

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

ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y  
2024 Y POR LOS AÑOS TERMINADOS EN ESAS FECHAS E  
INFORME DEL AUDITOR EXTERNO

## INFORME DEL AUDITOR EXTERNO

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

### INFORME SOBRE LA AUDITORÍA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

#### Opinión

He auditado los estados financieros adjuntos de la UNIVERSALIDAD INMOBILIARIA TIN (en adelante “la universalidad”), los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2025, los estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas a los estados financieros, incluyendo información sobre políticas contables materiales.

En mi opinión, los estados financieros adjuntos, tomados de los libros de contabilidad, presentan razonablemente en todos los aspectos materiales, la situación financiera de la Universalidad al 31 de diciembre de 2025, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia.

#### Fundamento de la Opinión

He llevado a cabo mi auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría aceptadas en Colombia. Mis responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros. Soy independiente de la universalidad y de la Titularizadora Colombiana S.A. – Hitos (en adelante “la Titularizadora”), de acuerdo con el Manual del Código de Ética para Profesionales de Contabilidad junto con los requerimientos éticos que son relevantes para mi auditoría de los estados financieros en Colombia y he cumplido con mis otras responsabilidades éticas de conformidad con estos requerimientos vigentes en Colombia. Considero que la evidencia de auditoría obtenida es suficiente y apropiada para proporcionar una base razonable para expresar mi opinión.

#### Asuntos claves de la auditoría

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

He determinado que no existen cuestiones claves de auditoría que deba comunicar en mi informe.

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.



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

La Administración de la Titularizadora, como sociedad administradora de la Universalidad, es responsable por la preparación y correcta presentación de estos estados financieros de conformidad con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia, y por el control interno que la gerencia considere relevante para la preparación y correcta presentación de los estados financieros libres de errores materiales, bien sea por fraude o error; de seleccionar y aplicar las políticas contables apropiadas, así como establecer los estimados contables razonables en las circunstancias.

Al preparar los estados financieros la Administración de la Titularizadora es responsable de evaluar la capacidad de la Universalidad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, salvo que la Administración tenga la intención de liquidar la Universalidad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los encargados del gobierno corporativo son responsables de supervisar el proceso para reportar la información financiera de la universalidad.

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

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

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

- Identifico y evalúo los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseño y aplico procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtengo evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para mi opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtengo un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Entidad.
- Evalúo lo apropiado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas hechas por la Administración.
- Concluyo sobre lo adecuado de la utilización, por la administración, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basado en la evidencia de auditoría obtenida, concluyo sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Entidad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluyo que existe una incertidumbre material, se requiere que llame la atención en mi informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que exprese una opinión modificada. Mis conclusiones se basan en la evidencia de auditoría



obtenida hasta la fecha de mi informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden causar que la Entidad deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evalúo la presentación global, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos relevantes de un modo que logran la presentación razonable.

Comunico a los encargados de gobierno de la entidad, entre otros asuntos, el alcance y oportunidad planeados de la auditoría y sus resultados significativos, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno, si la hubiere, identificada durante la auditoría.

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

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

## Otros Asuntos

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2024, que se incluyen para propósitos comparativos únicamente, fueron auditados por mí y en mi informe de fecha 3 de febrero de 2025 expresé una opinión sin salvedades.

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

**JOHN JAIME MORA HURTADO**

T.P. 126360-T

Designado por Deloitte & Touche S.A.S.

12 de febrero de 2026.



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

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DEL DICIEMBRE DE 2025 Y 2024  
(Cifras en miles de pesos colombianos)

ACTIVOS	Nota	31 de Diciembre de 2025	31 de Diciembre de 2024
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	10.513.999	4.840.559
Cuentas por cobrar, neto	6	20.042	156.015
Propiedades de inversión	7	566.884.758	541.560.225
Gastos pagados por anticipado	8	773.486	220.512
<b>Total de activos</b>		<b>\$ 578.192.285</b>	<b>\$ 546.777.311</b>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>			
<b>PASIVOS</b>			
Obligaciones financieras	9	139.256.553	134.671.175
Pasivos por impuestos	10	1.282.938	643.449
Cuentas por pagar	10	192.781	796.287
Provisiones	11	544.366	511.121
Otros pasivos	12	16.454	16.730
<b>Total de pasivos</b>		<b>141.293.092</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	26.760.643	37.191.429
Utilidad del período		50.017.010	54.373.843
Rendimientos pagados a los inversionistas		(23.256.367)	(17.182.414)
<b>Total de Patrimonio</b>		<b>436.899.193</b>	<b>410.138.549</b>
<b>Total de pasivos y patrimonio</b>		<b>\$ 578.192.285</b>	<b>\$ 546.777.311</b>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

