

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

Estados Financieros Condensados de  
Período Intermedio al 30 de septiembre de  
2025 y al 31 de diciembre de 2024 y por el  
Período de tres y nueve Meses Terminado  
el 30 de septiembre 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 Universalidad Inmobiliaria TIN, al 30 de septiembre del 2025, y los correspondientes estados condensados de resultados integrales por el periodo de tres y nueve meses terminados en dicha fecha y de cambios en el patrimonio neto y flujos de efectivo por el periodo de nueve meses terminado en dicha fecha y el resumen de las políticas contables materiales y otras notas explicativas

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 para estados financieros condensados de acuerdo con instrucciones impartidas por la Superintendencia Financiera de Colombia. Mi responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios, 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, no presenta, en todos sus aspectos materiales, la situación financiera de la Universalidad Inmobiliaria TIN al 30 de septiembre de 2025, así como sus resultados para el

Deloitte se refiere a una o más entidades de Deloitte Touche Tohmatsu Limited (“DTTL”), su red global de firmas miembro y sus sociedades afiliadas a una firma miembro (en adelante “Entidades Relacionadas”) (colectivamente, la “organización Deloitte”). DTTL (también denominada como “Deloitte Global”) así como cada una de sus firmas miembro y sus Entidades Relacionadas son entidades legalmente separadas e independientes, que no pueden obligarse ni vincularse entre sí con respecto a terceros. DTTL y cada firma miembro de DTTL y su Entidad Relacionada es responsable únicamente de sus propios actos y omisiones, y no de los de las demás. DTTL no provee servicios a clientes. Consulte [www.deloitte.com/co](http://www.deloitte.com/co) para obtener más información.





periodo de tres y nueve meses terminados en esa fecha, y sus flujos de efectivo por el periodo de nueve meses terminados en esa fecha, de conformidad con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia para estados financieros condensados e instrucciones impartidas por la Superintendencia Financiera de Colombia.

#### Otros Asuntos

Los formatos que serán transmitidos a la Superintendencia Financiera de Colombia han sido revisados por mí, previo a la firma digital de los mismos en formato XBRL y PDF, de acuerdo con la Circular 038 de 2015 y sus modificatorias. La información contenida en los mencionados formatos es concordante con la información financiera condensada intermedia adjunta al presente informe.

JOHN JAIME MORA  
MORA  
HURTADO

Digitally signed by  
JOHN JAIME MORA  
HURTADO  
Date: 2025.11.11  
22:49:52 -05'00'

**JOHN JAIME MORA HURTADO**

Revisor Fiscal

T.P. No. 126360-T

Designado por Deloitte & Touche S.A.S.

11 de noviembre de 2025.



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

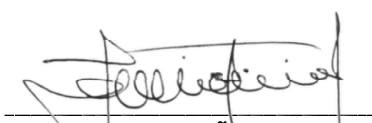
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONDENSADOS DE PERÍODO INTERMEDIO  
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025 Y 31 DE DICIEMBRE DE  
2024

(Cifras en miles de pesos colombianos)

ACTIVOS	Nota	Septiembre 30 de 2025	Diciembre 31 de 2024
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	\$ 10.473.104	\$ 4.840.559
Cuentas por cobrar, neto	6	582.251	156.015
Propiedades de inversión	7	558.731.354	541.560.225
Gastos pagados por anticipado	8	1.272.667	220.512
<b>Total de activos</b>		<b>\$ 571.059.376</b>	<b>\$ 546.777.311</b>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>			
<b>PASIVOS</b>			
Obligaciones financieras	9	\$ 138.999.518	\$ 134.671.175
Pasivos por impuestos	10	660.588	643.449
Cuentas por pagar	10	239.577	796.287
Provisiones	11	576.572	511.121
Otros pasivos	12	60.793	16.730
<b>Total de pasivos</b>		<b>140.537.048</b>	<b>136.638.762</b>
<b>PATRIMONIO</b>			
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	20.383.778	37.191.429
Utilidad del período		37.615.305	54.373.843
Rendimientos pagados a los inversionistas		(17.231.527)	(17.182.414)
<b>Total de patrimonio</b>		<b>430.522.328</b>	<b>410.138.549</b>
<b>Total de pasivos y patrimonio</b>		<b>\$ 571.059.376</b>	<b>\$ 546.777.311</b>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

