

Estructura de Ingresos y Egresos – Universalidad TIN

A continuación, se realiza una discriminación de los ingresos y egresos de la Universalidad, para lo cual se han agrupado los beneficios que percibe y los cargos operativos o financieros en que incurre la Universalidad en el desarrollo de su propósito. Para claridad, los ingresos y egresos que acá se detallan corresponden a cuentas contables que estarán registradas en el estado de resultado de la Universalidad.

Ingresos de la Universalidad

Los ingresos de la Universalidad estarán conformados por las siguientes partidas:

- a. Los valores o sumas derivados de los Contratos de Explotación Económica.
- b. Las sanciones o intereses de mora de los Contratos de Explotación Económica.
- c. La utilidad que se obtenga en la venta de Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios.
- d. Los rendimientos de los Excedentes de Liquidez.
- e. Los ingresos por indemnizaciones de seguros.
- f. Los ingresos por Operaciones de Cobertura.
- g. Otros ingresos provenientes de los Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios.
- h. Otros ingresos no provenientes de los Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios.
- i. Las valoraciones de los Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios.

Egresos de la Universalidad

Los egresos de la Universalidad se dividen en costos, egresos iniciales y egresos periódicos; y su pago se sujeta a las reglas que se señalan a continuación, en todos los casos en cumplimiento y de conformidad con la Prelación de Pagos:

Costos

Para los efectos de este Reglamento son costos todas las erogaciones que son necesarias para comprar los Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios y para añadir valor a los mismos, de conformidad con la siguiente relación:

- a. El valor de adquisición de los Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios.
- b. Los gastos notariales, impuesto de registro, registro y todos los impuestos departamentales requeridos para legalizar la compra de los Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios.
- c. Las sumas pagadas por los Avalúos Comerciales iniciales.
- d. Los gastos de Debida Diligencia sobre los Activos Inmobiliarios.
- e. Las comisiones de estructuración interna y externa.
- f. Las comisiones de intermediarios inmobiliarios, cuando se requiera su pago para la compra de Activos Inmobiliarios.
- g. Cualquier otro proceso de evaluación, análisis o servicios que hagan parte del proceso de adquisición de los Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios.
- h. Las obras de Capex.

Egresos Iniciales

Para los efectos de este Reglamento son egresos iniciales de la Universalidad los gastos iniciales de estructuración y Oferta Pública de la Emisión, necesarios para realizar la Emisión de cada Tramo de la Universalidad, incluyendo:

- a. Los derechos de inscripción de los Títulos en el Registro Nacional de Valores y Emisores cuando a ello hubiere lugar y en la BVC, así como los derechos de Oferta Pública que se deriven del proceso de Emisión.
- b. Los honorarios a favor de la Sociedad Calificadora de Valores por la calificación inicial del Tramo.
- c. Los gastos para la divulgación de la calificación del Tramo.
- d. Los gastos de comercialización de la Emisión y publicación del Aviso de Oferta de Pública.
- e. La comisión de colocación de la Emisión.
- f. Los gastos para el análisis, la elaboración y/o legalización de todos los contratos que se celebren en desarrollo de la Emisión y sus respectivos Tramos.
- g. Los honorarios por servicios legales incurridos para el análisis, preparación y documentación de los Contratos.
- h. Los honorarios del Comité Asesor causados hasta la fecha de la primera Emisión.
- i. Cualquier otro gasto que hagan parte del proceso de Emisión.

Condiciones de reembolso de los egresos iniciales a la Titularizadora

Para el caso del Tramo 1 los pagos por concepto de egresos iniciales que hayan sido soportados por la Titularizadora, serán reembolsados a ésta con cargo a la Universalidad, y en todos los casos, con sujeción a la Prelación de Pagos.

Los egresos iniciales correspondientes a los Tramos subsiguientes serán asumidos por la Universalidad de conformidad con las condiciones establecidas en los contratos o documentos que dan lugar al pago correspondiente y con sujeción a la Prelación de Pagos. La Universalidad podrá endeudarse para financiar los egresos iniciales, en cualquier caso, a tasas de mercado.

Egresos Periódicos

Para los efectos de este Reglamento son egresos periódicos de la Universalidad los siguientes rubros que se ejecutan durante la administración de la Emisión:

- a. La Comisión de administración del Administrador Maestro del Programa de Emisión.
- b. La Comisión de administración del Gestor del Portafolio Inmobiliario de conformidad con lo establecido en el contrato.
- c. La Comisión de administración del Administrador Inmobiliario de conformidad con lo establecido en el contrato.
- d. La Comisiones de intermediarios inmobiliarios. Procederá su pago cuando se haga uso de estos servicios en la adquisición o disposición de Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios o para su arrendamiento.
- e. La Comisión mensual de custodia documental a favor de los custodios designados. Procederá su pago cuando el costo de la custodia de la documentación no se incluya dentro de la comisión de administración del Administrador Maestro del Programa de Emisión.
- f. Los honorarios del Comité Asesor.
- g. Los gastos de administración operativos de los Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios de conformidad con la siguiente relación:
- i) Los impuestos, tasas, contribuciones y cualquier otro gravamen que afecte o llegare a afectar los Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios.

