INFORME DE GESTIÓN e INFORME DE GOBIERNO CORPORATIVO

Informe Periódico de Fin de Ejercicio 2023

Universalidad TIN

Datos Básicos del Emisor

Titularizadora Colombiana S.A. (con cargo y respaldo exclusivo de la Universalidad TIN).
Domicilio: Bogotá, Colombia.
Dirección: Calle 72 No. 7-64 Piso 4
Tel. +57 (601) 6183030.
Página Web: www.titularizadora.com

El Proceso de Titularización constituido bajo el Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos TIN fue estructurado con cargo a un Cupo Global, del cual se adelantan Emisiones de Títulos TIN, a partir de la titularización de Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios, con cargo y respaldo exclusivo de la Universalidad TIN, para ser colocados mediante Oferta Pública dirigida al público en general en el mercado principal durante el término establecido para el efecto.

Alcance

El presente informe se estructuró de conformidad con los lineamientos señalados en el Decreto 151 de 2021 y las Circulares Externas 031 de 2021 y 012 de 2022 expedidas por la Superintendencia Financiera de Colombia, así como de las normas que los complementen y/o adicionen para los Emisores Grupo B. Sin perjuicio de lo anterior, el Informe Periódico de Fin de Ejercicio contiene la información correspondiente al Informe de Gestión y del Informe de Gobierno Corporativo (en la información correspondiente al Capítulo de Gobierno Corporativo) a someter a consideración del Comité Asesor y de la Asamblea de Tenedores de Títulos. Por lo anterior, de su lectura se encontrará en los capítulos correspondientes información complementaria que no hace parte de los lineamientos establecidos por las normas referidas, sino que comprenderá el alcance de los informes mencionados para efectos de dar cumplimiento tanto a la regulación sobre la cual se determinó su estructura, como a lo señalado en los documentos de Emisión y en otras disposiciones normativas. De igual manera, el Informe surtirá los procedimientos correspondientes ante las entidades de Gobierno para su aprobación (excepto en la información complementaria que deba incluirse de acuerdo con lo señalado en las normas aplicables y que no corresponda al periodo comprendido del primero de enero de 2023 al 31 de diciembre de 2023).

A continuación, una descripción general del Proceso de Titularización.

Tabla 1: Descripción General Proceso de Titularización- Universalidad TIN

Clase de Títulos:	Títulos no hipotecarios representativos de derechos sobre la Universalidad TIN conformada por la Titularizadora con fundamento en la autorización contenida en el artículo 5.2.2.1.12 del Decreto 2555 de 2010. Tienen el carácter y las prerrogativas de los títulos valores y están sujetos a las reglas previstas en la Ley, en el Reglamento TIN, en el Prospecto de Información TIN y en el Título Global TIN. Se trata de títulos no Hipotecarios de Participación de serie única, fungibles (los "Títulos"), los cuales son emitidos con cargo y respaldo exclusivo de la Universalidad TIN de acuerdo con lo estipulado en el artículo 72 de la Ley 1328 de 2009 y las normas reglamentarias que lo desarrollen en el Decreto 2555 de 2010. La Universalidad TIN tendrá un término de vigencia de cien (100) años. En todo caso, este término podrá ser prorrogado por la Titularizadora en los casos en que sea necesario la terminación de Proceso de Titularización o por decisión de la Asamblea de Tenedores de Títulos y de la Titularizadora. Los Títulos se redimirán cuando se extinga la Universalidad.
Sistema de Negociación	Mercado Electrónico Colombiano (Renta Fija).
Bolsa de Valores donde están listados los Títulos TIN	Bolsa de Valores de Colombia S.A. Dirección: Carrera 7 No. 71-21 Torre B Of. 1201 Bogotá, Colombia. Tel. +57 (601) 3139800. Página Web: www.bvc.com.co
Cupo Global del Programa de Emisión y Colocación:	El Programa de Emisión y Colocación tiene un Cupo Global inicial de hasta dos billones de pesos ($2.000.000.000.000) moneda legal colombiana, el cual podrá ser ampliado previas las autorizaciones correspondientes por parte de los correspondientes órganos intervinientes en el Programa de Emisión y Colocación; así como aquellas autorizaciones que puedan ser requeridas por parte de la Superintendencia Financiera
Tramos Emitidos	Se han emitido $267.750.000.000 en 2 Tramos: Tramo 1 (25 de octubre de 2018) por $162.750.000.000 y Tramo 2 (17 de febrero de 2020) por $105.000.000.000
Saldo pendiente por colocar	$1.732.250.000.000
Calificación	iAAA Fitch Ratings S.A. SCV

GLOSARIO

1.	"Activos"	Significa conjuntamente los Activos Inmobiliarios, los Derechos Fiduciarios y los Activos Financieros.
2.	"Activos Financieros"	Significa la inversión en productos financieros ofrecidos por instituciones financieras.
3.	"Activo Inmobiliario"	Son los bienes inmuebles en los que invierte la Titularizadora de conformidad con la Política de Inversión, para que conformen el Portafolio de la Universalidad.
4.	"Activo Subyacente"	Son los activos que conforman la Universalidad TIN que incluyen sin limitación a: (a) los Activos Inmobiliarios, (b) Los Recursos de Operación, (c) los Excedentes de Liquidez, (d) los recursos del Fondo de Readquisición, (e) los derechos y obligaciones derivados de los Contratos, (f) las sumas de dinero que se obtengan por la colocación de los Títulos en el Mercado Principal una vez se haya constituido la Universalidad y después de realizada la primera Emisión, (g) la Remuneración por Explotación, (h) los rendimientos, intereses, o cualquier otro tipo de ingreso generado por los Activos que conforman la Universalidad, (i) los derechos que directa o indirectamente permitan participar en los ingresos y/o valoración de los Activos Inmobiliarios, (j) los rendimientos generados por las Operaciones de Cobertura, (k) los Derechos Fiduciarios y (l) cualquier otro activo adquirido por la Universalidad de acuerdo con la Política de Inversión o que haya adquirido la misma a cualquier título en virtud del Proceso de Titularización o cualquier otro derecho derivado de los Activos Inmobiliarios o del proceso de titularización.
5.	"Administrador Inmobiliario"	Es "Commercial Real State Services – CBRE", quien tendrá a cargo la administración integral de los Contratos de Explotación Económica y la administración integral de los Activos Inmobiliarios correspondientes a bienes inmuebles, así como los bienes inmuebles subyacentes a Derechos Fiduciarios, con el fin de mantener en el tiempo su capacidad productiva, así como las demás actividades definidas en el Contrato Complementario del Proyecto de Titularización "Programa de Emisión y Colocación" Administración de Bienes Inmuebles.
6.	"Administrador Maestro del Proceso de Titularización"	Es la Titularizadora Colombiana S.A., quien actúa conforme a lo establecido en los artículos 2.21.2.1.2 y 5.6.11.2.1 del Decreto 2555, correspondiéndole, pero no limitándose, a la estructuración financiera, jurídica y operativa, el desarrollo de procesos que le permitan validar una adecuada administración de los Activos, la administración de la liquidez de la Universalidad, llevar a cabo las gestiones de administración contable y tributaria de la Universalidad y la gestión de revelación sistemática de información al público y a los Tenedores sobre las características y evolución del Programa de Emisión y Colocación.
7.	"Asamblea de Tenedores de Títulos"	Es la asamblea integrada por los Tenedores con el quórum y en las condiciones previstas en este Prospecto.
8.	"ASG"	Aspectos Ambientales, Sociales y de Gobernanza
9.	"Auditor Externo"	Es la sociedad Deloitte & Touche Ltda, a quien le corresponde realizar la auditoría externa de la Universalidad y emitir una opinión sobre los estados financieros de la Universalidad, de conformidad con las normas de auditoría generalmente aceptadas en Colombia.

10.	"Avalúo Comercial"	Significa el avalúo de los Activos Inmobiliarios correspondiente a bienes inmuebles y a bienes inmuebles subyacentes a Derechos Fiduciarios, que será realizado de acuerdo con los métodos de reconocido valor técnico en Colombia y de acuerdo con los estándares internacionales de valuación (Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP) o International Valuation Standards Council (IVSC).
11.	"Canon de Arrendamiento"	Es el precio que periódicamente paga el arrendatario al arrendador como contraprestación bajo un contrato de arrendamiento.
12.	"Capex"	Significa la inversión de recursos monetarios encaminados a la mejora de los Activos Inmobiliarios e inmuebles subyacentes a Derechos Fiduciarios, que incluyen entre otras la inversión en obras, remodelaciones, ampliaciones y/o obras mayores o sustanciales que extiendan la vida útil del Activo. Estas nuevas mejoras se consideran un mayor valor del Activo y se incorporan dentro de su valor.
13.	"Comité Asesor"	Es el órgano asesor de la Universalidad, de acuerdo con lo previsto en la Sección 9.2.2 del Prospecto.
14.	"Contratos"	Significan conjuntamente los Contratos de Explotación Económica, los Contratos de Inversión o cualquier otro contrato que celebre el Administrador Maestro del Proceso de Titularización, en calidad de administrador y representante de la Universalidad, que genere ingresos o que estén encaminados a generar ingresos a la Universalidad.
15.	"Contratos de Explotación Económica"	Son los contratos que celebrará o que le serán cedidos a la Titularizadora, en calidad de administrador y representante de la Universalidad, con la finalidad de explotar económicamente los Activos Inmobiliarios e inmuebles subyacentes a los Derechos Fiduciarios y obtener rentas periódicas para la Universalidad. Dichos contratos podrán ser de la naturaleza que permita la ley, incluyendo, pero no limitados a, arrendamiento y concesión de espacio.
16.	"Contratos de Inversión"	Son los contratos que celebrará la Titularizadora en calidad de administrador y representante de la Universalidad, para hacer inversiones en Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios de conformidad con la Política de Inversión. Dichos contratos podrán ser de la naturaleza que permita la ley, incluyendo, pero no limitados a, promesas de compraventa, contratos de compraventa, cesiones y otros contratos permitidos por la legislación aplicable.
17.	"Contrato de Prestación de Servicios de Auditoría Externa"	Es el contrato de prestación de servicios suscrito entre el Administrador Maestro del Proceso de Emisión, en calidad de administrador y representante de la Universalidad, y el auditor externo que reglamenta los términos y condiciones en que se desarrollará la auditoría externa de la Universalidad.
18.	"Contrato de Prestación de Servicios de Estructuración de Negocios Inmobiliarios y Gestión de Portafolio"	Significa el contrato celebrado entre el Gestor Portafolio Inmobiliario y el Administrador Maestro del Proceso de Titularización.
19.	"Contrato de Representación Legal de los Tenedores"	Significa el contrato suscrito entre el Representante Legal de los Tenedores y el Administrador Maestro del Proceso de Titularización, en calidad de administrador y representante de la Universalidad, el cual regula la gestión de representación legal de los Tenedores.
20.	"Cupo Global"	Significa el monto del Programa de Emisión y Colocación aprobado por la Superintendencia Financiera, con cargo al cual se realizarán las Emisiones.

21.	"Debida Diligencia"	Es el conjunto de estudios (i) técnico, (ii) financiero, (iii) legal, (iv) reputacional asociado con el lavado de activos, financiación del terrorismo, extinción del dominio y (v) cualquier otro adicional que se requiera, y que se realiza respecto de los Activos Inmobiliarios y de los Derechos Fiduciarios como parte del proceso de adquisición de los mismos.
22.	"Deceval"	Es el Depósito Centralizado de Valores de Colombia S.A. o la entidad que actúe como tal.
23.	"Decreto 2555"	Significa el Decreto 2555 de 2010 expedido por el Presidente de la República de Colombia, y demás normas que lo sustituyan, modifiquen, adicionen o complementen.
24.	"Derecho de Suscripción Preferencial"	Es el derecho que tienen los Tenedores que figuren en el registro administrado por Deceval como propietarios de los Títulos, a las 00:00 horas del día de la publicación del Aviso de Oferta de un nuevo Tramo, a suscribir preferencialmente los Títulos del nuevo Tramo en los términos previstos en el presente Prospecto. En tratándose de la suscripción de nuevos tramos, este derecho podrá ser limitado hasta en un diez por ciento (10%) en el evento en que se realice la emisión con pago en dinero. Así mismo, se podrá ver limitado hasta en un veinte por ciento (20%), treinta por ciento (30%) o cuarenta por ciento (40%) en el evento en que se realice la emisión con pago en especie en los términos establecidos en el presente Prospecto. De otra parte, y por voluntad de la Asamblea de Tenedores de Títulos, podrá decidirse que los Títulos se coloquen sin sujeción al Derecho de Suscripción Preferencial, de acuerdo con lo indicado en el presente Prospecto.
25.	"Derecho Fiduciario"	Significa el derecho fiduciario en un patrimonio autónomo cuyos activos subyacentes sean Activos Inmobiliarios.
26.	"Día Hábil"	Significa cualquier día de la semana, exceptuando los sábados, domingos y festivos establecidos de acuerdo con las leyes de la República de Colombia.
27.	"Directrices para la Administración del Portafolio"	Son las normas y procedimientos aprobadas por el Comité Asesor establecidas para el desarrollo de la gestión de administración del Portafolio que tiene como principales objetivos, la maximización de la rentabilidad del Portafolio y la mitigación de los riesgos asociados a la naturaleza de los activos en mención.
28.	"Emisión"	Significa el proceso de emisión de Títulos con cargo y respaldo exclusivo de la Universalidad, que cuentan con características idénticas y que tienen como propósito, ser suscritos y puestos en circulación en el mercado de valores, en desarrollo del Programa de Emisión y Colocación.
29.	"Emisor"	Significa la Titularizadora, en su condición de emisor de los Títulos con cargo y respaldo exclusivo en la Universalidad.
30.	"Endeudamiento Financiero"	Significa el Endeudamiento Financiero de Largo Plazo y el Endeudamiento Financiero de Corto Plazo.
31.	"Endeudamiento Financiero de Corto Plazo"	Significa el endeudamiento de la Universalidad adquirido en virtud de créditos bancarios, emisiones de títulos de contenido crediticio, operaciones transitorias de liquidez sobre inversiones admisibles, y cualquier otro instrumento u operación considerada como endeudamiento financiero, por un plazo igual o inferior a un año.

32.	"Endeudamiento Financiero de Largo Plazo"	Significa el endeudamiento de la Universalidad adquirido en virtud de créditos bancarios, leasings financieros, emisiones de títulos de contenido crediticio, y cualquier otro instrumento u operación considerada como endeudamiento financiero, por un plazo superior a un año.
33.	"Estatutos"	Son los Estatutos de la Titularizadora incluyendo los ajustes y modificaciones que tenga de tiempo en tiempo, los cuales podrán ser consultados en la página web www.titularizadora.com
34.	"Excedentes de Liquidez"	Significa el remanente, luego de efectuar los pagos y provisiones previstos en la Sección 10.10.2 del Prospecto.
35.	"Fecha de Emisión"	Tendrá el significado asignado en la Sección 6.5.1 del Prospecto.
36.	"Fecha de Pago"	Para (i) la primera Fecha de Pago corresponderá al día veinticinco (25) del cuarto mes siguiente contado a partir de la primera Fecha de Emisión; (ii) para los meses en los que se realice la Emisión de un nuevo Tramo, corresponderá a la fecha dentro del mes que indique el Administrador Maestro del Proceso de Titularización; y (iii) para las demás Fechas de Pago, será el día veinticinco (25) de cada mes. Cuando el día definido como Fecha de Pago no corresponda a un Día Hábil, el pago se realizará el Día Hábil inmediatamente siguiente.
37.	"Fecha de Suscripción y Cumplimiento"	Tendrá el significado asignado en la Sección 6.5.2 del Prospecto.
38.	"Flujo de Caja Distribuible" o "Rendimientos Distribuibles"	Significa el valor que se distribuye entre los Tenedores, de acuerdo con lo previsto en la Sección 6.17.1.1 del Prospecto.
39.	"Fondo de Readquisición"	Significa el fondo constituido con los recursos necesarios para que el Emisor, con cargo y respaldo exclusivo de la Universalidad, pueda readquirir los Títulos, en los términos previstos en la Sección 7.4 del Prospecto.
40.	"Gestor Portafolio Inmobiliario" o "Péntaco".	Fundamento S.A.S., titular de la marca Péntaco, a quien corresponderá la estructuración de negocios inmobiliarios, así como la gestión de administración del Portafolio, de acuerdo con lo estipulado en el Contrato de Prestación de Servicios de Estructuración de Negocios Inmobiliarios y Gestión de Portafolio
41.	"Grandes Superficies"	Significan las tiendas y mercados de gran tamaño localizados en un edificio o recinto techado, por lo general de varios pisos, y que venden un variado tipo de productos; en el caso de la venta de alimentos o productos de limpieza de forma casi exclusiva se denominan hipermercados.
42.	"Grupo de Inmuebles"	Significa dos o más inmuebles a ser adquiridos en conjunto a través de un Contrato de Inversión.
43.	"Ingresos de la Universalidad"	Significa los ingresos previstos en la Sección 10.10.1 del Prospecto.
44.	"Inventario"	Significa el inventario total de área arrendable para cada uno de los mercados en consideración (oficina, industrial y comercio).
45.	"Inversiones Admisibles"	Tendrá el significado asignado a este término en la Sección 10.7.1 del Prospecto.
46.	"Inversionistas"	Son las Personas con capacidad para adquirir o suscribir los Títulos.

47.	"IPC"	Es la variación neta del Índice de Precios al Consumidor en Colombia, certificada y publicada por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística ("DANE"), expresada como una tasa efectiva anual para un periodo específico anterior a la fecha en que se vaya a realizar el cálculo. En el caso que eventualmente el gobierno elimine el IPC, éste será reemplazado por el indicador que el gobierno establezca para el mismo propósito.
48.	"Junta Directiva"	Corresponde a la Junta Directiva de la Titularizadora Colombiana S.A.
49.	"Lineamientos de Inversión"	Son el conjunto de normas que regulan la aplicación de la Política de Inversión, incluyendo las políticas de desinversión, y que son aprobados por la Junta Directiva.
50.	"Locatario"	Significa de manera conjunta los arrendatarios, concesionarios y demás Personas con quien el Administrador Maestro del Proceso de Titularización, en calidad de administrador y representante de la Universalidad, celebre Contratos de Explotación Económica.
51.	"Mercado Principal"	Es el mercado en el cual se dan las negociaciones de Títulos cuya inscripción en el RNVE se efectúa conforme a la Parte 5 Libro 2 Título 1 del Decreto 2555, en el cual los Títulos son ofrecidos al público en general.
52.	"MM"	Significa miles de millones.
53.	"Monto Mínimo de Colocación"	Significa el monto mínimo que debe ser demandado por los Inversionistas por debajo del cual no se colocará el respectivo Tramo, previsto en el Aviso de Oferta correspondiente.
54.	"Número Total de los Títulos"	Es la sumatoria de la totalidad de los Títulos en circulación.
55.	"Número de Títulos del Tenedor"	Es el número de Títulos registrado en cuentas o subcuentas de depósito de cada Tenedor en Deceval.
56.	"Oferta Pública"	Es la manifestación dirigida a Personas no determinadas o a cien o más Personas determinadas, con el fin de suscribir, enajenar o adquirir los Títulos.
57.	"Oficina de Atención a Inversionistas"	Significa la dependencia en cabeza de la Dirección de Inversiones y Desarrollo de Mercado del Administrador Maestro del Proceso de Titularización encargada de atender y canalizar las solicitudes de los Tenedores.
58.	"Operaciones de Cobertura"	Significa las operaciones con instrumentos financieros, para mitigar el riesgo de precios de variables como tasas de interés, tasas de cambio, etc., que le introducen volatilidad a los flujos de la Universalidad.
59.	"Página Web"	Significa la página web de la Titularizadora www.titularizadora.com
60.	"Pago en Especie"	Significa la potestad que tiene la Universalidad de pagar la transferencia de la propiedad de determinado Activo Inmobiliario o de parte de éstos, mediante la suscripción de Títulos por parte de la Persona Determinada, en los términos establecidos en este Prospecto.
61.	"Partes Intervinientes"	Significa el Emisor, el Administrador Maestro del Proceso de Titularización, el Gestor Portafolio Inmobiliario, el Administrador Inmobiliario, los Tenedores, el Representante Legal de Tenedores, Deceval, el Auditor Externo, los Agentes Colocadores, la BVC y la Sociedad Calificadora de Riesgos.

62.	"Péntaco"	Significa la sociedad Fundamento S.A.S., titular de la marca "Péntaco".
63.	"Plan Estratégico"	Significa el plan estratégico anual de inversión en Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios del Programa de Emisión y Colocación elaborado en conjunto por el Administrador Maestro del Proceso de Titularización y el Gestor Portafolio Inmobiliario y que tiene como objetivo establecer los esquemas, métodos y en general, la guía para lograr las inversiones en Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios de acuerdo con la Política de Inversión establecida.
64.	"Pesos" o "Pesos Colombianos"	Significa pesos colombianos, moneda de curso legal en Colombia.
65.	"Periodo de Recaudo"	El primer periodo de recaudo será el transcurrido entre la Fecha de Emisión y el cierre del mes inmediatamente anterior a la primera Fecha de Pago y los siguientes periodos de recaudo serán los comprendidos entre el día siguiente a la fecha de terminación del Período de Recaudo inmediatamente anterior y el cierre de mes anterior a la siguiente Fecha de Pago.
66.	"Persona"	Significa cualquier persona natural o jurídica, nacional o con domicilio en el extranjero, extranjeras o con domicilio en Colombia, incluyendo, pero sin limitarse a, sociedades comerciales y civiles, existentes o de hecho, corporaciones, fundaciones, patrimonios autónomos y cualquier otra entidad que tenga capacidad jurídica conforme a las leyes del lugar donde se encuentra organizada.
67.	"Persona Determinada"	Significa el propietario, de manera directa o indirecta, de un Activo Inmobiliario, Derecho Fiduciario o de parte de éste, cuyo derecho de propiedad se transferirá a la Universalidad durante la primera vuelta del Tramo con Pago en Especie.
68.	"Política de Inversión"	Significa la Política de Inversión descrita en la Sección 10.7 del Prospecto.
69.	"Portafolio"	Significa el conjunto de Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios en los que la Universalidad tenga invertidos los recursos recibidos de los Inversionistas, en desarrollo de lo previsto en este Prospecto.
70.	"Prelación de Pagos"	Es la prelación de pagos establecida en la Sección 10.10.4 del Prospecto.
71.	"Proceso de Titularización"	Es el proceso realizado a partir de la Universalidad TIN en desarrollo del Programa de Emisión y Colocación.
72.	"Programa de Emisión y Colocación"	Significa el plan mediante el cual el Emisor estructura, con respaldo exclusivo en la Universalidad y con cargo a un Cupo Global, la realización de varias Emisiones de títulos de contenido participativo, mediante Oferta Pública, durante un término establecido.
73.	"Prospecto" o "Prospecto de Información"	Significa el presente prospecto de información constitutivo del Programa de Emisión y Colocación de Títulos.
74.	"Recursos de Operación"	Significa la caja operativa que debe mantener la Universalidad para cumplir con todas sus obligaciones y atender los costos y gastos a su cargo.
75.	"Registro Nacional de Valores y Emisores" o "RNVE"	Significa el registro orientado a mantener un adecuado sistema de información e inscripción sobre los activos financieros que circulan y los emisores. Su funcionamiento está asignado a la Superintendencia Financiera, la cual es responsable de velar por la organización, calidad, suficiencia y actualización de la información que lo conforma.
76.	"Reglamento"	Es el reglamento de emisión de los Títulos.

77.	"Remuneración por Explotación"	Significa cualquier remuneración, incluyendo el Canon de Arrendamiento y los Valores Mensuales de Concesión, que reciba la Universalidad como contraprestación bajo los Contratos de Explotación Económica.
78.	"Reparación & Mantenimiento"	Significa las obras de mantenimiento y/o reparaciones y/o adecuaciones menores de los Activos Inmobiliarios e inmuebles subyacentes a Derechos Fiduciarios.
79.	"Representante Legal de Tenedores"	Es Credicorp Capital Fiduciaria S.A., o la entidad que seleccione la Asamblea de Tenedores de Títulos para reemplazarla.
80.	"Riesgo Moderado-Conservador"	Significa para efectos de este Prospecto, aquellas inversiones donde en un escenario de 10 años la rentabilidad de las inversiones no es especulativa, sino que proviene en su mayoría de la capacidad del activo para generar ingresos y en menor medida de la valorización de las mismas.
81.	"Sector Económico"	Son aquellas actividades económicas de acuerdo con lo definido en la clasificación CIIU emitida por el DANE.
82.	"Sociedad Calificadora de Riesgos"	Es Fitch Ratings Colombia S.A., entidad debidamente autorizada por la Superintendencia Financiera, que se dedica profesionalmente a calificar valores o riesgos relacionados con la actividad financiera, aseguradora, bursátil y cualquier otra relativa al manejo, aprovechamiento e inversión de recursos captados del público, según lo previsto en el Decreto 2555.
83.	"Sociedades Relacionadas"	Significa las sociedades matrices o controlantes y las filiales y subsidiarias de una sociedad, en los términos del código de comercio.
84.	"Superintendencia Financiera" o "SFC"	Significa la Superintendencia Financiera de Colombia.
85.	"Tasa de Vacancia"	Significa la razón entre el espacio vacante o desocupado y el Inventario.
86.	"Tenant Improvements" o "TIS"	Significa las modificaciones a un inmueble realizadas con cargo al propietario que se realizan para ajustar el espacio a las necesidades de un arrendatario. Dichas mejoras o adecuaciones pueden ocurrir en cualquier momento durante la vida de un contrato, aunque usualmente se dan al momento del inicio de un contrato o de sus renovaciones.
87.	"Tenedores"	Son los suscriptores o adquirentes de los Títulos.
88.	"Titularizadora"	Significa Titularizadora Colombiana S.A.
89.	"Títulos" o "Títulos TIN"	Significa los títulos participativos denominados Títulos TIN, emitidos por el Emisor, con cargo y respaldo exclusivo en la Universalidad, cuyos términos y condiciones se especifican en el presente Prospecto.
90.	"Tramos"	Significa una Emisión de Títulos bajo el Programa de Emisión y Colocación, en los términos y condiciones previstos en este Prospecto.
91.	"Universalidad" o "Universalidad TIN"	Es la universalidad TIN, conformada por los Activos Subyacentes a partir de la cual se emiten los Títulos.

TABLA DE CONTENIDO

DATOS BÁSICOS DEL EMISOR 1
GLOSARIO 2
TABLA DE CONTENIDO 9
PRIMERA PARTE – ASPECTOS GENERALES DE LA OPERACIÓN 10
1. OBJETO DEL NEGOCIO 10
1.1. Descripción de los objetivos y estrategias de inversión y de los criterios definidos en la política de inversión. 10
1.1.1. Política de Inversión 10
1.2. Descripción de los activos que componen el portafolio 15
1.2.1. Derechos de contenido económico 15
1.2.2. Activos inmobiliarios 15
1.3. Litigios, procesos judiciales y administrativos 20
1.4. Riesgos Relevantes y Mecanismos de Mitigación 21
SEGUNDA PARTE – DESEMPEÑO BURSÁTIL Y FINANCIERO 31
2.1. Comportamiento y desempeño de los Títulos TIN 31
2.1.1. Monto negociado (MM) 31
2.1.2. Precio Promedio ponderado de negociación 31
2.1.3. Información sobre la participación en la Universalidad TIN. 31
2.2. Información financiera del ejercicio reportado, y su comparación con el ejercicio inmediatamente anterior. 32
2.3. Comentarios y análisis sobre los resultados del ejercicio 32
2.3.1. Variaciones materiales de los resultados de la operación. 32
TERCERA PARTE – PRÁCTICAS DE SOSTENIBILIDAD E INVERSIÓN RESPONSABLE 40
3. ANÁLISIS DEL GOBIERNO CORPORATIVO 40
3.1. Introducción 40
3.2. Estructura de la administración de la Universalidad TIN 40
3.2.1. Asamblea de Tenedores de Títulos 41
3.2.2. Junta Directiva 42
3.2.3. Comité Asesor 44
3.2.4. Representante Legal de Tenedores de Títulos 47
3.3. Estructura de Control de la Universalidad TIN 48
3.3.1. Auditoría Externa 48
3.3.2. Dirección de Control Interno 49
3.4. Prevención de Conflictos de Interés 49
3.4.1. Administración de Conflicto de Interés – Junta Directiva 49
3.4.2. Administración de Conflicto de Interés – Comité Asesor 49
3.4.3. Actividades realizadas en el ejercicio 49
3.4.4. Operaciones con partes relacionadas. 50
3.5. Información y Trato Equitativo a los Inversionistas 50
3.5.1. Página Web 50
3.5.2. Teleconferencia Semestral 50
3.5.3. Asambleas de Tenedores de Títulos 50
3.5.4. Reconocimiento IR 51
3.6. Prácticas, políticas, procesos e indicadores en relación con los criterios ambientales y sociales 51
CUARTA PARTE – ANEXOS 55

INFORME PERIÓDICO DE FIN DE EJERCICIO
UNIVERSALIDAD TIN- Emisor Grupo B

PRIMERA PARTE – ASPECTOS GENERALES DE LA OPERACIÓN

1. OBJETO DEL NEGOCIO

El Proceso de Titularización constituido bajo el Programa de Emisión y Colocación fue estructurado con cargo a un Cupo Global, del cual se adelantan la realización de Emisiones de Títulos TIN, a partir de la titularización de Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios, con cargo y respaldo exclusivo de la Universalidad TIN, para ser colocados mediante Oferta Pública dirigida al público en general en el mercado principal durante el término establecido para el efecto.

Los recursos obtenidos por la suscripción de los Títulos TIN se destinarán principalmente a la compra de Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios descritos en la Política de Inversión que se encuentra en la Sección 10.7 del Prospecto y del Reglamento.

Los Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios generan rentas periódicas y valorizaciones que se utilizarán en primera instancia para atender los costos y gastos del Proceso de Titularización y el remanente será distribuido entre los Tenedores de conformidad con los términos y condiciones del Reglamento el Prospecto.

Así, el inversionista participa en la inversión de títulos de participación respaldados en inmuebles enmarcados en la Política de Inversión definida en el Prospecto TIN y por ser un título participativo tendrá derecho a percibir ingresos o perdidas tanto por los arrendamientos mensuales producto de los contratos de explotación económica y su rentabilidad proveniente de la valorización comercial en el tiempo del portafolio de inmuebles todo de acuerdo con la Prelación de Pagos establecida en el Prospecto TIN.

1.1. Descripción de los objetivos y estrategias de inversión y de los criterios definidos en la política de inversión.

El Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos TIN a través de la Junta Directiva de la Titularizadora establece los Lineamientos de Inversión aplicables para que la Universalidad adelante su objeto, donde se determinan las condiciones generales sobre las cuales el Administrador Maestro del Proceso de Titularización adquiere Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios, con cargo y respaldo exclusivo de la Universalidad TIN.

A continuación, relacionamos la Política de Inversión del vehículo:

1.1.1. Política de Inversión

La Universalidad busca conformar un portafolio de Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios generadores de renta con volatilidad y Riesgo Moderado-Conservador. El tipo de inmueble subyacente al Derecho Fiduciario, Activo Inmobiliario, su Locatario, así como su localización serán variables y dependerán de las oportunidades y demás factores que se observen en el mercado al momento de concretar las adquisiciones.

El Portafolio de la Universalidad será diversificado por tipo de Activo Inmobiliario, inmueble subyacente al Derecho Fiduciario, estrategia de inversión, localización, Locatario y Sector Económico, siempre buscando un Portafolio balanceado que maximice la rentabilidad de los Tenedores y mantenga el perfil de riesgo.

Los Lineamientos de Inversión constituyen directrices para el manejo de la Universalidad. En el caso en que en un momento determinado el Portafolio no cumpla con estas directrices, el Comité Asesor tomará las medidas del caso para ajustarlo a la Política de Inversión; siempre que las circunstancias existentes en dicho momento señalen que resulta conveniente llevar a cabo el ajuste y éste resultare posible. De no ser posible realizar los ajustes, se le informará al Representante Legal de Tenedores para que convoque a una reunión extraordinaria de la Asamblea de Tenedores de Títulos, la cual tomará los correctivos del caso.

1.1.1.1. Inversiones Admisibles

La Universalidad podrá invertir únicamente en las "Inversiones Admisibles" tal y como se describen a continuación:

1.1.1.1.1 Activos Inmobiliarios:

Se realizará inversiones en Activos Inmobiliarios estabilizados que presenten las siguientes características:

a. Inmuebles con contrato(s) de arrendamiento u otro Contrato de Explotación Económica vigente(s) a la firma de la escritura de compraventa o en el momento de adquisición, o Grupo de Inmuebles que tengan un índice de vacancia igual o inferior al quince por ciento (15%).
b. Con potencial de generación de renta y valorización.
c. Con buenas especificaciones.

De manera general el Portafolio debe observar las siguientes características:

a. Una mezcla de alto perfil de arrendatarios.
b. Una composición diversificada y balanceada.
c. Un Perfil del portafolio de volatilidad y Riesgo Moderado – Conservador.
d. Tipos de Inmuebles: comercial, industria y oficinas.
e. Localización: Diversificación geográfica zonas con potencial de valorización.

En procesos de adquisición de paquetes de inmuebles, especialmente en paquetes de inmuebles comerciales con contratos de arrendamiento vigentes, podrían entrar algunos arrendatarios con perfiles diferentes al definido como política y serán aprobados únicamente si cumplen los parámetros de riesgo de crédito para aprobación de arrendatarios.

La Universalidad podrá invertir en Activos Inmobiliarios que por su localización, potencial de generación de rentas, potencial de valorización u otras condiciones particulares resulten atractivos según el criterio del Comité Asesor. Los Activos Inmobiliarios que hacen parte de las Inversiones Admisibles se han separado por tipos de Inmuebles objeto de Inversión:

a. Comercial (Retail):

i. Locales comerciales: Inmuebles con un área construida inferior a 2.000 metros cuadrados dedicados a la actividad del comercio, servicios o entretenimiento.
ii. Locales de Mayor superficie: Locales comerciales con un área construida superior a 2.000 metros cuadrados dedicados a la actividad del comercio (minorista y mayorista).
iii. Centros Comerciales: Centros comerciales ubicados en zonas de alta densidad y especificaciones de primer nivel.

b. Industrial

i. Bodegas individuales o dentro de parques industriales: inmuebles que tengan altas especificaciones de calidad y seguridad.
ii. Parques Industriales: conjunto de bodegas con altas especificaciones de calidad y seguridad.

c. Oficinas

i. Oficinas con buenas especificaciones de calidad y seguridad.

1.1.1.1.2 Derechos Fiduciarios:

Como paso previo a la adquisición de Derechos Fiduciarios por parte de la Universalidad, el Administrador Maestro del Proceso de Titularización deberá adelantar un proceso de Debida Diligencia sobre el Activo Inmobiliario subyacente y sobre el contrato de fiducia mercantil en virtud del cual se originaron los Derechos Fiduciarios, así como definir las políticas contables que le apliquen con el fin de especificar la presentación y tratamiento dentro de los estados financieros de la Universalidad, del porcentaje de la participación que adquiera en el respectivo patrimonio autónomo, y/o sobre los Activos Inmobiliarios subyacentes.

Para realizar la inversión en Derechos Fiduciarios, deberán cumplirse respecto de los Activos Inmobiliarios que conformen el patrimonio autónomo que originan dichos Derechos Fiduciarios, al menos las disposiciones previstas en el parágrafo del artículo 5.6.6.1.1 del Decreto 2555 de 2010 y demás disposiciones que lo complementen.

1.1.1.1.3 Excedentes de Liquidez:

Los Excedentes de Liquidez se invertirán en Activos Financieros de conformidad con los siguientes requisitos:

a. Recursos de corto plazo:

Se entienden como recursos de corto plazo aquellos compuestos por los Excedentes de Liquidez para el pago de rendimientos, Gastos de la Universalidad, recursos para la compra de Activos Inmobiliarios, Derechos Fiduciarios, recursos provenientes del pago de seguros y cualquier otro Excedente de Liquidez. Estos podrán invertirse en Activos Financieros.

Las inversiones podrán realizarse en Activos Financieros que cumplan con los siguientes requisitos:

i. Si se trata de inversiones en fondos de inversión colectiva, que estos sean abiertos, que tengan la más alta calificación de riesgo de crédito o de administración y tengan como máximo riesgo de mercado moderado.
ii. Si se trata de depósitos a la vista, estos deberán ser invertidos en entidades con la más alta calificación crediticia de corto plazo.
iii. Las calificaciones de los emisores y de los fondos de inversión colectiva en que se realicen las inversiones deben haber sido emitidas por una sociedad calificadora de valores debidamente autorizada para operar en Colombia por la Superintendencia Financiera.

b. Recursos de mediano plazo:

Se entienden como recursos de mediano plazo aquellos que deban ser invertidos por la Universalidad en períodos superiores a 6 meses. Estas podrán invertirse en Activos Financieros.

Las inversiones podrán realizarse en Activos Financieros con un plazo máximo de 360 días siempre y cuando cumplan con los siguientes requisitos:

i. Que se trate de títulos desmaterializados inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores.
ii. Que se trate de títulos de alta liquidez en el mercado y que tengan la más alta calificación en riesgo de crédito.
iii. Que sean títulos emitidos por un emisor calificado con la más alta calificación de riesgo de crédito de corto plazo.
iv. Si se trata de inversiones en fondos de inversión colectiva, que estos sean abiertos, que tengan la más alta calificación de riesgo de crédito o de administración y tengan como máximo riesgo de mercado moderado.
v. Si se trata de depósitos a la vista que sean invertidos en entidades con la más alta calificación crediticia de corto plazo.
vi. Podrán realizarse operaciones repo garantizadas por TES.
vii. Las calificaciones de los emisores y de los títulos en que se realicen las Inversiones deben haber sido emitidas por una sociedad calificadora de valores debidamente autorizada para operar en Colombia por la Superintendencia Financiera.

c. Fondo de Readquisición:

Se constituirá y se invertirá en Activos Financieros, de acuerdo con los lineamientos establecidos por el Administrador Maestro del Proceso de Titularización.

1.1.1.2. Criterios de Inversión:

a. Se buscará el perfil de Riesgo Moderado - Conservador invirtiendo en Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios con una capacidad razonablemente alta de conservación del capital invertido.
b. El Portafolio concentrará un alto porcentaje de sus inversiones en las ciudades con más de 1 millón de personas (Bogotá, Medellín, Cali y Barranquilla) y un porcentaje menor será dedicado a ciudades con una publicación superior a 300.000 e inferior a 1.000.000 habitantes. Se podrán adquirir tanto Activos Inmobiliarios como Derechos Fiduciarios en ciudades con una población inferior a 300.000 habitantes, si se cuenta con la autorización expresa y previa por parte del Comité Asesor.
c. Para la evaluación de un Activo Inmobiliario y/o Derechos Fiduciarios cuyos activos subyacentes sean Activos Inmobiliarios, se hará un análisis crediticio y financiero detallado de la contraparte de la Universalidad para cuantificar el riesgo crediticio.

   Un análisis similar del riesgo crediticio y otros riesgos, incluidos el riesgo comercial, entre otros, será efectuado respecto de la contraparte de la Universalidad y del respectivo Activo Inmobiliario por adquirir.

   El objetivo será verificar que la inversión cumpla con los lineamientos de la Política de Inversión y que el riesgo está siendo adecuadamente compensado por la rentabilidad esperada y/o las garantías exigidas u otros mecanismos que permitan mitigar los riesgos respectivos, según sea el caso. Dichas garantías y/o mecanismos deberán tener en cuenta la adecuada mitigación de los riesgos de crédito, construcción, liquidez y solvencia de acuerdo con su respectiva naturaleza y las condiciones prevalentes de mercado.

1.1.1.3. Niveles de Exposición:

Para asegurar la diversificación del Portafolio, la atomización del riesgo y la maximización de la rentabilidad, el Portafolio cumplirá con unos niveles de exposición tal y como se define a continuación. Dichos niveles se deben alcanzar al finalizar el séptimo (7mo) año de operación del Programa de Emisión y Colocación contado a partir de la primera Emisión.

Durante la vigencia del Programa de Emisión y Colocación en el caso en que por circunstancias de mercado u otras fuera de control del Gestor Portafolio Inmobiliario, el Portafolio excede los niveles de exposición fijados en este Prospecto, el Comité Asesor deberá tomar las medidas necesarias para ajustar los niveles de exposición del Portafolio.

El Comité Asesor contará con doce (12) meses para realizar dicho ajuste y en el caso en el que no pueda realizarlo al finalizar el término establecido, el Representante Legal de Tenedores de Títulos deberá citar una reunión extraordinaria de la Asamblea de Tenedores de Títulos para determinar la forma como se solucionará el incumplimiento de la política o presentar el tema en una reunión ordinaria de la Asamblea de Tenedores de Títulos con el mismo propósito.

Niveles de Exposición

Frente a la concentración del Portafolio aplicarán las siguientes reglas:

a. Sector Económico

El valor de los Activos Inmobiliarios e inmuebles subyacentes a los Derechos Fiduciarios pertenecientes al mismo Sector Económico de los arrendatarios no podrá superar el cincuenta por ciento (50%) del valor de la totalidad de los Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios.

b. Localización:

La concentración de Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios por zonas geográficas se calcula de acuerdo con el valor de los Activos Inmobiliarios y de los inmuebles subyacentes de los Derechos Fiduciarios. Para efectos del cálculo se tiene en cuenta tanto ciudades como áreas metropolitanas.

Para todos los efectos, hay cuatro categorías de ciudades o áreas metropolitanas:

i. Ciudades o áreas metropolitanas con más de 1.000.000 de habitantes.
ii. Ciudades con más de 500.000 y menos de 1.000.000 habitantes.
iii. Ciudades con más de 300.000 y menos de 500.000 habitantes.
iv. Otras ciudades con una población menor a 300.000 habitantes.

Santa Marta, Barranquilla y Cartagena en conjunto conforman un área metropolitana para efectos de esta política.

Para efectos de la concentración por zonas geográficas aplicarán los siguientes límites:

i. Frente a la concentración geográfica en áreas metropolitanas se determina que en Bogotá no hay límite debido a la relevancia económica y geográfica. Para cada una de las demás áreas metropolitanas se establece un límite del cincuenta por ciento (50%) del valor de los Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios.
ii. El valor de los Activos Inmobiliarios y de los inmuebles subyacentes de los Derechos Fiduciarios ubicados en ciudades con más de 500.000 habitantes y menos de 1.000.000 de habitantes, no podrá ser superior al treinta por ciento (30%) del valor de la totalidad de los Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios.
iii. El valor de los Activos Inmobiliarios y de los inmuebles subyacentes de los Derechos Fiduciarios ubicados en ciudades con más de 300.000 habitantes y menos de 500.000 habitantes, no podrá ser superior al veinte por ciento (20%) del valor de la totalidad de los Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios.
iv. Para inversión en otras ciudades el Comité Asesor tendrá la potestad de autorizar de manera previa y expresa las inversiones hasta por un quince por ciento (15%) del valor de la totalidad de los Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios.

c. Arrendatario:

Un sólo arrendatario y sus Sociedades Relacionadas no podrá representar más de treinta por ciento (30%) de los ingresos de la Universalidad durante un año calendario.

d. Tipología de Activo:

Frente a la concentración del Portafolio en una determinada tipología de Activos Inmobiliarios y de Derechos Fiduciarios, esto es comercial, industrial y oficinas, el valor de los mismos no podrá superar el setenta por ciento (70%) del valor de la totalidad de los Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios.

e. Valor Mínimo de Inversión:

El monto mínimo determinado por inversión en un inmueble o paquete de inmuebles será de $10.000 millones. En el caso de inmuebles dentro de paquetes, el valor mínimo por inmueble podrá ser inferior. Las excepciones a esta definición deberán ser autorizadas por el Comité Asesor.

1.2. Descripción de los activos que componen el portafolio

1.2.1. Derechos de contenido económico

A continuación, se relaciona la composición del Portafolio en derechos de contenido económico al 31 de diciembre de 2023.

La Universalidad TIN en las partidas registradas como efectivo y equivalentes de efectivo correspondientes al corte del 31 de diciembre de 2023 dispone de unas cuentas de ahorros constituida en los bancos Bancolombia ($4.097.505.987), Davivienda ($16.386.002). Adicionalmente los saldos de los encargos fiduciarios en Fiduciaria Bancolombia ($6.400.025), Fiducolombia ($3.316.701) y Fiduprevisora ($1.218.220) se clasifican como equivalentes de efectivo toda vez que vencen en un plazo igual o inferior a tres meses desde su fecha de adquisición. Son inversiones que se tienen para cubrir compromisos a corto plazo y están sujetas a un riesgo insignificante de valor.

1.2.2. Activos inmobiliarios

A continuación, se relaciona la composición del Portafolio en Activos Inmobiliarios con su porcentaje de participación en el portafolio, su tipo de uso, y el porcentaje de ingresos percibidos al 31 de diciembre de 2023.