  
**JUAN PABLO HERRERA GUTIÉRREZ**  
Representante Legal Suplente

  
**YESICA PILAR NIÑO TOBITO**  
Contador Público  
Tarjeta profesional No. 207.425 - T

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

Digitally signed  
by JOHN JAIME  
MORA HURTADO  
Date: 2025.11.11  
22:50:08 -05'00'



**UNIVERSALIDAD INMOBILIARIA TIN**


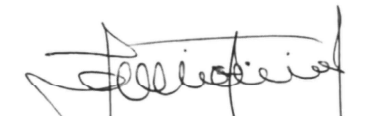
ADMINISTRADA POR TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS

## ESTADOS DE RESULTADOS CONDENSADOS DE PERIODO INTERMEDIO

POR LOS PERIODOS DE TRES Y NUEVE MESES TERMINADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025 Y 2024

(Cifras en miles de pesos colombianos)

		TRES MESES TERMINADOS EN		NUEVE MESES TERMINADOS EN	
	Nota	Septiembre 30 de 2025	Septiembre 30 de 2024	Septiembre 30 de 2025	Septiembre 30 de 2024
<b>INGRESOS OPERACIONALES</b>					
	14				
Ingresos por intereses y/o rendimientos financieros		\$ 204.457	\$ 114.067	\$ 462.643	\$ 343.954
Ingresos por arrendamientos		11.378.080	10.822.361	34.176.124	32.177.568
Ingreso neto por valoración de los activos inmobiliarios		6.649.028	10.095.763	22.245.347	28.826.443
Diversos		71.793	255.630	965.735	337.822
Total Ingresos		<u>\$ 18.303.358</u>	<u>\$ 21.287.821</u>	<u>\$ 57.849.849</u>	<u>\$ 61.685.787</u>
<b>GASTOS DE OPERACIÓN</b>					
	15				
Intereses por créditos bancarios		3.367.200	3.903.588	9.829.400	11.741.988
Comisiones y honorarios		1.791.586	1.197.175	5.667.603	4.435.121
Gastos notariales		-	19.664	67.557	19.664
Impuestos y tasas		761.562	711.682	2.143.638	1.850.803
Seguros		57.539	60.098	171.103	180.564
Mantenimientos y reparaciones		607.592	337.683	1.586.964	652.676
Gastos diversos		245.168	216.322	768.279	771.119
Total Gastos Operacionales		<u>\$ 6.830.647</u>	<u>\$ 6.446.212</u>	<u>\$ 20.234.544</u>	<u>\$ 19.751.935</u>
<b>UTILIDAD DEL PERIODO</b>					
		<u>\$ 11.472.711</u>	<u>\$ 14.841.609</u>	<u>\$ 37.615.305</u>	<u>\$ 41.933.852</u>
Valor de la Unidad a Septiembre 30 (en pesos colombianos)	13.3	22.119,07	7.664.979,80		

**JUAN PABLO HERRERA GUTIÉRREZ**  
Representante Legal Suplente**YESICA PILAR NIÑO TOBITO**  
Contador Público  
Tarjeta profesional No. 207.425 - T