JUAN PABLO HERRERA GUTIERREZ  
Representante Legal Suplente

HERNAN MAURICIO CARDONA ROZO  
Contador Público  
Tarjeta Profesional No. 91.802-T

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

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

ESTADOS DE RESULTADOS  
POR LOS PERÍODOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024  
(Cifras en miles de pesos colombianos, excepto por el valor de la unidad que está expresado en pesos colombianos)

	Nota	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
<b>INGRESOS OPERACIONALES</b>	14		
Ingresos por intereses y/o rendimientos financieros		650.908	442.399
Ingresos por arrendamientos		45.688.074	43.289.236
Ingresos por valoración de activos inmobiliarios		30.398.750	36.861.629
Diversos		1.249.510	387.676
Total ingresos		<u>\$ 77.987.242</u>	<u>\$ 80.980.940</u>
<b>GASTOS DE OPERACIÓN</b>	15		
Intereses por créditos bancarios		13.373.400	15.050.898
Comisiones y honorarios		7.836.446	6.413.404
Impuestos y tasas		2.785.045	2.555.483
Seguros		223.933	189.886
Mantenimiento y reparaciones		2.733.480	1.180.749
Gastos diversos		1.017.928	1.216.677
Total gastos		<u>\$ 27.970.232</u>	<u>\$ 26.607.097</u>
<b>UTILIDAD DEL PERIODO</b>		<u>\$ 50.017.010</u>	<u>\$ 54.373.843</u>
Valor de la unidad a 31 de diciembre ( valor en pesos colombianos)	13.3	22.446,70	7.796.570

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

JUAN PABLO HERRERA GUTIERREZ  
Representante Legal Suplente

HERNAN MAURICIO CARDONA ROZO  
Contador Público  
Tarjeta Profesional No. 91.802-T

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

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

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
POR LOS PERIODOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024  
(Cifras en miles de pesos colombianos)

	Nota	Patrimonio inmobiliario	Prima en colocación de títulos	Resultados de Ejercicios anteriores	Resultados del Ejercicio	Total Patrimonio
<b>SALDOS AL 01 DE ENERO DE 2024</b>		<b>\$263.025.000</b>	<b>\$4.724.100</b>	<b>\$ 65.719.130</b>	<b>\$ 39.478.891</b>	<b>\$ 372.947.121</b>
Traslado resultados del ejercicio a utilidades acumuladas		-	-	39.478.890	(39.478.891)	-
Rendimientos pagados a los inversionistas	13.2	-	-	-	(17.182.414)	(17.182.414)
Utilidad del ejercicio		-	-	-	54.373.843	54.373.843
<b>SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024</b>		<b>\$263.025.000</b>	<b>\$ 4.724.100</b>	<b>\$ 105.198.020</b>	<b>\$ 37.191.429</b>	<b>\$ 410.138.549</b>
Traslado resultados del ejercicio a utilidades acumuladas		-	-	37.191.429	(37.191.429)	-
Rendimientos pagados a los inversionistas	13.2	-	-	-	(23.256.367)	(23.256.367)
Utilidad del ejercicio		-	-	-	50.017.010	50.017.010
<b>SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025</b>		<b>\$ 263.025.000</b>	<b>\$ 4.724.100</b>	<b>\$ 142.389.450</b>	<b>\$ 26.760.643</b>	<b>\$ 436.899.193</b>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

JUAN PABLO HERRERA GUTIERREZ  
Representante Legal Suplente

HERNAN MAURICIO CARDONA ROZO  
Contador Público  
Tarjeta Profesional No. 91.802-T

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

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

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR LOS PERIODOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024  
(Cifras en miles de pesos colombianos)