Tabla 2: Composición del Portafolio TIN

Inmueble	Tipo Inmueble	Portafolio	Ingreso Neto al 31-12-2023	% Ingreso Emisor	Valor Activos al 31-12-2023	% valor Portafolio
Calle 143 A	Local Comercial	Davivienda	$ 28.280.000	0,8%	$ 5.823.749.281	1,2%
Calle 143 B	Local Comercial	Davivienda	$ 4.000.000	0,1%	$ 192.259.873	0,0%
Calle 24 Centro Norte	Local Comercial	Davivienda	$ 3.031.954	0,1%	$ 471.658.084	0,1%
Carrera 42 Envigado	Local Comercial	Davivienda	$ 21.813.381	0,6%	$ 3.159.024.347	0,6%
Central De Abastos Mayorista	Local Comercial	Davivienda	$ 9.743.745	0,3%	$ 1.389.007.656	0,3%
Centro Comercial Centro Uno	Local Comercial	Davivienda	$ 28.053.669	0,8%	$ 3.840.556.299	0,8%
Centro Comercial Bocagrande Plaza	Local Comercial	Davivienda	$ 33.721.729	1,0%	$ 4.819.024.307	1,0%
Centro Comercial Cañaveral	Local Comercial	Davivienda	$ 19.676.141	0,6%	$ 2.851.368.910	0,6%
Centro Comercial Centro Mayor	Local Comercial	Davivienda	$ 54.622.699	1,6%	$ 7.669.374.635	1,5%
Centro Comercial Centro Suba	Local Comercial	Davivienda	$ 19.247.818	0,6%	$ 2.770.771.578	0,5%
Centro Comercial Galerías	Local Comercial	Davivienda	$ 46.842.954	1,4%	$ 6.739.951.455	1,3%
Centro Comercial Gran Estación	Local Comercial	Davivienda	$ 54.846.382	1,6%	$ 7.571.797.537	1,5%
Centro Comercial Hayuelos	Local Comercial	Davivienda	$ 33.535.180	1,0%	$ 4.729.889.981	0,9%
Centro Comercial Monterrey	Local Comercial	Davivienda	$ 28.820.736	0,9%	$ 4.473.235.675	0,9%
Centro Comercial Niza	Local Comercial	Davivienda	$ 24.804.446	0,7%	$ 3.132.941.580	0,6%
Centro Comercial Portal 80	Local Comercial	Davivienda	$ 23.270.372	0,7%	$ 3.189.822.075	0,6%
Centro Comercial Puerta Del Norte	Local Comercial	Davivienda	$ 23.397.223	0,7%	$ 3.227.274.571	0,6%
Centro Comercial Santafé	Local Comercial	Davivienda	$ 74.417.256	2,2%	$ 10.498.685.276	2,1%
Centro Comercial Unicentro Cali III	Local Comercial	Davivienda	$ 53.612.380	1,6%	$ 7.978.504.261	1,6%
Centro Comercial Ventura Plaza	Local Comercial	Davivienda	$ 26.316.958	0,8%	$ 3.725.221.025	0,7%
Centro De Recaudo Y Pago Calle De Jesús	Local Comercial	Davivienda	$ 4.232.727	0,1%	$ 650.514.716	0,1%

Inmueble	Tipo Inmueble	Portafolio	Ingreso Neto al 31-12-2023	% Ingreso Emisor	Valor Activos al 31-12-2023	% valor Portafolio
Ciudad Jardín cajeros	Local Comercial	Davivienda	$ 6.549.889	0,2%	$ 105.798.692	0,0%
Ciudad Jardín Local	Local Comercial	Davivienda	$ 9.434.150	0,3%	$ 1.864.072.184	0,4%
Country Plaza Barranquilla	Local Comercial	Davivienda	$ 2.934.583	0,1%	$ 436.969.484	0,1%
Cusezar	Local Comercial	Davivienda	$ 48.410.620	1,4%	$ 6.529.407.790	1,3%
Edificio Davivienda Barranquilla Local	Local Comercial	Davivienda	$ -	0,0%	$ 2.622.527.254	0,5%
Edificio Davivienda Barranquilla Oficina	Oficina	Davivienda	$ -	0,0%	$ 10.729.966.816	2,1%
El Prado	Local Comercial	Davivienda	$ 50.979.317	1,5%	$ 7.321.232.036	1,4%
Ilarco	Local Comercial	Davivienda	$ 12.798.247	0,4%	$ 1.752.210.137	0,3%
La Magdalena	Local Comercial	Davivienda	$ 40.058.805	1,2%	$ 5.859.315.375	1,2%
La Mesa	Local Comercial	Davivienda	$ 5.305.740	0,2%	$ 785.633.349	0,2%
Loperena	Local Comercial	Davivienda	$ 21.771.055	0,6%	$ 2.730.954.873	0,5%
Museo Del Oro 1	Local Comercial	Davivienda	$ 6.549.889	0,2%	$ 129.673.629	0,0%
Museo Del Oro 2	Local Comercial	Davivienda	$ 3.500.000	0,1%	$ 1.780.558.568	0,4%
North Point	Local Comercial	Davivienda	$ 21.343.755	0,6%	$ 2.939.097.997	0,6%
T7-T8	Oficina	T7-T8	$ 144.132.352	4,3%	$ 22.181.326.621	4,4%
Paralelo 108	Local Comercial	Davivienda	$ 29.122.685	0,9%	$ 3.963.927.016	0,8%
Plaza La Libertad	Local Comercial	Davivienda	$ 26.536.331	0,8%	$ 3.451.518.122	0,7%
Quinta Paredes	Local Comercial	Davivienda	$ 18.802.116	0,6%	$ 2.523.952.652	0,5%
San Juan Del Cesar	Local Comercial	Davivienda	$ 4.807.152	0,1%	$ 656.784.135	0,1%
Santa Bárbara	Local Comercial	Davivienda	$ 36.661.518	1,1%	$ 4.654.423.917	0,9%
Seminario	Local Comercial	Davivienda	$ 24.871.797	0,7%	$ 3.638.962.996	0,7%
Sta Lucia Ejecutivos	Local Comercial	Davivienda	$ 2.184.100	0,1%	$ 344.584.273	0,1%
Torre Central	Oficina	Davivienda	$ 294.709.344	8,7%	$ 38.332.638.709	7,6%
Veinte De Julio	Local Comercial	Davivienda	$ 12.938.337	0,4%	$ 2.017.198.238	0,4%
Zona Industrial	Local Comercial	Davivienda	$ 26.263.558	0,8%	$ 4.055.968.342	0,8%
Chico Cra 15	Local Comercial	Itaú	$ 40.485.138	1,2%	$ 5.848.392.356	1,2%
Regional Antioquia	Local Comercial	Itaú	$ 6.454.406	0,2%	$ 1.356.924.672	0,3%
Av. Chile Local	Local Comercial	Itaú	$ 36.901.796	1,1%	$ 4.806.491.810	0,9%
Andino Oficina	Oficina	Itaú	$ 102.616.448	3,0%	$ 14.711.431.111	2,9%
Cra Primera Cali	Local Comercial	Itaú	$ 6.048.574	0,2%	$ 797.619.240	0,2%
Unicentro Cra 15	Local Comercial	Itaú	$ 63.765.163	1,9%	$ 9.099.557.626	1,8%
Alto Prado	Local Comercial	Itaú	$ 74.491.204	2,2%	$ 11.079.391.540	2,2%
Ibagué Cra 3	Local Comercial	Arroba	$ 14.575.311	0,4%	$ 2.086.679.800	0,4%
Las Villas	Local Comercial	Arroba	$ 13.276.600	0,4%	$ 3.191.408.569	0,6%
Centro Comercial Palatino	Local Comercial	Arroba	$ 26.185.036	0,8%	$ 4.778.727.867	0,9%
Ilarco I	Local Comercial	Arroba	$ 10.086.521	0,3%	$ 1.297.498.049	0,3%
Parque Comercial La Colina	Local Comercial	Arroba	$ 21.472.969	0,6%	$ 2.953.565.366	0,6%
Centro Comercial Unicentro	Local Comercial	Arroba	$ 68.179.503	2,0%	$ 242.178.011	0,0%

Inmueble	Tipo Inmueble	Portafolio	Ingreso Neto al 31-12-2023	% Ingreso Emisor	Valor Activos al 31-12-2023	% valor Portafolio
Riss Tong Villavicencio	Local Comercial	Arroba	$ 12.421.485	0,4%	$ 1.751.562.368	0,3%
LVAH Villavicencio	Local Comercial	Arroba	$ 10.310.644	0,3%	$ 1.181.609.534	0,2%
Centro Comercial Santafé Medellín 4007	Local Comercial	Arroba	$ 5.512.271	0,2%	$ 968.113.958	0,2%
Centro Comercial Santafé Medellin 4252	Local Comercial	Arroba	$ 22.017.804	0,7%	$ 3.218.824.751	0,6%
Centro Comercial Unicentro Tunja	Local Comercial	Arroba	$ 5.000.000	0,1%	$ 1.098.077.107	0,2%
La Matuna, Ed. Credinver	Local Comercial	Arroba	$ 8.494.269	0,3%	$ 1.523.985.157	0,3%
Galerías	Local Comercial	Arroba	$ 19.736.740	0,6%	$ 3.174.608.164	0,6%
Conjunto Comercial San Juan 80	Local Comercial	Arroba	$ 4.883.920	0,1%	$ 939.441.912	0,2%
Kokorico Villavicencio	Local Comercial	Arroba	$ 16.004.911	0,5%	$ 2.223.732.940	0,4%
Restrepo	Local Comercial	Arroba	$ 20.542.552	0,6%	$ 3.832.002.885	0,8%
Cra 7 - Hampton	Local Comercial	Arroba	$ 31.797.583	0,9%	$ 4.630.160.561	0,9%
Rodadero Calle 6	Local Comercial	Arroba	$ 17.473.923	0,5%	$ 2.315.133.700	0,5%
Centro Comercial Unicentro	Local Comercial	Arroba	$ 1.066.152	0,0%	$ 10.013.059.248	2,0%
Cra 29 Bucaramanga	Local Comercial	Itaú	$ 57.008.808	1,7%	$ 7.714.854.834	1,5%
Calle 23	Oficina	Davivienda	$ 18.550.676	0,6%	$ 2.752.735.093	0,5%
Carrera 12 Ocaña	Local Comercial	Davivienda	$ 9.753.177	0,3%	$ 1.367.173.528	0,3%
CC Terreros 222	Local Comercial	Terreros	$ 10.819.605	0,3%	$ 1.668.258.219	0,3%
CC Terreros 224	Local Comercial	Terreros	$ 10.981.835	0,3%	$ 1.693.272.199	0,3%
CC Terreros 225A	Local Comercial	Terreros	$ 1.961.156	0,1%	$ 302.387.622	0,1%
CC Terreros 225I	Local Comercial	Terreros	$ 6.460.088	0,2%	$ 996.071.084	0,2%
CC Terreros 301	Local Comercial	Terreros	$ -	0,0%	$ 508.451.865	0,1%
CC Terreros 317	Local Comercial	Terreros	$ 6.779.298	0,2%	$ 828.991.171	0,2%
CC Terreros 321	Local Comercial	Terreros	$ 23.640.165	0,7%	$ 1.787.742.497	0,4%
CC Terreros DP203	Local Comercial	Terreros	$ 295.176	0,0%	$ 40.234.022	0,0%
CC Terreros 325	Local Comercial	Terreros	$ 4.762.695	0,1%	$ 643.491.599	0,1%
CC Terreros G 31	Local Comercial	Terreros	$ 7.443.660	0,2%	$ 1.014.609.748	0,2%
CC Terreros 223	Local Comercial	Terreros	$ 11.952.800	0,4%	$ 1.842.983.774	0,4%
CC Terreros 225	Local Comercial	Terreros	$ 4.862.434	0,1%	$ 749.731.173	0,1%
CC Terreros 225B	Local Comercial	Terreros	$ 1.896.264	0,1%	$ 292.382.066	0,1%
CC Terreros 225M	Local Comercial	Terreros	$ 10.527.835	0,3%	$ 1.434.998.763	0,3%
CC Terreros 301A	Local Comercial	Terreros	$ -	0,0%	$ 777.726.592	0,2%
CC Terreros 320	Local Comercial	Terreros	$ 12.331.292	0,4%	$ 1.232.968.020	0,2%
CC Terreros 322	Local Comercial	Terreros	$ 3.156.424	0,1%	$ 430.237.075	0,1%
CC Terreros 324	Local Comercial	Terreros	$ 4.181.707	0,1%	$ 569.988.480	0,1%
CC Terreros 330	Local Comercial	Terreros	$ 3.584.320	0,1%	$ 488.561.555	0,1%
CC Terreros DP204	Local Comercial	Terreros	$ 356.849	0,0%	$ 48.640.438	0,0%
CC Terreros 267	Local Comercial	Terreros	$ 3.919.876	0,1%	$ 544.553.244	0,1%
CC Terreros 266	Local Comercial	Terreros	$ 3.183.484	0,1%	$ 442.252.901	0,1%

Inmueble	Tipo Inmueble	Portafolio	Ingreso Neto al 31-12-2023	% Ingreso Emisor	Valor Activos al 31-12-2023	% valor Portafolio
CC Terreros 135	Local Comercial	Terreros	$ -	0,0%	$ 1.009.923.620	0,2%
Jamar	Bodega	Jamar	$ 521.658.960	15,5%	$ 86.285.576.785	17,0%
Spring Step CC Portal 80	Local comercial	Spring Step	$ 32.521.717	1,0%	$ 3.256.614.279	0,6%
Spring Step CC Unicentro de Occidente	Local comercial	Spring Step	$ 30.243.399	0,9%	$ 3.487.102.900	0,7%
Spring Step CC Hayuelos	Local comercial	Spring Step	$ 32.193.499	1,0%	$ 4.305.396.450	0,9%
Spring Step CC Centro Mayor	Local comercial	Spring Step	$ 27.000.000	0,8%	$ 6.036.542.867	1,2%
Zona Franca Bogotá Bodegas 2	Bodega	Zona Franca Bogotá	$ 55.390.805	1,6%	$ 6.461.894.789	1,3%
Zona Franca Bogotá Bodegas 6	Bodega	Zona Franca Bogotá	$ 35.272.438	1,0%	$ 3.862.711.886	0,8%
Zona Franca Bogotá Bodegas 7	Bodega	Zona Franca Bogotá	$ 38.964.475	1,2%	$ 3.867.746.862	0,8%
Zona Franca Bogotá Bodegas 25	Bodega	Zona Franca Bogotá	$ 32.384.667	1,0%	$ 4.265.174.338	0,8%
Zona Franca Bogotá Bodegas 26	Bodega	Zona Franca Bogotá	$ 6.926.429	0,2%	$ 4.694.001.758	0,9%
Zona Franca Bogotá Bodegas 1	Bodega	Zona Franca Bogotá	$ 15.015.648	0,4%	$ 2.212.165.947	0,4%
Zona Franca Bogotá Bodegas 2	Bodega	Zona Franca Bogotá	$ 17.876.935	0,5%	$ 2.651.263.344	0,5%
Zona Franca Bogotá Bodegas 3	Bodega	Zona Franca Bogotá	$ 20.674.670	0,6%	$ 3.073.146.787	0,6%
Zona Franca Bogotá Bodegas 4	Bodega	Zona Franca Bogotá	$ 23.673.411	0,7%	$ 3.524.957.962	0,7%
Zona Franca Bogotá Bodegas 5	Bodega	Zona Franca Bogotá	$ 26.470.939	0,8%	$ 3.946.809.937	0,8%
Zona Franca Candelaria Bodega 1	Bodega	Zona Franca Candelaria	$ 69.560.000	2,1%	$ 7.723.234.468	1,5%
Zona Franca Candelaria Bodega 2	Bodega	Zona Franca Candelaria	$ 39.600.000	1,2%	$ 5.862.760.726	1,2%
		TOTAL	$3.370.591.629	100%	$506.133.837.889	100,00%

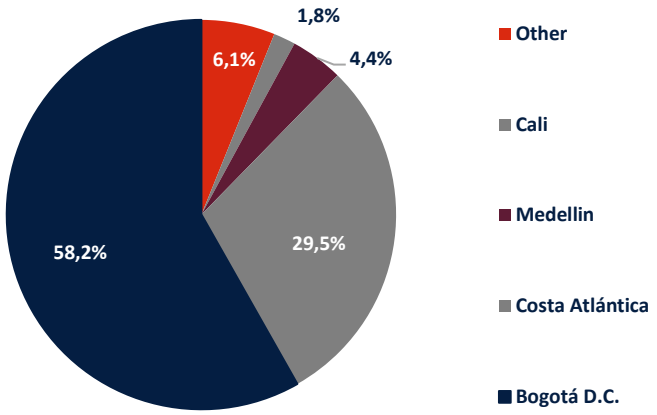
El valor de los Activos Inmobiliarios de la universalidad TIN al 31 de diciembre 2023 es de $506.133.837.889. Ninguno de los Activos Inmobiliarios que componen el portafolio fueron adquiridos en el periodo comprendido entre el primero de enero de 2023 al 31 de diciembre del 2023.

1.2.2.1. Composición del Portafolio por Niveles de Exposición

De manera complementaria, y teniendo en cuenta los límites de concentración establecidos en el Prospecto en la Sección de Política de Inversión referida a los Niveles de Exposición, se presenta la composición del portafolio al 31 de diciembre de 2023 de acuerdo con los criterios mencionados a continuación:

1.2.2.1.1. Concentración de activos por ubicación geográfica

La concentración del portafolio por ubicación geográfica al 31 de diciembre de 2023 se presenta a continuación:

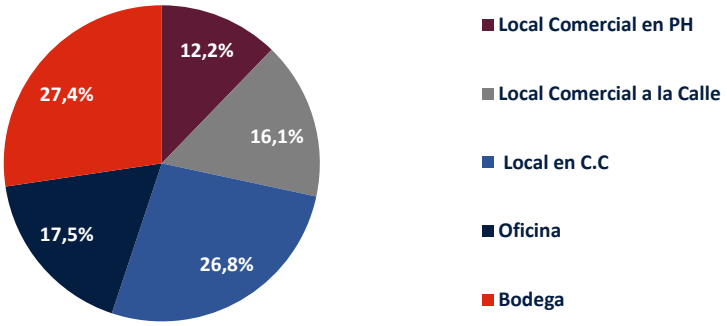


Gráfica 1: Diversificación por Ubicación Geográfica
Fuente: TC

De acuerdo con la información presentada, está cumpliendo con la concentración señalada en los lineamientos mencionados en la Política de Inversión.

1.2.2.1.2. Concentración de activos por tipo de Activo Inmobiliario:

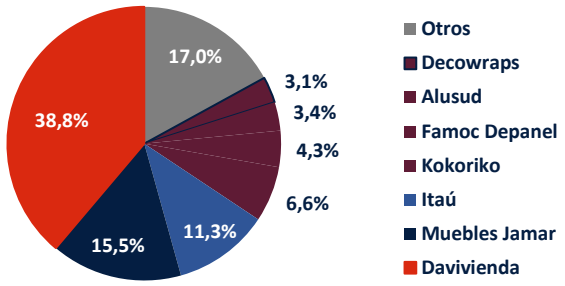
La concentración del portafolio por tipología de activos inmobiliarios al 31 de diciembre de 2023 se presenta a continuación:



Gráfica 2: Diversificación por Tipo de Inmueble
Fuente: TC

De acuerdo con la información presentada, se está cumpliendo con la concentración señalada en los lineamientos mencionados en la Política de Inversión.

1.2.2.1.3. Concentración de activos por Arrendatario

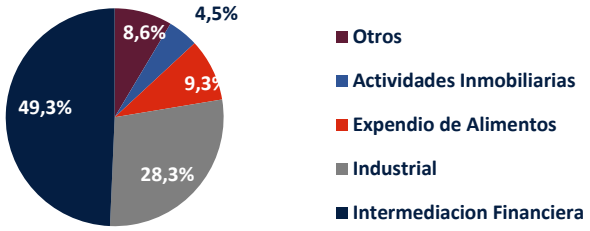


Gráfica 3: Diversificación por Arrendatario
Fuente: TC

La concentración del portafolio por arrendatario al 31 de diciembre de 2023, aún se encuentra en proceso de estabilización. El límite aplicable sería en el que un sólo arrendatario y sus Sociedades Relacionadas no podrán representar más de treinta por ciento (30%) de los ingresos de la Universalidad durante un año calendario.

Considerando que, dentro del marco de estabilización de los niveles de exposición aplicables de acuerdo con los lineamientos señalados en la Política de Inversión, se indica que la Universalidad cuenta con un plazo hasta de siete (7) años a partir de la primera emisión, para que los límites de exposición descritos empiecen a regir, si bien la exposición excede el límite referido, la aplicación de este no ha empezado a tener vigencia.

1.2.2.1.4. Concentración por Sector Económico



Gráfica 4: Diversificación por Sector Económico
Fuente: TC

De acuerdo con la información presentada, se está cumpliendo con la concentración señalada en los lineamientos mencionados en la Política de Inversión.

1.2.2.2. Informe de Gestión del Gestor Inmobiliario

El Informe de Gestión del Gestor Inmobiliario al 31 de diciembre de 2023 se incluye como **ANEXO 3** al presente Informe

1.2.2.3. Informe de Gestión del Administrador Inmobiliario

El Informe de Gestión del Administrador Inmobiliario al 31 de diciembre de 2023 se incluye como **ANEXO 4** al presente Informe

1.3. Litigios, procesos judiciales y administrativos

Al 31 de diciembre de 2023 la Universalidad TIN no cuenta con litigios, procesos judiciales y/o administrativos que puedan afectar la situación financiera o económica del portafolio.

1.4. Riesgos Relevantes y Mecanismos de Mitigación

La Universalidad TIN al 31 de diciembre de 2023, estuvo expuesta a diversos factores de riesgo, en el ejercicio de las actividades del Proceso de Titularización y su desarrollo a lo largo del periodo. A continuación, se relaciona los riesgos que la Universalidad TIN consideró materiales, su naturaleza, los mecanismos para evaluar y medir el riesgo y los mecanismos de mitigación aplicables al mismo durante el periodo.

La tabla a continuación describe una estimación cuantitativa de 1 a 10, donde 1 no es material y 10 es un riesgo de impacto mayor con una materialidad importante.

Tabla 3: Riesgos Relevantes y Mecanismos de Mitigación

Riesgos relevantes o materiales	Descripción de la naturaleza del riesgo	Descripción especifica de riesgos que afectan a TIN	Procedimiento para evaluar y medir su grado de exposición	Mecanismos de mitigación	Estimación cuantitativa del impacto	Eventos de materialización 2023	Medidas adoptadas en el 2023
Factores Macroeconómicos y Políticos	La economía colombiana está sujeta a factores macroeconómicos inciertos, incluidos los cambios en política monetaria, cambiaria, comercial, fiscal y regulatoria que podrían afectar el entorno económico en general en Colombia, que a su vez se puede traducir en la desvalorización de los Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios por factores económicos adversos.	Política monetaria: Afectaciones inflacionarias	El procedimiento de evaluación y medición se realiza mediante a: 1. Seguimiento y comparación de la inflación actual frente a los promedios históricos.	1. Contractualmente se fija el incremento del canon y no se busca poner piso ni techo a dicho incremento 2. Se revisan los incrementos contractuales del portafolio para identificar posibles arrendatarios que buscarán renegociaciones en caso de inflaciones altas y se fija una política para manejar dichos casos. 3. Ajustamos los supuestos de inflación de los modelos para reflejar la realidad (utilizando inflaciones promedio de los siguientes 10 años o inflaciones puntuales que varían en el tiempo de acuerdo con las proyecciones del mercado) 4. A nivel presupuestal se tiene en cuenta una inflación única para todo el periodo	6	Persistencia de niveles elevados en la inflación a lo largo del año	1. Cambio en los supuestos de valoración de los inmuebles para continuar cumpliendo la promesa de valor del fondo 2. Estimaciones de mayores gastos a futuro representadas en el presupuesto de 2024 del vehículo
		Política monetaria: cambios sustanciales en las tasas de intervención del Banco de la República	El procedimiento de evaluación y medición se realiza mediante a: 1. Seguimiento y comparación de	1. Se revisan continuamente las tasas de interés que se utilizan en los créditos que toma TIN y se evalúan las mejores opciones para refinanciaciones o renovaciones	6	Persistencia de niveles elevados en la Tasa de Intervención y Tasas de Interés Bancario a lo largo del año	1. Cotización y búsqueda de nuevos préstamos bancarios a tasas inferiores a las actuales para reemplazo de préstamos existentes

Riesgos relevantes o materiales	Descripción de la naturaleza del riesgo	Descripción especifica de riesgos que afectan a TIN	Procedimiento para evaluar y medir su grado de exposición	Mecanismos de mitigación	Estimación cuantitativa del impacto	Eventos de materialización 2023	Medidas adoptadas en el 2023
			la tasa de intervención del Banco de la República y de las tasas de préstamos bancarios actuales frente a los promedios históricos.	2. Se valora y se revisan entre otros, los valores de compra y las tasas de interés que se utilizan en las valoraciones, teniendo en cuenta escenarios negativos que permitan mantener la promesa de valor de IPC+6% incluso en caso de incrementos de tasa frente a la que se observa al momento de la valoración 3. Se evalúan las diferentes opciones de financiación (incluyendo prestamos en dólares con swaps) que permitan mitigar los incrementos			2. Cambio de los préstamos de tasa fija a tasa variable para aprovechar la tendencia a la baja de las tasas de los préstamos bancarios
		Política Fiscal: aumentos en las tasas impositivas para la compraventa de activos, alquiler de inmuebles y distribución de rendimientos a los inversionistas.	El procedimiento de evaluación y medición se realiza mediante: 1. Seguimiento a los cambios fiscales nacionales y municipales para identificar cambios impositivos frente a las tasas actuales en el contexto de compraventa, arrendamiento o distribución de rendimientos	1. Se revisan continuamente los cambios efectivos en las tasas impositivas para la compraventa de activos y se incluyen en las valoraciones.	4	No aplica	No aplica
Riesgo 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	Búsqueda de inversiones más liquidas, aunque menos rentables teniendo en cuenta caja y valorizaciones	El procedimiento de evaluación y medición se realiza mediante a:	1. Se revisan de manera continua las opciones de inversión. 2. Se comparan las diferentes opciones de inversión	5	El aumento de las tasas de los CDTs	1. 2 revisiones de los objetivos de rentabilidad de los nuevos negocios 2. Modificación de los supuestos de los

Riesgos relevantes o materiales	Descripción de la naturaleza del riesgo	Descripción especifica de riesgos que afectan a TIN	Procedimiento para evaluar y medir su grado de exposición	Mecanismos de mitigación	Estimación cuantitativa del impacto	Eventos de materialización 2023	Medidas adoptadas en el 2023
	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.		1. Seguimiento y comparación de las opciones de inversión en el mercado	3. Se ajustan los requerimientos de rentabilidad para las inversiones de TIN			modelos de adquisición en cuanto a porcentaje de rentabilidad por flujo y valorización, así como, las tasas de descuento 3. Aprobación por parte de una asamblea extraordinaria de tenedores de la modificación del cobro de la comisión de administración por parte del gestor, la cual contiene un componente variable que busca alinear los intereses del gestor y los inversionistas
		Formación de precios de los títulos en el mercado secundario no refleja el valor comercial de los activos	El procedimiento de evaluación y medición se realiza mediante a: 1. Seguimiento y comparación del valor patrimonial frente al valor de mercado del título	1. Avalúos anuales con metodologías de valoración por capitalización directa, flujo de caja descontados y comparativos del mercado. 2. Mecanismos de liquidez 3. Recompra de títulos	6	El título se mantuvo a lo largo del 2023 dentro del 90% y 100% de su valor patrimonial	1. Realización del 100% de los avalúos bajo las metodologías contempladas 2. Aprobación por parte de una asamblea extraordinaria de tenedores de un mecanismo de recompra de títulos que a la fecha no ha sido utilizado
Riesgo de liquidez	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	Formación de precios de los títulos en el mercado secundario no refleja el valor comercial de los activos	El procedimiento de evaluación y medición se realiza mediante a: 1. Seguimiento y comparación del valor patrimonial frente al valor	1. Avalúos anuales con metodologías de valoración por capitalización directa, flujo de caja descontados y comparativos del mercado. 2. Mecanismos de liquidez 3. Recompra de títulos	6	El título se mantuvo a lo largo del 2023 dentro del 90% y 100% de su valor patrimonial	1. Realización del 100% de los avalúos bajo las metodologías contempladas 2. Aprobación por parte de una asamblea extraordinaria de tenedores de un mecanismo de recompra de títulos que a la fecha no ha sido utilizado

Riesgos relevantes o materiales	Descripción de la naturaleza del riesgo	Descripción especifica de riesgos que afectan a TIN	Procedimiento para evaluar y medir su grado de exposición	Mecanismos de mitigación	Estimación cuantitativa del impacto	Eventos de materialización 2023	Medidas adoptadas en el 2023
	activo para los mismos. Esta falta de actividad puede generar pérdidas para los tenedores de títulos debido a la enajenación de activos a descuentos inusuales y significativos, con el fin de disponer rápidamente de los recursos.		de mercado del título				
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.	Aumento de vacancia dentro del portafolio TIN	El procedimiento de evolución y medición se realiza mediante el cálculo del porcentaje de vacancia física (m² disponibles / m² del fondo) del portafolio.	1. Se realizan informes de vencimientos de contratos para entablar negociaciones de renovación o terminación con los arrendatarios del portafolio 2. Se elabora y ejecuta una estrategia de recolocación y/o venta de los activos 3. Dentro del proceso de análisis de las nuevas inversiones se tiene en cuenta la facilidad (tiempo y canon) de recolocación del inmueble	6	1. La vacancia física al inicio del año fue de 4,00% y de 3,97% al final del año, contemplando un contrato firmado al cierre de 2023 con inicio de vigencia en enero del 2024 2. La absorción en metros cuadrados a diciembre del 2023 es de 27,24 m², contemplando un contrato firmado al cierre de 2023 con inicio de vigencia en enero del 2024	1. Se realizan informes de vencimientos de contratos para entablar negociaciones de renovación o terminación con los arrendatarios del portafolio 2. Se elabora y ejecuta una estrategia de recolocación y/o venta de los activos 3. Dentro del proceso de análisis de las nuevas inversiones se tiene en cuenta la facilidad (tiempo y canon) de recolocación del inmueble
		Aumento de la vacancia del mercado en general	Se hacen estudios regularmente para medir los niveles de oferta, demanda y de vacancia dentro de los sectores de interés	1. Modificación de los supuestos de valoración 2. Análisis de mercado para entender las razones del aumento de la vacancia e identificar los sectores con mayor posicionamiento	2	1. Disminución de la vacancia en el sector de oficinas, industrial y comercio	1. Modificación de los supuestos de valoración 2. Focalización de los esfuerzos de análisis de nuevas adquisiciones en los sectores de mejor desempeño
Riesgo de mercado de los Activos Inmobiliarios	El valor de mercado de los Activos Inmobiliarios se puede ver afectado de manera adversa por: (i) El riesgo de desvalorización	Desvalorización de los inmuebles por condiciones de mercado, por las condiciones	El procedimiento de evaluación y medición se realiza mediante	1. Modificación de los supuestos de valoración 2. Realizando un presupuesto anual por inmueble que incluye un análisis detallado de	4	El valor en libros del portafolio al 31 de diciembre de 2023 experimentó un decrecimiento de IPC- 1,1%	1. Modificación de los supuestos de valoración 2. Realizando un presupuesto anual por

Riesgos relevantes o materiales	Descripción de la naturaleza del riesgo	Descripción especifica de riesgos que afectan a TIN	Procedimiento para evaluar y medir su grado de exposición	Mecanismos de mitigación	Estimación cuantitativa del impacto	Eventos de materialización 2023	Medidas adoptadas en el 2023
	de los inmuebles por condiciones de mercado, por las condiciones intrínsecas del inmueble o por cambios materiales de demanda del tipo de inmueble; (ii) por no encontrar un comprador para el Activo Inmobiliario cuando se tome la decisión de realizar su venta y (iii) cuando habiéndose vendido el inmueble no se puede encontrar un inmueble que cumpla las políticas de inversión de manera oportuna y se incurra en una disminución de la rentabilidad temporal.	intrínsecas del inmueble o por cambios materiales de demanda del tipo de inmueble.	a: 1. Se realizan avalúos anuales con metodologías de valoración por capitalización directa, flujo de caja descontados y comparativos del mercado 2. Se hacen estudios regularmente para medir los niveles de oferta, demanda y de vacancia dentro de los sectores de interés	las inversiones locativas y necesarias que se necesitan para mantener el activo en el tiempo y su capacidad de generación de caja 3. Realización de visitas técnicas al 100% de los inmuebles para evaluar de primera mano las condiciones físicas y comerciales del activo			inmueble que incluye un análisis detallado de las inversiones locativas y necesarias que se necesitan para mantener el activo en el tiempo y su capacidad de generación de caja 3. Realización de visitas técnicas al 100% de los inmuebles para evaluar de primera mano las condiciones físicas y comerciales del activo
No renovación de contratos de explotación económicas representativos	La rentabilidad de los Títulos está ligada a los flujos recibidos por la Universalidad en virtud de los Contratos de Explotación Económica. El vencimiento de dichos Contratos y la imposibilidad de renovación en condiciones similares puede generar la disminución de la rentabilidad obtenida por los Tenedores.	Vencimientos de un alto número de contratos en un corto plazo de tiempo	El procedimiento de evaluación y medición se realiza mediante a: 1. Realización de una gráfica de vencimientos de contratos vista desde el punto de vista de los ingresos o las áreas arrendables	1. Contractualmente se busca firmar contratos de mayor duración, con condiciones de renovación que minimicen los riesgos de no renovación y den espacios suficientes para tomar medidas de recolocación afectando lo menos posible la rentabilidad de los inversionistas 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	4	'- Durante el año 2023, se tenían programados vencimientos de 7 contratos, representando el 3.94% de los ingresos mensuales del portafolio. Sin embargo, se logró retener el 100% de estos contratos al conseguir su renovación. -Se extendió la duración de 6 contratos por aproximadamente 2 años adicionales, los cuales representan el 24,38% de los ingresos mensuales del portafolio. Estas prórrogas representan un incremento de 0,46 años en el vencimiento de los contratos promedio ponderado por ingresos del portafolio, pasando de 4,55 años a 5,01 años	Los contratos que se vencieron y fueron renovados son los de: Tostao, Avesco, Archies, Savia Salud, Itaú y Colsubsidio

Riesgos relevantes o materiales	Descripción de la naturaleza del riesgo	Descripción especifica de riesgos que afectan a TIN	Procedimiento para evaluar y medir su grado de exposición	Mecanismos de mitigación	Estimación cuantitativa del impacto	Eventos de materialización 2023	Medidas adoptadas en el 2023
				la facilidad (tiempo y canon) de recolocación del inmueble			
		Imposibilidad de renovación de contratos dada la coyuntura política y económica	El procedimiento de evaluación y medición se realiza mediante al cálculo del porcentaje de vacancia física (m² disponibles / m² del fondo) del portafolio.	1. Revisión del mejor uso del inmueble 2. Revisión de los precios de mercado de venta y/o arrendamiento 3. Se elabora y ejecuta una estrategia de recolocación y/o venta de los activos	5	'- Durante el año 2023, se tenían programados vencimientos de 7 contratos, representando el 3.94% de los ingresos mensuales del portafolio. Sin embargo, se logró retener el 100% de estos contratos al conseguir su renovación. -Se extendió la duración de 6 contratos por aproximadamente 2 años adicionales, los cuales representan el 24,38% de los ingresos mensuales del portafolio. Estas prórrogas representan un incremento de 0,46 años en el vencimiento de los contratos promedio ponderado por ingresos del portafolio, pasando de 4,55 años a 5,01 años	Los contratos que se vencieron y fueron renovados son los de: Tostao, Archies, Savia Salud, Itaú y Colsubsidio
Cambios jurídicos	Los cambios jurídicos pueden generar un impacto adverso sobre los Activos Inmobiliarios como es el caso de los supuestos que se describen a continuación: 1. Modificaciones en la regulación urbanística pueden afectar el desempeño de las inversiones inmobiliarias por la posible generación de restricciones o cambios en los usos del suelo o de los Activos Inmobiliarios. 2.Incrementos de los gravámenes a las transacciones inmobiliarias o a los	Política Fiscal: aumentos en las tasas impositivas para la compraventa de activos, alquiler de inmuebles y distribución de rendimientos a los inversionistas.	El procedimiento de evaluación y medición se realiza mediante: 1. Seguimiento a los cambios fiscales nacionales y municipales para identificar cambios impositivos frente a las tasas actuales en el contexto de compraventa, arrendamiento o distribución de rendimientos	1. Se revisan continuamente los cambios efectivos en las tasas impositivas para la compraventa de activos y se incluyen en las valoraciones.	4	No aplica	No aplica

Riesgos relevantes o materiales	Descripción de la naturaleza del riesgo	Descripción especifica de riesgos que afectan a TIN	Procedimiento para evaluar y medir su grado de exposición	Mecanismos de mitigación	Estimación cuantitativa del impacto	Eventos de materialización 2023	Medidas adoptadas en el 2023
	inmuebles ocasionados por cambios en la reglamentación tributaria, de escrituración o beneficencia y registro puede afectar la rentabilidad de los Títulos emitidos 3.Cambios en la legislación ambiental pueden afectar la generación de rentas o aumentar los costos de operación en detrimento de la rentabilidad de los Títulos. 4.Acciones del gobierno tales como expropiaciones o afectaciones para infraestructura que afectan la rentabilidad de los Títulos emitidos. 5.En general, la promulgación de legislación u otro tipo de desarrollo del marco regulatorio que pueda afectar de manera adversa a la Universalidad o la industria.						
		Política de ordenamiento territorial: Afectaciones al desempeño del portafolio	El procedimiento de evaluación y medición se realiza mediante a: 1. Seguimiento a los cambios de las políticas de ordenamiento territorial	1. Se realiza con apoyo del área legal una revisión a los cambios de ordenamiento territorial	2	No aplica	No aplica

Riesgos relevantes o materiales	Descripción de la naturaleza del riesgo	Descripción especifica de riesgos que afectan a TIN	Procedimiento para evaluar y medir su grado de exposición	Mecanismos de mitigación	Estimación cuantitativa del impacto	Eventos de materialización 2023	Medidas adoptadas en el 2023
			dentro de las geografías donde tenemos presencia				
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.	Perdida en los flujos productivos de una propiedad afectada por un siniestro	El procedimiento de evaluación y medición se realiza mediante a: 1. Evaluación de las pólizas de seguros de TIN	1. Revisión periódica de la cobertura de las pólizas de seguros de TIN 2. Cotizar anualmente la renovación de las pólizas para buscar mejores condiciones de las pólizas (económicas, tiempos de respuesta, coberturas, deducibles, entre otros)	3	Renovación de plan de seguros de TIN	1. Revisión periódica de la cobertura de las pólizas de seguros de TIN 2. Cotizar anualmente la renovación de las pólizas para buscar mejores condiciones de las pólizas (económicas, tiempos de respuesta, coberturas, deducibles, entre otros)
Riesgos relacionados con los delitos de lavado de activos y financiamiento del terrorismo	Se presenta al adquirir la propiedad de un tercero, quien la adquirió con recursos provenientes de actividades de lavado de activos y financiación del terrorismo o por celebrar un Contrato de Explotación Económica con un tercero que haya estado relacionado con actividades delictivas, de lavado de activos o financiamiento del terrorismo	Perdida por incurrir en sanciones o multas originadas por el incumplimiento en la normativa SAGRILAFT	El procedimiento de evaluación y medición se realiza mediante a: 1. Contar con las cláusulas de SAGRILAFT en los contratos del portafolio.	1. SAGRILAFT con renovaciones anuales 2. Evaluación reputacional de los vendedores y arrendatarios del portafolio	5	No aplica	No aplica
Riesgo por remodelación	La remodelación de Activos Inmobiliarios expondría a la Universalidad a ciertos riesgos que son, en la mayoría de los casos, diferentes y con complejidades adicionales	Perdida derivada de: 1. Mayor costo de la mano de obra 2. Mayor costo de los materiales de construcción 3. Retraso en obtención de	El procedimiento de evaluación y medición se realiza mediante a: 1. Seguimiento de obra	1. Se les solicitan pólizas de cumplimiento a los proveedores de acuerdo con las políticas internas de TIN 2. Se realiza un presupuesto detallado y un cronograma que permita mitigar las desviaciones	3	No aplica	No aplica

Riesgos relevantes o materiales	Descripción de la naturaleza del riesgo	Descripción especifica de riesgos que afectan a TIN	Procedimiento para evaluar y medir su grado de exposición	Mecanismos de mitigación	Estimación cuantitativa del impacto	Eventos de materialización 2023	Medidas adoptadas en el 2023
	y en algunos casos pueden resultar mayores a los relacionados con la adquisición de propiedades en operación, incluyendo, sin limitación: 1. Los riesgos asociados a la obtención oportuna de permisos de construcción o el inicio de las operaciones. 2. Los riesgos asociados a el costo y la terminación oportuna de la construcción (incluyendo riesgos no anticipados más allá del control del Gestor Portafolio Inmobiliario, tales como condiciones climáticas o laborales, escasez de materiales y sobrecostos de construcción). 3. Los riesgos asociados a la disponibilidad y costo de la financiación, así como que los mismos se obtengan en condiciones favorables. 4. Los riesgos asociados a la capacidad para alcanzar un nivel aceptable de ocupación y rentas en el momento de terminación para lograr que la propiedad sea rentable.	licencias y permisos 4. Retraso en el cronograma de obra	detallado por parte del Administrador Inmobiliario o de un interventor en dado caso aplique de acuerdo con las políticas internas de TIN	3. Previo al inicio de la obra se asegura que se cuente con la caja y/o los cupos de crédito necesarios para la realización de la obra 4. Se anticipa a la terminación de las obras la oferta comercial de las áreas arrendables, en las nuevas condiciones físicas de los inmuebles, en los valores de rentas de mercado. 5. El arrendatario realiza las obras de remodelación asumiendo los riesgos asociados			

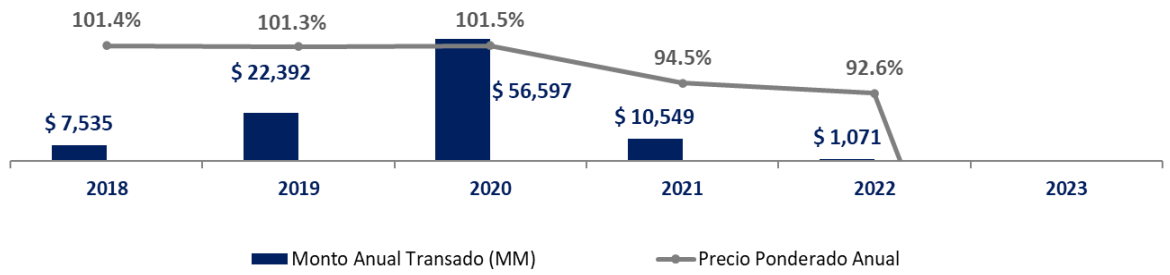
Riesgos relevantes o materiales	Descripción de la naturaleza del riesgo	Descripción especifica de riesgos que afectan a TIN	Procedimiento para evaluar y medir su grado de exposición	Mecanismos de mitigación	Estimación cuantitativa del impacto	Eventos de materialización 2023	Medidas adoptadas en el 2023
Riesgo crediticio	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.	Perdida por incumplimiento de obligaciones	El procedimiento de evaluación y medición se realiza mediante a: 1. Un seguimiento mensual sobre los pagos por concepto de renta. 2. Un estudio del perfil crediticio del arrendatario previo a la relación contractual con el mismo. 3. El AI realiza estudios de riesgo crediticio periódicamente de acuerdo con las políticas internas de TIN	1. Comité de Cartera 2. Un estudio del perfil crediticio del arrendatario previo a la relación contractual con el mismo. 3. El Administrador Inmobiliario realiza estudios de riesgo crediticio periódicamente de acuerdo con las políticas internas de TIN 4. Se define y aplica la política de cartera de TIN 5. Se exigen garantías de acuerdo con las políticas internas de TIN	4	Se registra una cartera pendiente por parte de un arrendatario, la cual ha surgido como resultado de variaciones en el flujo de efectivo de su negocio. Se prevé que dicho arrendatario regularice el saldo pendiente a principios de enero de 2024	1. Comité de Cartera 2. Un estudio del perfil crediticio del arrendatario previo a la relación contractual con el mismo. 3. El Administrador Inmobiliario realiza estudios de riesgo crediticio periódicamente de acuerdo con las políticas internas de TIN 4. Se define y aplica la política de cartera de TIN 5. Se exigen garantías de acuerdo con las políticas internas de TIN

SEGUNDA PARTE – DESEMPEÑO BURSÁTIL Y FINANCIERO

2.1. Comportamiento y desempeño de los Títulos TIN

2.1.1. Monto negociado (MM)

Al 31 de diciembre de 2023 no se negociaron Títulos TIN. En general la liquidez de los títulos participativos inmobiliarios se ha visto disminuida.



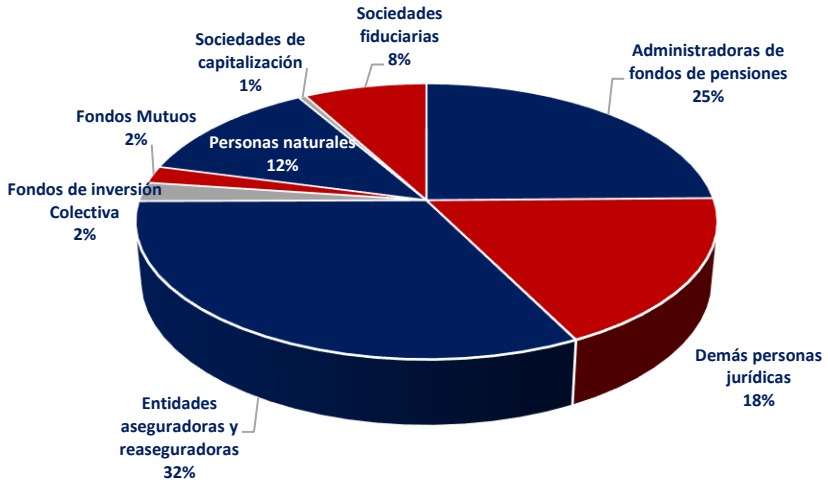
Gráfica 5: Monto Negociado en Mercado Secundario
Fuente TC

2.1.2. Precio Promedio ponderado de negociación

Al 31 de diciembre de 2023 no se realizaron negociaciones en el mercado secundario del Título TIN, por consiguiente, no se tiene un precio promedio ponderado. Al no presentar transacciones en dicho mercado, el precio promedio del Título TIN para el año 2023 fue del 100%.