JOHN  
JAIME  
MORA  
HURTADO


**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 NUEVE MESES TERMINADO AL 30 DE SEPTIEMBRE 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		-	-	-	(11.664.710)	(11.664.710)
Utilidad del período		-	-	-	41.933.852	41.933.852
SALDOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024		\$ 263.025.000	\$ 4.724.100	\$ 105.198.020	\$ 30.269.142	\$ 403.216.263
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024		\$ 263.025.000	\$ 4.724.100	\$ 105.198.020	\$ 37.191.430	\$ 410.138.549
Traslado resultado del ejercicio a utilidades acumuladas		-	-	37.191.430	(37.191.430)	-
Rendimientos pagados a los inversionistas	13.2	-	-	-	(17.231.527)	(17.231.527)
Utilidad del período		-	-	-	37.615.305	37.615.305
SALDOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025		\$ 263.025.000	\$ 4.724.100	\$ 142.389.450	\$ 20.383.778	\$ 430.522.328

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

  
JUAN PABLO HERRERA GUTIÉRREZ  
Representante Legal Suplente

  
YESICA PILAR NIÑO TOBITO  
Contador Público  
Tarjeta profesional No. 207.425 - T

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

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

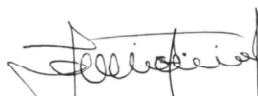
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONDENSADOS DE PERÍODOS INTERMEDIOS  
POR EL PERÍODO DE NUEVE MESES TERMINADO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025 Y 2024  
(Cifras en miles de pesos colombianos)

	Septiembre 30 de 2025	Septiembre 30 de 2024
Utilidad del período	\$ 37.615.305	\$ 41.933.852
<b>Ajustes para conciliar la utilidad del período con el efectivo provisto por las actividades de operación:</b>		
Utilidad por valorización de propiedades de inversión	(22.245.347)	(28.826.443)
Utilidad por venta de propiedades de inversión	(475.782)	(209.758)
<b>Cambios en activos y pasivos operacionales</b>		
Incremento de cuentas por cobrar	(426.236)	(15.901)
Incremento de gastos pagados por anticipado	(1.052.155)	(528.842)
Incremento de pasivos por impuestos	17.139	42.982
(Disminución) de cuentas por pagar	(556.710)	(505.287)
Incremento (disminución) de provisiones	65.451	(386.574)
Incremento (disminución) de otros pasivos	44.064	25.704
<b>Efectivo neto provisto por las actividades de operación</b>	<b>\$ 12.985.729</b>	<b>\$ 11.529.733</b>
<b>Flujos de Efectivo de Actividades de Inversión</b>		
Incremento por venta de propiedades de inversión	5.550.000	1.645.000
<b>Efectivo neto provisto por las actividades de inversión</b>	<b>\$ 5.550.000</b>	<b>\$ 1.645.000</b>
<b>Flujos de Efectivo de Actividades de Financiación</b>		
Incremento de las obligaciones financieras	4.328.343	389.447
Rendimientos pagados a los inversionistas	(17.231.527)	(11.664.710)
<b>Efectivo neto utilizado en las actividades de financiación</b>	<b>\$ (12.903.184)</b>	<b>\$ (11.275.263)</b>
Incremento neto del efectivo	5.632.545	1.899.470
Efectivo al inicio del período	4.840.559	4.124.827
<b>Efectivo al final del período</b>	<b>\$ 10.473.104</b>	<b>\$ 6.024.297</b>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.



JUAN PABLO HERRERA GUTIÉRREZ  
Representante Legal Suplente



YESICA PILAR NIÑO TOBITO  
Contador Público  
Tarjeta profesional No. 207.425 - T

JOHN JAIME  
MORA HURTADO

Digitally signed by JOHN  
JAIME MORA HURTADO  
Date: 2025.11.11  
22:50:58 -05'00'