	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Utilidad del periodo	50.017.010	54.373.843
<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	(30.398.750)	(36.861.629)
(Utilidad) pérdida por venta de propiedades de inversión	475.782	(209.759)
<b>Cambios en activos y pasivos operacionales</b>		
Disminución (incremento) de cuentas por cobrar	135.973	(106.843)
(Incremento) de gastos pagados por anticipado	(552.974)	(43.120)
Incremento (disminución) de pasivos por impuestos	639.489	(1.242)
(Disminución) incremento de cuentas por pagar	(603.506)	250.885
Incremento (disminución) de provisiones	33.245	(306.022)
(Disminución) de otros pasivos	(276)	(463)
<b>Efectivo neto provisto por las actividades de operación</b>	<b>\$ 19.745.993</b>	<b>\$ 17.095.650</b>
<b>Flujos de efectivo de actividades de inversión</b>		
Disminución en Propiedades de Inversión	4.598.436	1.826.164
<b>Efectivo neto provisto por las actividades de inversión</b>	<b>\$ 4.598.436</b>	<b>\$ 1.826.164</b>
<b>Flujos de efectivo de actividades de financiación</b>		
Incremento (disminución) de obligaciones Financieras	4.585.378	(1.023.668)
Rendimientos pagados a los inversionistas	(23.256.367)	(17.182.414)
<b>Efectivo neto (utilizado en) actividades de financiación</b>	<b>\$ (18.670.989)</b>	<b>\$ (18.206.082)</b>
Incremento neto del efectivo y equivalente del efectivo	5.673.440	715.732
Efectivo y equivalente del efectivo al inicio del período	4.840.559	4.124.827
<b>Efectivo y equivalente del efectivo al final del período</b>	<b>\$ 10.513.999</b>	<b>\$ 4.840.559</b>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

JUAN PABLO HERRERA GUTIERREZ  
Representante Legal Suplente

HERNAN MAURICIO CARDONA ROZO  
Contador Público  
Tarjeta Profesional No. 91.802-T

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



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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 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 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:

El administrador maestro del proceso y el gestor del portafolio Inmobiliario, es la Titularizadora Colombiana S.A. El Administrador Inmobiliario es MTS Consultoría + Gestión S.A.S.

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

### a. *Normas y enmiendas incorporadas en Colombia*

No hay nuevas normas o enmiendas emitidas por el IASB incorporadas por decreto en Colombia que sean obligatorias para su implementación a partir del 1 de enero de 2025.

Las siguientes interpretaciones y enmiendas emitidas por el IASB fueron incorporadas mediante el Decreto 1611 de 2022 y son efectivas a partir del 1 de enero de 2025. El Grupo ha implementado estas interpretaciones y enmiendas que no han tenido ningún impacto material en las revelaciones o en los montos reportados en estos estados financieros.

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

Las siguientes normas y enmiendas emitidas por el IASB aún no han sido aprobadas por Decreto en Colombia y no están vigentes en Colombia. La Titularizadora no las ha implementado anticipadamente ni ha determinado aún el posible impacto que estas pudieran tener una vez implementadas.

- NIC 1 respecto a pasivos no corrientes con convenios financieros.
- NIC 7 y NIIF 7 respecto a acuerdos financieros con proveedores.
- NIIF 16 respecto a los pasivos por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior.
- NIC 12 respecto a impuesto internacional reforma: Pilar dos reglas modelo.
- NIC 21 respecto a los efectos en las variaciones de los tipos de cambio referente a la falta de intercambiabilidad.
- NIIF 18 respecto a la presentación de información a revelar en los estados financieros.
- NIIF 9 y NIIF 7, respecto a contratos de electricidad dependientes de la naturaleza.

## 3. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

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

**3.2. *Bases de preparación*** - Para la preparación de los estados financieros individuales de la Universalidad, se tiene establecido en el Reglamento de la emisión que la Titularizadora llevará la contabilidad y preparará y emitirá los estados financieros de la Universalidad de conformidad con las normas legales vigentes y las reglas de

contabilidad generalmente aceptadas, y se emitirán con periodicidad mensual y acumulado por el año fiscal correspondiente. Para efectos legales en Colombia, los estados financieros principales son los estados financieros individuales, los cuales se expresan en pesos colombianos, por ser la moneda de presentación o de reporte para todos los efectos. La moneda funcional es el peso colombiano, que corresponde a la moneda del entorno económico principal en el que opera la Universalidad. Los estados financieros están presentados en miles pesos colombianos.

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

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

**3.3. Información material sobre políticas contables** – Las políticas contables y metodologías de cálculo aplicadas en los estados financieros de la Universalidad al 31 de diciembre se resumen a continuación:

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

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

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

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

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

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

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

### **3.3.5 Pasivos financieros y capital**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a. El valor de los Rendimientos Distribuibles que se distribuye a los Tenedores y que corresponde al Flujo de Caja Libre explicado en el Reglamento de la Universalidad, y

b. La variación del valor patrimonial de los Títulos calculado diariamente por el resultado del ejercicio.