- ii) Los gastos por concepto de aseguramiento de los Activos Inmobiliarios e inmuebles subyacentes a los Derechos Fiduciarios.
 - iii) Los gastos por mantenimiento, reparación y conservación de los Activos Inmobiliarios e inmuebles subyacentes a los Derechos Fiduciarios.
 - iv) La actualización de los Avalúos Comerciales de los Activos Inmobiliarios e inmuebles subyacentes a los Derechos Fiduciarios y avalúos de reposición cuando sea el caso.
 - v) Los gastos relacionados con servicios y administración de Activos Inmobiliarios e inmuebles subyacentes a los Derechos Fiduciarios vacantes.
 - vi) Los gastos relacionados con cuotas extraordinarias de administración.
 - vii) Los honorarios o gastos en que deba incurrirse para la recuperación de la cartera morosa, independiente de la labor que realiza el Gestor Portafolio Inmobiliario.
 - viii) Los honorarios profesionales para estudios específicos que requieran los Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios para su mejoramiento y colocación en el mercado.
 - ix) Los honorarios, gastos de arbitramento o procesos judiciales en que deba incurrir el Administrador Maestro del Proceso de Titularización para la defensa de los Activos Inmobiliarios, Derechos Fiduciarios e inmuebles subyacentes a los Derechos Fiduciarios, cuando las circunstancias así lo exijan.
 - x) Los gastos de viaje relacionados con la gestión y administración inmobiliaria.
 - xi) Los gastos en que se incurran en la reconstrucción de los Activos Inmobiliarios y de los inmuebles subyacentes a los Derechos Fiduciarios en caso de siniestro.
 - xii) Los gastos por comisiones fiduciarias a que haya lugar en relación con los Derechos Fiduciarios, así como los demás costos y gastos del respectivo fideicomiso que deba asumir la Universalidad.
- h. Los gastos de comercialización relacionados con la venta de los Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios.
- i. Las adecuaciones TIS para el mercadeo y/o mejoramiento de Activos Inmobiliarios y de los inmuebles subyacentes a los Derechos Fiduciarios
- j. Los gastos de administración de la Universalidad de conformidad con la siguiente relación:
- i) Los impuestos, tasas, contribuciones y cualquier otro gravamen que afecte o llegare a afectar la Universalidad. Los impuestos que llegaren a causarse con ocasión, como consecuencia, o en virtud de cualquiera de las operaciones, transacciones, contratos o actividades realizadas en virtud o en desarrollo de la Emisión.
 - ii) Los pagos por concepto de cuotas de sostenimiento periódicas por la inscripción de los títulos en la BVC.
 - iii) La remuneración periódica que deba pagarse a Deceval por concepto del depósito y administración de la Emisión.
 - iv) La remuneración periódica que deba pagarse a Deceval por concepto de la administración y custodia de valores.
 - v) Los honorarios del Representante Legal de Tenedores.
 - vi) Los honorarios de la Sociedad Calificadora de Valores por concepto de revisión periódica de la calificación del Programa de Emisión y Colocación.
 - vii) Los honorarios de Auditoría Externa de la Emisión.
 - viii) Los gastos de Debida Diligencia de los Activos Inmobiliarios, Derechos Fiduciarios y de los inmuebles subyacentes a los Derechos Fiduciarios cuando los mismos no lograron ser adquiridos para hacer parte de la Universalidad.
 - ix) Los gastos de preparación, publicación y envío de informaciones y reportes periódicos y/o eventuales a los Tenedores, al Representante Legal de Tenedores, al Comité Asesor, a la

Superintendencia Financiera, a la BVC, a Deceval y a la Sociedad Calificadora de Valores, incluyendo los gastos incurridos en la convocatoria y reunión de la Asamblea de Tenedores de títulos.

x) Los gastos que sean necesarios para la administración de los Títulos y los originados en las transacciones financieras que deban realizarse en desarrollo de la Emisión.

xi) Los honorarios, gastos de arbitramento o procesos judiciales en que deba incurrir el Administrador Maestro del Proceso de Titularización para la defensa de los bienes e intereses de la Universalidad, cuando las circunstancias así lo exijan.

xii) Los demás que sean inherentes o se causen en desarrollo de la Emisión incluidos aquellos necesarios para llevar a cabo su liquidación en los eventos señalados para el efecto en este Reglamento.

k. Los gastos financieros derivados del Endeudamiento Financiero.

l. Los gastos ocasionados por Operaciones de Cobertura.

m. Las comisiones causadas en favor de comisionistas de bolsa, generadas por negociaciones de compra y venta de valores para el desarrollo del objeto de la Universalidad.

n. La pérdida en la enajenación de Activos.

o. Las provisiones.

p. Los gastos de depreciación, el deterioro, la obsolescencia o el desgaste de los equipos de los Activos Inmobiliarios y de los inmuebles subyacentes a los Derechos Fiduciarios que conforman el Portafolio.