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 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y POR EL PERIODO DE TRES Y NUEVE MESES  
TERMINADO AL 30 DE SEPTIEMBRE 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. en la 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 30 de septiembre 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 encuentran 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	<p><b>Enfoque Comparativo de Mercado</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Basado en el principio de sustitución, el cual establece que la valoración está definida por el costo de adquirir una propiedad igualmente deseable en la misma área de mercado.</li> <li>Define unos rangos de valores de acuerdo con una ponderación de características que permiten comparar transacciones.</li> <li>Debe incluir suficientes comparables para tener valides.</li> <li>Puede ser subjetivo de acuerdo con los comparables de mercado.</li> </ul> <p><b>Enfoque de Ingresos</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Basado en el potencial de generación de ingresos por arrendamientos.</li> <li>Incorpora aspectos como rentas actuales, gastos de operación, vacancia y gastos de gestión.</li> </ul> <p><b>Método de Capitalización Directa:</b> Ingreso neto operativo del año 1 / tasa de capitalización apropiada.</p> <p><b>Método de Flujo de Caja Descontado:</b> Convierte los flujos de caja proyectados en el tiempo a valor presente por medio de una tasa de descuento apropiada</p>
Instrumentos Financieros Derivados	Nivel 2	La valoración se realiza de forma diaria.	<p>Para la valoración se utilizan los precios determinados por el proveedor de precios PRECIA. La metodología es la siguiente:</p> <p>El tipo de cambio forward está dado por</p> $TC_{fwd} = TC_{spot} \frac{1 + r_{dom} \frac{d}{base}}{1 + r_{ext} \frac{d}{base}}$ <p>donde,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><math>TC_{fwd}</math>: Valor futuro de la tasa de cambio.</li> <li><math>TC_{spot}</math>: Tasa de cambio spot,</li> <li><math>d</math>: Días entre la fecha de Valoración y la fecha de vencimiento o liquidación del contrato.</li> <li><math>r_{dom}</math>: Tasa de interés doméstica (implícita) al plazo <math>d</math>.</li> <li><math>r_{ext}</math>: Tasa de interés extranjera (implícita) al plazo <math>d</math>.</li> <li><math>base</math>: Número de días en un año.</li> </ul> <p>El valor presente de la diferencia entre el tipo de cambio futuro teórico y el tipo de cambio pactado corresponde a</p> $P_f^{TC} = \frac{N(TC_{fwd} - TC_k)}{1 + r_d * \frac{d}{base}}$ <p>donde,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><math>P_f^{TC}</math>: Precio del forward de divisas.</li> <li><math>N</math>: Monto notional del contrato.</li> <li><math>TC_k</math>: Tipo de cambio pactado en el contrato.</li> <li><math>d</math>: Días entre la fecha de Valoración y la fecha de vencimiento o liquidación del contrato.</li> <li><math>r_d</math>: Tasa de interés doméstica (implícita) al plazo <math>d</math>.</li> <li><math>base</math>: Número de días en un año.</li> </ul>

## 5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

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

	30 de septiembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Efectivo en caja y bancos (1)	10.467.818	4.835.580
Fondos de inversión colectiva	5.286	4.979
<b>Total efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>\$ 10.473.104</b>	<b>\$ 4.840.559</b>

(1) El aumento del efectivo en caja y bancos, corresponde principalmente a la indexación de los contratos de arrendamiento, y a los recursos producto de la venta de un inmueble en la ciudad de Bogotá por \$5.550.000 en el mes de mayo de 2025, los cuales se discriminan en \$5.074.218 como salida de Propiedades de Inversión y \$475.782 se generaron como utilidad en la venta de un inmueble de la ciudad de Bogotá D.C., al tercero Banco Davivienda S.A. Ver Nota 7.2.

Al 30 de septiembre 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:

	30 de septiembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Retención en la Fuente (1)	1.810	1.810
Arrendamientos (2)	558.100	177.982
Otros	46.119	-
Deterioro (3)	(23.778)	(23.777)
<b>Total cuentas por cobrar</b>	<b>\$ 582.251</b>	<b>\$ 156.015</b>

(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 septiembre 30 de 2025 la cartera se compone principalmente por los siguientes clientes Tractocar Logistics SAS por \$499.087, el cual canceló en el mes de octubre de 2025; BBI Colombia SAS - Tostao por \$25.953; Olímpica S.A. por \$15.007; Castillo Daniel Alfonso por \$5.207 y otros menores por valor de \$3.696. Respecto del 31 de diciembre del 2024 las cuentas por cobrar se discriminaban así: 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 \$9.502; Daniel Alfonso Castillo, por valor de \$7.791 y Otros terceros por valor de \$ 1.621.