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

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

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

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

**3.3.8 Gastos** - Los gastos se reconocen cuando se incurren y que es probable que causen una salida de recursos económicos y su monto pueda ser medido con fiabilidad. A continuación, se detallan los principales gastos realizados por la Universalidad:

- (i) Gastos por intereses financieros – corresponde a las erogaciones realizadas por la Universalidad relacionada con las obligaciones financieras contraídas en el periodo, tasadas de acuerdo a los convenios establecidos con los bancos nacionales al momento del desembolso de los recursos.
- (ii) Gastos por Comisiones y honorarios – corresponden a las comisiones establecidas por el reconocimiento de la administración y estructuración de negocios de acuerdo con el reglamento del vehículo, así como los honorarios por las labores necesarias para el adecuado funcionamiento de la Universalidad.
- (iii) Gasto por Impuestos – Obedecen a los tributos de carácter territorial que se cancelan por impuesto predial en los diferentes municipios donde el vehículo posee inmuebles.
- (iv) Gastos por mantenimiento, corresponden a las erogaciones relacionadas con cubiertas, fachadas, y arreglos en general de los inmuebles que solicitan los arrendatarios o por su uso y que son necesarios para su conservación.

#### 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.

## 5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Activos financieros	Jerarquía de valor razonable	Técnicas de valuación e Indicadores claves	Principales supuestos utilizados
Propiedad de Inversión – Inmuebles	Nivel 2	Avaluó técnico comercial	<b>Enfoque Comparativo de Mercado</b>
			<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>
			<b>Enfoque de Ingresos</b>
			<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>
			<b>Método de Capitalización Directa:</b> Ingreso neto operativo del año 1 / tasa de capitalización apropiada.
			<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.

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

	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Efectivo en bancos	\$ 10.508.640	\$ 4.835.580
Fondos de inversión colectiva	5.359	4.979
<b>Total efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>\$ 10.513.999</b>	<b>\$ 4.840.559</b>

La variación entre los saldos en bancos obedece a la indexación de los contratos de arrendamiento y a los recursos provenientes de la venta de un inmueble en la ciudad de Bogotá al banco Davivienda SA, por \$5.550.000 en el mes de mayo de 2025.

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

## 6. CUENTAS POR COBRAR, NETO

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

	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Retención en la Fuente (1)	1.810	1.810
Arrendamientos (2)	42.010	177.982
Deterioro (3)	(23.778)	(23.778)
<b>Total cuentas por cobrar</b>	<b>\$ 20.042</b>	<b>\$ 156.015</b>

- (1) Al 31 de diciembre de 2025 corresponde a retenciones practicadas y certificadas. corresponde a retenciones practicadas y certificadas. El saldo corresponde al anticipo de retención en la fuente para la adquisición de un bien inmueble.
- (2) Con corte a diciembre de 2025 la cartera se compone principalmente del cliente Olimpica S.A., por \$11.416; Daniel Alfonso Castillo por \$5.144, BBI Tostao por un valor de \$24.418 y otros terceros con saldos menores por \$1.031. Con corte a diciembre del año 2024 la cartera se componía principalmente del cliente Tractocar Logistic S.A.S. por \$91.399, Inversiones Dama salud S.A.S., por \$42.919, BBI Tostao por un valor de \$24.750, Inversiones en salud Coosalud SA por \$9.502, Daniel Alfonso Castillo por \$7.791, y otros terceros con saldos menores por \$1.621.
- (3) Este valor se compone especialmente por el valor adeudado de la compañía BBI Tostao, por concepto de arriendos de periodos anteriores, cuyo deterioro es \$ 23,778.