2.1.3. Información sobre la participación en la Universalidad TIN.

Al 31 de diciembre de 2023, la Universalidad TIN cuenta con 490 inversionistas. La concentración por monto para inversionistas retail fue de 30% y para AFP del 57%. La participación de los inversionistas por monto es la siguiente:



Gráfica 6: Participación de Inversionistas por Monto
Fuente TC

2.2. Información financiera del ejercicio reportado, y su comparación con el ejercicio inmediatamente anterior.

Sobre el particular, el detalle de los estados y la información financieros dictaminada por el Auditor Externo hace parte del **ANEXO 1** al presente Informe.

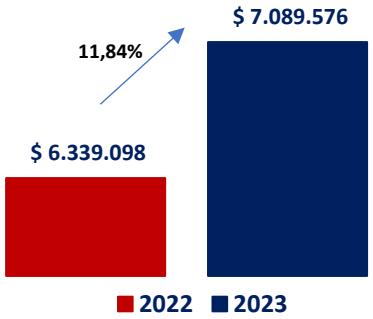
2.3. Comentarios y análisis sobre los resultados del ejercicio

A continuación, presentamos la información correspondiente a los comentarios y análisis sobre los resultados y la situación financiera de la Universalidad TIN, en relación con el período al 31 de diciembre de 2023 que comprende la información financiera, incluyendo los principales indicadores financieros y su respectivo análisis.

2.3.1. Variaciones materiales de los resultados de la operación.

2.3.1.1. Resultados de Operación en el ejercicio al 31 de diciembre de 2023:

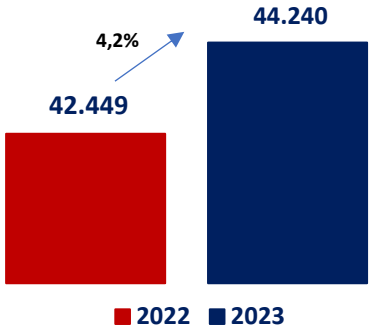
2.3.1.1.1. Valor de la Unidad



Gráfica 7: Valor de la Unidad
Fuente TC

El valor del título de la Universalidad para el cierre del periodo diciembre 2023 fue de $7.089.576, aumentando un 11,84% en comparación con el año anterior que fue de $6.339.098. Esta variación corresponde principalmente a la indexación que tuvieron los activos inmobiliarios para el año 2023.

2.3.1.1.2. Valoración de los Activos AQUÍ VOY

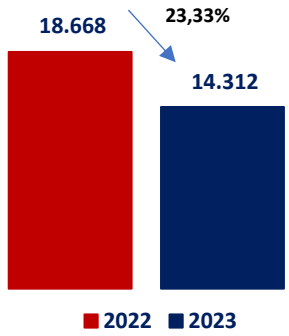


Gráfica 8: Valoración de los Activos
Fuente TC

La valoración refleja la estabilidad que tuvieron los activos durante 2023, debido a que, los avalúos realizados para este año tuvieron una tendencia positiva en los tres métodos utilizados en la valoración (método de mercado, método de capitalización y método por flujos de caja).

Otros de los factores que contribuyó a la valoración fue la indexación a IPC que hacen los activos dentro de portafolio, haciendo que en el valor de los activos se reflejaran las condiciones inflacionarias del país. Con esto, la valoración para el año 2023 fue 4,22% superior a la presentada en año anterior.

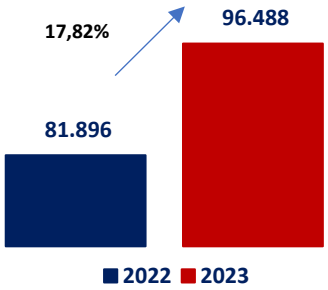
2.3.1.1.3. Rendimientos Distribuibles



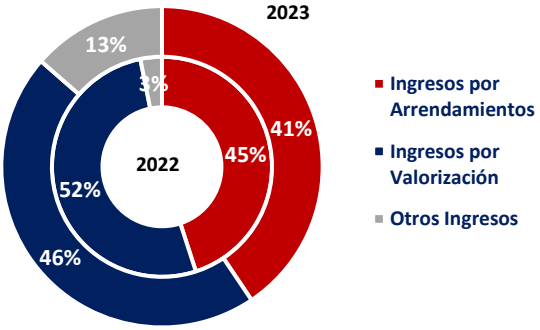
Gráfica 9: Rendimientos Distribuibles
Fuente TC

Los rendimientos distribuibles disminuyeron un 23,33%, para el año 2023 en comparación con el año anterior. El valor total distribuido a los inversionistas fue $14.312mm que corresponde al flujo de caja generado después de asumir todos los gastos operacionales y no operacionales de la Universalidad. La disminución en la distribución de rendimientos se debe al incremento del costo financiero que tuvo una variación de 1,84 veces superior en 2023 que el año anterior, justificado en el costo promedio ponderado de la deuda que incremento de 9,76% E.A. a 15,06% E.A. para 2023.

2.3.1.1.4. Ingresos Totales



Gráfica 10: Total Ingresos
Fuente TC



Gráfica 11: Distribución de Ingresos
Fuente TC

Para el año 2023, los ingresos del portafolio tuvieron un valor de $96.488mm, incrementando un 17,82% en comparación con el año 2022. El aumento de estos corresponde principalmente a ingresos por concepto de valorización y de arrendamiento, teniendo una participación del ingreso total del 46% y 41%, respectivamente. Las principales razones de la variación fueron:

- Mayor recaudo por concepto de arrendamientos por indexación de contratos a IPC.
- Buen comportamiento de la gestión de la cartera y estabilización de cánones variables a cánones fijos.
- Buen comportamiento de las vacancias económica, manteniendo los niveles por debajo del 3%.
- Indexación de los contratos de arrendamiento con el IPC

Finalmente, están los ingresos por valorización, financieros y diversos con una participación del 13%.

2.3.1.1.5. NOI (Net Operating Income)

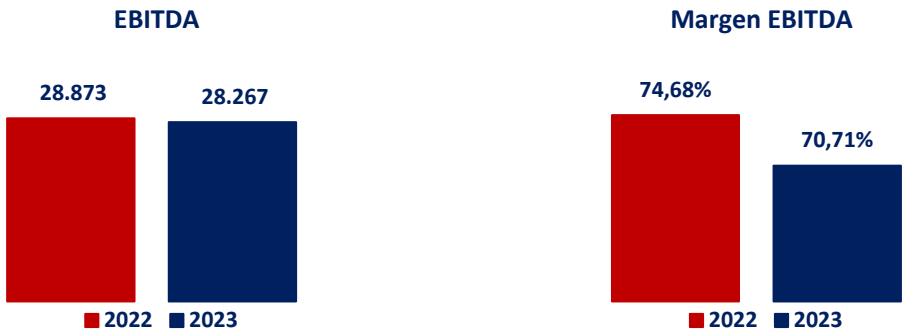
Gráfica 12: NOI y Margen NOI
Fuente TC

El ingreso neto operativo hace referencia a la utilidad operacional que tiene el vehículo después de pagar su operación. Para el año 2023 el NOI tuvo un valor de $35.515mm, el cual tuvo incremento del 4,41% en comparación con el periodo 2022 que cerró en $34.017mm.

El margen NOI para 2023, se mantuvo muy estable con respecto al año 2022; correspondiente a 88% y 89%, respectivamente.

Los gastos cuyo impacto fue mayor sobre en NOI en comparación con el periodo anterior fueron: tasas y contribuciones por concepto de prediales, mantenimientos, cuotas de administración y cuotas extraordinarias.

2.3.1.1.6. EBITDA



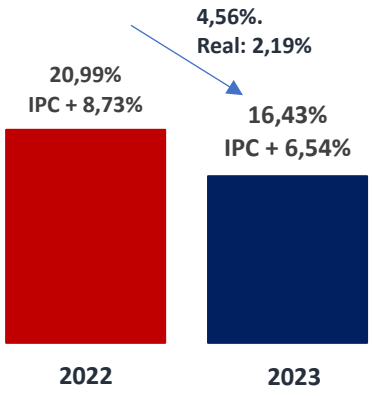
Gráfica 13: EBITDA y Margen EBITDA
Fuente TC

Para el año 2023 el EBITDA tuvo un valor de $28.267mm, el cual tuvo un decrecimiento del 2,1% en comparación con el periodo 2022 que cerró en $28.873mm

El margen EBITDA para el año 2023 fue del 71% sobre el total de los ingresos operacionales.

Los gastos cuyo impacto fue mayor sobre EBITDA en comparación con el periodo anterior fueron: incremento en el valor del gasto administrativo, avalúos y comisiones.

2.3.1.1.7. Rentabilidad



Gráfica 14: Composición Rentabilidad 2022 - 2023
Fuente TC

La rentabilidad efectiva anual de los últimos doce (12) meses de la Universalidad TIN para el año 2023 fue del 16,43%, la cual está compuesta un 15% por flujo de caja y el 85% por valorización, esta composición evidencia el aporte que tuvo la indexación por IPC en los activos durante el año 2023 y el incremento de tasas de aumento la tasa de costo de endeudamiento, disminuyendo el flujo distribuido a los inversionistas.

La rentabilidad disminuyó un 4,56% en comparación con el año 2022 la cual cerró en el 20,99%. En cuanto a rentabilidad real, para el año 2023, el valor se ubicó en un IPC+6,54%.

2.3.1.2. Cambios materiales en relación con la situación de liquidez y solvencia de la Universalidad TIN

La situación principal que impactó la liquidez de la Universalidad TIN fue el incremento que tuvieron las tasas de interés de financiación.

La Universalidad al 2023 cuenta con un endeudamiento por capital de $134.183mm, que representa el 26,50% de los activos materiales de portafolio. Esta financiación representa gastos de intereses que impactan directamente la utilidad neta y la distribución de rendimientos; en el año 2023 se tuvieron que mantener apropiaciones mayores del flujo de caja para el reconocimiento de intereses. Para el periodo descrito, la tasa promedio ponderada de endeudamiento durante el año 2023 fue de 15,06% E.A. y el costo de deuda con corte diciembre 2023 fue de 14,95% E.A. Comparativamente con el año 2022, el costo de deuda ponderado durante el año pasó de 9,76% E.A. a 15,06% E.A.; incrementando el pago de intereses en 1,84 veces.

Las acciones que tomó el Administrador Maestro fue la migración de tasas fija a variables, con el fin de aprovechar el decrecimiento de tasas de interés indexadas a IBR.

Igualmente, se realizaron seguimientos mensuales y cotizaciones de tasas en diferentes entidades financieras, buscando tener un análisis del mercado y tomar decisiones financieras que contribuyeran al flujo de caja del portafolio.

2.3.1.3. Tendencias, eventos o incertidumbres que tengan la capacidad de impactar materialmente las operaciones

A continuación, presentamos el análisis de las tendencias, eventos o incertidumbres que tengan la capacidad de impactar materialmente la situación financiera de la Universalidad TIN, al 31 de diciembre de 2023.

Tabla 4: Tendencia, eventos o incertidumbres que impactan la operación

Tendencias	Eventos	Incertidumbres	Impacto material en operaciones	Impacto en situación financiera	Mecanismos de los supuestos
Persistencia de altos niveles de tasas de interés	Durante el transcurso del año, el Banco de la República experimentó un incremento en la tasa de intervención, iniciando en un 12% al comienzo del ejercicio y alcanzando un 13,25%. Sin embargo, al llegar al cierre del 2023, se registró una disminución de 0,25%, situando la tasa de intervención en un 13%.	Desconocimiento de la toma de decisiones de la Junta Directiva del Banco de la República frente a las tasas de interés de intervención a lo largo del 2024.	Mayores costos derivado de los costos financieros que debe pagar el vehículo por el endeudamiento financiero contraído para la compra de activos	Mayores costos derivado de los costos financieros que debe pagar el vehículo por el endeudamiento financiero contraído para la compra de activos	A medida que las tasas de intereses aumentan, los costos financieros se incrementan y el flujo de caja libre para los inversionistas disminuye
Persistencia de altos niveles de inflación	La inflación de diciembre cierra en 9,28%, si bien este valor es menor al cierre de 2022 (13,1%) y corresponde con la tendencia bajista del 2023, se sigue ubicando muy lejos del objetivo de inflación de 3% del Banco de la República.	a. Reajustes por parte del gobierno al precio de los combustibles, previendo mayores precios internacionales del petróleo b. Indexación a tasas altas, especialmente en los servicios y los bienes regulados c. Guerra entre Ucrania y Rusia d. Incertidumbre frente a la evolución de la inflación de los países desarrollados, debido a las presiones al alza de los precios de la energía	a. Rentabilidades reales menores b. Desinversión de inversiones que pueden considerarse volátiles, dada la experiencia de pricing del sector c. Aumento de inversión en oportunidades más liquidas como los CDTs	Mayores gastos e ingresos en el 2024	Los mecanismos en que la tendencia de inflaciones altas en Colombia es: 1. Debido al aumento de las tasas de interés por parte del Banco de la República activos de renta fija podrían a generar rentabilidades iguales a las que brinda el vehículo desincentivando el apetito de inversión 2. Aumentos en los gastos operativos y de reparación de mantenimiento del vehículo 3. Gracias al aumento de la inflación los cánones de renta aumentan en la misma proporción
Persistencia altos de niveles vacancia en el sector de oficinas	En el 2023, el mercado de oficinas tuvo una recuperación de la vacancia, volviendo a cifras de un solo dígito. No obstante, continúan en valores altos.	a. Si se dará un proceso de "light to quality" a oficina tipo A y A+ debido a la caída en precios de renta b. SI la vacancia de oficinas tipo B aumentará de manera importante y por ende su precio de renta tendrá una corrección importante	a. Un mayor esfuerzo en la parte operativa para recolocación de activos dentro del portafolio, entendiendo que los requerimientos por parte de los potenciales arrendatarios pueden implicar inversiones o descuento en los cánones b. Un mayor esfuerzo en la parte operativa para la retención de los arrendatarios	El impacto de la situación financiera en caso de concretarse: a. Menores ingresos por vacancias dentro del portafolio. b. Descuentos por renegociaciones de contratos c. Mayores inversiones en "Tenante improvements" y en mejoras de los activos	Dentro del portafolio del vehículo hay inmuebles del sector de oficina que requieren inversión o descuento en precios de renta para una eventual recolocación

Tendencias	Eventos	Incertidumbres	Impacto material en operaciones	Impacto en situación financiera	Mecanismos de los supuestos
La estabilización de los coworkings	Según Statista, se proyecta un crecimiento del 21% en el número de espacios de coworking a nivel mundial, aumentando de 34,618 a 41,975. En América Latina, este sector ha experimentado un impulso significativo, impulsado principalmente por las necesidades de profesionales jóvenes independientes, así como por la ola de creación de startups. Además, este crecimiento se atribuye a los elevados costos asociados con las oficinas tradicionales, la creciente adopción del trabajo remoto y un cambio en el enfoque hacia modelos operativos menos intensivos en capital, con mayor flexibilidad en términos contractuales y presupuestarios	a. Sostenibilidad financiera de Wework, ya que representa el 66% del market cap en América Latina. b. La consolidación de IWG como nuevo líder del mercado	Posibles propuestas por empresas de coworking para ocupar los activos de oficinas vacantes del portafolio	a. Mayores ingresos en el 2024 b. Necesidad de invertir para mantener los activos en un nivel competitivo frente a las nuevas propuestas de negocios	Dentro del portafolio del vehículo hay inmuebles del sector de oficina que pueden llegar a cumplir con las condiciones para realizar este tipo de proyectos
Disminución en el consumo de los hogares	En el 2023, se observó una desaceleración de la economía y un incremento en los precios de los bienes de la canasta básica afectando el ingreso	a. Disminución del crecimiento económico en Colombia por las posibles recesiones de Europa y China. Al igual que los conflictos geopolíticos b. Aumento en los precios de la gasolina, arriendo y bienes de la canasta básica que disminuyen el ingreso disponible c. Costos de endeudamiento altos	a. Posible disminución en las ventas de los arrendatarios de locales comerciales del portafolio b. Aumento de vacancias del portafolio	a. Renegociaciones de canon de arriendo b. Disminución de los ingresos mensuales que entran al portafolio	1. Hacer seguimiento al perfil crediticio de los arrendatarios 2. Se llevaron a cabo reuniones con los arrendatarios con el objetivo de identificar puntos intermedios que permitieran mantener su presencia y evitar su desvinculación
Aumento del E-commerce	A raíz de la pandemia el e-commerce ha experimentado un crecimiento importante, obligando a las compañías a mejorar su infraestructura logística para asegurar la entrega rápida de sus pedidos online.	a. La oferta disponible de bodegas no suple la demanda, incentivando así construcciones futuras de este tipo de inmuebles b. Debido a los altos costos de construcción se puede generar aumentos adicionales en los precios de compraventa y arriendo que no responden a una lógica de mercado ni a condiciones estructurales del mismo, generando volatilidad en el sector	a. Mayor apetito por nuestras bodegas debido a su posición estratégica y altos estándares de calidad	a. Mayores ingresos en el 2024 b. Necesidad de invertir para mantener los activos en un nivel competitivo frente a los nuevos proyectos	El mecanismo del aumento del e-commerce: 1. Empresas desean mejorar su infraestructura logística demandando más espacios de almacenamiento con mejores especificaciones técnicas 2. Aumento de construcciones de nuevas bodegas. Esto hará que los precios de venta y de arriendo aumenten debido a los altos costos de construcción, llevado así, a los precios de renta promedio de este sector a un nivel más alto.
Conversiones de oficinas a otro tipo de activos	Debido a los elevados niveles de vacancia en el sector de oficinas y a un extenso inventario de espacios de oficina que está quedando obsoleto,	a. Aumento de costos de insumos para la elaboración de estos proyectos b. tasas de financiamiento para realizar las conversiones	a. Estructuración de los proyectos de conversión	a. Necesidad de invertir para realizar estos proyectos	Dentro del portafolio del vehículo hay inmuebles del sector de oficina que pueden llegar a cumplir con las condiciones para realizar este tipo de proyectos

Tendencias	Eventos	Incertidumbres	Impacto material en operaciones	Impacto en situación financiera	Mecanismos de los supuestos
	se observa una tendencia mundial a transformar estos lugares en otros tipos de propiedades, ya sea viviendas, hoteles o incluso laboratorios médicos. En la actualidad, Estados Unidos ha implementado programas de subvenciones, préstamos de bajo interés e incentivos fiscales para facilitar este tipo de conversiones.				
Reformas del Gobierno	El gobierno actual tiene la intención de llevar a cabo tres reformas fundamentales en las áreas laboral, de salud y pensiones.	a. Los actores del mercado, especialmente los inversionistas institucionales, muestran cautela en sus decisiones de inversión debido a la incertidumbre del alcance de las reformas y cuando estas pasaran b. Los posibles sobrecostos laborales a los sectores intensivos en mano de obra y horarios de trabajo nocturno	No aplica	a. Dificultad de la reducción de la deuda del vehículo	Se plantea una posible emisión para la reducción de deuda del vehículo

2.3.1.4. Operaciones por fuera de balance que puedan impactar materialmente las operaciones

Al 31 de diciembre de 2023, no se realizaron operaciones fuera de balance que pudieran impactar materialmente las operaciones de la Universalidad.

2.3.1.5. Análisis cuantitativo y cualitativo del riesgo de mercado al que está expuesto la Universalidad TIN

El análisis cuantitativo y cualitativo están contenidos en la Tabla 5: Riesgos relevantes y mecanismos de Mitigación en el numeral 1.4 del presente documento.

2.3.1.6. Operaciones materiales efectuadas con partes relacionadas al emisor.

La relación de operaciones materiales efectuadas con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2023, pueden evidenciarse en la Nota 16 - Transacciones con Partes Relacionadas de los EEFF Universalidad TIN el cual hace parte del ANEXO 1 del presente informe.

2.3.1.7. Descripción y evaluación de los controles y procedimientos utilizados por el emisor para el registro, procesamiento y análisis de la información requerida para dar cumplimiento oportuno a la obligación de reportar ante el RNVE el informe de fin de ejercicio.

Sobre el particular se incluyen como ANEXO 2 al presente Informe:

(i) La certificación expedida por el representante legal de la Titularizadora donde certifica que la información comprende todos los aspectos materiales del negocio;

(ii) Certificación emitida por el revisor fiscal, mediante la cual confirme la efectividad de los controles sobre el reporte de información financiera, y

(iii) Un informe suscrito por el representante legal de la sociedad administradora, el gestor o del agente de manejo, según corresponda, sobre los resultados de la evaluación a los sistemas de control interno, sobre los procedimientos de control y revelación de la información financiera, en cumplimiento del art. 47 de la Ley 964 de 2005 y atendiendo a las excepciones previstas en el art. 48 de la mencionada ley.

TERCERA PARTE – PRÁCTICAS DE SOSTENIBILIDAD E INVERSIÓN RESPONSABLE

3. ANÁLISIS DEL GOBIERNO CORPORATIVO

3.1. Introducción

La Titularizadora Colombiana S.A. es una sociedad titularizadora de activos hipotecarios y no hipotecarios creada en el año 2001 con el objeto inicial de promover el desarrollo del mercado secundario de hipotecas en Colombia a través de la emisión de títulos que permitieran canalizar buena parte del ahorro institucional hacia el financiamiento de la vivienda. Posteriormente, la Titularizadora fue habilitada por el artículo 169 de la Ley 1753 de 2015 – Plan Nacional de Desarrollo – para titularizar activos no hipotecarios como mecanismo de fondeo en el mercado de capitales, lo que amplió su actividad, marco de actuación y permitió fortalecer su rol como emisor en el mercado de valores.

Como resultado de lo anterior, y en aras de diversificar y ampliar su marco de actuación, así como promover la titularización de activos inmobiliarios, la Titularizadora el 25 de octubre de 2018 constituyó el Programa de Emisión y Colocación de Títulos Inmobiliarios TIN, por medio de la cual se creó la Universalidad TIN que administra la Titularizadora desde esa fecha y se han realizado dos emisiones que corresponden al Tramo UNO de fecha 25 de octubre de 2018 y al Tramo DOS de fecha 17 de febrero de 2020.

Finalmente, es importante resaltar que desde la constitución del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Inmobiliarios TIN, la Titularizadora ha implementado estándares apropiados de buen gobierno de la Universalidad TIN de acuerdo con su naturaleza de emisor, de tal manera que los inversionistas tengan los instrumentos, mecanismos e información que les permitan conocer con suficiencia el desempeño de la Universalidad TIN. Bajo este marco, el presente informe refleja la manera en que se desarrollaron las actividades en materia de gobierno corporativo durante el año 2023, para lo cual se detallan en el presente informe los principales aspectos sobre: Estructura de Gobierno Corporativo, que comprende la Asamblea General de Tenedores de Títulos, la Junta Directiva, el Comité Asesor, el Representante Legal de Tenedores de Títulos y la Auditoría Externa. Adicionalmente, se reflejan temas en relación conflictos de interés, información a los inversionistas durante el año 2023 y modificación de documentos corporativos.

El presente Capitulo se estructuró de conformidad con los lineamientos señalados en el Decreto 151 de 2021 y la Circular Externa 012 de 2022 de la Superintendencia Financiera de Colombia, así como de las normas que los complementen y/o adicionen para los Emisores Grupo B. Sin perjuicio de lo anterior, el presente capítulo del informe Periódico de Fin de Ejercicio contiene la información correspondiente al Informe de Gobierno Corporativo a someter a consideración del Comité Asesor y de la Asamblea de Tenedores de Títulos. Por lo anterior, de su lectura se encontrará información complementaria que no hace parte de los lineamientos establecidos por las normas referidas, sino que comprenderá el alcance de los informes mencionados para efectos de dar cumplimiento tanto a la regulación sobre la cual se determinó su estructura, como a lo señalado en los documentos de Emisión y en otras disposiciones normativas. De igual manera, el presente Capítulo surtirá los procedimientos correspondientes ante las entidades de Gobierno para su aprobación (excepto en la información complementaria que deba incluirse de acuerdo con lo señalado en las normas aplicables y que no corresponda al periodo comprendido del primero de enero de 2023 al 31 de diciembre de 2023).

3.2. Estructura de la administración de la Universalidad TIN

La Titularizadora Colombiana, en su calidad de administrador maestro del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Inmobiliarios TIN, elaboró la siguiente estructura de gobierno corporativo para efectos de contar con una óptima administración de la Universalidad Inmobiliaria:

3.2.1. Asamblea de Tenedores de Títulos

3.2.1.1. Conformación

La Asamblea de Tenedores de Títulos está integrada por los Tenedores con el quórum y las condiciones previstas en el Prospecto y Reglamento de la Universalidad, las cuales son aplicables para todos los Tramos del Programa de Emisión y Colocación.

3.2.1.2. Principales Funciones:

a. Decisiones que se toman con mayoría simple.

1. Aprobar las cuentas que la Titularizadora presente en su calidad de Administrador Maestro del Proceso de Titularización.
2. Sugerir al Administrador Maestro del Proceso de Titularización la remoción de alguno de los miembros del Comité Asesor, por el acaecimiento de una causal objetiva que no permita que el mismo pueda seguir ejerciendo su cargo.
3. Sugerir al Administrador Maestro del Proceso de Titularización la remoción del Gestor
4. Portafolio Inmobiliario o del Administrador Inmobiliario.
5. Aprobar el aumento del Cupo Global.
6. Las modificaciones a los Documentos de emisión en los Términos del 10.14.1 del Prospecto y 14.2 del Reglamento.
7. Las demás que le correspondan por ley.

b. Decisiones que se toman con mayoría calificada.

La Asamblea de Tenedores de Títulos requerirá el voto afirmativo de un número plural que represente la mayoría numérica de los Tenedores presentes y el 80% de la totalidad de los Títulos en circulación a la fecha de la reunión para tomar las siguientes decisiones:

1. La liquidación de la Universalidad.
2. La renuncia al Derecho de Suscripción Preferencial contenido en el Prospecto.
3. La remoción del Administrador Maestro del Proceso de Titularización y designar a la entidad que vaya a continuar administrando el Programa de Emisión y Colocación.
4. Sugerir al Administrador Maestro del Proceso de Titularización la remoción de alguno de los miembros del Comité Asesor, por el acaecimiento de una causal objetiva que no permita que el mismo pueda seguir ejerciendo su cargo.
5. Sugerir al Administrador Maestro del Proceso de Titularización la remoción del Gestor Portafolio Inmobiliario o del Administrador Inmobiliario.

3.2.1.3. Reuniones celebradas en el periodo

a. Reunión Ordinaria

Durante el 2023, la Asamblea de Tenedores de Títulos TIN se reunió en sesión Ordinaria el 30 de marzo de 2023 previa convocatoria adelantada de acuerdo con lo señalado en los Documentos de Emisión. Se trató de una reunión de primera convocatoria y las deliberaciones y decisiones contaron con un total de 23 Tenedores de Títulos TIN que representaban el 67.375% de los títulos en circulación.

En la correspondiente Asamblea se aprobaron los siguientes asuntos:

- Aprobación del Informe de Gestión 2022
- Aprobación del Informe de Gobierno Corporativo 2022
- Aprobación del Informe Anual sobre el Estado de Ejercicio 2022
- Aprobación de Modificación al Prospecto y Reglamento por ajustes relacionados a la extensión del plazo de estabilización de la Política de Inversión

Complementariamente, se informó a la Asamblea sobre el siguiente asunto:

- Información sobre el Plan Estratégico de Inversión Inmobiliaria

La convocatoria y las decisiones tomadas por la Asamblea fueron debidamente publicadas como información relevante de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5.2.4.3.1 del Decreto 2555 de 2010.

b. Reuniones Extraordinarias

Durante el 2023, no se realizaron Asambleas Extraordinarias de Tenedores de Títulos TIN

3.2.2. Junta Directiva

3.2.2.1. Conformación

De acuerdo con lo dispuesto en los Estatutos de la Titularizadora Colombiana, la Junta Directiva se encuentra integrada por 5 miembros principales y 5 miembros suplentes. Al 31 de diciembre de 2023, los miembros de Junta Directiva de la Titularizadora son los siguientes:

Tabla 6: Miembros Junta Directiva Titularizadora Colombiana 2023

JUNTA DIRECTIVA		
RENGLÓN	PRINCIPALES	SUPLENTES
1	José Humberto Acosta Martín	Hernán Álzate Arias
2	Efraín Forero Fonseca	Pedro Alejandro Uribe Torres
3	Beatriz Helena Arbeláez Martínez	Oscar Eduardo Gómez Colmenares
4	Diego Fernando Prieto Rivera	Nicolás García Trujillo
5	Juan Camilo Ángel Mejía	Diana Patricia Ordoñez Soto

3.2.2.2. Principales Funciones:

1. Aprobar el Programa de Emisión y Colocación y la realización de Emisiones con cargo al Cupo Global, para lo cual no se requerirá de la aprobación de la Asamblea de Tenedores o del Representante Legal de Tenedores.
2. Designar y remover a los miembros del Comité Asesor.
3. Aprobar la celebración de los Contratos de Inversión en Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios, así como los Contratos de Explotación Económica inicial relacionados con dichas inversiones, con base en la opinión favorable del Comité Asesor emitida para el efecto.
4. Aprobar las directrices y cada una de las operaciones de Endeudamiento Financiero a cargo de la Universalidad, en los términos del Prospecto y del presente Reglamento.
5. Aprobar las modificaciones a la Política de Inversión.
6. Definir los Lineamientos de Inversión.
7. Aprobar el aprovisionamiento de recursos para el Fondo de Readquisición en los términos estipulados en el presente Reglamento.
8. Resolver las situaciones de conflicto de interés que puedan afectar a la mayoría de los
9. miembros del Comité Asesor.
10. Aprobar la realización de operaciones de desinversión con el concepto previo y favorable
11. del Comité Asesor.
12. Asignar y delegar al Comité Asesor las funciones que estime pertinentes relacionadas con
13. el Programa, las Emisiones y el Proceso de Titularización.
14. Determinar qué Parte Interviniente deberá cumplir con actividades o funciones que no han sido expresamente asignadas en los documentos del Proceso de Titularización.

3.2.2.3. Perfiles profesionales y experiencia

Los miembros de la Junta Directiva cuentan con amplia experiencia en cargos directivos y con conocimiento y liderazgo en actividades afines a los procesos de titularización y al sector financiero, y su perfil y hoja de vida se encuentran disponibles en la página www.titularizadora.com. A continuación, un resumen de su perfil y trayectoria al 31 de Diciembre de 2023:

Tabla 7: Perfiles profesionales y experiencia Miembros de Junta Directiva

Miembros Principales	Miembros Suplentes
JOSÉ HUMBERTO ACOSTA Vicepresidente Financiero - Bancolombia S.A. Administrador de Empresas de la Universidad Externado de Colombia, con magister en Dirección de Empresas en INALDE. Con más de 30 años de experiencia en el sector financiero, ha ocupado varias posiciones dentro de Bancolombia, en el año 2005 ejerció la posición de Director de Banca Internacional y desde el año 2011 se desempeña como Vicepresidente Financiero. A partir de enero de 2020 es el CFO de Bancolombia. Ha sido miembro de varias juntas directivas, formando parte actualmente de las Juntas Directivas de Banca de Inversión Bancolombia S.A., Banistmo Panamá, Banco Agromercantil – BAM (Guatemala) y Bancolombia Panamá.	**HERNÁN ÁLZATE ARIAS** Consultor Independiente Administrador de Negocios de la Universidad EAFIT, con MBA en Finanzas - State University of York at New Paltz, Postgraduate Certificate in Mathematical Finance - University of York (UK), Magíster en Economía de la Universidad EAFIT y PhD en Economía y Finanzas - University of Gdańsk-Polonia. En el año 2008 inició su trabajo en el Grupo Bancolombia como Director de Estructuración de Productos de Tesorería y desde el año 2011 hasta el 2023, se desempeñó como Vicepresidente de Tesorería de Bancolombia. Actualmente es miembro de la Junta Directiva del Depósito Centralizado de Valores de Colombia - Deceval
EFRAÍN ENRIQUE FORERO FONSECA Presidente Junta Directiva - Titularizadora Colombiana S.A. Ingeniero industrial de la Pontificia Universidad Javeriana, con Máster en Industrial Engineering de University of Michigan y Especialización en Banca de la Universidad de los Andes. Durante 43 años estuvo vinculado con el Grupo Bolívar, de los cuales 31 años ocupó el cargo de Presidente del Banco Davivienda S.A. Ha sido miembro de varias juntas directivas, estando dentro de ellas, Corredores Davivienda S.A., Fedesarrollo como Miembro del Consejo Directivo, Fiduciaria Davivienda S.A., Asociación Bancaria de Colombia.	**PEDRO ALEJANDRO URIBE TORRES** Vicepresidente Ejecutivo Banca Corporativa Banco Davivienda S.A. Ingeniero Industrial de la Universidad de Los Andes con Especialización en Finanzas de la misma Universidad y Maestría Empresarial para directivos con experiencia (MEDEX) en INALDE – Universidad de la Sabana. Cuenta con amplia experiencia en el área financiera y el sector bancario, se ha desempeñado en Banco Davivienda S.A. como Vicepresidente Ejecutivo Internacional, Vicepresidente de Medios de Pago, Vicepresidente de Riesgo y Control Financiero y Vicepresidente de Planeación. Desde el año 2022 se desempeña como Vicepresidente Ejecutivo Banca Corporativa de Banco Davivienda S.A. Hace parte de las Juntas Directivas de Capitalizadora Bolívar, Seguros Comerciales Bolívar, Davivienda Corredores S.A., y Davivienda Fiduciaria S.A.
BEATRIZ HELENA ARBELÁEZ MARTÍNEZ Vicepresidente Financiera – Transportadora de Gas Internacional Economista de la Universidad Externado de Colombia, Especialista en Planificación y Administración del Desarrollo Regional de la Universidad de los Andes, Magister en Finanzas de la Universidad de Strachlyde y en Seguridad y Defensa Nacional de la Escuela Superior de Guerra. Se ha desempeñado como Jefe de División de Programación y Control Presupuestal en el Departamento Nacional de Planeación, Directora General de Regulación Económica y Asesora de la Dirección de Crédito Público del Ministerio de Hacienda y Crédito Público, Subdirectora Financiera de FOGAFIN, Vicepresidente Financiera de Bancafé, Vicepresidente de Financiamiento e Inversiones de Colpensiones, Vicepresidente Financiera del Banco de Comercio Exterior de Colombia S.A., Secretario de Despacho de la Secretaria Distrital de Hacienda de Bogotá, entre otras. Desde del mes de septiembre de 2022 se ha desempeñado como Vicepresidente Financiero de la Transportadora de Gas Internacional. Actualmente hace parte de las Juntas Directivas del Fondo Nacional de Garantías, Latam Logistic Properties, Club de Banqueros y Empresarios, y miembro del Consejo Directivo del Autorregulador del Mercado de Valores de Colombia.	**OSCAR EDUARDO GÓMEZ COLMENARES** Vicepresidente Legal - C.I. Prodeco S.A. Abogado de la Pontificia Universidad Javeriana con especialización en derecho tributario de la Universidad del Rosario, LLM International Business Law y MSC Law and Accounting del London School of Economics, y con un Management Program For Lawyers de Yale School of Management. Se ha desempeñado como asociado en Arthur Andersen Co., Secretario General en Porvenir Leasing, Senior Manager del Departamento Legal de Ernst&Young de Colombia, Secretario General en Titularizadora Colombiana S.A., y actualmente se desempeña como Vicepresidente Legal del Grupo Prodeco. En la actualidad hace parte de las Juntas Directivas de Ferrocarriles del Norte de Colombia S.A -Fenoco S.A., del C.I. Prodeco S.A., y de la Sociedad Portuaria Puerto Nuevo S.A – PNSA.
DIEGO FERNANDO PRIETO RIVERA Presidente – Banco Caja Social S.A. Economista de la Universidad Javeriana. En el desarrollo de su carrera profesional se ha desempeñado como Gerente Regional Bogotá de la Caja Social de Ahorro, Gerente General de FINANDINA, Director General de Franklin Covey, Vicepresidente Negocio Empresarial y Constructor – Banco Caja Social y desde el año 2012 se desempeña como presidente del Banco Caja Social. En la actualidad, es miembro de las Juntas Directivas de Fiduciaria Colmena S.A., del Depósito Centralizado de Valores de Colombia – Deceval y de la Asociación Bancaria de Colombia.	**NICOLÁS GARCÍA TRUJILLO** Vicepresidente Empresarial - Fundación Grupo Social Ingeniero Industrial de la Universidad de los Andes con un Máster of Sáciense in Engineering Economic Systems, en la universidad de Stanford. En desarrollo de su carrera profesional se ha desempeñado como Consultor Asociado en Mckinsey & Company Colombia, Partner en StratCo Consultores Asociados, Socio en Matrix Consulting Colombia y actualmente es Vicepresidente Empresarial en Fundación Grupo Social. En la actualidad, es miembro de las Juntas Directivas de Banco Caja Social y Colmena Seguros de Vida S.A.
JUAN CAMILO ÁNGEL Presidente - Banco AV Villas S.A. Ingeniero Civil de la Universidad de Medellín con especialización en finanzas de la Universidad EAFIT. Como parte de su desarrollo profesional, se ha desempeñado como Vicepresidente Inmobiliario, Vicepresidente Comercial, Vicepresidente de Normalización de Activos, Vicepresidente de Crédito y Cartera en el Banco AV Villas y Gerente de Proyecto de Mercado de Capital en Corfinsura S.A. Desde el año 2007 ha ejercido como Presidente del Banco AV Villas. Pertenece entre otras Juntas Directivas, a las siguientes: Grupo Aval Acciones y Valores S.A., Asobancaria y Fundación Grupo Aval.	**DIANA PATRICIA ORDOÑEZ SOTO** Vicepresidente Financiera – Banco Scotiabank Colpatria S.A. Economista y Especialista en Finanzas de la Universidad Santo Tomás. Con amplia experiencia en finanzas corporativas, planeación, presupuesto y análisis de indicadores del sector financiero en Colombia, ha desarrollado su carrera en el Banco Scotiabank Colpatria S.A. en diferentes posiciones en el área financiera y de planeación como Gerente de Planeación Directora de Planeación, entre otros. Hizo parte de la Junta Directiva de Scotia Securities Colombia S.A. Sociedad Comisionistas de Bolsa.

3.2.2.4. Reuniones celebradas en el periodo

Durante el año 2023, en ocho (8) de las reuniones de la Junta Directiva (enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, septiembre y noviembre) se abordaron asuntos inmobiliarios.

a. Temario programado

Dentro de los temas que fueron abordados por parte de la Junta Directiva relacionados con el Proceso de Titularización Inmobiliaria durante el 2023, se destacan los siguientes:

Tabla 8: Principales Actividades Junta Directiva 2023- Universalidad TIN

JUNTA DIRECTIVA
TEMARIO
Comisiones TIN
Informe Gestión de la Emisión TIN
Endeudamiento TIN
Nombramiento Comité Asesor Programa TIN
Ajustes Prospecto y Reglamento TIN
Informe Asamblea TIN
Desinversión Avenida Tercera Cartagena

b. Comité de Junta Inmobiliario

La Junta Directiva en su sesión de diciembre de 2019 creó el Comité de Junta Inmobiliario como una instancia de apoyo de la Junta Directiva, cuyo funcionamiento y atribuciones se encaminan a realizar un análisis previo de los negocios inmobiliarios que la Administración presentará a consideración de la Junta Directiva y cuya evaluación y/o aprobación preliminar ha realizado el Comité Asesor. Se trata de un Comité de apoyo que no tiene funciones decisorias las cuales corresponden de manera exclusiva a la Junta Directiva en los términos señalados en el Prospecto y Reglamento de la Universalidad TIN. Durante el año 2023, se llevó a cabo una (1) reunión del Comité de Junta Inmobiliario en junio de 2023.

De acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento interno del Comité de Junta Inmobiliario de la Titularizadora Colombiana, dicho Comité se encuentra conformado por tres (3) miembros de Junta Directiva y por el Presidente de la Titularizadora Colombiana. A 31 de diciembre de 2023, los miembros del Comité de Junta Inmobiliario de la Titularizadora fueron:

Tabla 9: Miembros Comité Junta Inmobiliario Titularizadora Colombiana 2023

COMITÉ DE JUNTA INMOBILIARIO	
Miembros de la Junta Directiva	Miembros de la Administración
Juan Camilo Ángel Mejía	Andrés Lozano Umaña
Pedro Alejandro Uribe*	
Diego Fernando Prieto Rivera	

* El doctor Pedro Uribe fue nombrado miembro del Comité de Junta Inmobiliario en reemplazo del doctor Álvaro Carrillo, de conformidad con las decisiones adoptadas por la Junta Directiva de la Titularizadora en su sesión del día 22 de junio de 2023.

3.2.2.5. Remuneración

La Junta Directiva no recibe Remuneración por parte de la Universalidad TIN frente al ejercicio de sus funciones. Sin embargo, la Política de Remuneración de la Junta Directiva de la Titularizadora se encuentra publicada en la página web de la Titularizadora www.titularizadora.com.

3.2.3. Comité Asesor

El Programa de Titularización Inmobiliaria cuenta con un órgano colegiado encargado de orientar la gestión de la Universalidad inmobiliaria, aprobar la estrategia, gestión, líneas de acción y planes específicos relacionados con la administración del portafolio de inmuebles, su composición y presupuesto anual.

3.2.3.1. Conformación

El Comité Asesor se encuentra integrado por dos (2) miembros vinculados al Administrador Maestro de Proceso de Titularización y por tres (3) miembros independientes. Adicionalmente, asiste con voz pero sin voto el Representante Legal de Tenedores de Títulos. A 31 de diciembre de 2023, los miembros que integraron el Comité Asesor son los siguientes:

Tabla 10: Miembros Comité Asesor 2023

COMITÉ ASESOR	
VINCULADOS AL ADMINISTRADOR MAESTRO	INDEPENDIENTES
Juan Camilo Ángel Mejía	Camilo Congote Hernández
Andrés Lozano Umaña	Jaime Ruiz Llano
	Juan Antonio Pardo Soto

La Junta Directiva de la Titularizadora Colombiana, en su reunión llevada a cabo el 23 de marzo de 2023, aprobó la reelección de los miembros del Comité Asesor del Proceso de Titularización Inmobiliaria TIN para el periodo 2023 – 2025, decisión que fue debidamente publicada como información relevante de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5.2.4.3.1 del Decreto 2555 de 2010.

3.2.3.2. Principales Funciones:

1. Emitir su opinión, dirigida a la Junta Directiva, respecto de los Lineamientos de Inversión, así como de otros asuntos que sean requeridos por la Junta Directiva.
2. Aprobar las Directrices para la Administración del Portafolio.
3. Aprobar y dar seguimiento al Plan Estratégico.
4. Aprobar la composición del Portafolio de la Universalidad a partir de la Política de Inversión.
5. Monitorear el resultado de la rentabilidad del Portafolio.
6. Aprobar el presupuesto anual del Portafolio.
7. Hacer las recomendaciones que el Administrador Maestro del Proceso de Titularización solicite en relación con el desarrollo del producto y su mercado.
8. Evaluar los informes periódicos que le sean remitidos por el Administrador Maestro del Proceso de Titularización, el Gestor Portafolio Inmobiliario y el Administrador Inmobiliario.
9. Las demás contenidas en el Reglamento de la Universalidad TIN.