(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:

	30 de septiembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Saldo Inicial	541.560.225	506.133.838
Valoración (1)	22.245.347	36.861.628
Ventas (2)	(5.074.218)	(1.435.241)
<b>Total propiedades de inversión (3)</b>	<b>\$ 558.731.354</b>	<b>\$ 541.560.225</b>

- (1) El saldo 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, se realizó la venta de un inmueble ubicado en la CI 122 25 15 de la ciudad de Bogotá D.C., al tercero BANCO DAVIVIENDA S.A., por valor de \$5.550.000, generando una utilidad en venta de inmuebles de \$475.782, ver detalle en Nota de ingresos numeral 14.3. En agosto de 2024, se realizó la venta de un inmueble ubicado en la CR 12 11 34, en Ocaña (Norte de Santander), al tercero CT CONSTRUCCIONES INMOBILIARIA S.A.S., por 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		Dic-2024	% Dic-2024
	Sep-2025	% Sep-2025		
Local en centro comercial	\$ 151.097.665	27,04%	\$ 145.068.788	26.8%
Local comercial a la calle	83.965.856	15,03%	85.826.383	15.8%
Local Comercial en P.H.	69.088.736	12,37%	66.398.790	12.3%
Oficina	99.092.943	17,74%	95.531.452	17.6%
Bodega	155.486.154	27,83%	148.734.812	27.5%
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 558.731.354</b>	<b>100,00%</b>	<b>\$ 541.560.225</b>	<b>100.0%</b>

Región	Distribución geográfica		Dic-2024	% Dic-2024
	Sep-2025	% Sep-2025		
Bogotá D.C.	\$ 323.745.325	57,94%	\$ 315.789.974	58.3%
Costa Atlántica	166.366.765	29,78%	159.802.083	29.5%
Otros	33.179.981	5,94%	31.865.544	5.9%
Medellín	24.972.376	4,47%	21.058.241	4.4%
Cali	10.466.907	1,87%	10.044.383	1.9%
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 558.731.354</b>	<b>100.0%</b>	<b>\$ 541.560.225</b>	<b>100.0%</b>

Estos activos no tienen restricciones sobre la propiedad.

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

El valor razonable de las propiedades de inversión al 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre 2024 se muestran a continuación:

				Valor razonable Septiembre 30 de 2025
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	
Locales comerciales	\$ -	\$ 304.152.257	\$ -	\$ 304.152.257
Oficinas	-	99.092.943	-	99.092.943
Bodegas	-	155.486.154	-	155.486.154
<b>Total</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 558.731.354</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 558.731.354</b>

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

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:

	30 de septiembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Seguros anticipados (1)	54.233	220.512
Impuesto predial (2)	1.218.434	-
<b>Total gastos pagados por anticipado</b>	<b>\$ 1.272.667</b>	<b>\$ 220.512</b>

- (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 el primero de enero hasta el momento del pago del impuesto predial se maneja contablemente como una provisión, a partir de su pago, el saldo restante se difiere hasta finalizar 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:

	30 de septiembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Capital créditos con bancos nacionales	138.458.995	133.936.870
Intereses por créditos con bancos nacionales	540.523	734.305
<b>Total obligaciones financieras</b>	<b>138.999.518</b>	<b>134.671.175</b>

Con corte a 30 de septiembre de 2025 la Universalidad presenta obligaciones financieras nacionales con las entidades Bancolombia y Banco Av Villas. Los créditos que mantiene la Universalidad han sido renovados 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 al 30 de septiembre de 2025 son:

Condición/Entidad	Banco Bancolombia	Banco AvVillas
Plazo	3 meses	3 meses
Tipo	Bullet	Bullet
Intereses	Mensual	Mensual
Tasa	IBR + 0.88% NAMV	IBR + 0,80% NAMV
Saldo Cierre	\$ 73.404.350	\$ 65.054.645