Fuente de pago de las obligaciones de pago a cargo de la Universalidad

Las obligaciones de pago a cargo de la Universalidad en los términos relacionados en la Prelación de Pagos tendrán como fuente de pago el producto del Flujo Recaudado.

Prelación de Pagos

Los recursos de la Universalidad se ejecutarán en el orden de Prelación de Pagos que se señala en la presente sección. En todo caso, y para claridad del presente Reglamento, se debe tener en cuenta que la Universalidad tendrá unos recursos con destinación específica los cuales corresponden a aquellos recursos no ejecutados provenientes de desembolsos de créditos, emisiones de nuevos Tramos o venta de Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios que se destinarán para un propósito específico como es la adquisición de Activos Inmobiliarios o Derechos Fiduciarios, la realización de obras de Capex y cualquier otro destino que defina el Comité Asesor o la Junta Directiva, razón por la cual dichos recursos no participaran en el orden de la Prelación de Pagos.

La Prelación de Pagos tendrá el siguiente orden:

a. Los costos descritos en el numeral 11.2.1 literales a hasta g.

b. Los impuestos, tasas, contribuciones y cualquier otro gravamen que afecte o llegare a afectar los Activos Inmobiliarios, los Derechos Fiduciarios y las apropiaciones que se definan para estos conceptos.

c. Los impuestos, tasas, contribuciones y cualquier otro gravamen que afecte o llegare a afectar la Universalidad. Los impuestos que llegaren a causarse con ocasión, como consecuencia, o en virtud de cualquiera de las operaciones, transacciones, contratos o actividades realizadas en virtud o en desarrollo de la Emisión.

d. El Reembolso a terceros por concepto de mayores valores recibidos por inconsistencias en el proceso de recaudo de los valores derivados de los contratos de explotación incluyendo el reembolso de pagos que hayan sido desembolsados en exceso.

e. Los egresos iniciales de conformidad con los numerales 11.2.2 y 11.2.2.1 del Reglamento.

-
- f. La comisión de administración del Administrador Maestro del Programa de Emisión.
 - g. La comisión de administración del Administrador Inmobiliario de conformidad con lo establecido en el Contrato Complementario del Proyecto de Titularización “Programa de Emisión y Colocación” Administración de Bienes Inmuebles.
 - h. La comisión de administración del Gestor del Portafolio Inmobiliario de conformidad con lo establecido en el Contrato de Prestación de Servicios de Estructuración de Negocios Inmobiliarios y Gestión de Portafolio.
 - i. Las comisiones de intermediarios inmobiliarios. Procederá su pago cuando se haga uso de estos servicios en la adquisición o disposición de Activos Inmobiliarios.
 - j. La comisión mensual de custodia documental a favor de los custodios designados. Procederá su pago cuando el costo de la custodia de la documentación no se incluya dentro de la comisión de administración del Administrador Maestro del Programa de Emisión.
 - k. Los honorarios del Comité Asesor.
 - l. Los gastos de administración operativos de los Activos Inmobiliarios señalados en los literales (ii.) al (xi.) del numeral g. de los egresos periódicos relacionados en el 11.2.3 del Reglamento.
 - m. Los gastos de comercialización relacionados con la venta de los Activos Inmobiliarios y las adecuaciones TIS para mercadeo de Activos Inmobiliarios.
 - n. Los gastos de administración de la Universalidad señalados en los literales (ii.) al (xii.) del numeral i. y el numeral l. de los egresos periódicos relacionados en el 11.2.3 del Reglamento en el orden en que se vayan causando.
 - o. Los pagos derivados del Endeudamiento Financiero: capital, intereses y demás gastos asociados al pago del endeudamiento.
 - p. Los gastos ocasionados por Operaciones de Cobertura.
 - q. Los costos relacionados en el numeral 11.2.1 literal h.
 - r. La reserva de las sumas requeridas para el Fondo de Readquisición.
 - s. Devolución de capital de los Títulos conforme a las normas establecidas para el pago en el numeral 7.3.6 de este Reglamento.
 - t. Los Rendimientos Distribuibles determinados a partir del Flujo de Caja Distribuible conforme a lo establecido en el numeral 7.3.5.1 del presente Reglamento.

Orden de aplicación de pagos en desarrollo de la Prelación de Pagos

Los pagos que deban realizarse de conformidad con la Prelación de Pagos se aplicarán para cada uno de los conceptos relacionados en los literales a. hasta v. de la Prelación de Pagos de conformidad con el siguiente orden de aplicación de pagos en cada Fecha de Pago: (i) primero a los pagos vencidos no realizados causados en Períodos de Recaudo anteriores al Período de Recaudo corriente y; (ii) posteriormente a los pagos causados en el Período de Recaudo corriente.