3.2.3.3. Perfiles profesionales y experiencia

Los miembros del Comité Asesor cuentan con amplia experiencia en cargos directivos y con conocimiento y liderazgo en actividades afines al proceso de titularización inmobiliaria. Todos los miembros cumplen con los criterios de experiencia contenidos en los documentos de emisión, y su perfil y hoja de vida se encuentran disponibles en la página www.titularizadora.com. A continuación, un resumen de su perfil y trayectoria:

Tabla 11: Perfiles profesionales y experiencia Miembros Comité Asesor

Miembros Vinculados al Administrador Maestro	Miembros Independientes
JUAN CAMILO ÁNGEL MEJIA Presidente – Banco AV Villas S.A. Ingeniero Civil de la Universidad de Medellín con especialización en finanzas de la Universidad EAFIT. Como parte de su desarrollo profesional, se ha desempeñado como Vicepresidente Inmobiliario, Vicepresidente de Normalización de Activos, Vicepresidente de Crédito y Cartera en el Banco AV Villas y Gerente de Proyecto de Mercado de Capital en Corfinsura S.A. Desde el año 2007 ha ejercido como Presidente del Banco AV Villas. Pertenece entre otras Juntas Directivas, a las siguientes: Titularizadora Colombiana S.A. Grupo Aval Acciones y Valores S.A., Asobancaria y Fundación Grupo Aval.	**CAMILO CONGOTE HERNÁNDEZ** Consultor Independiente Ingeniero Civil de la Universidad de los Andes, con especialización en Servicios Petroleros y Administración. Promotor y gerente de proyectos de vivienda, oficinas y centros comerciales en Colombia, Perú y Panamá. Fue fundador, socio y gerente de Constructora Amarilo, catedrático Universidad de los Andes, durante 28 años ha coordinado y gerenciando proyectos del sector inmobiliario, ha participado en el desarrollo de proyectos de cerca de 70.000 viviendas, así como de oficinas y centros comerciales en varias ciudades de Colombia y Panamá y fue presidente encargado de Camacol en reemplazo de Martha Pinto de Hart. Pertenece entre otras Juntas Directivas, a las siguientes: Camacol (2000 – Actual), Metrovivienda y Davivienda
ANDRÉS LOZANO UMAÑA Presidente – Titularizadora Colombiana S.A. Administrador de empresas del Colegio de Estudios Superiores de Administración, CESA (Colegio de Estudios Superiores de Administración). Executive MBA, Instituto de Empresa de Madrid, IE Business School. Actualmente Presidente de la Titularizadora Colombiana S.A. y previamente Vicepresidente de Inversiones en Colfondos S.A Pensiones y Cesantías desde el 2009 hasta el 2021. Con 21 años de experiencia en los mercados financieros locales e internacionales, particularmente en la administración de portafolios de inversión implementando y evaluando estrategias de inversión en renta fija, renta variable, divisas, derivados y activos alternativos trabajando para compañías como Colfondos AFP, Valorem y Citibank Colombia	**JAIME RUIZ LLANO** Consultor Independiente Ingeniero Civil y Magister en Ingeniería Civil en la Universidad de Kansas, estudios de Posgrado en Desarrollo Regional y Urbano en la Universidad de los Andes y Magister en Estudios de Desarrollo del Instituto de Estudios Sociales de la Haya. Fue director del Instituto de Desarrollo Urbano en 1988, asesor del alcalde Mayor de Bogotá (Andrés Pastrana), 1988, Senador de la República en 1991, formó parte de la Comisión VI Constitucional, encargada de infraestructura y servicios públicos, donde fue ponente de la Ley de Servicios Públicos domiciliarios en 1994, Director del Departamento Nacional de Planeación en 1998, Alto Consejero Presidencial en 1999, donde tuvo a cargo la dirección del Plan Colombia y Ministro Plenipotenciario en la Embajada de Colombia ante el Gobierno de Estados Unidos en 2006. Pertenece entre otras Juntas Directivas, a las siguientes: Grupo Energía Eléctrica Bogotá, Fundación Santafé y Junta Directiva Banco Mundial (2000 – 2002)
	JUAN ANTONIO PARTO SOTO Presidente – Prodesa S.A. Ingeniero Civil y Especialista en Finanzas de la Universidad de los Andes. Maestría en Finanzas del London School of Economics and Political Science. Fundador, socio y presidente de Constructora Prodesa. Pertenece entre otras Juntas Directivas, a las siguientes: Credifamilia, Ecociudades, Procibernética, P3 Infraestructura, Universidad de los Andes y Camacol Bogotá.

3.2.3.4. Criterios de selección de los miembros del Comité

El Comité Asesor estará compuesto por 5 miembros con derecho a voz y voto. Los miembros serán designados por la Junta Directiva del Administrador Maestro del Proceso de Titularización atendiendo lo siguiente:

1. Dos (2) miembros vinculados al Administrador Maestro del Proceso de Titularización; y
2. Tres (3) miembros independientes

Los criterios para seleccionar a los miembros serán los siguientes:

1. Serán personas con experiencia mínima de 10 años en Colombia y/o en el exterior en (i) el sector inmobiliario, constructor, o (ii) fondos de capital privado cuyo enfoque de inversión sea inmobiliario, o (iii) en banca de inversión, o (iv) como parte de la alta gerencia de compañías exitosas, o (v) empresarios con una amplia trayectoria en su respectivo campo, y reconocidos en el medio en que se desempeñan.
2. Que el candidato posea un título universitario a nivel de maestría, en las áreas de finanzas, administración de empresas, derecho, ingeniería industrial, economía y/o afines, o una experiencia profesional de al menos 10 años en alguna de estas áreas.
3. No podrán ser miembros del Comité Asesor quienes estén sujetos a un proceso de insolvencia.
4. Que el candidato no haya sido sancionado penal o administrativamente por delitos o infracciones administrativas relacionadas con el patrimonio económico de terceros de forma previa o durante el ejercicio de su cargo.
5. No podrán ser miembros del Comité Asesor quienes sean funcionarios o directivos de entidades que administren o gestionen vehículos de inversión similares a los del Prospecto y del presente Reglamento, cuyo Activo Subyacente sean bienes inmuebles.
6. No podrán ser miembros de Comité Asesor quienes sean funcionarios o directivos del Gestor Portafolio Inmobiliario o del Administrador Inmobiliario, ni haya tenido tal calidad durante cinco (5) años inmediatamente anteriores a su elección.
7. Los miembros independientes deberán cumplir con los criterios de independencia señalados en el artículo 44 de la Ley 964 respecto del Administrador Maestro del Proceso de Titularización y del Gestor Portafolio Inmobiliario.

3.2.3.5. Reuniones celebradas en el periodo

Durante el año 2023, se llevaron a cabo doce (12) reuniones del Comité Asesor, previa convocatoria de estas las cuales se relacionan a continuación:

Tabla 12: Reuniones Comité Asesor

COMITÉ ASESOR		
Fecha	Tipo de reunión	Acta
18 de enero de 2023	No Presencial	53
9 de febrero de 2023	Presencial	54
15 de marzo de 2023	Presencial	55
13 de abril de 2023	No presencial	56
9 de mayo de 2023	Presencial	57
8 de junio de 2023	No presencial	58
24 de julio de 2023	No presencial	59
10 de agosto de 2023	Presencial	60
19 de septiembre de 2023	No presencial	61
24 de octubre de 2023	No presencial	62
15 de noviembre de 2023	No presencial	63
11 de diciembre de 2023	No presencial	64

a. Temario programado

Dentro de los temas que fueron abordados por el Comité Asesor durante el 2023, se destacan los siguientes:

Tabla 13: Principales Actividades Comité Asesor 2022

COMITÉ ASESOR
TEMARIO
Recomendaciones a la Junta Directiva sobre negocios inmobiliarios
Aspectos relacionados con el funcionamiento del Comité Asesor
Seguimiento a la gestión del Administrador Maestro del Proceso de Titularización, del Gestor Inmobiliario, el Administrador Inmobiliario y a los indicadores de la Universalidad TIN
Aprobación del Informe de Gestión 2022, del Informe de Gobierno Corporativo 2022 y de los Estados Financieros de la Universalidad TIN 2022
Aprobación de avalúos practicados de los activos inmobiliarios
Operaciones de *Warehousing* inmobiliario
Migración a la Rueda de Renta Variable TIN y Mecanismos de Liquidez
Aprobación de las Modificaciones al Prospecto y Reglamento TIN a someter a consideración de la Asamblea Ordinaria de Tenedores de Títulos TIN

3.2.3.6. Evaluación

El Comité Asesor del Proceso de Titularización Inmobiliaria, en cumplimiento de los lineamientos del Reglamento Interno, realiza anualmente una autoevaluación, a fin de establecer los niveles de eficiencia y efectividad en el cumplimiento de sus deberes y funciones, el logro de los objetivos y la observancia por parte de sus miembros de los principios y responsabilidades.

Por lo anterior, el Comité Asesor adelantó el proceso de evaluación de sus actividades durante el año 2023 bajo el mecanismo de autoevaluación con el objeto de que sus miembros pudieran brindar su opinión y consideraciones sobre la gestión de dicho órgano.

3.2.3.7. Remuneración

De conformidad con el Reglamento del Comité Asesor, en su Artículo 21, se establecen las condiciones de remuneración de los miembros del Comité Asesor, las cuales resumimos a continuación:

La remuneración del Comité Asesor corresponde a un componente fijo que se paga como honorarios por la asistencia de sus miembros a las reuniones, el cual es aprobado por la Junta Directiva. Actualmente, la remuneración del Comité no incluye ningún tipo de reconocimiento por medio de componentes variables vinculados a la buena marcha de la Universalidad TIN.

Correspondiente al ejercicio al 31 de diciembre de 2023, se pagaron por concepto de honorarios a los miembros del Comité Asesor la suma de ciento veinte millones novecientos ochenta y ocho mil pesos ($120.988.000).

3.2.4. Representante Legal de Tenedores de Títulos

En el Prospecto de Información y Reglamento de Emisión se estableció que la sociedad Credicorp Capital Fiduciaria S.A. sería el Representante Legal de Tenedores de Títulos para el Programa de Titularización Inmobiliaria. Para efectos de su designación, se tuvo en cuenta la idoneidad técnica y administrativa de la compañía, su independencia y ausencia de situaciones de conflictos de interés con la Titularizadora, sus accionistas y miembros del Comité Asesor, así como su trayectoria en la representación de tenedores de emisores institucionales.

3.2.4.1. Principales Funciones:

El Representante Legal de Tenedores realizará todos los actos que sean necesarios para el ejercicio de los derechos y la defensa de los intereses comunes de los Tenedores.

1. Realizar todas las gestiones necesarias para la defensa de los intereses comunes de los Tenedores ante el Administrador Maestro del Proceso de Titularización, autoridades administrativas o judiciales y demás terceros cuando a ello hubiere lugar.

2. Solicitar y recibir del Comité Asesor y del Administrador Maestro del Proceso de Titularización la información que sea relevante para los Tenedores en relación con el Programa de Emisión y Colocación.
3. Velar por el cumplimiento oportuno de los términos del Prospecto, el Reglamento y de los contratos que se celebren para el desarrollo del Programa de Emisión y Colocación
4. Llevar el libro de actas de las reuniones de la Asamblea de Tenedores de Títulos.
5. Las demás funciones que le asigne la Asamblea de Tenedores de Títulos o que le correspondan según este Reglamento, el Prospecto, el Contrato de Representación Legal de Tenedores y las normas aplicables.
6. Aprobar las modificaciones del Prospecto y del Reglamento.

3.2.4.2. Actividades celebradas en el periodo

Sobre el particular, la Asamblea general Ordinaria de Tenedores de Títulos de 2023 fue convocada y presidida por Credicorp Capital Fiduciaria S.A. de acuerdo con las funciones que son asignadas al Representante Legal de Tenedores de Títulos.

Durante el año 2023, asistió por parte de Credicorp Capital Fiduciaria S.A. al Comité Asesor el Doctor Ernesto Villamizar Mallarino, a las sesiones que se relacionan a continuación:

Tabla 14: Sesiones Comité Asesor con Asistencia del Representante Legal de Tenedores 2023

COMITÉ ASESOR		
Fecha	Tipo de reunión	Acta
18 de enero de 2023	No presencial	53
9 de febrero de 2023	Presencial	54
15 de marzo de 2023	Presencial	55

3.2.4.3. Remuneración

Correspondiente al ejercicio al 31 de diciembre de 2023, se pagó al Representante Legal de Tenedores de Títulos la suma de cincuenta y tres millones ciento cuarenta y cinco mil cuatrocientos pesos ($53.145.400).

3.3. Estructura de Control de la Universalidad TIN

La Universalidad TIN cuenta con la Auditoría Externa y la Dirección de Control Interno de la Titularizadora, entidades que ejercen las revisiones periódicas sobre el desempeño y la operación del portafolio.

3.3.1. Auditoría Externa

Durante el año 2023 la firma Deloitte Auditores y Consultores Ltda. desempeñó la función de auditor externo del Programa de Titularización Inmobiliaria TIN. Como contraprestación a sus servicios, durante el año 2023 la firma recibió a suma de veintitrés millones ochocientos doce mil cuatrocientos cuarenta y seis pesos ($ 23.812.446) a título de honorarios por la auditoría que llevó a cabo de la Universalidad TIN.

3.3.1.1. Principales Funciones:

1. Realizar la auditoría externa de la Universalidad conforme a las normas de auditoría generalmente aceptadas en Colombia.
2. Emitir una opinión sobre los estados financieros de la Universalidad a treinta y uno (31) de diciembre de cada año.
3. Evaluar y determinar los riesgos y efectuar la evaluación del sistema de control interno del Administrador Maestro del Proceso de Titularización relativos a la Universalidad.
4. Evaluar los elementos de la infraestructura de administración del Proceso de Titularización (políticas, procesos, estructura, reportes, metodología, sistemas y datos, entre otras) en desarrollo de la Emisión; al igual que el riesgo asociado al manejo de la Universalidad (crédito, operacional, legal y de mercado).
5. Verificar el cumplimiento por parte del Administrador Maestro del Proceso de Titularización de la normatividad legal y la regulación vigente respecto de la administración de la Universalidad.

6. Verificar la calidad y existencia del Activos de la Universalidad y sus mecanismos de cobertura.
7. Verificar la separación patrimonial de los Activos de la Universalidad de aquellos del Administrador Maestro del Proceso de Titularización.
8. Verificar el cumplimiento de las obligaciones contractuales a cargo del Administrador Maestro del Proceso de Titularización por cuenta de la Universalidad en relación con las Partes Intervinientes en la Emisión en los términos del Reglamento y de los contratos correspondientes.
9. Suministrar al Representante Legal de Tenedores, la información que le soliciten relacionada con el desempeño de la Universalidad.
10. Proponer y llevar a cabo conjuntamente con el Administrador Maestro del Proceso de Titularización un cronograma de actividades para el desarrollo de la auditoría externa.

3.3.2. Dirección de Control Interno

3.3.2.1. Principales Funciones:

Evalúa el cumplimiento de las políticas y procedimientos de control interno y procesos de supervisión establecidos por la Junta Directiva con la colaboración del Comité de Auditoría, Comité de Nombramientos Compensación y Ética. Su gestión incluye revisiones periódicas tanto programadas como no programadas de cada uno de los procesos operativos de la Compañía. Igualmente, tendrá la responsabilidad de proponer alternativas para el mejoramiento de los procesos y controles gerenciales diseñados para salvaguardar los recursos de la Compañía.

3.4. Prevención de Conflictos de Interés

Teniendo en cuenta la vital importancia que reviste para la Titularizadora Colombiana el proceso de titularización inmobiliaria, se consideró que el mismo debía sujetarse a los más altos estándares de gobierno corporativo.

Así se describen las principales reglas de administración de Conflictos de interés que se tiene para los Órganos del Gobierno Corporativo:

3.4.1. Administración de Conflicto de Interés – Junta Directiva

En caso de conflicto de interés de uno de los miembros de la Junta Directiva la decisión sobre el tema que genere la situación de conflicto corresponderá exclusivamente a los demás miembros de la Junta Directiva que no estén incursos en la situación de conflicto de interés. En el caso que el conflicto de interés afecte a un número de miembros de la Junta Directiva que impida tomar la decisión de acuerdo con el quórum y mayoría decisoria requeridos, la decisión final sobre dicho tema corresponderá al Comité Asesor.

3.4.2. Administración de Conflicto de Interés – Comité Asesor

En caso de conflicto de interés de uno de los miembros del Comité Asesor, la decisión sobre el conflicto de interés y sobre el tema que genere la situación de conflicto corresponderá exclusivamente a los demás miembros del Comité Asesor que no estén incursos en la situación de conflicto de interés. En caso de que el conflicto de interés afecte a un número de miembros del Comité Asesor que impida tomar la decisión de acuerdo con el quórum y mayoría decisoria requeridos, la decisión final sobre dicho tema corresponderá a la Junta Directiva. En este último supuesto, la Junta aplicará para la toma de la decisión correspondiente los parámetros que le resultan aplicables para la administración de conflictos de interés.

3.4.3. Actividades realizadas en el ejercicio

Sobre el particular, y de conformidad con la información presentada en los diferentes órganos del proceso de titularización inmobiliaria, durante el año 2023 se administraron los potenciales conflictos de interés relacionados con las actuaciones presentadas ante las correspondientes instancias. En este sentido, existe un proceso de revelación de información de la situación de conflicto de interés y un deber de abstención de actuar o participar en la decisión correspondiente por parte del miembro o participante que se encuentre en la situación de conflicto

de interés. En este sentido, las deliberaciones y decisiones correspondieron a los miembros que no se encontraban o estaban incursos en alguna situación de conflicto de interés.

En tal sentido, las actuaciones realizadas en el año 2023 por los órganos del Programa TIN como la Junta Directiva y el Comité Asesor se han llevado a cabo de acuerdo con lo señalado en el marco de gobierno corporativo del Programa TIN.

3.4.4. Operaciones con partes relacionadas.

En relación con las operaciones con partes relacionadas en el ANEXO 1 se relacionan las operaciones que se tengan sobre la materia.

Las operaciones materiales efectuadas con partes relacionadas pueden evidenciarse en la Nota 16 - Transacciones con Partes Relacionadas de los EEFF Universalidad TIN.

3.5. Información y Trato Equitativo a los Inversionistas

El Prospecto de Información y Reglamento de Emisión establece que la Oficina de Atención a Inversionistas de la Titularizadora Colombiana es la dependencia encargada de atender y canalizar todas las solicitudes de los Inversionistas TIN. A su vez, existen mecanismos generales de relacionamiento con los inversionistas como son la página web, las teleconferencias semestrales y la Asamblea de Tenedores de Títulos.

Durante el año 2023, la Titularizadora Colombiana adelantó una serie de actividades encaminadas a brindar una adecuada información a los inversionistas de los Títulos TIN en relación con el proceso de Titularización Inmobiliaria, como se señalan a continuación:

3.5.1. Página Web

En relación con la información que se encuentra a disposición permanente para los inversionistas, en la página web se facilita el acceso a los inversionistas a la siguiente información:

- Portafolio de inmuebles
- Producto inmobiliario (incluyendo gobierno corporativo y política de inversión)
- Información del Programa de Emisión y Colocación (documentos de Emisión y adendas)
- Información de los títulos (rentabilidad, pago de rendimientos y valoración patrimonial diaria)
- Informes periódicos de seguimiento
- Información relevante.

3.5.2. Teleconferencia Semestral

Los resultados semestrales de la Universalidad TIN se presentan a los Tenedores de títulos por medio de teleconferencia. En materia de la información que se suministra a los Inversionistas de manera periódica, al 31 de diciembre de 2023 se adelantaron dos (2) teleconferencias semestrales de resultados realizadas en los meses de marzo y agosto de 2023, en las cuales se informó el estado del vehículo y su desempeño durante el semestre.

La información presentada en estas reuniones se encuentra a disposición permanente para los inversionistas publicada en la página web.

3.5.3. Asambleas de Tenedores de Títulos

De igual manera, dentro de las actividades periódicas se adelantó la Asamblea Ordinaria de Tenedores de Títulos el 30 de marzo de 2023. El detalle del desarrollo de la referida reunión se encuentra en el numeral 3.2.1.3 Literal a. del presente Informe.

La información de las asambleas realizadas se encuentra a disposición permanente para los inversionistas en la página web.

3.5.4. Reconocimiento IR

Debido a la adopción de mejores prácticas en materia de revelación de información y relación con inversionistas, la Titularizadora ha sido certificada por la Bolsa de Valores de Colombia mediante el Reconocimiento Emisores IR, reconocimiento que se mantuvo durante el año 2023 en razón al cumplimiento de los requisitos establecidos en la Circular Única de la Bolsa de Valores de Colombia. Al respecto, es menester destacar que en el año 2022 se abrió este reconocimiento por parte de la BVC a los títulos de participación se obtuvo el reconocimiento en el mes de octubre de 2022, certificación que fue renovada en 2023 y se encuentra vigente.

3.6. Prácticas, políticas, procesos e indicadores en relación con los criterios ambientales y sociales

Si bien la Universalidad TIN no fue estructurada como una Emisión ASG, y por ende no le son aplicables las consideraciones mencionadas en el subnumeral 5.2 del Anexo II de la Circular Externa 031 de 2021, la Universalidad TIN está comprometida con implementar prácticas de inversión responsable. Dentro de las estrategias financieras de CAPEX que adelanta la universalidad TIN se considera invertir en los activos inmobiliarios del portafolio para que los mismos puedan certificarse bajo estándares EDGE y LEED.

Adicionalmente, para la búsqueda, selección y adquisición de nuevos Activos Inmobiliarios, si bien no hace parte de la Política de Inversión, se definió la importancia que los potenciales Activos Inmobiliarios cuenten con algún tipo de certificación de prácticas responsables.

El vehículo inmobiliario TIN en el ejercicio de la adquisición, operación y mantenimiento de los Activos Inmobiliarios, ha buscado enfocar sus esfuerzos y recursos para el desarrollo de estrategias, asesorías y alianzas que permitan fortalecer el trabajo en favor de las comunidades y el medio ambiente. Es así como en la búsqueda de Activos Inmobiliarios para titularizar, se contempla dentro del estudio de estos aquellos arrendatarios que cuenten con un compromiso social, ambiental y de gobernanza.

En lo que se refiere a incorporación de acciones sostenibles, se está adelantando la instalación de Paneles Solares en el Inmueble CENDIS Jamar desde octubre de 2023. En la actualidad, la ejecución es del 95% y se proyecta concluir obras en marzo de 2024. La instalación consta de 744 paneles solares con una potencia de 409.2 KW AC que, se espera, corresponda al 90% de consumo total promedio estimado por el arrendatario. La representatividad de GLA de CENDIS Jamar corresponde al 35,76% con 30 K m2 frente al total de 85 K m2 del portafolio TIN.

Por otra parte, varios de los arrendatarios de TIN cuentan con políticas de sostenibilidad orientadas a factores sociales de sus empleados, clientes, entre otros. El arrendatario Davivienda tiene como política de sostenibilidad social la inclusión y educación financiera a través de productos que buscan eliminar barreras para el acceso a la banca, además de brindar una educación financiera incluyente que fomenta el bienestar financiero a partir de una cultura de ahorradores conscientes, deudores responsables e inversionistas informados. Así mismo, Davivienda impulsa programas que promueven el desarrollo sostenible mediante la creación de capacidades en las comunidades donde tienen presencia: alianzas estratégicas, inversión social y voluntariado. Las rentas percibidas por Davivienda representan en ingresos el 38,82% del recaudo de la Universalidad con un canon de $ 1.305.910.442 a corte de diciembre 31 sobre un ingreso total promedio mes a diciembre de 2023 de $ 3.364.137.223.

El arrendatario Itaú tiene como política de sostenibilidad social aportar en la generación de valor, la cultura y la innovación, teniendo en cuenta su contribución con el cumplimiento de los Objetivos de Desarrollo Sostenible y los Acuerdos de París, con lo que busca garantizar una transformación positiva del entorno donde tiene presencia. Sus tres enfoques principales corresponden a:

- Financiación sostenible a proyectos con alto impacto social
- Gestión ambiental responsable
- Educación financiera de sus clientes.

Las rentas percibidas por Itaú representan en ingresos el **11,33%** de la Universalidad con un canon de $ 381.317.132 sobre el ingreso total promedio mes a diciembre de 2023.

El portafolio Arroba, cuyo arrendatario mayorista es Kokoriko, tiene como política de sostenibilidad social participar activamente en la construcción y fortalecimiento social y empresarial del entorno donde tienen presencia, así como en la generación de proyectos sociales encaminados al trabajo mancomunado (empresa privada, comunidad y gobierno) que aporte un mejoramiento de la calidad de vida de las partes involucradas en su actividad económica. Las rentas percibidas por Kokoriko representan en ingresos el **6,58%** del recaudo de la Universalidad con un canon de $ 221.421.721 a corte de diciembre 31 sobre el ingreso total promedio mes a diciembre de 2023.

El arrendatario Crepes and Waffles tiene como política de sostenibilidad social la generación de empleo para la mujer, especialmente para aquellas que son madres cabeza de hogar, brindándoles créditos de vivienda a cero interés y educación para que puedan completar su formación académica, planes de salud 'premium' y salarios por encima del Salario mínimo mensual legal vigente (SMMLV). El arriendo percibido corresponde al **0,37%** de la Universalidad con un canon mensual de $ 12.331.292 sobre el ingreso total promedio mes a diciembre de 2023.

Por su parte, Titularizadora Colombiana conformó en julio de 2023 el Comité de Sostenibilidad, incluyendo dentro de los miembros a la Gerencia Inmobiliaria. Las funciones del Comité son:

a) Definir y velar por el cumplimiento y ejecución de la estrategia de sostenibilidad en la Titularizadora Colombiana.
b) Realizar seguimiento a los avances de la gestión de la estrategia de Sostenibilidad y gestionar los cambios requeridos.
c) Promover la participación Titularizadora Colombiana en requerimientos regulatorios, mejores prácticas, iniciativas y referentes internacionales en materia de sostenibilidad.
d) Participación y promoción de las emisiones relacionado con sellos ASG.

La información complementaria sobre criterios Ambientales, Sociales y de Gobernanza que la Titularizadora realizó en el 2023 se describe a continuación:

El plan estratégico de la Titularizadora está sustentado por principios que buscan potenciar los asuntos Ambientales, Sociales y de Gobernanza (ASG), así como el liderazgo de la Compañía en el desarrollo del mercado de valores. Para construir, potencializar y socializar la estrategia de sostenibilidad, la Compañía culminó el plan de trabajo con el alcance definido con su aliado estratégico Portafolio Verde y priorizó las iniciativas ASG. Durante el 2023, la ruta metodológica para la construcción de la estrategia de sostenibilidad surtió varias etapas:

1. Evaluación del estado de la Compañía en asuntos ASG. En primer lugar, se realizó un diagnóstico de los esfuerzos aislados que se venían haciendo en la Titularizadora y se consolidaros dentro de un gran marco de sostenibilidad, con el objetivo de construir sobre las experiencias y esfuerzos realizados.

2. Análisis de referentes. Una vez visualizado el estado del arte en asuntos ASG, estratégicamente se analizaron los referentes nacionales e internacionales que podrían servir como estados deseables por alcanzar.

3. Identificación y priorización de grupos de interés. En esta etapa se identificaron todas las partes interesadas, y en un trabajo que contó con la participación de todas las áreas se identificaron y priorizaron los grupos de interés con mayor incidencia en la toma de decisiones de la Compañía.

4. Estimación de asuntos relevantes de la Titularizadora con los grupos de interés identificados.

5. Consulta de expectativas a las partes interesadas.

6. Determinación de asuntos materiales.

7. Enfoque de gestión por asunto material.

El resultado de la identificación y priorización de cada asunto material se muestra en el gráfico 30. En el gráfico se resalta de manera prioritaria: la transparencia en la divulgación de la información; la ética, integridad y lucha contra la corrupción; los Derechos Humanos; el gobierno corporativo y la gestión adecuada de todos los riesgos; la confianza y la transparencia; la inversión responsable y el crecimiento rentable. Estos asuntos se clasifican como materiales por su impacto e importancia y fueron evidenciados en las encuestas realizadas, tanto al interior de la compañía, como a cada una de sus partes interesadas.

8. Determinación de la Estrategia de Sostenibilidad Organizacional.

La estrategia se denomina: "Transformando activos para un futuro sostenible". Así mismo, la estrategia establece cuatro (4) ejes estratégicos y contempla diez (10) temas materiales definidos con el apoyo de los grupos de interés identificados. Los ejes estratégicos definidos son: Justa y Equitativa, Próspera, Respetuosa con el medio ambiente e íntegra; y desde estos ejes se busca atender los asuntos materiales priorizados y resumidos en el gráfico

A. **Justa y Equitativa:** hace referencia a promover una distribución justa de recursos financieros. Como parte de este eje estratégico se tienen dos (2) temas materiales:

- Equidad, diversidad e inclusión
- Derechos humanos.

B. **Próspera:** Se refiere a contar con un crecimiento económico responsable a través de soluciones financieras innovadoras y cuenta con cuatro (4) temas materiales:

- Gobierno corporativo y gestión adecuada de todos los riesgos
- Crecimiento rentable
- Finanzas sostenibles
- Inversión responsable

C. **Respetuosa con el medio ambiente:** el medio ambiente está presente en todas las decisiones financieras a través del tema material:

- Cambio climático

D. **Íntegra**: es una iniciativa transversal y contiene tres (3) temas materiales:

- Gestión de grupos de interés
- Transparencia y divulgación
- Ética, integridad y anticorrupción

La estrategia impacta a nueve (9) de los diecisiete (17) Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) planteados por la Organización de las Naciones Unidas (ONU), como se aprecia en los gráficos 15 y 16.

Para la presentación y discusión de la estrategia se convocó al primer Comité de Sostenibilidad, en el cual se presentó la propuesta de la ruta de sostenibilidad construida con el apoyo de nuestro aliado estratégico Portafolio Verde. Una vez la estrategia fue aprobada por el Comité de Sostenibilidad, se presentó a la Junta Directiva de la Titularizadora junto con las iniciativas propuestas, el gobierno corporativo y el cronograma de implementación de la estrategia, puntos que fueron aprobados para su implementación.

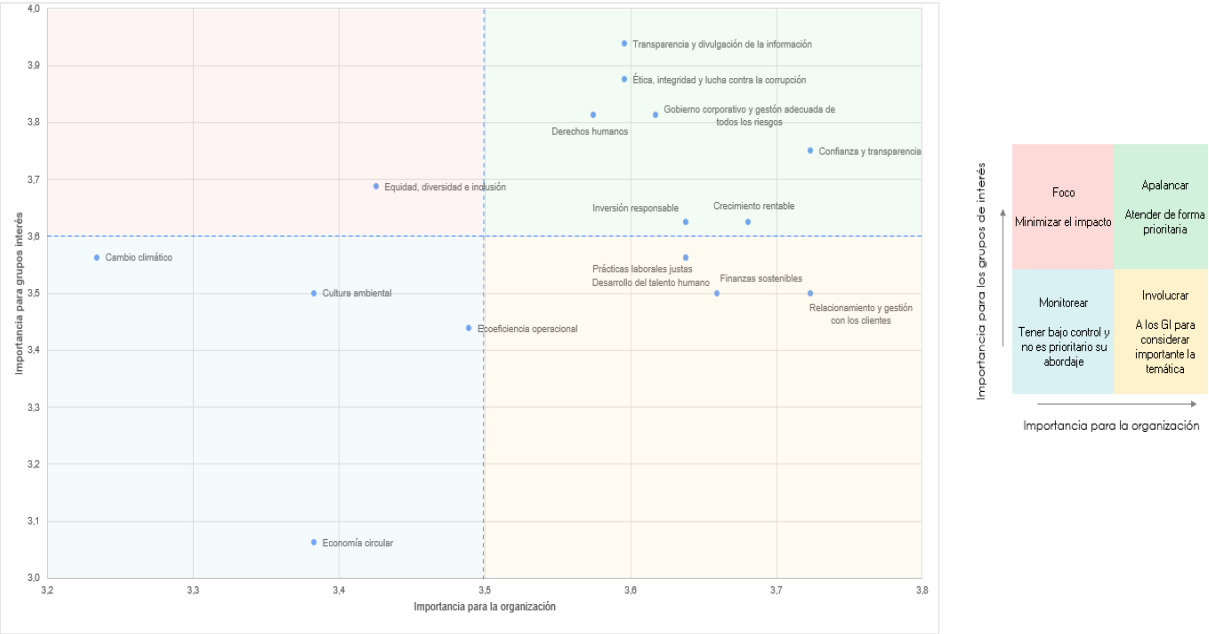
Las etapas que siguen en la estrategia de sostenibilidad y que se monitorearan continuamente son:

1. Implementación y seguimiento de la estrategia
2. Reporte de gestión de los asuntos materiales.

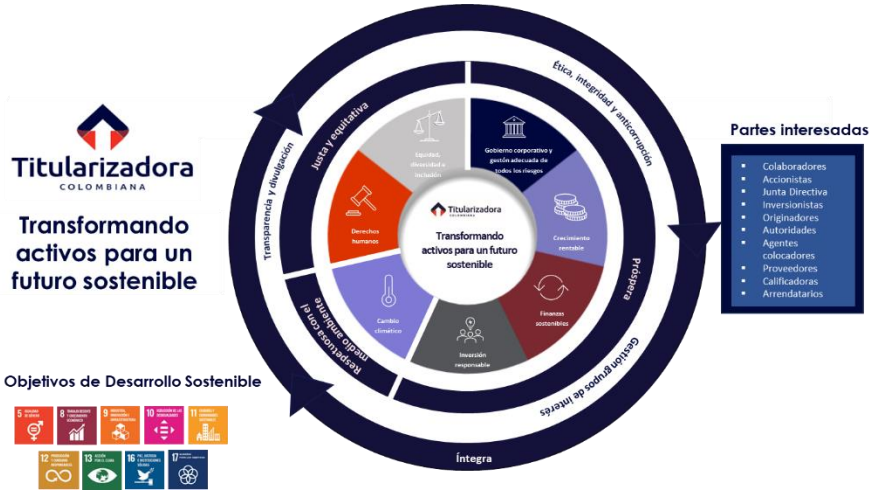
En suma, la organización concretó la firma de los principios de inversión responsable impulsados por la organización internacional PRI, hecho que potenció el compromiso de la organización con los más altos estándares a nivel mundial.

También, internamente se tiene el programa "Piensa Verde: Comprometidos con la sostenibilidad" donde participan todos los funcionarios de la organización en compromisos de reciclaje, ahorro de implementos de oficina, uso consciente del papel y las impresiones, llevando un control por usuario de sus consumos. Hace parte de este programa campañas de higiene tecnológica, es decir, uso adecuado de los correos electrónicos personales (eliminar correos innecesarios, no deseados, etc.). Se promueven campañas de "cero papel" y de desestimular el uso de elementos no reciclables (plásticos de un solo uso).

Gráfica 15: Resultado de Materialidad
Fuente: Portafolio Verde



Gráfica 16: Resultado de Materialidad
Fuente TC



CUARTA PARTE – ANEXOS

ANEXO 1.
ESTADOS FINANCIEROS DE FIN DE EJERCICIO INDIVIDUALES O SEPARADOS Y CONSOLIDADOS DE LA UNIVERSALIDAD TIN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

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

ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022 Y POR LOS AÑOS TERMINADOS EN ESAS FECHAS E INFORME DEL AUDITOR EXTERNO

Deloitte & Touche S.A.S.
NIT 860.005.813-4
Carrera 9 No. 78-31. Pisos 1 al 7
Bogotá, D. C.
Colombia

Tel: +57 (601) 426 2000
www.deloitte.com/co

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

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de la UNIVERSALIDAD INMOBILIARIA TIN (en adelante "la Universalidad"), los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023, los estados de resultados, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas a los estados financieros incluyendo un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos, tomados de los libros de contabilidad, presentan razonablemente en todos los aspectos significativos, la situación financiera de la Universalidad al 31 de diciembre de 2023, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia.

Fundamento de la Opinión

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

Asuntos claves de la auditoria

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

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

Deloitte se refiere a Deloitte Touche Tohmatsu Limited, sociedad privada de responsabilidad limitada en el Reino Unido, a su red de firmas miembro y sus entidades relacionadas, cada una de ellas como una entidad legal única e independiente. Consulte www.deloitte.com para obtener más información sobre nuestra red global de firmas miembro.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.

- Obtenemos un conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Titularizadora como sociedad administradora de la Universalidad.

- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas hechas por la Administración.

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

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

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

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

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

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

John Jaime Mora Hurtado
T.P. 126360-T
Designado por Deloitte & Touche S.A.S.

8 de febrero de 2024.

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

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DEL DICIEMBRE DE 2023 Y 2022
(Cifras en miles de pesos colombianos)

ACTIVOS	Nota	31 de Diciembre de 2023	31 de Diciembre de 2022
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	4.124.827	12.078.650
Cuentas por cobrar, neto	6	49.172	118.106
Propiedades de inversión	7	506.315.001	468.467.568
Gastos pagados por anticipado	8	177.392	177.520
Total de activos		**$ 510.666.392**	**$ 480.841.844**
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS			
Obligaciones financieras	9	135.694.843	143.934.286
Pasivos por impuestos	10	644.691	548.634
Cuentas por pagar	10	545.402	830.218
Provisiones	11	817.143	564.801
Otros pasivos	12	17.193	1.495.675
Total de pasivos		137.719.272	147.373.614
PATRIMONIO			
Patrimonio Inmobiliario	13	263.025.000	263.025.000
Prima en colocación de títulos		4.724.100	4.724.100
Resultado de ejercicios anteriores		65.719.130	24.712.892
Resultado del ejercicio	13.2	39.478.890	41.006.238
Utilidad del período		53.790.990	59.674.046
Rendimientos pagados a los inversionistas		(14.312.100)	(18.667.808)
Total de Patrimonio		372.947.120	333.468.230
Total de pasivos y patrimonio		**$ 510.666.392**	**$ 480.841.844**

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

Ricardo Molano
Representante legal Suplente

Luisa Cristina Hurtado Rubio
Contador Público
TP 315588-T

John Jaime Mora Hurtado
Auditor Externo
Tarjeta profesional No.126360-T
Designado por Deloitte & Touche S.A.S.
(Ver mi informe adjunto)

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

ESTADOS DE RESULTADOS
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022
(Cifras en miles de pesos colombianos, excepto por el valor de la unidad que está expresado en pesos colombianos)

	Nota	31 de Diciembre de 2023	31 de Diciembre de 2022
INGRESOS OPERACIONALES	14		
Ingresos por intereses y/o rendimientos financieros		932.854	785.016
Ingresos por arrendamientos		39.154.870	36.864.364
Ingreso neto por diferencia en cambio		2.406.389	-
Ingreso por valoración de los activos inmobiliarios		44.240.062	42.448.834
Recuperación neta de deterioro de cuenta por cobrar		6.928	-
Diversos		815.483	1.771.379
Total ingresos		$ 87.556.586	$ 81.869.593
GASTOS DE OPERACIÓN:	15		
Intereses por créditos bancarios		18.989.173	12.432.003
Comisiones y honorarios		7.093.390	5.001.634
Impuestos y tasas		2.437.415	2.588.581
Arrendamientos		4.798	243.664
Gasto neto por valoración de derivados		3.065.627	-
Seguros		207.689	170.826
Mantenimiento y reparaciones		1.010.006	1.255.603
Deterioro neto de cuentas por cobrar		-	2.226
Pérdida en venta de propiedades de inversión		5.916	-
Gastos diversos		951.582	501.010
Total gastos operacionales		$ 33.765.596	$ 22.195.547
UTILIDAD DEL PERÍODO		$ 53.790.990	$ 59.674.046
		$	
Valor de la unidad a 31 de Diciembre (valor en pesos colombianos)	13.3	7.089.576	6.339.098

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

Ricardo Molano
Representante legal Suplente

Luisa Cristina Hurtado Rubio
Contador Público
TP 315588-T

John Jaime Mora Hurtado
Auditor Externo
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
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022
(Cifras en miles de pesos colombianos)

	Nota	Patrimonio Inmobiliario	Prima en Colocación de Títulos	Resultado de Ejercicios Anteriores	Resultados del Ejercicio	Total Patrimonio
SALDOS AL 01 DE ENERO DE 2022		**$ 263.025.000**	**$ 4.724.100**	**$ 8.750.550**	**$ 15.962.342**	**$ 292.461.992**
Traslado resultado del ejercicio a utilidades acumuladas		-	-	15.962.342	(15.962.342)	-
Rendimientos pagados a los inversionistas	13.2	-	-	-	(18.667.808)	(18.667.808)
Utilidad del período		-	-	-	59.674.046	59.674.046
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022		**$ 263.025.000**	**$ 4.724.100**	**$ 24.712.892**	**$ 41.006.238**	**$ 333.468.230**
Traslado resultado del ejercicio a utilidades acumuladas		-	-	41.006.238	(41.006.238)	
Rendimientos pagados a los inversionistas		-	-	-	(14.312.100)	(14.312.100)
Utilidad del período		-	-	-	53.790.990	53.790.990
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023		**$ 263.025.000**	**$ 4.724.100**	**$ 65.719.130**	**$ 39.478.890**	**$ 372.947.120**

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

Ricardo Molano
Representante legal Suplente

Luisa Cristina Hurtado Rubio
Contador Público
TP 315588-T

John Jaime Mora Hurtado
Auditor Externo
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
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022
(Cifras en miles de pesos colombianos)

	31 de Diciembre de 2023	31 de Diciembre de 2022
Utilidad del período	$ 53.790.990	$ 59.674.046
Ajustes para conciliar la utilidad del período con el efectivo provisto por las actividades de operación:		
Utilidad por valorización de propiedades de inversión	(44.240.062)	(42.448.834)
Pérdida por venta de Propiedades de Inversión	5.916	-
(Recuperación) deterioro de cuentas por cobrar	(6.928)	2.226
Cambios en activos y pasivos operacionales		
(Disminución) aumento de cuentas por cobrar	75.862	(24.810)
(Disminución) aumento de gastos pagados por anticipado	128	(37.214)
Aumento de pasivos por impuestos	96.058	16.355
(Disminución) de cuentas por pagar	(284.817)	(4.905.908)
Aumento (Disminución) provisiones	252.342	(1.054.950)
(Disminución) de otros pasivos	(1.478.482)	(2.205.064)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	**8.211.007**	**$ 9.015.847**
Flujos de efectivo de actividades de inversión		
Disminución en Propiedades de Inversión	6.386.713	3.084.039
Efectivo neto provisto por las actividades de inversión	**6.386.713**	**$ 3.084.039**
Flujos de efectivo de actividades de financiación		
(Disminución) Incremento de las obligaciones Financieras	(8.239.443)	1.457.075
Rendimientos pagados a los inversionistas	(14.312.100)	(18.667.808)
Efectivo neto (utilizado en) actividades de financiación	**(22.551.543)**	**$ (17.210.733)**
(Disminución) neta del efectivo y equivalente del efectivo	(7.953.823)	(5.110.847)
Efectivo y equivalente del efectivo al inicio del período	12.078.650	17.189.497
Efectivo y equivalente del efectivo al final del período	**$ 4.124.827**	**$ 12.078.650**

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

Ricardo Molano
Representante legal Suplente

Luisa Cristina Hurtado Rubio
Contador Público
TP 315588-T

John Jaime Mora Hurtado
Auditor Externo
Tarjeta profesional No.126360-T
Designado por Deloitte & Touche S.A.S.
(Ver mi informe adjunto)

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 2017 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	-	Commercial Real State Services – CBRE.
Administrador Inmobiliario a partir de enero 2024	-	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 hubo nuevas normas o enmiendas que sean efectivas para el año 2023.

Las siguientes interpretaciones y enmiendas emitidas por el IASB fueron incorporadas mediante el Decreto 938 de 2021 que son efectivas a partir del 1 de enero de 2023. El Grupo no las ha implementado anticipadamente y no espera que la adopción tenga un impacto importante en los estados financieros consolidados en periodos futuros.

- NIC 1 para clasificar un pasivo como corriente cuando no tiene el derecho al final del período sobre el que se informa de aplazar la liquidación del pasivo durante, al menos, los doce meses siguientes a la fecha del periodo sobre el que se informa.

- NIC 16 respecto a productos obtenidos antes del uso previsto.

- NIC 37 respecto al costo de cumplimiento.

- NIIF 9, NIIF 7, NIC 39 respecto a la reforma de la tasa de interés de referencia

- NIIF 3 respecto a los activos adquiridos, los pasivos asumidos y los contingentes.

- Mejoras anuales a las NIIF 2018-2020: NIIF 1 respecto a subsidiaria que adopta por primera vez las NIIF. NIIF 9 respecto a la baja en cuenta de pasivos financieros. NIC 41 elimina el requisito para que las entidades excluyan los flujos de efectivo de impuestos para determinar el valor razonable.

- Fase 2 de la reforma de la tasa de interés de referencia: enmiendas a la NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4.

Las siguientes interpretaciones y enmiendas emitidas por el IASB fueron aprobadas mediante el Decreto 1611 de 2022 efectivas a partir del 1 de enero 2024. La compañía no las ha implementado anticipadamente ni ha determinado aún el posible impacto que estas pudieran tener una vez implementadas.

- NIC 1 respecto a la revelación de políticas contables.

- NIC 8 respecto a la definición de estimados contables.

- NIC 12 respecto a impuestos diferidos relacionados a activos y pasivos generados en una transacción única.

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

- NIIF 17 respecto a contratos de seguro.

- NIIF 10 y NIC 28 respecto a la venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto.

- NIC 1 Pasivos no corrientes con covenants.
- NIC 7 y NIIF 7 respecto a los acuerdos financieros con proveedores.

NIIF 16 respecto a los pasivos por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior.

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. Políticas contables significativas

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

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

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

financiera del arrendatario, disminución medible en sus flujos futuros estimados de efectivo y en general cambios adversos en el estado de pagos o condiciones económicas.

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

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

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

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

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

3.3.5 Pasivos financieros y capital

3.3.5.1 Clasificación como deuda o capital

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

3.3.5.2 *Instrumentos de capital*

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

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

3.3.5.3 *Pasivos financieros*

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

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

3.3.5.4 *Pasivo por impuestos*

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

3.3.5.5 *Provisiones*

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

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

3.3.5.6 *Otros pasivos*

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

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

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

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

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

- Cumple con la definición de Instrumento de Patrimonio, ya que los tenedores tienen una participación residual en los activos de la emisión, después de deducir todos sus pasivos.

- No existe una obligación contractual respecto a los rendimientos a cancelar a los inversionistas, ni una tasa fija de interés, por tratarse de Títulos participativos, éstos no tendrán una rentabilidad garantizada, sino que ésta dependerá del comportamiento de las Inversiones Admisibles que conforman el Portafolio de la Universalidad.

- El instrumento no incorpora una obligación contractual de entregar efectivo u otro activo financiero a otra entidad, ni de intercambiar activos o pasivos financieros con otra entidad bajo condiciones que sean potencialmente desfavorables para la Universalidad.

- El instrumento será o podrá ser liquidado con los instrumentos de patrimonio propios del emisor.