Con corte a diciembre de 2024 la Universalidad presentaba obligaciones financieras con las entidades Banco Bancolombia y Banco Av Villas, 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:

	30 de septiembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Retenciones	44.481	53.029
IVA por pagar (1)	616.107	590.420
Pasivos por impuestos	660.588	643.449
Cuentas por Pagar (2)	239.577	796.287
<b>Total cuentas por pagar e impuestos</b>	<b>\$ 900.165</b>	<b>\$ 1.439.736</b>

- (1) El saldo corresponde al valor del IVA por pagar del mes de septiembre de 2025, que se traslada de la Universalidad Inmobiliaria a la Titularizadora Colombiana S.A., en el mes de octubre de 2025.
- (2) El saldo corresponde a cuentas por pagar a proveedores como Fleoschmann Colombia SAS por \$73.991; Sukot Roofing SAS por 29.852; CV Integral Diseño & Construcción SAS por \$20.284; Proyectos e impermeabilización Impro SAS por \$14.089; Cushman & Wakefield Colombia SAS por \$13.914; FM Ingemco SAS por \$13.088; Colliers International Colombia SA por \$11.239 y otros 11 terceros por \$63.119. 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 de las provisiones constituidas:

	30 de septiembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Comisión por administración inmobiliaria (1)	307.887	279.374
Comisión por administración maestra (2)	223.717	231.747
Diversas (3)	44.968	-
<b>Total provisiones</b>	<b>\$ 576.572</b>	<b>\$ 511.121</b>

- (1) Provisión constituida para el reconocimiento mensual de las comisiones de la administración inmobiliaria para la Titularizadora Colombiana S.A., al 30 de septiembre de 2025. La variación obedece al esquema de comisión aprobado en el 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 septiembre de 2025. La Sociedad Administradora ha decidido no prorrogar y en consecuencia terminar el Contrato de Prestación de Servicios de Estructuración de Negocios Inmobiliarios y Gestión de Portafolio, con la sociedad Fundamento S.A.S., a partir de octubre 24 de 2025. La variación obedece al esquema de comisión aprobado en el año 2024, y al cambio de los porcentajes de comisiones para los administradores, y para la comisión al administrador inmobiliario MTS, ver nota 15.2.
- (3) Corresponde a provisiones del impuesto predial de los municipios donde hay inmuebles.

## 12. OTROS PASIVOS

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

	30 de septiembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Anticipos arriendos (1)	46.793	2.730
Garantías recibidas (2)	14.000	14.000
<b>Total otros pasivos</b>	<b>\$ 60.793</b>	<b>\$ 16.730</b>

- (1) Los arrendamientos anticipados al 30 de septiembre de 2025 corresponden a los terceros: Banco Davivienda S.A., por \$28.421; Cure Latam SAS por \$9.150; Olímpica S.A., por \$6.318; Tractocar Logistics S.A.S., por \$2.389; y otros con cuantías menores por \$515.
- (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:

<b>13.1 Patrimonio Inmobiliario</b>	<b>30 de septiembre de 2025</b>	<b>31 de diciembre de 2024</b>
Títulos participativos en circulación (1)	263.025.000	263.025.000
<b>Total patrimonio inmobiliario</b>	<b>\$ 263.025.000</b>	<b>\$ 263.025.000</b>

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

El día 19 de junio de 2025, 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 para los Tramo I, II y III.

### 13.2 Resultado del ejercicio

	<b>30 de septiembre de 2025</b>	<b>31 de diciembre de 2024</b>
Utilidad del período	37.615.305	54.373.843
Rendimientos pagados a los inversionistas (2)	(17.231.527)	(17.182.414)
<b>Total resultado del ejercicio</b>	<b>\$ 20.383.778</b>	<b>\$ 37.191.429</b>

- (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.