## 7. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

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

	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Saldo Inicial	541.560.225	506.133.837
Valoración (1)	30.398.750	36.861.629
Ventas (2)	(5.074.217)	(1.435.241)
<b>Total Propiedades de Inversión (3)</b>	<b>566.884.758</b>	<b>541.560.225</b>

- (1) Corresponde al incremento de los avalúos practicados y a la indexación diaria a IPC sobre el valor de los inmuebles del portafolio.
- (2) En el año 2025 se realizó la venta de un inmueble en la ciudad de Bogotá al Banco Davivienda SA, por valor de \$5.550.000 en el mes de mayo, de los cuales \$5.074.218 corresponden al saldo en libros del inmueble a la fecha de la operación de Propiedades de inversión y \$475.782 equivalen a ingresos en la venta del respectivo inmueble. Para el año 2024, se realizó la venta en el mes de agosto de un inmueble, ubicado en el municipio de 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. Los recursos permanecen en las cuentas bancarias de la Universalidad.
- (3) A continuación, se relaciona el tipo de Activos Inmobiliarios que conforman la emisión y el valor de estos de acuerdo con el avalúo.



Tipo de Inmueble - Valor Inmuebles					
Clasificación		dic-25	% dic-2025	dic-24	% dic-2024
Local en Centro Comercial	\$	154.540.024	27,3%	\$ 145.068.788	26,8%
Local Comercial a la Calle	\$	84.649.332	14,9%	\$ 85.826.383	15,8%
Local Comercial en PH	\$	68.240.320	12,0%	\$ 66.398.790	12,3%
Oficina	\$	101.933.513	18,0%	\$ 95.531.452	17,6%
Bodega	\$	157.521.569	27,8%	\$ 148.734.812	27,5%
<b>TOTAL</b>	<b>\$</b>	<b>566.884.758</b>	<b>100,0%</b>	<b>\$ 541.560.225</b>	<b>100,0%</b>

Distribución Geográfica - Valor Inmuebles					
Clasificación		dic-25	% dic-2025	dic-24	% dic-2024
Bogotá D.C.	\$	328.713.766	58,0%	\$ 315.789.974	58,3%
Costa Atlántica	\$	168.414.004	29,7%	\$ 159.802.083	29,5%
Otros	\$	34.104.289	6,0%	\$ 31.865.544	5,9%
Medellín	\$	25.158.842	4,4%	\$ 24.058.241	4,4%
Cali	\$	10.493.857	1,9%	\$ 10.044.383	1,9%
<b>TOTAL</b>	<b>\$</b>	<b>566.884.758</b>	<b>100,0%</b>	<b>\$ 541.560.225</b>	<b>100%</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 31 de diciembre de 2025 y 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, quienes cuentan con las competencias apropiadas y experiencias recientes en la valuación de propiedades en las ubicaciones relevantes. El valor razonable se determinó con base en los enfoques de mercado comparado y de ingresos, que refleja los precios de transacciones recientes para propiedades similares.

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

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

	Nivel 1	Nivel 2*	Nivel 3	Valor razonable total 2025
Locales comerciales	\$ -	\$ 307.429.676	\$ -	\$ 307.429.676
Oficinas	-	101.933.513	-	101.933.513
Bodegas	-	157.521.569	-	157.521.569
<b>Total</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 566.884.758</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 566.884.758</b>

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

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

La Universalidad recibe ingresos por arrendamiento provenientes de las propiedades de inversión, las cuales están bajo arrendamientos operativos, ascienden a \$45.688.074 y \$43.289.236 para 2025 y 2024, respectivamente.

#### 8. GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO

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

	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Seguros Anticipados	241.428	220.512
Anticipo a proveedores	532.058	-
<b>Total Gastos Pagados por Anticipado</b>	<b>\$ 773.486</b>	<b>\$ 220.512</b>

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

En el rubro de anticipo a proveedores de Propiedades de inversión, se contrató con el tercero SUKOT ROOFING SAS, el mantenimiento de cubiertas y fachadas al finalizar el año 2025.

#### 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 diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Créditos con bancos	138.458.995	133.936.870
Intereses por créditos bancarios	797.558	734.305
<b>Total Obligaciones Financieras</b>	<b>\$ 139.256.553</b>	<b>\$ 134.671.175</b>

Las condiciones generales de los créditos son las siguientes:

Al 31 de diciembre de 2025:

Condición/Entidad	Banco Bancolombia	Banco Av Villas
Plazo	3 meses	6 meses
Tipo	Bullet	Bullet
Intereses	Mensual	Mensual
Tasa	IBR + 0,73% NAMV	10,40% EA
Saldo de capital al cierre	\$ 73.404.350	\$ 65.054.645

Al 31 de diciembre de 2024:

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

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

El incremento en los saldos de las obligaciones financieras en 2025, obedece a los recursos requeridos para atender las obligaciones tributarias – predial \$2.800 millones y a las inversiones CAPEX del inmueble de JAMAR por \$1.700 millones.