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

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

4. JUICIOS Y ESTIMACIONES CONTABLES

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

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

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

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

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

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

La jerarquía del valor razonable tiene los siguientes niveles:

- Las entradas de Nivel 1; son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad pueda acceder a la fecha de medición.

- Las entradas de Nivel 2; son entradas diferentes a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o el pasivo, ya sea directa o indirectamente.

- Las entradas de Nivel 3; son entradas no observables para el activo o el pasivo.

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

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

Activos financieros	Jerarquía de valor razonable	Técnicas de valuación e Indicadores claves	Principales supuestos utilizados
Propiedad de Inversión – Inmuebles	Nivel 2	Avaluó técnico comercial	**Enfoque Comparativo de Mercado** • Basado en el principio de sustitución, el cual establece que la valoración está definida por el costo de adquirir una propiedad igualmente deseable en la misma área de mercado. • Define unos rangos de valores de acuerdo con una ponderación de características que permiten comparar transacciones. • Debe incluir suficientes comparables para tener valides. • Puede ser subjetivo de acuerdo con los comparables de mercado. **Enfoque de Ingresos** • Basado en el potencial de generación de ingresos por arrendamientos. • Incorpora aspectos como rentas actuales, gastos de operación, vacancia y gastos de gestión. **Método de Capitalización Directa:** Ingreso neto operativo del año 1 / tasa de capitalización apropiada. **Método de Flujo de Caja Descontado:** Convierte los flujos de caja proyectados en el tiempo a valor presente por medio de una tasa de descuento apropiada.

5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

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

	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Efectivo en bancos	4,120,292	11,999,749
Fondos de inversión colectiva	4,535	78,901
Total efectivo y equivalentes de efectivo	**4,124,827**	**12,078,650**

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 2023	31 de diciembre de 2022
Retención en la Fuente (1)	1,810	118,750
Arrendamientos (2)	71,140	30,062
Deterioro (3)	(23,778)	(30,706)
Total cuentas por cobrar	**49,172**	**118,106**

(1) Al 31 de diciembre de 2023 corresponde a retenciones practicadas y certificadas. Para el año 2022 correspondía al anticipo de retención en la fuente para la adquisición de un bien inmueble.

(2) Con corte a diciembre del año 2023 la cartera se compone principalmente del cliente Inversiones Dama salud S.A.S., por $39,087, Tractocar Logistic S.A.S. por $6,459, BBI Tostao por un valor de $24,486 y otros por $1.108. Al 31 de diciembre del año 2022 el saldo corresponde principalmente al tercero BBI Tostao por un valor de $29,582 y $480 de otros clientes.

(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 2023	31 de diciembre de 2022
Saldo Inicial	468,199,692	429,014,978
Valoración (1)	44,240,062	42,448,834
Pérdida en venta de propiedades de inversión	(5,916)	-
Devoluciones de compras	-	(499,085)
Ventas (2)	(6,300,000)	(2,765,035)
Saldo Final	506,133,838	468,199,692
Gastos Iniciales	181,163	267,876
Total Propiedades de Inversión (3)	**506,315,001**	**468,467,568**

(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 mes de junio se realizó la venta de un inmueble en Cartagena a Inversiones Salmero S.A.S., por valor de $6,300,000. La operación de venta de inmuebles de 2023 generó para la compañía una pérdida de $5,916, una vez descontado el costo o saldo del activo a la fecha de la venta.

Para el año 2022 se realizaron dos procesos de venta de inmuebles:

- Venta de la propiedad ubicada en Bucaramanga en la Calle 51 con Carrera 34 Local 1 y Local2 por un valor de $ 1,020,000 al Banco Davivienda.
- Venta de la propiedad ubicada en Manizales en la Carrera 23 No. 26- 38/40/42) entre calle 26 y 27 por un valor de $ 2,289,411 al Banco Davivienda.

Las operaciones de venta de inmueble en el mes de abril ascienden a $3,309,411 transacciones que generaron para la compañía una utilidad de $544,376 una vez descontamos el costo o saldo del activo a la fecha de la venta por $ 2,765,035

(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-23	% dic-2023		dic-22	% dic-2022
Local en Centro Comercial	$	135,403,583	27%	$	121,032,897	25,9%
Local Comercial a la Calle	$	81,684,403	16%	$	80,696,436	17,2%
Local Comercial en PH	$	61,906,308	12%	$	56,403,733	12,0%
Oficina	$	88,708,098	18%	$	81,453,334	17,4%
Bodega	$	138,431,446	27%	$	128,613,293	27,5%
TOTAL	**$**	**506,133,838**	**100%**	**$**	**468,199,692**	**100%**

Distribución Geográfica - Valor Inmuebles						
Clasificación		dic-23	% dic-2023		dic-22	% dic-2022
Bogotá D.C.	$	294,581,882	59%	$	268,171,155	57%
Costa Atlántica	$	149,194,421	29%	$	144,445,460	31%
Otros	$	30,926,387	6%	$	27,357,293	6%
Medellín	$	22,183,366	4%	$	19,553,740	4%
Cali	$	9,247,782	2%	$	8,672,044	2%
TOTAL	**$**	**506,133,838**	**100%**	**$**	**468,199,692**	**100%**

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 2023 y 2022 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 reciente 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 2023 y 2022 se muestran a continuación:

	Nivel 1	Nivel 2*	Nivel 3	Valor razonable total 2023
Locales comerciales	$	$ 278,994,294	$	$ 278,994,294
Oficinas		88,708,098		88,708,098
Bodegas		138,431,446		188,431,446
Total	$ -	$ 506,133,838	$ -	$ 506,133,838

	Nivel 1	Nivel 2*	Nivel 3	Valor razonable total 2022
Locales comerciales	$	$ 258,133,065	$	$ 258,133,065
Oficinas		81,453,334		81,453,334
Bodegas		128,613,293		128,613,293
Total	$ -	$ 468,199,692	$ -	$ 468,199,692

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

La Universalidad recibe ingresos por arrendamiento provenientes de las propiedades de inversión, todas las cuales están bajo arrendamientos operativos, ascienden a $39,154,870 y $36,864,364 para 2023 y 2022, 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 2023	31 de diciembre de 2022
Seguros Anticipados (1)	177,392	177,520
Total Gastos Pagados por Anticipado	**177,392**	**177,520**

(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 que se tienen contratadas con las compañías Seguros Comerciales Bolívar y BBVA Seguros Colombia.

9. OBLIGACIONES FINANCIERAS

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

	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Créditos con bancos	134,182,520	141,532,000
Intereses por créditos bancarios	1,512,323	2,402,286
Total Obligaciones Financieras	**135,694,843**	**143,934,286**

Las condiciones generales de los créditos son:

Al 31 de diciembre de 2023:

Condición/Entidad	Banco Scotiabank		Banco AV Villas	Banco de Occidente
Plazo	6 meses	6 meses	3 meses	3 meses
Tipo	Bullet	Bullet	Bullet	Bullet
Intereses	Mensual	Mensual	Al Vencimiento	Mensual
Tasa	15.10% E.A. Tasa Fija	15.10% E.A. Tasa Fija	IBR + 2.78% E.A. Tasa Variable	13.83% E.A. Tasa Fija
Saldo Cierre	$ 48,375,000	$ 13,125,000	$ 37,682,520	$ 35,000,000

Con corte a diciembre de 2023 la Universalidad presenta obligaciones financieras con las entidades Banco Av. Villas, Banco Occidente y Scotiabank. Los créditos están garantizados con pagaré, y se utilizaron en la compra de inmuebles que conformaron el tramo III del portafolio.

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

Al 31 de diciembre de 2022:

Condición/Entidad	Banco Scotiabank			Banco AV Villas	Banco de Occidente
Plazo	12 meses			6 meses	6 meses
Tipo	Bullet			Bullet	Bullet
Intereses	Trimestral			Mensual	Mensual
Tasa	7,00 % E.A Tasa Fija	8,70 % E.A Tasa Fija	10,70 % E.A Tasa Fija	17,70 % E.A Tasa Fija	14,57 % E.A Tasa Fija
Saldo Cierre	$ 11,730,654	$ 1,652,694	$ 49,511,397	$ 45,656,860	$ 35,382,681

Con corte a diciembre de 2023 y diciembre de 2022 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 2023	31 de diciembre de 2022
Retenciones	65,558	66,714
Otros Impuestos por pagar	579,133	481,920
Pasivos por impuestos (1)	644,691	548,634
Cuentas por Pagar (2)	545,402	830,218
Total cuentas por pagar e Impuestos	**1,190,093**	**1,378,852**

(1) El incremento corresponde principalmente al IVA generado en la facturación de los arrendamientos de los inmuebles adquiridos para el tramo III de inmobiliario.

(2) El saldo en las cuentas por pagar de la Universalidad a 31 de diciembre de 2023 corresponde al IVA generado del mes de noviembre pendiente de traslado a la Titularizadora. El saldo a 31 de diciembre de 2022 comprendía al valor por pagar a Patrimonios Autónomos Credicorp de $820,000 del portafolio Zona Franca – Candelaria, saldo que se canceló al finalizar el proceso de registro de la escritura de compraventa.

11. PROVISIONES

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

	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Comisión por administración inmobiliaria (1)	300,219	272,873
Comisión por administración maestra (2)	516,924	291,928
Total Provisiones	**817,143**	**564,801**

(1) Provisión constituida para el reconocimiento de las comisiones de la administración inmobiliaria CBRE Colombia S.A.S.

La variación corresponde al nuevo esquema de comisión aprobado en la asamblea extraordinaria de diciembre de 2022 para la titularizadora Colombia y Pentaco Fundamento S.A.S. Ver detalle de cálculo de la comisión nota 15.2. Para el 2022 la titularizadora maneja un esquema de base de comisión por patrimonio y Pentaco un esquema de comisión por unidad inmobiliaria administrada.

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 2023	31 de diciembre de 2022
Anticipos arriendos	3,193	21,681
Garantías recibidas (1)	14,000	1,473,994
Total	**17,193**	**1,495,675**

(1) Para el cierre del año 2023 la garantía vigente es del cliente Castillo Torres Daniel Alfonso, por $14,000. Las garantías del año 2022 correspondían al cliente de Jamar, y las mismas se cruzaron contra la facturación. Dichos recursos fueron usados para cubrir el pago de cánones de arrendamiento de algunos meses del año 2022, estipulados en el contrato, la garantía fue un acuerdo inicial y no se renueva, con el cliente Jamar se tiene una póliza de cumplimiento.

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 2022	31 de diciembre de 2021
Títulos participativos en circulación (1)	263,025,000	263,025,000
Total Patrimonio Inmobiliario	**263,025,000**	**263,025,000**

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

El día 18 de septiembre de 2023, la calificación de los títulos fue actualizada por la sociedad Calificadora Fitch Ratings, la cual mantuvo la calificación de (iAAA) Triple A, con perspectiva estable a la emisión inmobiliaria Tramo I, Tramo II y Tramo III.

13.2 Resultado del ejercicio

	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Utilidad del período	53,790,990	59,674,046
Rendimientos pagados a los Inversionistas (2)	(14,312,100)	(18,667,808)
Total Resultado del ejercicio	**39,478,890**	**41,006,238**

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

13.3 Valor de la unidad

Se determina al dividir el valor del patrimonio del vehículo inmobiliario en una fecha determinada entre el número de títulos participativos en circulación o emitidos. Al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 existen 52.605 títulos participativos.

	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Total Patrimonio (pesos colombianos)	372,947,120,285	333,468,230,181
Número de unidades	52,605	52,605
Total valor de la unidad	7,089,576	6,339,098

14. INGRESOS

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

	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Ingresos por intereses y/o rendimientos financieros	932,854	785,016
Ingresos por arrendamientos (1)	39,154,870	36,864,364
Ingreso neto por diferencia en cambio (4)	2,406,389	-
Ingresos netos por valoración de los activos inmobiliarios (2)	44,240,062	42,448,834
Recuperación deterioro de cuentas por cobrar	6,928	-
Diversos (3)	815,483	1,771,379
Total Ingresos	**87,556,586**	**81,869,593**

1) Obedece a cánones de arrendamientos causados a favor del vehículo inmobiliario, el incremento obedece al aumento del IPC (13.12%) acumulado del año 2022 sobre el cual se tasa el canon de arrendamiento periódico.

2) Corresponde a la actualización del Avalúo de los inmuebles elaborado por expertos avaluadores 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. El aumento principalmente corresponde al incremento de la inflación anual al llegar al 9,28%, dado que al corte diciembre 31 del 2022 se ubicó en el 13,12%.

3) El saldo del año 2023 corresponde a reintegros de cuotas de administración y servicios públicos. El rubro más significativo corresponde a $609 millones de una multa por incumplimiento de otro si del contrato con el Banco Davivienda. El saldo del año 2022 corresponde principalmente a la utilidad por $544,376 producto de la venta de dos inmuebles en el mes de abril de 2022 detallado en la nota 7.

4) La variación corresponde a la diferencia en cambio por la obligación financiera adquirida en el mes de febrero de 2023 en USD con Bancolombia Panamá, al cierre del año 2023 ya se había cancelado en su totalidad.

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 2023	31 de diciembre de 2022
Intereses por créditos bancarios (1)	18,989,173	12,432,003
Comisiones (2)	5,800,232	3,853,586
Honorarios y gastos legales	1,293,157	1,148,048
Impuestos y tasas (3)	2,437,415	2,588,581
Seguros	207,689	170,826
Arrendamientos (4)	4,798	243,664
Mantenimiento y reparaciones (5)	1,010,006	1,255,603
Deterioro de cuentas por cobrar	-	2,226
Gasto por pérdida en venta de propiedades de inversión	5,916	-
Gastos diversos (6)	951,581	501,010
Gasto neto por valorización de derivados (7)	3,065,627	-
Total Gastos	**33,765,596**	**22,195,547**

1) La variación corresponde a que para el 2023 se presentaron nuevos créditos principalmente con el banco Bancolombia por valor tres US$3 millones de dólares durante el periodo de febrero a agosto y con el banco Itaú que tuvo una vigencia de un mes. Estos nuevos créditos generaron un aumento en los saldos de interés con relación al año 2022.

2) Las comisiones corresponden al reconocimiento por administración y estructuración de negocios de acuerdo con el reglamento del vehículo, las cuales presentaron un aumento debido al cambio en el esquema de liquidación de comisión de administración conforme fue aprobada por la asamblea extraordinaria de inversionistas el 14 de diciembre de 2022 así:

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

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

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

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

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

3) Los impuestos corresponden al gravamen a la propiedad de inmuebles. Al inicio de cada año, se proyecta un valor a pagar por referidos impuestos, el cuál es amortizable de forma diaria una vez realizado el pago.

4) La disminución de los gastos por arrendamientos de bienes inmuebles corresponde a los pagos realizados a las compañías Desarrolladora de Zonas Francas S.A. por $76,208, Capitalizaciones Mercantiles S.A.S. por $96,448, Credicorp S.A. por $46,588 y Sociedad Inmobiliario de la Sabana S.A.S. por $24,419, pagos realizados por concepto de reintegro del 10% de los arriendos percibidos de los inmuebles adquiridos con las compañías mencionadas, mientras se terminaba de realizar el proceso de registro de las escrituras públicas, ya para el año 2023, estos inmuebles estaban incluidos en el portafolio de la emisión, de allí la variación.

5) Los saldos corresponden a mantenimientos de cubiertas, fachadas, arreglos en general de los bienes inmuebles, solicitados por los arrendatarios o que por el uso son requeridos para su preservación.

6) La variación de $450,571 corresponde principalmente al aumento del gasto por concepto de cuotas de administración de los nuevos inmuebles $356,306, y al reembolso de servicios públicos $94,265.

7) Al 31 de diciembre de 2023, corresponde al valor neto de liquidación del derivado de cobertura de la Obligación financiera adquirida en el exterior con Bancolombia Panamá.

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 2023	31 de diciembre de 2022
Gastos comisiones de administración	2,546,542	1,149,497
Ingreso por devolución de comisiones	-	(23,706)
Total transacciones con parte relacionadas	**2,546,542**	**1,125,791**

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.

El saldo de $23,706 corresponde a un ingreso por devolución de comisiones en el año 2022.

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 especifica de riesgos que afectan a TIN:

- Búsqueda de inversiones más liquidas, 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 especifica de riesgos que afectan a TIN:

- Perdida por incumplimiento de obligaciones

Mecanismos de mitigación:

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

c) Riesgo de liquidez

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

Descripción especifica de riesgos que afectan a TIN:

- Para TIN, esta contingencia se manifiesta en la insuficiencia de activos líquidos disponibles y/o en la necesidad de asumir costos inusuales de fondeo para cumplir plenamente con sus obligaciones.

- Para los títulos Tin existe un mercado secundario que por sus características se puede considerar en desarrollo y limitado. Esto constituye un riesgo para los Tenedores. Si bien, los títulos estarán inscritos en la BVC y serán transados en el mercado de valores, esto no garantiza un mercado secundario activo para los mismos.

Mecanismos de mitigación:

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

d) Riesgo de Vacancia

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

Descripción especifica 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 especifica 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 8 de febrero de 2024, 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 2023 y 2022

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 2023 y 2022, 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 2023 han sido autorizados para su divulgación por el Representante Legal de la Titularizadora Colombiana S.A. – Hitos, el día 8 de febrero de 2024.

Andrés Lozano Umaña
Representante Legal

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

ANEXO 1.1.

CAMBIOS MATERIALES EN LOS ESTADOS FINANCIEROS ENTRE EL PERÍODO DEL INFORME DE FIN DE EJERCICIO Y LA FECHA EN QUE SE TRAMITE AL RNVE

Respecto de la información financiera con corte 31 de diciembre de 2023, es pertinente manifestar que no se presentaron cambios o hechos materiales que deban revelarse al público, entre el período del Informe y la fecha en que se transmite al Registro Nacional de Valores y Emisores.

ANEXO 2.
CERTIFICACIONES

CERTIFICACIÓN

De conformidad con la obligación definida en el Anexo 1 del numeral 7.4.1.2.7 del Capítulo I del Título V de la Parte III de la Circular Básica Jurídica, en cumplimiento del artículo 46 de la Ley 964 de 2005 en la preparación de los estados financieros y demás informes para el público relacionada con la información periódica de los emisores, en mi calidad de representante legal de la Titularizadora Colombiana S.A. – Hitos, actuando en su calidad de administrador maestro de la Universalidad TIN certifico que la información financiera y la incluida en el Informe Periódico de Fin de Ejercicio (que incluye el Informe de Gestión) comprende todos los aspectos materiales del negocio y que la misma no contiene vicios, imprecisiones o errores significativos que impidan conocer la verdadera situación patrimonial y el estado de las operaciones ejecutadas por la Universalidad durante el 2023.

La presente certificación se expide a los veintidos días (22) del mes de febrero del año 2024.

Andrés Lozano Umaña
Representante legal
Titularizadora Colombiana S.A.

Deloitte & Touche S.A.S.
NIT 860.005.813-4
Carrera 9 No. 78 – 31 Piso 1
Bogotá, D. C.
Colombia

Tel: +57 (601) 426 2000
www.deloitte.com/co

INFORME DEL REVISOR FISCAL SOBRE EL CONTROL INTERNO DE INFORMACIÓN FINANCIERA.

TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. HITOS y LAS UNIVERSALIDADES ADMINISTRADAS

He auditado, de conformidad con las normas de auditoría generalmente aceptadas en Colombia, los estados financieros de Titularizadora Colombiana S.A. Hitos y las Universalidades administradas (la Entidad), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023, los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio neto y flujo de efectivo por el año que terminó en esa fecha, y las notas relacionadas a los estados financieros, sobre el cual emití un informe el 26 de Febrero del 2024.

He llevado a cabo mi auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría vigentes en Colombia. Como parte de mi auditoría de acuerdo con dichas normas, obtengo un conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Entidad. No obstante, de acuerdo con lo requerido por la Circular Básica Jurídica Parte III Título V Capítulo I Anexo I numeral 7.4.1.2.7. aplicable a emisores Grupo A y numeral 7.4.2.2.7 aplicable a emisores Grupo B, realicé procedimientos específicos adicionales para obtener seguridad razonable sobre si el control interno del reporte de información financiera de la Entidad y de las Universalidades administradas fue efectivo en todos sus aspectos materiales al 31 de diciembre de 2023. Los procedimientos seleccionados dependen de mi juicio profesional para que sean apropiados a las circunstancias. Conduje mi trabajo con base en las Normas de Aseguramiento de la Información aceptadas en Colombia. He cumplido con los requerimientos de independencia y demás requerimientos éticos establecidos en el Código de Ética para profesionales de la contabilidad aceptado en Colombia.

La Administración de la Entidad es responsable por la preparación y correcta presentación de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera vigentes 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 significativos, bien sea por fraude o error de acuerdo con los criterios establecidos en la Circular Básica Jurídica Parte I Título I Capitulo IV para las entidades vigiladas por la SFC. Asimismo, la Administración es responsable por la razonabilidad de las declaraciones que se acompañan en el informe suscrito por el representante legal de acuerdo con lo requerido por el art. 47 de la Ley 964 de 2005 respecto a registrar, procesar, resumir y presentar adecuadamente la información financiera de los emisores de valores, así como reportar casos de fraude que hayan podido afectar la calidad de la información financiera. Estas responsabilidades incluyen el diseño, operación efectiva y evaluación del control interno relacionado con la preparación de información financiera.

El control interno de una entidad sobre la presentación de informes financieros es un proceso realizado por miembros del Órgano de Administración o equivalente, la administración y otro personal, diseñado para proporcionar seguridad razonable con respecto a la preparación de estados financieros confiables de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera aceptadas en Colombia. El control interno de una entidad sobre la presentación de informes financieros incluye las políticas y procedimientos que (1) se refieren al mantenimiento de registros que, en detalle razonable, reflejan precisa y equitativamente las transacciones y disposiciones de los activos de la entidad; (2) Proporcionar garantías razonables de que las transacciones se registran según sea necesario para permitir la preparación de estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera aceptadas en Colombia, y de que los ingresos y gastos de la entidad se realizan sólo de conformidad con dichas Normas y de conformidad con las autorizaciones de gestión y miembros del Órgano de Administración o equivalente; y (3) proporcionar seguridad razonable con respecto a la prevención, o la detección y

Deloitte se refiere a Deloitte Touche Tohmatsu Limited, sociedad privada de responsabilidad limitada en el Reino Unido, a su red de firmas miembro y sus entidades relacionadas, cada una de ellas como una entidad legal única e independiente. Consulte www.deloitte.com para obtener más información sobre nuestra red global de firmas miembro.

corrección oportunas de la adquisición, uso o disposición no autorizados de los activos de la entidad que podrían tener un efecto importante en los estados financieros. Debido a sus limitaciones inherentes, control interno sobre informes financieros no puede prevenir, o detectar y corregir, declaraciones erróneas ya sea por fraude o error. Asimismo, las proyecciones de cualquier evaluación de la eficacia para períodos futuros están sujetas al riesgo de que los controles se vuelvan inadecuados debido a cambios en las condiciones, o de que el grado de cumplimiento de las políticas o procedimientos pueda deteriorarse.

Con base en la evidencia obtenida en desarrollo de mi revisoría fiscal, en mi opinión el control interno sobre el reporte de información financiera identificado por la administración de la Entidad de acuerdo con lo requerido por la Circular Básica Jurídica Parte III Título V Capítulo I Anexo I numeral 7.4.1.2.7. aplicable a emisores Grupo A y numeral 7.4.2.2.7 aplicable a emisores Grupo B opera razonablemente en todos sus aspectos significativos al 31 de diciembre de 2023.

JOHN JAIME MORA HURTADO
Revisor Fiscal
T.P. 126360 -T
Designado por Deloitte & Touche S.A.S.

26 de febrero del 2024

Informe del Representante Legal
sobre el resultado de la evaluación del Sistema de Control Interno 2023

La Universalidad cuenta con un sistema de control interno ajustado a los requisitos y elementos definidos en la regulación vigente y que considera entre otros aspectos, las políticas y principios que lo orientan, las responsabilidades frente a su ejecución, los elementos y áreas especiales que lo integran y la metodología necesaria para lograr su funcionamiento adecuado y sostenible.

Durante el 2023 la Junta Directiva fue informada y se pronunció sobre las actividades relevantes realizadas por la Administración para actualizar las políticas y procedimientos de control interno en los procesos y sistemas de administración de riesgos; igualmente, sobre las acciones adelantadas para fortalecer el cumplimiento normativo y regulatorio de la Titularizadora como emisor de valores y como administrador de la Universalidad. Estas acciones permitieron asegurar de manera razonable, la ejecución adecuada de las operaciones de la Universalidad, la gestión de riesgos y los procedimientos asociados a la generación y revelación de la información que se presenta a los inversionistas, grupos de interés y al público en general.

Es de señalar, que la Administración realizó monitoreo periódico al desempeño de los procedimientos de control definidos en los procesos y áreas de la Entidad, presentó los reportes a los Comités que apoyan la gestión de Junta Directiva y tomó las acciones de mejora necesarias para fortalecer el actual sistema de control interno.

La evaluación del sistema de control interno fue desarrollada por la Dirección de Control Interno de acuerdo con el plan de auditoría desarrollado en el 2023 y complementada por las evaluaciones realizadas por la auditoría externa de la Universalidad. Los resultados de estas revisiones fueron satisfactorios y sin identificar debilidades materiales o significativas que afecten la aplicación del sistema de control interno.

De igual forma, durante el año se aplicaron los procedimientos de revelación y control definidos para la preparación y divulgación de los estados financieros de la Universalidad y que incluyó además de las validaciones efectuadas por la Dirección de Control Financiero y Presidencia, las realizadas por parte de la Auditoría Externa y la Dirección de Control Interno, que en conjunto permitieron confirmar que la preparación, presentación y revelación de la información financiera del cierre de ejercicio, se ajusta a lo dispuesto en la ley y presenta razonablemente la situación financiera de la Universalidad.

De acuerdo con los resultados de las revisiones periódicas realizadas sobre las medidas de control establecidas en los procedimientos contables, financieros y operativos, se concluye que estos se aplicaron según su diseño y proveen seguridad razonable que la Universalidad ha registrado, procesado y presentado la información financiera de manera adecuada y que los estados financieros y demás informes revelados al público, no contienen vicios, imprecisiones o errores significativos que impidan conocer la verdadera situación patrimonial y el estado de las operaciones ejecutadas durante el 2023.

De acuerdo con lo anterior, se confirma que la Universalidad mantiene un sistema de control interno adecuado y un proceso para la generación de informes financieros ajustado a las normas legales vigentes.

Andrés Lozano Umaña.
Representante Legal

ANEXO 3.
INFORME DE GESTION GESTOR INMOBILIARIO

PÉNTACO

Informe de gestión 2023

Gestor Inmobiliario TIN

Contenido

Mercado Inmobiliario en Colombia 2023 2
Evolución de las licencias de construcción aprobadas a diciembre 2023 2
Sector de Oficinas 7
Nacional 7
Bogotá 8
Sector Industrial 11
Nacional 11
Bogotá 12
Sector Comercial 16
Bogotá 17
Comercio Minorista 21
Informe Gestor Inmobiliario 24
I. Emisiones 24
II. Generación de negocios 24
Plan estratégico 24
Estructuración de inversiones potenciales 24
Comité Asesor & Junta Directiva 25
Estudios de mercado semestrales 25
Debida Diligencia y Avalúos 25
III. Gestión del portafolio 25
Comité de activos 25
Impuestos 26
Seguros 26
Reparaciones y mantenimiento 26
Representación en copropiedades 27
IV. Rentabilidad del portafolio 27
Capex 27
Contratos de arrendamiento 28
Actualización de avalúos 29
V. IV-I. Gestión de explotación económica del portafolio 30
Vacancias 30
Histórico de rentabilidad del portafolio 32
Portafolio de Inmuebles 33
Estrategia de Inversión y Gestión de Nuevos Negocios 37

Mercado Inmobiliario en Colombia 2023

Evolución de las licencias de construcción aprobadas a diciembre 2023

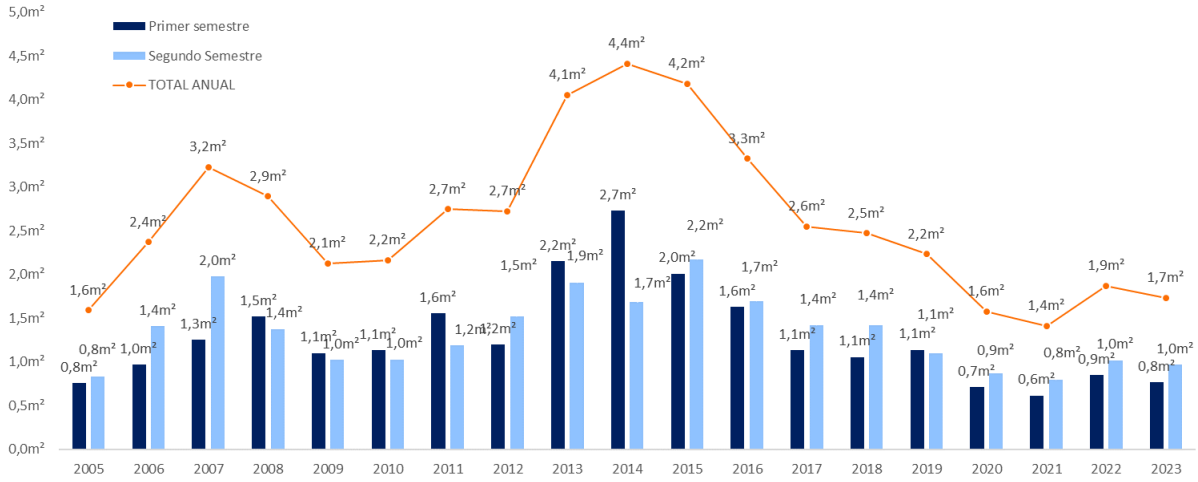


Gráfico 1. Evolución del área aprobada a nivel nacional para los sectores Industrial, Oficina y Comercio; noviembre 2023 (MM de m^2) con proyección para el mes de diciembre de 2023. Fuente: DANE. Licencias de construcción ELIC 88 municipios Nov 2023 y cálculos Péntaco

Durante el 2014 se licenciaron 4,4MM de m^2; el mayor número de licencias aprobadas en Colombia en los últimos 19 años. Desde ese momento se ha observado una desaceleración acorde con los ciclos de actividad económica de los sectores de industria, oficina y comercio, mientras que los 2 ciclos anteriores tuvieron una duración de 7 años, este nuevo ciclo ha sido más largo y aun no se ha terminado. Las licencias aprobadas durante 2023 sumaron 1,7 MM m^2, 7,4% menos que las aprobadas en 2022, 32,7% menos área que el promedio histórico de los últimos 10 años y 1,8% menos que el promedio de los últimos 5 años en el 2023 solo hay una disminución de 1,8%.

La desaceleración actual se atribuye a varios factores, entre los cuales destacan los elevados niveles de las tasas de interés, que han encarecido el acceso al crédito destinado a la construcción, la inflación que ha incrementado los costos de los insumos, generando presiones adicionales sobre el sector. A este panorama se suma la incertidumbre acerca de las reformas propuestas por el gobierno. Se prevé que para el año 2024 la inflación y costo de la deuda disminuyan, lo cual podría actuar como un estímulo para revitalizar el sector de la construcción. Sin embargo, frente a las reformas propuestas, nos encontramos en un terreno marcado por una alta incertidumbre, lo que genera un freno para la inversión en proyectos de gran envergadura.

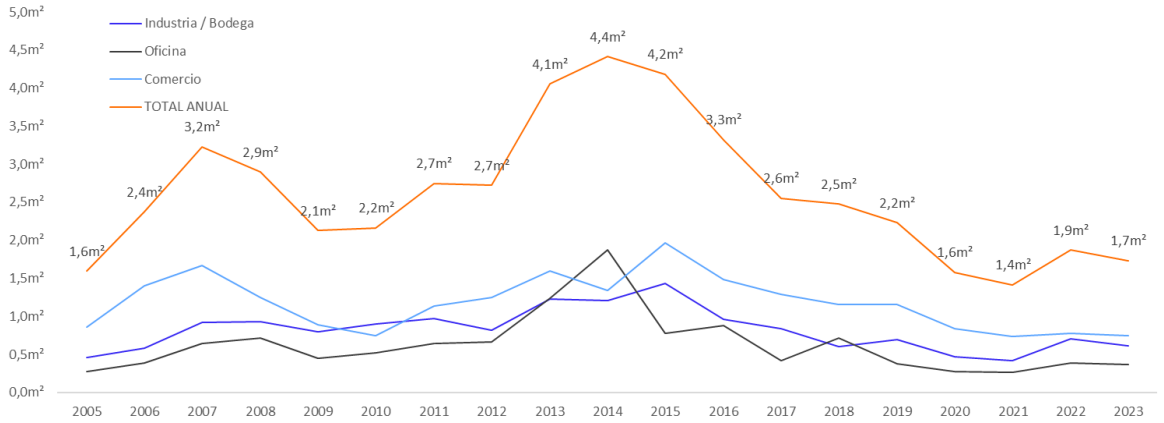


Gráfico 2. Evolución del área aprobada por sector a nivel nacional, noviembre 2023 (MM de m2) para tener información anual se hizo una proyección de los datos para el mes de diciembre de 2023
Fuente: DANE. Licencias de construcción ELIC 88 municipios Nov 23

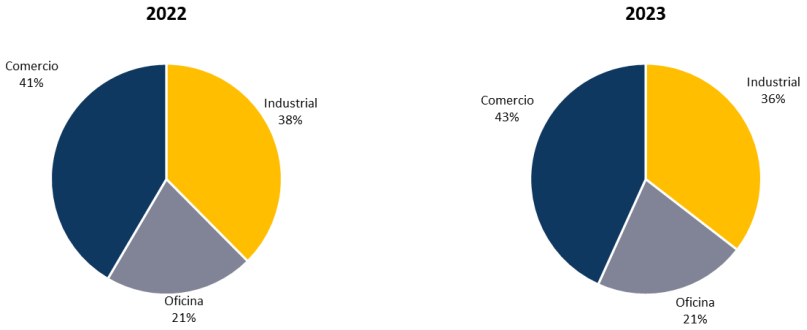
Si entramos a analizar en detalle las licencias aprobadas por sector en el año 2023, las licencias aprobadas para oficinas disminuyeron 46,29% en comparación con el promedio de los últimos 10 años. Sin embargo, se observó un aumento del 10,59% en comparación con el promedio de los últimos 5 años. El Gráfico 2 ilustra los ciclos del mercado, evidenciando la tendencia alcista durante los periodos 2005-2008 y 2010-2014, que se alinearon con los momentos de crisis y recuperación macroeconómica de esos mismos periodos.

En el año 2023, se registró una caída del 5,61% en las licencias aprobadas en el sector de oficina. Este descenso estuvo motivado por reducciones en los m² aprobados en todos los departamentos analizados, excepto Magdalena y Bolívar. Es destacable que, a lo largo del tiempo, Bogotá ha sido el principal departamento en otorgar m² a este sector. Sin embargo, experimentó una caída del 3,65% con respecto al año anterior. Esta reducción está en consonancia con las elevadas tasas de vacancia que actualmente afectan al sector en la capital, desincentivando así la construcción de nuevas oficinas.

Es importante señalar que no se esperaba un aumento significativo en la aprobación de licencias en la capital, dado el considerable número de licencias aprobadas en el año 2022, que fue un 35% más alto que los niveles pre pandémicos registrados en 2019.

El sector industrial/bodega ha presentado una caída de 26,28% comparado con el promedio histórico de los últimos 10 años, sin embargo, si utilizamos el promedio histórico de los últimos 5 años hay un aumento del 6,13%. Las bodegas han tenido un dinamismo superior a otros tipos de activos, su vacancia a nivel nacional es de 4,0% y se espera que las licencias de bodegas aumenten en los próximos años, ya que el aumento del comercio electrónico, la reinvención de las cadenas de distribución a nivel mundial, y la consolidación del sector industrial en Colombia generan una demanda tal que el área disponible se ocupe en menos de dos años. No obstante, observamos una caída de 12,58% de las licencias aprobadas 2022 contra 2023, reflejando los efectos de las altas tasas de interés y los altos costos de construcción.

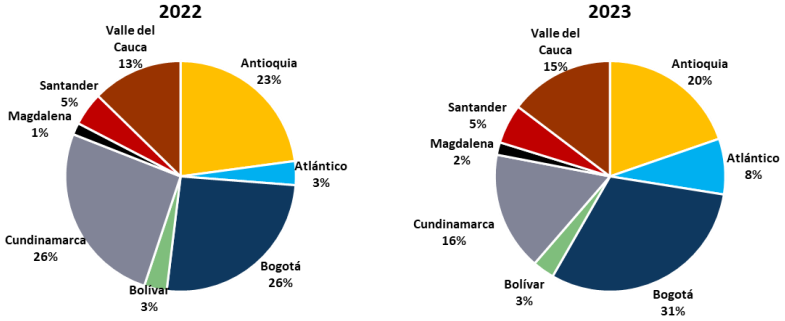
El sector comercial enfrenta una disminución del 34,79% en comparación con el promedio de los últimos 10 años, y una caída del 12,08% respecto al promedio de los últimos 5 años. Durante el 2023, se registró una baja adicional del 3,63% frente a 2022, continuando la tendencia negativa desde 2014, atribuida principalmente a la marcada reducción en la construcción de nuevos centros comerciales. En los últimos 20 años, el promedio anual de aperturas de centros comerciales pasó de 8,9 a solo 2 en 2023, reflejando un cambio en la estrategia del sector hacia la expansión de espacios en centros existentes en lugar de construir nuevos complejos.



Var %	
Industrial	-12,6%
Oficina	-5,6%
Comercio	-3,6%
Total	-7,4%

Gráfico 3. Participación área aprobada nacional por sector, acumulado a diciembre 2022 y noviembre 2023, para tener información anual se hizo una proyección de los datos para el mes de diciembre de 2023.
Fuente: DANE. Licencias de construcción ELIC 88 municipios Nov 23 y cálculos Péntaco

La construcción de edificaciones diferentes a vivienda se ha descentralizado a ciudades intermedias en los últimos 6 años, debido al desarrollo económico y social que han tenido estas ciudades. La industria se ha desplazado a la periferia de las ciudades y el comercio a la calle ha visto un incremento en ciudades aledañas, atendiendo la población que llega con los nuevos desarrollos habitacionales. De tal manera, la participación de Bogotá respecto a licencias de construcción destinadas a comercio, oficinas e industria se ha visto mermada en los últimos años por mayor participación de regiones, como Valle del Cauca, Antioquia, Bolívar y Santander.



Var m² %	
Antioquia	-20%
Atlántico	115%
Bogotá	11%
Bolívar	-11%
Cundinamarca	-40%
Magdalena	-2%
Santander	10%
Valle del Cauca	7%
TOTAL	-7%

Gráfico 4. Participación área aprobada para comercio, industria y oficinas por centro urbano, acumulado a diciembre 2022 y noviembre 2023, para tener información anual se hizo una proyección de los datos para el mes de diciembre de 2023. Fuente: DANE. Licencias de construcción ELIC 88 municipios Nov 23 y cálculos Péntaco

Las siguientes gráficas muestran la importancia de Antioquia y Bogotá dentro del sector de oficinas, y la vocación comercial e industrial de la costa en 2023.

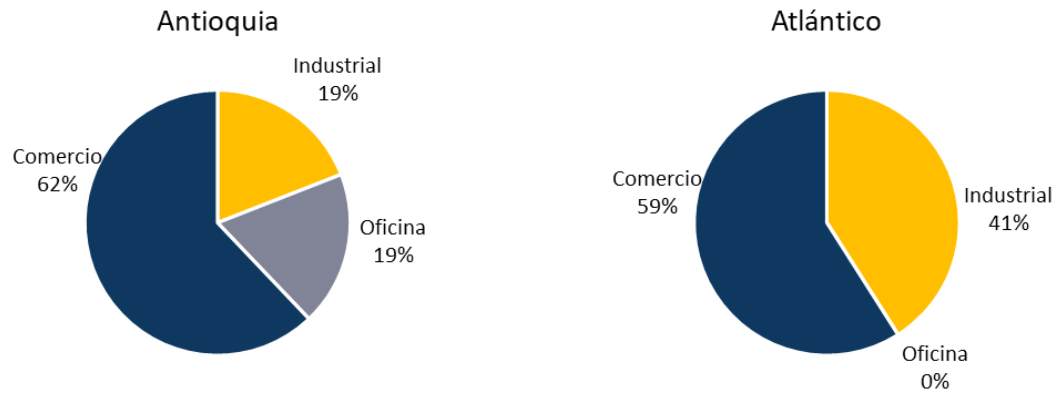


Gráfico 5. Área aprobada por destino en Antioquía y Atlántico, noviembre 2023, para tener información anual se hizo una proyección de los datos para el mes de diciembre de 2023.
Fuente: DANE. Licencias de construcción ELIC 88 municipios Nov 23 y cálculos Péntaco

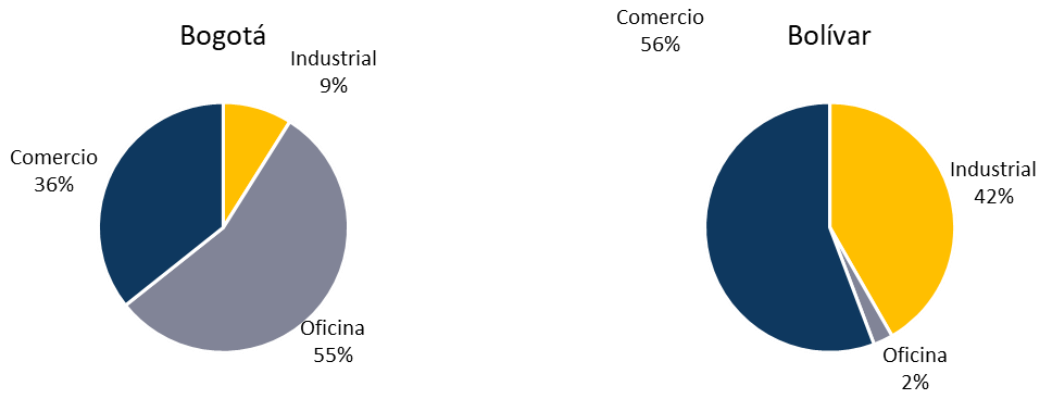


Gráfico 6. Área aprobada por destino en Bogotá y Bolívar, noviembre 2023, para tener información anual se hizo una proyección de los datos para el mes de diciembre de 2023
Fuente: DANE. Licencias de construcción ELIC 88 municipios Nov 23 y cálculos Péntaco

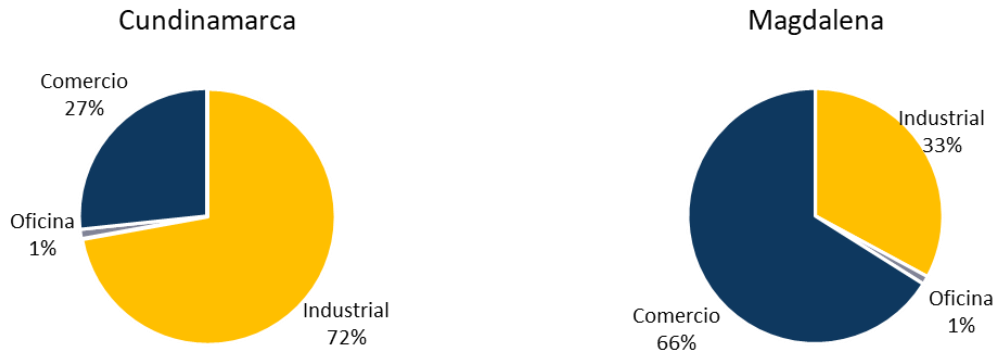
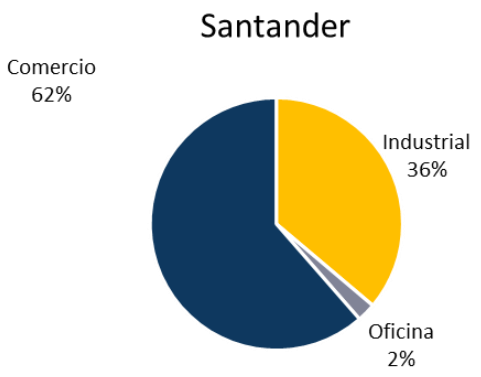


Gráfico 7. Área aprobada por destino en Cundinamarca y Magdalena, noviembre 2023, para tener información anual se hizo una proyección de los datos para el mes de diciembre de 2023
Fuente: DANE. Licencias de construcción ELIC 88 municipios Nov 23 y cálculos Péntaco



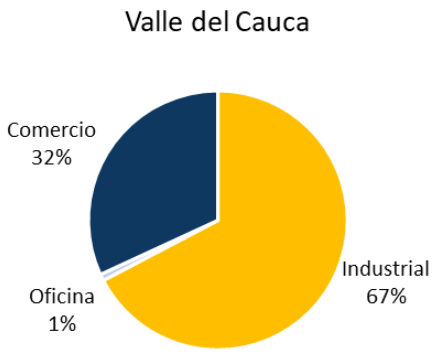


Gráfico 8. Área aprobada por destino en Santander y Valle del Cauca, noviembre 2022, para tener información anual se hizo una proyección de los datos para el mes de diciembre de 2023
Fuente: DANE. Licencias de construcción ELIC 88 municipios Nov 23 y cálculos Péntaco

Sector de Oficinas

Con base en la información y estadísticas recolectadas por Colliers y otras fuentes del sector, se presenta un resumen ejecutivo del sector de oficinas a diciembre de 2023.