	30 de septiembre de 2025	30 de septiembre de 2024
Total Patrimonio (valores en pesos colombianos)	430.522.328.470	403.216.262.523
Número de unidades	19.463.850	52.605
<b>Total valor de la unidad</b>	<b>22.119,07</b>	<b>7.664.979,80</b>

De acuerdo con la Asamblea Extraordinaria de Inversionistas de diciembre 02 de 2024, se aprobó el proceso de migración de los títulos administrados por la Universalidad Inmobiliaria a la rueda de renta variable.

Luego del cierre de operaciones realizado el día 09 de mayo de 2025, se informó la culminación exitosa de las actividades por medio de las cuales se dio la activación del mecanismo de división (Split) de los Títulos Participativos TIN, aumentando el número de títulos en circulación pasando de 52.605 a 19.463.850 títulos al aplicar el factor de conversión de 370:1, aprobado por la Asamblea de Tenedores de Títulos y se adelantó la migración de los Títulos Participativos TIN del sistema de renta fija al sistema de renta variable de la Bolsa de Valores de Colombia.

Por lo anterior, a partir del 12 de mayo de 2025, los títulos se negociarán en el sistema de renta variable de la BVC y el número de títulos de cada inversionista se incrementó de acuerdo con el factor de conversión indicado. Sobre el particular, vale la pena resaltar que la operación de Split de los títulos en nada afectó los derechos de los tenedores ni su rentabilidad, ya que no modifica el porcentaje de participación que cada uno tenga en la Universalidad TIN. Lo anterior, por cuanto el Split únicamente es un factor divisorio en el valor del título y un factor multiplicador que aumenta el número de títulos en circulación, manteniendo el valor patrimonial de la Universalidad TIN.

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.

#### 14. INGRESOS

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

	Periodo de tres meses terminado el		Periodo de nueve meses terminado el	
	Septiembre 30 de 2025	Septiembre 30 de 2024	Septiembre 30 de 2025	Septiembre 30 de 2024
Ingresos por intereses y/o rendimientos financieros	204.457	114.067	462.643	343.954
Ingresos por arrendamientos (1)	11.378.080	10.822.361	34.176.124	32.177.568
Ingreso neto por valoración de activos Inmobiliarios (2)	6.649.028	10.095.763	22.245.347	28.826.443
Diversos (3)	71.793	255.630	965.735	337.822
<b>Total ingresos</b>	<b>\$ 18.303.358</b>	<b>\$ 21.287.821</b>	<b>\$ 57.849.849</b>	<b>61.685.787</b>

- (1) Obedece a cánones de arrendamientos causados a favor del vehículo inmobiliario, el cual se tasa sobre la variación del IPC en la renovación de los contratos de arrendamiento donde se reconocen ingresos a una tasa del 9.28%, tomando el IPC del año 2024.



- (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 5.81% en septiembre de 2024, a 5.18% con corte a septiembre de 2025.
- (3) El saldo corresponde a ingresos diversos en cada uno de los periodos, para el año 2025, el total de ingresos diversos presenta un saldo, que corresponden a:
- Del tercero BBVA Seguros Colombia, se recibieron \$291.8 millones, por concepto de dos indemnizaciones por siniestros ocurridos, uno en abril de 2025 en el inmueble de Ocaña (Norte de Santander) por \$156.8 millones y el otro en marzo de 2025 correspondiente a la indemnización del siniestro del inmueble de Jamar por \$135 millones.
  - De la Bolsa de Valores de Colombia y Titularizadora Colombiana, se registraron \$26.7 y \$21.4 millones respectivamente por concepto de recuperación de mayores valores provisionados por concepto de comisiones.
  - De Colsubsidio por valor de \$74.9 millones, de BBI Tostao SAS por \$27.7 millones y de Cadena Comercial Oxxo Colombia SAS, por \$25.4 millones, todos por concepto de reembolso de cuotas de administración.
  - De otros (11) terceros se recibieron ingresos por valor de \$22 millones.
  - Los restantes \$475.782 se generaron como utilidad en la venta de un inmueble de la ciudad de Bogotá D.C., al tercero Banco Davivienda S.A. Ver detalle en la nota 7.

