades	52.605	52.605
Total valor de la unidad	7.947.483	7.796.570

De acuerdo con la Asamblea Extraordinaria de Inversionistas de diciembre de 2024, se aprobó el proceso de migración de los títulos administrados por la Universalidad Inmobiliaria a la rueda de renta variable, sujeto a la aprobación por parte de la Asamblea de Tenedores y la infraestructura correspondiente (Bolsa de Valores, Deceval, etc.). El Split de los títulos se implementará simultáneamente con la migración, ajustando el valor nominal para mejorar la accesibilidad.

No se generará ningún impacto financiero para los inversionistas por el paso a la rueda de renta variable y el Split a realizar. Lo anterior, toda vez que el Split a realizar 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, con la migración a la rueda de renta variable, se está habilitando un nuevo foro de negociación para los TIN, y su objetivo es cumplir una serie de condiciones operativas necesarias para que los títulos se puedan negociar en la nueva rueda. 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

14. INGRESOS

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

	31 de marzo de 2025	31 de marzo de 2024
Ingresos por intereses y/o rendimientos financieros	91.237	118.851
Ingresos por arrendamientos (1)	11.412.885	10.667.172
Ingreso neto por valoración de activos Inmobiliarios (2)	8.238.080	9.387.729
Diversos (3)	25.709	39.594
Total ingresos	\$ 19.767.912	\$ 20.213.346

- (1) Obedece a cánones de arrendamientos causados a favor del vehículo inmobiliario, el cual se tasa sobre la variación del IPC (5.2%) acumulado para el año 2024, mientras que para el año 2023 fue de (9,28%).
- (2) Corresponde a la actualización del Avalúo de los inmuebles elaborado por expertos evaluadores que aplican metodologías para la determinación del valor razonable de los inmuebles y que involucran enfoques comparativos de mercado y de ingresos, así mismo el reconocimiento del ajuste indexado al IPC que se elabora de manera diaria sobre el saldo de cada inmueble, de acuerdo con el reglamento del vehículo. La variación corresponde principalmente a la disminución de la inflación anual, que paso de 7.36% en marzo de 2024, a 5,09% con corte a marzo de 2025.
- (3) El saldo corresponde a ingresos diversos en cada uno de los periodos, para el año 2025, \$10 millones son reembolso de servicios públicos de varios terceros, y \$15 millones del tercero Colsubsidio, por reembolso de cuotas de administración en el centro comercial ventura.

15. GASTOS OPERACIONALES

A continuación, se detalla el saldo de los gastos operacionales:

	31 de marzo de 2025	31 de marzo de 2024
Intereses por créditos bancarios (1)	3.170.900	3.655.000
Comisiones y honorarios (2)	1.920.898	1.308.981
Impuestos y tasas (3)	689.242	484.232
Seguros	56.651	60.253
Mantenimiento y reparaciones (4)	289.332	136.410
Gastos diversos (5)	236.881	254.281
Total gastos	\$ 6.363.904	\$ 5.899.157

- (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 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. Para el año 2024, entró en vigor el nuevo esquema de comisión de la Universalidad TIN, aprobada por la Asamblea.

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

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

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

Valor Promedio de Valoración		
Desde	Hasta	Ajuste por Valoración
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 12% 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 distribuable * flujo de caja distribuable 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:

$$\text{Porcentaje Aplicable} = \frac{0.96\%}{6\%} = \text{Rentabilidad real}$$

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

$$\text{Rentabilidad Real} = \frac{1 + \text{Rentabilidad total 12 meses}}{(1 + \text{IPC 12 meses})} - 1$$

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 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. La variación en el gasto por impuesto corresponde a un mayor valor calculado sobre los inmuebles producto de la operación de venta del año pasado del inmueble de Cartagena, así como la apropiación de los pagos de los impuestos prediales para los diferentes municipios en donde están ubicados los inmuebles.
- (4) Corresponde a mantenimientos de cubiertas, fachadas, arreglos en general de los bienes inmuebles, para su preservación y recolocación en el mercado (arrendamiento de activos inmobiliarios vacantes).

- (5) La variación corresponde principalmente al gasto por concepto de cuotas de administración por inmuebles vacantes y los correspondientes aumentos de comienzo de año.

16. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

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

	31 de marzo de 2025	31 de marzo de 2024
Gastos comisiones de administración	906.948	751.526
Total transacciones con parte relacionadas	\$ 906.948	\$ 751.526

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 S.A. 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 S.A.

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

a) Riesgo de mercado

Según el capítulo XXI de la Circular Básica Contable y Financiera, en el numeral 1.2, establece las operaciones de derivados como Operaciones de Tesorería susceptibles de riesgo de mercado.

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.

Mecanismos de mitigación:

- Comité de Cartera (semanal)
- Mensualmente la Gerencia inmobiliaria monitorea el índice de cartera de vencida.
- Un estudio del perfil crediticio del arrendatario previo a la relación contractual con el mismo.
- El Administrador Inmobiliario realiza estudios de riesgo crediticio periódicamente de acuerdo con las políticas internas de TIN.
- Se exigen garantías de acuerdo con las políticas internas de TIN.

El índice de cartera de vencida al 31 de marzo de 2025 era:

	31/mar/2025	31/dic/2024
Índice de cartera vencida (1)	0,30%.	0,29%.