Nacional

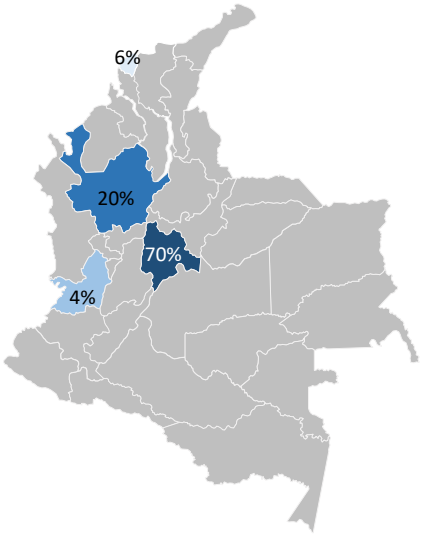


Gráfico 9. Distribución de oficinas, 2023
Fuente: Colliers. Reporte mercado oficinas Q4-23 Bogotá, Medellín y Barranquilla. Reporte mercado oficinas Cali Q3-2023

En Bogotá, Medellín, Cali y Barranquilla el inventario arrendable alcanzó 4,34 MM de m² en 2023, de los cuales 70% se encontraba en Bogotá, 20% en Medellín, 6% en Barranquilla y 4% en Cali. De 2014 a 2023 el crecimiento compuesto anual del inventario nacional fue de 5,1%. El CAGR de 2014 a 2023 por ciudad se dio en el siguiente orden: Barranquilla (9,6%), Medellín (7,8%), Bogotá (4,3%) y Cali (3,5%)[1].

Las ciudades objeto del estudio al cierre del 2023 presentaron una absorción de 86.382 m^2, 28,7% menos que en 2022 cuando alcanzó 121.075 m^2.

Barranquilla se destaca como la ciudad con la mayor reducción de vacancia en comparación con 2022, registrando un descenso del 5,1% sobre la vacancia. Este logro se atribuye a una absorción neta acumulada de 12.863 m^2, consolidándola como la ciudad con la menor tasa de vacancia entre las ciudades analizadas. Actualmente, observamos como se consolidan los CBD de la ciudad ocupando oficinas de todas las calidades. Esperamos este comportamiento continue en el mediano plazo, pues no se proyecta aumentos importantes en el inventario de oficinas en la ciudad.

Las demás ciudades exhibieron absorciones netas positivas, señalando una menor vacancia. Sin embargo, Bogotá y Cali muestran mejoras modestas en cuanto a la vacancia. En Bogotá, la presencia de vacancia se atribuye principalmente a la torre Atrio y a los edificios con oficinas de clase A y A+, especialmente aquellos ubicados en el corredor de Salitre que aún no se han consolidado. Por otro lado, en Cali se observa una recuperación más lenta en los corredores ya consolidados, mientras que en el corredor de la zona franca la vacancia alcanza el 25,6%, situándose como la zona con mayores desafíos para reducir su nivel de vacancia.

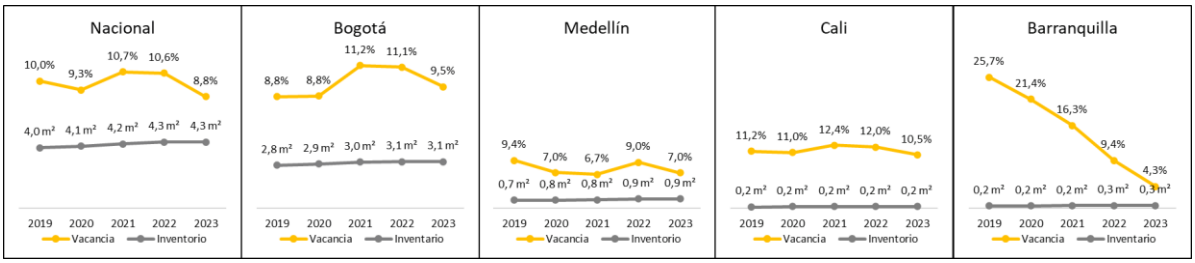


Gráfico 10. Inventario y vacancia de oficinas en las principales ciudades del país, acumulado diciembre 2019- 2023 (MM de m2)
Fuente: Colliers. Reporte mercado oficinas Q4-23 Bogotá, Medellín y Barranquilla. Reporte mercado oficinas Q3-2023 Cali y cálculos Péntaco

[1] Datos de Q3-2023 debido a que, a la fecha de realización de este estudio, el reporte de Cali no estaba actualizado a cierre de año.

Los cánones de arrendamiento promedio a nivel nacional tuvieron crecimientos positivos respecto al 2022, demostrando la recuperación de precios que ha tenido el sector desde el 2020. No obstante, los niveles de vacancia siguen en niveles elevados pudiendo afectar la recuperación del valor de arriendo en el sector. En el gráfico 11 podemos observar que el rango de los cánones de arrendamiento se ha venido ampliando con el tiempo, impulsado principalmente por persistentes niveles de inflación, oficinas de baja calidad que han estado vacantes por un largo periodo, la consolidación del sector de coworking y oficinas llave en mano.

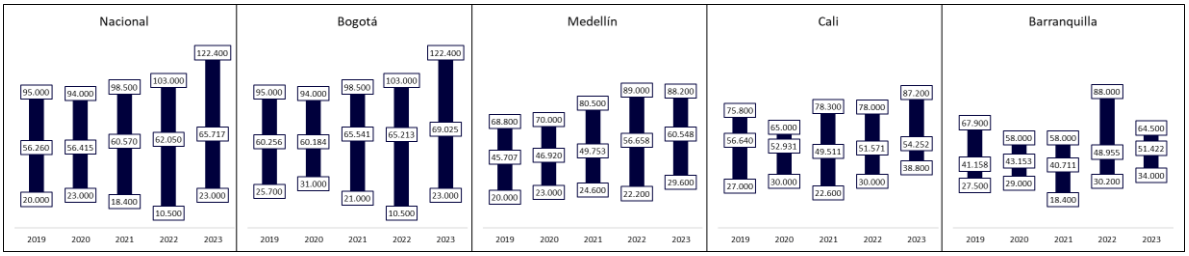


Gráfico 11. Precio de cierre de canon de arrendamiento a nivel nacional ($/m2 / mes)
Fuente: Colliers. Reporte mercado oficinas Q4-23 Bogotá, Medellín y Barranquilla. Reporte mercado oficinas Q3-2023 Cali y cálculos Péntaco

Bogotá

Debido a que Bogotá concentra el 70% del inventario nacional de oficinas es válido entrar a analizar en mayor detalle el comportamiento de este sector en la capital.

Durante los últimos 5 años, el inventario de oficinas ha tenido un crecimiento compuesto anual de 1,6% pasando de 2,83 MM m^2 al cierre del último trimestre de 2019 a 3,05 MM m^2 en 2023. El segmento de oficinas A+ ha sido el de mayor crecimiento en el mismo período con un crecimiento compuesto anual de 4,3%, seguido de las oficinas B con 0,5% y finalmente las oficinas A que han tenido un crecimiento compuesto anual del 0,45%.

En el transcurso del año 2023, se registró una leve disminución de 0,16% en el inventario de oficinas en comparación con el año anterior, destacándose por una disminución de oficinas en los corredores Centro (4,2%) y Salitre (2,4%). No obstante, se evidencian aumentos en el inventario de oficinas categoría A+ en los corredores de Andino (3,3%), Santa Barbara (2,7%) y Chicó (1,6%).

En el segmento A+ del inventario de oficinas se refleja la adaptación del sector a las actuales demandas del mercado, donde se evidencia una preferencia por espacios de oficinas con especificaciones de alta calidad. Se anticipa que este comportamiento continué, proyectando una desaceleración en la ocupación de oficinas de tipo B en la capital.

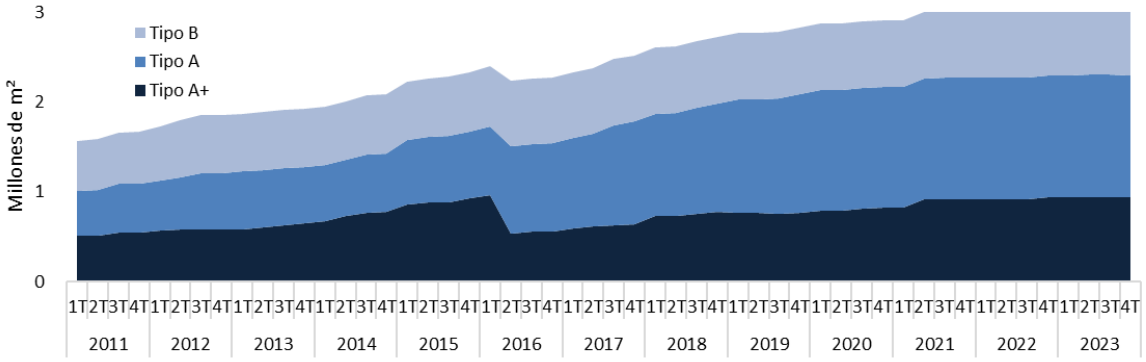


Gráfico 12. Evolución del inventario de oficinas en Bogotá (MM de m2)
Fuente: Colliers. Reporte mercado oficinas Q4-23 Bogotá

En el año 2023, se notó una disminución en la vacancia promedio, cerrando un 1,5% menos que en el cierre de 2022. Esto se atribuye principalmente a la disminución de la vacancia de las oficinas de la categoría A+ y A. No obstante, al examinar detenidamente la Gráfica 13, se destaca que la vacancia en las oficinas de categoría A+ y A presentan los niveles más altos a lo largo del año.

Esta situación se explica por la demora en la consolidación de los nuevos edificios y a los desafíos del sector para adaptar los espacios a las nuevas tendencias de trabajo. Es importante destacar que la industria está trabajando activamente en superar los retos existentes y en adecuar los espacios disponibles a las cambiantes necesidades laborales.

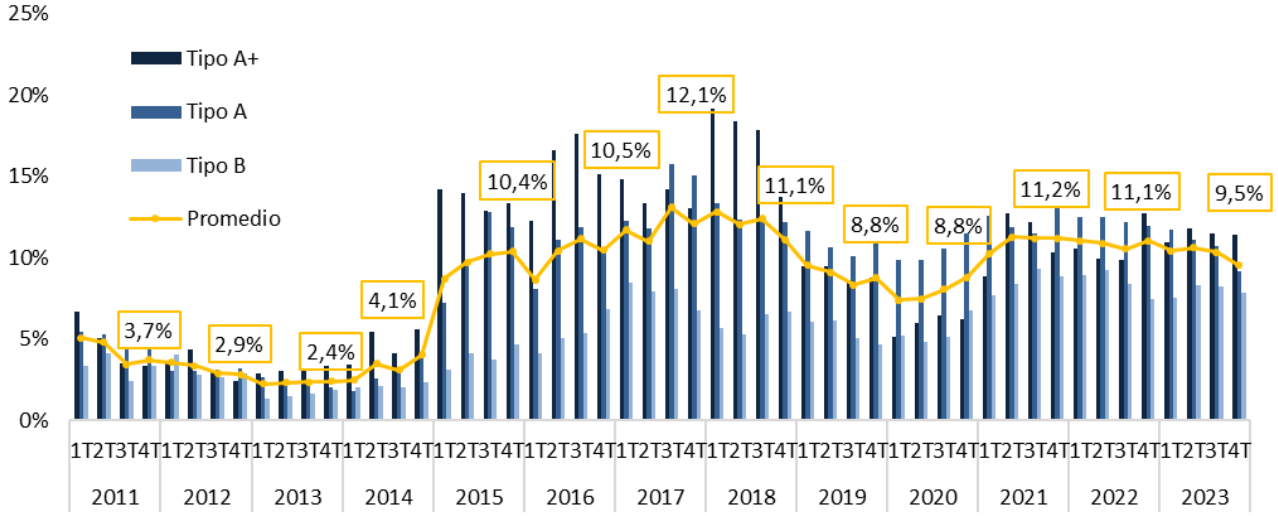


Gráfico 13. Evolución de la vacancia de oficinas en Bogotá por tipo de oficina
Fuente: Colliers. Reporte mercado oficinas Q4-23 Bogotá

En el año 2024, se proyecta que la brecha de precios entre diferentes categorías de oficinas, según su calidad, persistirá e incluso podría ampliarse. Este fenómeno impulsará tanto los cánones de arrendamiento como la construcción de oficinas de alta calidad, diseñadas para favorecer el trabajo en equipo y adaptadas al trabajo híbrido. En contraste, para las oficinas de baja calidad se anticipa que los cánones de arrendamiento continuarán disminuyendo hasta encontrar arrendatarios, llegando incluso a un punto en el cual transformar ese inventario para otros usos podría ser la opción más viable. Un ejemplo destacado de este fenómeno se observó en Barranquilla, donde un desarrollo inicialmente destinado a oficinas cambió su propósito en el 2023 a uso residencial.

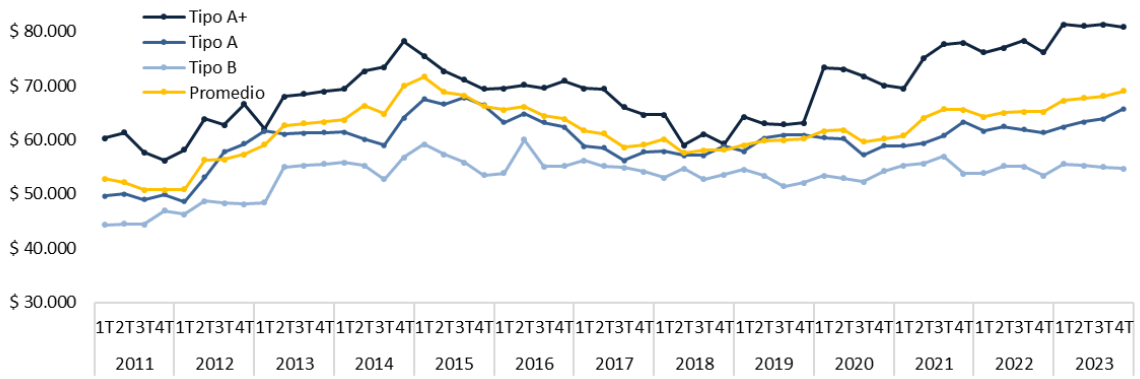


Gráfico 14. Evolución del canon de cierre de oficinas en Bogotá, 2011 – 2023 ($/m2)
Fuente: Colliers. Reporte mercado oficinas Q4-23 Bogotá

Es importante destacar que, en países desarrollados, hay una creciente tendencia hacia la modificación de los contratos de arrendamiento convencionales. De acuerdo con una encuesta hecha por CBRE, tanto Estados Unidos como diversos países europeos expresan un interés en reducir la duración de los contratos de arrendamiento. Además, las empresas en estas naciones buscan contratos que se basen en el espacio utilizado y/o que ofrezcan opciones de espacios compartidos. Estas tendencias podrían llegar a Colombia en el mediano plazo y se aceleraría con la entrada de multinacionales al país. Estos cambios y la consolidación de IWG como el actor dominante, impulsaría el sector de coworking en el mediano plazo.

Sector Industrial

Con base en la información y estadísticas recolectadas por Colliers y otras fuentes del sector, se presenta un resumen ejecutivo del sector industrial a diciembre de 2023.

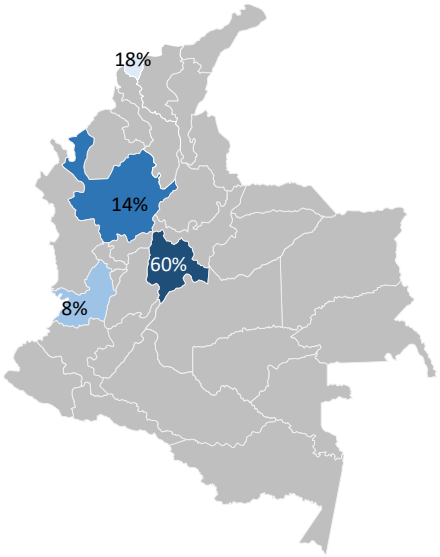


Gráfico 15. Distribución de bodegas 2023
Fuente: Colliers. Reporte mercado Industrial Q4-23 Bogotá, Medellín y Barranquilla. Reporte mercado industrial Q3-23 Cali

Nacional

En 2023 las 4 principales ciudades de Colombia (Bogotá, Medellín, Cali y Barranquilla) contaban con un inventario arrendable de 7,30 MM de m², de los cuales 60% se localizaban en Bogotá, 18% en Barranquilla, 14% en Medellín, y 8% en Cali[2]. De 2014 a 2023 el crecimiento compuesto anual del inventario nacional fue de 1,8%. Bogotá creció 3,5%, Medellín 2,8%, Cali 0.4% y Barranquilla decreció 2,2%.

Las ciudades objeto de estudio, al cierre de 2023, exhibieron una absorción de 128.688 m^2, cifra que representa una disminución de 512.048 m^2 con respecto al mismo período en 2022. Es importante señalar que esta reducción no necesariamente indica una desaceleración en el sector, sino refleja la baja oferta que se representa en los niveles de vacancia más bajos desde 2014.

En tan solo un año, la tasa de vacancia a nivel nacional ha disminuido 1,2%. Este fenómeno ha generado un remanente de bodegas con especificaciones particulares o cánones de arrendamiento más elevados, lo cual ha complicado su ocupación. A pesar de la disminución en la absorción, la demanda sigue siendo fuerte, respaldada por la escasez de espacios disponibles y las condiciones actuales del mercado.

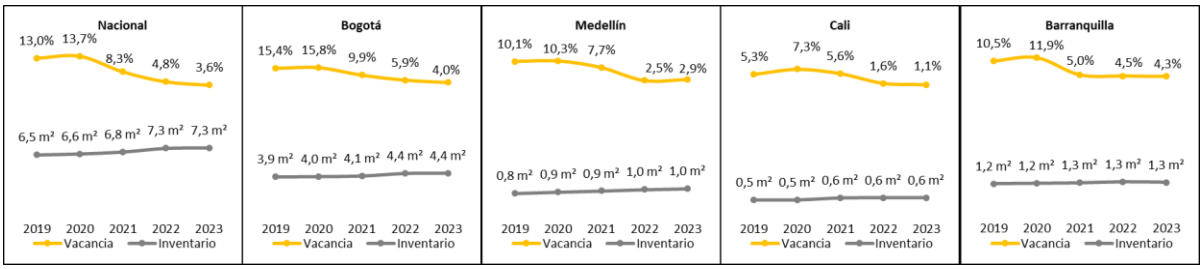


Gráfico 16. Inventario (MM m2) y vacancia de bodegas en las principales ciudades del país, 2019- 2023
Fuente: Colliers. Reporte mercado Industrial Q4-23 Bogotá, Medellín y Barranquilla. Reporte mercado industrial Q3-23 Cali

El inventario nacional experimentó un incremento del 0,63% durante el cierre de 2023 en comparación con el mismo período en 2022. Este crecimiento fue impulsado principalmente por Medellín, ya que aumento 3,89%, destacándose por los crecimientos registrados en los corredores de Copacabana-Girardota y Urbano Oriental.

[2] Datos de Q3-2023 debido a que, a la fecha de realización de este estudio, el reporte de Cali no estaba actualizado a cierre de año.

El crecimiento observado en el inventario de bodegas se enfoca específicamente en el segmento prime, como una respuesta directa a las nuevas exigencias del mercado. Se anticipa que a medida que las tasas de interés disminuyan y los costos de construcción no sigan creciendo, se impulsará la creación de nuevos proyectos de bodegas de alta calidad. Estos proyectos podrían ofrecer características avanzadas, como fuentes de energías renovables y especificaciones tecnológicas elevadas obedeciendo a las tendencias mundiales de la construcción de este tipo de inmueble.

El precio de arriendo promedio a nivel nacional incrementó 10,96% respecto a 2022, jalonado por un aumento de 21,92% en Medellín y 10,20% en Bogotá. En Cali se vio la única disminución del precio promedio cayendo 27,24%. Eso se debe al precio del canon promedio en el corredor Palmaseca, en consecuencia, de un aumento en vacancia de bodegas tipo B a finales de 2022.

En el 2024, proyectamos un aumento en los cánones de arriendo, impulsado por la asimetría entre la creciente demanda y la oferta limitada de espacios de almacenamiento en el país. Este fenómeno se ve potenciado por la tendencia global de reestructuración de las cadenas de suministro, con un enfoque particular en el nearshoring, donde Colombia emerge como una puerta de entrada estratégica a Latinoamérica y Estados Unidos.

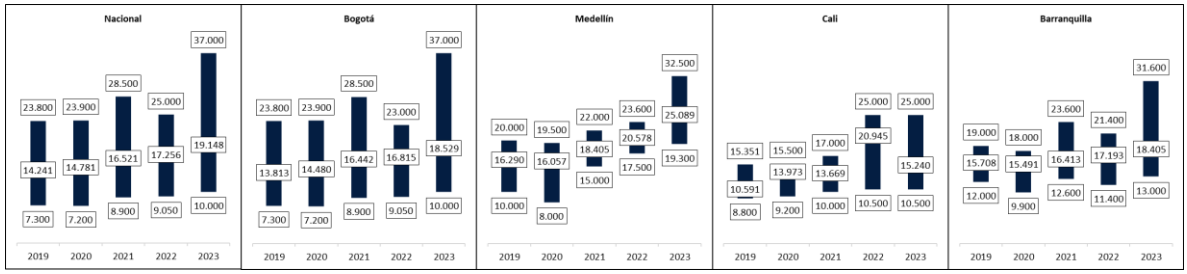


Gráfico 17. Precio de arrendamiento de cierre a nivel nacional 2019- 2023 ($/m2)
Fuente: Colliers. Reporte mercado Industrial Q4-23 Bogotá, Medellín y Barranquilla. Reporte mercado industrial Q3-23 Cali

Los precios por tipo de bodega evidencian como en ciudades como Bogotá y Barranquilla el mayor canon promedio lo tiene las bodegas con mayor calidad. Mientras que para Medellín y Cali vemos que el mayor canon promedio es el de las zonas francas.

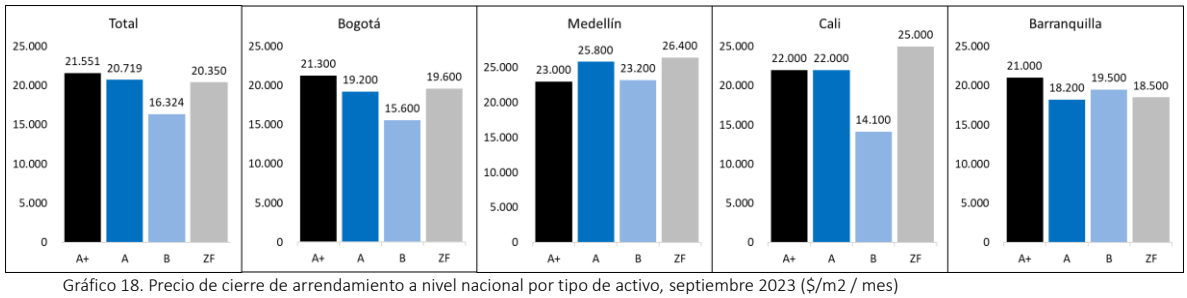


Gráfico 18. Precio de cierre de arrendamiento a nivel nacional por tipo de activo, septiembre 2023 ($/m2 / mes)
Fuente: Colliers. Reporte mercado Industrial Q4-23 Bogotá, Medellín y Barranquilla. Reporte mercado industrial Q3-23 Cali

Bogotá

Debido a que Bogotá concentra el 60% del inventario nacional de bodegas, es válido entrar a analizar en mayor detalle el comportamiento de este sector en la capital.

El inventario de Bogotá ha tenido un crecimiento compuesto anual en los últimos 5 años del 2,13%, pasando de 3,9 MM m^2 en 2019 a 4,38 MM m^2 al cierre de 2023.

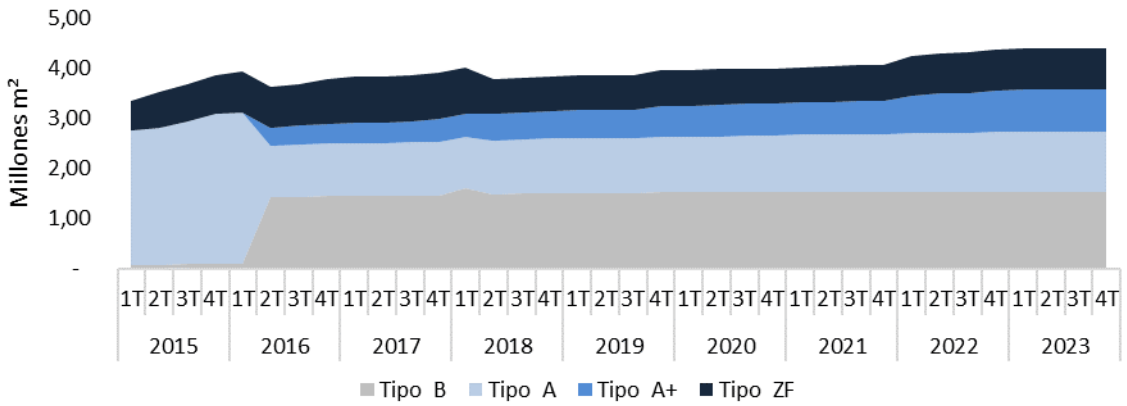


Gráfico 19. Evolución semestral del inventario de bodegas en Bogotá, 2015- 2023 (MM de m2).
Fuente: Colliers. Reporte mercado Industrial Q4-2023 Bogotá

Con la migración desde hace más de diez años de las zonas industriales hacia la periferia de la ciudad, se observó el desarrollo de los corredores Funza, Calle 80 y Mosquera. En 2023, el corredor de la Calle 80 sigue siendo el más importante de Bogotá, teniendo también la mayor disponibilidad de terrenos para desarrollar como bodegas logísticas e industriales. Este corredor se destaca por el desarrollo de bodegas con calificación EDGE e parques industriales automatizados.

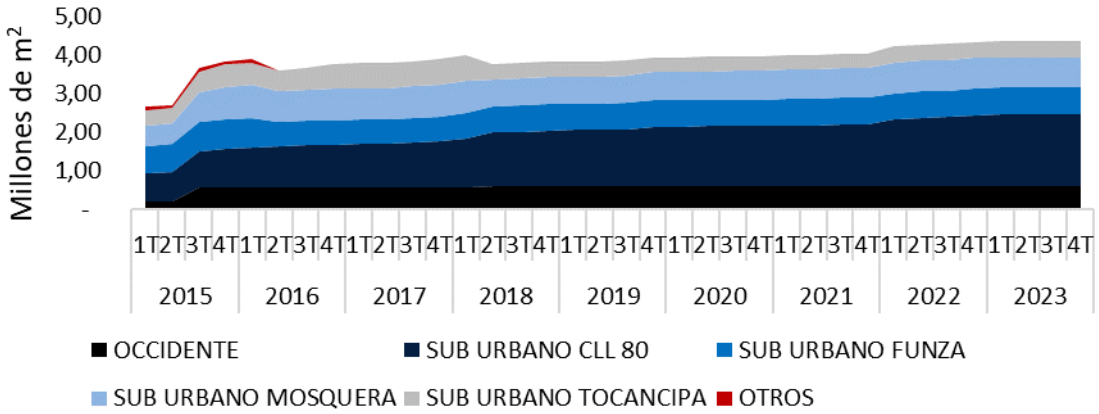


Gráfico 20. Concentración de inventario por corredor en Bogotá, 2015 hasta 2023.
Fuente: Colliers. Reporte mercado Industrial Q4-23 Bogotá

Históricamente las bodegas tipo B han tenido la mayor participación en el inventario de la ciudad (34,46% en 2023), seguidas del tipo A (27,65% en 2023). Las bodegas A+ y de Zona Franca tienen la menor participación, con el 19,58% y 18,31% respectivamente. En los últimos 5 años, el tipo de bodega que más ha aumentado es

la A+, la cual tiene un CAGR de 7,14%. Las bodegas A han crecido a un CAGR de 1,68% anual en los últimos 5 años, las bodegas en Zona Franca han crecido en 2,42% y las bodegas B no han aumentado el inventario desde el cierre de 2019.

Bogotá pasó de tener 256.374 m^2 vacantes en diciembre de 2022 a 174.216 m^2 al cierre de 2023, lo que significó una reducción de la tasa de vacancia del 5,9% al 4,0%. La disminución más significativa de la vacancia por corredor fue en el corredor de Occidente y Sub urbano Mosquera, disminuyendo 4,8% y 3,4%, respectivamente.

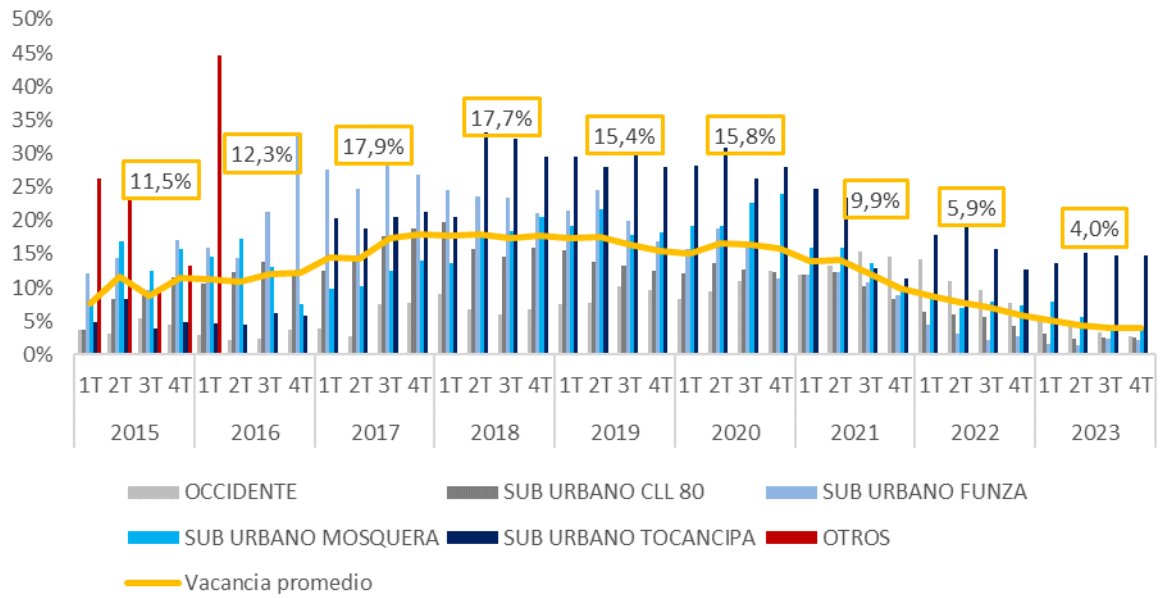


Gráfico 21. Evolución trimestral de vacancia de bodegas por corredor en Bogotá, 2015- 2023
Fuente: Colliers. Reporte mercado Industrial Q4-23 Bogotá

En relación con el comportamiento de la vacancia por tipo, observamos una disminución continua en todos los segmentos, y anticipamos que esta tendencia se mantenga a lo largo del 2024. Es relevante destacar el notable desempeño de las bodegas tipo A+, las cuales registran los niveles más bajos de vacancia desde el año 2016. Proyectamos que, para el próximo año, la vacancia en esta categoría se mantendrá estable, aunque podrían surgir incrementos leves debido a la inauguración o expansión de parques industriales.

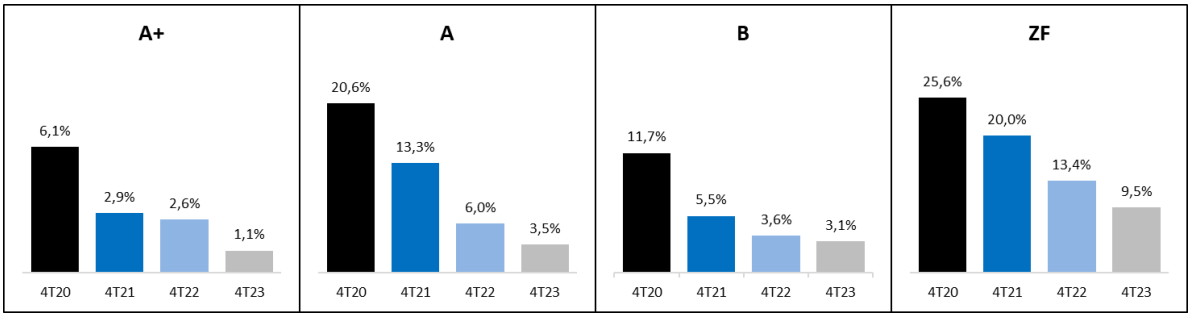


Gráfico 22. Vacancia por tipo de bodega en Bogotá, 2023.
Fuente: Colliers. Reporte mercado Industrial Q4-23 Bogotá

Desde el 2015 hasta el 2020 se puede observar gran estabilidad en los precios de renta de las bodegas a nivel de Bogotá, y desde el 2021 se evidencia un aumento en los cánones promedios en Bogotá liderados por los corredores de Calle 80, Occidente y Tocancipá. Esto se debe a la introducción de bodegas tipo A+ en el corredor de calle 80 y Tocancipá, y para el corredor de Occidente se debe por la alta demanda de bodegas en Zona Franca y la cercanía de la zona industrial a la ciudad, lo que ha permitido que operadores logísticos sigan viendo esa zona como viable para algunas operaciones.

Partiendo del hecho que los nuevos desarrollos de bodegas A+ y A en Bogotá provienen de proyectos *built to suit* es posible prever que los cánones de arrendamiento continúen al alza, ya que los costos de construcción se trasladan al usuario final. Es importante mencionar que los corredores con mayor proporción de nueva oferta en esta modalidad son Calle 80 y Tocancipá.

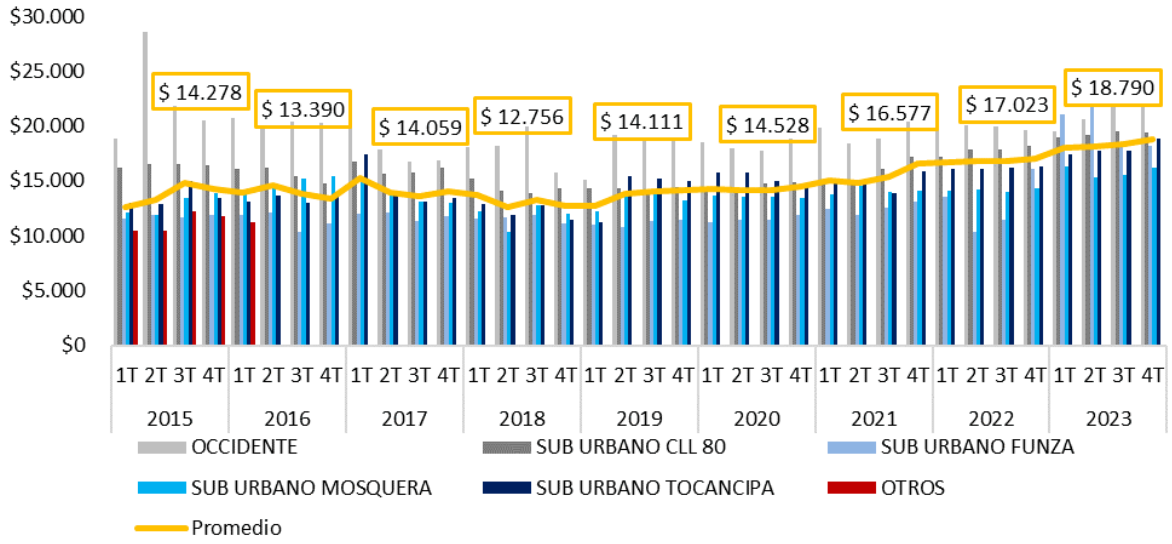


Gráfico 23. Precio de cierre de canon de arrendamiento por corredor, 2015-2023 ($/m2).
Fuente: Reporte mercado Industrial Q4-23 Bogotá

Sector Comercial

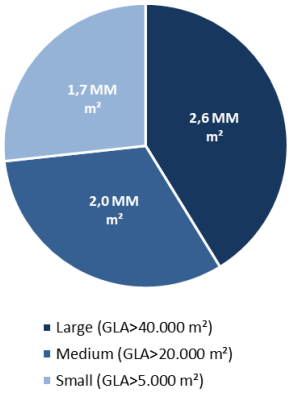


Gráfico 24. Inventario nacional de centros comerciales por tamaño, 2023.
Fuente: Acecolombia. 2021, Galería Inmobiliaria tercer trimestre 2023

Con base en la información y estadísticas recolectadas por Galería Inmobiliaria y otras fuentes del sector, se presenta un resumen ejecutivo del sector comercio a diciembre de 2023 con algunas excepciones debido a que la información actualizada no se encuentra disponible a la fecha.

El sector de Centros Comerciales en Colombia ha tenido un crecimiento sin precedente durante la última década. Se ha comenzado a difundir el modelo americano de único propietario con la llegada de fondos de inversión internacionales y algunos fondos nacionales que buscan este tipo de esquema.

De 2022 a 2023 pasamos de 19,36 m^2 a 19,15 m^2 de GLA por cada 100 habitantes a nivel nacional. En los últimos 30 años el GLA de los centros comerciales a nivel nacional ha tenido un crecimiento compuesto anual de 8,8%, pasando de 0,50 MM m² en 1993 a 6,32 MM m² en el 2023, que corresponden a un total de 265 centros comerciales a nivel nacional. En 2023, solo se inauguraron 3 centros comerciales en la categoría de menos de 5.000 m². Debido a las restricciones de algunos planes de ordenamiento territorial, las altas tasas de interés y los altos costos de construcción se han detenido el desarrollo de nuevos centros comerciales. Se espera una expansión en algunos centros comerciales en aras de mejorar la experiencia de los visitantes y que en el mediano plazo se inauguren centros comerciales de categoría media como es Gran Manzana en Cartagena y Mall Plaza en Cali.

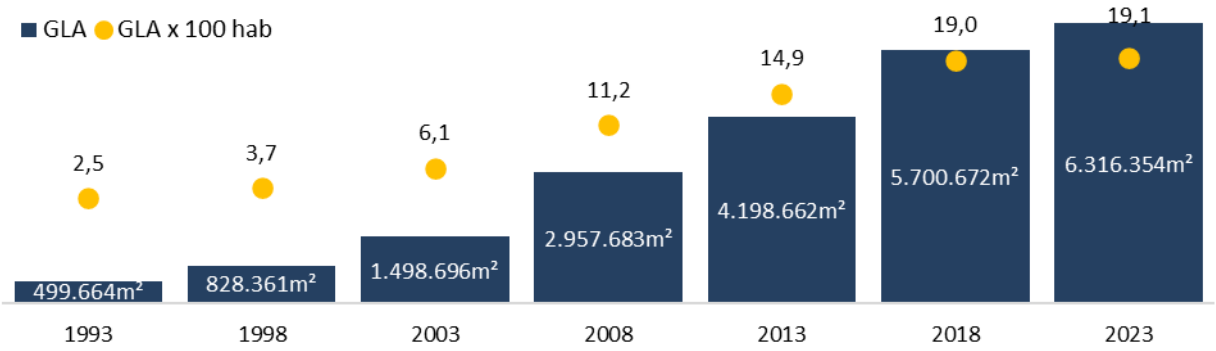


Gráfico 25. GLA vs GLA x 100 habitantes, 1993 – 2023
Fuente: Acecolombia: Hacia Dónde va la Industria de Centros Comerciales; Galería Inmobiliaria: Centros comerciales en operación País julio 22; DANE: 2022. Población ajustada por cobertura; cálculos Péntaco

Las ventas en Centros Comerciales han presentado un crecimiento compuesto del 5,7% anual durante los últimos 10 años, pasando de COP$29,6 billones en 2013 a un estimado de COP$51,5 billones al cierre de 2023. Si lo analizamos en relación con las ventas mensuales por m^2 de GLA, el crecimiento compuesto ha sido solo del 1,5%, pasando de ventas de COP $586.793/m^2 de ventas/GLA en 2013 a COP $679.574/m^2 de ventas/GLA a cierre de 2023.

En la Gráfica 23, se evidencia la estabilización de la tendencia de crecimiento del Área Bruta Alquilable (GLA) en el país, a la par que las ventas muestran una recuperación sostenida desde el año 2020. Proyectamos que en los próximos 5 años, el aumento en las ventas superará el crecimiento de GLA, generando un estímulo para la creación de nuevos centros comerciales en 2028.

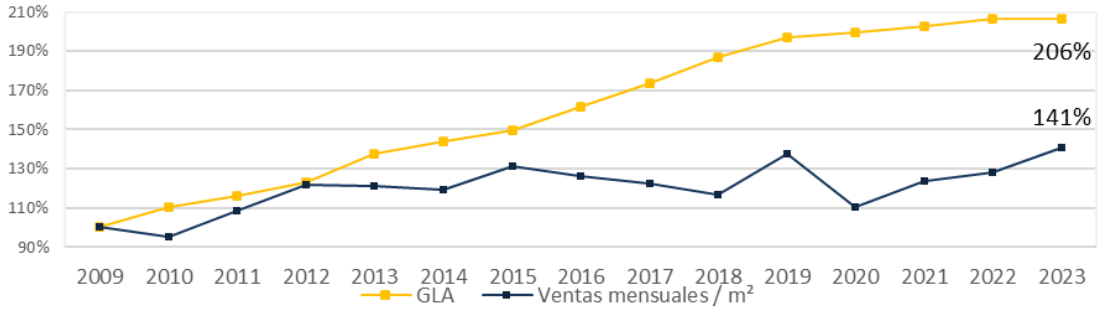


Gráfico 26. Índice base 100 = 2009 | Crecimiento del GLA y de las ventas nacionales mensuales por m2 de GLA, 2009-2023
Fuente: Acecolombia, América Retail, Raddar, La República, Fenalco. Cálculos Péntaco

Bogotá

Dado que Bogotá agrupa más del 33% del inventario de Centros Comerciales a nivel nacional, es válido entrar a analizar en mayor detalle el comportamiento de este sector en la capital.

En los últimos 30 años el GLA de Centros Comerciales ha crecido un 6% anual, hasta alcanzar 2,1 MM m^2 en 2023, distribuidos en 55 centros comerciales. Se prevé que, a mediano plazo, el GLA x 100 habitantes mantenga una tendencia decreciente o muestre movimientos al alza menos pronunciados, debido a las ampliaciones de los centros comerciales. Sin embargo, este patrón podría experimentar un cambio significativo hacia finales de 2025 con la inauguración del centro comercial Viva Suba, que incorporaría un establecimiento de categoría grande a la capital.

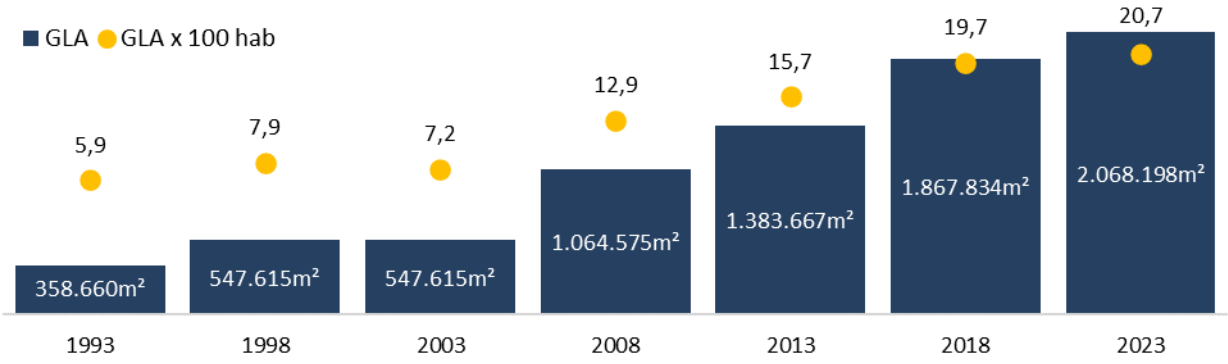


Gráfico 21. GLA vs GLA x 100 habitantes, 1993 – 2023
Fuente: Acecolombia: Hacia Dónde va la Industria de Centros Comerciales; Galería Inmobiliaria: Centros comerciales en operación Bogotá Sept 23; DANE: 2022. Población ajustada por cobertura; cálculos Péntaco

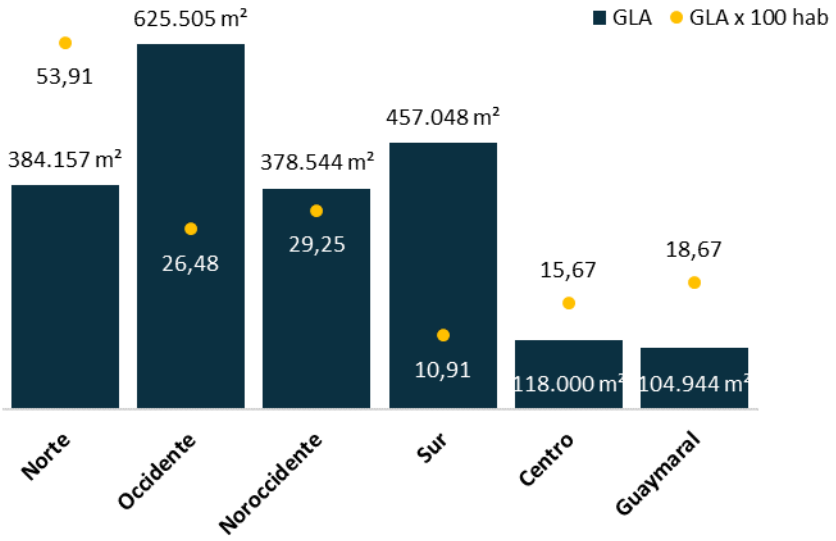


Gráfico 228. GLA de los centros comerciales por zonas versus GLA x 100 de cada zona 2023
Definiciones: Norte: Usaquén y parte de Chapinero; Occidente: Engativá, Fontibón, Barrios Unidos, Teusaquillo, Puente Aranda, Mosquera, Madrid, Facatativá y Funza; Noroccidente: Suba; Sur: Kennedy, Bosa, Ciudad Bolívar, Usme, Tunjuelito, Rafael Uribe Uribe y Soacha; Guaymaral: Chía, Cajicá, Cota, Tabio, Guatavita, Tocancipá, Sopó y Zipaquira; Centro: Los Martires, Santa Fe, La Candelaria, San Cristobal, Antonio Nariño y parte de Chapinero
Fuente Galería Inmobiliaria y DANE; cálculos Péntaco

Aunque el GLA por cada 100 habitantes en Bogotá asciende a 20.7, es importante destacar que este cálculo se basa en la población total de Bogotá, considerando todos los GLA de los centros comerciales en la ciudad. Al distribuir los 55 centros comerciales en 5 corredores (Norte, Occidente, Noroccidente, Sur, Centro y Guaymaral), se observa que los corredores Norte, Occidente y Noroccidente presentan niveles superiores al promedio de Bogotá, sugiriendo una sobreoferta de GLA en estas zonas. En contraste, los corredores Sur, Centro y Guaymaral exhiben niveles inferiores al promedio de Bogotá, indicando oportunidades de desarrollo para nuevos centros comerciales en estas áreas de la ciudad.