Con corte a septiembre 30 de 2024, el saldo de ingresos diversos corresponde en primer lugar a la utilidad en venta de inmueble por \$209.7 millones, ver detalle en la Nota 7. El restante corresponde a reembolsos de cuotas de administración.

## 15. GASTOS OPERACIONALES

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

	Periodo de tres meses terminado el		Periodo de nueve meses terminado el	
	Septiembre 30 de 2025	Septiembre 30 de 2024	Septiembre 30 de 2025	Septiembre 30 de 2024
Intereses por créditos bancarios (1)	3.367.200	3.903.588	9.829.400	11.741.988
Comisiones y honorarios (2)	965.837	1.741.869	5.667.603	4.535.121
Gastos legales (3)	-	19.664	67.557	19.664
Impuestos y tasas (4)	761.560	711.681	2.143.638	1.850.803
Seguros	57.539	60.098	171.103	180.564
Mantenimiento y reparaciones (5)	607.592	337.683	1.586.964	652.676
Gastos diversos (6)	245.168	216.322	768.279	771.120
<b>Total gastos</b>	<b>\$ 6.002.896</b>	<b>\$ 6.990.905</b>	<b>\$ 20.234.544</b>	<b>\$ 19.751.935</b>

- (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. El incremento de las comisiones de septiembre de 2025 comparado con el mismo periodo de 2024 corresponde a dos factores, el primero de ellos al incremento de la rentabilidad del vehículo que sirve de base para el cálculo de la comisión, y la segunda que para las comisiones de administración del año 2024, la sociedad administradora presentaba un descuento del 8%, mientras que para el año 2025 retiró ese descuento y factura la comisión completa, por esta razón se evidencia el incremento del saldo de las comisiones.

De acuerdo con la nueva estructura de comisiones aprobadas, el gasto por comisión se incrementa a favor de la sociedad administradora en un 58%, de acuerdo como se describe a continuación:

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

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

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

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

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

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

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) Este saldo corresponde al 50% de los gastos notariales pagados por concepto de la venta del inmueble al Banco Davivienda S.A., en el mes de mayo de 2025 y al inmueble vendido en el año 2024.
- (4) 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.
- (5) 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). Adicionalmente se presentó un mantenimiento por \$384 millones a septiembre por la ampliación de la fase 4 del inmueble de Jamar.
- (6) La variación corresponde principalmente al gasto por concepto de cuotas de administración por inmuebles vacantes, reembolso de servicios públicos, 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:

	30 de septiembre de 2025	30 de septiembre de 2024
Gastos comisiones de administración	2.758.908	2.125.271
<b>Total transacciones con parte relacionadas</b>	<b>\$ 2.758.908</b>	<b>\$ 2.125.271</b>

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 30 de septiembre de 2025 era:

	30/sep/2025	31/dic/2024
Índice de cartera vencida (1)	0,92%.	0,29%.

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:

	30/sep/2025	31/dic/2024
Índice de cobertura mensual (Efectivo/obligaciones) (1)	9,05 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 al incremento en el efectivo de la emisión debido a la venta del inmueble explicado en la nota 7.2., y en parte 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

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

## 19. AUTORIZACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los Estados Financieros de la Universalidad han sido autorizados para su divulgación por el Representante Legal de la Titularizadora Colombiana S.A. el día 14 de octubre de 2025, en la reunión del comité ALCO.

**UNIVERSALIDAD INMOBILIARIA TIN**  
**ADMINISTRADA POR TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS**  
**Estados Financieros**  
**Al 30 de septiembre 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 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2025 han sido autorizados para su divulgación por el Representante Legal de la Titularizadora Colombiana S.A. – Hitos, el día 14 de octubre de 2025, en la reunión del comité ALCO.



**Juan Pablo Herrera Gutiérrez**  
Representante Legal Suplente



**Yesica Pilar Niño Tobito**  
T.P. 207.425-T  
Contador Público