(1) Se calcula de la siguiente manera: cartera mensual de arriendos / la facturación total de los últimos 12 meses.

c) Riesgo de liquidez

Se entiende por riesgo de liquidez la contingencia de no poder cumplir plena y oportunamente las obligaciones de pago en las fechas correspondientes debido a la insuficiencia de recursos líquidos o a la necesidad de asumir costos inusuales de fondeo.

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.

Mecanismos de mitigación:

1. Búsqueda de estrategias de fondeo para reducción de costos financieros
2. Migración de tasas variables a fijas, para mitigación del riesgo del costo financiero variable.
3. Avalúos anuales con metodologías de valoración por capitalización directa, flujo de caja descontados y comparativos del mercado.
4. Recompra de títulos.
5. Venta de activos que el Administrador Maestro considere estratégicos, teniendo en cuenta los ciclos del portafolio.
6. Se mantendrá en el efectivo y equivalentes de efectivo, apropiaciones para el cumplimiento de las obligaciones financieras, impuestos por pagar y otras obligaciones que afecten el flujo de la Universalidad, el equivalente a:

	31/mar/2025	31/dic/2024
Índice de cobertura mensual (Efectivo/obligaciones) (1)	6,10 veces	3,65 veces

- (1) El índice de cobertura mensual se calcula teniendo en cuenta el efectivo y sus equivalentes sobre las obligaciones financieras e impuestos. La variación corresponde a la disminución del costo de deuda por la gestión del endeudamiento de la Universalidad y la bajada de tasas de interés dada la coyuntura actual y la reducción de tasa del Banco de la Republica.

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

De acuerdo con lo aprobado por la Titularizadora Colombiana, en la Asamblea de Tenedores de Títulos TIN del pasado mes de diciembre de 2024, La BVC, presentó al mercado el día 29 de abril de 2025, un instructivo para el proceso de migración de los títulos de participación TIN a Renta variable y la aplicación de su Split.

- El día 24 de abril de 2025, la TIN, realizó de manera voluntaria la solicitud de traslado de negociación de los títulos TIN al mercado de renta variable. Previo cumplimiento de los requisitos de migración según lo informado por la BVC.
 - La negociación de los títulos TIN se habilitará en los instrumentos OTROSINRV en la rueda EQTY del mercado de renta variable el día 12 de mayo de 2025.
 - Hasta el día 9 de mayo de 2025 inclusive, según el instructivo operativo No. 010 para el proceso de migración al mercado de Renta Variable de los títulos participativos y la aplicación de su Split, el nemotécnico y el ISIN, correspondientes al mercado de renta fija, estarán vigentes.
 - A partir del 12 de mayo, se identificarán con el nemotécnico "TIN" en el mercado de renta variable y sus operaciones deberán ser cumplidas bajo un nuevo ISIN, que será informado por la BVC.
- En virtud de la migración de los títulos de participación emitidos por TIN al mercado de renta variable, Deceval informará mediante Boletín Informativo el proceso que se surtirá para los eventos asociados al proceso de migración y Split.

En cuanto al SPLIT, el intercambio de las unidades será de la siguiente manera:

Cada unidad se fraccionará en 370 unidades, como consecuencia del Split. Así mismo la BVC informará el precio de referencia del TIN vigente al inicio de la negociación el día 12 de mayo de 2025, según la información proporcionada por Titularizadora Colombiana S.A. La fecha de perfeccionamiento del evento del Split será el 09 de mayo de 2025.

Al cierre del 09 de mayo de 2025 la BVC, procederá a realizar las actualizaciones de la información de los TIN, así:

**La fecha de corte a partir de la cual se aplicará el factor de conversión sobre el portafolio será el próximo 09 de mayo de 2025 (en adelante, la "Fecha de Corte"). Por otro lado, se presenta un comparativo de la situación actual frente a la situación proyectada con posterioridad a la Fecha de Corte, en relación con el impacto del Split en el número de Títulos:*

TIN		
	Antes Evento Corporativo	Después Evento Corporativo
Número de títulos TIN en Circulación	52.605	19.463.850

El precio de referencia de la especie será informado por la BVC el día previo a la activación de los títulos de participación en el mercado de renta variable.

Una vez Deceval reciba el otro si del contrato de fiducia mercantil mediante el cual se protocolice el Split, los inversionistas de los títulos TIN, que se encuentren anotados en cuenta en Deceval, al 9 de mayo de 2025, tendrán derecho a recibir las unidades producto del Split, con el factor de intercambio de 1 a 370.

Adicional a lo anterior, 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 dentro de estos Estados financieros.

19. AUTORIZACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los Estados Financieros de la Universalidad han sido autorizados para su divulgación por el Representante Legal de la Titularizadora Colombiana S.A. el día 23 de abril de 2025, en la reunión del comité ALCO.

UNIVERSALIDAD INMOBILIARIA TIN
ADMINISTRADA POR TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS
Estados Financieros
Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024
Certificación a los Estados Financieros

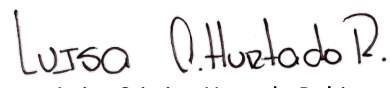
Declaramos que hemos verificado previamente las afirmaciones contenidas en los estados financieros separados de la Universalidad Inmobiliaria TIN finalizados al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, los cuales se han tomado fielmente de libros. Por lo tanto:

- 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 marzo de 2025 han sido autorizados para su divulgación por el Representante Legal de la Titularizadora Colombiana S.A. – Hitos, el día 23 de abril de 2025, en la reunión del comité ALCO.



Juan Pablo Herrera Gutiérrez
Representante Legal Suplente



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