Dada la complejidad que implica determinar la renta dentro de un centro comercial en la que se debe tener en cuenta el área del local, su ubicación, el tamaño de su vitrina, la madurez del centro comercial, entre otros, no es posible extrapolar un precio por metro cuadrado que permita resumir a ciencia cierta un valor de renta único por m^2. Sin embargo, hemos observado que estos precios se han mantenido constantes a través del tiempo teniendo un crecimiento entre IPC a IPC + 3%. Convirtiéndose en los sectores con mayor resiliencia frente a los eventos vividos en los últimos años.

Analizando la vacancia total de los centros comerciales en Bogotá observamos una caída de 3,1% entre el tercer trimestre de 2022 y tercer trimestre de 2023 ubicándola en niveles inferiores a los prepandémicos indicando una recuperación exitosa del sector. Para el cierre del 2023 se esperaba un comportamiento modesto en las compras y tráfico de los centros comerciales, no obstante, según la Cámara de Comercio de Bogotá, el tráfico a los centros comerciales aumento un 30% con respecto al año pasado y muy cercano a niveles de 2019.

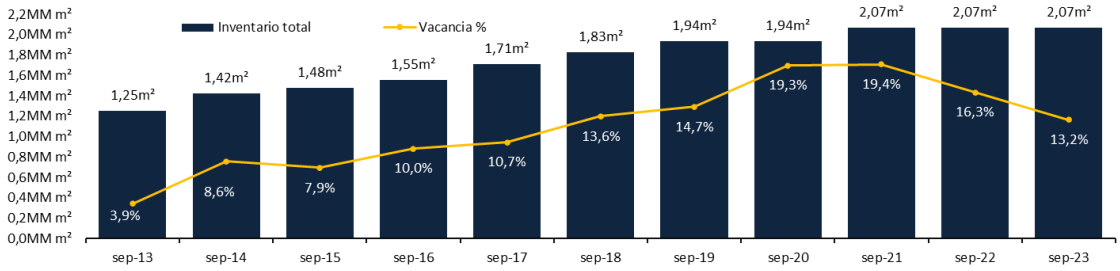


Gráfico 239. Inventario versus vacancia, 2012- 2022
Fuente: Galería Inmobiliaria: centros comerciales en operación Bogotá Sept 23 y cálculos de Péntaco

Desde el año 2020, los centros comerciales han experimentado cambios significativos en su mix de arrendatarios, buscando crear experiencias más amplias al aumentar la presencia de servicios en lugar de centrarse exclusivamente en la venta de productos. A pesar de que los locales dedicados a la venta de vestuario y calzado siguen liderando en número, también han experimentado una disminución en su participación. En contraste, los locales relacionados con productos médicos y de belleza han ganado terreno de manera notable.

Al analizar específicamente la categoría de productos médicos, se observa un crecimiento del 116% en laboratorios, consultorios y centros médicos, pasando de 166 locales en enero de 2022 a 359 en septiembre de 2023. En cuanto a productos de belleza, se destaca un aumento significativo en locales relacionados con spa o gimnasios, con un crecimiento del 85%, pasando de 97 locales en enero de 2022 a 179 en septiembre de 2023.

Este cambio es relevante, considerando que los contratos en centros comerciales suelen tener una duración de 3 a 5 años en promedio. Ver un aumento del 3,3% en la participación de arrendatarios que ofrecen servicios en solo 3 años, junto con la disminución de la vacancia, refleja la capacidad del sector para adaptarse a las nuevas tendencias del mercado.

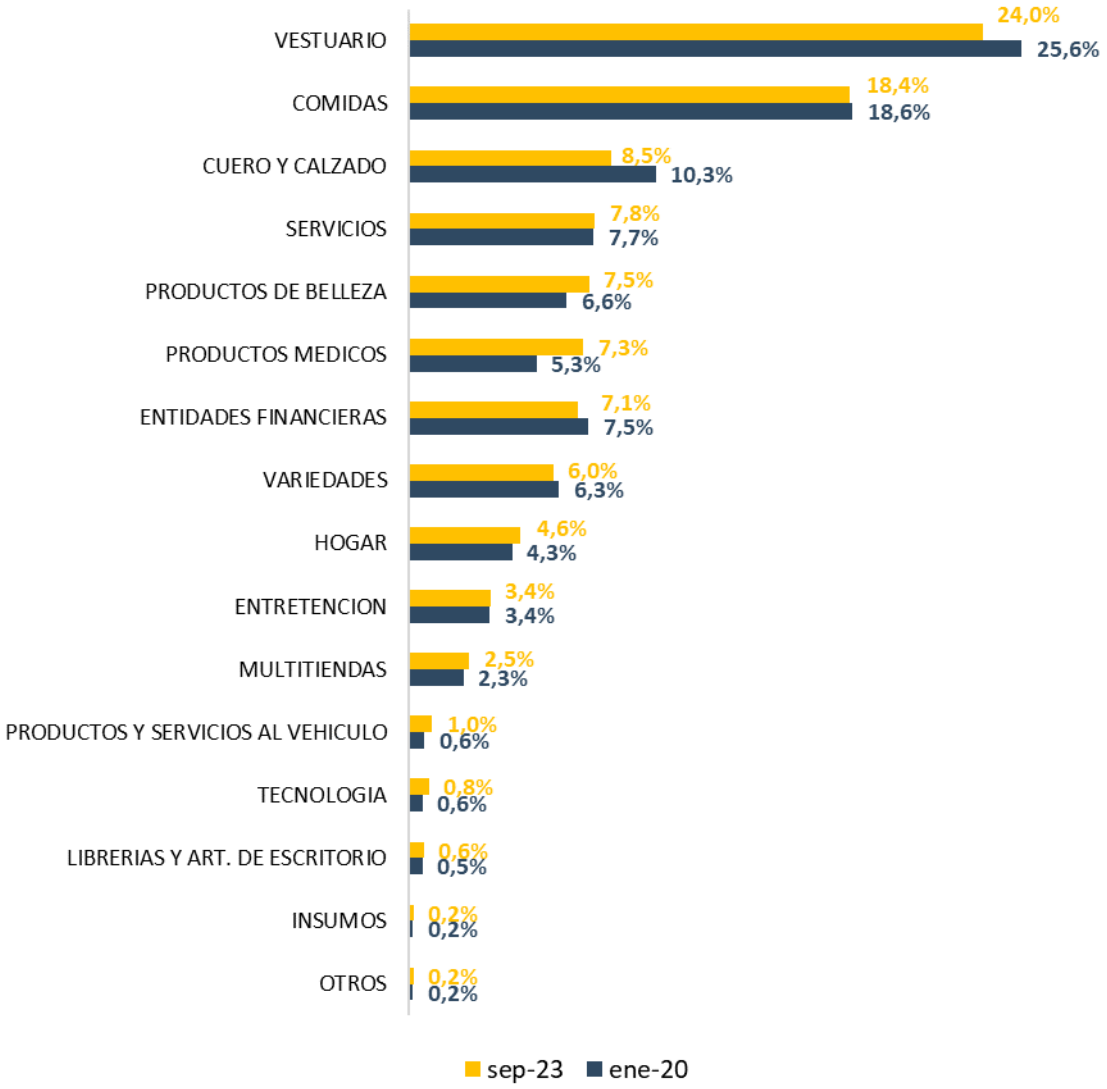


Gráfico 30. Porcentaje de locales por Categoría
Fuente: Galería Inmobiliaria: centros comerciales en operación Bogotá Sept 23 y cálculos de Péntaco

En el año 2024, el sector comercial ha alcanzado niveles comparables a los existentes antes de la pandemia; sin embargo, los arrendatarios de este tipo de inmuebles han experimentado el impacto de la disminución del ingreso disponible en los hogares. Se espera que a medida que las tasas de interés y la inflación disminuyan el consumo se recupere.

Además, se espera que los centros comerciales continúen adaptándose a las tendencias emergentes, como el comercio electrónico, tiendas enfocadas en el despacho eficiente y la creación de experiencias para el consumidor. La integración de nuevas tecnologías, como puntos de información automáticos y estacionamientos inteligentes.

Comercio Minorista

Hemos dividido el estudio de comercio minorista en el entendimiento a nivel nacional del sector de las grandes superficies y las tiendas por departamento.

Grandes Superficies & Tiendas por Departamento[1]

Dentro del PIB nacional a diciembre 31 de 2022, la actividad económica de "Comercio" tuvo una participación del 8,95% o COP$130,9 billones, de los cuales el sector de comercio minorista del que hacen parte las principales grandes superficies y tiendas por departamentos a nivel nacional aportó el 57,81% de la categoría, con ventas por COP$75,7 billones[2].

De los COP$75,7 billones mencionados anteriormente, las ventas de las grandes superficies representaron al cierre del 2022 el 86,3% mientras que las tiendas por departamentos representaron el 13,7% restante.

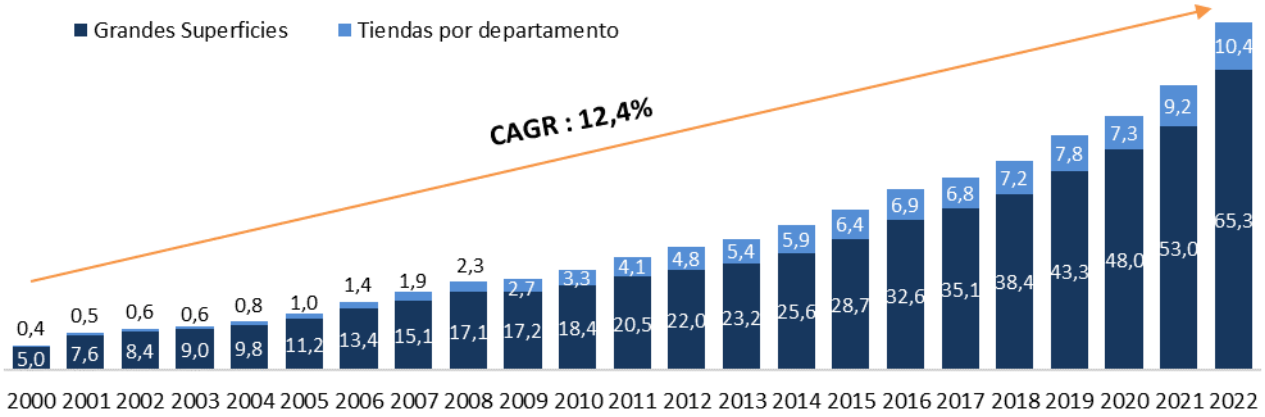


Gráfico 31. Venta (en billones) de las principales Grandes Superficies y Tiendas por departamento a nivel nacional
Fuente: Superintendencia Financiera & Superintendencia de Sociedades. EEFF 2020 por empresa

El sector de grandes superficies tuvo ventas de COP$65,3 billones al cierre de 2022, donde los dos principales actores fueron Éxito, con 23,0% de participación de mercado (COP$14,9 billones), D1 con 21,4% del mercado (COP$13,9 billones), Alkosto con 17,1% (COP$11,1 billones), Jeronimo Martins con 13,2% (COP$8,6 billones), Olímpica con 11,8% (COP$7,7 billones) y Cencosud con 7,1% (COP$4,6 billones).

Los nuevos formatos que han venido a apareciendo en el país en los últimos años con modelos de negocio traídos de Estados Unidos y Europa tales como PriceSmart, D1 y Ara han logrado restarles a los canales tradicionales una participación de mercado cercana al 38,5% (categorizados en el Gráfico 31 como D1, Jerónimo Martins y "Otros nuevos"). Vale la pena resaltar la evolución de D1, quién ha logrado después de más de 11 años, una participación del mercado que supera el 20%.

---

[1] Datos de 2022 debido a que, a la fecha de realización de este estudio, los estados financieros auditados 2023 de las compañías de comercio minorista no habían sido publicados

[2] En estos cálculos se incluye las ventas Homecenter donde están incluidas sin posibilidad de discriminarlas, las ventas de Constructor

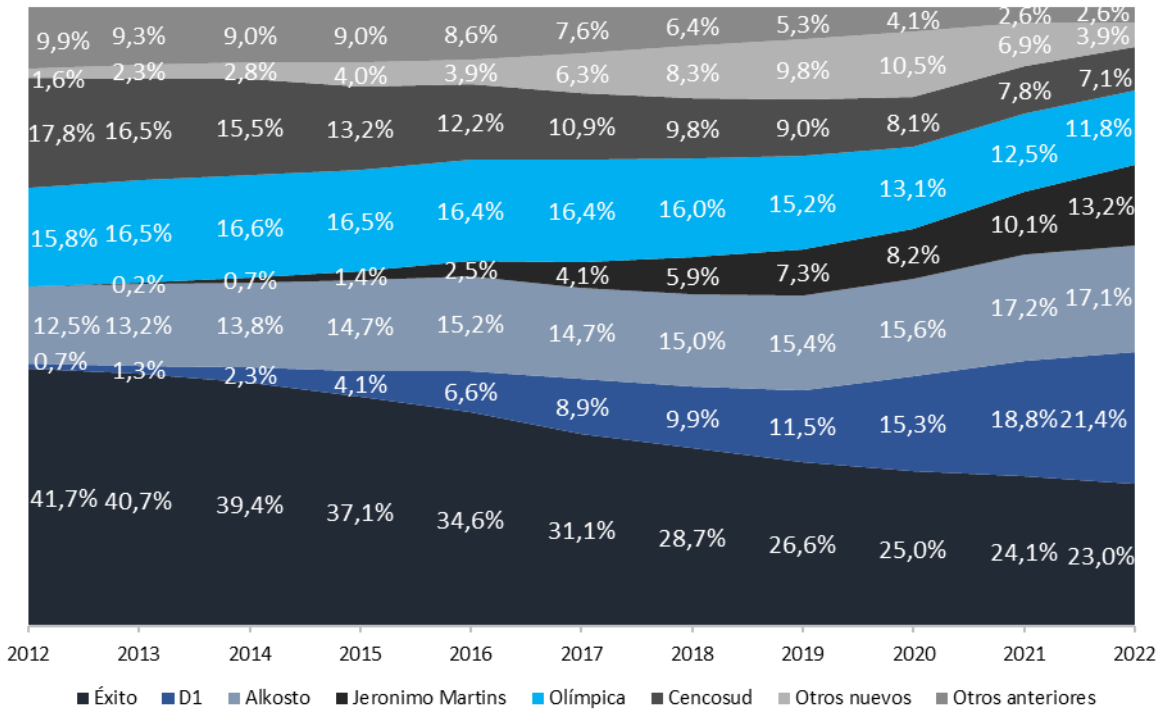


Gráfico 32. Participación de mercado de grandes superficies a nivel nacional 2012-2022. Fuente: Superintendencia de Sociedades y cálculos de Péntaco. "Otros nuevos" son Pricemart, Justo y Bueno y Euro Supermercado. "Otros anteriores" son Carulla (ahora marca de Éxito), Almacenes la 14 y Makro.

Las tiendas por departamento alcanzaron ventas de COP$10,4 billones al cierre de 2022. El líder de la categoría fue Homecenter, con el 57,6% de ventas (COP$5,9 billones), seguido por Falabella, con 24,2% de ventas (COP$ 2,5 billones).

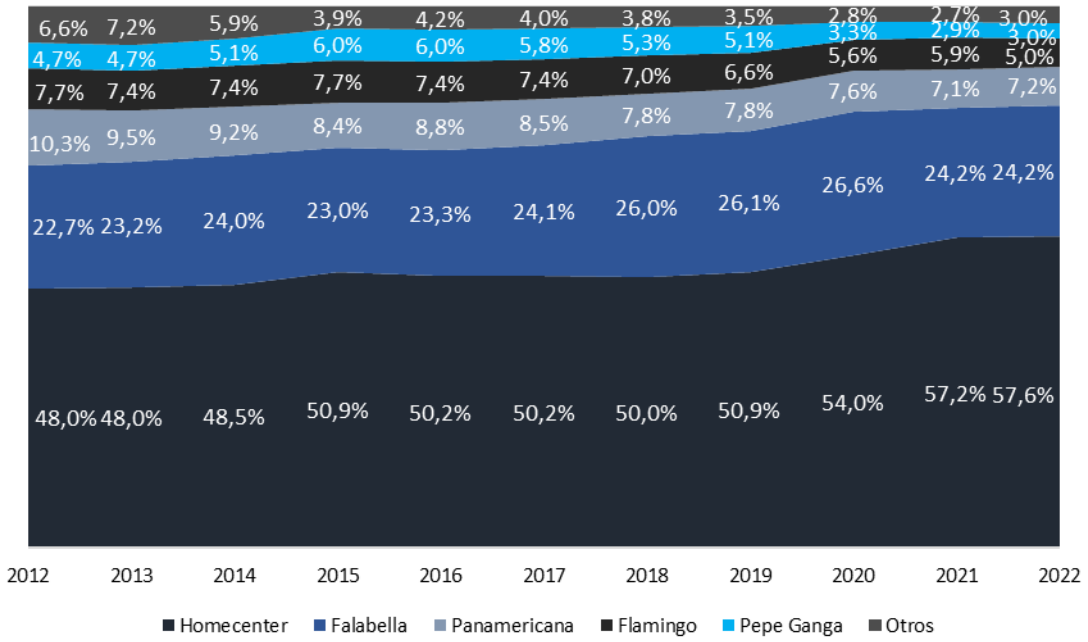


Gráfico 33. Participación de mercado de las principales tiendas por departamento a nivel nacional, 2012-2022 Fuente: Superintendencia Financiera, Superintendencia de Sociedades y cálculos de Péntaco. "Otros" son Almacenes Only, Los Tres Elefantes, Ripley y La Polar

La tasa de crecimiento compuesto de las ventas de tiendas por departamento en el periodo 2012-2022 fue de 10,95%. Homecenter lidera el crecimiento, con un CAGR de 10,0% en ese periodo, seguido por Falabella con 8,7% y Panamericana con 4,3%.

Informe Gestor Inmobiliario

Durante el año 2023 se llevaron a cabo diversas actividades por parte del Gestor Inmobiliario, como se describen a continuación:

I. Emisiones

Durante el 2023 se realizó juntamente con la Titularizadora Colombiana, el seguimiento al mercado de capitales para evaluar su comportamiento frente a títulos de participación similares y unidades de participación de otros vehículos de propósito especial con el fin de evaluar la conveniencia de realizar la emisión del 3 tramo cuyos activos se adquirieron con deuda en el año 2020 y 2021. Se realizaron reuniones con los colocadores y otros actores del mercado para las emisiones que se tenían pensadas para el 2023

Debido a la volatilidad del mercado como consecuencia de la incertidumbre frente las reformas planteadas por el gobierno, y las altas tasas de interés, se decidió postergar la tercera emisión para el 2024.

II. Generación de negocios

Plan estratégico

En el primer trimestre de 2023 se presentó el Informe Anual de Gestión 2022, incorporando la actualización de la información del mercado inmobiliario, una descripción del portafolio inmobiliario y una proyección de la Universalidad con potenciales adquisiciones proyectadas para el 2023. De la misma forma, se estructuró una estrategia de adquisiciones dirigida a consolidar el portafolio en el sector industrial y comercial y a cumplir con las políticas de diversificación y definiciones de crecimiento de la Universalidad. Se identificaron los principales elementos dentro de la estrategia de inversión, el perfil de riesgo y el plan de emisiones. Finalmente se consolidó el presupuesto final correspondiente a los activos de la Universalidad y este presupuesto se concertó con el Administrador Maestro (Titularizadora Colombiana y con el Administrador Inmobiliario – CBRE).

Estructuración de inversiones potenciales

Durante todo el año se recibieron 158 negocios potenciales, de los cuales solo se evaluó uno en comité interno. De estos negocios potenciales, 132 correspondían a inmuebles comerciales, 6 a inmuebles de oficinas, 18 a inmuebles industriales, y 2 obedecían a uso mixto (siendo de dos o más usos).

Durante el año nos enfocamos en desarrollar nuevas estrategias de generación de valor, analizamos la posibilidad de una tercera emisión para el segundo semestre del 2023, sin embargo, debido a la coyuntura nacional esta no fue posible. Realizamos la venta de un activo por más de 5.000 millones con el fin de reducir deuda y mejorar la rentabilidad. Asimismo, nos dedicamos a analizar el mercado, el sector y en desarrollar estrategias de innovación para el continuo desarrollo del vehículo.

Frente a 158 activos recibidos para potenciales adquisiciones, aquellos activos que se alineaban más con la estrategia financiera de TIN fueron evaluados. Su evaluación incluyó valoraciones financieras con los escenarios pertinentes, estudios de mercado y evaluaciones de riesgo crediticio para los arrendatarios.

A continuación, se presenta un resumen de los activos que pasaron a cada etapa, por tipología:

	Total 2023				
	Total	**Comercio**	**Oficinas**	**Bodegas**	**Mixto**
Negocios Potenciales	**158**	132	6	18	2
Comité Interno	**1**	1	0	0	0
Comité Asesor	**0**	0	0	0	0
Junta Directiva	**0**	0	0	0	0
Debida Diligencia	**0**	0	0	0	0
Cierre de adquisiciones	**0**	0	0	0	0

Comité Asesor & Junta Directiva

A lo largo del año y de acuerdo con la premisa del Comité Asesor y Junta Directiva se suspendieron las adquisiciones hasta que las tasas de interés bajen y el apetito de los inversionistas se despierte.

Estudios de mercado semestrales

En agosto 2023 se realizó el informe semestral para el primer semestre de 2023 del mercado inmobiliario colombiano en los segmentos de oficinas, industria, comercio. Cada uno de estos informes busca dar al inversionista las herramientas para entender el estado del mercado inmobiliario y mostrar como el fondo integra todas las investigaciones en su estrategia de inversión y manejo del portafolio.

Debida Diligencia y Avalúos

Durante el 2023 no se realizaron actividades de debida diligencia ni avalúos de adquisición.

III. Gestión del portafolio

Comité de activos

Durante el año 2023 se adelantaron 20 comités de activos, en conjunto con el Administrador Inmobiliario. En el desarrollo de estos comités, se efectuó seguimiento al estado de cada uno de los activos de los portafolios de la Universalidad, haciendo especial énfasis, en los procesos de facturación, recaudo, cartera, así como el

estatus de los saneamientos, pago de impuestos, ejecución presupuestal, seguimiento a requerimiento de arrendatarios, y actividades correspondientes al mantenimiento físico.

DESARROLLO DE COMTÉS DE ACTIVOS 2023											
Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic
1	2	2	1	2	2	2	2	2	2	1	1

Impuestos

Se realizaron el pago de los diferentes impuestos prediales en las ciudades de cada uno de los 396 matriculas, distribuidos en 20 ciudades del país, los cuales ascendieron a un valor de $ 2.365.181.648 en la temporada fiscal entre enero y mayo. Los valores liquidados por mes durante el periodo de enero a mayo se muestran a continuación:

Mes	Prediales Liquidados (*por matrícula)*
Enero	$24.979.000
Febrero	$63.572.242
Marzo	$553.734.536
Abril	$85.505.670
Mayo	$1.637.390.200
Total	**$ 2.365.181.648**

Los valores pagados son 27% menos que los presupuestados $3.252 MM para el rubro prediales 2023.

Seguros

Bajo el acuerdo contractual establecido entre el Administrador Maestro y el Gestor Inmobiliario se adelantaron las acciones requeridas para la renovación de las pólizas de cumplimiento, directores y administradores, así como la actualización del monto asegurable para dar las coberturas requeridas al contrato de Gestor Inmobiliario.

Para el año 2023 se realizó la renovación de seguros para un total de 103 inmuebles por un valor total asegurado de $ 230.402 MM

Reparaciones y mantenimiento

A lo largo del año 2023, se desarrollaron actividades correspondientes a reparaciones y mantenimientos, que permiten garantizar el correcto estado de los activos. Así mismo en conjunto con el Administrador Inmobiliario, se realizó seguimiento a la ejecución del plan de mantenimiento. Es así como:

- Para el Cendis Jamar, se realizó la instalación de los elementos del sistema de detección, reparaciones en la plataforma de muelles, bordillos de fachada del edificio administrativo, estructura de la viga canal en la nave principal de la bodega, fisuras en placas y juntas de dilatación de lozas en piso de bodega y diagnóstico de consumo en energía reactiva.
- En conjunto con la Administración del Edificio Davivienda Barranquilla, se configuró y ejecutó el proyecto de renovación de la pintura de la fachada. Lo anterior mediante el recaudo de cuota extraordinaria de administración
- Intervención en fallas de la impermeabilización de la cubierta de Ciudad Jardín (Davivienda)

- En la Bodega P127 de Zona Franca La Candelaria, se realizó mantenimiento general a la cubierta de las bodegas, consistente en el lavado de la cubierta, Aplicación de anticorrosivo en canales, sellado de uniones, ajuste de traslapos y sellado de elementos de fijación.
- Para los activos en propiedad horizontal las administraciones realizaron los planes de mantenimiento de acuerdo con sus presupuestos sin ningún evento particular para informar.

Representación en copropiedades

De acuerdo con la propuesta de asistencia a asambleas aprobada por la Titularizadora, se estableció el calendario en el mes de enero de 2023, quedando con la siguiente distribución:

A partir del mes de febrero se asignaron las asistencias a asambleas del Administrador Inmobiliario y el Gestor Inmobiliario, así como la generación de poderes para su asistencia, el cual fue delegado en manos del GI para todas las participaciones en las PH.

Dentro del proceso de representación en copropiedades de los activos de TIN, Péntaco (Gestor inmobiliario), en conjunto con CBRE (Administrador Inmobiliario), participaron en 52 asambleas ordinarias y 10 extraordinarias de las diferentes copropiedades. De las anteriores la distribución de participación fue:

Asistencia Asambleas 2023				
Rubro	Ordinarias	Extraordinarias	Total	(%)
Gestor Inmobiliario	38	9	47	75%
Administrador Inmobiliario	12	0	12	19%
En conjunto	3	1	4	6%
Total	53	10	63	100%

Durante el año 2023, Péntaco participó en los consejos de Torre Central, Edificio Davivienda Barranquilla, Centro Andino, Edificio Suramericana y T7/T8, en los cuales se generaron proyectos de inversión para algunos activos, permitiendo mantener y mejorar la capacidad de generación de ingresos y el valor del activo.

CBRE participó en el consejo de administración del edificio La Magdalena. Y en conjunto se asistió al consejo de Zona Franca Bogotá Manzana 9, donde se desarrollaron actividades que permitieron la formalización de la P.H., de la administración de la copropiedad de segundo nivel.

IV. Rentabilidad del portafolio

Capex

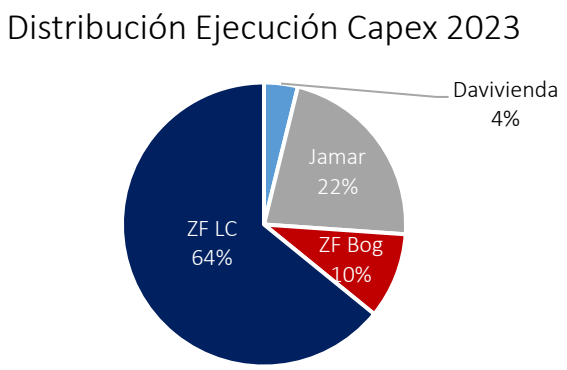
Durante el año 2023 se ejecutaron las siguientes actividades de CAPEX distribuidas en los portafolios de la siguiente manera:

Davivienda: Se ejecutó $ 9.461.500 en mejora de la cubierta del inmueble Veinte de Julio

Jamar: Se ejecutó $ 54.773.163 en mejoras y puesta a punto de la cubierta de la nave principal

Zona Franca Bogotá: Se ejecutó proyecto en mejora de pisos por un valor de $ 24.025.520

Zona Franca La Candelaria: Se realizó la puesta a punto de la bodega de COLDEPOSITOS por un valor de $ 157.858.052



Contratos de arrendamiento

Se realizó seguimiento y gestión a todas las negociaciones con los arrendatarios vigentes al inicio del 2023, además de las solicitudes recibidas durante el año.

Para los activos del portafolio T7/T8 se realizó el otrosí que formalizó la renegociación de la indexación del 10% y no del IPC para la vigencia 2023-2024.

Para el portafolio de Ventura Terreros, se mantuvieron todos los arrendatarios de los locales ocupados y se está en proceso de cierre y firma de contrato con la empresa Goleman IPS para los locales 301 y 301A.

Para el portafolio de Arroba, se logró la renovación del contrato con la EPS Savia Salud, por una vigencia de un año más.

En el portafolio de Spring Step, se realizó la renegociación de la indexación para el arrendatario Sonria, donde se pasó de una indexación igual al IPC+1% a un valor del 8%, logrando un aumento en la duración del contrato de un año.

En el portafolio Arroba, se tuvieron las siguientes novedades:

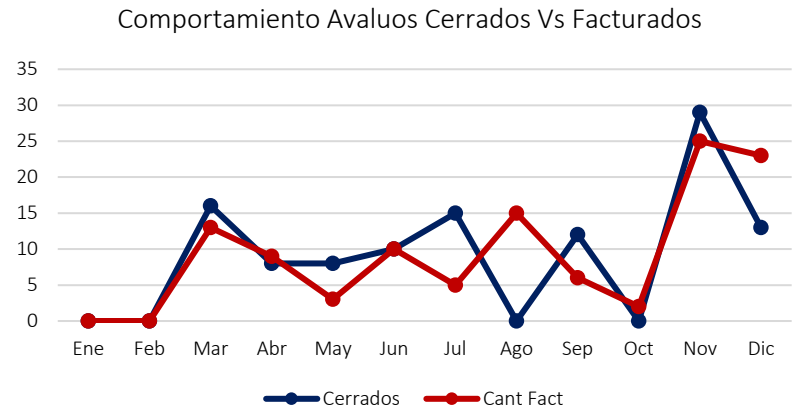
- Se realizó la renegociación de la indexación para el arrendatario Archies, donde se pasó de una indexación igual al IPC+2% a un valor del 10%, logrando un aumento en la duración del contrato de un año.
- Se realizó la renegociación de la indexación para el arrendatario RissTong/LVAH, donde se pasó de una indexación igual al IPC a un valor del 8%, logrando un aumento en la duración del contrato de un año.
- Se realizó la renegociación del valor del canon para 4 de los locales ocupados actualmente por Kokoriko, generando una reducción del 9,5% del canon del portafolio y logrando un aumento en la duración de los contratos de todo el portafolio por dos años.
- Se realizo la cesión del contrato de arrendamiento del local Kokoriko Villavicencio al nuevo arrendatario Inversiones Leam, quien ya es arrendatario en el local vecino bajo otra razón social.

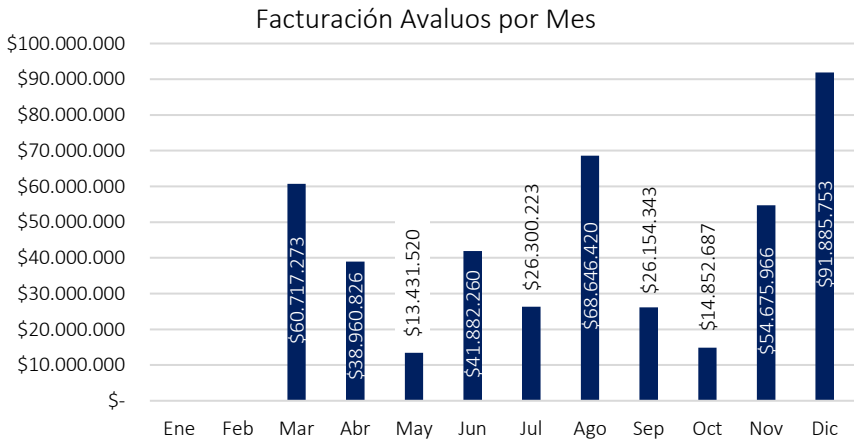
En el portafolio Davivienda se concretó la venta del inmueble Avenida Tercera, además se logró el cierre de la negociación para la ocupación de las oficinas del piso 4 y 5 del Edificio Davivienda Barranquilla y del local CL143B

Actualización de avalúos

En el mes de febrero se dio inicio al proceso de actualización de los avalúos de los activos existentes en la Universidad de los TIN. Luego de concretar con el Administrador Maestro, se acordó la contratación de las actualizaciones con los proveedores de Logan, Tinsa, Colliers, y Cushman & Wakefield.

Se buscó desde un principio que los avalúos fueran distribuidos durante el año en términos del número de activos y de su valor contable. Se buscó también que el tiempo entre avalúos fuera de menos de un año. Finalmente, y de acuerdo con la política de rotación anual establecida con la Titularizadora Colombiana, se rotaron a los proveedores que llevaban ya 2 años con los activos. A lo largo del año Tinsa realizó 24 avalúos, Logan realizó 24 avalúos, Colliers realizó 25 avalúos y Cushman & Wakefield efectuó 22 avalúos, para un costo total de $ 437 MM.





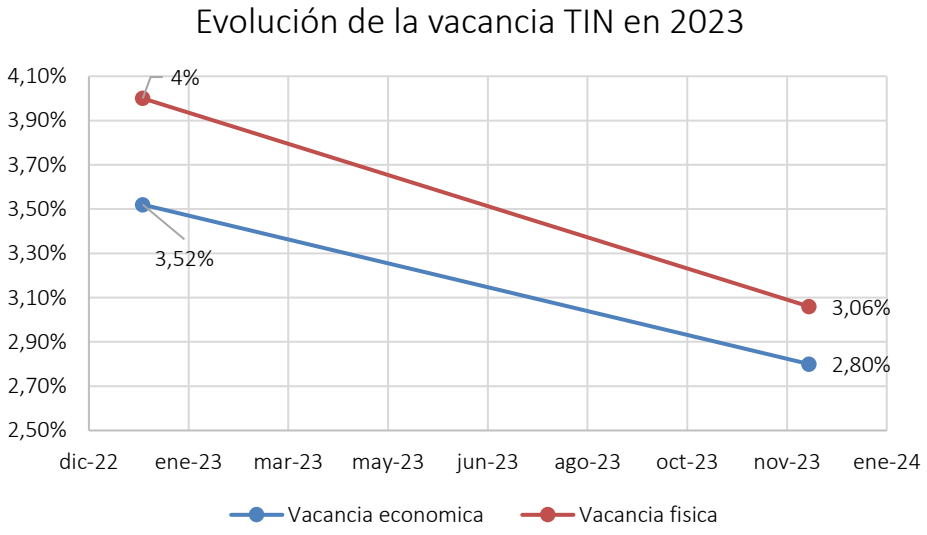
V. IV-I. Gestión de explotación económica del portafolio

Mes a mes se realizó la revisión del informe mensual, facturación tanto fija como variable y prefacturación enviados por el Administrador Inmobiliario. De la misma forma, se generó el informe de rentabilidad mensual de la Universalidad como un todo y por portafolio. Se efectuó un seguimiento de la cartera de la Universalidad, alcanzando una cartera cercana a 0.

Vacancias

1. Vacancia

   Durante el 2023 el GI realizó un proceso de recolocación de activos el cual mejoró el indicador de vacancia económica. La vacancia económica promedio durante el 2023 fue de 3,16%. Pasando de 3,52% al inicio del año a 2,80% para el cierre del 2023, lo que representa una disminución del 0,72% en la vacancia económica del vehículo. La vacancia física promedio experimentada durante el 2023 fue de 3,47%, pasando de 4,0% a 3,06% al cierre, lo cual representa disminución de 0,96%.



2. Absorción

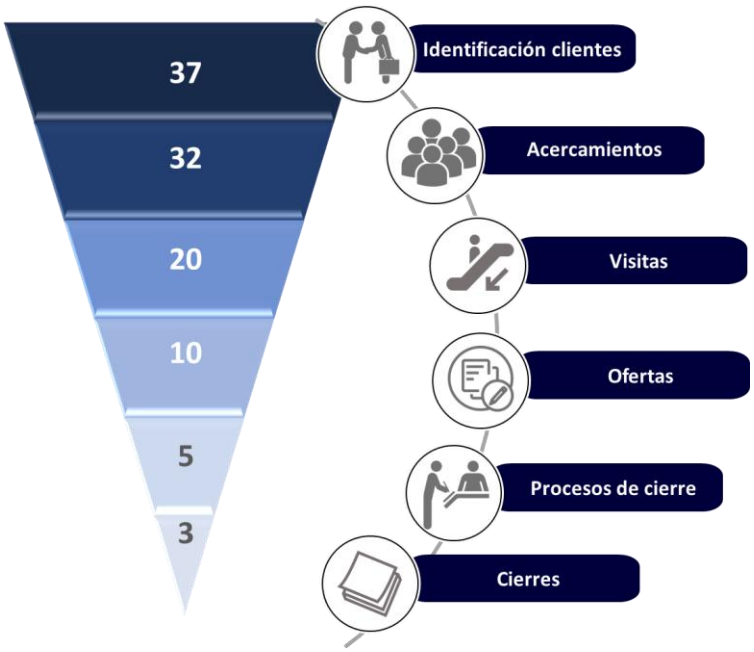
   La absorción durante el 2023 fue de 0,94%, este porcentaje indica que se absorbieron en total 799m². Una tasa de absorción positiva señala una evolución saludable en el entorno de vacancia del vehículo.

3. Retención

   Del 100% de los contratos que vencieron en 2023, se recuperó el 100% de ellos.

4. Colocación, aliados y clientes

En el año 2023 se lograron 37 identificación de clientes, que produjeron 20 visitas de posibles arrendatarios. Se recibieron 10 ofertas comerciales de la siguiente manera:



Se trabajó contó con la ayuda de 11 brokers aliados, entre ellos: Andina, CCG Consulting, CHM, Colliers, Cushman, Fonnegra, y MTS. Con el apoyo del equipo de gestión y los brokers aliados finalmente se logró un proceso de cierre para los siguientes inmuebles:

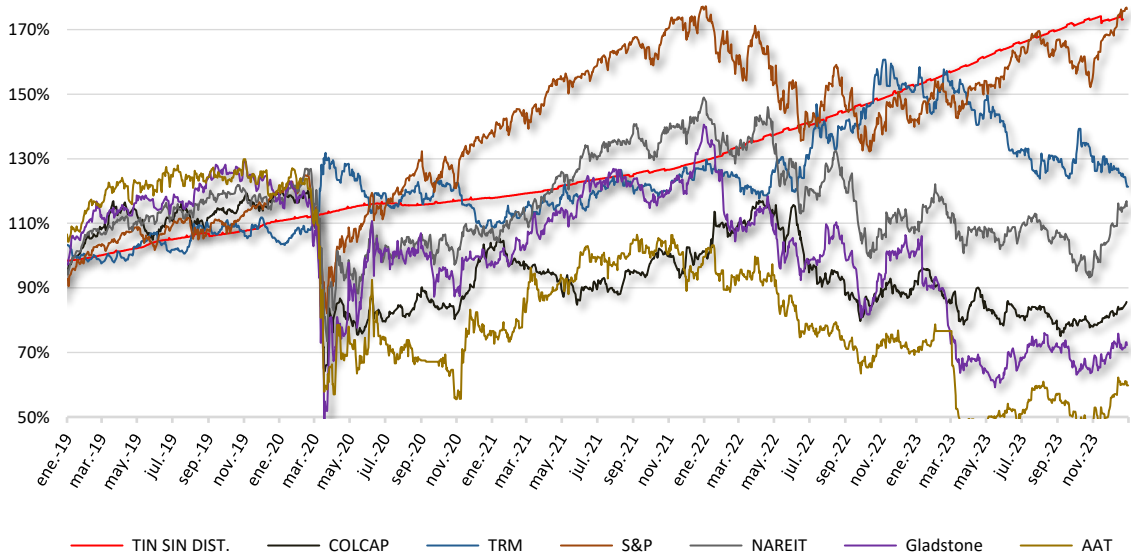
Activos	Área	% dentro de TIN
CL 143B	27,42	0,03%
Ed. BQA piso 4 y 5	771,82	0,91%
Local 301-301A	104,27	0,12%
Total	903,51	1,06%

5. Novedades por portafolio

Para el portafolio Davivienda, se recibió la intención de compra del inmueble Avenida Tercera, el cual se encontraba vacante, por lo cual, se tomó la decisión de aceptar dicha intención de compra por un valor de $ 6.300 MM.

Histórico de rentabilidad del portafolio

Rentabilidad del TIN Vs COLCAP, USD, S&P 500 entre Otros Comparables (%)
(enero 2019- diciembre 2023)

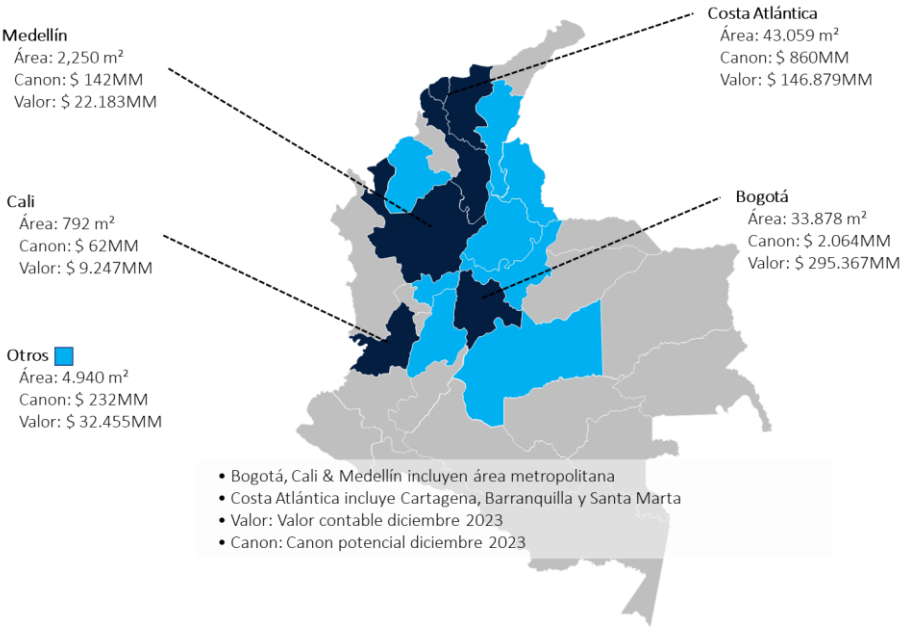


Está gráfica comparativa le permite al inversionista medir el desempeño del título a la par de seis instrumentos comparables de inversión. Se puede evidenciar que a raíz de la caída derivada de la coyuntura COVID19, durante los meses de marzo y abril del año 2020, se generó un notable incremento en la volatilidad y en la dispersión de los instrumentos comparables. Esta brecha en precios se ha sostenido desde entonces hasta el cierre de año del 2023, sin embargo, cabe resaltar que el precio de la unidad TIN se ha mantenido estable, incluso durante el periodo de mayor volatilidad que afectó a todos sus comparables. Finalmente, vale la pena notar que el valor de la unidad TIN (*medido en base 100 desde el año 2018*) cerró el año 2023 sobrepasando en desempeño a sus comparables, sosteniendo un 175% de su valor de partida en 2018.

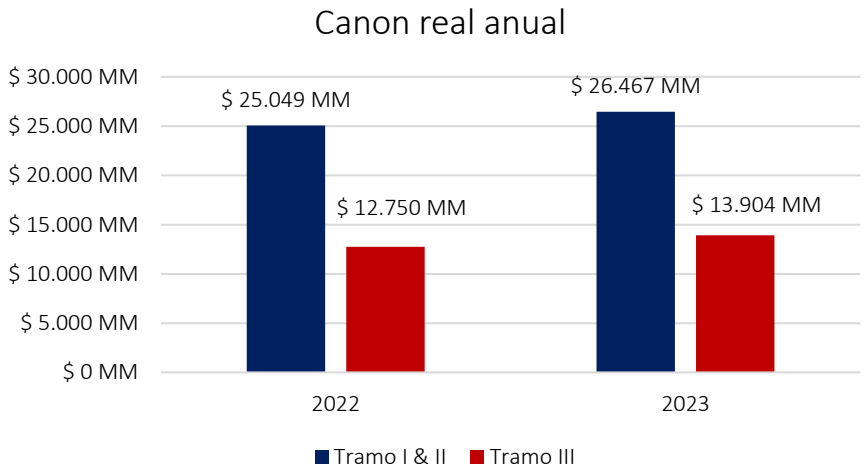
El valor del título a diciembre 31 de 2023 fue de $7.132.196. El incremento en el valor del título para el periodo 2023 vs 2022 fue de 12,45%.