El gasto por intereses presentó una disminución frente al año anterior producto de una mejor negociación de las tasas de interés con el sector financiero, básicamente se dejaron a una tasa fija dichas obligaciones y se efectuó un retanqueo y/o refinanciación de las condiciones a varias obligaciones financieras lo que generó un mejoramiento de este indicador. Al cierre del año 2025 presentó un saldo por gasto de intereses de \$13.373.400, frente a \$15.050.898 del año 2024.

Con corte a diciembre de 2025 y diciembre de 2024 las obligaciones se encuentran al día.

## 10. CUENTAS POR PAGAR – PASIVOS POR IMPUESTOS

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

	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Retenciones	72.648	104.199
Otros Impuestos por pagar – IVA	1.210.290	1.244.262
Pasivos por impuestos (1)	1.282.938	1.348.461
Cuentas por Pagar (2)	192.781	91.275
<b>Total cuentas por pagar e Impuestos</b>	<b>\$ 1.475.719</b>	<b>\$ 1.439.736</b>

(1) La variación corresponde principalmente al IVA generado en la facturación de los arrendamientos de los inmuebles adquiridos para el tramo III de inmobiliario. El IVA mensual que recauda la Universalidad TIN, se traslada bimestralmente a la Sociedad Administradora para su pago a la Dirección de Impuestos Nacionales – DIAN. Igualmente, la disminución del saldo de las retenciones en la fuente obedeció a menores retenciones practicadas a 31 de diciembre de 2025.

(2) El saldo en las cuentas por pagar de la Universalidad a 31 de diciembre de 2025 y 2024, se compone de los siguientes terceros:

<b>Tercero</b>	<b>31 de diciembre de 2025</b>	<b>31 de diciembre de 2024</b>
Fleischmann Colombia SAS	159.526	-
Steelglass S.A.S.	18.180	-
Timsa Colombia Ltda.	-	34.965
FM Ingemco SAS	-	13.899
Logan Institutional Value	-	12.502
Colliers International Colombia SA	-	10.731
Otros terceros	15.075	19.178
	<b>\$ 192.781</b>	<b>\$ 91.275</b>

## 11. PROVISIONES

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

	<b>31 de diciembre de 2025</b>	<b>31 de diciembre de 2024</b>
Comisión por administración inmobiliaria (1)	477.033	279.374
Comisión por administración maestra (2)	67.333	231.747
<b>Total Provisiones</b>	<b>\$ 544.366</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. La variación obedece al nuevo esquema de comisión aprobado. Ver Nota 15.2 y al cambio de los porcentajes de comisiones para el administrador. El incremento se debe principalmente a dos factores, el primero de ellos el 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 la sociedad administradora presentaba un descuento del 8%, mientras que para el año 2025 se retiró ese descuento y se factura la comisión completa.

(2) Corresponde al reconocimiento que efectúa la Universalidad para el pago de las comisiones del gestor inmobiliario y del administrador Inmobiliario (Titularizadora Colombiana y MTS Consultoría + Gestión SAS). La variación obedece al nuevo esquema de comisión aprobado. Ver Nota 15.2 y al cambio de los porcentajes de comisiones para los administradores, y para el administrador inmobiliario MTS, se negoció un porcentaje menor de comisión. La comisión de administración mensual se reparte en las 3 partes involucradas con la siguiente distribución: el 50% le corresponde al administrador maestro, 30% al gestor inmobiliario y 20% al administrador inmobiliario.

## 12. OTROS PASIVOS

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

	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Anticipos arriendos (1)	2.454	2.730
Garantías recibidas (2)	14.000	14.000
<b>Total</b>	<b>\$ 16.454</b>	<b>\$ 16.730</b>

- (1) Corresponde a cánones de arrendamiento adelantados de varios terceros, entre ellos Tractocar Logistics SAS por \$2.242; y otros menores por \$212. Mientras que para diciembre de 2024 el saldo correspondía al tercero Tractocar Logistics SAS por \$2.242; y otros menores por \$488.
- (2) La garantía vigente es del cliente Castillo Torres Daniel Alfonso, por \$14.000. Las garantías se constituyen para garantizar el pago de los contratos de arrendamientos de los bienes inmuebles.