Portafolio de Inmuebles

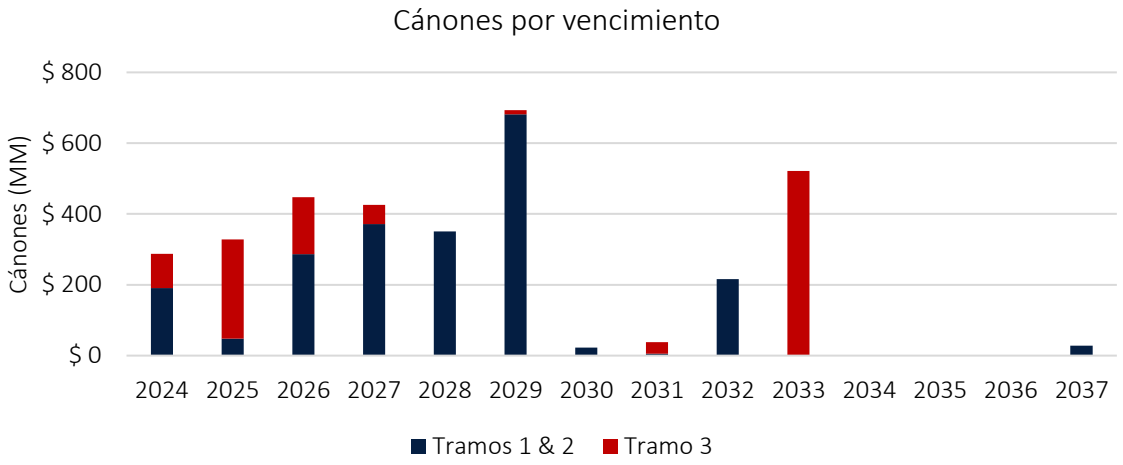
El valor de los activos del portafolio a cierre de 2023 era de COP $506.134 MM, correspondientes a 103 inmuebles en 22 municipios, que ocupaban un área de 84.290 m^2, así:



Los ingresos anuales en 2023 por concepto de arrendamiento sobrepasaron los COP $38.670 MM. En la siguiente grafica se puede apreciar la diferencia en cánones entre los años 2022 y 2023. El incremento en los cánones reales fue de un 6.21%. El crecimiento fue menor a la inflación debido a varios factores entre ellos, la desinversión de un activo de 2.774 m² con un canon potencial de $571 MM anuales y renegociaciones contractuales solicitadas debido a la coyuntura macroeconómica y altas tasas de inflación. Adicionalmente, gran parte de los activos del vehículo se indexan en el segundo semestre del año, por esto gozan de una indexación a una inflación más alta por menos meses del 2023, que se recupera durante el 2024.



La siguiente grafica muestra los vencimientos contractuales en el tiempo medidos en nivel de canon potencial. En resumen los contratos cuentan con una vigencia promedio restante de 5,1 años.



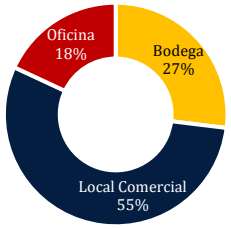
Como parte de la búsqueda de potenciales adquisiciones para el crecimiento del portafolio del Programa de Emisión y Colocación TIN, Péntaco en su rol de Gestor Inmobiliario ha venido identificando en el mercado inmobiliario activos orientados a la diversificación del portafolio, que permitan cumplir su política de crecimiento.

A lo largo del año, llevamos a cabo análisis exhaustivos de activos y exploramos posibles adquisiciones con atractivas perspectivas de ingresos y arrendatarios sólidos. Buscamos activos que se ajustaran a las condiciones del entorno, considerando tasas de interés elevadas, la presencia de inflación y un horizonte de inversión incierto para los capitales administrados por los fondos de pensiones.

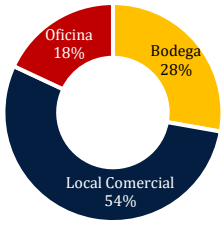
Como consecuencia, se han desarrollado varios modelos, análisis de sensibilidad y métodos para identificar oportunidades comerciales de este tipo, que resultan atractivas en el actual entorno económico.

Distribución por tipo de inmueble

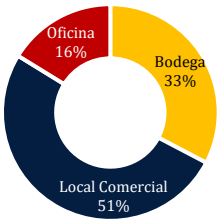
2022



2023

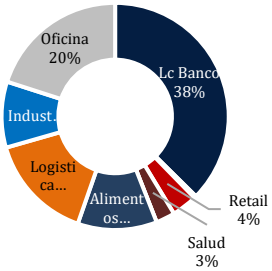


2024

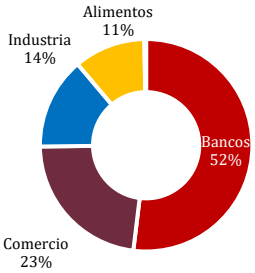


Distribución por sector económico

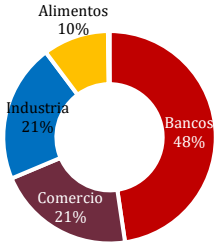
2022



2023

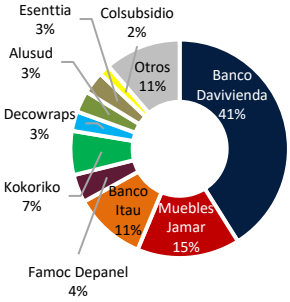


2024

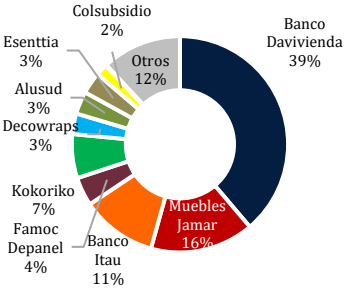


Distribución por arrendatario

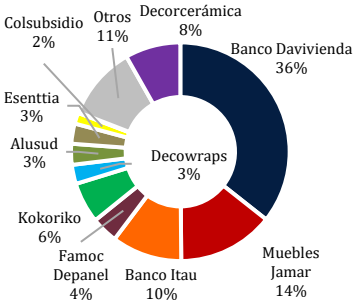
2022



2023

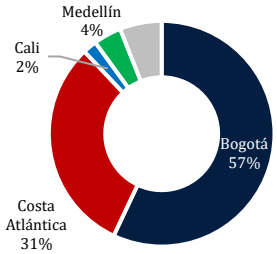


2024

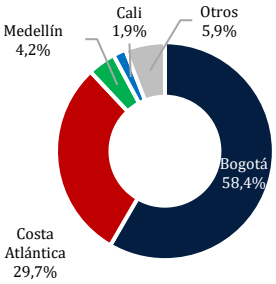


Distribución geográfica

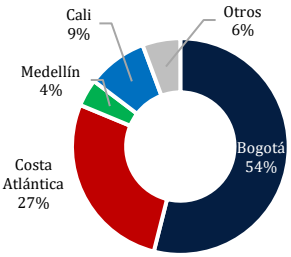
2022



2023



2024



**Medellín, Cali y Bogotá incluyen zonas metropolitanas. Costa Atlántica incluye Santa Marta, Barranquilla y Cartagena con sus áreas metropolitanas. *Cálculos por tipo de inmueble y por ciudad sobre valor de los activos. Cálculos por arrendatario y actividad económica por canon potencial sobre ingreso de arrendamiento*

Las proyecciones para 2024 incluyen la compra de un activo por un valor aproximado de adquisición, incluyendo gastos de compra, cercano a los $41.021 MM de pesos.

Se pretende comprar un activo logístico a una importante firma que comercializa en el sector de la construcción y ferreterías para adquirir una de sus principales bodegas bajo la modalidad de *sale & lease back.* Este activo tiene un costo aproximado de $41.021 MM incluyendo gastos de compra, cánones por $327 MM y GLA por 17.842 m². El activo se encuentra ubicado en Valle del Cauca.

La adquisición de estos paquetes haría que el valor contable de los activos bajo manejo pase de $506.133 MM en diciembre de 2023 a $546.000 MM tras su adquisición. Esto representaría un incremento del 7,9% en el valor de los activos bajo manejo. El canon mensual presentaría un incremento aproximado del 21%. El aumento más que proporcional en el GLA se debe a que la adquisición más importante en el *pipeline* obedece a un activo logístico/industrial.

Estrategia de Inversión y Gestión de Nuevos Negocios

Estrategia de Inversión

Dentro de los elementos representativas de la estrategia de inversión se has definido los siguientes lineamientos:

Enfocarse en realizar emisiones para remplazo de deuda y en caso de ser conveniente, realizar emisiones de montos pequeños con el objetivo de pagar la totalidad de la deuda financiera del vehículo.

Estructurar activos para una Cuarta Emisión en la que nos focalicemos en Industria y Comercio

Desarrollar nuevos esquemas de financiación que permitan el remplazo de los créditos actuales, por créditos de mediano plazo con tasas menos onerosas para el vehículo

Buscar activos que tengan contratos de arrendamiento con valores inferiores hasta en 20% a su valor de mercado y con incrementos atados al IPC, asegurando la permanencia a mediano plazo del arrendatario. En estos activos se va a favorecer más la rentabilidad por caja versus la rentabilidad por valorización

Buscar activos en centros comerciales Regionales y Zonales de Ciudades principales donde ya tengamos presencia, permitiendo hacerse a activos o paquetes que individualmente tienen tiquetes bajos pero son de alta calidad

Continuar con las estrategias para optimizar el costo de la deuda y la operación del vehículo, para disminuir los costos y tener mayor caja para distribuir a los inversionistas.

Ventajas competitivas

Como gestores y en conjunto con el resto de equipos que dirigen TIN, hemos desarrollado ventajas competitivas que nos permitan estar a la vanguardia de la industria y entregar resultados superiores:

- Capacidad de identificar oportunidades fuera de mercado para evitar procesos competidos
- Apalancamiento en aliados estratégicos, como *brokers*, constructores y estructuradores externos
- Acceso a información relevante del mercado inmobiliario antes que la competencia
- Utilización de metodologías de análisis de portafolio y herramientas de análisis de datos propias, para toma de decisiones informadas
- Capacidad de adquisición y gestión inmobiliaria probada

Perfil de Riesgo

Se realizó un ejercicio para entender el perfil de riesgo de las diferentes tipologías de activos teniendo en cuenta los subtipos de tipos de activos, localización y calidad.

Para medir el nivel de riesgo asignado a cada una de las tipologías de inmuebles, se realizó una calificación de acuerdo con el Nivel de Impacto y la Probabilidad de Ocurrencia de los siguientes parámetros.

- Globalidad: Mide el grado de "flexibilidad" de los productos inmobiliarios, fundamentalmente en lo relativo a la cantidad de inquilinos a los que les serviría el inmueble.
- Mercado: Variación en el precio de los inmuebles, especialmente en los precios de renta (El ciclo inmobiliario incluye elementos como la tributación, cambios en las tasas, empleo, liquidez, bursatilidad, devaluación, entre otros).
- Inquilino: Probabilidad de no pagos en los cánones de renta mientras se continúa ocupando el inmueble o tener que acometer procesos jurídicos que generen dilación en la percepción de la renta o la desocupación del inmueble.
- Vacancia: Desocupación a término o anticipadamente del inquilino, teniendo que asumir los gastos administrativos y de propiedad del inmueble.
- Gestión necesaria: Diferencia que pueda presentarse de los gastos asumibles presupuestados. Mide el grado de gestión necesario para cada uno de los productos.
- CAPEX: Relativo a los gastos de mantenimiento necesarios.
- Normatividad: Cambios normativos en los inmuebles invertidos.

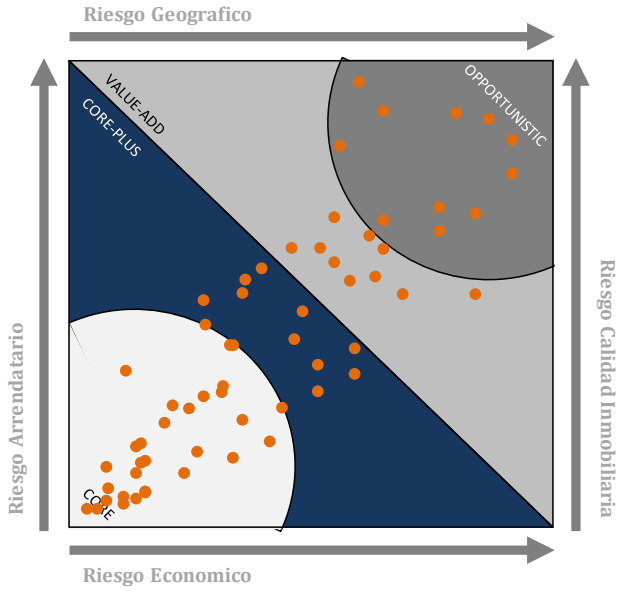
Con el fin de obtener una calificación para cada Riesgo, se dio una calificación de lo que percibimos puede ser en primer lugar el IMPACTO de cada uno de los parámetros con respecto a cada tipología de producto, dando una calificación en escala de 1 a 5 siendo,1 (Bajo) y 5 (Alto).

Del mismo modo se calificó cada parámetro de riesgo en cuanto a la PROBABILIDAD DE OCURRENCIA en escala de 1 a 5 siendo,1 (Bajo) y 5 (Alto).

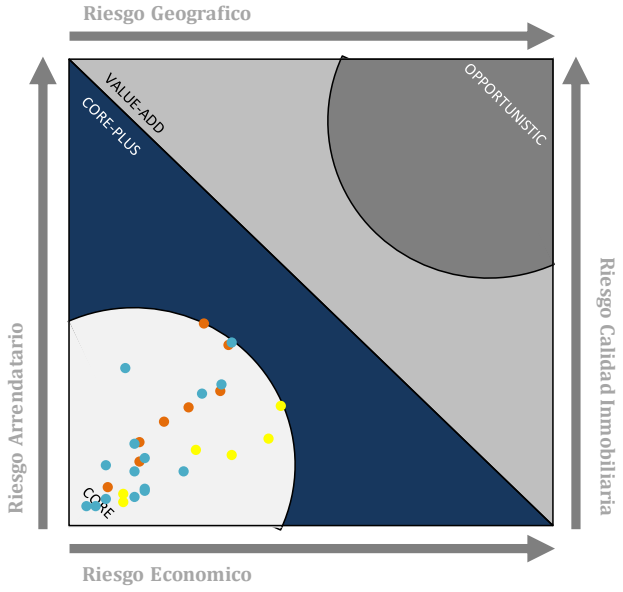
Se procedió entonces a multiplicar estas dos calificaciones (IMPACTO x PROBABILIDAD DE OCURRENCIA) lo que dio como resultado la Calificación individual del riesgo por tipología de producto.

Posteriormente se clasificó cada uno de los parámetros entre riesgos geográficos, riesgos de calidad inmobiliaria, riesgos económicos y riesgos arrendatario. Se ponderaron los valores y se procedió a ubicar los resultados dentro de una matriz de riesgo que oscila entre activos CORE y oportunistas.

A continuación, el resumen de dicho ejercicio:



Si vemos en detalle los activos CORE el sinnúmero de puntos que se ven en la gráfica se reducen de manera importante y los resultados se resumen a continuación:



Frente a las oficinas, el interés de acuerdo con el perfil de riesgo es invertir en :

- Oficina CDN Ciudad Principal Edificio Completo A+, A
- Oficina CDN Ciudad Principal Oficinas A+, A
- Oficina CDN Ciudad Secundaria Edificio Completo A+

- Oficina CDN Ciudad Secundaria Oficinas A+

Frente a las bodegas, el interés de acuerdo con el perfil de riesgo es invertir en :

- Bodega Logística/Industria Urbana Parque industrial A+, A
- Bodega Logística/Industria Urbana a la Calle A+
- Bodega Logística/Industria Suburbana Parque industrial A+, A
- Bodega Logística/Industria Suburbana a la Calle A+

Frente a comercio, el interés de acuerdo con el perfil de riesgo es invertir en :

- Comercio Ciudad Principal en PH A+
- Comercio Ciudad Principal Locales CC Regional y Zonal
- Comercio Ciudad Principal Portafolio CC Regional, Zonal y Conveniencia
- Comercio Ciudad Secundaria en PH A+
- Comercio Ciudad Secundaria Locales CC Regional
- Comercio Ciudad Secundaria Portafolio CC Regional

La calificación de las tipologías, más que determinar si se debe comprar o no una tipología de activo, busca determinar los factores primordiales que se deben tener en cuenta y mitigar dentro de los procesos de adquisición y administración del portafolio dichos riesgos.

Perspectivas de desinversión

Dadas la coyuntura nacional y de tasas, no vemos como conveniente vender activos ya que el precio podría ser bajo con respecto a su valor en libros. Sin embargo el año pasado encontramos oportunidades como en el caso de Avenida Tercera en Cartagena, donde vendimos el activo a un valor por encima de su valor en libros y logramos reducir parte de la deuda con Bancos. Seguiremos explorando el mercado para encontrar oportunidades similares.

Plan de Emisiones

Con el propósito de optimizar y garantizar el flujo de caja distribuible al inversionista, el crecimiento adecuado del Portafolio de la Universalidad, se planea para el año 2024, seguir explorando el mercado para realizar la tercera emisión cuyos activos ya existen y fueron adquiridos con créditos puente que no han podido ser cancelados debido a la coyuntura de la que ya hemos hablado en este informe.

Si logramos la emisión del tercer tramo o el remplazo de deuda, enfocaremos nuestros esfuerzos en estructurar activos para el cuarto tramo, los cuales serán en su mayoría activos de comercio y bodegas

Estrategia Financiera

El énfasis principal que se tiene en términos de estrategia financiera para el 2024 es, buscar esquemas de financiación alternativos, los cuales se emplearán para el pago de la deuda adquirida durante el periodo 2020-2021, la cual a su vez se deriva de la adquisición de los portafolios Jamar, Spring Step, Ventura Terreros y Zona Franca Bogotá/La Candelaria.

ANEXO 4.
INFORME DE GESTION ADMINISTRADOR INMOBILIARIO

CBRE

Gestión Administrador Inmobiliario

PORTAFOLIO TIN 2023

ENERO 2024

Tin Títulos Inmobiliarios

Titularizadora COLOMBIANA

Índice

Gestión Técnica - Operacional 1
Mantenimientos Preventivos, Correctivos y CAPEX 1
Incidencias Reportadas 2023 4
Gestión Técnica - Operacional 4
Visitas de Inspección Técnicas 5
Análisis Ejecución Presupuestal 6
Ingresos Operacionales 2023 6
Análisis Ejecución Presupuestal 7
Gastos Operacionales 2023 7
Análisis Ejecución Presupuestal 8
Distribución Ingresos y Gastos Operacionales 2023 8
Análisis Ejecución Presupuestal 9
Utilidad Neta Operacional (NOI) 2023 9

©2024 CBRE, INC.

Gestión Técnica - Operacional

Mantenimientos Preventivos, Correctivos y CAPEX

De acuerdo al Plan de Mantenimiento definido para el 2023, se tenían programados un total de 281 **mantenimientos preventivos,** de los cuales, se llegaron a ejecutar un total de 238, se cancelaron 30, y se provisionaron 13 mantenimientos.

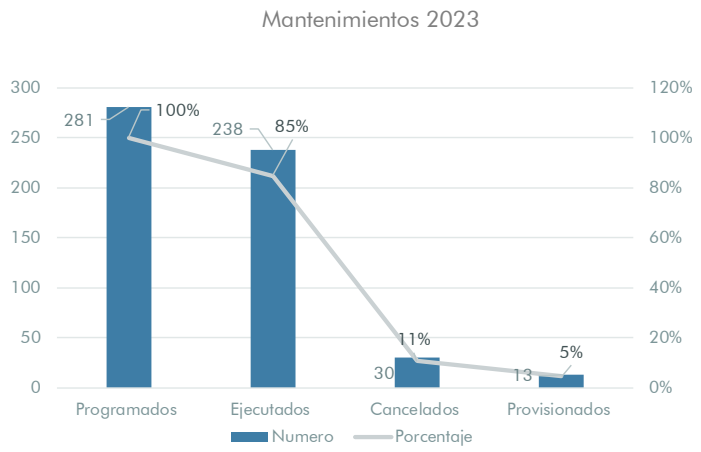
Los cancelados fueron: En Villavicencio no fue necesario la realización de las fachadas de abril por lo cual se optimizó. En Calle 141 el arrendatario tiene cargo los mantenimientos. En Av. Tercera se cancelaron los mantenimientos por comercialización del inmueble.

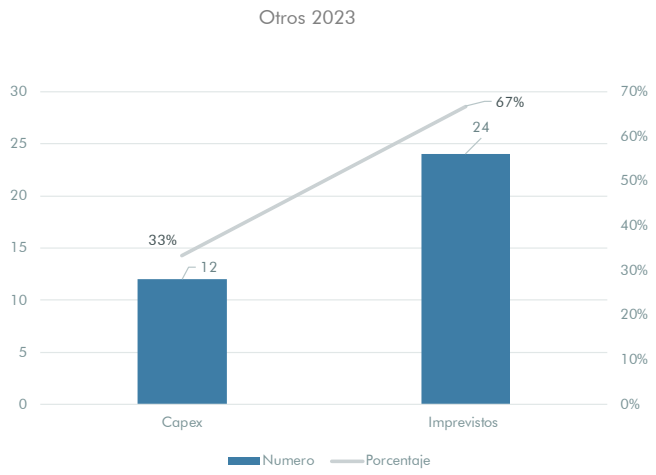
Los Provisionados Son: Ocaña Por novedad recentada, Jamar Cubierta por proyecto de paneles solares. Sincelejo Davivienda Fachada, el cual no fue requerido pero se usará para cambio de manto en cubierta por deterioro del mismo. Este trabajo se encuentra aplazado ya que el arrendatario no logró retirar sus equipos de cubierta. El proveedor Impertel cuenta con carta de aceptación.
Davivienda El Prado Se provisiono el mantenimiento eléctrico, lo anterior ya que no se consiguió fecha de desenergizado por parte del operador de red

Adicional, se llevaron a cabo un total de **12 Proyectos capex**, mas 1 provisionado el cual corresponde al cambio de cableado de acometida eléctrica en San Juan del Cesar, lo anterior ya que el operador de red no brindó fecha de desenergizado. Se tiene carta de aceptación a favor de AC Ingenieros.

También se realizaron **24 trabajos correctivos** que fueron imprevistos de la operación y que correspondieron a trabajos de reparación a cargo del Propietario.

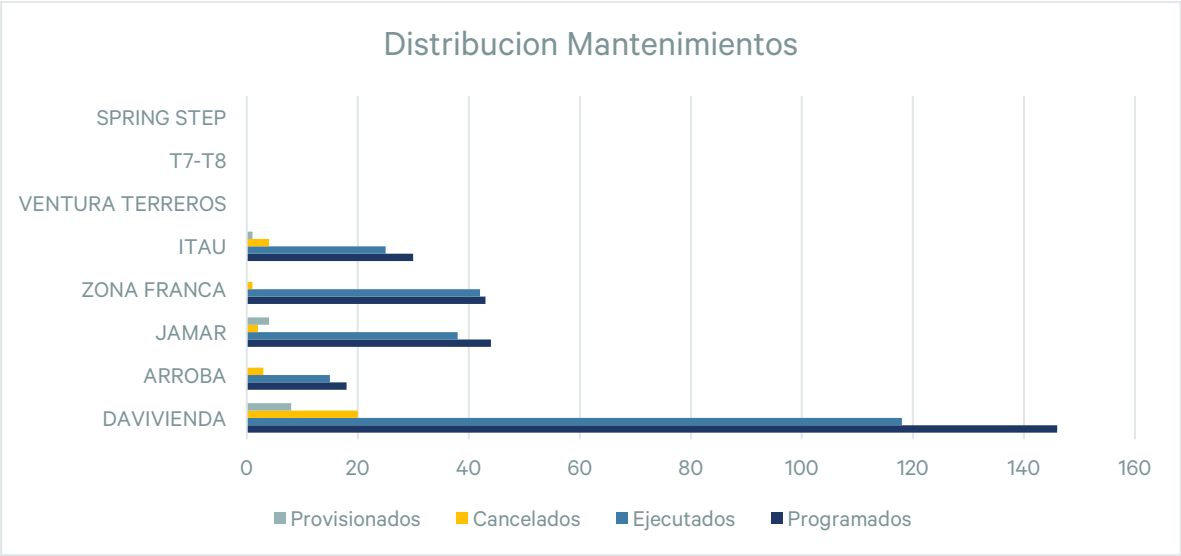
En total, el número de mantenimientos ejecutados de manera satisfactoria incluyendo capex e imprevistos en el año fue de **274**.





©2024 CBRE, INC.

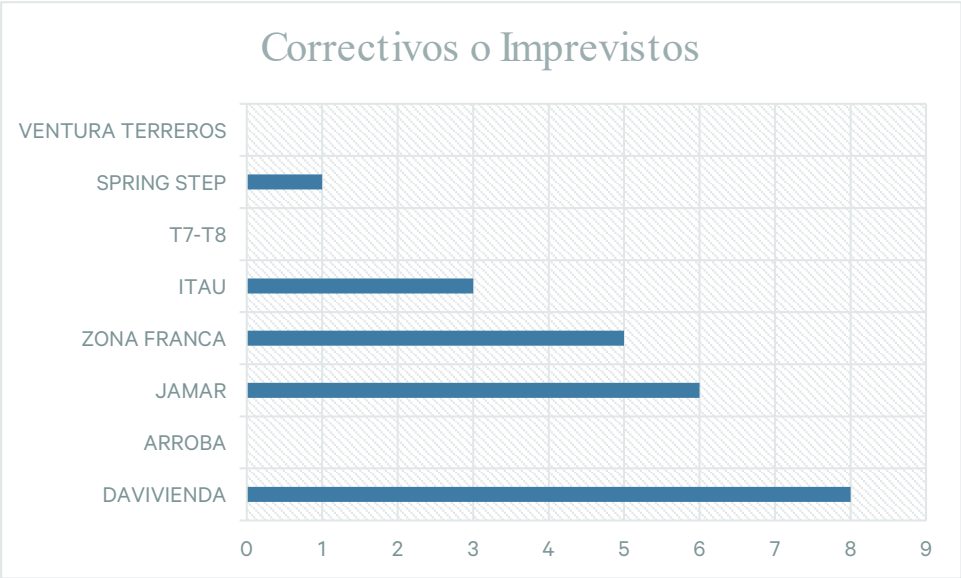
A continuación, se muestra en el gráfico la distribución de los mantenimientos preventivos realizados por portafolio, donde se puede evidenciar que el portafolio con mayor asignación de recursos para esta partida es Davivienda, por su mayor peso en el portafolio y número de activos stand-alone, siguiéndole de cerca Jamar y Zona Franca.



	DAVIVIENDA	ARROBA	JAMAR	ZONA FRANCA	ITAU	VENTURA TERREROS	T7-T8	SPRING STEP
Programados	146	18	44	43	30	0	0	0
Ejecutados	118	15	38	42	25	0	0	0
Cancelados	20	3	2	1	4	0	0	0
Provisionados	8	0	4	0	1	0	0	0
Porcentaje Ejecutado	81%	83%	86%	98%	83%	0%	0%	0%

Respecto a los portafolios T.7- T.8, Ventura Terreros y Spring Step, se aclara que no representan ningún costo en términos de mantenimiento dado que estos se encuentran en inmuebles de Propiedad Horizontal, que hasta el momento no ha implicado una inversión de parte del Propietario.

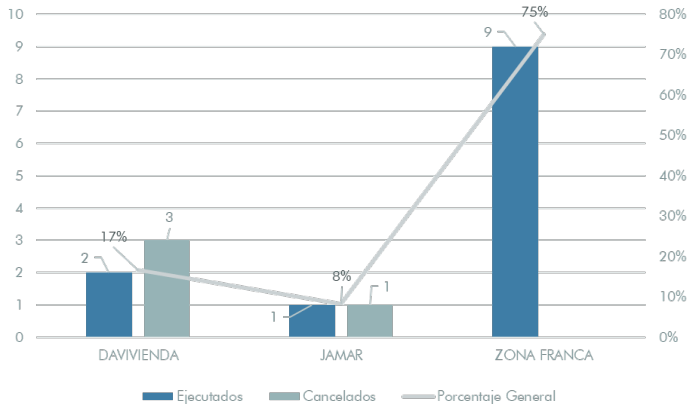
En cuanto a mantenimientos correctivos, Davivienda registró el mayor número de imprevistos, siguiéndole Jamar y en últimos lugares, Zona Franca, Itaú y Spring step. Al contrario, T7-T8, Ventura Terreros y Arroba tuvieron un excelente desempeño en cuanto a correctivos se refiere, no reportando ninguno en todo el año.



©2024 CBRE, INC.

Por último, en relación a los **proyectos de CAPEX**, se realizaron un total de 9 proyectos para los siguientes inmuebles:

- 20 de Julio (Davivienda)
- La mesa (Davivienda)
- Jamar (Juntas de dilatación)
- Zona Franca



©2024 CBRE, INC.

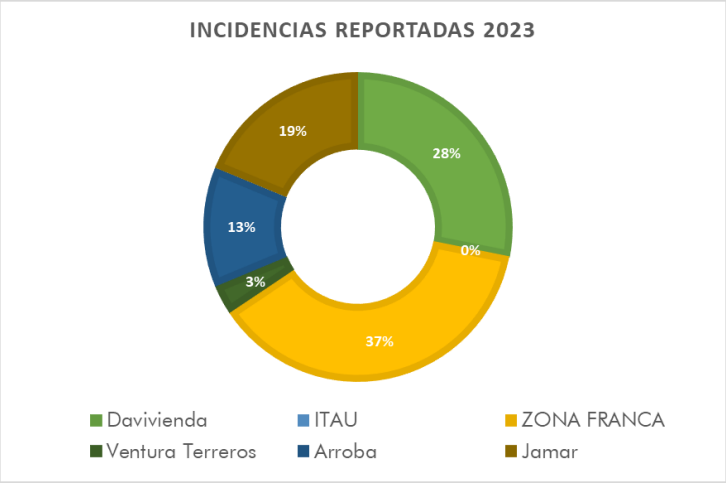
Gestión Técnica - Operacional

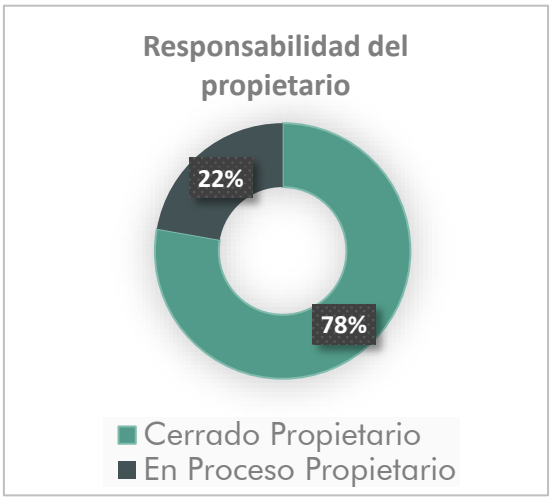
Incidencias Reportadas 2023

Durante el 2023 se reportaron por parte de los Arrendatarios un total de 24 incidencias, de las cuales, un 75%, es decir, 18, eran enteramente responsabilidad del Propietario. Estas fueron cerradas/subsanadas en un 78%, es decir, quedaron 4 incidencias en proceso de cerrarse.

El restante número de incidencias, la responsabilidad de su subsanación correspondía a la P.H del inmueble o al mismo Arrendatario, las cuales, de igual forma, desde la Administración Inmobiliaria se le ha hecho seguimiento para su ejecución y cierre de las mismas.

De acuerdo al gráfico, el portafolio con mayor reporte de incidencias reportadas (37%) Zona Franca y a continuación, en menor medida los de Davivienda, Jamar, Arroba (Kokoriko), Ventura Terreros e Itaú, este último sin reportar incidentes.





©2024 CBRE, INC.

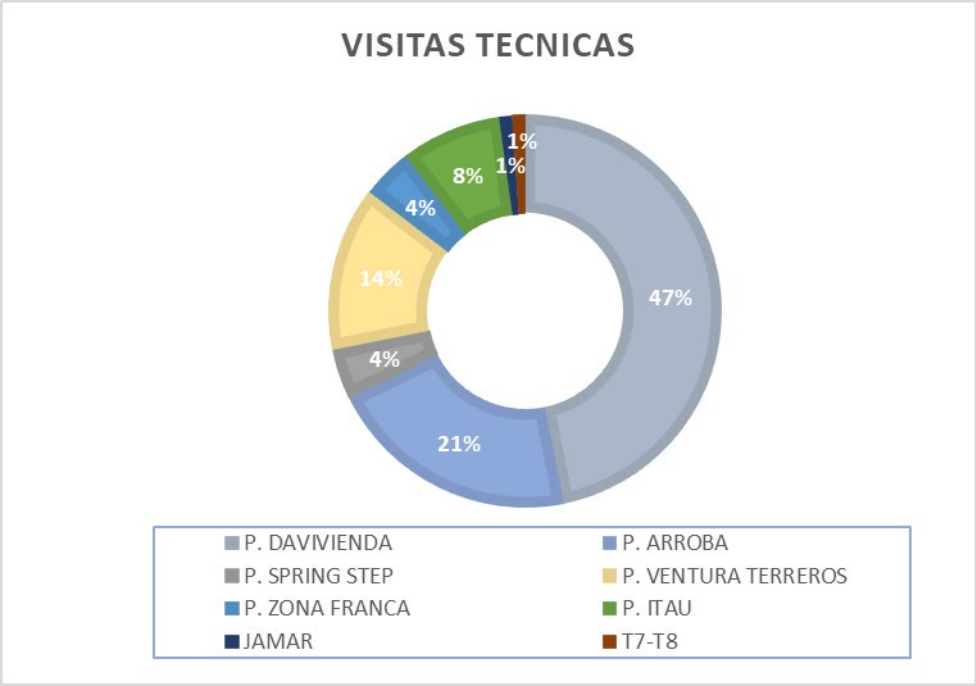
Gestión Técnica - Operacional

Visitas de Inspección Técnicas

De la totalidad de los 96 inmuebles que hay en todo el Portafolio TIN se realizaron con éxito todas las visitas de inspección técnica que correspondían durante el 2023.

De hecho, se alcanzaron a realizar un total de 124 visitas en el año, ya que algunos inmuebles requirieron de una mayor atención por los motivos específicos de cada inmueble o incidencias presentadas.

A continuación, la distribución de las visitas llevadas a cabo por portafolio:



RESUMEN VISITAS TÉCNICAS	Nº
TOTAL INMUEBLES PORTAFOLIO	**96**
TOTAL INMUEBLES VISITADOS	96
TOTAL INMUEBLES PENDIENTES	0
TOTAL No. VISITAS REALIZADAS	124

©2024 CBRE, INC.

Análisis Ejecución Presupuestal

Ingresos Operacionales 2023

En el 2023 se llevó a cabo la facturación de las rentas de arrendamiento por un total de $COP $39.843.146.273.

Dicha renta, fue recaudada en su totalidad por el 99% de lo que se facturó, siendo la morosidad de la cartera a 31 de diciembre 2023 año de un 0,09%.

RENTA FACTURADA
YTD 2023
COP$ 39.823.376.586

RECAUDO CARTERA
YTD 2023
COP$ 39.787.303.675

0,09%
MOROSIDAD
CIERRE 2023

Los Ingresos Netos Operacionales a final del año superaron el presupuesto en un 1,8%, es decir, en un monto que asciende a los COP $39.253.871.345. Esta diferencia viene generada principalmente por la penalidad presupuestada del inmueble Edificio Barranquilla, la cual fue ejecutada en el año 2022. En adición, por la vacancia artificial la cual no fue necesaria ejecutarla; así como en menor medida, por ingresos extraordinarios correspondiente a intereses de mora.

	YTD 2023	% VS PPTO
TOTAL, INGRESOS OPERACIONALES	COP$ 39.253.871.345	-1,8%

©2024 CBRE, INC.

Análisis Ejecución Presupuestal

Gastos Operacionales 2023

En el acumulado del año, se llevó a cabo la ejecución de un total de $4.211.125.557 en el rubro de Gastos Operacionales, generándose unas eficiencias de COP $1.454.027.230 por encima del Presupuesto 2023, lo que equivale a una desviación del -25,8%.

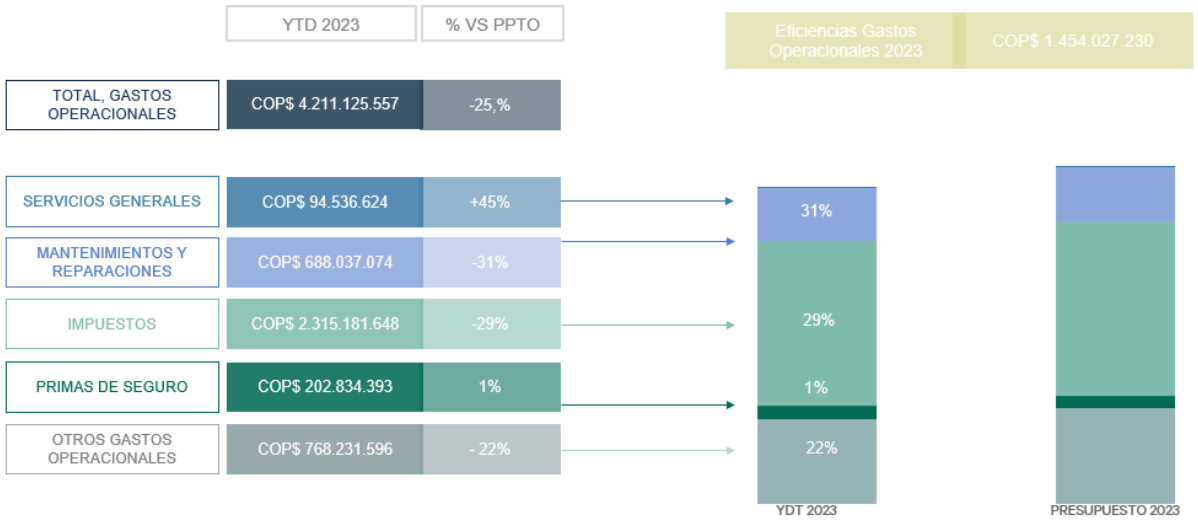
Esta diferencia, se presenta principalmente y de forma proporcional en los siguientes rubros:

- Impuestos: Siendo esta partida la que representa un mayor % de peso en la Ejecución de Gastos Operacionales, con un 52%, presentó una desviación del -29%, por debajo del presupuesto, lo que equivale a COP $986.092.187. Es decir, se ejecutaron COP $2.365.181.648 sobre los COP $3.351.273.835 que se tenía presupuestados.

- Otros Gastos Operacionales: Esta es la segunda partida con un mayor % de peso en la Ejecución de Gastos Operacionales, con un 27%. Presentó una desviación del -22%, por debajo del presupuesto, lo que equivale a COP $215.226.550, justificada principalmente por la subpartida de *Gastos Legales* y de *Otros Gastos Profesionales*, que no fueron necesarios ejecutar; y en menor medida, debido también a las *Cuotas extraordinarias*, donde se ejecutó un valor menor al presupuestado.

- Mantenimientos Preventivos y Correctivos (R&M): Siendo esta la tercera más representativa de la Ejecución Presupuestal, con un 18%, presentó unas eficiencias de COP $314.877.386, lo que equivale a un -31% por debajo de lo presupuestado. Se presupuestó COP $1.002.914.460 y se ejecutó COP $688.037.074.

A continuación, el desglose de los rubros presupuestales y el valor ejecutado con su correspondiente desviación frente al Presupuesto 2023:

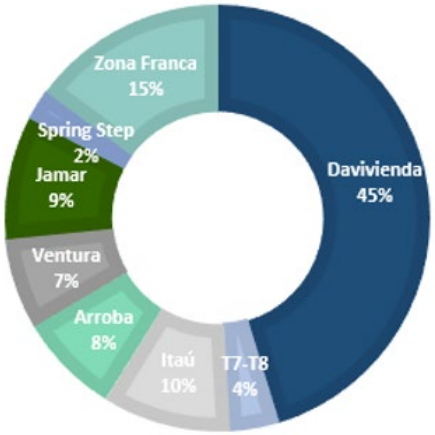


©2024 CBRE, INC.

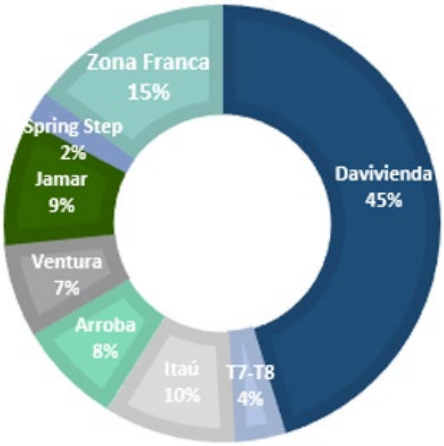
Análisis Ejecución Presupuestal

Distribución Ingresos y Gastos Operacionales 2023

En los gráficos siguientes se muestra la distribución de los Ingresos Operacionales y Gastos Operacionales 2023 por portafolio, donde se puede evidenciar como, de forma proporcional, están muy parejos los % entre los ingresos y gastos, incluso en algunos casos llegar a ser exactamente el mismo valor. Esto, como consecuencia del % que representan del valor total del Portafolio TIN.



DISTRIBUCIÓN INGRESOS OPERACIONALES 2023



DISTRIBUCIÓN GASTOS OPERACIONALES 2023

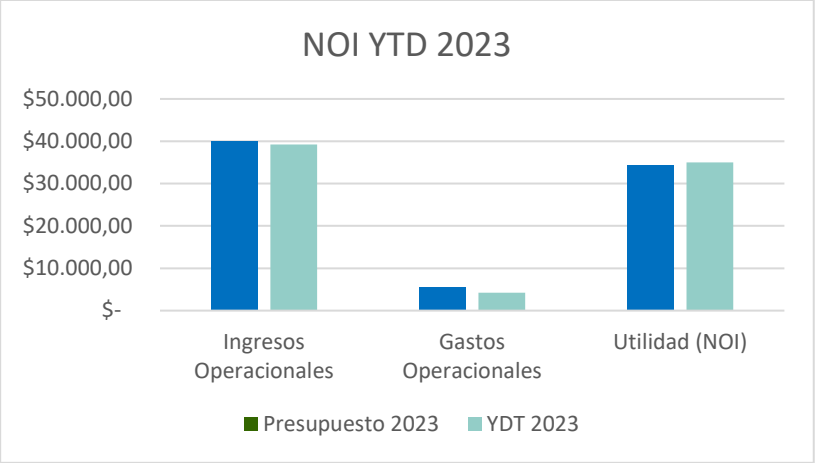
©2024 CBRE, INC.

Análisis Ejecución Presupuestal

Utilidad Neta Operacional (NOI) 2023

Finalmente, en el acumulado del año y fruto de unos Ingresos Netos por encima del Presupuesto en un 2,5% y unas eficiencias generadas en los Gastos Operacionales por debajo del Presupuesto en un -25%, ya explicados anteriormente, se deriva una Utilidad Neta Operacional (NOI) positiva, cuyo valor asciende a cierre del ejercicio 2023 a COP $ 35.042.745.788.

Por último, esta diferencia positiva por encima del Presupuesto 2023 en un +5,6%, y que equivale a un monto de COP $1.753.965.625, representa un Margen final de Utilidad del 87%.



©2024 CBRE, INC.

CBRE

Gracias

Rodrigo Estay | Asset & Property Management Director
CBRE | Colombia
Cell Phone +57 317 692 8009
carla.martinez@cbre.com | www.cbre.com

Sofía Villamil | Property Management Accounting
CBRE | Colombia
Cell Phone +57 322 329 9146
Caren.villamil@cbre.com | www.cbre.com

Lina Barrera | Property Management Accounting
CBRE | Colombia
Cell Phone +57 321 302 5713
lina.barrera@cbre.com | www.cbre.com

Krystell Osuna | Property Manager
CBRE | Colombia
Cell Phone +57 315 236 5472
krystell.osuna@cbre.com | www.cbre.com

Wilmar Londoño| Property Manager
CBRE | Colombia
Cell Phone +57 312 581 0697
wilmar.londono@cbre.com | www.cbre.com

José Smith | Account Manager
CBRE | Colombia
Cell Phone +57 314 811 9838
jose.smith@cbre.com | www.cbre.com

CBRE ©2023 All Rights Reserved. All information included in this proposal pertaining to CBRE—including but not limited to its operations, employees, technology and clients—are proprietary and confidential, and are supplied with the understanding that they will be held in confidence and not disclosed to third parties without the prior written consent of CBRE. This letter/proposal is intended solely as a preliminary expression of general intentions and is to be used for discussion purposes only. The parties intend that neither shall have any contractual obligations to the other with respect to the matters referred herein unless and until a definitive agreement has been fully executed and delivered by the parties. The parties agree that this letter/proposal is not intended to create any agreement or obligation by either party to negotiate a definitive lease/purchase and sale agreement and imposes no duty whatsoever on either party to continue negotiations, including without limitation any obligation to negotiate in good faith or in any way other than at arm's length. Prior to delivery of a definitive executed agreement, and without any liability to the other party, either party may (1) propose different terms from those summarized herein, (2) enter into negotiations with other parties and/or (3) unilaterally terminate all negotiations with the other party hereto. CBRE and the CBRE logo are service marks of CBRE, Inc. and/or its affiliated or related companies in the United States and other countries. All other marks displayed on this document are the property of their respective owners.