## 13. PATRIMONIO

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

### 13.1 Patrimonio Inmobiliario

	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Títulos participativos en circulación	263.025.000	263.025.000
<b>Total Patrimonio Inmobiliario</b>	<b>\$ 263.025.000</b>	<b>\$ 263.025.000</b>

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 afirmó la calificación de (iAAA) Triple A, con perspectiva estable a la emisión inmobiliaria para los tramos I, II y III. Indicando que para el Tramo 3, que aún no se ha colocado en el mercado, en caso de presentarse cambios en la composición del portafolio o en los documentos del programa al cierre de la operación de la emisión, las calificaciones podrían ser revisadas de manera extraordinaria.

### 13.2 Resultado del ejercicio

	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Utilidad del período	50.017.010	54.373.843
Rendimientos pagados a los Inversionistas (1)	(23.256.367)	(17.182.414)
<b>Total Resultado del ejercicio</b>	<b>\$ 26.760.643</b>	<b>\$ 37.191.429</b>

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

### 13.3 Valor de la unidad

Se determina al dividir el valor del patrimonio del vehículo inmobiliario en una fecha determinada entre el número de títulos participativos en circulación o emitidos. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se tenían los siguientes datos:

	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Total Patrimonio (pesos colombianos)	436.899.192.820	410.138.549.475
Número de unidades	19.463.850	52.605
<b>Total valor de la unidad</b>	<b>22.446,70</b>	<b>7.796.569,71</b>

De acuerdo con la Asamblea Extraordinaria de Inversionistas del 2 de diciembre 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 las operaciones realizada el 9 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 – BVC.

Por lo anterior, a partir del 12 de mayo de 2025, los títulos se negocian 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 del número de títulos en circulación, manteniendo estable el valor patrimonial de la universalidad TIN.

Es necesario precisar que los criterios de valoración de los títulos no cambian con la migración a la rueda de renta variable, por lo cual desde esta perspectiva tampoco presenta un impacto financiero para los tenedores de los títulos.

## 14. INGRESOS

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

	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Ingresos por intereses y/o rendimientos financieros	650.908	442.399
Ingresos por arrendamientos (1)	45.688.074	43.289.236
Ingresos netos por valoración de los activos inmobiliarios (2)	30.398.750	36.861.629
Diversos (3)	1.249.510	387.676
<b>Total Ingresos</b>	<b>\$ 77.987.242</b>	<b>\$ 80.980.940</b>

- 1) Obedece a cánones de arrendamientos causados a favor del vehículo inmobiliario, el cual se incrementa por la indexación del IPC en la renovación de los contratos de arrendamiento donde se reconocen ingresos a una tasa del 9.28% tomado del IPC del año 2024. El portafolio de la Universalidad Inmobiliaria ha mantenido indicadores competitivos en el mercado ofreciendo a los inversionistas rentabilidad y un dividend yield estable.
- 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 inflación anual paso de 5.20% en 2024 a 5.10% en diciembre de 2025.
- 3) El saldo corresponde a ingresos diversos, de acuerdo con los siguientes conceptos:
  - Del Tercero BBVA Seguros Colombia, se recibieron 291.813 por concepto de dos (2) indemnizaciones por siniestros ocurridos en marzo (Inmueble Jamar) y abril (Inmueble de Ocaña) de 2025.
  - De la Bolsa de Valores de Colombia y Titularizadora Colombia SA se registraron \$26.742 y \$21.376 respectivamente por concepto de recuperación de mayores valores provisionados por comisiones.
  - De Colsubsidio por \$98.514, de BBI Tostao SAS por \$38.607, de la Cadena Comercial OXXO Colombia SAS por \$31.376 y de otros once (11) terceros con saldos inferiores por total de \$28.520, que se recibieron por concepto de reembolsos de cuotas de administración.
  - Los restantes \$236.780, corresponden al tercero Tractocar Logistics SAS, por concepto de una multa por incumplimiento de otro sí, del contrato de arrendamiento.
  - \$475.782 se registraron como ingreso en la venta de un inmueble en la ciudad de Bogotá al tercero Banco Davivienda SA. Ver detalle en nota 7.2.

El saldo del año 2024, corresponde principalmente a \$209.759 producto de la venta de un inmueble en agosto de 2024 al tercero CT CONSTRUCCIONES INMOBILIARIA S.A.S., por un valor de \$1.645.000 detallado en la nota 7.2, el saldo restante corresponde a reintegros de cuotas de administración y servicios públicos por valor de \$177.917.

## 15. GASTOS OPERACIONALES

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

	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Intereses por créditos bancarios (1)	13.373.400	15.050.898
Comisiones (2)	6.621.062	5.224.748
Honorarios y gastos legales	1.215.384	1.188.656
Impuestos y tasas (3)	2.785.045	2.555.483
Seguros	223.933	189.886
Mantenimiento y reparaciones (4)	2.733.480	1.180.749
Gastos diversos	1.017.928	1.216.677
<b>Total Gastos</b>	<b>27.970.232</b>	<b>26.607.097</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 y se efectuó un retanqueo y/o refinanciación de las condiciones a varias obligaciones financieras lo que ocasionó una reducción en el gasto de intereses.
- 2) Las comisiones corresponden al reconocimiento por administración y estructuración de negocios de acuerdo con el reglamento del vehículo, las cuales presentaron un incremento debido principalmente a dos factores, el primero de ellos el 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 la sociedad administradora presentaba un descuento del 8%, mientras que para el año 2025 se retiró ese descuento y se factura la comisión completa. De acuerdo con la nueva estructura de comisiones aprobadas, el gasto por comisión se incrementa a favor de la sociedad administradora, como se describe a continuación:

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

Rentabilidad Real	Comisión TIN %	Equivalente / NOI* LTM**
< = 4,80%	0,80%	0.96%
5,00%	0,83%	1,00%
6,00%	1,00%	1,20%
7,00%	1,17%	1,40%
> = 7,20%	1,20%	1,44%

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

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

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

- 3) Los impuestos corresponden al gravamen a la propiedad de los inmuebles. Al inicio de cada año, se proyecta un valor a pagar por los referidos impuestos, el cuál es amortizable de forma diaria una vez realizado el pago.
- 4) Los saldos corresponden a mantenimientos de cubiertas, fachadas, arreglos en general de los bienes inmuebles, solicitados por los arrendatarios o que por el uso son requeridos para su preservación. Se está ejecutando la ampliación de la cubierta de la bodega de Jamar, gasto que corresponde a \$951.888, que obedece al 35% del total de la cuenta al 31 de diciembre de 2025.



## 16. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

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

	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Gastos comisiones de administración	4.180.566	2.966.040
<b>Total transacciones con parte relacionadas</b>	<b>4.180.566</b>	<b>2.966.040</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 como administradora de la Universalidad.

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

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

### a) Riesgos de mercado:

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

#### Descripción específica de riesgos que afectan a TIN:

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

#### Mecanismos de mitigación:

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

**b) Riesgos de crédito**

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

**Descripción específica de riesgos que afectan a TIN:**

- Pérdida por incumplimiento de obligaciones

**Mecanismos de mitigación:**

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

El índice de cartera vencida al 31 de diciembre, es como se muestra a continuación:

	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Índice de cartera vencida (1)	0.01%	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 plenamente, de manera oportuna y eficiente los flujos de caja esperados e inesperados, vigentes y futuros.

**Descripción específica de riesgos que afectan a TIN:**

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

**Mecanismos de mitigación:**

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

5. 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 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Índice de cobertura mensual (1)	5.24 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 debido a la venta del inmueble explicado en la Nota 7.2, y en parte a la baja de las tasas de interés dada la coyuntura actual y a la reducción de las tasas por parte del Banco de la República.

#### d) Riesgo de Vacancia

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

##### Descripción específica de riesgos que afectan a TIN:

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

##### Mecanismos de mitigación:

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

#### e) Pérdidas por Siniestros de los Activos Inmobiliarios

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

##### Descripción específica de riesgos que afectan a TIN:

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

##### Mecanismos de mitigación:

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

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

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

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

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

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

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

#### **19. AUTORIZACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los Estados Financieros de la Universalidad han sido autorizados para su divulgación por el Representante Legal de la Titularizadora Colombiana S.A. el día 12 de febrero de 2026, para ser presentado en la Asamblea de Tenedores para su aprobación, la cual podrá aprobarlos y modificarlos.

---

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

**Estados Financieros  
Por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 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 diciembre de 2025 y 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 diciembre de 2025 han sido autorizados para su divulgación por el Representante Legal de la Titularizadora Colombiana S.A. – Hitos, el día 12 de febrero de 2026.

**Juan Pablo Herrera**  
Representante Legal Suplente

**Hernán Mauricio Cardona Roza**  
T.P. 91.802–T  
Contador Público